# CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET

# DE RENOUVELLEMENT URBAIN

# D'ALES

## COFINANCE PAR L'ANRU

## DANS LE CADRE DU NPNRU

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

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

La Communauté d'Alès Agglomération représentée par son Président

La ville d'Alès représentée par son Maire

L'OPH Logis Cévenols représenté par son Directeur Général

La Société Anonyme d'Économie Mixte d'Alès SAEM Alès représentée par son Président,

Action logement services, représenté par sa Directrice des Programmes Nationaux, dûment habilitée aux fins des présentes

Foncière logement, représentée par sa Présidente

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représentée par sa Directrice Régionale Adjointe en charge du Développement,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représenté par la Préfète de département

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie représenté par sa Directrice Générale

Le Conseil Régional, représenté par sa Présidente,

Le Conseil Départemental, représenté par sa Présidente,

…

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

# SOMMAIRE

*PRÉAMBULE* ..... *5*

*LES DÉFINITIONS* ..... *6*

*TITRE I - LES QUARTIERS* ..... *7*

*TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN* ..... *8*

**Article 1. Les éléments de contexte** ..... **8**

**Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain** ..... **10**

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville ..... 10

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet ..... 11

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation ..... 13

**Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet** ..... **13**

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain ..... 13

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain ..... 16

**Article 4. La description du projet urbain** ..... **17**

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) ..... 17

Article 4.2 La description de la composition urbaine ..... 18

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux ..... 22

**Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité** ..... **23**

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle ..... 23

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité ..... 23

**Article 6 La stratégie de relogement et d'attributions** ..... **24**

**Article 7 La gouvernance et la conduite de projet** ..... **28**

Article 7.1 La gouvernance ..... 28

Article 7.2 La conduite de projet ..... 30

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet ..... 33

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage ..... 36

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation ..... 37

**Article 8 L'accompagnement du changement** ..... **39**

Article 8.1 Le projet de gestion ..... 39

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants ..... 40

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier ..... 43

*TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉESDANS LA PRESENTE CONVENTION* ..... *44*

**Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel** ..... **44**

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle ..... 44

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU ..... 64
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI ..... 65
**Article 10. Le plan de financement des opérations programmées ..... 66**
**Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements ..... 67**
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU ..... 67
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services ..... 67
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah ..... 68
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts ..... 68
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés ..... 68
*TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ... 69*
**Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU ..... 69**
Article 12.1 Le reporting annuel ..... 69
Article 12.2 Les revues de projet ..... 69
Article 12.3 Les points d'étape ..... 69
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 70
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet ..... 70
**Article 13. Les modifications du projet ..... 70**
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle ..... 70
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention ..... 71
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées ..... 71
**Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle ..... 71**
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU ..... 71
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements ..... 72
Article 14.3 Le contrôle et les audits ..... 72
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage ..... 72
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention ..... 73
Article 14.6 Le traitement des litiges ..... 73
*TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES ..... 74*
**Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU ..... 74**
**Article 16. Les archives et la documentation relative au projet ..... 74**
**Article 17. La communication et la signalétique des chantiers ..... 74**
Article 17.1 Communication ..... 74
Article 17.2 Signalétique ..... 75
*TABLE DES ANNEXES ..... 76*

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

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

# PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes:

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration d'Alès Agglomération N°237 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 16 Décembre 2019

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

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

# LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

# TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : QP 030001 « Prés St Jean -Cévennes – Tamaris - Cauvel-La Royale - Rochebelle – Centre-Ville ». Alès- Gard, quartier prioritaire incluant le faubourg du Soleil

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national de l'agglomération est présenté en annexe A1.

# TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

## Article 1. Les éléments de contexte

L'histoire des Cévennes marquée par des périodes de prospérité (âge d'or de la soie, ère industrielle avec exploitation intensive du charbon), et des périodes de déclin (guerres, désindustrialisation, et exodes) a façonné une culture cévenole fondée sur des valeurs de travail, d'autonomie, de liberté, d'inventivité, d'opiniâtreté et de persévérance.
Le redéveloppement de la ville d'Alès et de son agglomération, amorcé à partir de 1995, se traduit aujourd'hui par un solde migratoire positif, une baisse du chômage sur le long terme et des dynamiques entrepreneuriales retrouvées.
Mais ces évolutions positives ne peuvent occulter les fortes disparités spatiales, la faiblesse des ressources de la population avec une part importante de foyers non imposables, les déséquilibres dans l'offre de logements…
Au sein du territoire d'Alès Agglomération qui couvre 72 communes et abrite 132 000 habitants (deuxième communauté d'agglomération du Gard après celle de Nîmes), Alès (41000 habitants) a connu une croissance démographique moindre que celle de l'ensemble de l'agglomération (+ 0,74% de croissance annuelle contre +1,5% entre 2006 et 2013).
Alès abrite les populations les plus fragiles : 34% des ménages fiscaux sont imposés contre 38,2% sur l'ensemble de l'agglomération, la médiane des revenus annuels déclarés par unité de consommation est de 15400€ contre 17600€ sur l'agglomération.
Le marché immobilier est contrasté avec de fortes différenciations spatiales :

- la ville centre d'Alès concentre près de 80% du parc social locatif du territoire,
- les communes de la première couronne alésienne et les communes situées le long de l'axe routier Nîmes-Alès, connaissent un développement de type péri-urbain sous forme d'expansion pavillonnaire autour de noyaux villageois,
- des secteurs plus excentrés dans le piémont cévenol avec un habitat ancien présent sous forme de centres bourgs et un habitat dispersé..

Or toutes les Cévennes ont besoin d'une « locomotive » socio-économique, concentrant nombre de services et de fonctions de centralités et présentant une réelle attractivité. Toute l'agglomération a intérêt à ce que les fragilités de la ville centre soient gommées.

C'est pourquoi Alès Agglomération a fait figurer le NPNRU et Action Cœur de Ville dans ses priorités : l'un des trois axes stratégiques du projet de territoire adopté à l'unanimité du Conseil communautaire le 28 Juin 2018, vise à développer les solidarités sociétales et territoriales notamment en renforçant l'équité territoriale et l'amélioration des conditions de vie par la poursuite de l'action de la politique de la ville et la mise en œuvre du NPNRU. Ces projets s'inscrivent dans les autres documents cadre de l'agglomération : SCOT du Pays Cévennes, PLH, PDU.

Dans un passé récent, dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), deux quartiers d'habitat social d'Alès, les Prés Saint Jean et les Cévennes ont été considérablement améliorés. Il s'agissait d'un Cœur de projet pour une première étape (cf plan du PNRU en annexe A5).

Avec le NPNRU, le renouvellement urbain va prendre une autre dimension. En effet, de par sa taille et sa localisation, le territoire du QPV, présenté par le PLU comme un territoire à enjeu, le « corridor du renouvellement urbain », est stratégique pour le développement de l'agglomération: il couvre un tiers de la superficie urbanisée de la ville centre, dont une large partie de son centre-ville, plus d'un tiers de la population communale y réside (15000 habitants en 2013). Il abrite 53% du parc de logements sociaux de l'agglomération et 79 % du parc social d'Alès.

Les 7 quartiers qu'il englobe présentent des morphologies contrastées : centre historique, faubourgs, grands ensembles de diverses générations, zones d'extension mêlant pavillons et petits collectifs mais un point commun : la précarité de sa population.
Les annexes A2 et A3 situent les différents quartiers et décrivent les atouts, faiblesses, opportunités et menaces (AFOM) propres à chacun.
Alès ne présente pas une configuration avec un territoire globalement prospère et quelques poches de pauvreté, mais un vaste espace habité par des ménages dans l'ensemble modestes, qui appelle une transformation profonde.

De la réussite de cette 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, aujourd'hui défini par les difficultés de sa population, 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 si la traversée du territoire par le Gardon et son affluent le Grabieux constituent des atouts paysagers, elle a aussi son revers : elle engendre de lourdes contraintes hydrauliques qui interdisent toute construction sur de nombreux terrains susceptibles d'être inondés. Afin de réduire les risques d'inondation, des travaux ont été déjà entrepris sur le Grabieux et des projets, dont le financement sera recherché dans le cadre des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), sont à l'étude.
Le projet urbain entend valoriser tous ces atouts en unifiant des secteurs urbanisés au fil du temps qui portent témoignage de l'histoire d'Alès.

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

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

En cohérence avec le contrat de ville, comme avec le projet de territoire, le projet présenté poursuit des objectifs sociaux, économiques, et environnementaux et brigue à insérer durablement les quartiers en difficulté dans un territoire mieux équilibré. Ces objectifs ont été précisés grâce aux études menées dans le cadre du protocole de préfiguration (cf. Annexe A4)

Au plan social, le projet veut briser la concentration de fragilité constatée sur certains quartiers d'Alès qui constitue un obstacle à l'inclusion et la promotion sociale. Il veut voir disparaitre le sentiment de délaissement et d'enclavement qui perdure dans l'esprit des habitants en renforçant le maillage inter-quartier et en réalisant un travail sur les complémentarités de chacun des territoires afin de permettre à chacun « d'exister ».

Le projet vise donc :

- ✓ à réduire le nombre de logements sociaux, à défaut de pouvoir réduire significativement leur proportion, dans les grands ensembles des Prés saint Jean et des Cévennes, en amplifiant les effets du 1er programme de renouvellement urbain et concomitamment à en construire dans les quartiers qui en sont dépourvus, en particulier les Faubourgs ;
- ✓ à améliorer et adapter l'habitat tant social que privé, en intervenant massivement sur l'habitat indécent voire insalubre qui porte atteinte non seulement à la santé des occupants mais aussi à leur dignité ;
- ✓ à soutenir des activités voire en introduire dans les quartiers qui en abritent peu afin non seulement d'apporter des services aux habitants mais aussi de favoriser la rencontre entre diverses catégories de population (résidents, entrepreneurs, salariés, clients, usagers…) ;
- ✓ à affirmer l'identité de chaque quartier, comme composante d'une ville variée mais unie.

L'implantation d'activités économiques dans les quartiers où résident les plus modestes a vocation à participer au développement économique global de l'agglomération, développement économique générateur d'emplois vers lesquels les populations les plus fragiles seront accompagnées (cf article 8-2)

Un accompagnement individualisé sera également assuré vers la formation comme vers le logement.

Au plan environnemental le projet s'attache à améliorer le cadre urbain, contribuer à la transition énergétique et encourager les mobilités douces.

Enfin, les habitants, qui ont largement été appelés à s'exprimer, comme il est de tradition à Alès, tout au long de la définition du projet, seront invités à en suivre la réalisation, assumant pleinement ainsi leur rôle de citoyens associés à l'élaboration et la mise en œuvre du projet (logique de concertation continue).

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A 7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Le projet urbain sert les objectifs sociaux, économiques et environnementaux

Il vise à offrir aux habitants, dans leur diversité, un cadre de vie amélioré, à soutenir les conditions du bien vivre ensemble tout en développant l'attractivité des quartiers et de la ville d'Alès. Il participe à combattre, à l'échelle de l'agglomération, les facteurs de ségrégation urbaine pour agir en faveur de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, du désenclavement, de la mobilité, de la qualité du service public, du développement économique et de la transition énergétique.

Il a été conçu à un horizon à long terme 2040 et a dû être décomposé, pour des raisons techniques, opérationnelles et financières, en trois phases :

- ✓ une première phase objet, de la présente convention engagée entre 2019 et 2024.
- ✓ une seconde phase qui pourrait être engagée dès 2022 si les financements nécessaires sont mobilisés par voie d'avenant à la présente convention.
- ✓ une dernière phase à engager sous 15 à 20 ans

Le projet urbain s'organise à partir du centre-ville, avec pour ambition d'affirmer la vocation du très vaste territoire que couvre le QPV qui, à l'horizon 2040, doit présenter :

- ✓ Un centre-ville attractif :
  - o Ayant réintégré le secteur Rénovation, construit sur une partie du centre historique dans les années 50 ;
  - o Élargi au Nord, par l'aménagement du secteur des Prés Saint-Jean Sud en prolongement de l'opération de la Place des Martyrs ;
  - o Étendu au Sud et à l'Ouest par la requalification des faubourgs du Soleil et de Rochebelle ;
  - o Élargi à l'Est par le nouveau quartier de la gare et son futur Pôle d'Échanges Multimodal. Etant précisé que ces deux projets sont situés hors QPV et hors NPNRU;

- ✓ Des centralités secondaires à proximité de l'hyper centre avec des activités commerciales, de services ou tertiaires (cœur des Prés Saint Jean) ;
  - o Au-delà, des quartiers où se mêlent habitat et quelques activités ;
  - o Un lien naturel : le Gardon, dont les rives auront été rééquilibrées, avec un centre s'étendant de part et d'autre de la rivière, et des espaces aménagés 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 ;
  - o 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 ;
  - o Des espaces urbains sécurisants, invitant à la promenade et aux rencontres, généreusement végétalisés pour en faire perdre toute froideur.

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

Déclinée par secteur, la stratégie retenue à l'horizon 2040 vise à ce que chaque quartier participe, dans un cadre cohérent, au développement social et urbain d'Alès, en s'appuyant sur l'identité de chaque portion du territoire :

- ✓ Un centre-ville ressoudé et renforcé

  Les interventions conjuguées des programmes Actions Cœur de Ville et NPNRU visent à renforcer l'attractivité des deux composantes du Centre-ville : le centre historique et le secteur Rénovation.

  Les enjeux du secteur Rénovation sont majeurs de par sa situation, sa densité, les enjeux et risques de son renouvellement démographique et par l'importance du parc social (1500 logements sociaux) qui en fait le plus grand ensemble de logements sociaux d'Alès Agglomération. La dégradation de ce secteur central très vulnérable socialement, qui marque négativement le paysage urbain, serait désastreuse pour Alès.

  Ce parc social, particulièrement prisé, constitue pourtant une chance pour Alès : il accueille en centre-ville, dans des conditions dignes, une population nombreuse et modeste qui participe à la vitalité du centre-ville.

  C'est pourquoi la quasi-totalité de ces logements sera maintenue et seuls 2 immeubles sont appelées à être démolis, à terme, pour permettre la réalisation d'un vaste parc urbain linéaire le long du Gardon vers lequel convergeront des voies à partir du centre-ville ;

- ✓ Un centre-ville élargi, au Sud, au Faubourg du Soleil et, à l'Ouest, au faubourg de Rochebelle

  Le Faubourg du Soleil constitue aujourd'hui, quand on vient de Montpellier, une entrée vers le centre-ville, l'enjeu est qu'il devienne une entrée dans le centre-ville.

  Ayant perdu de son charme d'autrefois, le Faubourg de Rochebelle retrouverait de l'attrait par la mise en valeur de ses ressources.

- ✓ Un centre-ville élargi, au Nord, aux Prés Saint Jean

  L'objectif est d'étendre le centre-ville sur les Prés Saint Jean par la restructuration des îlots situés, au Sud des Prés Saint Jean, entre le Quai Boissier de Sauvage et la Place de Belgique face à l'entrée du lycée, prolongeant ainsi naturellement le centre et la récente opération immobilière de la place des Martyrs (logements, complexe cinématographique, hôtel, commerces...).

  Mais les enjeux portent tout autant sur le centre des Prés Saint Jean, libéré de toute construction suite aux démolitions d'immeubles de logements locatifs sociaux, qui a vocation à accueillir des activités (ateliers, hub formation), des services (pôle commercial) et un grand parc urbain avec une exigence affirmée de qualité architecturale.

  Les immeubles qui demeureront permettront de maintenir une offre de logements sociaux, relativement proche du centre-ville, qui répond indéniablement à une demande.

- ✓ Des quartiers plus excentrés objet d'interventions en attente de changements plus radicaux
  - o Des démolitions sur Les Cévennes Mont Bouquet et une valorisation du paysage le long du Grabieux, avant que des travaux réduisent le risque d'inondation ;

- L'amélioration de l'habitat et la création de différents équipements et aménagements dans le quartier des Tamaris, avant qu'il se développe sur les réserves foncières déjà constituées et les friches industrielles ;
- L'amélioration et la diversification de l'habitat, la valorisation des rives du Gardon sur le quartier Rive Droite Cauvel La Royale avant qu'il se développe à terme, par l'urbanisation des « Hauts d'Alès».

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

**Sans Objet**

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

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

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

Afin d'attirer de nouveaux résidents et de nouvelles activités et services et de mobiliser les acteurs économiques, en particulier des promoteurs immobiliers et investisseurs, **une étude de marketing territorial** sera engagée pour définir les avantages et bénéfices d'une installation dans le QPV et la présentation qui peut en être faite. Cette étude, qui n'est pas intégrée au présent programme financé par l'ANRU, s'appuiera sur les agréments actuels d'Alès, agréments d'une ville moyenne, avec la concentration des services, commerces, offre de santé, loisirs, culture mais aussi sur les changements attendus du Projet de Renouvellement Urbain qui offriront un cadre de vie de nature à satisfaire les besoins d'une nouvelle population.

Cette étude se fondera également sur la dynamique de développement local déjà enclenchée au travers des projets décrits par ailleurs (PRU 1, Action Cœur de ville) ou des politiques appelées à se poursuivre en faveur :

- ✓ Des mobilités : Alès Agglomération a déjà innové en créant une plateforme mobilité. Celle-ci permet de diagnostiquer les freins à la mobilité des personnes pour une insertion sociale et économique. Elle associe différents acteurs dans la construction d'une réponse adaptée au besoin. Cette plateforme a pris en compte l'enjeu écologique et du développement durable en se dotant d'outils de déplacement électrique. En outre ont été mise en place des navettes gratuites (Ales'Y,) un dispositif de covoiturage public et un schéma cyclable (tous deux primés par l'ADEME) ;

- ✓ De l'économie et l'emploi : de cité minière, Alès a su se transformer en important pôle industriel, le second d'Occitanie, composé d'un tissu industriel diversifié, consolidé autour

de grands groupes, de PME sous-traitantes et spécialisées (métallurgie, agroalimentaire, chimie, environnement et matériaux etc.) avec en particulier un pôle mécanique (Système Productif Local, dédié aux acteurs des sports mécaniques et aux véhicules décarbonés, structuré autour d'un site de 95 hectares dédié aux entreprises du secteur, représentant une centaine d'entreprises et 1000 emplois) dont l'excellence est reconnue et qui a obtenu un label de l'État en 2004.

Outre ce potentiel industriel fondement de la signature entre l'État et Alès Agglomération fin 2019 du premier contrat « territoire d'industrie », Alès a conforté son rôle de centre administratif et de services (près de 80% des emplois).

Alès Agglomération entend aussi soutenir le dynamisme du secteur agricole et agro-alimentaire Bio et le valoriser par divers labels ainsi que le secteur touristique en plein essor (le territoire a été labellisé en 2019 « réserve de ciel étoilé », seule réserve de ce type en Europe).

Avec un guichet unique de l'emploi et un dispositif éprouvé d'insertion des publics fragiles, Alès Agglomération continuera à faciliter la relation entre demandeurs d'emploi et entreprises

- ✓ De l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle avec une offre complète pour l'accueil de 2000 étudiants, dont la moitié au sein de l'école d'ingénieurs IMT Mines Telecom Alès , 700 étudiants répartis au sein des filières BTS des trois lycées publics du territoire, des établissements spécialisés (Institut de Soins Infirmiers, Institut Européen de la Mécanique Sportive etc.) et 300 étudiants au sein des organismes AFPA, Greta ou bien le centre CCI Sud Formation CFA Occitanie ;

  Le pôle formation qui a connu plus de 40% de croissance en 10 ans, représente un axe en fort développement au sein du Pôle Métropolitain Nîmes-Alès, qui comptabilise au total environ 16.000 étudiants

Mais les facteurs de réussite du projet sont aussi d'ordre culturel avec :

- ✓ Une culture de la concertation : Alès Agglomération continuera d'encourager l'expression citoyenne, de mobiliser l'intelligence collective, notamment pour améliorer l'environnement et le fonctionnement urbain, d'intégrer la parole des habitants dans les projets .Logis Cévenols poursuivra son fructueux dialogue dans le cadre de sa politique de « Projets de Gestion de sites» et exploitera les enquêtes de satisfaction, aux résultats élogieux, pour rendre le meilleur service aux résidents.

- ✓ Une culture du management des projets avec un pilotage politique fort, des services communautaires et communaux mutualisés fortement mobilisés une coopération et une coordination entre les acteurs, une grande réactivité, une capacité à décider rapidement, dans un cadre cohérent, le respect des engagements

- ✓ Une culture de management des territoires, en impulsant une dynamique urbaine par des politiques conjuguées dans le domaine des déplacements, de l'économie, de l'habitat, tant privé que public, de l'environnement, des services, en saisissant toutes les opportunités pour satisfaire une vision à long terme, en valorisant les potentialités des divers quartiers (Centre-ville, Rénovation , Prés Saint Jean ,Faubourgs…) pour leur (re) donner de l'attractivité, en accompagnant des initiatives économiques, entrepreneuriales et sociales

de manière forte, partenariale, coordonnée, et marquée par la recherche du consensus par la collectivité, véritable marque de fabrique de la « méthode de développement alésienne »

- ✓ Une culture de l'innovation, avec une grande disposition à anticiper sur de nouveaux dispositifs, et à multiplier des expérimentations dans des domaines variés tels que la santé avec le Réseau RESEDA ou l'habitat, avec, à titre d'exemple, l'expérience d'auto consommation collective avec panneaux photovoltaïques, plus importante opération à ce jour en France. Par le nombre de bénéficiaires (104 points de comptage), cette opération représente actuellement plus d'auto-consommateurs que l'ensemble de toutes les autres opérations en service en France. Logis Cévenols est d'autre part particulièrement actif sur la question de la prise en compte du vieillissement de la population. Outre la centaine de logements déjà adaptés pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes, le bailleur est engagé dans une démarche de certification, qui sera validée par l'obtention du Label HSS® d'ici la fin de l'année 2020.

- ✓ Une culture de la coopération : avec la mise en réseau des acteurs pour favoriser les synergies, c'est ainsi notamment que des liens ont été tissés entre le pôle mécanique, l'école des mines, le lycée professionnel afin que l'excellence reconnue du pôle mécanique diffuse à tous les niveaux de qualification.

- ✓ La culture cévenole fondée sur des valeurs de travail, d'autonomie, de liberté, d'inventivité, d'opiniâtreté et de persévérance.

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

L'objectif d'excellence poursuivi est de mobiliser l'ensemble des leviers décrits ci-dessus, en vue de favoriser l'attractivité des quartiers et de tendre vers l'objectif de mixité.

Plus généralement Alès Agglomération et la Ville d'Alès s'attachent à conduire des politiques axées sur le principe d'égalité.

Ce principe d'égalité trouve en particulier son application dans la politique des services à la population pour lesquels Ales Agglomération et Alès veillent à satisfaire les besoins de toutes les catégories de ménages, dans toute leur diversité :

- Les besoins d'une population vieillissante en proposant une gamme d'offres d'hébergement (résidence personnes âgées, maisons en partage) et en adaptant les logements, comme évoqué par ailleurs, mais aussi en aidant à l'installation des professionnels de santé, en favorisant la mobilité (navettes gratuites, chèque « sortir plus », en offrant des lieux de sociabilité…)
- Les besoins des étudiants résidant temporairement sur Alès : en offrant des possibilités d'hébergement de courte durée dans des hôtels pour les stagiaires de l'école numérique, dans des logements sociaux pour les apprentis de l'AFPA, en participant à la mise en place de l'Observatoire territorial du logement étudiant à l'échelle du Pôle Métropolitain Nîmes Alès (PMNA) pour mieux identifier besoins et demandes.
- Les besoins des jeunes actifs, familles, familles monoparentales : en complétant les équipements pour l'enfance et la petite enfance, en facilitant la vie au quotidien en particulier les achats en centre-ville, en répondant à l'aspiration d'une meilleure qualité de vie (mise en place d'une démarche d'élaboration d'un Plan Alimentaire Territorial à l'échelle de l'agglomération)

Alès a d'ailleurs été retenue, avec deux autres villes en France, comme ville pilote de la démarche expérimentale Active@cœur, complémentaire du programme Actions Cœur de Ville, pour développer le concept de Ville « servicielle » reposant sur le principe que la qualité des services proposés est un facteur déterminant de l'attractivité d'un cœur de ville.

## Article 4. La description du projet urbain

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

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

Le projet conventionné constitue la première phase d'un projet urbain à plus long terme (horizon 2040) dont les orientations sont définies ci-dessus (article 2). La seconde phase de ce projet porte sur des opérations susceptibles de démarrer à partir de 2022 sous réserve de la mobilisation des financements nécessaires qui seront étudiés en application d'une clause de revoyure de la convention d'ici 2 à 3 ans.

Pour des raisons liées essentiellement aux délais de libération du foncier, aux besoins en logements, ou aux contraintes hydrauliques certaines opérations ne peuvent être envisagées qu'à moyen terme, et ne sont intégrées ni à la phase 1, présentement conventionnée, ni à la phase 2 qui sera proposée dans le cadre de la revoyure:

- Dans le secteur Rénovation, l'aménagement, le long du Gardon, d'un parc linéaire, qui suppose d'une part la démolition de 2 immeubles de logements locatifs sociaux et d'autre part le basculement de la circulation de la voie qui borde le Gardon vers la Grand Rue Jean Moulin après déclassement de la route nationale ;
- Dans le secteur du Sud des Prés Saint Jean, l'ouverture du quartier vers le Rond Point des Martyrs qui suppose l'acquisition de diverses propriétés privées ;
- Dans le secteur des Prés Saint Jean, des démolitions complémentaires (deux tours et des bâtiments bas le long de la Rue Jean Baptiste Dumas) à celle programmées qui ne peuvent être envisagées durant l'ANRU II tant du fait de leur rôle actuel dans l'offre locative sociale que de l'incapacité d'assurer, en quelques années, la reconstitution d'une offre adaptée et le relogement des occupants. ;
- Dans le secteur des Cévennes la construction de logements autres que locatifs sociaux qui suppose des travaux sur le Grabieux afin que les terrains ne soient plus inondables.

Le programme proposé dans le cadre de la première phase de la convention porte sur :

- La démolition de 132 logements en sus des 362 logements démolis en application du protocole de préfiguration soit un total de 494 logements dans le cadre du NPNRU ;
- Le recyclage de 76 logements privés transformés en 46 logements sociaux ; avec l'appui de l'EPF d'Occitanie en charge du portage du foncier nécessaire au recyclage des ilots des faubourgs du Soleil et de Rochebelle,
- La reconstitution d'une offre de 250 logements, dont 201 localisés au moment de la signature de la convention
- La requalification de 760 logements sociaux dont la restructuration lourde de 104 logements (33-35-37 Grand Rue Jean Moulin et 12-14-16 Rue de la Meunière;

- La résidentialisation de 349 logements en sus du traitement des halls des 7 entrées des immeubles des logements sociaux regroupant (94 logements) contigus à la dalle le long de la Rue Jean Moulin, la création de locaux commerciaux et de vastes transparences ;
- La construction de 1600 $m^2$ de locaux d'activités du hub formation (2000$m^2$) et d'un centre commercial (1 000$m^2$ ) aux Prés Saint Jean
- L'aménagement d'espaces publics structurant les secteurs d'intervention ;
- La construction d'un équipement social sur le faubourg du Soleil et d'un équipement social et culturel sur le faubourg de Rochebelle ;
- La programmation de 70 logements en matière de diversification résidentielle (20 pour les contreparties foncière d'Action Logement et 50 en Accession à la propriété)

En outre Logis Cévenols réhabilitera, sans concours financier de l'ANRU, les immeubles Arago sur le quartier des Près Saint Jean (130 logements) et Kilmarnock (96 logements) sur le secteur Rénovation.

Les opérations suivantes resteraient à engager, en seconde phase, dans le cadre de la revoyure:

- Le recyclage des ilots Nord et d'entrée de faubourg ainsi que l'aménagement de la partie Nord et l'achèvement de l'aménagement du centre du faubourg de Rochebelle ;
- Les Operations de Restauration Immobilières (ORI) des faubourgs ;
- Une partie des aménagements sur le secteur Rénovation, Prés Saint Jean et Cévennes ;
- Les interventions (réhabilitation et résidentialisation de logements locatifs sociaux et aménagements sur le quartier des Tamaris, Rive Droite Cauvel la Royale Brouzen) ;
- La requalification de l'école du faubourg du Soleil et la création d'un équipement social et culturel dans l'ancienne église des Tamaris ;
- La construction de la Maison de l'Eau (1950$m^2$) et de 800$m^2$ d'autres locaux d'activité aux Prés Saint Jean.

Le programme de cette seconde phase sera précisé, en 2022, dans le cadre de la clause de revoyure.

### Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe ( A8 et A9.1).
A l'analyse des attentes exprimées lors de la concertation, du diagnostic des « atouts faiblesses opportunités menaces », des éléments du contexte urbain, économique et environnemental, le projet se structure autour de deux axes forts, le Gardon et une « colonne verte » le long desquels la vocation et les axes d'intervention pour chaque secteur sont affirmés.

Pour que le Gardon, dont la valorisation des atouts paysagers sera amplifiée, forme un trait d'union et non un obstacle, un élément unificateur et non une frontière, un lieu de convergence et non de démarcation, une même attention sera apportée au développement urbain sur les deux rives dans le respect de leur diversité.

**Sur la rive gauche** :

- ✓ Le centre historique, sera concerné par l'OPAH RU qui portera sur plusieurs quartiers d'Alès très affectés par la dégradation de l'habitat, et toujours dans le prolongement des États Généraux du cœur de ville et dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, des actions seront engagées en faveur de l'activité commerciale notamment avec le réaménagement des Halles, ainsi que des services et des équipements culturels et de loisirs, en particulier sur les berges du Gardon. L'aménagement des rues, des voies piétonnes et autres espaces publics, sera poursuivi et l'accès vers le Gardon facilité par la restructuration du réseau viaire dans le quartier Rénovation.

- ✓ Le quartier Rénovation, témoignage d'un passé aujourd'hui décrié, entre le Gardon et ce qui reste du centre historique, sera transformé pour retrouver sa place de composante naturelle du centre-ville, Des actions lourdes seront engagées avec la démolition complète de la dalle qui recouvre encore en partie La Grand Rue Jean Moulin, voie centrale du secteur. Les rez-de-chaussée des immeubles de logements locatifs sociaux qui la bordent, actuellement occupés par des box de stationnement seront restructurés, avec outre une recomposition des halls d'entrée et la création de locaux de services, de spacieux passages traversant vers le square Sauvage réaménagé et la création de cellules commerciales. Des places de stationnement dans un parking couvert existant dans le quartier seront proposées.

  Du côté Ouest de la Grand Rue, les parkings de surface des copropriétés seront réorganisés et masqués par un écran de verdure.

  Les voies transversales qui conduisent au centre historique seront aménagées et une percée vers le quai du Gardon ouvrira le centre vers le futur parc et la rivière.

  En matière d'habitat, les logements sociaux seront requalifiés et certains seront restructurés pour adapter la typologie à la demande. Les copropriétés ont fait l'objet d'un dispositif de «Veille et Observation des Copropriétés (VOC) » qui sera poursuivi dans le cadre d'un dispositif de VOC portant sur toutes les copropriétés sensibles de l'agglomération, et bénéficieront d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). Les prescriptions du PPRI seront respectées.

  À terme après démolition de deux immeubles de logements sociaux, et report de la circulation automobile sur la Grand Rue Jean Moulin un vaste parc linéaire le long du Gardon sera créé. Ce parc sera relié par une voie douce aux Prés Saint Jean au cœur desquels sera aménagé un autre parc urbain

- ✓ Sur les Prés Saint Jean

  L'objectif d'étendre le centre-ville sur les Prés Saint Jean passe par la restructuration des îlots situés, au Sud du grand ensemble, entre le Quai Boissier de Sauvage et la Place de Belgique face à l'entrée du lycée. Mais quelques années sont nécessaires pour maîtriser les terrains.

Sans attendre, durant la phase conventionnée, les liaisons entre le centre et les Prés Saint Jean seront rendues plus lisibles et plus avenantes à partir de la place des Martyrs et du Quai Boissier de Sauvage, dont la traversée sera traitée et sécurisée, puis par les deux rues conduisant à la place de Belgique et la rue JB Dumas qui seront aménagées.

Mais les interventions les plus lourdes porteront sur le centre des Prés Saint Jean.

Ce secteur, situé en zone inondable objet de préconisations contraignantes, a été le théâtre de nombreuses démolitions qui se poursuivront au cours du NPNRU. Ces démolitions porteront non seulement, dans le prolongement des démolitions réalisées lors du PRU 1 et dans le cadre du protocole, sur le Nord et l'Est de la place du marché, mais aussi sur le Sud où l'une des 3 tours sera détruite ainsi qu'une partie d'un bâtiment bas Sully Prud'homme donnant de l'épaisseur au périmètre d'intervention.

L'espace central déjà libéré s'étendra encore. Hormis la faible partie non soumise à des prescriptions du PPRI, où pourraient s'implanter quelques logements locatifs intermédiaires ou en accession sociale, ce secteur est appelé à accueillir, avec une exigence affirmée de structuration urbaine de qualité architecturale :

- Des activités (ateliers du type des ateliers relais existants par ailleurs, dont la demande ne peut être satisfaite, hub formation), des services (pôle commercial) ;
- La « Maison de l'eau » regroupant les services publics en charge de l'eau et un parc urbain.

Les destinations des premiers programmes sont définies. Les programmes suivants s'inscriront dans le parc, progressivement, selon les besoins, le parc et le maillage viaire étant conçu dès l'origine pour permettre l'implantation, à moindre coût, de futurs bâtiments, l'ensemble prenant en compte les contraintes hydrauliques. Un travail avec le service Eaux et Risques de la DDTM du Gard est en cours.

Limitrophe aux Prés Saint Jean, le Faubourg d'Auvergne, desservi à partir du Rond-point des Martyrs, sera, dans un premier temps, durant le NPNRU, inclus dans le périmètre de l'OPAH RU, Dans un second temps, ce faubourg sera relié au quartier des Près Saint Jean grâce à quelques démolitions et fera l'objet d'interventions plus lourdes liées à l'aménagement de la place des Martyrs.

- ✓ Plus au Nord les actions engagées, dans le cadre du PRU 1sur le quartier des Cévennes Mont Bouquet, qui a permis d'améliorer significativement le secteur, seront poursuivies avec d'ultimes démolitions sur les Cévennes (démolition de la tour du 23 Grabieux) et des interventions sur Le Groupe Mont Bouquet (démolition de deux immeubles et réhabilitation et résidentialisation des autres)

  La Pharmacie en rez-de-chaussée de la tour 23 Grabieux sera relocalisée~~,~~ dans de conditions compatibles avec les contraintes hydrauliques. Ces contraintes obligent à différer, dans l'attente d'une nouvelle tranche de travaux sur le Grabieux pour supprimer tout risque d'inondation, l'implantation de petits programmes immobiliers porteurs de diversification de l'offre d'habitat. A court terme, la valorisation paysagère le long de la rivière du Grabieux sera recherchée.

Enfin au Nord du quartier des Cévennes, le quartier des Tamaris appelle des interventions en faveur de l'habitat (réhabilitation et résidentialisation de quelques groupes de logements sociaux, et OPAH RU), la transformation de l'ancienne église en équipement social de proximité, la requalification et la sécurisation de certains espaces publics.

**Sur la rive droite,**

- ✓ Le faubourg du Soleil comme celui de Rochebelle sont appelés à prolonger naturellement le Centre-ville auquel l'un et l'autre sont reliés aisément par un pont.

  Le Faubourg du Soleil fera l'objet de nombreuses interventions en matière d'habitat visant une diversification et une modernisation tout en préservant les immeubles aux façades les plus intéressantes et le caractère de ce faubourg par le maintien des alignements et de la volumétrie le long de la rue principale (Rue du faubourg du Soleil).

  Les groupes d'immeubles sans grande valeur architecturale et dont l'état ne justifie pas le maintien, seront détruits pour permettre la construction de nouveaux logements intermédiaires de logements neufs en locatif intermédiaire (Action logement) ou en accession à la propriété ou à des espaces publics

  Les immeubles dégradés dont la qualité architecturale justifie la conservation feront l'objet d'une restructuration lourde pour création de logements locatifs sociaux.

  Un travail de maitrise foncière et de portage est déjà engagé par l'EPF d'Occitanie au titre d'une convention d'anticipation foncière et d'une convention opérationnelle (en annexe de la présente convention)

  Les autres immeubles de logements seront réhabilités dans le cadre d'une OPAH RU et d'ORI.

  Parallèlement les rues seront aménagées, avec mise en sens unique pour laisser plus de place sur la Rue du Faubourg du Soleil aux piétons et aux modes doux, de même que les espaces publics en particulier aux deux extrémités du secteur opérationnel.

  Sur le Faubourg de Rochebelle, dont le caractère des lieux sera préservé :

  - o Des démolitions permettront d'aérer le secteur et d'aménager des espaces publics ;
  - o Des réhabilitations lourdes avec création d'une trentaine de logements sociaux, qui font actuellement défaut dans ce secteur, permettront d'élargir l'offre de logement et de requalifier des logements indécents voire indignes ;
  - o Des réhabilitations d'habitat privé dans le cadre d'OPAH RU, ou d'ORI, permettront d'améliorer le confort des logements et de stimuler la demande ;
  - o La création d'un équipement public, dans l'ancienne école, favorisera le vivre ensemble ;
- ✓ Plus au Nord, sur les quartiers Rive Droite Cauvel La Royale, les efforts porteront sur la résidentialisation et la réhabilitation des logements sociaux, la diversification de l'habitat, et la valorisation des abords du Gardon.

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

Le projet présenté prévoit la démolition de 494 logements : 362 démolitions prévues dès le protocole de préfiguration et 132 démolitions complémentaires prévues dans le cadre de la présente convention.

Au regard de la tension du marché du logement 250 logements seront reconstitués dont 60% en PLAI et 40 % en PLUS. Les opérations de reconstitution seront, sous maitrise d'ouvrage de Logis Cévenols, seul organisme concerné par les démolitions.

Les opérations de reconstitution seront localisées (cf. Plan en annexe A10):

Sur Alès

- Dans le faubourg du Soleil, en QPV, 33 logements (opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le faubourg de Rochebelle, en QPV,13 logements (opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier de Rieu , hors QPV, opération Rieu 2: 20 logements(opérateur Logis Cévenols) *;*
- Dans le quartier de la Pierre Plantée, hors QPV, Opération Général Larminat : 32 logements,(opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier des Olivettes, hors QPV, opération Parc du Mas Perusse en limite de Saint Privat , commune carencée : 39 logements,(opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier de la Haute Prairie , hors QPV, ,Opération Impasse Julian : 6 logements(opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier du Rieu, hors QPV, Opération Le Clos de Mejannes : 33 logements (opérateur Logis Cévenols)

Hors Alès

- A Rousson, Opération Route de Canabias, 25 logements (opérateur Logis Cévenols) ;

À localiser

- 49 logements individuels / collectifs à identifier (opérateur Logis Cévenols)

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

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

Compte tenu des contraintes hydrauliques, les possibilités de diversifier, dans les grands ensembles des Prés Saint Jean et des Cévennes, l'offre par la construction de nouveaux logements, sont très limitées dans l'attente de travaux sur le Grabieux.

Plus généralement, la faible tension du marché du logement est peu propice à une diversification résidentielle importante. Toutefois quelques possibilités d'implantation de programmes introduisant une certaine mixité dans l'habitat ont été recensées (cf. Plan en annexe A11) :

- Dans le Faubourg du Soleil, deux programmes en accession à la propriété pour lesquels des promoteurs locaux ont déjà été approchés sont prévus et un programme de locatifs intermédiaires ou accession sera confié à Action Logement ;
- Des petits programmes sont envisageables sur des terrains maitrisés sur les Prés Saint Jean et Cauvel.

Par ailleurs dans les faubourgs du Soleil et de Rochebelle des programmes de logements locatifs sociaux, qui se substitueront avantageusement à l'habitat privé en partie insalubre, et la requalification, dans le cadre de l'OPAH RU ou d'ORI, de logements anciens participeront à la diversification résidentielle.

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

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

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

- 1 639m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

- et à 169 droits de réservation (en accord avec Action Logement) de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

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

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

- 19 droits de réservation correspondant à environ 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

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

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

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

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

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

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1)).
Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

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

- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,

- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Les attributions dans le parc social seront réalisées conformément aux orientations du document cadre approuvé par la Conférence Intercommunale du Logement qui vise à :

- ✓ Protéger les secteurs les plus fragiles de l'agglomération ;
- ✓ Accompagner la politique d'attribution par un travail sur l'attractivité du territoire ;
- ✓ Organiser le partenariat pour capter une demande plus large et plus diverse.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. La Convention intercommunale d'attribution approuvée lors de la **CIL du 4 décembre 2019**, définit notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La charte de relogement, outil opérationnel privilégié, annexée à la présente convention (Annexe D 4) prend en compte les caractéristiques des relogements déjà réalisés pour fixer des objectifs assurant, avec réalisme, des parcours résidentiels positifs aux ménages.

Le porteur de projet et ses partenaires se fixent les objectifs suivants en matière de localisation des relogements des 66 ménages occupant les 132 logements locatifs sociaux restant à démolir, comme des occupants des logements d'immeubles des faubourgs à démolir ou à aménager lourdement éligibles au parc social, titulaires d'un bail de location , d'un titre de propriété ou, sous réserve de justificatifs sur la réalité de cette occupation au début de l'enquête sociale, d'un autre titre d'occupation ou hébergés :

- En matière de localisation
  - ✓ Part des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans : l'objectif est de doubler le taux constaté durant le PNRU en tendant vers un objectif de 15%
  - ✓ Part des relogements au sein du parc public ou conventionné hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et hors du quartier des Promelles à Alès : 10%
  - ✓ Part des relogements hors quartier d'origine en renouvellement urbain : 50%

- En matière de reste à charge
  - ✓ Pour un logement de surface égale à celle du logement libéré, et à composition familiale constante, l'augmentation du reste à charge devra être inférieur à 10% des ressources du ménage (y compris prestations sociales), le taux d'effort demeurant inférieur à 33%.

Par ailleurs les locataires des logements sociaux lourdement requalifiés, appelés à libérer leur logement pour permettre cette requalification, seront relogés provisoirement, pendant la durée des travaux, dans des « logements tiroirs » adaptés à leur situation.

Pour l'assister dans le relogement, tant des locataires du parc social que des occupants du parc privé des immeubles destinés à du logement social, Logis Cévenols continuera à faire appel à une MOUS externalisée (financée de manière forfaitaire dans les opérations de démolition, d'aménagement, de requalification et de recyclage de l'habitat ancien dégradé), un groupement de commandes entre les Logis Cévenols et la Communauté Alès Agglomération sera mis en place afin de confier la MOUS au même prestataire.
La SPL Alès Cévennes en sa qualité d'opérateur sur les faubourgs sera, par délégation, en charge de cette démarche pour la Communauté Alès Agglomération dans le cadre des mandats qui lui seront confiés pour la réalisation des démolitions autres que ceux sur lesquels logis cévenols interviendra. La MOUS pilotée par la SPL Alès Cévennes concernera les relogements des occupants des immeubles privés appelés à être démolis.

Les bailleurs sociaux, et principalement Logis Cévenols, mettront des logements à disposition des locataires des faubourgs à reloger qui remplissent les conditions d'éligibilité au parc social et, au besoin, aux personnes qu'ils hébergent. Les autres ménages locataires seront orientés vers le parc privé notamment vers le parc amélioré dans le cadre de l'OPAH RU et vers les logements neufs construits dans le cadre du projet.

Les propriétaires occupants à reloger qui ne se seraient pas relogés par leurs propres moyens se verront proposer des logements en accession ou des logements locatifs soit, selon leurs ressources, dans le parc social soit dans le parc privé et notamment le parc conventionné remis sur le marché suite à leur réhabilitation dans le cadre de l'OPAH RU.

Des solutions de relogement adaptées seront recherchées pour les occupants sans droit ni titre.

Les frais de relogement des ménages relogés (locataires du parc social ou du parc privé titulaires d'un bail ou d'un titre d'occupation, propriétaires occupants acquéreurs d'un nouveau logement ou nouveau locataire d'un logement public ou privé, ou tout autre occupant pouvant attester de la réalité de son occupation au début de l'enquête sociale) seront pris en charge dans la limite du forfait accordé par l'ANRU

Les situations pour lesquelles la MOUS relogement ne trouverait pas de solutions satisfaisantes auprès de Logis Cévenols, d'un autre bailleur ou dans le parc privé conventionné, seront examinées par la commission de coordination de la CIA, qui tient lieu de comité technique, et exposées à l'ensemble des autres partenaires. Cette commission de coordination pourra être réunie spécifiquement pour traiter ces situations. Un bilan des relogements en cours sera présenté lors de chaque commission de coordination.

Afin d'accélérer la recherche de solution de relogement, les partenaires signataires de la CIA s'engagent à désigner un référent joignable directement par la MOUS.

La MOUS mandatée tant sur le parc public que sur le parc privé assurera un reporting régulier, au cours une réunion de suivi ou « cellule relogement » réunissant mensuellement les représentants de Logis Cévenols, d'Alès Agglomération et de la SPL Alès Cévennes.

Au regard du taux de rotation constatée sur la parc social (500 logements environ à attribuer par an sur Alès dont 400 par Logis cévenols et 800 sur l'agglomération dont 430 par Logis Cévenols) et du nombre de ménages à reloger soit :

- 66 du parc social à démolir
- 45 ménages locataires sur les faubourgs au terme des deux premières années de la convention soit la moitié des occupants actuels (75 sur le faubourg du Soleil et 14 sur le faubourg de Rochebelle) en supposant le maintien la forte rotation constatée et une non remise en location,
- 8 ménages propriétaires occupants soit environ la moitié des 16 propriétaires occupants actuels (6 sur le faubourg du Soleil et 10 sur le faubourg de Rochebelle) qui serait dirigée vers le parc social

Les relogements devraient pouvoir être réalisés en 5 ans à compter de la mise en place de la MOUS.

L'approche quantitative et les hypothèses présentées ci-dessus seront à affiner par la MOUS en particulier sur l'occupation du parc privé qui appelle, en l'absence actuelle de données détaillées, une attention toute particulière.

Au-delà des objectifs visés en matière de localisation des relogements liés au projet de renouvellement urbain la mixité dans l'occupation du parc social sera recherchée conformément aux termes de la Convention intercommunale d'Attribution qui prévoit que :

- ✓ 25% des baux signés hors QPV le soient par les ménages du 1er quartile ou relogés dans le cadre du projet ;
- ✓ 60% d'attributions en QPV bénéficient aux ménages des 2eme 3eme et 4eme quartiles, en favorisant si possible les ménages des quartiles 3 et 4, cet objectif tendant vers 70% à partir de la 2eme année après validation du mode de décompte des quartiles.

Mais la mixité ne peut s'apprécier par le seul prisme des ressources. D'autres caractéristiques de l'occupation, tel que l'âge des ménages, doivent être prises en compte. L'attractivité des résidences, ou son adaptation à une clientèle particulière, sont des facteurs essentiels pour attirer de nouveaux profils de population. C'est pourquoi la requalification du parc social constitue une composante essentielle du projet. Elle s'accompagnera de campagnes de communication visant à changer l'image du parc de logements en QPV souvent stigmatisé. Sur le secteur Rénovation où résident de nombreuses personnes âgées, Logis Cévenols continuera à porter une attention particulière à la thématique du vieillissement à travers la démarche de labellisation Habitat Senior Service qui permettra de disposer d'une offre adaptée.

# Article 7 La gouvernance et la conduite de projet

## Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la commune concernée est organisé de la façon suivante :

Le champ de compétences exercé par Alès Agglomération est particulièrement vaste et couvre notamment **l'habitat, la politique de la ville**, l'aménagement du territoire, le développement économique, la formation, le commerce, les transports, la voirie, l'environnement, les équipements culturels et sportifs…

Les services de l'EPCI et ceux de la commune sont mutualisés pour une meilleure efficience et cohérence des interventions publiques.

Ales Agglomération sera le porteur de projet du NPNRU d'Alès.

La ville d'Alès sera maître d'ouvrage des équipements publics de proximité.

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

La gouvernance sera liée étroitement à celles du Contrat de Ville, avec laquelle elle se confondra en partie, du dispositif « Action Cœur de Ville », ainsi qu'avec le projet d'Approches Territoriales Intégrées Urbains (ATI)

Dans la continuité du pilotage du programme de Rénovation Urbaine (ANRU 1), elle s'organisera à quatre niveaux.

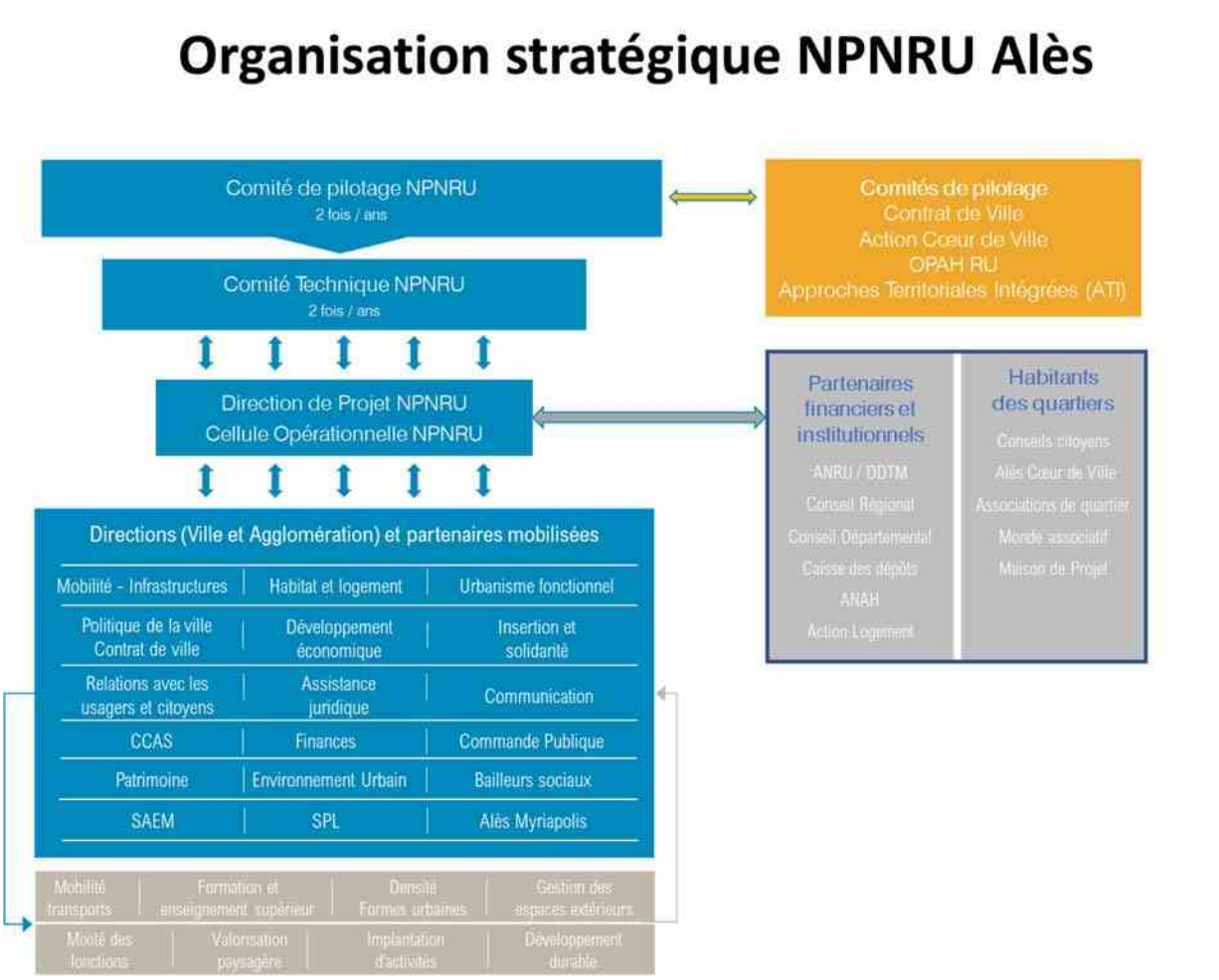
- ✓ Le comité de pilotage renouvellement urbain (COPIL RU) responsable du pilotage stratégique du projet de renouvellement urbain, co présidé par le Préfet délégué local de l'ANRU, le Maire d'Alès et le Président d'Alès Agglomération, élus responsable du Projet de Renouvellement Urbain et du Contrat de Ville. Le COPIL réunit les représentants des signataires de la convention et des conseils citoyens ;

- ✓ Le comité technique renouvellement urbain instance de coordination générale et de suivi des opérations et actions, composé des représentants techniques et administratifs de l'ensemble des partenaires ;

- ✓ La direction de projet Renouvellement Urbain, sous l'autorité directe de la direction stratégique, responsable du pilotage général du projet tant d'un point de vue opérationnel, qu'administratif et financier

- ✓ La cellule opérationnelle du projet de Renouvellement Urbain responsable du suivi opérationnel du projet,

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

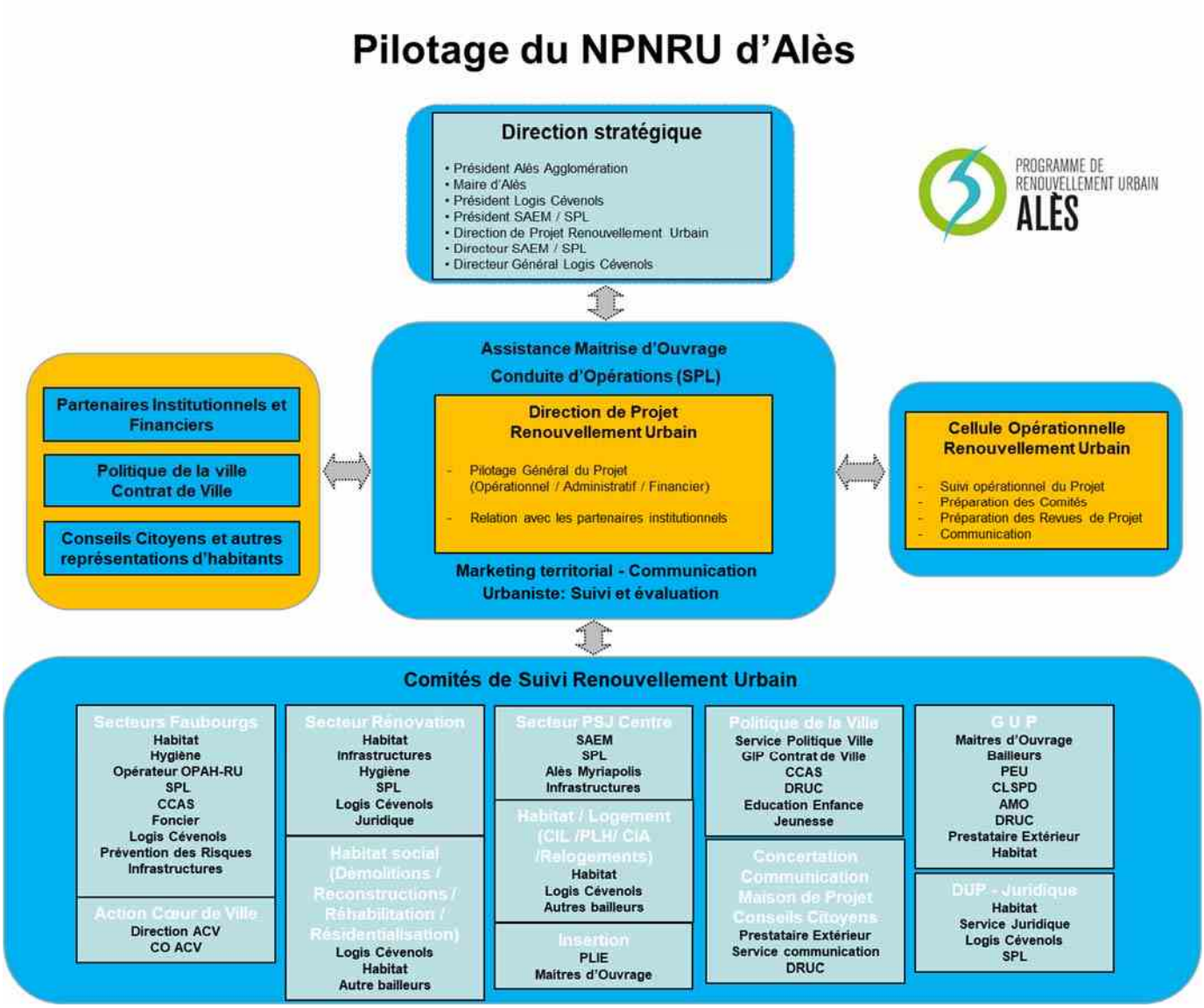


## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

- ✓ La direction de projet intégrée au pôle infrastructures, chargée non seulement du pilotage général du projet (Opérationnel, Administratif et financier) du projet de renouvellement urbain mais aussi de la conduite des opérations d'infrastructures et des équipements de superstructure;
- ✓ La cellule opérationnelle du projet de Renouvellement Urbain responsable du suivi opérationnel du projet, au cœur du dispositif de participation des habitants (maison de projet, conseils citoyens, GUP) et en charge 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) et le projet « actions cœur de ville». Cette cellule regroupe les dirigeants techniques des opérateurs locaux et leurs collaborateurs
- ✓ Des comités de suivi Renouvellement Urbain thématiques et par secteurs
- ✓ L'ensemble des services municipaux ou communautaires concernées par l'opération ;
- ✓ Les organismes rattachés à la collectivité assurant une maitrise d'ouvrage ou un mandat particulier.

Ces services et organismes sont associés à la conduite de projet lors des réunions des instances de pilotage et coordination ou lors des comités de suivi Renouvellement Urbain.




La Société Publique Locale Ales Cévennes, représentée à la Direction Stratégique par son Président Directeur Général et son Directeur, assistera la Direction de Projet et se verra confier, par la Communauté Alès Agglomération et la Ville d'Alès, sur les faubourgs, le secteur Rénovation et les Près St Jean, différentes missions dans le cadre du programme qui comprendront notamment :

- Un appui opérationnel et technique du directeur de Projet de Renouvellement Urbain dans le but de garantir la qualité du projet et le respect des délais prévus par la convention ainsi que de gérer le financement du projet. La Société assurera :
    - *L'assistance à la coordination de l'ensemble des acteurs suivants les spécificités concernées y compris promoteurs privés, bailleurs sociaux, copropriétés et syndics existants, ….*

- *La mise en place des outils de planification, d'ordonnancement ainsi que des dispositifs d'alerte et de reporting pour l'ensemble du programme*
- *L'assistance à l'analyse des risques (contraintes techniques et opérationnels) et la recherche des optimisations possibles afin d'aboutir à la consolidation du planning général du projet ;*
- *L'accompagnement pour la mise en place d'un tableau de bord de suivi des objectifs urbains de l'ANRU, avec la définition d'indicateurs de suivi appropriés, de modalités de suivi et d'objectifs cibles à atteindre.*
- *La mise en place de l'outil de base de données et d'échanges des données pour l'ensemble des intervenants à la demande de la collectivité*

- La participation, autant que de besoin, aux comités de suivi suivant les sollicitations du Directeur de Projet de Renouvellement Urbain. Elle sera destinataire de l'ensemble des comptes rendus des comités de suivi afin d'assurer entre autres la mise à jour des outils de planification, d'ordonnancement et de reportant ;

- Le suivi des acquisitions foncières réalisées par l'organisme de portage (EPF d'Occitanie) ;

- La réalisation dans le cadre de mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée :
  - *Des études et réalisations d'opérations de démolitions et de construction d'ouvrages de superstructure intégrant la MOUS pour les relogements des occupants des immeubles privés appelés à être démolis.;*
  - *L'assistance juridique pour certaines actions relevant du domaine opérationnel (exemple : DLE sur les PSJ, …)*
  - *L'assistance aux services des collectivités dans le cadre des procédures règlementaires de DUP*
  - *La commercialisation des lots à construire (Prise de contact avec les promoteurs, Organisation des ventes, Mise en concurrence pour l'acquisition foncière, appels à projets éventuels,…)*

Supervisés par le Directeur de la Société, les moyens humains suivants de la Société Publique Locale Alès Cévennes seront affectés à ces missions

a) <u>Pour l'appui opérationnel et technique du directeur de Projet de Renouvellement Urbain:</u>
- 1 chargé de mission dédié au programme ;
- 1 collaborateur de chargé de mission dédié au programme ;

Ainsi que l'appui du service aménagement/construction de la société

b) <u>Pour la réalisation des opérations en mandat par son service aménagement/construction :</u>
- 1 chargé d'opérations
- 1 Assistant opérationnel et juridique
- 1 assistant administratif et financier

Une Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (AMO) accompagnera la direction de projet dans le suivi stratégique, la coordination du NPNRU avec les autres projets communautaires, la rédaction de cahiers des charges, contrats et chartes diverses, l'analyse des offres, la mise en place des procédures et les concertations préalables, , le suivi des divers engagements figurant dans la convention, la préparation, la négociation et la contractualisation de la clause de revoyure,

l'animation et la participation des réunions, Cotec, Copil, rencontres avec les habitants, les conseils citoyens, le lien avec le Contrat de Ville, les diagnostics en marchant et le suivi de la GUP.

Un professionnel de l'aménagement urbain et de l'architecture se verra confier une mission spécifique afin de garantir, tout au long du programme, le respect des orientations urbaines et architecturales, de veiller à la cohérence du projet et à la qualité des opérations et d'apporter conseil et recommandations au porteur de projet et aux divers maitres d'ouvrage.

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

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

Depuis près de 20 ans, la collectivité donne la priorité au dialogue avec ses habitants et se veut ouverte et accessible à tous à travers des réunions de quartier, des cafés habitants, des réunions pieds d'immeuble, des rencontres partenariales avec les associations, …

A travers ces différentes initiatives, mises en œuvre par la collectivité et l'ensemble des acteurs du territoire, un enrichissant dialogue social s'est progressivement instauré sur le territoire et participe à une co-construction des projets pour s'assurer du bien fondé de réponses techniques à des problèmes vécus. Cette co construction permet une réelle appropriation des projets garante de leur respect ultérieur.

Les relations avec le public cible de la Politique de la ville afin de recueillir au mieux la parole des habitants pour la co-construction des politiques publiques ont été formalisées, dès 2014, par la mise en place des « cafés participatifs citoyens », d'où sont issues les orientations stratégiques et opérationnelles du contrat de ville d'Alès Agglomération puis par celle de 6 conseils citoyens sur le territoire QPV de l'Agglomération dont5sur Alès.

Ces 5 conseils citoyens qui regroupent habitants et acteurs associatifs des différents quartiers, se réunissent une fois par mois et le contenu de leurs échanges sont formalisés dans des comptes rendus, diffusés aux partenaires institutionnels et mis en ligne sur le site internet de l'agglomération afin d'assurer une large diffusion de la parole des habitants. Le délégué du Préfet, le délégué Police Population, un médiateur du bailleur social Logis Cévenol et un représentant de la collectivité, médiateur sous contrat adulte-relais, en charge de la participation des habitants assistent à chacune des réunions.

Les représentants de chaque conseil citoyen sont présents aux comités de pilotage du contrat de ville, du NPNRU et comités techniques de programmation des actions du contrat de ville afin de donner leur avis sur les projets présentés au financement Politique de la ville.

D'un point de vue général, les conseils citoyens sont régulièrement informés de l'avancement du programme dont ils débattent.

La parole des habitants à la définition du projet de renouvellement urbain ne s'est pas limitée à celle des conseils citoyens, et la population a été largement invitée à participer à des rencontres, sous forme d'ateliers participatifs, pour faire part de leurs attentes.

En effet, plutôt que de présenter pour avis aux habitants des projets déjà conçus, l'option prise par Alès Agglomération, à partir de l'expérience concluante des États Généraux du Cœur de Ville, a été d'alimenter le contenu des diverses études par des contributions et des éclairages émergents d'ateliers participatifs.

Le recueil des attentes des habitants a donc été un préalable à l'élaboration des études urbaines.

Ces attentes ont été portées à la connaissance des prestataires des études urbaines qui ont été invités à y répondre. Après les ateliers organisés dans le cadre des États Généraux du Cœur de ville qui a permis de dialoguer avec les habitants et usagers du centre-ville, centre historique et secteur Rénovation inclus dans le QPV, des ateliers ont été organisés sur cinq autres quartiers du QPV : Faubourg du Soleil, Faubourg de Rochebelle, Tamaris Prés-Saint Jean, Cauvel – La Royale.

Avant envoi du dossier à l'ANRU, les études urbaines ont été présentées, pour échanges, d'abord lors d'une réunion regroupant les référents de Conseils Citoyens puis dans chacun des quartiers où la concertation avait été organisée préalablement au lancement des études.

Cette concertation est appelée à se poursuivre durant le déroulement du projet de renouvellement urbain, en particulier au sein de la maison de projet ouverte dans les locaux de l'ancien Espace Jeunes des Près Saint-Jean au cœur du quartier objet d'une ambitieuse requalification.

La Maison du projet, par son projet d'animation doit faire résonner cette ambition :

- Un espace d'information / de présentation du projet et des opérations qui le constituent

  - Présentation et mise à disposition d'éléments pédagogiques informationnels à l'échelle de l'ensemble du projet NPNRU :
    - o Panneaux explicatifs sur le projet
    - o Cartes ou plan accrochés au mur
    - o Maquette physique ou 3D sur écran
    - o Calendrier du projet : frise accrochée au mur
  - Point informations sur les opérations par quartier : chantier en cours, opérations réalisées...
  - Registre numérique ou papier accessible au public pour recueillir les avis des habitants

- Un espace d'échanges individualisés avec les habitants locataires, les propriétaires, les personnes en insertion...

  - Permanences des services d'Alès agglomération et de la Ville d'Alès ou des bailleurs, des partenaires et des acteurs du projet :
    - o Permanences PLIE pour faire le lien avec la clause d'insertion
    - o Permanences service habitat
    - o Permanences MOUS en lien avec les démolitions et le processus de relogement
    - o Permanence politique de la ville en lien avec le contrat de ville
    - o Permanence CCAS
    - o Permanences occasionnelles des partenaires de la collectivité (bailleurs...)

  - Organisation d'un planning des permanences avec un agenda accessible et communiqué au public

- Un espace de manifestations temporaires

- Mise à disposition de documentations, de photos et de films liés au projet
- Événements pour présenter et partager le projet
    - o Visites commentées du projet NPNRU sur la base de supports pédagogiques
    - o Accueil de classes scolaires pour travailler sur le projet selon différentes dimensions : historique, économique, environnementale, sociale, urbaine...
- Expositions temporaires sur divers thèmes :
    - o Histoire du projet, histoire des quartiers
    - o Journée du patrimoine...
- Accueil de cafés-débats ou conférences sur des thématiques qui concernent le renouvellement urbain ou les quartiers concernés

- Un espace d'échanges collectifs et de réunions

- Ateliers participatifs de concertation avec les habitants dans le cadre du projet NPNRU (finalisation de l'élaboration du projet puis suivi de sa mise en œuvre)
- Réunions animées par les équipes municipales dans le cadre de la GUSP
- Réunions publiques pour faire le point sur l'avancement du projet et des opérations qui le constituent
- Réunion techniques : ex. cellule opérationnelle NPNRU, réunion de suivi des prestataires...
- Réunion de gouvernance : COTECH, COPIL

- Un « espace jeunes tous petits » pour proposer des occupations aux plus petits qui viendraient accompagner leurs parents à un rendez-vous / une réunion / un atelier :

- Table basse et chaises enfants
- Livres pour enfants
- Jouets

Par ailleurs, Logis Cévenols intensifiera ses démarches, 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

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

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

Chaque maitre d'ouvrage dédiera des moyens spécifiques et adaptera son organisation à l'ampleur et l'ambition du programme :

Au sein des services **d'Alès Agglomération**, porteur de projet mais aussi maitre d'ouvrage d'opérations, la direction du projet est intégrée au pôle infrastructure chargée de la conduite des opérations d'infrastructures (programme, préparation des marchés, analyse des offres, suivi de chantier, réception… ) et des équipements de superstructure. Elle sera assistée de la **SPL Alès Cévennes** à qui Alès Agglomération confiera par contrat ou mandat, une mission d'assistance portant notamment sur la coordination et le pilotage général, la mise en œuvre des relogements des occupants du parc privé appelés à être démolis, la mise en œuvre des procédures d'expropriation sur les faubourgs , la réalisation des ouvrages de superstructure sur les faubourgs, la réalisation des démolitions de bâtiments sur les faubourgs et d'ouvrages sur le secteur rénovation

La direction de projets sera assistée des services financiers de l'agglomération pour le règlement des factures et la préparation et la présentation des demandes de subvention, du service des marchés pour le lancement des consultations et l'enregistrement des offres et du service juridique pour les procédures de DUP.

Au sein de **Logis Cévenols,** une personne à temps plein, rattachée à la Direction de la maitrise d'ouvrage est chargée de la mise en œuvre du projet. Elle s'appuie sur la Direction de la Maitrise d'ouvrage pour les opérations de démolition et de construction (programme, dossier de consultation, analyse des offres, choix des prestataires, suivi de chantier, réception,...), sur la Direction de la Gestion locative pour les relogements, sur la Direction financière pour les règlements et le versement de subventions. Une mission de MOUS, financée dans la NPNRU, sera externalisée.

Quant à la **SAEM'ALES,** elle interviendra dans le cadre de ces deux domaines d'activité :
la construction de bâtiments « clés en mains », notamment dans le secteur industriel et tertiaire pour son propre compte ou celui de clients privés, et la gestion d'immobiliers d'entreprises.

Ainsi, pour la réalisation des ouvrages dont elle assurera la Maîtrise d'Ouvrage, la SAEM'ALES s'oblige à s'entourer de toutes les compétences requises en urbanisme, architecture et ingénierie générale ou spécialisée pour répondre à l'ensemble des exigences réglementaires applicables et mobilisera également, sous la supervision de son Directeur, les moyens humains suivants pour accomplir toutes les démarches liées à l'acte de construire :

- Un chargé d'opération ;
- Son Directeur Administratif et financier.

Pour la phase « exploitation », la SAEM'ALES assurera tous les actes de gestion et d'administration afférents à la gestion locative (commercialisation, rédaction des contrats de location, états des lieux entrées/sorties, appels de loyers, suivi des maintenances, relations avec

les intervenants extérieurs, concessionnaires, etc.) et mobilisera, sous la supervision de son Directeur, les moyens humains suivants

- Son Directeur Administratif et financier ;
- Une assistante de gestion ;
- Une assistante administrative ;

Par ailleurs, des groupements de commandes sont d'ores et déjà *envisagés (*du ressort notamment du domaine de l'aménagement/construction/démolition ou encore de la MOUS) entre les différents Maîtres d'Ouvrages afin d'optimiser la gestion des ressources et des opérations ainsi de leurs calendriers de réalisation et ainsi rendre plus efficientes et efficaces les interventions de chacun d'entre eux.

De même ces divers organismes pourront se prêter mutuellement assistance dans le cadre de conventions particulières.

Ces maitres d'ouvrage seront représentés aux cellules opérationnelles et leurs Présidents et Directeurs généraux se rencontreront régulièrement notamment au sein des instances de pilotage du projet.

### Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

L'évaluation sera pilotée par l'équipe projet dans les conditions ci-après.

Le suivi physique des opérations sera assuré bimensuellement lors des cellules opérationnelles au cours desquelles les représentants des maitres d'ouvrage communiqueront leurs prévisions et l'état d'avancement actualisé des opérations par phase clé: préalables physiques ou administratifs au démarrage des travaux, finalisation des dossiers de consultation, lancement des consultations, analyse des offres, choix des prestataires, ouverture des chantiers, délais de réalisation, date de livraison.…

Le suivi financier sera assuré trimestriellement lors des cellules opérationnelles, dans les mêmes conditions : demande de subvention et de prêts, état des dépenses, écart éventuel avec les prévisions, demande de versement de subvention, mobilisation effective des financements…

Semestriellement lors d'une cellule opérationnelle un état d'exécution des clauses d'insertion sera présenté par le facilitateur clauses du PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi):nombre, nature et durée des contrats par prestataire et opération, nombre d'heures travaillées correspondantes, nombre et modalités de recrutement à l'issue du contrat d'insertion …
Le facilitateur clauses sera également associé dans le suivi des engagements du Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion.

Il en sera de même des indicateurs permettant de mesurer la réalisation des objectifs urbains figurant en annexe A 6.

L'ensemble de ces indicateurs sera enrichi des données fournies par L'Observatoire Partenarial Alès Cévennes., soutenu par les partenaires institutionnels de la politique de la ville, qui traite des données permettant une vision globale et prospective du territoire.

Le directeur de Projet de Renouvellement Urbain, assisté de la Société Publique Locale Alès Cévennes, assurera tout au long du programme la mise en place et le suivi des outils de pilotage, de coordination, d'alerte et de reporting et procèdera à la collecte des données et à la mobilisation des ressources nécessaires au suivi.

Mais au-delà de ces indicateurs de nature objective, l'appréciation essentielle sur les changements constatés des quartiers est celle des habitants. Cette appréciation sera recueillie lors des réunions **des conseils citoyens** ou lors **des rencontres individuelles ou collectives à la maison de projet** ; mais aussi lors **des diagnostics en marchant** qui seront organisées, annuellement, avec l'appui d'un intervenant extérieur Ces observations seront consignées par écrit, analysées et ordonnées pour constituer progressivement une grille de lecture du degré de satisfaction des résidents.

En outre il sera procédé annuellement à une enquête qualitative à l'échelle de chaque quartier NPNRU portant sur :

- Des questions récurrentes permettant un suivi de l'appréciation des habitants, d'une année sur l'autre, sur leur perception du projet (au travers en particulier les indicateurs de l'enquête de Logis Cévenols visés dans l'annexe A , mais aussi sur la concertation, les points forts , etc…)
- Des questions spécifiques aux actions / opérations mises en œuvre dans l'année
- Des questions sur les attentes / besoins.

L'ensemble des évaluations sera présenté lors de la revue de projet annuelle et lors du comité de pilotage annuel.

Le suivi en continu et l'évaluation accompagneront la mise en œuvre du projet, aideront à affiner, confirmer ou infirmer le diagnostic préalable. Elles permettront s'il y a lieu, de reformuler les programmations et les modalités d'action. Elles procèderont donc d'une démarche stratégique, d'une démarche gestionnaire, mais aussi de la mise en œuvre d'un véritable processus de développement dans lequel interagissent programmes d'action, institutions et acteurs.

# Article 8 L'accompagnement du changement

## Article 8.1 Le projet de gestion

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

Conformément aux dispositions du règlement général de l'ANRU, « le projet de renouvellement doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier, afin de prendre en compte les usages et d'anticiper les conditions et les coûts de gestion, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations ».

Ces ambitions s'inscrivent dans « un projet de gestion partenarial » co-construit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier, comprenant notamment les éléments suivants :

• L'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion
• Les conditions d'implication des habitants et de concertation
• L'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires
• Le fonctionnement des équipements publics
• Le dispositif de suivi de coordination, de pilotage, de suivi et d'évaluation

Eu égard à ses pratiques et ses ambitions, la gestion urbaine et sociale de proximité constitue un levier important pour l'accompagnement du changement. En effet, elle vise principalement la prévention des ruptures sociales et corollairement la cohésion sociale dont le rapport à l'espace constitue un élément structurant fondateur.

Ainsi le projet de gestion partenarial élaboré à Alès entre signataires (cf. Annexe D2) se fixe trois ambitions :

1. Conforter une « gestion urbaine intégrée » depuis les sujets techniques du cadre de vie vers les enjeux d'animation urbaine, de vie de quartier et de fonctionnement résidentiel ou urbain (et par extension de tranquillité publique)

2. Construire et partager entre acteurs une démarche d'amélioration continue et prenant en compte les moyens mobilisables (contraints au regard de l'importance du périmètre NPNRU) tout au long du processus de renouvellement urbain (à l'horizon de 10 ans au moins). Articuler ainsi des considérations territoriales (selon les 7 secteurs de projet urbain), thématiques (plus ou moins transversales), organisationnelles (au plan partenarial

notamment) de façon à assurer une réelle stratégie d'ensemble en matière de gestion urbaine et de fonctionnement social urbain.
C'est ainsi une qualité « d'agilité » du projet de gestion partenarial qui devra être déployée pour concilier des approches différenciées selon les secteurs.

3. Disposer d'un document contractuel pluriannuel en matière de gestion urbaine intégrée qui aide à la conduite du projet de gestion partenarial et satisfasse notamment la bonne prise en compte des attendus de l'ANRU sur la gestion des quartiers après leur transformation.

Une **charte de gestion urbaine de proximité** est annexée à la présente convention, elle sera l'outil contractuel qui permettra de porter l'ambition du porteur de projet et ses partenaires en matière de Gestion Urbaine. Elle intégrera les actions résultant de l'exonération de la TFPB.

Cette Charte a pour objet de prolonger dans un processus projet négocié entre signataires, le diagnostic dynamique de la gestion urbaine conduit en 2018-19 et validé en juin 2019. Le diagnostic dynamique a permis de croiser pour chaque secteur des considérations de tenue des espaces, d'animation, de vie de quartier, de tranquillité afin de faire émerger par territoire un certain nombre d'enjeux.
Ces enjeux ont ainsi été ventilés selon une grille de lecture distinguant notamment :
• les enjeux de gestion indépendamment du projet urbain
•les articulations de GUP et de RU (avant, pendant et après la transformation physique)
•les enjeux urbains indépendamment de la gestion

Il en ressort que pour chacun des 7 secteurs, des sujets soient renvoyés au projet urbain (ce que le projet urbain a intégré ou va intégrer aux plans spatial et programmatique) ou soient renvoyés à la « gestion urbaine intégrée » et que la charte intègre comme une feuille de route par secteur de projet.

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

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

**Un Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion est annexé à la présente convention (cf. Annexe D 3).**

Alès Agglomération a une longue expérience des actions d'insertion et, avant même que le Code de la commande publique autorise les clauses d'insertion, avait intégré le public en parcours de recherche d'emploi, dans les équipes de l'agglomération et de Logis Cévenols, réalisant des travaux en régie. Depuis la démarche s'est élargie et généralisée à tous les marchés de travaux de la commune, de l'agglomération et de l'OPH. Dans le cadre d'un dispositif partenarial mis en

place par le porteur de projet et associant les maitres d'ouvrage et les partenaires de l'emploi et de l'insertion, les maitres d'ouvrage bénéficiant des subventions de l'ANRU s'engagent à réserver :

- au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence ;
- au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet…), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement…).

Les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants du quartier prioritaire de la politique de la ville d'Alès rencontrant des difficultés sociales et/ou professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi.

Ces clauses sociales

- s'inscrivent dans une politique globale d'accès à l'emploi et à la formation des habitants des quartiers prioritaires, portée par le contrat de ville.
- constituent un outil pour la construction de réels parcours vers l'emploi pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- font l'objet d'un suivi et d'un pilotage partenarial, coordonné à l'échelle intercommunale.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

| | Montant d'investissement retenu | Nombre d'heures travaillées | Objectif d'insertion en % | Objectif d'insertion en nombre d'heures |
|---|---|---|---|---|
| *À l'échelle du projet :* | *110 139 000* | *1 374 290* | *5%* | *68 714* |
| Alès Agglomération | 30 229 292 | 323 126 | 5% | 16 156 |
| Ville d'Alès | 3 194 500 | 42 593 | 5% | 2 130 |
| Logis Cévenols | 70 006 414 | 919 120 | 5% | 45 956 |
| SAEM Alès | 6 708 794 | 89 451 | 5% | 4 473 |

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

La Ville d'Alès, Alès Agglomération et Logis Cévenols s'engagent à intégrer tout au long de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain un objectif de 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les marchés de gestion urbaine.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Un effort sera recherché afin de réserver une partie des embauches aux actions d'accompagnement du projet de renouvellement urbain et au fonctionnement des équipements aux habitants du QPV d'Alès.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

En parallèle des objectifs quantitatifs présentés ci-dessus et pour accompagner au mieux les personnes connaissant des difficultés d'accès à la vie professionnelle vers un emploi durable, des objectifs qualitatifs seront présentés dans la charte d'insertion:

- Typologie des publics bénéficiaires d'au moins un contrat / situation de travail dans le cadre des clauses sociales
- dont part des femmes dans le cadre des clauses sociales, âge, statut social à l'entrée du dispositif, niveau de formation,
- Part du public jeune peu qualifié,
- Typologie des contrats de mise en œuvre des clauses sociales, dont part des contrats en alternance,
- Durée moyenne des contrats de travail,
- Part des personnes bénéficiant d'une formation dans le cadre de son contrat lié aux clauses sociales,
- Part de marchés réservés aux structures d'insertion par l'activité économique,
- Nombre d'heures d'insertion des marchés liées à la gestion urbaine et sociale de proximité.

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

La structure en charge du dispositif d'insertion, composée d'un responsable (facilitateur clauses) et d'une assistante administrative, intervient sur l'ensemble du territoire du syndicat mixte Pays des Cévennes, et joue le rôle du PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi): qui n'a plus d'existence juridique, en matière de clause d'insertion. Le dispositif associe l'État, la Région, le Département, les communes ou leurs groupements, Pole emploi et les chambres consulaires.

Cette structure constitue un guichet unique et apporte un réel service :

- Aux maitres d'ouvrage en les assistant dans la rédaction des clauses d'insertion, la nature des travaux voire des prestations intellectuelles, l'évaluation du nombre d'heures d'insertion

- Aux entreprises, en répondant à leurs questions, les conseillant sur les modalités de mise en place, en sélectionnant les candidats parmi ceux proposés par le service public de l'emploi, pôle emploi, la mission locale qu'elle sollicite sur les profils de poste qu'elle a définis.

Dans la pratique, l'entreprise, en réponse à une consultation dans le cadre de marchés publics, indique dans son offre les modalités retenues pour satisfaire les clauses d'insertion : soit une embauche directe (contrat pro, CDD, CDI,), soit le recours à une association d'Insertion par l'Activité Économique, soit une sous-traitance avec une entreprise d'insertion.

La structure en charge du dispositif d'insertion assure le suivi, en particulier du nombre d'heures, de manière identique en PRU ou hors PRU mais s'intéresse prioritairement au public en QPV, malgré les difficultés de repérage. Au regard de l'expérience acquise, elle vise des améliorations en matière de sensibilisation du public et d'actions spécifiques à l'intention du public féminin.

Ce suivi sera présenté semestriellement en cellule opérationnelle, en comité technique puis de pilotage et annuellement lors de la revue de projet.

### Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage réaliseront des reportages photographiques et filmographiques tout au long du déroulement du projet et en particulier lors des événements majeurs, tels que rencontres avec les habitants, démolitions d'immeubles, constructions, chantiers, livraisons d'immeuble, mise en service d'aménagements divers, signature de contrat d'insertion…

Ces photographies ou films feront l'objet d'expositions en particulier à la maison de projet, lieu majeur d'exposition.

De plus, le porteur de projet fera appel à un prestataire extérieur afin d'organiser et d'animer tout le processus de valorisation de la mémoire des quartiers.

Dans ce cadre, les habitants seront invités à mettre à disposition leur propre production. Ils seront sollicités aussi pour alimenter des expositions en puisant dans leurs archives des photographies de leur quartier et de ses occupants « avant ».

Un partenariat sera tissé, avec le Pôle temps libre d'Alès Agglomération en charge notamment des musées, de l'archivage et de la médiathèque, mais aussi avec le service politique de la ville et le Contrat de Ville. Chaque participant sera ainsi reconnu dans sa propre histoire et prendra part à l'histoire collective qui se dessine au présent.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C2. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

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

*Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.*

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

  ***SANS OBJET***

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

L'accompagnement des ménages à reloger se fera dans le cadre des opérations de démolitions, de requalification de LLS, de recyclage ou d'aménagement d'ensemble.
L'accompagnement social de ces ménages se fera dans le cadre d'une MOUS Relogement externalisée.

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

    ***SANS OBJET***

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

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

**Le Directeur de Projet :**
Le directeur de Projet, avec l'assistance de l'AMO et de la cellule opérationnelle, devra diriger le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement, pilotage et coordination) et assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener
Le directeur de projet est notamment chargé :
. du pilotage opérationnel du projet,
. de la préparation et du suivi du comité de pilotage et du comité technique,
. du suivi des demandes, du paiements des subventions
. du suivi financier du projet
. de la coordination générale des intervenants publics et privés du 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 au niveau du projet,
. de la gestion et la coordination des différentes aides d'accompagnement mises en place
. le suivi des actions de communication et de concertation
. le suivi stratégique avec les élus

Une équipe technique assiste le directeur de projet notamment pour :
. élaborer des plannings détaillés des projets de renouvellement urbain,
. tenir et actualiser les plannings des projets importants en collaboration avec les maîtres d'ouvrage,
. coordonner, planifier et contrôler les actions des différents maîtres d'ouvrage,
. suivre les actions engagées,
. suivre le tableau de bord du financement du projet.

Un poste de chef de projet a été financé dans le cadre du protocole de préfiguration.
Le poste de Directeur de projet correspondra à 90% d'un ETP sur une durée de 18 Semestres.

**La Chargée de Mission Habitat – Phase convention:**

Sous la responsabilité du directeur de Projet, la chargée de mission Habitat devra :
• Veiller à la bonne coordination entre les dispositifs NPNRU / OPAH RU / Action Cœur de Ville
• Suivre le POPAC sur le secteur Rénovation
• Suivre pour la partie renouvellement urbain, la commission intercommunale du logement, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social ainsi que la CIA.
• Suivre l'ensemble des actions inscrites dans la convention et qui sont liées à l'Habitat (Démolitions, Reconstitution de l'offre, Réhabilitation, recyclage de l'habitat ancien dégradé.
• Coordination avec le PLH

Un poste de chargé de mission habitat a été financé dans le cadre du protocole de préfiguration.
Le poste de chargé de mission habitat correspondra à 100% d'un ETP sur une durée de 18 Semestres.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Directeur de projet Renouvellement Urbain | C0963-14-0006 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 931 500,00 € | 50,00% | 465 750,00 € | 16/12/19 |
| Chargée de Mission Habitat – Phase convention | C0963-14-0007 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 855 000,00 € | 50,00% | 427 500,00 € | 16/12/19 |

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

**Une Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (AMO)**, confiée à un prestataire extérieur, ,accompagnera la direction de projet dans le suivi stratégique, la coordination du NPNRU avec les autres projets communautaires, la rédaction de cahiers des charges, contrats et chartes diverses, l'analyse des offres, la mise en place des procédures et les concertations préalables, le suivi des divers engagements figurant dans la convention, la préparation, la négociation et la contractualisation de la clause de revoyure, l'animation et la participation des réunions, Cotec, Copil, rencontres avec les habitants, les conseils citoyens, le lien avec le Contrat de Ville, les diagnostics en marchant et le suivi de la GUP.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Assistance Maitrise d'Ouvrage - Phase Convention | C0963-14-0008 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 400 000,00 € | 50,00% | 200 000,00 € | 16/12/19 |

- La coordination interne des organismes HLM

***SANS OBJET***

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

La démolition de 132 logements en sus des 362 logements démolis en application du protocole de préfiguration soit un total de 494 logements dans le cadre du NPNRU :

**Protocole de Préfiguration *362 démolitions réalisées* (Pour rappel)**

Aux Prés Saint Jean :
- Maupassant: 80 logements
- Petit Lavoisier1: 76 logements
- Petit Lavoisier 2 : 60 logements
- Chenier Sud : 75 logements
- Chenier Nord : 71 logements

**Convention de renouvellement urbain- 132 démolitions prévues**

Aux Cévennes – Mont Bouquet (73 démolitions) :
Démolition Mont-Bouquet II - 21 LLS
Démolition Cévennes - Tour 23 Grabieux - 52 LLS

Aux Prés Saint Jean (59 démolitions) :
Démolition PSJ - SACIVA - 9 LLS
Démolition PSJ - 6-8 rue Sully Prud'homme - 34 LLS
Démolition PSJ - 17-19 rue Sully Prud'homme - 16 LLS

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Démolition Mont-Bouquet II - 21 LLS | C0963-21-0001 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 1 030 253,22 € | 90,00 % | 927 227,90 € | 10/12/18 |
| Démolition Cévennes - Tour 23 Grabieux - 52 LLS | C0963-21-0002 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 2 070 583,70 € | 90,00 % | 1 863 525,33 € | 16/12/19 |
| Démolition PSJ - SACIVA - 9 LLS | C0963-21-0003 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 1 652 136,10 € | 90,00 % | 1 486 922,49 € | 13/10/16 |
| Démolition PSJ - 6-8 rue Sully Prud'homme - 34 LLS | C0963-21-0004 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 1 082 090,80 € | 90,00 % | 973 881,72 € | 16/12/19 |
| Démolition PSJ - 17-19 rue Sully Prud'homme - 16 LLS | C0963-21-0005 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 527 737,06 € | 90,00 % | 474 963,35 € | 16/12/19 |

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

*SANS OBJET*

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

Dans les faubourgs du Soleil et de Rochebelle, il est prévu que pour le bâti le plus dégradé il sera procédé soit à des démolitions soit à des opérations de recyclage d'ilot ancien dégradé.
Les démolitions seront réalisées par Alès Agglomération et les terrains libérés seront proposés à Action Logement, à des promoteurs privés ou enfin permettront de créer des espaces publics.
Les opérations de recyclage d'habitat ancien dégradé seront réalisées par Logis Cévenols qui achètera à l'EPF d'Occitanie les propriétés, interviendra en qualité d'aménageur sur le clos et couvert et aménagera chaque niveau en plateau libre.
Logis Cévenols, aménageur, cédera à Logis Cévenols, constructeur, par vente à soi-même, les plateaux.
Logis Cévenols, constructeur, réalisera sur les plateaux les logements, dans le cadre d'une opération d'acquisition réhabilitation.

Le montage proposé distingue donc 2 étapes, la première consistant à recycler des ilots anciens dégradés en vue de livrer des plateaux libres dans des immeubles dont le clos et couvert auront été remis en état et la seconde consistant à aménager sur ces plateaux de logements locatifs sociaux, a été retenu car il permet, à la différence d'une seule opération d'acquisition amélioration, un (fragile) équilibre économique.

Plan de financement proposé en 2 séquences pour une opération type

Bilan aménageur (Famille recyclage de l'habitat ancien dégradé):

| | Ratio m² SU | Ratio logement* |
|---|---|---|
| | | Dépenses HT |
| Acquisition foncière | 1 011 | 60 384 |
| Études | 19 | 1 135 |
| Relogements | 117 | 7 000 |
| Travaux (plateaux) | 1 100 | 65 700 |
| Honoraire techniques | 187 | 11 169 |
| Conduite d'opération | 230 | 13 725 |
| **Total dépenses** | **2 664** | **159 113** |
| **Recettes** | | |
| Ventes des plateaux | 500 | 29 865 |
| **Déficit** | **2 164** | **129 248** |

Bilan constructeur (Famille reconstitution de l'offre – Acquisition/ Amélioration)

| | Ratio m2 SU | Ratio logement |
|---|---|---|
| | Dépenses HT | |
| Acquisition Foncière | 500 | 29864 |
| Travaux | 800 | 47782 |
| Honoraires VRD, Taxes et Frais divers | 400 | 23891 |
| **Total dépenses** | **1700** | **101536** |
| **Recettes** | | |
| Subvention Anru | 128 | 7636 |
| Subvention autres | 76 | 4515 |
| Prêt Action logement | 249 | 14855 |
| Prêt CDC | 908 | 54223 |
| Fonds Propres | 340 | 20307 |
| **Total recettes** | **1701** | **101536** |

→ Un prix de revente des plateaux à 500 €/m² SU de plancher garantit l'équilibre économique
→ Le déficit serait pris en charge à 70% par l'ANRU et le solde par Alès Agglomération

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Recyclage îlot central - Faubourg du Soleil | C0963-23-0032 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 4 010 618,10 € | 70,00% | 2 807 432,67 € | 16/12/19 |
| Recyclage îlot Sud - Faubourg de Rochebelle | C0963-23-0033 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 1 952 540,00 € | 70,00% | 1 366 778,00 € | 16/12/19 |

- **L'aménagement d'ensemble**

Aménagement d'ensemble PSJ - Phase 1

Aménagement des espaces extérieurs du quartier des Près Saint Jean en accompagnement des projets de requalification et de résidentialisation portées par Logis Cévenols Une attention particulière sera portée sur la couture avec la résidentialisation.
Ces aménagements permettront d'intégrer les programmes de mixité fonctionnelle, comme le pôle économique, le hub formation ainsi que le centre commercial.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux vers le cœur de ville.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.

Aménagement d'ensemble Cévennes - Phase 1

Aménagement des espaces extérieurs en accompagnement des projets de requalification et de résidentialisation de l'Habitat sur le secteur Mont Bouquet.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux en continuité des aménagements déjà réalisés dans le PRU.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.

Travaux:
Aménagement d'un espace public entre la rue Ambroise Croizat et la rue André Dubois sur le secteur Mont Bouquet.
Aménagement d'une voie piétonne dans le prolongement de la rue du Lozère. Création d'un square.
Traitement de l'espace libéré par la démolition de la tour 23 quai du Grabieux.

Aménagement d'ensemble Rénovation

Une des premières interventions sur le secteur Rénovation est la démolition de la dalle.
Précision sur le montage juridique et opérationnel de la démolition :

- La dalle à des appuis sur terrains en copropriétés en partie Ouest et sur terrains appartenant à Logis Cévenols en partie Est.
- Opération d'aménagement d'intérêt communautaire : embellissement Grand'Rue Jean Moulin
  - Transfert de la propriété de la dalle à Alès Agglomération
  - Réalisation des travaux de démolition : Alès Agglomération
  - Obligation de remise en état de l'espace affecté au stationnement privé : Alès Agglomération
  - Obligation de rétablissement des accès et de mise en sécurité : Alès Agglomération
- Travaux de rétablissement des accès et de mise en sécurité : Alès Agglomération (après accord des conseils syndicaux) ou réalisation aux copropriétés → signature de protocoles multipartites ou d'accords bipartites
  - Condamnation de tous les accès sur dalle
  - Reprise des entrées existantes en RDC en entrée principale

Suite à cette démolition, la requalification de la Grand Rue Jean Moulin pourra s'engager.

L'objectif est de créer des espaces propices à la déambulation avec de larges trottoirs, des espaces partagées et un stationnement réorganisé. L'espace public sera largement végétalisé et des connexions vers le parc du Bosquet et vers le Fort Vauban seront créées.
Création d'un square intergénérationnel en cœur d'ilot (Square Sauvages).
Création d'une voie en prolongement de la rue Jules Cazot qui permettra de mieux connecter ce secteur aux quais mais également au faubourg de Rochebelle.
L'aménagement des espaces extérieurs se fera en accompagnement des projets de requalification de l'Habitat et particulièrement du retraitement des halls des immeubles de logement social, dans le respect des prescriptions du PPRI.

Aménagement d'ensemble Fbg Soleil

Le faubourg du soleil est un secteur en enjeux fort pour le devenir de la ville d'Alès.
Le projet de renouvellement urbain s'attachera à faire de ce faubourg une entrée dans le centre-ville.
En accompagnement des opérations sur l'habitat (Création de LLS, recyclage de l'habitat ancien dégradé, OPAH RU), l'aménagement volontariste des espaces extérieurs est nécessaire pour requalifier ce secteur.

Travaux envisagés:
Mise en sens unique de la rue du faubourg du soleil et de la rue Fernand Pelloutier.
Travail sur les cheminements piétons et sur la mise en sécurité des carrefours.
Création de fonciers disponibles pour Action Logement, pour des locaux de bureaux et pour de l'accession.
Création d'une place et d'un parc en cœur d'ilôt.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.

Aménagement d'ensemble - Fbg Rochebelle - Phase 1

Le faubourg de Rochebelle est un secteur en enjeux fort pour le devenir de la ville d'Alès.
Une première phase de travaux est envisagée sur ce secteur afin de donner un signal positif aux habitants.
Il est proposé d'intervenir sur l'entrée de ce faubourg mais également sur la création d'une place centrale qui pourra par la suite être prolongée par un mail paysager.
Ces aménagements se feront en accompagnement des opérations sur l'habitat (Création de LLS, recyclage de l'habitat ancien dégradé, OPAH RU), l'aménagement volontariste des espaces extérieurs est nécessaire pour requalifier ce secteur.

Travaux envisagés:
Place de l'Eglise : Aménagement d'espace public et connexion au faubourg
Rue du faubourg de Rochebelle - voirie et trottoirs - tranche 1
Placette centrale reconfigurée - déplacement transfo
Parking sur rue du Fbg de Rochebelle parcelles 15-359
Reprise des réseaux

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aménagement d'ensemble PSJ - Phase 1 | C0963-24-0027 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 2 167 747.21 € | 57,20% | 1 239 951,40 € | 16/12/19 |
| Aménagement d'ensemble Cévennes - Phase 1 | C0963-24-0028 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 529 854.45 € | 49.68% | 263 231.69 € | 16/12/19 |
| Aménagement d'ensemble Rénovation | C0963-24-0029 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 8 484 898,50 € | 50,00% | 4 242 449,25 € | 16/12/19 |
| Aménagement d'ensemble Fbg Soleil | C0963-24-0030 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 13 854 108,34 € | 53,39% | 7 396 708,44 € | 16/12/19 |
| Aménagement d'ensemble Fbg Rochebelle – Phase 1 | C0963-24-0031 | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 5 049 201,38 € | 50,00% | 2 524 600,69 € | 16/12/19 |

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

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

Au regard de la tension du marché du logement 250 logements seront reconstitués dont 60% en PLAI. Les opérations de reconstitution seront, sous maitrise d'ouvrage de Logis Cévenols, seul organisme concerné par les démolitions.

Les opérations de reconstitution seront localisées :

Sur Alès

- Dans le faubourg du Soleil, en QPV, 33 logements (opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le faubourg de Rochebelle, en QPV, 13 logements (opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier de Rieu , hors QPV, opération Rieu 2: 20 logements(opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier de la Pierre Plantée, hors QPV, Opération Général Larminat : 32 logements,(opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier des Olivettes, hors QPV, opération Parc du Mas Perusse en limite de Saint Privat des Vieux, commune carencée : 39 logements,(opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier de la Haute Prairie, hors QPV, Opération Impasse Julian : 6 logements (opérateur Logis Cévenols) ;
- Dans le quartier du Rieu, hors QPV, Opération Le Clos de Mejannes : 33 logements (opérateur Logis Cévenols)

Hors Alès

- A Rousson, Opération Route de Canabias, 25 logements (opérateur Logis Cévenols) ;

À localiser

- 49 logements individuels / collectifs à identifier (opérateur Logis Cévenols)

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

| | **Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU** | Dont hors-QPV et dans la commune | Dont hors-QPV et hors commune | Cas dérogatoire dont en QPV | Non identifié | Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLUS neuf | **82** | 52 | 10 | - | 20 | 4 |
| PLUS AA | **17** | - | - | 17 | - | 4 |
| *Total PLUS* | ***99*** | *52* | *10* | *17* | *20* | |
| *% PLUS sur le total programmation* | ***40%*** | *21%* | *4%* | *7%* | *8%* | |
| PLAI neuf | **122** | 78 | 15 | - | 29 | 4 |
| PLAI AA | **29** | - | - | 29 | - | 4 |
| *Total PLAI* | **151** | 78 | 15 | 29 | 29 | |
| *% PLAI sur le total programmation* | ***60%*** | *31%* | *6%* | *11,5%* | *11,5%* | |
| *Total programmation* | ***250*** | *130* | *25* | *46* | *49* | |

| Libellé précis (adresse...) | IDTOP | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI) | | Montant prévisionnel du concours financier | | | Date de prise en compte des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | volume de prêt bonifié | subvention | Total concours financier | |
| Construction de 32 LLS (13 PLUS et 19 PLAI) - Général Larminat | C0963-31-0035 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 13 | 159 900,00 € | | 159 900,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 19 | 186 200,00 € | 148 200,00 € | 334 400,00 € | |
| | | | | total | 32 | 346 100,00 € | 148 200,00 € | 494 300,00 € | |
| Construction de 20 LLS (8 PLUS et 12 PLAI) - Rieu II | C0963-31-0036 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 8 | 98 400,00 € | | 98 400,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 12 | 117 600,00 € | 93 600,00 € | 211 200,00 € | |
| | | | | total | 20 | 216 000,00 € | 93 600,00 € | 309 600,00 € | |
| Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 PLAI) - Faubourg Soleil (Acquisition Amélioration) | C0963-31-0037 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 13 | 174 200,00 € | | 174 200,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 20 | 316 000,00 € | 252 000,00 € | 568 000,00 € | |
| | | | | total | 33 | 490 200,00 € | 252 000,00 € | 742 200,00 € | |
| Construction de 13 LLS (4 PLUS et 9 PLAI) - Faubourg de Rochebelle (Acquisition Amélioration | C0963-31-0038 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 4 | 53 600.00 € | | 53 600,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 9 | 142 200,00 € | 113 400,00 € | 255 600,00 € | |
| | | | | total | 13 | 195 800,00 € | 113 400,00 € | 309 200,00 € | |
| Construction de 39 LLS - Parc du Mas Perusse | C0963-31-0039 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 16 | 196 800,00 € | | 196 800,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 23 | 225 400,00 € | 179 400,00 € | 404 800,00 € | |
| | | | | total | 39 | 422 200,00 € | 179 400,00 € | 601 600,00 € | |
| Construction de 6 LLS (2 PLUS et 4 PLAI) - Impasse Julian | C0963-31-0040 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 2 | 24 600,00 € | | 24 600,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 4 | 39 200,00 € | 31 200,00 € | 70 400,00 € | |
| | | | | total | 6 | 63 800,00 € | 31 200,00 € | 95 000,00 € | |
| Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 PLAI) - Le Clos de Méjannes | C0963-31-0043 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 13 | 159 900,00 € | | 159 900,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 20 | 196 000,00 € | 156 000,00 € | 352 000,00 € | |
| | | | | total | 33 | 355 900,00 € | 156 000,00 € | 511 900,00 € | |
| Construction de 25 LLS (10 PLUS et 15 PLAI) - Route de Canabias | C0963-31-0044 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 10 | 123 000,00 € | | 123 000,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 15 | 147 000,00 € | 117 000,00 € | 264 000,00 € | |
| | | | | total | 25 | 270 000,00 € | 117 000,00 € | 387 000,00 € | |
| Construction de 49 LLS (20 PLUS et 29 PLAI) | C0963-31-0045 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | PLUS | 20 | 246 000,00 € | | 246 000,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | PLAI | 29 | 284 200,00 € | 226 200,00 € | 510 400,00 € | |
| | | | | total | 49 | 530 200,00 € | 226 200,00 € | 756 400,00 € | |

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

  ***SANS OBJET***

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Logis cévenols souhaite s'inscrire dans une stratégie urbaine globale et vise à pérenniser son patrimoine ayant des qualités intrinsèques. La requalification du parc de logements sociaux sur le quartier des Près-Saint-Jean permet de maintenir une offre à bas loyer à proximité immédiate du Centre-Ville et de terminer la rénovation urbaine du quartier. Le secteur Rénovation sera également traité permettant de maintenir une offre de qualité en centre-ville. Réhabiliter lourdement le parc en QPV permet de redonner de l'attractivité et de la qualité résidentielle à un parc vieillissant mais qui répond à une demande sur le territoire Alésien. L'ensemble des opérations répondent aux exigences environnementales avec un objectif HPE ou BBC Rénovation.

Réhabilitation - Mont Bouquet I et II - 57 LLS

Les travaux consistent à réhabiliter thermiquement (Objectif BBC Rénovation) les 57 logements situés au 26-28-30-62-64-66 et 68 rue Ambroise Croizat à Alès. Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur (mur et toiture), isolation de plancher bas du rdc, remplacement des chaudières gaz (Mt Bouquet 1), remplacement de la VMC, mise en sécurité électrique des parties communes (Mt Bouquet 1), peinture des cages d'escaliers, remplacement du système de désenfumage, remplacement des portes de halls et interphonie et remplacement des sanitaires

Réhabilitation – PSJ Sully Prudhomme - 96 LLS

Les travaux consistent à réhabiliter thermiquement (Objectif BBC Rénovation) les 96 logements situés du 1 au 27 rue Sully Prudhomme à Alès. Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur, réfection complète de la toiture tuiles y compris isolation des combles, isolation du plancher bas du rdc, remplacement des chaudières gaz, remplacement de la VMC, remplacement du système de désenfumage, peinture des cages d'escaliers, création d'un SAS dans les parties communes, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, restructuration typologique de 9 logements.

Réhabilitation – PSJ Tours Sully Prudhomme - 68 LLS

Les travaux consistent à réhabiliter (Objectif HPE Rénovation) les 68 logements des deux tours situées aux 2-4 et 10-12 rue Sully Prudhomme à Alès. Le programme de travaux envisagé est le suivant : remise en peinture des façades, réfection complète de la toiture tuiles y compris isolation des combles, remplacement du système de désenfumage, peinture des cages d'escaliers, réaménagement des halls et remplacement portes de halls et interphonie, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, restructuration typologique de 6 logements.

Réhabilitation – PSJ Jean Baptiste Dumas - 128 LLS

Les travaux consistent à réhabiliter (Objectif HPE Rénovation) les 128 logements situés du 2 au 32 avenue Jean-Baptiste Dumas à Alès. Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur, réfection complète de la toiture tuiles y compris isolation des combles, remplacement du système de désenfumage et peinture des cages d'escaliers

Réhabilitation – Rénovation 4-20 et Tour 22 Grand rue Jean Moulin - 260 LLS

Les travaux consistent à réhabiliter thermiquement (Objectif BBC Rénovation) les 260 logements situés du 4 au 22 Grand Rue Jean Moulin à Alès. Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur (mur et toiture), isolation plancher bas du rdc, remplacement des chauffe bain gaz, remplacement de la VMC, équilibrage et calorifugeage des réseaux de chaleur, remplacement des portes de halls et interphonie, remplacement du système de désenfumage et mise aux normes de l'ascenseur (22 GRJM), peinture des cages d'escaliers, mise en sécurité électrique des parties communes et réfection du parking sous-terrain.

Réhabilitation - Les Santolines - 104 LLS

Les travaux consistent à restructurer 104 logements répartis sur 4 bâtiments situés aux 33 à 37 Grand Rue Jean Moulin et 12 à 16 rue de la Meunière à Alès. L'objectif est de transformer des T6, T4 et T3 en T4, T3 et T2 plus grands. Le programme de travaux envisagé est le suivant : démolition de cloisons et redistribution des pièces, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, réfection totale des peintures (murs et plafonds) et mise en place de sol souple pour amélioration de l'isolation acoustique.

Réhabilitation - Le Villeneuve - 47 LLS

Les travaux consistent à réhabiliter thermiquement (Objectif BBC Rénovation) les 47 logements situés au 55 bis Grand Rue Jean Moulin à Alès. Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur, révision de la toiture tuiles y compris isolation des combles, remplacement du système de désenfumage, remplacement de la VMC, équilibrage et calorifugeage des réseaux de chaleur, remplacement portes de halls et interphonie, remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC double vitrage, remplacement des ballon d'ECS, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, remplacement des sols des parties communes et des logements vacants.

| Libellé précis (adresse, nb de lgts) | IDTOP | Localisation | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette prévisionnelle | | Taux ANRU | Montant prévisionnel du concours financier | | Date de prise en compte des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Réhabilitation - Mont Bouquet I et II - 57 LLS | C0963-33-0016 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | Assiette prêt bonifié | 2 169 090,24 € | | volume de prêt bonifié | 981 636,09 € | 16/12/2019 |
| | | | | Assiette subvention | 1 599 090,24 € | 20,00% | Subvention | 319 818,05 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 1 301 454,14 € | |
| Réhabilitation – PSJ Sully Prudhomme - 96 LLS | C0963-33-0017 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | Assiette prêt bonifié | 4 352 100,08 € | | volume de prêt bonifié | 1 932 840,03 € | 16/12/2019 |
| | | | | Assiette subvention | 3 392 100,08 € | 20,00% | Subvention | 678 420,02 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 2 611 260,05 € | |
| Réhabilitation – PSJ Tours Sully Prudhomme - 68 LLS | C0963-33-0018 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | prêt bonifié | 1 919 580,00 € | | volume de prêt bonifié | 1 027 790,00 € | 16/12/2019 |
| | | | | subvention | 1 239 580,00 € | 10,00% | Subvention | 123 958,00 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 1 151 748,00 € | |
| Réhabilitation – PSJ Jean Baptiste Dumas - 128 LLS | C0963-33-0019 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | prêt bonifié | 3 393 862,98 € | | volume de prêt bonifié | 1 824 931,49 € | 16/12/2019 |
| | | | | subvention | 2 113 862,98 € | 10,00% | Subvention | 211 386,30 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 2 036 317,79 € | |
| Réhabilitation – Rénovation 4-20 et Tour 22 Grand rue Jean Moulin - 260 LLS | C0963-33-0020 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | prêt bonifié | 8 710 462,36 € | | volume de prêt bonifié | 3 087 615,59 € | 16/12/2019 |
| | | | | subvention | 6 110 462,36 € | 35,00% | Subvention | 2 138 661,83 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 5 226 277,42 € | |
| Réhabilitation - Les Santolines - 104 LLS | C0963-33-0021 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | prêt bonifié | 3 497 850,40 € | | volume de prêt bonifié | 1 156 562,60 € | 10/12/2018 |
| | | | | subvention | 2 691 850,40 € | 35,00% | Subvention | 942 147,64 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 2 098 710,24 € | |
| Réhabilitation - Le Villeneuve - 47 LLS | C0963-33-0022 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | prêt bonifié | 1 820 600,20 € | | volume de prêt bonifié | 822 240,08 € | 10/12/2018 |
| | | | | subvention | 1 350 600,20 € | 20,00% | Subvention | 270 120,04 € | |
| | | | | | | | Total concours financier | 1 092 360,12 € | |

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation - Mont-Bouquet - 57 LLS

La résidence du Mont Bouquet 2 a été construite en 1983. Elle comprend 78 logements répartis en 5 bâtiments. Elle est située en bordure d'un grand parc urbain arboré.
Suite aux inondations de 2002, les logements du rez-de-chaussée et les parkings souterrains ont été désaffectés. Cela a généré des problèmes importants de stationnement (manque de places dédiées aux locataires, stationnement « sauvage »…) et a considérablement dégradé la qualité résidentielle du quartier. En outre, cette résidence est aujourd'hui très marquée par du vandalisme et un sentiment d'insécurité.
Ce phénomène est en partie lié à la forme urbaine des bâtiments. En effet, les deux bâtiments situés aux 60 et 70 rue Ambroise Croizat enferment complètement la résidence sur elle-même.
Aussi, Logis Cévenols prévoit une intervention d'envergure sur ce patrimoine qui commence par la démolition de ces deux bâtiments. Cette démolition permettra d'ouvrir et contrôler les espaces résidentiels, de restructurer la cité en trois résidences distinctes (accès, collectes, stationnements...) et de recréer des stationnements qui manquent au quartier.
Une réhabilitation thermique (niveau BBC Rénovation 2009) des trois bâtiments restant permettra de parachever la requalification totale du site.

Résidentialisation - PSJ Sully Prud'homme - 292 LLS

L'étude urbaine a permis d'identifier les collèges Jean Moulin et Denis Diderot comme de véritables atouts pour les Prés Saint Jean Sud car ils génèrent des flux de personnes qui dépassent le cadre du quartier. Cependant, ces équipements ne peuvent rayonner sur le reste du quartier compte tenu de l'absence d'espace public et de l'insuffisance du stationnement à proximité. Par conséquent, la démolition de la tour du 6-8 rue Sully Prudhomme et dans le prolongement, des 2 entrées du bâtiment situé aux 1-27 rue Sully Prudhomme, permettra au quartier de bénéficier pleinement de l'atout que représentent ces deux collèges pour le quartier.
Afin d'accompagner la création de cette place publique, Logis Cévenols souhaite résidentialiser et réhabiliter lourdement les bâtiments qui la délimitent à savoir les bâtiments situés aux 1 à 27 rue Sully Prudhomme (hors 17 à 19 à démolir), aux 2-4 rue Sully Prudhomme et aux 10-12 rue Sully Prudhomme.
La réhabilitation et résidentialisation du bâtiment situé du 2 au 32 rue Jean Baptiste Dumas sont également prévues car ces deux interventions permettent de requalifier l'accès aux Prés Saint Jean depuis le centre-ville. Prise en compte des prescriptions du PPRI.

Résidentialisation - GRJM - 94 LLS

Le projet urbain sur le secteur Rénovation prévoit le réaménagement total de la Grand Rue Jean Moulin.
Le préalable à ce réaménagement est la démolition de la dalle qui couvre actuellement les trottoirs situés de part et d'autre de la rue.
Cette dalle sert aujourd'hui d'accès aux halls d'entrée des immeubles de Logis Cévenols situés du 21 au 51 Grand Rue Jean Moulin.
Par conséquent, la restructuration des rez-de-chaussée et des rez-de-dalle de ces immeubles est nécessaire. Elle permettra de rendre visibles et d'élargir les halls d'entrée du rez-de-chaussée qui sont actuellement peu accueillants, de créer des locaux d'activité et de services et enfin, d'élargir les passages traversants vers le square Sauvage.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Résidentialisation - Mont-Bouquet - 57 LLS | C0963-34-0023 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 654 921,40 € | 40,00% | 261 968,56 € | 16/12/19 |
| Résidentialisation - PSJ Sully Prud'homme - 292 LLS | C0963-34-0024 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 840 000,00 € | 40,00% | 336 000,00 € | 16/12/19 |
| Résidentialisation - GRJM - 94 LLS | C0963-34-0025 | 30007 Alès 6030001 | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 911 216,00 € | 40,00% | 364 486,40 € | 16/12/19 |

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**
  ***SANS OBJET***

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

  ***SANS OBJET***

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

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.
Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le … entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain, Alès Agglomération, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de *10 000* €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés

du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

Le projet de renouvellement urbain prévoit la création d'une cinquantaine de logement en accession à la propriété sur le faubourg du soleil et sur les Près Saint Jean.
Le Comité d'Engagement du 16/12/2019 a retenu un volume de subvention de 500 000€ correspondant à 50 primes à 10 000€ par logement.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Accession à la propriété (ligne de réserve) - 50 logements | C0963-36-0034 | 30007 Alès 6030001 Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris - Cauvel-la Royale - Rochebelle - Centre ville | CA ALES AGGLOMERATION. | 6 250 000 € | 8% | 500 000 € | 16/12/19 |

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

Fbg du Soleil : Équipement social

Le travail de concertation avec les habitants du faubourg du Soleil a permis de mettre en avant le manque d'un lieu de centralité sur ce secteur mais aussi la nécessité de créer un espace permettant le regroupement des habitants, tissant de fait du lien social. Le faubourg étant dépourvu de bâtiment à mettre à disposition des associations du quartier, la nécessité de créer un équipement social est apparue rapidement incontournable.
Projet : Création d'un Équipement Social de 950m² à proximité de l'école du faubourg du soleil, de son nouveau parvis et du parc intergénérationnel. Ce bâtiment sera équipé de salles d'activités et de réunion, ainsi que de bureaux. Il pourra accueillir les associations existantes du quartier. Cet équipement sera géré par la ville d'Alès.

Fbg de Rochebelle : Équipement social et culturel

Le faubourg de Rochebelle compte un tissu associatif très dense. Toutefois, il n'existe pas de lieux où pourraient se regrouper ces associations. Fort de ce constat et de la demande forte des habitants lors des ateliers de concertation NPNRU, il a été décidé de créer un tel équipement dans l'ancienne école privée en entrée de Faubourg.
Projet : réhabilitation d'une ancienne école pour créer un équipement social et cultuel d'une surface de 950m². Ce bâtiment sera équipement de salles d'activités et de réunion, ainsi que de bureaux. Il pourra accueillir les associations existantes du quartier. Cet équipement sera géré par la ville d'Alès.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fbg Rochebelle - Equipement social et culturel | C0963-37-0014 | 30007 Alès 6030001 | COMMUNE D ALES | 1 560 500,00 € | 50,00% | 780 250,00 € | 16/12/19 |
| Fbg Soleil - Equipement social | C0963-37-0015 | 30007 Alès 6030001 | COMMUNE D ALES | 1 536 000,00 € | 50,00% | 768 000,00 € | 16/12/19 |

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

Au cœur des Prés saint Jean, dans le prolongement de ce qui a été engagé lors du PRU1 avec l'implantation des bureaux de « pôle emploi », sera localisé un pôle d'activités et de services, comprenant:
-

o des locaux d'activités (1600m2) ateliers du type des ateliers relais et bureaux existants par ailleurs, sur un nouveau secteur de la Ville non équipé à ce jour, un hub formation (2000m2) , première phase d'un programme plus conséquent. Les besoins en locaux de formation actuellement satisfaits au gré des opportunités, étant appelés à croitre sans que les usagers potentiels soient en mesure de les décrire précisément. Alès Agglomération a donc décidé de réserver des possibilités d'accueil aux Prés Saint Jean afin d'y orienter les futures demandes en se préparant à y répondre au plus vite. D'ores et déjà un partenariat est envisagé avec le Pôle Mécanique, pour développer une filière de véhicules historiques, et l'école des Mines
o un centre commercial (1000m2 ) aux prés Saint Jean qui regroupera notamment des commerces de proximité existants dans les bâtiments à démolir (SACIVA et tour Sully Prud'homme ) ;

Sous réserve de la mobilisation des financements nécessaires, notamment dans le cadre de la clause de revoyure, les opérations suivantes seraient engagées, en seconde phase :
:
o La construction de la Maison de l'Eau (1950m2)
o La construction de 800m2 d'autres locaux d'activité

Le programme de cette seconde phase sera précisé, en 2022, dans le cadre de la clause de revoyure.

De plus, le maillage des voieries sera conçu pour permettre l'implantation ultérieure, dans le parc, selon les demandes, de locaux d'activités supplémentaires.

L'installation de ces activités et services modifiera radicalement le fonctionnement et l'image du quartier qui constituera une nouvelle centralité à l'échelle de l'agglomération et perdra définitivement le caractère d'un grand ensemble.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PSJ - Pôle économique - Tranche 1 | C0963-38-0011 | 30007 Alès 6030001 | SAEM ALES | 2 156 550,00€ | 70,00% | 1 509 585,00 | 16/12/2019 |
| PSJ -Hub formation | C0963-38-0012 | 30007 Alès 6030001 | SAEM ALES | 1 277 268,75€ | 70,00% | 894 088,13 € | 16/12/2019 |
| PSJ - Centre Commercial | C0963-38-0013 | 30007 Alès 6030001 | SAEM ALES | 414 775,00 € | 70,00% | 290 342,50 € | 16/12/2019 |

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

***SANS OBJET***

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

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

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

Participation de la Région Occitanie sur l'opération de résidentialisation « Rénovation – Reprise des pieds d'Immeuble GRJM – Locaux commerciaux » à hauteur de 400 000€

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

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

La Communauté Alès Agglomération, la Ville d'Alès, l'État et l'Anah décident de mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sur la période 2020-2025. Celle-ci, dénommée OPAH-RU « Centre-ville et faubourgs d'Alès », constitue l'un des outils majeurs d'intervention sur l'habitat privé. Elle permettra par son caractère ensemblier d'accompagner la requalification des îlots les plus dégradés fléchés dans le cadre du NPNRU et de poursuivre et d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée dans le cadre des États Généraux du Cœur de ville. L'OPAH-Ru constitue la majeure partie du volet «Habitat» de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) mise en place sur la commune.

Elle favorisera la réalisation de travaux d'amélioration des logements par l'animation d'un volet incitatif basé sur le conseil et l'accompagnement des propriétaires qui souhaitent engager des travaux de réhabilitation des logements, d'un volet plus coercitif qui vise à davantage contraindre les propriétaires d'immeubles stratégiques à réaliser des travaux ou à engager une requalification de leurs façades, et accompagnera un volet curatif lié au renouvellement urbain.

La convention OPAH RU est annexée (annexe C4) à la présente convention.

Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés doit être mise en œuvre au cours de l'année 2021.

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

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

| Libellé précis | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention CDC | Montant prévisionnel de subvention CDC | Date de prise en compte des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Marketing territorial – Mémoire des quartiers | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 100 000,00 € | 20,00% | 20 000,00 € | 16/12/19 |
| Mission de suivi et d'évaluation du Projet | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 150 000,00 € | 50,00% | 75 000,00 € | 16/12/19 |

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

***SANS OBJET***

## Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

***SANS OBJET***

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

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

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

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **52 090 971,28€**, comprenant **38 367 155,40€** de subventions, et **13 723 815,88€** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - **52 090 971,28€**, concours financiers prévisionnels comprenant **38 367 155,40€** de subventions et **13 723 815,88€** de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 2 955 170 €, dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables (convention d'OPAH-RU).
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **95 000 €.** La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **34 618 054,53 €.** Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière de la Région Occitanie s'entend pour un montant de **1 738 000 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
- La participation financière du Département du Gard s'entend pour un montant de **494 000 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département.
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.
- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[2] :

| Quartier concerné (nom et numéro du QPV) | Montant de subvention NPNRU | Volume de prêt bonifié NPNRU | Concours financiers NPNRU totaux |
|---|---|---|---|
| QP 030001 « Prés St Jean -Cévennes – Tamaris - Cauvel-La Royale - Rochebelle – Centre-Ville ». | Protocole : 4 187 764,72<br>Convention : 38 367 155,40<br>----------<br>**Total : 42 554 920.12** | Protocole : 0.00<br>Convention : 13 723 815,88<br>----------<br>**Total : 13 723 815,88** | Protocole : 4 187 764,72<br>Convention : 52 090 971.28<br>----------<br>**Total : 56 278 736,00** |

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

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

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

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

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

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

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

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

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

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

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

***SANS OBJET***

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

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

### Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

### Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

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

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

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

### Article 12.3 Les points d'étape

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

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

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

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

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

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

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

## Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

### Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

D'ores et déjà, conformément aux conclusions du comité d'engagement du 16 Décembre 2019, les partenaires conviennent d'une revoyure, afin d'examiner l'opportunité de conclure un avenant visant à définir les modalités de réalisation d'un programme complémentaire à celui arrêté dans la présente convention.

Cette revoyure portera notamment sur les opérations suivantes dont l'évolution pourrait être actée suite au processus d'ajustement en continu ou affinées pour les programmes envisagés à plus long terme :

- Le recyclage des ilots Nord et d'entrée de faubourg ainsi que l'aménagement de la partie Nord et l'achèvement de l'aménagement du centre du faubourg de Rochebelle ;
- Les Operations de Restauration Immobilières (ORI) des faubourgs ;
- Une partie des aménagements sur le secteur Rénovation, Prés Saint Jean et Cévennes ;
- Les interventions (réhabilitation et résidentialisation de logements locatifs sociaux et aménagements sur le quartier des Tamaris, Rive Droite Cauvel la Royale Brouzen) ;
- La requalification de l'école du faubourg du Soleil et la création d'un équipement social et culturel dans l'ancienne église des Tamaris ;
- La construction de la Maison de l'Eau (1950m2) et de 750m2 d'autres locaux d'activité aux Prés Saint Jean.

Cette revoyure pourrait intervenir dès la fin de la 3ème année qui suit la signature de la convention et pourra être discutée lors des revues de projet.

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

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

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

### Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

### Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

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

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

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

*À compléter*

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le **1ier semestre 2020** (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le **2ième semestre 2029**

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

### 14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[3] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

## Article 14.6 Le traitement des litiges

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

[3] *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

# TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

### Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

### Article 17.2 Signalétique

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

# TABLE DES ANNEXES

## A - Présentation du projet :


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

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

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

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

A8 Plan guide du projet urbain

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

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

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

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


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


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

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


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


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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017,le cas échéant : **Sans Objet**

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[4]

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

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

D2 Charte de gestion urbaine de Proximité

D3 Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion

D4 Charte Relogement

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

Date:

Signatures:

| | |
|---|---|
| Le/La Maire<br>de COMMUNE D ALES | DocuSigned by:<br>Max ROUSTAN<br>65F614D50CA747A... |
| Le/La Directeur Général<br>de LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | DocuSigned by:<br>Philippe CURTIL<br>042E1C718D5C4D5... |
| Le/La Directrice Générale<br>de Établissement Public Foncier d'Occitanie | DocuSigned by:<br>Sophie LAFENETRE<br>E89C9C561931473... |
| Le/La Présidente<br>de REGION OCCITANIE | DocuSigned by:<br>Carole DELGA<br>FC6BA0E6C27649C... |
| Le/La Présidente<br>de FONCIERE LOGEMENT | DocuSigned by:<br>Cécile MAZAUD<br>5A3566E4AD4D4EE... |
| Le/La Préfète du Gard<br>de ETAT | DocuSigned by:<br>Marie-Françoise LECAILLON<br>0563090D822D407... |
| Le/La Directrice régionale Occitanie<br>de CAISSE DES DEPOTS | DocuSigned by:<br>Annabelle VIOLLET<br>8C00258A139C45B... |

| | |
|---|---|
| Le/La Vice-Président en charge de l'Habitat, du logement et du renouvellement urbain<br>de DEPARTEMENT DU GARD | DocuSigned by:<br>Christian BASTID<br>C21DCAFE9D214A0... |
| Le/La Directrice des Programmes Nationaux<br>de Action Logement Services | DocuSigned by:<br>Véra LIZARZABURU<br>AABBFCBE9EE74BB... |
| Le/La Président<br>de SAEM ALES | DocuSigned by:<br>Max ROUSTAN<br>81C64693D0184E7... |
| Le/La Président<br>de CA ALES AGGLOMERATION | DocuSigned by:<br>Christophe RIVENQ<br>8FE672D74D554B5... |
| Le/La Directrice Générale par intérim<br>de ANRU | DocuSigned by:<br>Anne-Claire MIALOT<br>C520A90902F1465... |

**TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Convention**

**08/12/2021 15:17:35**

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.

Porteur de projet : 2046 CA ALES AGGLOMERATION

QPV : QP030001 Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville

Localisation : ALES 30007, , ROUSSON 30223

| Numéro | Libellé opération | Enveloppe de financement | Localisation (QPV, commune de réalisation) | Logements (nombre, PLAI, PLUS) | | | Maitre d'ouvrage<br>SIRET MO | Dépenses à financer<br>Coûts HT | Dépenses à financer<br>Coûts TTC | RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE<br>Subv ANRU % | Etat % | Commune % | EPCI % | Département % | Région % | Bailleur social % | CDC % | Europe % | ANAH % | Subv ANRU PIA % | Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage % | Valorisation foncière et autres recettes % | Détail ANRU<br>Assiette subv ANRU % | Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage<br>Prêts % | Dont prêt CDC % | Dont total prêt bonifié AL NPNRU % | Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI % | Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS % | Calendrier<br>Lancement (année, semestre | Durée en semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Etudes et conduite de projet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-14-0006* | Directeur de Projet Renouvellement Urbain | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 931 500,00 € | 931 500,00 € | 465 750,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 465 750,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 931 500,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S1 / | 18 |
| C0963-14-0007 | Chargée de Mission Habitat - Phase | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 855 000,00 € | 855 000,00 € | 427 500,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 427 500,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 855 000,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S1 / | 18 |
| C0963-14-0008 | Assistance Maitrise d'Ouvrage - Phase | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 400 000,00 € | 480 000,00 € | 200 000,00 € 41,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 180 000,00 € 37,50 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 100 000,00 € 20,83 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 400 000,00 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S1 / | 16 |
| *Sous total* | | | | 0 | 0 | 0 | | 2 186 500,00 € | 2 266 500,00 € | 1 093 250,00 € 48,24 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 073 250,00 € 47,35 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 100 000,00 € 4,41 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | |
| 15 | Relogement des ménages avec minoration de loyer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Démolition de logements locatifs sociaux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-21-0001* | Démolition Mont-Bouquet II - 21 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 21 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 1 030 253,22 € | 1 121 889,88 € | 927 227,90 € 82,65 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 194 661,98 € 17,35 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 030 253,22 € 90,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 11 |
| C0963-21-0002 | Démolition Cévennes - Tour 23 Grabieux - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 52 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 2 073 718,70 € | 2 306 367,70 € | 1 863 525,33 € 80,80 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 439 707,37 € 19,06 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 3 135,00 € 0,14 % | 2 070 583,70 € 90,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 16 |
| C0963-21-0003 | Démolition PSJ - SACIVA - 9 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 9 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 1 653 844,10 € | 1 688 276,96 € | 1 486 922,49 € 88,07 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 199 646,47 € 11,83 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 708,00 € 0,10 % | 1 652 136,10 € 90,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 16 |
| C0963-21-0004 | Démolition PSJ - 6-8 rue Sully Prud'homme - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 34 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 1 082 415,80 € | 1 203 018,42 € | 973 881,72 € 80,95 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 228 811,70 € 19,02 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 325,00 € 0,03 % | 1 082 090,80 € 90,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 15 |
| C0963-21-0005 | Démolition PSJ - 17-19 rue Sully | NPN | QP030001 ALES 30007 | 16 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 528 007,06 € | 613 368,24 € | 474 963,35 € 77,44 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 138 134,89 € 22,52 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 270,00 € 0,04 % | 527 737,06 € 90,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 11 |
| *Sous total* | | | | 132 | 0 | 0 | | 6 368 238,88 € | 6 932 921,20 € | 5 726 520,79 € 82,60 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 200 962,41 € 17,32 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 5 438,00 € 0,08 % | | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | |
| 22 | Recyclage de copropriétés dégradées | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Recyclage de l'habitat ancien dégradé | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-23-0032* | Recyclage Ilot central - Faubourg du Soleil | NPN | QP030001 ALES 30007 | 47 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 5 250 742,80 € | 6 300 891,36 € | 2 807 432,67 € 44,56 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 457 810,13 € 23,14 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 050 148,56 € 16,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 985 500,00 € 15,64 % | 4 010 618,10 € 70,00 % | 1 050 148,55 € 16,67 % | 1 050 148,55 € 16,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 14 |
| C0963-23-0033 | Recyclage ilôt sud - Faubourg de | NPN | QP030001 ALES 30007 | 29 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 2 466 518,40 € | 2 959 822,08 € | 1 366 778,00 € 46,18 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 643 740,40 € 21,75 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 493 303,68 € 16,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 456 000,00 € 15,41 % | 1 952 540,00 € 70,00 % | 493 303,68 € 16,67 % | 493 303,68 € 16,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 14 |
| *Sous total* | | | | 76 | 0 | 0 | | 7 717 261,20 € | 9 260 713,44 € | 4 174 210,67 € 45,07 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 101 550,53 € 22,69 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 543 452,24 € 16,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 441 500,00 € 15,57 % | | 1 543 452,23 € 16,67 % | 1 543 452,23 € 16,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | |
| 24 | Aménagement d'ensemble | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-24-0027* | Aménagement d'ensemble PSJ - Phase 1 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 2 482 747,21 € | 2 978 836,05 € | 1 239 951,40 € 41,63 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 063 884,65 € 35,71 % | 0,00 € 0,00 % | 360 000,00 € 12,09 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 315 000,00 € 10,57 % | 2 167 747,21 € 57,20 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2021 S2 / | 14 |
| C0963-24-0028 | Aménagement d'ensemble Cévennes - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 529 854,45 € | 635 198,34 € | 263 231,69 € 41,44 % | 0,00 € 0,00 % | 105 300,00 € 16,58 % | 266 666,65 € 41,98 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 529 854,45 € 49,68 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 10 |
| C0963-24-0029 | Aménagement d'ensemble Rénovation | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 8 484 898,50 € | 10 181 878,20 € | 4 242 449,25 € 41,67 % | 0,00 € 0,00 % | 1 576 980,00 € 15,49 % | 4 242 448,95 € 41,67 % | 0,00 € 0,00 % | 120 000,00 € 1,18 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 8 484 898,50 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2021 S2 / | 12 |
| C0963-24-0030 | Aménagement d'ensemble Fbg Soleil | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 14 683 279,34 € | 17 619 935,21 € | 7 396 708,44 € 41,98 % | 0,00 € 0,00 % | 1 986 055,00 € 11,27 % | 7 288 000,77 € 41,36 % | 0,00 € 0,00 % | 120 000,00 € 0,68 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 829 171,00 € 4,71 % | 13 854 108,34 € 53,39 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 16 |
| C0963-24-0031 | Aménagement d'ensemble Fbg Rochebelle - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION 20006691800018 | 5 049 201,38 € | 6 059 041,66 € | 2 524 600,69 € 41,67 % | 0,00 € 0,00 % | 889 841,00 € 14,69 % | 2 524 599,97 € 41,67 % | 0,00 € 0,00 % | 120 000,00 € 1,98 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 5 049 201,38 € 50,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2021 S2 / | 16 |
| *Sous total* | | | | 0 | 0 | 0 | | 31 229 980,88 € | 37 474 889,46 € | 15 666 941,47 € 41,81 % | 0,00 € 0,00 % | 4 558 176,00 € 12,16 % | 15 385 600,99 € 41,06 % | 0,00 € 0,00 % | 720 000,00 € 1,92 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 144 171,00 € 3,05 % | | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | |
| 31 | Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-31-0035* | Construction de 32 LLS (13 PLUS et 19 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 32 | 19 | 13 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 3 512 560,00 € | 3 705 750,81 € | 148 200,00 € 4,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 63 000,00 € 1,70 % | 63 000,00 € 1,70 % | 3 431 550,81 € 92,60 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 690 400,81 € 72,60 % | 2 344 300,81 € 63,26 % | 346 100,00 € 9,34 % | 186 200,00 € 5,02 % | 159 900,00 € 4,31 % | 2021 S2 / | 8 |
| C0963-31-0036 | Construction de 20 LLS (8 PLUS et 12 PLAI) | NPN | QP030001 ALES 30007 | 20 | 12 | 8 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 2 584 040,00 € | 2 726 162,22 € | 93 600,00 € 3,43 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 38 000,00 € 1,39 % | 38 000,00 € 1,39 % | 2 556 562,22 € 93,78 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 011 330,22 € 73,78 % | 1 795 330,22 € 65,86 % | 216 000,00 € 7,92 % | 117 600,00 € 4,31 % | 98 400,00 € 3,61 % | 2021 S2 / | 8 |
| C0963-31-0037 | Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 33 | 20 | 13 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 3 293 543,00 € | 3 474 687,88 € | 252 000,00 € 7,25 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 74 500,00 € 2,14 % | 74 500,00 € 2,14 % | 3 073 687,88 € 88,46 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 378 749,88 € 68,46 % | 1 888 549,88 € 54,35 % | 490 200,00 € 14,11 % | 316 000,00 € 9,09 % | 174 200,00 € 5,01 % | 2022 S2 / | 14 |
| C0963-31-0038 | Construction de 13 LLS (4 PLUS et 9 PLAI) - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 13 | 9 | 4 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 1 477 486,00 € | 1 558 747,74 € | 113 400,00 € 7,28 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 29 500,00 € 1,89 % | 29 500,00 € 1,89 % | 1 386 347,74 € 88,94 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 074 252,00 € 68,92 % | 878 452,00 € 56,36 % | 195 800,00 € 12,56 % | 142 200,00 € 9,12 % | 53 600,00 € 3,44 % | 2022 S2 / | 14 |
| C0963-31-0039 | Construction de 39 LLS - Parc du Mas | NPN | QP030001 ALES 30007 | 39 | 23 | 16 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 5 393 147,00 € | 5 689 770,09 € | 179 400,00 € 3,15 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 76 000,00 € 1,34 % | 54 000,00 € 0,95 % | 5 380 370,09 € 94,56 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 4 242 416,09 € 74,56 % | 3 820 216,09 € 67,14 % | 422 200,00 € 7,42 % | 225 400,00 € 3,96 % | 196 800,00 € 3,46 % | 2020 S1 / | 8 |
| C0963-31-0040 | Construction de 6 LLS (2 PLUS et 4 PLAI) - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 6 | 4 | 2 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 735 657,00 € | 776 118,15 € | 31 200,00 € 4,02 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 10 000,00 € 1,29 % | 10 000,00 € 1,29 % | 724 918,15 € 93,40 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 461 038,15 € 59,40 % | 397 238,15 € 51,18 % | 63 800,00 € 8,22 % | 39 200,00 € 5,05 % | 24 600,00 € 3,17 % | 2022 S1 / | 6 |
| C0963-31-0041 | Construction de 50 LLS - Résidence | NPN | QP030001 | 0 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S1 / | 8 |
| C0963-31-0042 | Construction de 57 LLS - Hameau de l'Ecole | NPN | QP030001 | 0 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2020 S2 / | 8 |
| C0963-31-0043 | Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 33 | 20 | 13 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 4 608 066,48 € | 4 861 510,13 € | 156 000,00 € 3,21 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 40 000,00 € 0,82 % | 40 000,00 € 0,82 % | 4 625 510,13 € 95,15 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 996 283,00 € 61,63 % | 2 640 383,00 € 54,31 % | 355 900,00 € 7,32 % | 196 000,00 € 4,03 % | 159 900,00 € 3,29 % | 2022 S2 / | 6 |
| C0963-31-0044 | Construction de 25 LLS (10 PLUS et 15 | NPN | QP030001 ROUSSON 30223 | 25 | 15 | 10 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 3 566 188,63 € | 3 762 329,00 € | 117 000,00 € 3,11 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 53 000,00 € 1,41 % | 53 000,00 € 1,41 % | 3 539 329,00 € 94,07 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 474 979,00 € 65,78 % | 2 204 979,00 € 58,61 % | 270 000,00 € 7,18 % | 147 000,00 € 3,91 % | 123 000,00 € 3,27 % | 2021 S2 / | 8 |
| C0963-31-0045 | Construction de 49 LLS (20 PLUS et 29 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 49 | 29 | 20 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 6 663 583,05 € | 7 030 080,14 € | 226 200,00 € 3,22 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 110 000,00 € 1,56 % | 56 000,00 € 0,80 % | 6 637 880,14 € 94,42 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 735 179,00 € 38,91 % | 2 204 979,00 € 31,36 % | 530 200,00 € 7,54 % | 284 200,00 € 4,04 % | 246 000,00 € 3,50 % | 2022 S2 / | 14 |
| *Sous total* | | | | 250 | 151 | 99 | | 31 834 271,16 € | 33 585 156,16 € | 1 317 000,00 € 3,92 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 494 000,00 € 1,47 % | 418 000,00 € 1,24 % | 31 356 156,16 € 93,36 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | 21 064 628,15 € 62,72 % | 18 174 428,15 € 54,11 % | 2 890 200,00 € 8,61 % | 1 653 800,00 € 4,92 % | 1 236 400,00 € 3,68 % | | |
| 32 | Production d'une offre de logement temporaire | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | Requalification de logements locatifs sociaux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-33-0016* | Réhabilitation - Mont-Bouquet I et II - 57 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 57 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 2 169 090,24 € | 2 386 499,26 € | 319 818,05 € 13,40 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 066 681,21 € 86,60 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 599 090,24 € 20,00 % | 2 066 681,21 € 86,60 % | 1 085 045,12 € 45,47 % | 981 636,09 € 41,13 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 12 |
| C0963-33-0017 | Réhabilitation - PSJ Sully Prud'homme - 96 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 96 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 4 352 100,08 € | 4 787 810,09 € | 678 420,02 € 14,17 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 4 109 390,07 € 85,83 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 3 392 100,08 € 20,00 % | 4 109 390,07 € 85,83 % | 2 176 550,04 € 45,46 % | 1 932 840,03 € 40,37 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 9 |
| C0963-33-0018 | Réhabilitation - PSJ Tours Sully | NPN | QP030001 ALES 30007 | 68 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 1 919 580,00 € | 2 112 038,00 € | 123 958,00 € 5,87 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 988 080,00 € 94,13 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 239 580,00 € 10,00 % | 1 988 080,00 € 94,13 % | 960 290,00 € 45,47 % | 1 027 790,00 € 48,66 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 11 |
| C0963-33-0019 | Réhabilitation - PSJ Jean-Baptiste Dumas - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 128 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 3 393 862,98 € | 3 733 749,28 € | 211 386,30 € 5,66 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 3 522 362,98 € 94,34 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 113 862,98 € 10,00 % | 3 522 362,98 € 94,34 % | 1 697 431,49 € 45,46 % | 1 824 931,49 € 48,88 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 11 |
| C0963-33-0020 | Réhabilitation - Rénovation 4-20 et Tour 22 | NPN | QP030001 ALES 30007 | 260 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 8 710 462,36 € | 9 582 008,60 € | 2 138 661,83 € 22,32 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 7 443 346,77 € 77,68 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 6 110 462,36 € 35,00 % | 7 443 346,77 € 77,68 % | 4 355 731,18 € 45,46 % | 3 087 615,59 € 32,22 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 13 |
| C0963-33-0021 | Réhabilitation - Les Santolines - 104 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 104 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 3 731 850,40 € | 4 128 435,44 € | 942 147,64 € 22,82 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 3 186 287,80 € 77,18 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2 691 850,40 € 35,00 % | 3 186 287,79 € 77,18 % | 2 029 725,19 € 49,16 % | 1 156 562,60 € 28,01 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 14 |
| C0963-33-0022 | Réhabilitation - Le Villeneuve - 47 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 47 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 1 820 600,20 € | 2 003 160,22 € | 270 120,04 € 13,48 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 733 040,18 € 86,52 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 1 350 600,20 € 20,00 % | 1 733 040,17 € 86,52 % | 910 800,09 € 45,47 % | 822 240,08 € 41,05 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2021 S1 / | 9 |
| *Sous total* | | | | 760 | 0 | 0 | | 26 097 546,26 € | 28 733 700,89 € | 4 684 511,88 € 16,30 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 24 049 189,01 € 83,70 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | 24 049 188,99 € 83,70 % | 13 215 573,11 € 45,99 % | 10 833 615,88 € 37,70 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | | |
| 34 | Résidentialisation de logements | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-34-0023* | Résidentialisation - Mont-Bouquet - 57 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 57 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 654 921,40 € | 719 913,60 € | 261 968,56 € 36,39 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 457 945,04 € 63,61 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 654 921,40 € 40,00 % | 457 945,04 € 63,61 % | 457 945,04 € 63,61 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 12 |
| C0963-34-0024 | Résidentialisation - PSJ Sully Prud'homme - | NPN | QP030001 ALES 30007 | 292 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 840 000,00 € | 924 000,00 € | 336 000,00 € 36,36 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 588 000,00 € 63,64 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 840 000,00 € 40,00 % | 588 000,00 € 63,64 % | 588 000,00 € 63,64 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 12 |
| C0963-34-0025 | Résidentialisation - GRJM - 94 LLS | NPN | QP030001 ALES 30007 | 94 | 0 | 0 | LOGIS CEVENOLS - OPH ALES / 49007564500013 | 911 216,00 € | 1 003 142,40 € | 364 486,40 € 36,33 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 638 656,00 € 63,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 911 216,00 € 40,00 % | 638 656,00 € 63,67 % | 638 656,00 € 63,67 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 0,00 € 0,00 % | 2022 S2 / | 12 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Sous total* | | | | 443 | 0 | 0 | | 2 406 137,40 € | 2 647 056,00 € | 962 454,96 €<br>36,36 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 1 684 601,04 €<br>63,64 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | | 1 684 601,04 €<br>63,64 % | 1 684 601,04 €<br>63,64 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | | |
| 35 | Actions de portage massif en copropriétés dégradées | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | Accession à la propriété | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-36-0034* | Accession à la propriété (ligne de reserve) - | NPN | QP030001<br>ALES 30007 | 50 | 0 | 0 | CA ALES AGGLOMERATION<br>20006691800018 | 6 250 000,00 € | 6 250 000,00 € | 500 000,00 €<br>8,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 5 750 000,00 €<br>92,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2022<br>S2 | 14 |
| *Sous total* | | | | 50 | 0 | 0 | | 6 250 000,00 € | 6 250 000,00 € | 500 000,00 €<br>8,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 5 750 000,00 €<br>92,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | | |
| 37 | Equipements publics de proximité | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-37-0014* | Fbg Rochebelle - Equipement social et | NPN | QP030001<br>ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | COMMUNE D ALES<br>21300007800013 | 1 560 500,00 € | 1 872 600,00 € | 780 250,00 €<br>41,67 % | 0,00 €<br>0,00 % | 992 350,00 €<br>52,99 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 100 000,00 €<br>5,34 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 1 560 500,00 €<br>50,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2022<br>S2 | 6 |
| C0963-37-0015 | Fbg Soleil - Equipement social | NPN | QP030001<br>ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | COMMUNE D ALES<br>21300007800013 | 1 576 000,00 € | 1 891 200,00 € | 768 000,00 €<br>40,61 % | 0,00 €<br>0,00 % | 1 023 200,00 €<br>54,10 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 100 000,00 €<br>5,29 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 1 536 000,00 €<br>50,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2022<br>S2 | 6 |
| *Sous total* | | | | 0 | 0 | 0 | | 3 136 500,00 € | 3 763 800,00 € | 1 548 250,00 €<br>41,14 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2 015 550,00 €<br>53,55 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 200 000,00 €<br>5,31 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 3 096 500,00 €<br>82,26 % | | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | | |
| 38 | Immobilier à vocation économique | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *C0963-38-0011* | PSJ - Pôle économique - Tranche 1 | NPN | QP030001<br>ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | S.A.E.M'ALES<br>39217061900028 | 3 042 750,00 € | 3 651 300,00 € | 1 509 585,00 €<br>41,34 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 1 360 515,00 €<br>0,00 % | 781 200,00 €<br>21,40 % | 2 156 550,00 €<br>70,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2022<br>S2 | 6 |
| C0963-38-0012 | PSJ - Hub Formation | NPN | QP030001<br>ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | S.A.E.M'ALES<br>39217061900028 | 2 359 768,75 € | 2 831 722,50 € | 894 088,13 €<br>31,57 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 977 634,37 €<br>0,00 % | 960 000,00 €<br>33,90 % | 1 277 268,75 €<br>70,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2022<br>S2 | 5 |
| C0963-38-0013 | PSJ - Centre Commercial | NPN | QP030001<br>ALES 30007 | 0 | 0 | 0 | S.A.E.M'ALES<br>39217061900028 | 1 306 275,00 € | 1 567 530,00 € | 290 342,50 €<br>18,52 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 473 187,50 €<br>0,00 % | 804 000,00 €<br>51,29 % | 414 775,00 €<br>70,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2022<br>S2 | 6 |
| *Sous total* | | | | 0 | 0 | 0 | | 6 708 793,75 € | 8 050 552,50 € | 2 694 015,63 €<br>33,46 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 2 811 336,87 €<br>34,92 % | 2 545 200,00 €<br>31,62 % | | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | | |
| 39 | Autres investissements | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 41 | QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42 | QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Sous total* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Total général* | | | | 1711 | 151 | 99 | | 123 935 229,53 € | 138 965 289,65 € | 38 367 155,40 €<br>27,61 % | 0,00 €<br>0,00 % | 6 573 726,00 €<br>4,73 % | 18 560 401,52 €<br>13,36 % | 494 000,00 €<br>0,36 % | 1 338 000,00 €<br>0,96 % | 59 934 360,86 €<br>43,13 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 0,00 €<br>0,00 % | 8 561 336,87 €<br>6,16 % | 5 136 309,00 €<br>3,70 % | | 48 341 870,41 €<br>34,79 % | 34 618 054,53 €<br>24,91 % | 13 723 815,88 €<br>9,88 % | 1 653 800,00 €<br>1,19 % | 1 236 400,00 €<br>0,89 % | | |

| | Dépenses à financer | | RESSOUCES FINANCIERES<br>DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE | | | | | | | | | | | | | | DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Coûts HT | Coût TTC | Subv ANRU | Etat | Commune | EPCI | Département | Région | Bailleur social | CDC | Europe | ANAH | Subv ANRU PIA | Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage | Valorisation foncière et autres recettes | | Prêts % | Dont prêt CDC % | Dont total prêt bonifié AL NPNRU % | Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI % | Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS % |
| TOTAL HORS NPNRU | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| TOTAL NPNRU | 123 935 229,53 € | 138 965 289,65 € | 38 367 155,40 € | 0,00 € | 6 573 726,00 € | 18 560 401,52 € | 494 000,00 € | 1 338 000,00 € | 59 934 360,86 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 8 561 336,87 € | 5 136 309,00 € | | 48 341 870,41 € | 34 618 054,53 € | 13 723 815,88 € | 1 653 800,00 € | 1 236 400,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | 6,16 % | 3,70 % | | 34,79 % | 24,91 % | 9,88 % | 1,19 % | 0,89 % |
| DONT NATIONALE | 123 935 229,53 € | 138 965 289,65 € | 38 367 155,40 € | 0,00 € | 6 573 726,00 € | 18 560 401,52 € | 494 000,00 € | 1 338 000,00 € | 59 934 360,86 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 8 561 336,87 € | 5 136 309,00 € | | 48 341 870,41 € | 34 618 054,53 € | 13 723 815,88 € | 1 653 800,00 € | 1 236 400,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | | 3,70 % | | 34,79 % | 24,91 % | 9,88 % | 1,19 % | 0,89 % |
| DONT REGIONALE | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| TOTAL QUARTIER FERTILE | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| DONT PLAN DE RELANCE | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| DONT PIA | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | | | | | | | | | | | | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-14-0006 Directeur de Projet Renouvellement Urbain

Numéro de la version : 23465 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-14-0006 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-14-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Directeur de Projet Renouvellement Urbain |
| **Nature de l'opération :** | 14 - Etudes et conduite de projet | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le directeur de Projet, avec l'assistance de l'AMO et de la cellule opérationnelle, devra diriger le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement, pilotage et coordination) et assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener
Le directeur de projet est notamment chargé :
. du pilotage opérationnel du projet,
. de la préparation et du suivi du comité de pilotage et du comité technique,
. du suivi des demandes, du paiements des subventions
. du suivi financier du projet
. de la coordination générale des intervenants publics et privés du 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 au niveau du projet,
. de la gestion et la coordination des différentes aides d'accompagnement mises en place
. le suivi des actions de communication et de concertation
. le suivi stratégique avec les élus

Une équipe technique assiste le directeur de projet notamment pour :
. élaborer des plannings détaillés des projets de renouvellement urbain,
. tenir et actualiser les plannings des projets importants en collaboration avec les maîtres d'ouvrage,
. coordonner, planifier et contrôler les actions des différents maîtres d'ouvrage,
. suivre les actions engagées,

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier Politique de la Ville d'Alès |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S1 | 2020 | 18 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 931 500,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 465 750,00 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-14-0007 Chargée de Mission Habitat - Phase convention

Numéro de la version : 23469 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-14-0007 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-14-0001-002 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Chargée de Mission Habitat - Phase convention |
| **Nature de l'opération :** | 14 - Etudes et conduite de projet | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Sous la responsabilité du directeur de Projet, la chargée de mission Habitat devra :
' Veiller à la bonne coordination entre les dispositifs NPNRU / OPAH RU / Action Cœur de Ville
' Suivre le POPAC sur le secteur Rénovation
' Suivre pour la partie renouvellement urbain, la commission intercommunale du logement, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social ainsi que la CIA.
' Suivre l'ensemble des actions inscrites dans la convention et qui sont liées à l'Habitat (Démolitions, Reconstitution de l'offre, Réhabilitation, recyclage de l'habitat ancien dégradé.
' Coordination avec le PLH

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier Politique de la Ville d'Alès |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S1 | 2020 | 18 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 855 000,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 427 500,00 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-14-0008 Assistance Maitrise d'Ouvrage - Phase Convention

Numéro de la version : 23470 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-14-0008 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-14-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Assistance Maitrise d'Ouvrage - Phase Convention |
| **Nature de l'opération :** | 14 - Etudes et conduite de projet | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Une Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (AMO) accompagnera la direction de projet dans le suivi stratégique, la coordination du NPNRU avec les autres projets communautaires, la rédaction de cahiers des charges, contrats et chartes diverses, l'analyse des offres, la mise en place des procédures et les concertations préalables, , le suivi des divers engagements figurant dans la convention, la préparation, la négociation et la contractualisation de la clause de revoyure, l'animation et la participation des réunions, Cotec, Copil, rencontres avec les habitants, les conseils citoyens, le lien avec le Contrat de Ville, les diagnostics en marchant et le suivi de la GUP.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier Politique de la Ville d'Alès |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S1 | 2020 | 16 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 400 000,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 200 000,00 € |

# FICHE OPERATION

11/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-21-0001 Démolition Mont-Bouquet II - 21 LLS

Numéro de la version : 23460 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-21-0001 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-21-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Démolition Mont-Bouquet II - 21 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 21 - Démolition de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

La résidence du Mont Bouquet II a été construite en 1983 et se compose de 5 bâtiments.

Suite aux inondations de 2002, les logements du rez-de-chaussée et les parkings souterrains ont été désaffectés.

Cette résidence est aujourd'hui marquée par :
*du vandalisme et un sentiment d'insécurité, alors même que la copropriété qui lui fait face est bien tenue. Ce phénomène est accentué par la forme urbaine des bâtiments.
*des problèmes de stationnement : absence de places dédiées aux locataires, stationnement « sauvage ».

Ces problèmes de gestion du site peuvent être améliorés grâce à la démolition de deux bâtiments (FAT Famille démolition). L'espace libéré permettra de recréer du stationnement en surface et de résidentialiser chacun des trois bâtiments non démolis (FAT Famille résidentialisation).

Une réhabilitation thermique de ces trois bâtiments permettra de parachever la requalification totale du site (FAT Famille requalification).

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 60 et 70 rue Ambroise CROIZAT |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| **Date de prise en compte de la VNC autre que la date PCDID** | **Validé par le CE Mandat du 01/03/2021. Date de prise en compte de la VNC au 31/12/2017.** |
| **IPE- calcul des loyers moyens quittancés sur une autre date que celle de la PCDID** | **Validé par le CE du 01/03/2021. Date de prise en compte des dépenses au 10/12/2018.** |

| | |
|---|---|
| **Forfaits relogements-date de prise en compte retenue par le CE ou le DG** | **Validé par le CE Mandat du 01/03/2021. Date de prise en compte des dépenses au 10/12/2018.** |
| **Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.** | **Modulation du taux de subvention de 10%. Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2020 | 11 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 030 253,22 € |
| **Taux max NPNRU** | 90.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 927 227,90 € |

# FICHE OPERATION

11/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-21-0002 Démolition Cévennes - Tour 23 Grabieux - 52 LLS

Numéro de la version : 23461 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-21-0002 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-21-0001-002 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Démolition Cévennes - Tour 23 Grabieux - 52 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 21 - Démolition de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

La tour du 23 Quai de Grabieux a été construite en 1967 et a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2005. Malgré les investissements réalisés lors de cette réhabilitation, l'immeuble présente de graves dysfonctionnements en matière de :
- tranquillité résidentielle,
- obsolescence du bâti : la typologie des logements (empilement de T4) ne répond plus aux besoins actuels.

Ces dysfonctionnements engendrent une vacance très importante de l'immeuble, de l'ordre de 70%.

L'écrêtage de la tour du 23 Quai de Grabieux envisagé dans un premier temps et aujourd'hui abandonné. Suite aux échanges du CE du 16/12/2019, Logis Cévenols prévoit la démolition totale de la tour soit 52 logements et 1 commerce en rez-de-chaussée. Néanmoins le commerce existant étant une pharmacie et donc un commerce de proximité demandé par les habitants, Logis Cévenols prévoit la relocalisation de ce commerce en pignon de rue (Voir fiche action en annexe).

Cette opération permettra d'améliorer la tranquillité résidentielle du quartier, tout en permettant de maintenir un commerce de proximité auquel sont attachés les habitants du quartier. De plus la pharmacie sera repositionnée plus au centre du quartier et à proximité immédiate d'un axe routier majeur du secteur des Cévennes.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 23 quai de Grabieux |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.** | **Modulation du taux de subvention de 10%. Validée par le CE du 12/12/2019.** |
| **Autres recettes ou autres dépenses sur avis CE/ décision DG ou dépenses d'achat d'immeubles** | **Autres dépenses : relocalisation de la pharmacie ; suite au CE du 16/12/2019.** |

| | |
|---|---|
| | |
| **Date de prise en compte de la VNC autre que la date PCDID** | **Date de prise en compte de la VNC au 31/12/2018. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |
| **Date de prise en compte anticipée des dépenses** | **Date de prise en compte des dépenses au 16/12/2019 pour le calcul du nombre de forfait relogement, de l'IPE et de la VNC. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2020 | 16 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 2 070 583,70 € |
| **Taux max NPNRU** | 90.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 1 863 525,33 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-21-0003 Démolition PSJ - SACIVA - 9 LLS

Numéro de la version : 23462 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-21-0003 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-21-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Démolition PSJ - SACIVA - 9 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 21 - Démolition de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'immeuble de la SACIVA se situe dans la partie Nord du quartier des Près-Saint-Jean ; cette partie a connu de lourdes interventions grâce au déploiement du premier programme de Rénovation Urbaine. L'ANRU 1 a permis une modernisation du quartier avec des espaces extérieurs plus ordonnés, une réhabilitation des logements réussie ainsi qu'une amélioration de la sécurité du quartier.

Néanmoins, suite à la tenue de deux ateliers citoyens organisés en fin de programme ANRU 1, les habitants du quartier ont soulevé un manque d'aménagement des espaces extérieurs et l'absence de lieux de rencontre.

C'est dans ce contexte que la démolition du bâtiment de la SACIVA a fait sens. L'espace libéré par la démolition va permettre la création d'un square à destination des habitants du quartier (FAT Famille aménagement).

Les commerces existants (9 commerces dont 6 en activités), de type commerces de proximités (boulangerie, bar, pharmacie, …) vont être rencontrés afin d'établir avec eux leurs souhaits : départ définitif, déménagement dans un autre lieu sur le quartier (création d'un centre commercial au centre des Près-Saint-Jean : FAT Famille Immobilier à vocation économique) ou déménagement sur un autre quartier.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 36 avenue Jean-Baptiste Dumas |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| **Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.** | **Modulation du taux de subvention de 10%. Validé par le CE du 16/12/2019.** |
| **IPE- calcul des loyers moyens quittancés sur une autre date que celle de la PCDID** | **Date de prise en compte des pertes d'exploitation au 01/08/2015, conformément à l'avis CE protocole du 13/10/2016. validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |

| | |
|---|---|
| **Date de prise en compte anticipée des dépenses** | **Date de prise en compte des dépenses au 13/10/2016 pour le calcul du nombre de forfait relogement, et de la VNC. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |
| **Date de prise en compte de la VNC autre que la date PCDID** | **Date de prise en compte de la VNC : 31/12/2015. validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2020 | 16 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 652 136,10 € |
| **Taux max NPNRU** | 90.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 1 486 922,49 € |

# FICHE OPERATION

11/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-21-0004 Démolition PSJ - 6-8 rue Sully Prud'homme - 34 LLS

Numéro de la version : 23463 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-21-0004 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-21-0001-004 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Démolition PSJ - 6-8 rue Sully Prud'homme - 34 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 21 - Démolition de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'étude de prévention situationnelle menée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU a confirmé les difficultés d'accès au secteur sud des Près-Saint-Jean du fait de la forme urbaine des bâtiments. La rue Sully Prud'homme, longue de 240m, ne dispose que d'une entrée et d'une sortie sur l'avenue Jean-Baptiste Dumas avec une forme en angle droit qui peut être compliquée pour l'intervention des services de secours et/ou de forces de l'ordre (absence de visibilité, effet nasse). Deux passages sous bâtiments donnant accès à un parking, non aménagé, en impasse finissent de clôturer l'espace.
Cette forme urbaine engendre des problèmes de trafic en pieds d'immeubles.
La démolition du bâtiment central (6-8 rue Sully Prud'homme) en peigne supprimera un trafic de stupéfiants et la démolition partielle du bâtiment longitudinal (17-19 rue Sully prud'homme) réduira l'effet muraille du front bâti, ouvrira la rue Sully prud'homme et facilitera un accès plus clair à l'arrière en créant une liaison entre le sud des Près-Saint-Jean et le centre-Ville d'Alès. La création de ce lien va ouvrir et désenclaver cet espace aujourd'hui confidentiel. La démolition de la tour du 6-8 rue Sully Prudhomme permettra de créer une place publique (FAT Famille aménagement d'ensemble) à destination des habitants du quartier et notamment des collégiens nombreux sur le secteur (présence de deux collèges sur le quartier des Près-Saint-Jean).

Ces démolitions vont permettre de réhabiliter et résidentialiser les bâtiments restants (296 logements) en clarifiant les usages en termes de stationnement, d'aménagement paysager et de cheminement piétons.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 6-8 rue Sully Prud'homme |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.** | **Modulation du taux de subvention de 10%. Validé par le CE du 16/12/2019.** |
| **Date de prise en compte de la VNC autre que la date PCDID** | **Date de prise en compte de la VNC : 31/12/2018. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |

| | |
|---|---|
| | |
| **Date de prise en compte anticipée des dépenses** | **Date de prise en compte des dépenses au 16/12/2019 pour le calcul du nombre de forfait relogement, de l'IPE et de la VNC. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2020 | 15 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 082 090,80 € |
| **Taux max NPNRU** | 90.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 973 881,72 € |

# FICHE OPERATION

14/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-21-0005 Démolition PSJ - 17-19 rue Sully Prud'homme - 16 LLS

Numéro de la version : 23464 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-21-0005 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-21-0001-005 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Démolition PSJ - 17-19 rue Sully Prud'homme - 16 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 21 - Démolition de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'étude de prévention situationnelle menée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU a confirmé les difficultés d'accès au secteur sud des Près-Saint-Jean du fait de la forme urbaine des bâtiments. La rue Sully Prud'homme, longue de 240m, ne dispose que d'une entrée et d'une sortie sur l'avenue Jean-Baptiste Dumas avec une forme en angle droit qui peut être compliquée pour l'intervention des services de secours et/ou des forces de l'ordre (absence de visibilité, effet nasse). Deux passages sous bâtiments donnant accès à un parking, non aménagé, en impasse finissent de clôturer l'espace.
Cette forme urbaine engendre des problèmes de trafic en pieds d'immeubles.

La démolition du bâtiment central (6-8 rue Sully Prud'homme) en peigne supprimera un trafic de stupéfiants et la démolition partielle du bâtiment longitudinal (17-19 rue Sully prud'homme) réduira l'effet muraille du front bâti, ouvrira la rue Sully prud'homme et facilitera un accès plus clair à l'arrière en créant une liaison entre le sud des Près-Saint-Jean et le centre-Ville d'Alès. La création de ce lien va ouvrir et désenclaver cet espace aujourd'hui confidentiel. La démolition de la tour du 6-8 rue Sully Prudhomme permettra de créer une place publique à destination des habitants du quartier et notamment des collégiens nombreux sur le secteur (présence de deux collèges sur le quartier des Près-Saint-Jean).

Ces démolitions vont permettre de réhabiliter et résidentialiser les bâtiments restants (296 logements) en clarifiant les usages en termes de stationnement, d'aménagement paysager et de cheminement piétons.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 17-19 rue Sully Prud'homme |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Date de prise en compte anticipée des dépenses** | **Date de prise en compte des dépenses au 16/12/2019 pour le calcul du nombre de forfait relogement, de l'IPE et de la VNC. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |
| **Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.** | **Modulation du taux de subvention de 10%. Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| | |
|---|---|
| | |
| **Date de prise en compte de la VNC autre que la date PCDID** | **Date de prise en compte de la VNC : 31/12/2018. Validé par le CE Mandat du 01/03/2021.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2020 | 11 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 527 737,06 € |
| **Taux max NPNRU** | 90.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 474 963,35 € |

# FICHE OPERATION

23/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-23-0032 Recyclage Ilot central - Faubourg du Soleil

Numéro de la version : 23809 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-23-0032 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-23-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Recyclage Ilot central - Faubourg du Soleil |
| **Nature de l'opération :** | 23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Logis Cévenols propose une restructuration lourde d'un des ilots le plus dégradé du faubourg par un recyclage de l'habitat ancien en vue de créer des plateaux à aménager.

Ces plateaux créés, suite à une opération d'acquisistion/amélioration, permettront l'implantattion de logements sociaux dans le quartier.

L'opération consiste en l'acquisistion d'immeubles, le curetage si necessaire puis la création de plateaux à aménager.

Calcul des recettes: 1 971m2 * 500€ = 985 500 €.
Une demande de dérogation est demandée au Directeur Général de l'ANRU pour fixer à 500€/m² le montant de la cession des plateaux à aménager pour permettre l'équilibre des opérations. Dérogation au regard d'une valeur foncière de référence de 900€/m² de surface de plancher. Validé en CE du 16/12/2019.

La valeur foncière à 500€/m² est indispensable à la faisabilité de l'opération.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Faubourg du Soleil - Ilôt central |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| **Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II )** | **Application du taux scoring d'Alès Agglomération (6). Validé par le CE.** |
| **Validation d'une valorisation foncière forfaitaire inférieure à la VFR pour les immeubles LLS en AA** | **Validation par le DG de l'ANRU d'une valorisation foncière inférieure à la VFR (destination LLS en acquisition-amélioration). Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 4 010 618,10 € |
| **Taux max NPNRU** | 70.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 2 807 432,67 € |

# FICHE OPERATION

23/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-23-0033 Recyclage ilôt sud - Faubourg de Rochebelle

Numéro de la version : 23831 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-23-0033 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-23-0001-002 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Recyclage ilôt sud - Faubourg de Rochebelle |
| **Nature de l'opération :** | 23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Logis Cévenols propose une restructuration lourde d'un des ilots le plus dégradé du faubourg par un recyclage de l'habitat ancien en vue de créer des plateaux à aménager.

Ces plateaux suite à une opération d'acquisition/amélioration permettront l'implantation de logements sociaux dans le quartier.

L'opération consiste en l'acquisition d'immeubles, le curetage si nécessaire puis la création de plateaux à aménager.

Calcul des recettes: 912m2 * 500€ = 456 000 €.
Une demande de dérogation est demandée au Directeur Général de l'ANRU pour fixer à 500€/m² le montant de la cession des plateaux à aménager pour permettre l'équilibre des opérations. Dérogation au regard d'une valeur foncière de référence de 900€/m² de surface de plancher. Validé en CE du 16/12/2019.

La valeur foncière à 500€/m² est indispensable à la faisabilité de l'opération.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Faubourg de Rochebelle - ilôt Sud |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| **Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II )** | **Application du taux scoring d'Alès Agglomération (6). Validé par le CE du 16/12/2019.** |
| **Validation d'une valorisation foncière forfaitaire inférieure à la VFR pour les immeubles LLS en AA** | **Validation par le DG de l'ANRU d'une valorisation foncière, de 500 euros/m², inférieure à la VFR (destination LLS en acquisition-amélioration). Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 952 540,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 70.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 1 366 778,00 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-24-0027 Aménagement d'ensemble PSJ - Phase 1

Numéro de la version : 23784 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-24-0027 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-24-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Aménagement d'ensemble PSJ - Phase 1 |
| **Nature de l'opération :** | 24 - Aménagement d'ensemble | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Aménagement des espaces extérieurs du quartier des Près Saint Jean en accompagnement des projets de requalification et de résidentialisation portées par Logis Cévenols. Une attention particulière sera portée sur la couture avec la résidentialisation.
Ces aménagements permettront d'intégrer les programmes de mixité fonctionelle, comme le pôle économique, le hub formation ainsi que le centre commercial.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux vers le coeur de ville.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.

NB: Les fonciers libérés par les démolitions des immeubles de Logis Cévenols sur le quartier des Près Saint Jean (SACIVA, 6-8 et 17-19 Sully Prud'Homme) seront acquis au prix de 1€/m², conformément à l'avis des Domaines, par la collectivité afin de pouvoir réaliser les aménagements publics.

Voir fiche action en annexe

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier des Près Saint Jean |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2021 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 2 167 747,21 € |
| **Taux max NPNRU** | 57.20 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 1 239 951,40 € |

# FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-24-0028 Aménagement d'ensemble Cévennes - Phase 1

Numéro de la version : 23799 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-24-0028 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-24-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Aménagement d'ensemble Cévennes - Phase 1 |
| **Nature de l'opération :** | 24 - Aménagement d'ensemble | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Aménagement des espaces extérieurs en accompagnement des projets de requalification et de résidentialisation de l'Habitat sur le secteur Mont Bouquet.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux en continuité des aménagements déjà réalisés dans le PRU.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.
Travaux:
Aménagement d'un espace de cheminement sur la rue Ambroise Croizat au droit de la résidence Mont Bouquet.
Aménagement d'un espace public entre la rue Ambroise Croizat et la rue andré Dubois sur le secteur Mont Bouquet.
Aménagement d'une voie piétonne dans le prolongement de la rue du Lozère. Création d'un square entre la rue du Lozère et le quai de Grabieux.
Traitement de l'espace libéré par la démolition de la tour 23 quai du Grabieux.

NB: Le foncier libéré par la démolition de la tour 23 Quai du Grabieux, propriété de Logis Cévenols sur le quartier des Cévennes sera cédé à la collectivité, au prix de 1€/m² afin de pouvoir réaliser les aménagements publics.

Voir fiche action en annexe

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | secteur Cevennes - Mont Bouquet |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 10 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 529 854,45 € |
| **Taux max NPNRU** | 49,68 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 263 231,69 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-24-0029 Aménagement d'ensemble Rénovation

Numéro de la version : 23804 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-24-0029 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-24-0001-006 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Aménagement d'ensemble Rénovation |
| **Nature de l'opération :** | 24 - Aménagement d'ensemble | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Démolition d'une dalle qui permettra la requalification de la Grand rue Jean Moulin.
Création d'une voie en prolongement de la rue Jules Cazot qui permettra de mieux connecter ce secteur aux quais mais également au faubourg de Rochebelle.
Aménagement des espaces extérieurs en accompagnement des projets de requalification de l'Habitat.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.

Les démolitions prévues dans cette FAT sont distinctes des démolitions LLS prises en charge dans les FAT 21 démolitions.

Voir fiche action en annexe.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Grand Rue Jean Moulin - Secteur Rénovation |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2021 | 12 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 8 484 898,50 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 4 242 449,25 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-24-0030 Aménagement d'ensemble Fbg Soleil

Numéro de la version : 23805 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-24-0030 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-24-0001-007 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Aménagement d'ensemble Fbg Soleil |
| **Nature de l'opération :** | 24 - Aménagement d'ensemble | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le faubourg du soleil est un secteur en enjeux fort pour le devenir de la ville d'Alès.
Le projet de renouvellement urbain sattachera à faire de ce faubourg une entrée dans la ville.
En accompagnement des opérations sur l'habitat (Création de LLS, recyclage de l'habitat ancien dégradé, OPAH RU, accession libre et contrepartie foncière à Action Logement), l'aménagement volontariste des espaces extérieurs est necessaire pour requalifier ce secteur.

Travaux envisagés:
Mise en sens unique de la rue du faubourg du soleil et de la rue fernand Pelloutier.
Travail sur les cheminements piétons et sur la mise en sécurité des carrefours.
Création de fonciers disponibles pour Action Logement, pour des locaux de bureaux et pour de l'accession.
Création d'une place et d'un parc en coeur d'ilôt.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.

Les démolitions prévues dans cette FAT sont distinctes des démolitions LLS prises en charge dans les FAT 21 démolitions.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Faubourg du Soleil |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2020 | 16 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 13 854 108,34 € |
| **Taux max NPNRU** | 53.39 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 7 396 708,44 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-24-0031 Aménagement d'ensemble Fbg Rochebelle - Phase 1

Numéro de la version : 23806 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-24-0031 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-24-0001-008 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Aménagement d'ensemble Fbg Rochebelle - Phase 1 |
| **Nature de l'opération :** | 24 - Aménagement d'ensemble | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Aménagement des espaces extérieurs en accompagnement des projets de requalification de l'Habitat.
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.

Travaux envisagés:
Travail sur les cheminements piétons et sur la mise en sécurité des carrefours.
Création d'une place en coeur de faubourg
Création d'espaces publics qualitatifs permettant une déambulation apaisée mais également favorisant les déplacements doux.
Ces espaces, une fois requalifiés doivent permettre une appropriation des habitants et une animation optimisée. Un mobilier urbain pensé avec les usagers sera mis en place.
De plus le traitement paysager aura toute sa part dans les aménagements proposés. Des plantations aux essences compatibles avec le climat méditerranéen seront proposées.

Voir fiche action en annexe.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Faubourg de Rochebelle, rue et place Notre Dame, , rue enclos Roux, rue Gaussen |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2021 | 16 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 5 049 201,38 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 2 524 600,69 € |

# FICHE OPERATION

17/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0035 Construction de 32 LLS (13 PLUS et 19 PLAI) - Général Larminat

Numéro de la version : 23833 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0035 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-31-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 32 LLS (13 PLUS et 19 PLAI) - Général Larminat |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'opération « Résidence Général Larminat » est située entre l'impasse du Gai Logis et l'avenue Général Larminat, sur la commune d'Alès.

L'opération a pour assiette un terrain de 3 810 m².

Le projet comprend 32 logements collectifs répartis en deux bâtiments R+2/R+3, résidentialisés.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Impasse Gai Logis |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Neuf | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 32 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 13 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 19 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2021 | 8 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 159 900,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 186 200,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 148 200,00 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0036 Construction de 20 LLS (8 PLUS et 12 PLAI) - Rieu II

Numéro de la version : 23834 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0036 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-31-0001-002 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 20 LLS (8 PLUS et 12 PLAI) - Rieu II |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'opération « Résidence Rieu 2 » est située chemin de la Trève, sur la commune d'Alès.

L'opération a pour assiette un terrain de 5 000 m².

Le projet comprend 20 logements individuels T3 et T4 disposant d'un jardin clôturé, d'un garage et d'une place de parking.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Chemin du Mas de la Trève |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Neuf | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 20 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 8 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 12 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2021 | 8 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 98 400,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 117 600,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 93 600,00 € |

# FICHE OPERATION

25/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0037 Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 PLAI) - Faubourg du Soleil

Numéro de la version : 23837 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0037 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-31-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 PLAI) - Faubourg du Soleil |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Plusieurs dispositifs seront mobilisés selon le degré de dégradation du bâti :
Pour le bâti le plus dégradé, il sera procédé soit à des démolitions (réalisées par Alès Agglomération dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble), soit à des opérations de recyclage d'ilot ancien dégradé (FAT famille recyclage).

Logis Cévenols propose une restructuration lourde d'un des ilots le plus dégradé du faubourg (ilot central) par un recyclage de l'habitat ancien en vue de créer des plateaux à aménager. Ces plateaux suite à une opération d'acquisition/amélioration permettront l'implantation de logements sociaux dans le quartier. L'opération consiste en l'acquisition d'immeubles, le curetage si nécessaire puis la création de plateaux à aménager (FAT famille recyclage - voir fiche annexe famille recyclage).

Logis cévenols achètera à l'EPFR les propriétés, interviendra en qualité d'aménageur sur le clos et le couvert et aménagera chaque niveau en plateau libre (FAT famille recyclage). Logis Cévenols aménageur, cédera à Logis Cévenols, constructeur, par vente à soi-même, les plateaux. Logis cévenols constructeur, réalisera sur les plateaux les logements, dans le cadre d'une opération d'acquisition/amélioration (Fat famille Reconstitution de l'offre).

L'opération de reconstitution de l'offre consiste en l'acquisition de plateaux et la création de 33 logements familiaux répartis sur 11 bâtiments diffus dans le faubourg du Soleil à Alès. La reconstitution en Faubourg du soleil, en QPV, a été validée lors du CE du 16/12/2019.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Faubourg du Soleil |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Acquisition amélioration | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 33 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 13 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 20 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%** | **Reconstitution de l'offre en QPV : faubourg du Soleil à Alès. Dérogation validée en CE du 16/12/2019.** |

| | |
|---|---|
| **Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%** | **Reconstitution de l'offre en QPV : faubourg du Soleil à Alès. Dérogation validée en CE du 16/12/2019.** |
| **Acquisition amélioration - Majoration du montant forfaitaire de l'aide principale** | **Doublement validé lors du CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 174 200,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 316 000,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 252 000,00 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0038 Construction de 13 LLS (4 PLUS et 9 PLAI) - Faubourg de Rochebelle

Numéro de la version : 23844 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0038 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-31-0001-004 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 13 LLS (4 PLUS et 9 PLAI) - Faubourg de Rochebelle |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Plusieurs dispositifs seront mobilisés selon le degré de dégradation du bâti :
Pour le bâti le plus dégradé, il sera procédé soit à des démolitions (réalisées par Alès Agglomération dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble), soit à des opérations de recyclage d'ilot ancien dégradé (FAT famille recyclage).

Logis Cévenols propose une restructuration lourde d'un des ilots le plus dégradé du faubourg (ilot sud) par un recyclage de l'habitat ancien en vue de créer des plateaux à aménager. Ces plateaux suite à une opération d'acquisition/amélioration permettront l'implantation de logements sociaux dans le quartier. L'opération consiste en l'acquisition d'immeubles, le curetage si nécessaire puis la création de plateaux à aménager (FAT famille recyclage - voir fiche annexe famille recyclage).

Logis cévenols achètera à l'EPFR les propriétés, interviendra en qualité d'aménageur sur le clos et le couvert et aménagera chaque niveau en plateau libre (FAT famille recyclage). Logis Cévenols aménageur, cédera à Logis Cévenols, constructeur, par vente à soi-même, les plateaux. Logis cévenols constructeur, réalisera sur les plateaux les logements, dans le cadre d'une opération d'acquisition/amélioration (FAT famille Reconstitution de l'offre).

L'opération de reconstitution de l'offre consiste en l'acquisition de plateaux et la création de 13 logements familiaux répartis sur 6 bâtiments diffus dans le faubourg de Rochebelle à Alès. La reconstitution en Faubourg de Rochebelle, en QPV, a été validée lors du CE du 16/12/2019.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Faubourg de Rochebelle - ilôt Sud |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Acquisition amélioration | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 13 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 4 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 9 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%** | **Reconstitution de l'offre en QPV : Faubourg de Rochebelle à Alès. Dérogation validée en CE du 16/12/2019.** |

| | |
|---|---|
| **Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%** | **Reconstitution de l'offre en QPV : Faubourg de Rochebelle à Alès. Dérogation validée en CE du 16/12/2019.** |
| **Acquisition amélioration - Majoration du montant forfaitaire de l'aide principale** | **Majoration du montant forfaitaire : doublement. Validé lors du CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 53 600,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 142 200,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 113 400,00 € |

# FICHE OPERATION

18/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0040 Construction de 6 LLS (2 PLUS et 4 PLAI) - Impasse Julian

Numéro de la version : 23995 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0040 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-31-0001-006 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 6 LLS (2 PLUS et 4 PLAI) - Impasse Julian |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Logis Cévenols est propriétaire depuis 1991 d'un immeuble de 6 logements situé au 6 impasse Julian à Alès. Ce bâtiment a fait l'objet d'une démolition en 2013 en raison de sa vétusté.

Logis Cévenols envisage de reconstruire un petit collectif en R+1 de 6 logements sur l'emprise de l'immeuble démoli : 2 T2 / 2 T3 / 2 T4.

Il est prévu un jardin pour les logements en rez-de-chaussée et une terrasse pour les logements en étage (sous réserve de validation des services instructeurs de la ville pour le T2 à l'étage).

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 6 impasse Julian |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Neuf | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 6 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 2 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 4 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S1 | 2022 | 6 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 24 600,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 39 200,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 31 200,00 € |

# FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0043 Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 PLAI) - Le Clos de Méjannes

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0043 | **N° IDTOP (AGORA)** | |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 33 LLS (13 PLUS et 20 PLAI) - Le Clos de Méjannes |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'une résidence de 33 logements, ancien chemin de Méjannes, à Alès.

L'opération a pour assiette un terrain d'environ 7 493 m².

Le projet, proposé par BAMA, comprend 33 logements répartis en :
- Un ensemble de 15 villas T4 de 88 m² avec jardins,
- Un ensemble de 3 petits collectifs en R+1 représentant chacun 2 T4 de 82 m², 2 T3 de 67 m² et 2 T3 de 68 m² soit au total 18 logements collectifs.

Chaque logement collectif bénéficie d'un jardin privatif clôturé ou d'un balcon.
Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012 améliorée de 10%.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Ancien Chemin de Méjannes |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Neuf | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 33 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 13 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 20 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 6 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 159 900,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 196 000,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 156 000,00 € |

# FICHE OPERATION

23/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0044 Construction de 25 LLS (10 PLUS et 15 PLAI) - Route de Canabias

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0044 | **N° IDTOP (AGORA)** | |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 25 LLS (10 PLUS et 15 PLAI) - Route de Canabias |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'opération consiste à la construction en Maîtrise d'Ouvrage Directe d'une résidence de 25 logements individuels, 9 route de Canabias, à Rousson.

L'opération a pour assiette un terrain d'environ 6 028 m².

Le projet comprend 25 logements individuels répartis en :
- 6 T3 de 68 m²,
- 19 T4 de 82 m²

Chaque logement collectif bénéficie d'un jardin privatif clôturé, d'un garage et d'une place de parking.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012 améliorée de 10% et obtiendront la labellisation NF HABITAT HQE.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30340 - ROUSSON | 9 route de Canabias |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Neuf | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 25 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 10 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 15 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2021 | 8 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 123 000,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 147 000,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 117 000,00 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-31-0045 Construction de 49 LLS (20 PLUS et 29 PLAI)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-31-0045 | **N° IDTOP (AGORA)** | |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Construction de 49 LLS (20 PLUS et 29 PLAI) |
| **Nature de l'opération :** | 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux | | |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé) |
|---|
| Opérations non identifiées à ce jour. Reste 49 LLS à reconstituer. |

| Localisation de l'opération | | |
|---|---|---|
| **QPV de rattachement** | **Commune de réalisation** | **Adresse / périmètre** |
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature de l'opération de reconstitution** | Neuf | **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 49 |
| **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS** | 20 | **Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI** | 29 |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLUS** | 246 000,00 € |
| **Prêt bonifié AL NPNRU PLAI** | 284 200,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 226 200,00 € |

# FICHE OPERATION

25/06/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0016 Réhabilitation - Mont-Bouquet I et II - 57 LLS

Numéro de la version : 23651 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0016 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-002 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - Mont-Bouquet I et II - 57 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

La résidence du Mont Bouquet I et II a été construite en 1983 et se compose de 5 bâtiments.

Suite aux inondations de 2002, les logements du rez-de-chaussée et les parkings souterrains ont été désaffectés.
Cette résidence est aujourd'hui marquée par :
*du vandalisme et un sentiment d'insécurité, alors même que la copropriété qui lui fait face est bien tenue. Ce phénomène est accentué par la forme urbaine des bâtiments.
*des problèmes de stationnement : absence de places dédiées aux locataires, stationnement « sauvage ».
Ces problèmes de gestion du site peuvent être améliorés grâce à la démolition de deux bâtiments (FAT famille démolition). L'espace libéré permettra de recréer du stationnement en surface et de résidentialiser chacun des trois bâtiments non démolis(FAT famille résidentialisation).

Une réhabilitation thermique de ces trois bâtiments, 57 logements, permettra de parachever la requalification totale du site.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur (mur et toiture), isolation de plancher bas du rdc, remplacement des chaudières gaz (Mt Bouquet 1), remplacement de la VMC, mise en sécurité électrique des parties communes (Mt Bouquet 1), peinture des cages d'escaliers, remplacement du système de désenfumage, remplacement des équipements sanitaires.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 26-28-30-62-64-68 rue Ambroise CROIZAT |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 12 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 599 090,24 € |
| **Taux max NPNRU** | 20.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 981 636,09 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 319 818,05 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0017 Réhabilitation - PSJ Sully Prud'homme - 96 LLS

Numéro de la version : 23652 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0017 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - PSJ Sully Prud'homme - 96 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le premier programme de Rénovation Urbaine a permis de requalifier dans sa globalité (désenclavement, réhabilitation et résidentialisation du parc social, clarification des usages et des espaces, ...) le nord du quartier des Près-Saint-Jean. Afin de continuer à changer l'image du quartier, Logis cévenols souhaite intervenir sur la partie sud du quartier des Près-Saint-Jean et ainsi parachever le renouvellement Urbain du secteur.

Les immeubles situés sur la partie sud du quartier des Près-Saint-Jean vont être réhabilités ; les travaux consistent à réhabiliter thermiquement les 96 logements situés du 1 au 27 rue Sully Prudhomme à Alès.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur, réfection complète de la toiture tuiles y compris isolation des combles, isolation du plancher bas du rdc, remplacement des chaudières gaz, remplacement de la VMC, remplacement du système de désenfumage, peinture des cages d'escaliers, création d'un SAS dans les parties communes, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, restructuration typologique de 9 logements.

La requalification de ce bâti permettra de maintenir une offre de logements sociaux, proche du centre-ville et qui répond indéniablement à une demande

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 1 à 27 rue Sully Prud'homme |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 9 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 3 392 100,08 € |
| **Taux max NPNRU** | 20.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 1 932 840,03 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 678 420,02 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0018 Réhabilitation - PSJ Tours Sully Prud'homme - 68 LLS

Numéro de la version : 23655 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0018 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-004 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - PSJ Tours Sully Prud'homme - 68 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le premier programme de Rénovation Urbaine a permis de requalifier dans sa globalité (désenclavement, réhabilitation et résidentialisation du parc social, clarification des usages et des espaces, ...) le nord du quartier des Près-Saint-Jean. Afin de continuer à changer l'image du quartier, Logis cévenols souhaite intervenir sur la partie sud du quartier des Près-Saint-Jean et ainsi parachever le renouvellement Urbain du secteur.

Les immeubles situés sur la partie sud du quartier des Près-Saint-Jean vont être réhabilités ; les travaux consistent à réhabiliter les 68 logements des deux tours situées aux 2-4 et 10-12 rue Sully Prudhomme à Alès.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : remise en peinture des façades, réfection complète de la toiture tuiles y compris isolation des combles, remplacement du système de désenfumage, peinture des cages d'escaliers, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, restructuration typologique de 6 logements.

La requalification de ce bâti permettra de maintenir une offre de logements sociaux, proche du centre-ville et qui répond indéniablement à une demande (loyer les plus faible du parc de Logis cévenols).

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 2-4 et 10-12 rue Sully Prud'homme |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 11 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 239 580,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 10.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 1 027 790,00 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 123 958,00 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0019 Réhabilitation - PSJ Jean-Baptiste Dumas - 128 LLS

Numéro de la version : 23656 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0019 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-005 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - PSJ Jean-Baptiste Dumas - 128 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le premier programme de Rénovation Urbaine a permis de requalifier dans sa globalité (désenclavement, réhabilitation et résidentialisation du parc social, clarification des usages et des espaces, ...) le nord du quartier des Près-Saint-Jean. Afin de continuer à changer l'image du quartier, Logis cévenols souhaite intervenir sur la partie sud du quartier des Près-Saint-Jean et ainsi parachever le renouvellement Urbain du secteur.

Les immeubles situés sur la partie sud du quartier des Près-Saint-Jean vont être réhabilités ; les travaux consistent à réhabiliter les 128 logements situés du 2 au 32 avenue Jean-Baptiste Dumas à Alès.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur, réfection complète de la toiture tuiles y compris isolation des combles, remplacement du système de désenfumage et peinture des cages d'escaliers.

La requalification de ce bâti permettra de maintenir une offre de logements sociaux, proche du centre-ville et qui répond indéniablement à une demande (loyer les plus faible du parc de Logis cévenols).

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 2 à 32 avenue Jean-Baptiste Dumas |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 11 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 2 113 862,98 € |
| **Taux max NPNRU** | 10.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 1 824 931,49 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 211 386,30 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0020 Réhabilitation - Rénovation 4-20 et Tour 22 Grand Rue Jean Moulin - 260 LLS

Numéro de la version : 23659 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0020 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-006 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - Rénovation 4-20 et Tour 22 Grand Rue Jean Moulin - 260 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Les enjeux du secteur Rénovation sont majeurs de par sa situation, sa densité (la densité actuelle de 100 ménages / ha est exceptionnelle pour un centre de ville moyenne), les risques de son renouvellement démographique ( la moitié des ménages qui y réside a plus de 55 ans, dont 18 % de plus de 80 ans) , et par l'importance du parc social (1500 logements sociaux) qui en fait le plus grand ensemble de logements sociaux d'Alès Agglomération. La dégradation de ce secteur central très fragile socialement, qui marque négativement le paysage urbain, serait désastreuse pour Alès. Ce parc social constitue pourtant une chance pour Alès : il accueille en centre-ville , ce qui n'est pas courant dans les villes moyennes, dans des conditions dignes, une population nombreuse et modeste qui participe à la vitalité du centre.

Logis Cévenols envisage une rénovation globale comprenant un volet thermique avec un objectif d'obtention du label BBC rénovation 2009 . Les travaux consistent à réhabiliter thermiquement les 260 logements situés du 4 au 22 Grand Rue Jean Moulin à Alès.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur (mur et toiture), isolation plancher bas du rdc, remplacement des chauffe bain gaz, remplacement de la VMC, équilibrage et calorifugeage des réseaux de chaleur, remplacement des portes de halls et interphonie, remplacement du système de désenfumage et mise aux normes de l'ascenseur (22 GRJM), peinture des cages d'escaliers, mise en sécurité électrique des parties communes et réfection du parking sous-terrain.

Logis Cévenols souhaite avoir une vision d'ensemble sur cette rue afin de changer l'image du secteur Rénovation, secteur vécu comme "une balafre" par les Alèsiens. La transformation du secteur Rénovation va passer par une intervention lourde sur les façades ; à cet effet une prise de contact avec les ABF a été engagée.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 4-22 Grand Rue Jean Moulin |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Majoration pour excellence** | **Modulation du taux de subvention de 15 points. Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 13 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 6 110 462,36 € |
| **Taux max NPNRU** | 35.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 3 087 615,59 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 2 138 661,83 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0021 Réhabilitation - Les Santolines - 104 LLS

Numéro de la version : 23679 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0021 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-010 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - Les Santolines - 104 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Logis Cévenols gère environ 1500 logements au centre-ville d'Alès. Ces logements ont été construits dans les années 60 selon le même procédé constructif et selon la même trame (empilements de logements de mêmes typologies).
Logis Cévenols doit aujourd'hui faire face à l'obsolescence croissante de ce bâti liée au fait que :
- Les typologies des logements ne sont plus adaptées aux besoins actuels (nombre important de T4 et T6)
- La configuration des logements ne correspond plus aux normes de confort que les locataires attendent (salles d'eau très petites).

Par conséquent, Logis Cévenols souhaite s'engager dans un projet ambitieux de restructuration lourde de 104 logements (répartis sur 4 bâtiments situés aux 33 à 37 Grand Rue Jean Moulin et 12 à 16 rue de la Meunière à Alès) afin de répondre aux besoins et normes actuels et ainsi conserver une offre de logements attractive au centre-ville d'Alès. Ces travaux consisteront à transformer les T6 en T4 et T3 plus grands, les T4 en T3 et les T3 en T2.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : démolition de cloisons et redistribution des pièces, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, réfection totale des peintures (murs et plafonds) et mise en place de sol souple pour amélioration de l'isolation acoustique.

Pour mettre en œuvre ces travaux, il sera nécessaire de travailler par empilement de logements (ce qui représente la moitié d'une cage d'escaliers) afin de créer de nouvelles gaines techniques. Ainsi, le relogement des locataires devra obligatoirement être réalisé avant de démarrer les travaux sur un premier empilement de logements. Une fois ce premier empilement de logements restructuré, les locataires d'un second empilement pourront y être relogés afin qu'une seconde moitié de cage d'escalier soit restructurée, etc…

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 33 à 37 Grand Rue Jean Moulin et 12 à 16 rue de la Meunière |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Date de prise en compte anticipée des dépenses** | **Autorisation de démarrage anticipé donné par courrier du Directeur Général en date du 10/12/2018.** |
| **Majoration pour excellence** | **Modulation du taux de subvention de 15 points pour logique d'excellence. Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| | |
|---|---|
| **Majoration pour excellence** | **d'excellence. Validé par le CE du 16/12/2019.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 2 691 850,40 € |
| **Taux max NPNRU** | 35.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 1 156 562,60 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 942 147,64 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-33-0022 Réhabilitation - Le Villeneuve - 47 LLS

Numéro de la version : 23680 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-33-0022 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-33-0001-011 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Réhabilitation - Le Villeneuve - 47 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 33 - Requalification de logements locatifs sociaux | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Logis Cévenols souhaite poursuivre la rénovation thermique de son patrimoine, malgré le fait que la quasi-totalité de ce patrimoine est classé en étiquette énergétique A, B et C (consommation d'énergie primaire). La résidence du Villeneuve a été construite en 1986 et est actuellement classée en C.

Cette résidence est composée à 80% de petits logements (T1 à T3). Elle correspond donc aux besoins actuels en termes de typologies. Pourtant, elle n'est pas attractive (taux de vacance de 17%) car le niveau de confort n'est pas en corrélation avec le niveau de loyer supérieur à la moyenne du parc. Par conséquent, une rénovation globale comprenant un volet thermique avec un objectif d'obtention du label BBC rénovation est nécessaire.

Les travaux consistent à réhabiliter thermiquement les 47 logements situés au 55 bis Grand Rue Jean Moulin à Alès.

Le programme de travaux envisagé est le suivant : isolation thermique par l'extérieur, révision de la toiture tuiles y compris isolation des combles, remplacement du système de désenfumage, remplacement de la VMC, équilibrage et calorifugeage des réseaux de chaleur, remplacement portes de halls et interphonie, remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC double vitrage, remplacement des ballon d'ECS, mise en sécurité électrique et remplacement des sanitaires des logements, remplacement des sols des parties communes et des logements vacants.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 55 bis Grand Rue Jean Moulin |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| **Date de prise en compte anticipée des dépenses** | **Opération dont le démarrage anticipé a été accordée par courrier du Directeur Général en date du 10/12/2018.** |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S1 | 2021 | 9 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 350 600,20 € |
| **Taux max NPNRU** | 20.00 % |
| **Prêt bonifié AL NPNRU** | 822 240,08 € |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 270 120,04 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-34-0023 Résidentialisation - Mont-Bouquet - 57 LLS

Numéro de la version : 23701 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-34-0023 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-34-0001-004 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Résidentialisation - Mont-Bouquet - 57 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 34 - Résidentialisation de logements | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

La résidence du Mont Bouquet a été construite en 1983. Elle comprend 78 logements répartis en 5 bâtiments. Elle est située en bordure d'un grand parc urbain arboré.
Suite aux inondations de 2002, les logements du rez-de-chaussée et les parkings souterrains ont été désaffectés. Cela a généré des problèmes importants de stationnement (manque de places dédiées aux locataires, stationnement « sauvage »…) et a considérablement dégradé la qualité résidentielle du quartier. En outre, cette résidence est aujourd'hui très marquée par du vandalisme et un sentiment d'insécurité.

Ce phénomène est en partie lié à la forme urbaine des bâtiments. En effet, les deux bâtiments situés aux 60 et 70 rue Ambroise Croizat enferment complètement la résidence sur elle-même. Aussi, Logis Cévenols prévoit une intervention d'envergure sur ce patrimoine qui commence par la démolition de ces deux bâtiments (FAT Famille Démolition) ; suivit par une réhabilitation thermique (niveau BBC Rénovation 2009) des trois bâtiments restant (Fat famille Requalification).

La démolition permettra d'ouvrir et contrôler les espaces résidentiels, de restructurer la cité en trois résidences distinctes et de recréer des stationnements qui manquent au quartier. Les accès seront retravaillés ainsi que les points de collectes.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 26-30 et 62-68 rue Ambroise Croizat |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature des logements résidentialisés** | Logement locatifs sociaux | **Cadre d'intervention** | |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 12 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 654 921,40 € |
| **Taux max NPNRU** | 40.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 261 968,56 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-34-0024 Résidentialisation - PSJ Sully Prud'homme - 292 LLS

Numéro de la version : 23702 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-34-0024 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-34-0001-005 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Résidentialisation - PSJ Sully Prud'homme - 292 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 34 - Résidentialisation de logements | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

L'étude urbaine, financée dans le cadre du protocole, a permis d'identifier les collèges Jean Moulin et Denis Diderot comme de véritables atouts pour les Prés Saint Jean Sud car ils génèrent des flux de personnes qui dépassent le cadre du quartier. Cependant, ces équipements ne peuvent rayonner sur le reste du quartier compte tenu de l'absence d'espace public et de l'insuffisance du stationnement à proximité.

Par conséquent, la démolition de la tour du 6-8 rue Sully Prudhomme et dans le prolongement, des 2 entrées du bâtiment situé aux 1-27 rue Sully Prudhomme, permettra au quartier de bénéficier pleinement de l'atout que représentent ces deux collèges pour le quartier (FATs Famille Démolition). La démolition de l'immeuble 6-8 Sully Prud'homme permettra de créer une place publique et la démolition des entrées 17-19 rue Sully Prud'homme permettre de créer une voie publique d'accès au centre-ville (FAT Famille aménagement d'ensemble).

Afin d'avoir une intervention globale sur le sud des Près-Saint-Jean, Logis Cévenols souhaite résidentialiser et réhabiliter lourdement ces bâtiments situés aux 1 à 27 rue Sully Prudhomme (hors 17 à 19 à démolir), aux 2-4 rue Sully Prudhomme et aux 10-12 rue Sully Prudhomme (FATs Famille Restructuration). La réhabilitation et résidentialisation du bâtiment situé du 2 au 32 rue Jean Baptiste Dumas sont également prévues car ces deux interventions permettent de requalifier l'accès aux Prés Saint Jean depuis le centre-ville.

Logis Cévenols a fait le choix d'avoir une résidentialisation global, soit à l'échelle de l'ensemble du sud des Près-Saint-Jean.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 2-32 rue Jean Baptiste Dumas, 2-4 et 10-12 et 1 à 27 rue Sully Prud'homme |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature des logements résidentialisés** | Logement locatifs sociaux | **Cadre d'intervention** | |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 12 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 840 000,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 40.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 336 000,00 € |

# FICHE OPERATION

22/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-34-0025 Résidentialisation - GRJM - 94 LLS

Numéro de la version : 23703 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-34-0025 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-34-0001-006 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 49007564500013 LOGIS CEVENOLS - OPH ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Résidentialisation - GRJM - 94 LLS |
| **Nature de l'opération :** | 34 - Résidentialisation de logements | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le projet urbain sur le secteur Rénovation prévoit le réaménagement total de la Grand Rue Jean Moulin.

Le préalable à ce réaménagement est la démolition de la dalle (FAT Famille aménagement d'ensemble) qui couvre actuellement les trottoirs situés de part et d'autre de la rue. Cette dalle sert aujourd'hui d'accès aux halls d'entrée des immeubles de Logis Cévenols situés du 21 au 51 Grand Rue Jean Moulin. Aussi la démolition de la dalle va entrainer la reprise des halls existant en RDC. Les halls existants en rez-de-chaussée vont devenir l'entrée principale et unique des immeubles (FAT Famille Résidentialisation).

Par conséquent, la restructuration des rez-de-chaussée et des rez-de-dalle de ces immeubles est nécessaire. Elle permettra de rendre visibles et d'élargir les halls d'entrée du rez-de-chaussée qui sont actuellement peu accueillants, de créer des locaux d'activité et de services et enfin, d'élargir les passages traversant vers le square Sauvage.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | 21-29 et 31-33 Grand Rue Jean Moulin et 16-18-20 rue de la Meunière |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nature des logements résidentialisés** | Logement locatifs sociaux | **Cadre d'intervention** | |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 12 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 911 216,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 40.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 364 486,40 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-36-0034 Accession à la propriété (ligne de reserve) - 50 logements

Numéro de la version : 23832 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-36-0034 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-36-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 20006691800018 CA ALES AGGLOMERATION | **Intitulé de l'opération** | Accession à la propriété (ligne de reserve) - 50 logements |
| **Nature de l'opération :** | 36 - Accession à la propriété | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le projet de renouvellement urbain prévoit la création d'une cinquantaine de logement en accession à la propriété sur le faubourg du soleil et sur les Près Saint Jean.
Le Comité d'Engagement du 16/12/2019 a retenu un volume de subvention de 500 000€ correspondant à 50 primes à 10 000€ par logement.
Voir fiche action en annexe .

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier Politique de la Ville d'Alès |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Nombre prévisionnel de logements concernés** | 50 | | |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 14 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Subvention ANRU NPNRU** | 500 000,00 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-37-0014 Fbg Rochebelle - Equipement social et culturel

Numéro de la version : 23629 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-37-0014 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-37-0001-002 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 21300007800013 COMMUNE D ALES | **Intitulé de l'opération** | Fbg Rochebelle - Equipement social et culturel |
| **Nature de l'opération :** | 37 - Equipement public de proximité | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Fbg de Rochebelle : Equipement social et culturel

Le faubourg de Rochebelle compte un tissu associatif très dense. Toutefois, il n'existe pas de lieux où pourrait se regrouper ces associations. Fort de ce constat et de la demande forte des habitants lors des ateliers de concertation NPNRU, il a été décidé de créer un tel équipement dans l'ancienne école privée en entrée de Faubourg.
Projet : réhabilitation d'une ancienne école pour créer un équipement social et cultuel d'une surface de 650m2. Ce bâtiment sera équipé de salles d'activité et de réunion, ainsi que de bureaux. Il pourra accueillir les associations existantes du quartier. Cet équipement sera géré par la ville d'Alès.

NB: Les couts travaux ne comprennent aucun coût de fonctionnement.

Voir fiche action en annexe.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Rue du faubourg de Rochebelle |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 6 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 560 500,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 780 250,00 € |

# FICHE OPERATION

21/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-37-0015 Fbg Soleil - Equipement social

Numéro de la version : 23630 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-37-0015 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-37-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 21300007800013 COMMUNE D ALES | **Intitulé de l'opération** | Fbg Soleil - Equipement social |
| **Nature de l'opération :** | 37 - Equipement public de proximité | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Fbg du Soleil : Equipement social

Le travail de concertation avec les habitants du faubourg du Soleil a permis de mettre en avant le manque d'un lieu de centralité sur ce secteur mais aussi la nécessité de créer un espace permettant le regroupement des habitants, tissant de fait du lien social. Le faubourg étant dépourvu de bâtiment à mettre à disposition des associations du quartier, la nécessité de créer un équipement social est apparue rapidement incontournable.
Projet : Création d'un Equipement Social de 950m² à proximité de l'école du faubourg du soleil, de son nouveau parvis et du parc intergénérationnel. Ce bâtiment sera équipement de salles d'activités et de réunion, ainsi que de bureaux. Il pourra accueillir les associations existantes du quartier. Cet équipement sera géré par la ville d'Alès.

NB: Les couts travaux ne comprennent aucun coût de fonctionnement.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Rue du faubourg du Soleil |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|---|---|
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 6 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 536 000,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 50.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 768 000,00 € |

# FICHE OPERATION

20/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-38-0011 PSJ - Pôle économique - Tranche 1

Numéro de la version : 23527 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-38-0011 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-38-0001-001 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 39217061900028 S.A.E.M'ALES | **Intitulé de l'opération** | PSJ - Pôle économique - Tranche 1 |
| **Nature de l'opération :** | 38 - Immobilier à vocation économique | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Première phase : construction de bâtiments (bureaux et ateliers d'une surface globale de 1600 m²) dédiés au développement économique dans l'espace central des Près Saint Jean, déjà libéré, qui s'étendra encore par la suite.
Hormis la faible partie non soumise à des prescriptions du PPRI, où s'implanteront quelques logements en accession sociale, ces bâtiments auront vocation à aider à la création, au développement ou à l'implantation d'entreprises sur le territoire d'Alès Agglomération, en leur fournissant des locaux et des services adaptés, contribuant ainsi à la redynamisation économique du quartier.
Un travail est en cours avec les services ""Eau et Risques"" et ""Habitat et Construction"" afin d'intégrer en amont les contraintes hydrauliques de ce secteur. Dans ce sens, une modélisation hydraulique est en cours.
Parmi les sociétés et entités à accueillir dans ces locaux, les entreprises ou porteurs de projet ayant été préalablement accompagnés par d'autres acteurs du développement économique local, notamment Alès Myriapolis, Agence de développement économique d'Alès Agglomération, ou encore l'incubateur de l'IMT Mines Alès.
C'est ainsi qu'au sein de ces mêmes bâtiments, la SAEM'ALES proposera à la location des bureaux, des ateliers et des salles de réunion, à des entreprises et structures existantes ou en création. Le secteur accueillera des entreprises œuvrant dans des domaines divers, tels que l'industrie, les services à l'industrie, l'innovation (dans une acception large) ou encore les domaines liés à l'environnement (locaux du type des bureaux et ateliers relais existants par ailleurs, dont la demande ne peut être satisfaite).
Les suivants s'inscriront dans le parc, progressivement, au gré des besoins, le parc et le maillage viaire étant conçu dès l'origine pour permettre l'implantation, à moindre coût, de futurs bâtiments, l'ensemble prenant en compte les contraintes hydrauliques.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier des Près Saint Jean |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Type d'opération** | Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives | | |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
| --- | --- |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 6 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 2 156 550,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 70.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 1 509 585,00 € |

# FICHE OPERATION

20/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-38-0012 PSJ - Hub Formation

Numéro de la version : 23528 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-38-0012 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-38-0001-003 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 39217061900028 SAEM ALES | **Intitulé de l'opération** | PSJ - Hub Formation |
| **Nature de l'opération :** | 38 - Immobilier à vocation économique | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

La construction de locaux de formation, dont le financement est sollicité au titre du NPNRU, constitue la première phase d'un programme plus conséquent.
En effet les besoins en locaux de formation actuellement satisfaits au gré des opportunités, sont appelés à croitre sans que les usagers potentiels soient en mesure de les décrire précisément.
C'est pourquoi Alès Agglomération a décidé de réserver des possibilités d'accueil aux Prés Saint Jean afin d'y orienter les futures demandes en se préparant à y répondre au plus vite.
D'ores et déjà, un partenariat est notamment envisagé avec le Pôle Mécanique, qui se situe à environ 5 minutes du site d'implantation, pour développer une filière de véhicules historique, ainsi qu'avec l'IMT Mines Alès (Ecole des Mines).
D'autres types de formation pourront être accueillies dans ces mêmes locaux, les locaux ayant vocation à être identifiés au niveau du territoire comme un "pôle formations" pouvant répondre à diverses demandes (formation continue, diplômante, formation à la création d'entreprise, etc.).
Un travail est en cours avec les services "Eau et Risques" et "Habitat et Construction" afin d'intégrer en amont les contraintes hydrauliques de ce secteur. Dans ce sens, une modélisation hydraulique est en cours.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier des Près Saint Jean |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Type d'opération** | Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives | | |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 5 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 1 277 268,75 € |
| **Taux max NPNRU** | 70.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 894 088,13 € |

# FICHE OPERATION

20/07/2021

Contrat : C0963 Convention CA ALES AGGLOMERATION.
Opération : C0963-38-0013 PSJ - Centre Commercial

Numéro de la version : 23531 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage | | | |
|---|---|---|---|
| **N° IDTOP (IODA)** | C0963-38-0013 | **N° IDTOP (AGORA)** | 963-6030001-38-0001-004 |
| **Maitre d'ouvrage (MO)** | 39217061900028 S.A.E.M'ALES | **Intitulé de l'opération** | PSJ - Centre Commercial |
| **Nature de l'opération :** | 38 - Immobilier à vocation économique | | |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Création d'un centre commercial sur le quartier des Près Saint Jean, qui permettra de regrouper les commerces existants au nord à la SACIVA qui sera déconstruite, mais également les commerces du secteur Sully Prud'Homme.
Le positionnement de cet équipement est prévu au centre du quartier à proximité de la place du marché, des établissements scolaires et de voies passantes.
Ce secteur a un réel potentiel commercial comme le souligne l'étude confiée à l'EPARECA.
De plus, le centre commercial pourra également bénéficier des flux supplémentaires de consommateurs potentiels liés aux activités économiques qui seront développées à proximité immédiate (dirigeants, salariés des sociétés occupant les locaux à vocation économique - bureaux et ateliers, Maison de la formation notamment).
Un travail est en cours avec les services ""Eau et Risques"" et ""Habitat et Construction"" afin d'intégrer en amont les contraintes hydrauliques de ce secteur. Dans ce sens, une modélisation hydraulique est en cours.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|---|---|
| QP030001 - Près Saint Jean-Cévennes-Tamaris-Cauvel-la Royale-Rochebelle-Centre ville | 30100 - ALES | Quartier des Près Saint Jean |

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---|---|---|---|
| **Type d'opération** | Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives | | |

| Validations et modulations spécifiques | |
|---|---|
| **Nature de la décision spécifique** | **Commentaires** |
| | |

| Calendrier opérationnel prévisionnel | | |
|---|---|---|
| **Semestre de lancement opérationnel** | **Année de lancement opérationnel** | **Durée en semestre** |
| S2 | 2022 | 6 |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU | |
|---|---|
| **Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU** | 414 775,00 € |
| **Taux max NPNRU** | 70.00 % |
| **Subvention ANRU NPNRU** | 290 342,50 € |

# CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ALES AGGLOMERATION

…

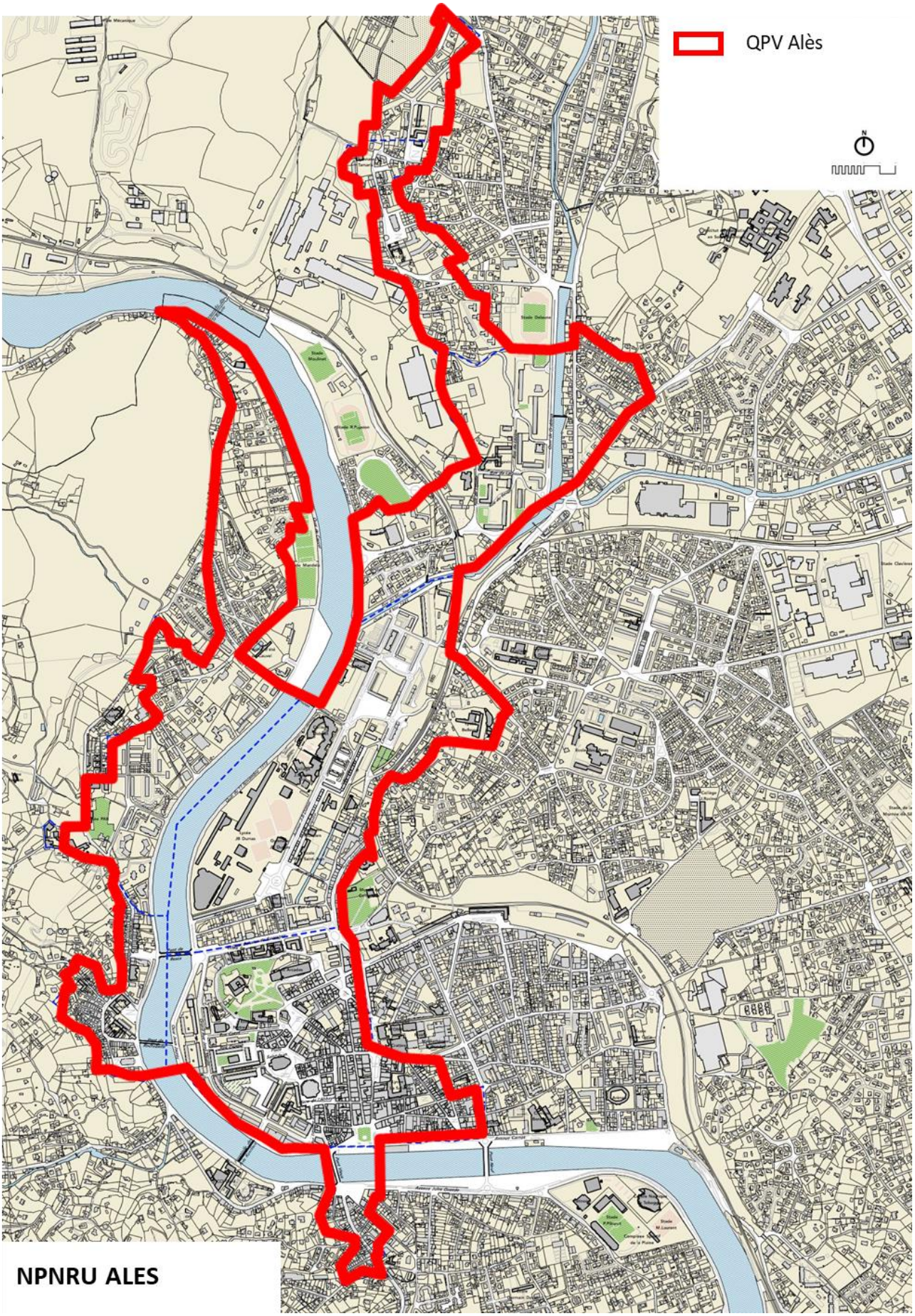
**COFINANCE(S) PAR L'ANRU**

**DANS LE CADRE DU NPNRU**

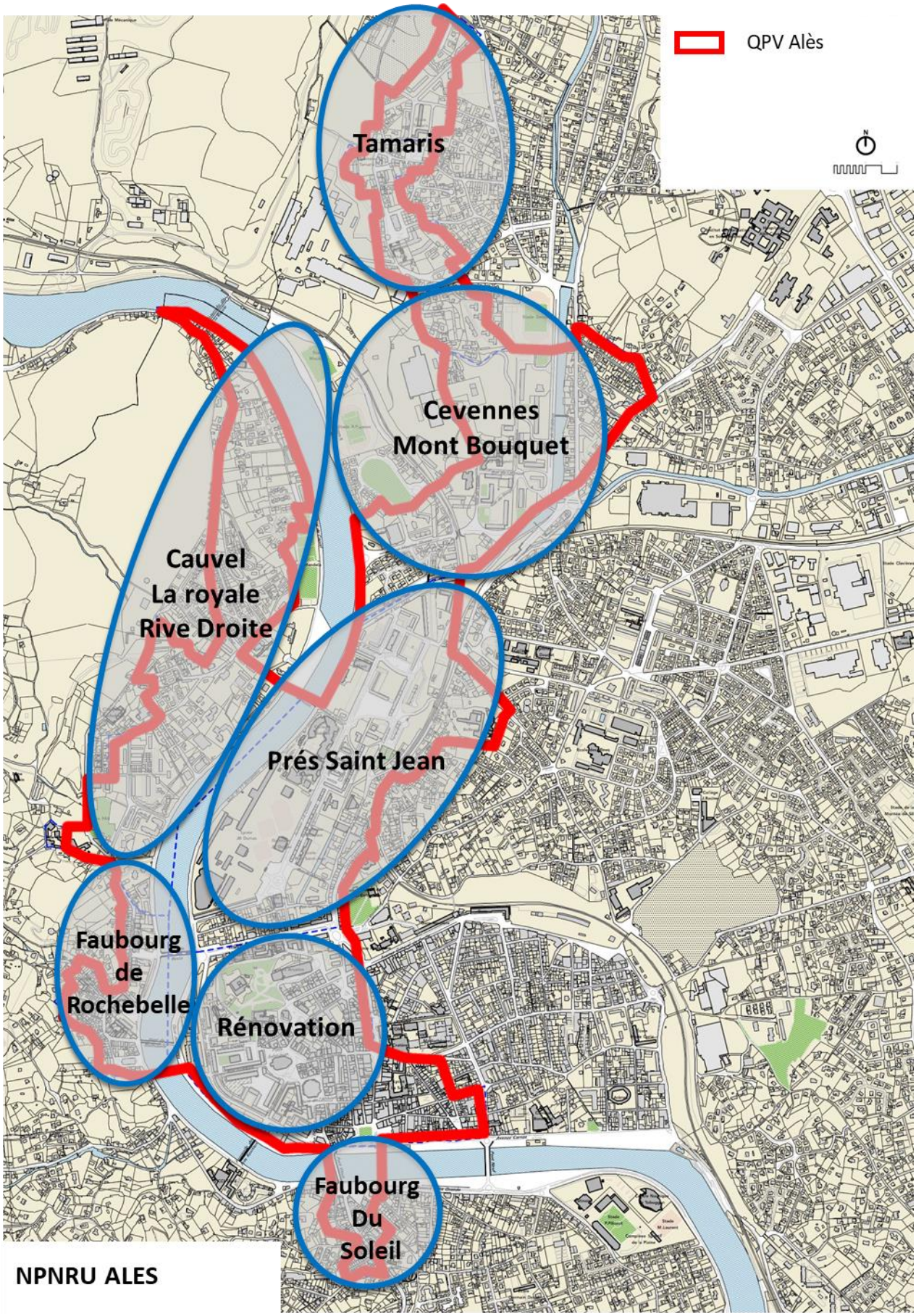
# ANNEXES

## A - Présentation du projet

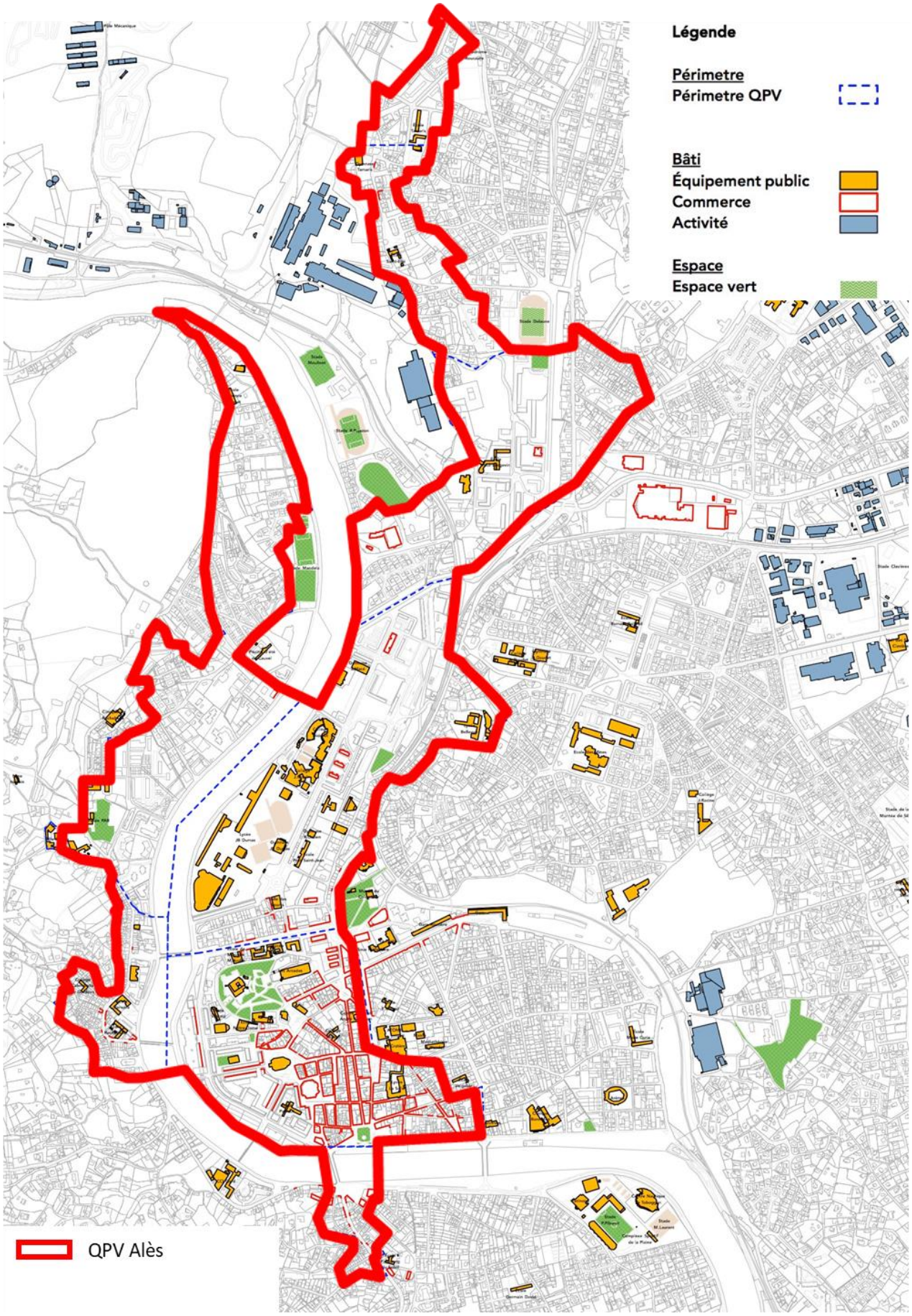
**Annexe A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville**



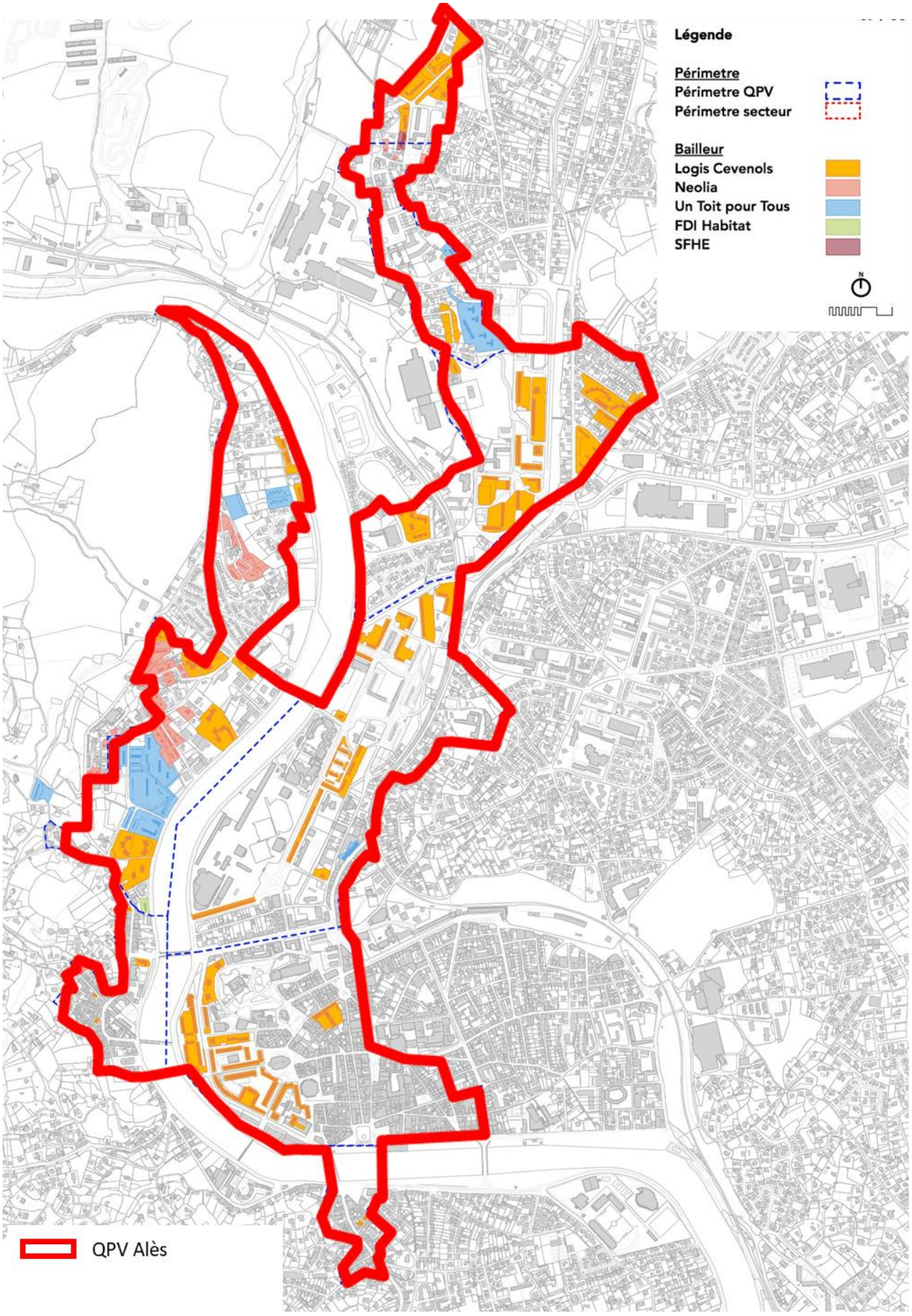
**Annexe A2-1 : Cartes de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain**



## Annexe A2-2 : Équipements et activités



## Annexe A2-3 : Foncier et domanialité

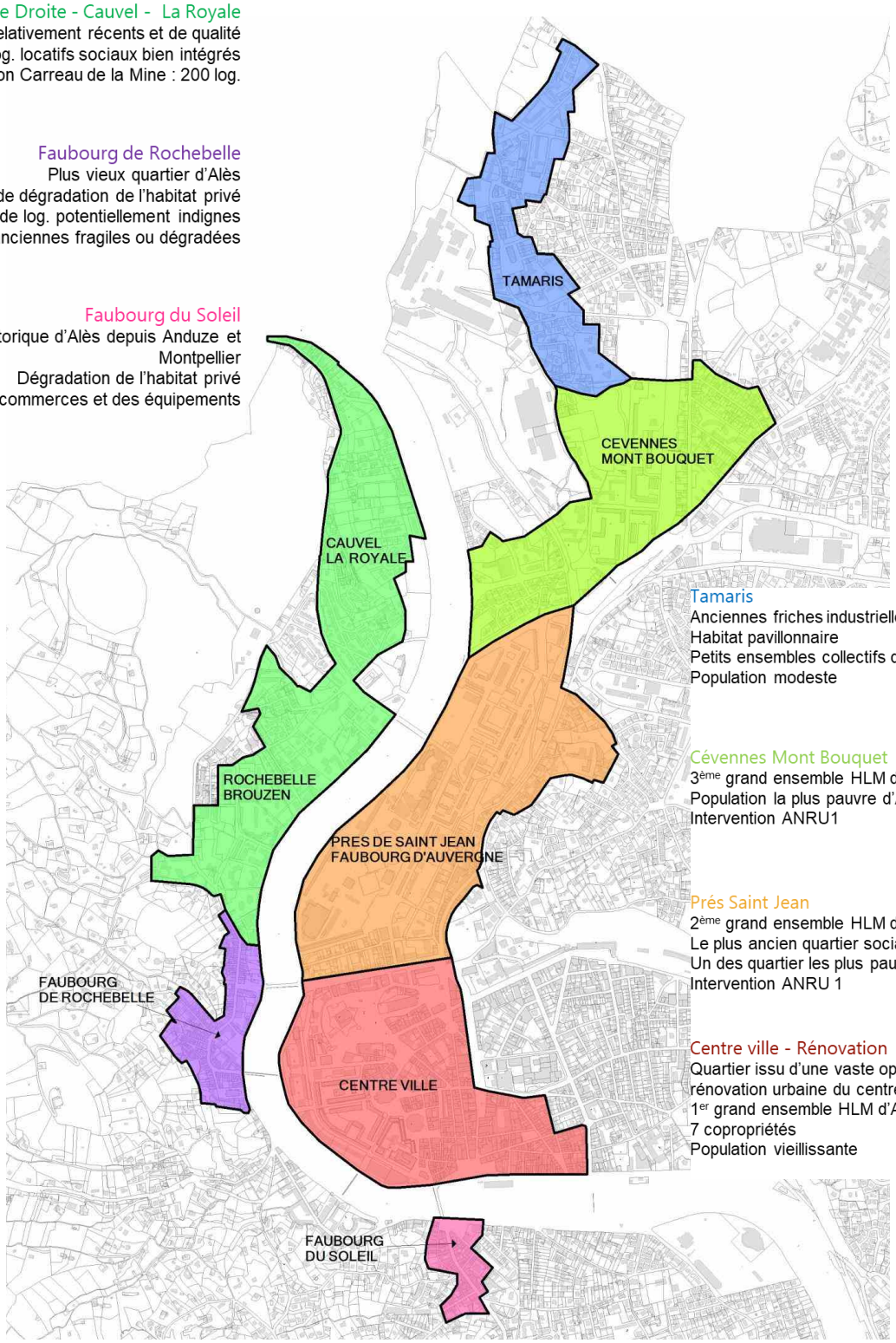


# Annexe A3-1 - Carte ou schéma présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Rive Droite - Cauvel - La Royale
Log. privés relativement récents et de qualité
Log. locatifs sociaux bien intégrés
Opération Carreau de la Mine : 200 log.

Faubourg de Rochebelle
Plus vieux quartier d'Alès
Signes de dégradation de l'habitat privé
36 % de log. potentiellement indignes
77% des copro. anciennes fragiles ou dégradées

Faubourg du Soleil
Entrée historique d'Alès depuis Anduze et Montpellier
Dégradation de l'habitat privé
Disparition des commerces et des équipements




Tamaris
Anciennes friches industrielles du Nord d'Alès
Habitat pavillonnaire
Petits ensembles collectifs de LLS
Population modeste

Cévennes Mont Bouquet
3ème grand ensemble HLM d'Alès : 623 LLS
Population la plus pauvre d'Alès
Intervention ANRU1

Prés Saint Jean
2ème grand ensemble HLM d'Alès : 1 300 LLS
Le plus ancien quartier social d'Alès (1958-63)
Un des quartier les plus pauvres d'Alès
Intervention ANRU 1

Centre ville - Rénovation
Quartier issu d'une vaste opération de rénovation urbaine du centre-ville (1960)
1er grand ensemble HLM d'Alès : 1 500 LLS
7 copropriétés
Population vieillissante

# Annexe A3-2 : Diagnostic (AFOM) Secteur Rénovation

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Une situation privilégiée en contigüité de l'hyper centre actif et en bordure du Gardon<br>• Une population résidente nombreuse (densité 100 logements/ha)<br>• Des logements sociaux prisés en centre-ville (le plus grand ensemble d'Alès) | • Un urbanisme d'un autre temps aujourd'hui décrié<br>• Des espaces publics inexploitables avec des parties de dalle en surplomb<br>• Des logements mal adaptés à la demande |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Elargissement de la dynamique du centre-ville<br>• Le Gardon comme axe de requalification avec notamment le projet d'un parc urbain sur les rives | • Rejet d'un urbanisme démodé<br>• Vieillissement de la population<br>• Mutation mal maîtrisée du peuplement<br>• Un abandon qui impacterait négativement l'hyper centre |



# Annexe A3-3 : Diagnostic (AFOM) Faubourg du Soleil

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Au bord du Gardon<br>• Une représentation typique du faubourg<br>• Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis<br>• Proximité du centre ville | • Déqualification des espaces publics<br>• Etat général médiocre du bâti<br>• Entrée du faubourg marqué par deux murs aveugles<br>• Déliquescence du commerce<br>• Trafic intense et voiture privilégiée |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Requalification de l'entrée de ville et des berges<br>• Réinvestissement des friches artisanales<br>• Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé | • Dégradation de l'habitat du quartier<br>• Développement de friches urbaines<br>• Stationnement de voiture venant du Centre-Ville sur les places du Faubourg |



# Annexe A3-4 : Diagnostic (AFOM) Faubourg de Rochebelle

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Au bord du Gardon<br>• Ambiances de vrai quartier sur la rue principale<br>• Rues secondaires connectant vers les reliefs avec des perspectives attirantes vers des jardins et boisements | • Espaces publics et lieux de rencontre peu qualifiés<br>• Propices aux incivilités<br>• Absence végétale<br>• Abords du Gardon en retrait<br>• Forte présence automobile et absence de cheminement doux<br>• Etat du bâti moyen à dégradé<br>• Population paupérisée avec suspicion de marchands de sommeil<br>• Commerces indigents |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Requalification globale des espaces publics et confortement des lieux de rencontre<br>• Réinvestissement et aération de l'ilot de l'ancienne école et des rues adjacentes<br>• Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé | • Dégradation de l'image du quartier<br>• Une perte d'identité et un renfermement du quartier<br>• Augmentation de l'incivilité et de l'insécurité<br>• Une disparition progressive de la vie commerciale |



# Annexe A3-5 : Diagnostic (AFOM) Près Saint Jean

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Proximité du centre-ville<br>• Résultats positifs du PRU1 : Clarification des trames viaires et réhabilitation des logements<br>• Désenclavement et desserte améliorée<br>• Équipements scolaires, sportifs et socio-culturels<br>• Loyers très modérés<br>• Marché dominical dynamique<br>• Etude urbaine prospective<br>• Activité associative | • Contraintes réglementaires PPRI<br>• Habitat social à 100%<br>• Obsolescence du bâti<br>• Connotation urbaine (barres, espaces déstructurés)<br>• Population précarisée et vieillissante |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Projets urbains structurants à proximité (place des Martyrs, quartier Gare), ouverture sur le centre-ville<br>• Recomposition du cœur du quartier et diversification<br>• Requalification de la façade urbaine et ouverture sur le Gardon<br>• Développer le caractère associatif du quartier | • Rejet, abandon du quartier<br>• Déshérence des espaces publics, friche<br>• Déliquescence du centre commercial<br>• Dysfonctionnement sociaux |



# Annexe A3-6 : Diagnostic (AFOM) Cévennes – Mont Bouquet

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Qualité des logements réhabilités<br>• Bilan du PRU1 : Clarification de la trame viaire et réhabilitation des logements<br>• Sentiments d'appartenance | • Bilan du PRU1 : programme limité à un coeur de projet qui n'est pas allé jusqu'au bout<br>• Concentration ethnique |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Implantation, à proximité immédiate, d'activités pourvoyeuses d'emplois<br>• Possibilité de dévier une ligne de bus au coeur du quartier | • Absence de mixité sociale |





# Annexe A3-7 : Diagnostic (AFOM) Tamaris

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Quartier tranquille | • Isolement<br>• Espace peu qualifié<br>• Absence de commerces |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Proximité de la Rocade Nord | • Sentiment d'abandon |



# Annexe A3-8 : Diagnostic (AFOM) Rive Droite – Cauvel –La Royale

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| • Au bord du Gardon<br>• Carreau de la Mine<br>• Centre culturel et musée<br>• Cyberbase<br>• Tranquillité | • Habitat dégradé et parfois indigne<br>• Disparition des activités commerciales<br>• Absence d'activités commerciales |
| **Opportunités** | **Menaces** |
| • Mutabilité du foncier ancien hôpital de Rochebelle<br>• A plus long terme, situation favorable par rapport au principal pôle d'extension résidentiel de la ville, les Hauts d'Alès | • Aggravation de l'état du bâti |



# Annexe A4 - Synthèse de la phase protocole

Le protocole de préfiguration de renouvellement urbain d'Alès Agglomération a été signé le 17 Mars 2017 par les représentants de l'Etat, de l'ANRU, d'Alès Agglomération, de l'ANAH, de la Ville d'Alès, de la CDC, de Logis Cévenols, du Département du Gard, de la Région Occitanie, de l'EPARECA.

Il définit les différentes études à réaliser pour aboutir à la contractualisation d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU et porte autorisation d'engagements de certaines opérations identifiées.

Le protocole de préfiguration s'achève le 31 Décembre 2023. La date d'achèvement du protocole de préfiguration correspond à la date estimée de fin opérationnelle de la dernière opération plus 3 ans.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie est fixée au ***30/06/2019***

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement est fixée au **3*1/12/2020***

## I – Les opérations du protocole

**Le protocole de préfiguration a retenu le programme d'études suivant**

- Étude globale de stratégie urbaine (incluant la gestion urbaine de proximité)
- Étude d'un OPAH RU
- Étude sur la mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés
- Étude de potentiel économique et commercial
- Étude du marché du logement
- Étude de convention de mixité sociale
- Étude de mobilité
- Étude de prévention situationnelle

**Ainsi qu'un programme d'investissement composé de la**

- Démolition de l'immeuble Maupassant (80 Logements) - Terminée
- Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 1 (76 Logements) - Terminée
- Démolition de l'immeuble Petit Lavoisier 2 (60 Logements) - Terminée
- Démolition de l'immeuble Chénier sud (75Logements) - Terminée
- Démolition de l'immeuble Chénier Nord (71 Logements) - Terminée
- Aménagement de la Maison de Projet - Terminée
- Création d'une Ressourcerie – En cours

## II – Les modalités d'associations des habitants

Plutôt que de présenter pour avis aux habitants des projets déjà conçus, l'option prise par Alès Agglomération, à partir de l'expérience concluante des États Généraux du Cœur de Ville, a été **d'alimenter le contenu des diverses études par des contributions et des éclairages émergents d'ateliers participatifs.**

**Le recueil des attentes des habitants a donc été un préalable à l'élaboration des études urbaines :**

Ces attentes ont été portées à la connaissance des prestataires des études urbaines qui ont été invités à y répondre. Après les ateliers organisés dans le cadre des États Généraux du Cœur de ville qui a permis de dialoguer avec les habitants et usagers du centre-ville , centre historique et secteur Rénovation inclus dans le QPV , des ateliers ont été organisés sur cinq autres quartiers du QPV : Faubourg du Soleil , Faubourg de Rochebelle, Tamaris Prés-Saint-Jean, Cauvel – La Royale .

Avant envoi du présent dossier à l'ANRU, les études urbaines ont été présentées, pour discussion, d'abord lors d'une réunion regroupant les référents de Conseils Citoyens puis dans chacun des quartiers où la concertation avait été organisée préalablement au lancement des études.










## III – Conclusions des études engagées durant la phase protocole

Quatre études thématiques, financées dans le cadre du protocole de préfiguration, ont été engagées pour alimenter, sur des thèmes essentiels, deux études urbaines territorialisées. Ces études thématiques ont porté sur :

- Le potentiel économique commercial
- Le marché du logement
- La mobilité
- La prévention situationnelle

Ces études ont été séquencées selon une trame commune

- Analyse/diagnostic portant sur le Grand Alès
- Expertise plus fine sur les secteurs à enjeux
- Avis et discussion sur les propositions de programme et de composition urbaine présentées par les prestataires des deux études territorialisées (étude de stratégie urbaine, étude sur les faubourgs)

**Ces études ont respecté un calendrier visant à ce que les conclusions des deux premières phases soient livrées aux prestataires des études le plus en amont de leurs propositions.** Parallèlement deux autres études, figurant également au protocole de préfiguration, ont été conduites pour améliorer les pratiques à partir d'un diagnostic de la situation actuelle.

- L'étude de convention de mixité sociale
- L'étude de Gestion urbaine de Proximité

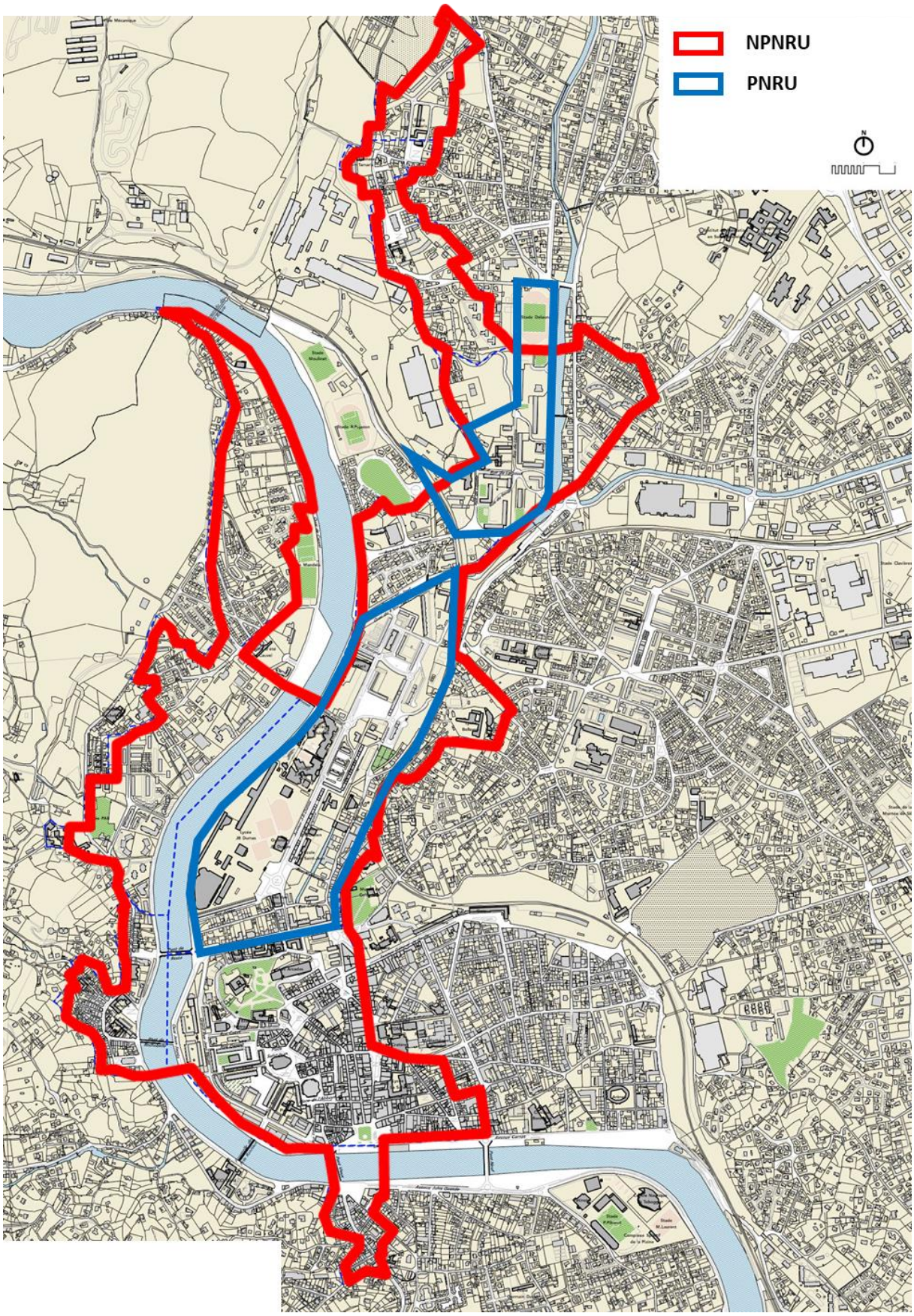
Enfin le parc privé a fait l'objet de deux analyses complémentaires à celle conduite dans l'étude du marché du logement : une étude d'OPAH RU sur les faubourgs et le centre qui fonde l'étude urbaine sur ces quartiers et une analyse du fonctionnement des grandes copropriétés du secteur Rénovation, dans le cadre de l'étude de ce secteur. Une synthèse de chacune de ces études figure en annexe.

Les études urbaines territorialisées ont porté l'une sur l'ensemble du QPV excepté les faubourgs et l'autre sur les faubourgs qui présentent des caractéristiques particulières.

La démarche retenue pour conduire les études territorialisées sur chacun des secteurs, a consisté à définir successivement :

- Les atouts faiblesses opportunités menace
- Les objectifs d'amélioration avec un repérage de curseurs par nature d'intervention : déplacements au quotidien, valorisation paysagère, mixité des fonctions urbaines , gestion des espaces extérieurs , densité/forme bâti,
- Boite à outils à disposition : démolitions, réhabilitation /résidentialisation, nouvelles constructions , trame urbaine et typologie des espaces publics, trame écologique, activité économique, activité artisanale , formation
- Programme et organisation urbaine

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



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

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

-

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet 963 quartier 6030001 pour le secteur Faubourg du Soleil

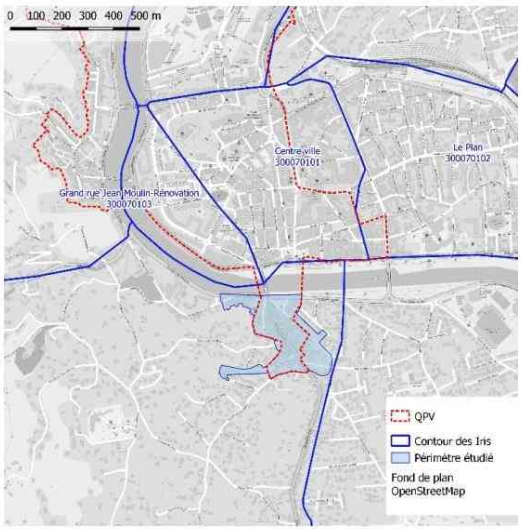
**La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire** code quartier :

**Un quartier intégré au centre-ville dans son fonctionnement, sa qualité urbaine et ses connexions**

**Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis**

*Il se compose des IRIS listés ci-après:*

**pas d'IRIS - Zonage manuel et recours aux données fiscales**




**Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés**

**1. Lutter contre la dégradation de l'habitat ancien, remplacer le parc social de fait par un parc social de droit et développer la mixité sociale**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*

**Augmenter la diversité de l'habitat**

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier | calcul en cours | Stabilité ou légère augmentation | Le programme prévoit de résorber le parc privé dégradé voire indigne et d'introduire de la mixité sociale et typologique : via la production de logements sociaux en collectifs (33 logements), de logement privé en accession en collectif (20 logements) et en individuel (10 logements), la production de logement locatifs intermédiaire ou accession via les contreparties foncières accordé à Action Logement (20 logements). Ces programmes notamment sociaux seront l'occasion d'offrir des typologies variées mais répondant aux besoins en T1 et T2 identifiés dans les diagnostics du protocole de préfiguration. La part des logements sociaux aujourd'hui très faible augmentera, ainsi que la part des propriétaires, effet attendu de l'attractivité renouvelée du quartier. | |
| Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds du PLAI | 20 % | Augmentation | | |
| Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier | calcul en cours | Augmentation | | |

**********

**2. Animer le quartier, conforter la mixité fonctionnelle**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*

**Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique**

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Nombre de commerces (non vacants) dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce | calcul en cours | Stabilité voir légère augmentation | Contexte : nombreuses cellules commerciales vacantes et potentiel commercial moindre que par le passé. Il s'agit de maintenir quelques commerces de proximité en concentrant les surfaces commerciales sur le meilleurs emplacement en termes de visibilité et accessibilité, sur l'îlot au nord du faubourg, en position de carrefour, qui bénéficiera d'une offre en stationnement réorganisé à proximité. L'animation passe aussi par la création d'un équipement public au sein du quartier. | |
| Nombre d'équipements publics présents dans le quartier | ? | Augmentation | | |

**********

| 3. Réduire le caractère routier du faubourg pour en faire une entrée de centre-ville et favoriser les mobilités durables | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :* | **Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.** |
|---|---|---|

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Surface en m² ou linéaires pour les modes actifs | | Forte augmentation | La Rue du Faubourg du Soleil , l'une des principales entrées actuelles vers le centre historique, à double sens, laisse peu de place aux piétons, aux autres modes doux et au stationnement. L'objectif est de partager différemment son emprise en n'autorisant qu'un sens de circulation automobile, l'autre sens étant assuré par une voie pratiquement parallèle (la Rue Pelloutier). | |

**********

| 4. Améliorer la qualité urbaine du quartier et qualité de vie des habitants | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :* | **Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées** |
|---|---|---|

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Surface d'espaces verts dans le quartier | | Forte augmentation | Le faubourg souffre d'un ambiance très routière où la minéralité domine, avec peu d'espaces de rencontre et peu d'espaces végétalisés. La création d'espaces verts permettra de lutter contre les îlots de chaleur, d'embellir le cadre de vie et de créer un espace de rencontre. | |

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

-

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet 963 quartier 6030001 pour le secteur Cévennes / Mont-Bouquet

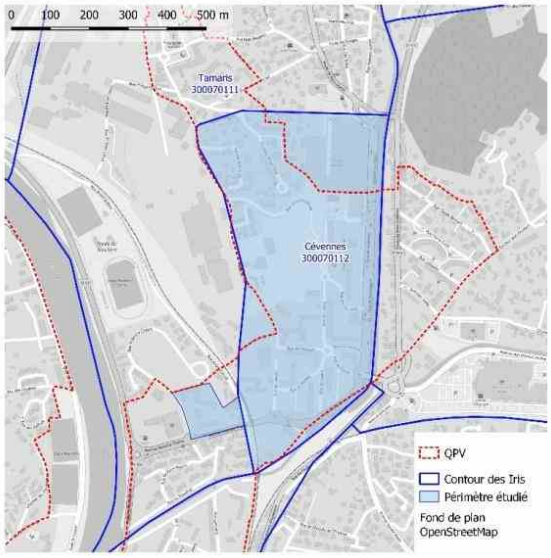
**La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire** code quartier :

**Un quartier d'habitat social apprécié dans ses dimensions urbaines et paysagère et la qualité des logements, un cadre de vie transformé par les PRU successifs.**

**Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis**

*Il se compose des IRIS listés ci-après:*

**Découpage manuel incluant l'IRIS N° 300070112**




**Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés**

**1. Achever le premier PRU et dédensifier le parc social**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*

**Augmenter la diversité de l'habitat.**

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier | 91,0% | Diminution | La part des logements sociaux et notamment des logements sous plafond PLAI tends à se réduire par la finalisation du premier PRU, quelques démolition complémentaires, ainsi que la production progressive d'une offre hors QPV et hors Alès, permettant un rééquilibrage du parc à l'échelle | |
| Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier | 7,8% | Diminution | | |
| Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présent sur le quartier | 15,3% | Diminution | | |

**********

**2. Rendre perceptible aux habitants les améliorations de leur cadre de vie**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Appréciation sur la qualité de vie dans le quartier (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | Bien que subjectives les appréciations portées par les habitants sur leur cadre de vie sont très intéressantes puisqu'elles reflètent la perception de ceux qui doivent être les principaux bénéficiaires des actions engagées. Les résultats de l'enquête de satisfaction biennale réalisée par Logis Cévenols auprès de ses locataires sont bons et le NPNRU devrait encore les améliorer. | |
| Appréciation sur la qualité de vie dans la résidence (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

-

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet 963 quartier 6030001 ; pour le secteur Prés-Saint-Jean

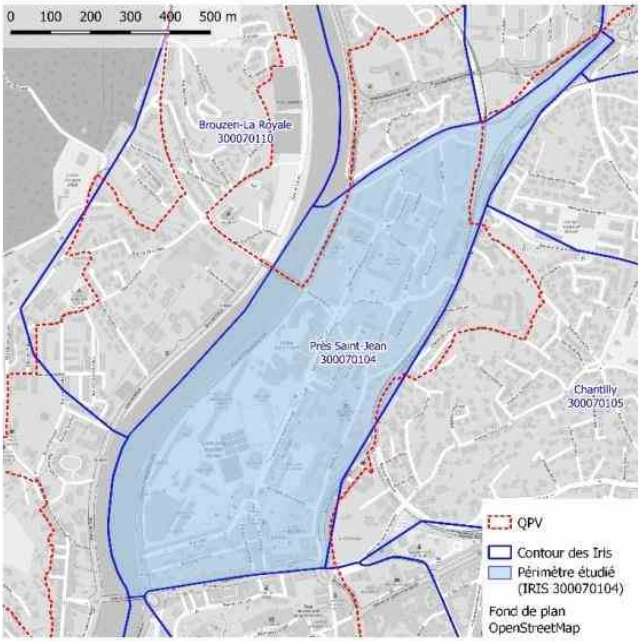
**La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire** code quartier :

**Prolongement du centre-ville, ce quartier qui a rompu définitivement avec l'image d'un grand ensemble, accueille des activités (ateliers, hub formation), des services (pôle commercial) et un grand parc urbain avec une exigence affirmée de qualité architecturale.**
**Charnière entre le centre ville, les équipements scolaires existants, le quartier des Cévennes, et celui des Tamaris, ce quartier présente une réelle mixité fonctionnelle**

**Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis**

*Il se compose des IRIS listés ci-après:*

**IRIS N°300070104**




**Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés**

**1. Achever le premier PRU, déconcentrer le parc social**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte*

**Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées**

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier | 79 % | Diminution | La part des logements sociaux et notamment des logements sous plafond PLAI tends à se réduire par la finalisation du premier PRU, quelques démolition complémentaires, ainsi que la production progressive d'une offre hors QPV et hors Alès, permettant un rééquilibrage du parc à l'échelle de l'agglomération. Les interventions coordonnées sur l'habitat et le cadre vie vise à améliorer le vécu des habitants et leur appréciation à ce sujet | |
| Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier | 14,30 % | Diminution | | |
| Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présents sur le quartier | 23,6% | Diminution | | |
| Part des surfaces de plancher habitables / surface du quartier | | Forte diminution | | |

**********

| 2. Introduire de la mixité fonctionnelle dans le quartier et développer l'activité économique | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte* | **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.** |
|---|---|---|

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce | | Augmentation | Ce vaste quartier constituait un grand ensemble monofonctionnel d'habitat social avant que le PNRU n'amorce sa diversification. Il s'agit d'intensifier cette évolution par un accueil sigificatif d'activités économiques, commerciales et de formation . | |
| Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique | | Forte augmentation | | |
| **Nombre d'équipements d'enseignement supérieur, formation et services à l'éducation pour 1000 habitants**<br>*INSEE BPE 2018 - Base permanente des équipements : enseignement supérieur, formation et services de l'éducation (secteur public et secteur privé) et* INSEE - *Recensement de la Population 2016 (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)* | 0 | | | |

**********

| 3. Adapter le quartier au changement climatique, réduire la vulnérabilité au risque inondation, améliorer la qualité urbaine et paysagère | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte* | **Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers** |
|---|---|---|

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier | | | Tant la recherche d'un environnement moins minéral que l'impératif de réduction de la vulnérabilité au risque inondation militent pour la réduction des emprises des bâtiments et des surfaces imperméabilisées. Un suivi particulier avec la DDTM Du Gard sur la diminution de la vulnérabilité au risque inondation est d'ailleurs prévu.Quant à l'amélioration des performances thermiques, elle constitue un sujet traité invariablement lors de la | |
| Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier | | | | |
| Répartition des résidence sociales par étiquette énergétique | | | | |

| 4. Rendre perceptible aux habitants les améliorations de leur cadre de vie | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte* | |
|---|---|---|

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Appréciation sur la qualité de vie dans le quartier (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | Bien que subjectives les appréciations portées par les habitants sur leur cadre de vie sont très intéressantes puisqu'elles reflértent la perception de ceux qui doivent être les principaux béneficiaires des actions engagées. Les resultats de l'enquéte de satisfaction biennale réalisée par Logis Cévenols auprés de ses locataires sont bons et le NPRU devrait encore les améliorer. | |
| Appréciation sur la qualité de vie dans la résidence (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |
| Niveau de satisfaction globale sur le logement (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |
| Niveau de satisfaction sur l'isolation thermique pour le logements réhabilités BBC Rénovation (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

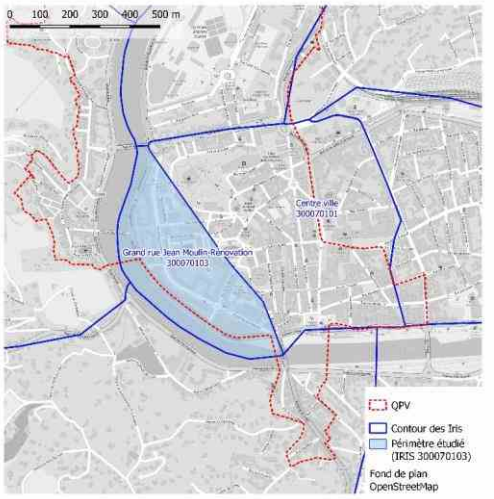
-

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet 963 quartier 6030001 ; pour le secteur Rénovation

**La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire** code quartier :

**Faire du quartier une composante dense et attractive du cœur de ville, bien intégré à sa dynamique urbaine et résidentielle**

**Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis**




*Il se compose des IRIS listés ci-après:*

**IRIS N°300070103**

**Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés**

**1. Adapter les logements aux besoins du centre-ville et renouveler l'attractivité des copropriétés**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte*

**Augmenter la diversité de l'habitat.**

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Part des résidences principales T1 et T2 parmi les logements sociaux du quartier | 17,1% | Augmentation | Les études du protocole de préfiguration on montré une part très importante de petits ménages dans le centre-ville, ainsi qu'un manque structurel de petits logements, notamment dans le parc social. Il s'agit d'adapter progressivement la typologie des logements aux besoins, grâce à des restructurations typologiques La part des T1 et T2 est donc amenée à légèrement augmenter dans le quartier, tandis qu'en parallèle celle des T5 et + va diminuer. | |
| Part des résidences principales T5 et + parmi les logements sociaux du quartier | 3,9% | Diminution | | |
| Part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier | 9 % | Légère augmentation ou stabilité | Les grandes copropriétés de la Grand rue Jean Moulin permettent une diversité et une densité de l'habitat privé dans ce grand secteur d'habitat social en centre-ville. La part des propriétaires occupants sous-entend à la fois une diversité des statuts d'occupation et des situations sociales, mais aussi de l'état de bon fonctionnement et d'entretien et l'attractivité des copropriétés. Il est attendu une légère augmentation de ce taux, ou a minima une stabilité, qui montrerait un renouvellement des propriétaires vu le contexte démographique du secteur. Le prix de vente moyen au m² des logements en copropriétés est un indicateur synthétique de l'état de santé, d'attractivité et de valorisation immobilière des copropriétés. Il est attendu une tendance à la hausse sur le long terme, cet indicateur devant se calculer avec un nombre de références suffisantes, soit *a minima* par période de 3 ans. | |
| Evolution de l'écart des prix de vente moyen au m² des appartements du quartier par rapport au prix de vente moyen des appartements sur la ville centre. | calcul en cours | Augmentation ou stabilité | | |

**********

| | | |
|---|---|---|
| **2. Animer le quartier, conforter la mixité fonctionnelle existante** | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :* | **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique** |

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Nombre de commerces non vacants dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce | calcul en cours | Augmentation | La démolition de la dalle et la réorganisation des halls des résidences de Logis Cévenols permettent de libérer des surfaces commerciales a des points névralgiques du quartier. L'implantation de commerces est indispensable pour animer la Grand-Rue Jean Moulin, qui en présence de la dalle souffre d'un manque de circulation piétonne et d'animation. | |

**********

| | | |
|---|---|---|
| **3. Favoriser les mobilités durables pour les trajets de courte distance en direction du centre-ville, de Rochebelle, renforcer les liens du quartier avec le centre ancien et le Gardon** | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte* | **Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.** |

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Surface en m² ou linéaires dédiés aux modes actifs | | Augmentation | Aujourd'hui, l'environnement bâti, austère, n'incite guère à la déambulation et les piétons ou les deux roues n'y ont pas toujours leur place. La suppression définitive de la dalle, la requalification et l'animation des rez de chaussée et le nouveau partage de l'espace public inviteront aux déplacements doux . | |

**********

| | | |
|---|---|---|
| **4. Rendre perceptible aux habitants les améliorations de leur cadre de vie** | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte* | |

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Appréciation sur la qualité de vie dans le quartier (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | Bien que subjectives les appréciations portées par les habitants sur leur cadre de vie sont très intéressantes puisqu'elles reflètent la perception de ceux qui doivent être les principaux bénéficiaires des actions engagées. Les résultats de l'enquête de satisfaction biennale réalisée par Logis Cévenols auprès de ses locataires sont bons et le NPRU devrait encore les améliorer. | |
| Appréciation sur la qualité de vie dans la résidence (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |
| Niveau de satisfaction globale sur le logement (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |
| Niveau de satisfaction sur l'isolation thermique pour le logements réhabilités BBC Renovation (enquête qualitative Logis Cévenols) | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **5. Adapter le quartier au changement climatique, réduire la vulnérabilité au risque inondation, améliorer la qualité urbaine et paysagère** | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :* | **Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers** |

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Répartition des résidence sociales par étiquette énergétique<br>A : x %<br>B : y %<br>C : z % | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

-

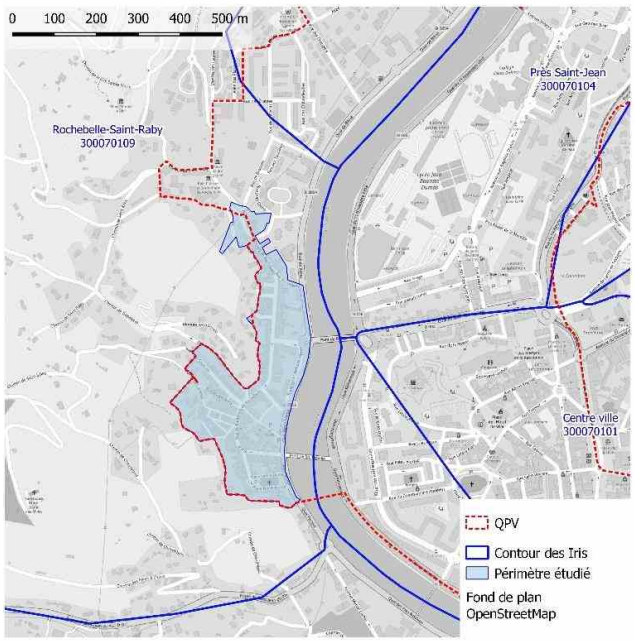
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet 963 quartier 6030001 ; pour le secteur Faubourg Rochebelle

**La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire**

code quartier :

**Un quartier ayant retrouvé un charme intemporel offrant un habitat de qualité, et ayant conservé son dynamisme culturel et associatif. Il devient une composante du centre-ville grâce à une qualité urbaine retrouvée et des connexions améliorées avec les quartiers de l'autre rive.**

**Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis**




*Il se compose des IRIS listés ci-après:*

pas d'IRIS - Zonage manuel et recours aux données fiscales

**Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés**

**1. Lutter contre la dégradation de l'habitat ancien, résorber le parc social de fait, développer la mixité sociale**

*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*

**Augmenter la diversité de l'habitat**

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier | calcul en cours | Augmentation | Le Faubourg de Rochebelle abrite un parc privé de logements dégradé voire indigne. Des actions en faveur de l'habitat privé (OPAH-RU) et la production de logements sociaux (14 logements) favoriseront la mixité sociale. Il est attendu que la part des propriétaires augmente, effet de l'attractivité retrouvée du quartier. | |
| Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds du PLAI | 12,5% | Augmentation | | |
| Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier | calcul en cours | Augmentation | | |

**********

| | | |
|---|---|---|
| **2. Animer le quartier, conforter la mixité fonctionnelle** | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :* | **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique** |

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Nombre d'équipements publics présents dans le quartier | | | Les équipements existants permettent au faubourg de Rochebelle de connaître une vie associative particulièrement riche. Une offre complémentaire la confortera avec la création d'un équipement social et culturel en entrée de faubourg. | |

**********

| | | |
|---|---|---|
| **3. Favoriser les modes actifs, améliorer la connexion du quartier avec le centre-ville et les Prés-Saint-Jean** | *Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :* | **Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants** |

| Indicateurs de résultat | T0 | T Fin de convention | Eléments de contexte explicatifs de la cible visée | Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée |
|---|---|---|---|---|
| Surface en m² ou linéaires pour les modes actifs | | | La rue du Faubourg de Rochebelle privilégie l'automobile au détriment des piétons et des transports doux. Il s'agit de rééquilibrer les possibilités de déplacements et d'offrir plus d'espaces publics. | |

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

VERS DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

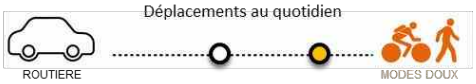
Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

7 secteurs aux couleurs différentes
- Tamaris
- Cévennes Mont Bouquet
- Prés Saint-Jean
- Rénovation
- Rive Droite / Cauvel La Royale
- Faubourg de Rochebelle
- Faubourg du Soleil

Des complémentarités à trouver pour les quartiers
- Mixité des fonctions urbaines favorisant l'ouvertures des quartiers
- La trame urbaine permettant l'évolution du bâti
- La valorisation paysagère assurant les équilibres environnementaux et prévention des risques hydrauliques
- Répondre aux besoins immédiats. Préfigurer les transformations et crédibiliser l'action publique. Des actions de préfiguration pour une plus-value immédiate aux habitants
- Re-densifier et compléter le Centre-ville : mise en valeur de ce qui existe

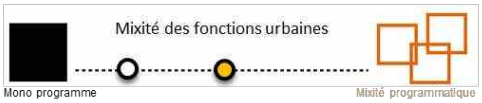
Les axes opérationnels pour fabriquer demain:
- Se loger : suppression de l'habitat indigne et clarification de la domanialité . Des programmes immobiliers soutenables
- Se déplacer : favoriser les modes doux
- Vivre ensemble : des espaces partagés, des équipements sportifs, des lieux de vie pour créer, apprendre, consommer
- Travailler : favoriser l'implantation d'activités économiques
- Se former : des espaces favorisant l'accueil des formations et d'orientation à l'emploi




S'appuyer sur l'état existant avec une hiérarchisation du statut des espaces publics circulés et des modes doux.



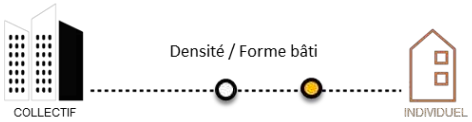

Valoriser le paysage afin d'assurer les équilibres environnementaux et la prévention des risques hydrauliques.




Passer d'une ville polarisée avec des secteurs mono programmatique à une ville plus hétérogène avec des secteurs pluridisciplinaires.



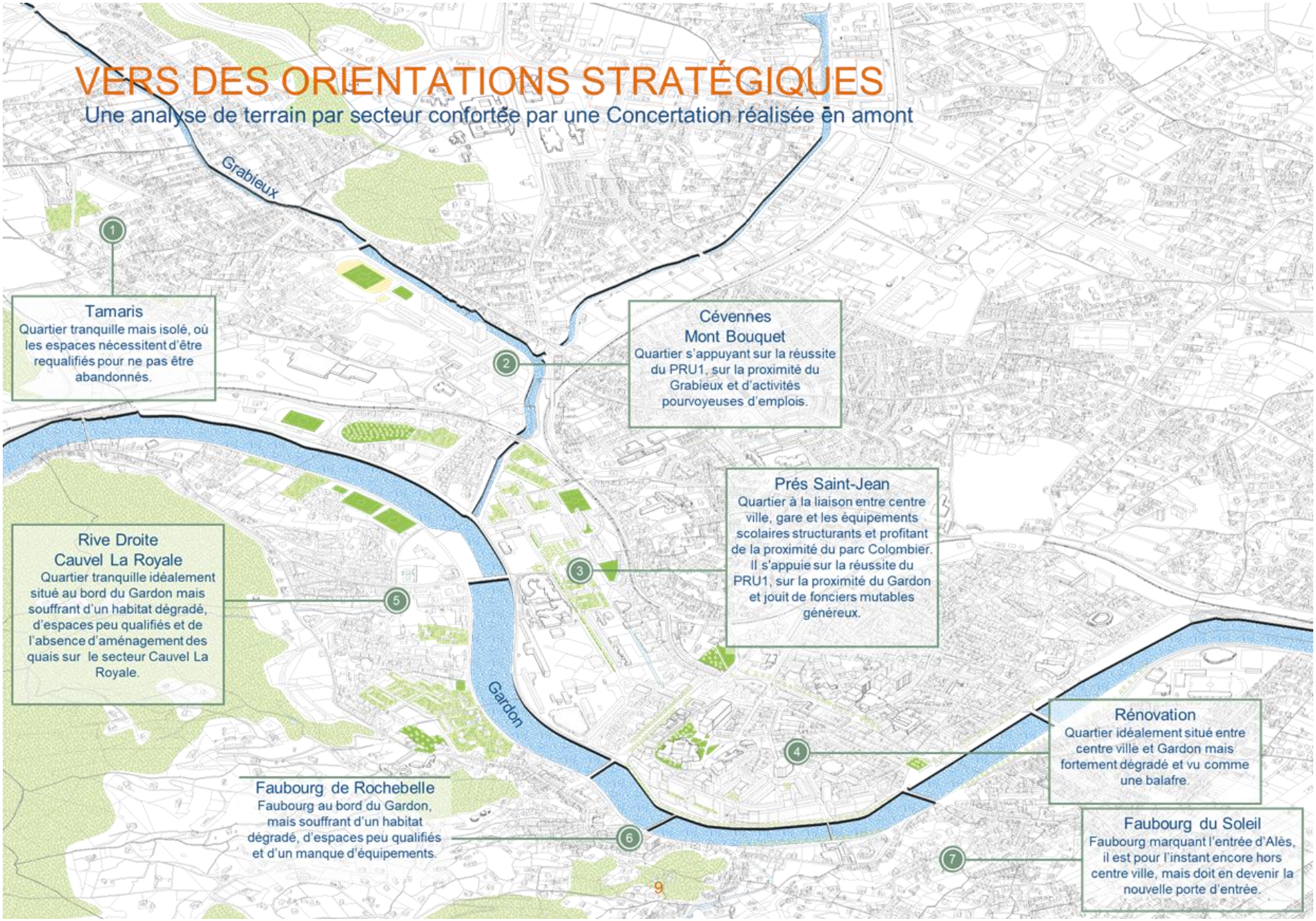

Clarifier la domanialité et repenser le devenir foncier des quartiers.




Grâce à des démolitions et de nouvelles constructions, changer l'image et apporter de la variété dans les typologies de logement.

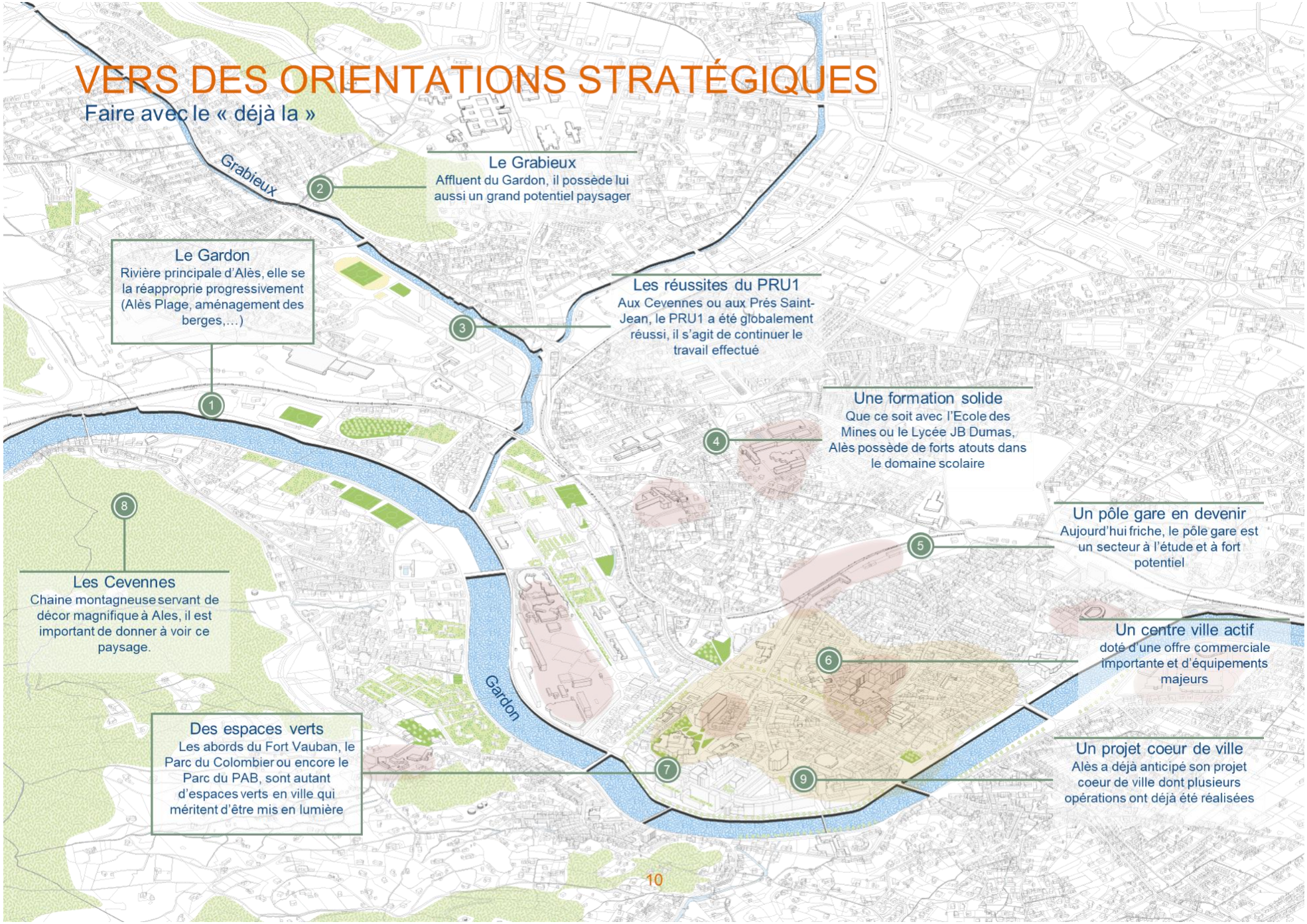
# VERS DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

## Une analyse de terrain par secteur confortée par une Concertation réalisée en amont



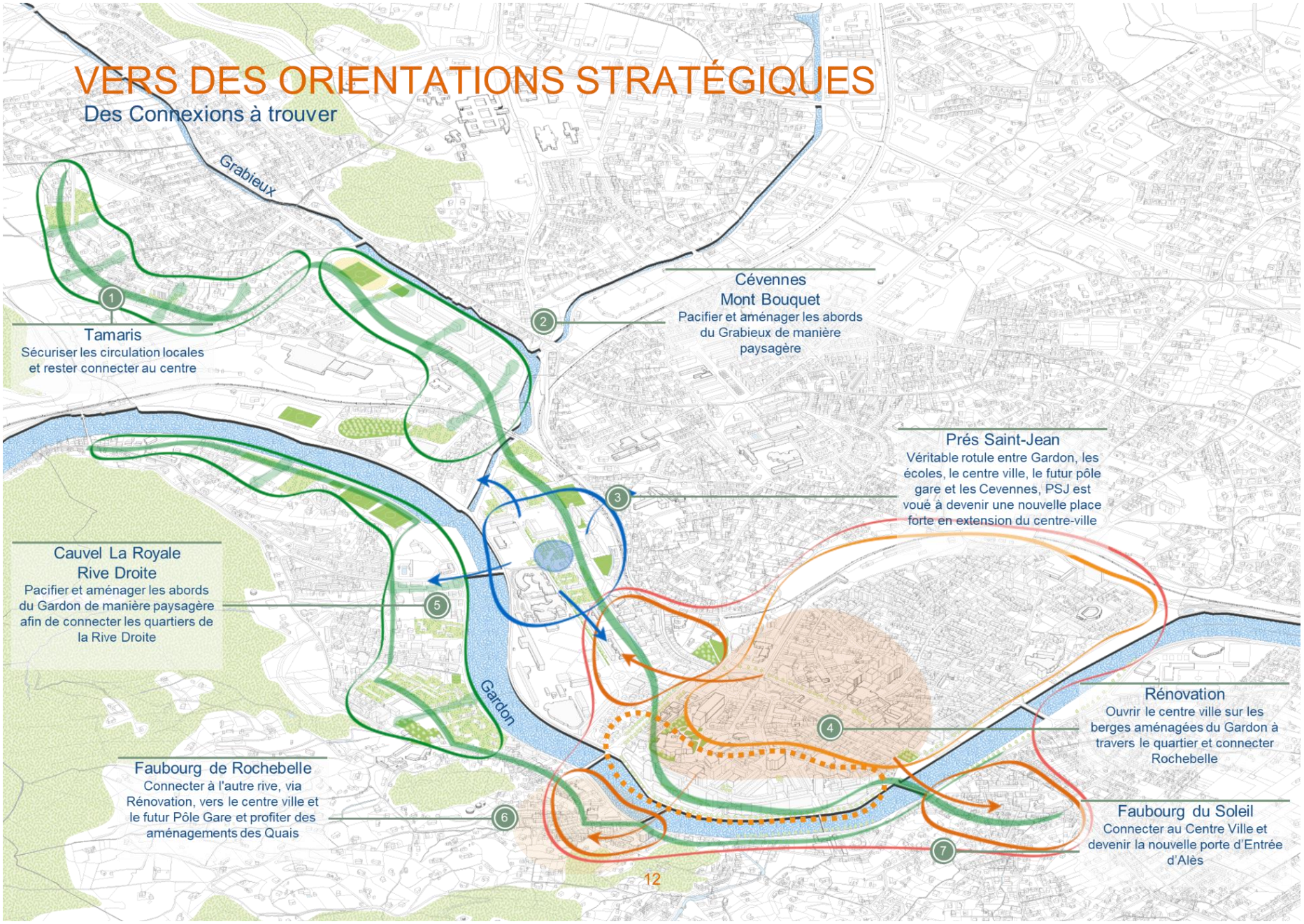
# VERS DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

## Faire avec le « déjà la »



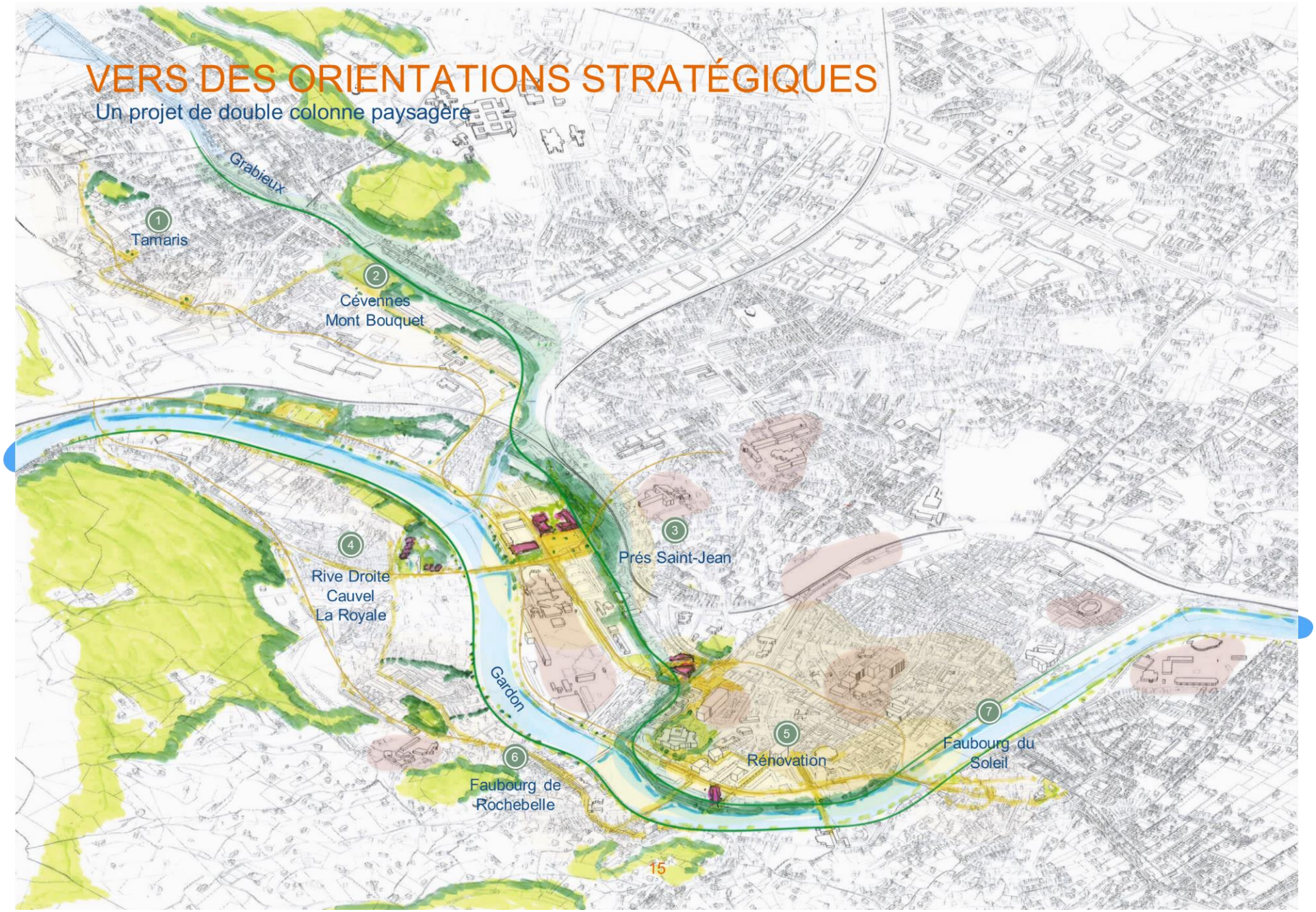
# VERS DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

## Des Connexions à trouver



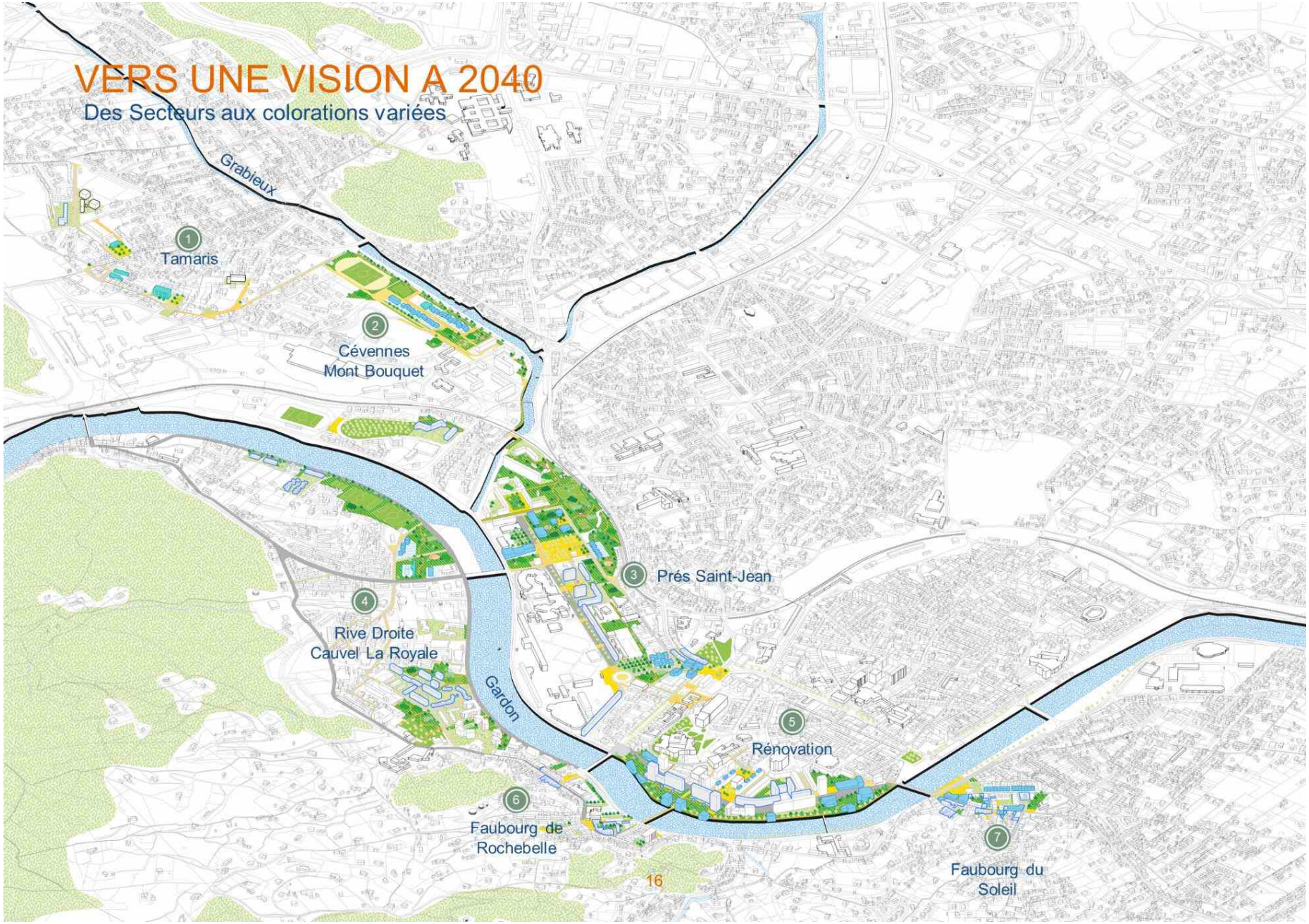
# VERS DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

## Un projet de double colonne paysagère



# VERS UNE VISION A 2040

## Des Secteurs aux colorations variées



# RENOVATION

## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

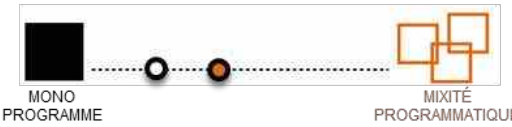
Déplacements au quotidien
Faciliter toujours plus la place des modes doux. Repenser l'accessibilité entre Coeur de Ville et le Gardon, et Rochebelle.




Valorisation paysagère
Prendre exemple sur le traitement du Parvis du Temple et accompagner les modes doux déjà présents sur les quais en insistant sur la Grand Rue Jean Moulin et le Square Sauvage.




Mixité des fonctions urbaines
Quartier majoritairement constitué de logement social, étendre la mixité programmatique du centre ville.




Gestion des espaces extérieurs
Enjeu moins déterminant sur ce secteur.




Densité / Forme bâti
Quelques démolitions afin d'aérer le quartier et changer l'image du secteur.






# FAUBOURG DU SOLEIL

## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

### Déplacements au quotidien

Faciliter toujours plus la place des modes doux. Accompagner l'aménagement des berges du Gardon avec un réseau mode doux interquartier et favoriser la place du piéton dans les faubourgs.




### Valorisation paysagère

Accompagner les nouveaux aménagements modes doux par des plantations et créer de nouveaux espaces verts en lien avec l'école

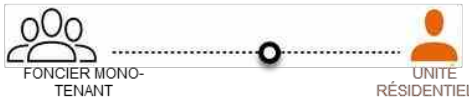



### Mixité des fonctions urbaines

Aujourd'hui majoritairement composé de logements et de commerces de proximité en grande partie fermés, l'objectif et de réintégrer un peu de mixité programmatique.



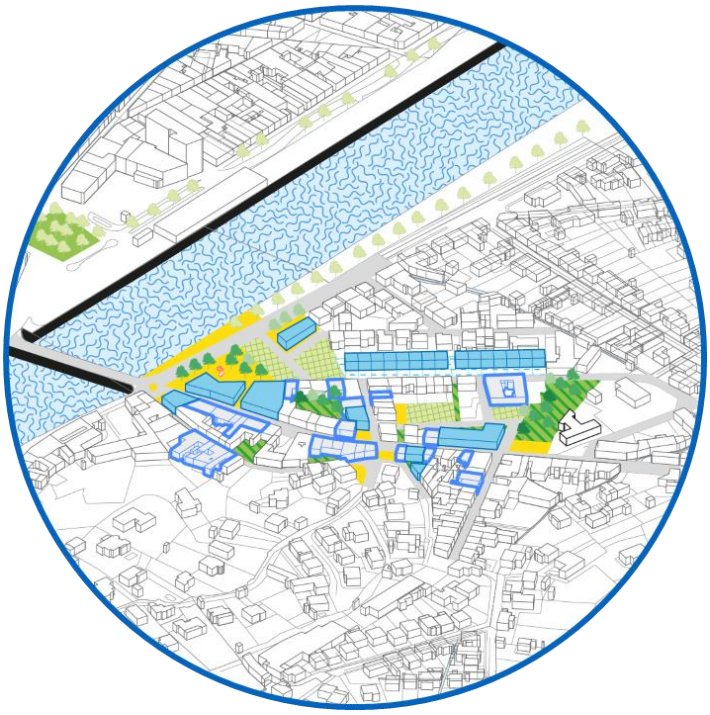

### Gestion des espaces extérieurs




### Densité / Forme bâti

L'objectif est de proposer une gamme de logements plus large qu'aujourd'hui, en proposant à la fois, du petit collectif et de la maison de ville



# FAUBOURG DE ROCHEBELLE

## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

Déplacements au quotidien
Faciliter toujours plus la place des modes doux. Accompagner le futur aménagement des berges du Gardon avec un réseau mode doux interquartier.




Valorisation paysagère
Aujourd'hui très pauvre en espaces verts, accompagner le nouvel aménagement des quais par un traitement paysager.




Mixité des fonctions urbaines

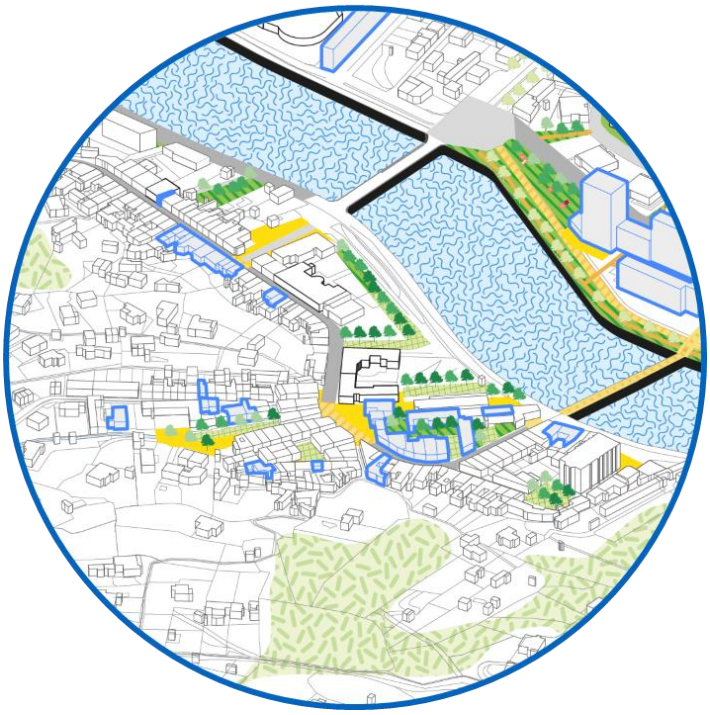



Gestion des espaces extérieurs




Densité / Forme bâti
Créer des aérations en coeur d'ilot



# PRÉS SAINT-JEAN

## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

Déplacements au quotidien
Faciliter toujours plus la place des modes doux. Repenser l'accessibilité entre Coeur de Ville et Prés Saint-Jean.



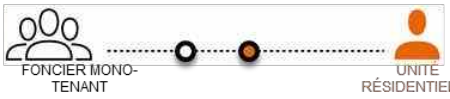

Valorisation paysagère
Il s'agira d'ouvrir le quartier sur le Gardon et de créer une vraie colonne écologique. Rendre lisible le parc de Colombier et créer une continuité paysagère et mode doux entre les Prés Saint Jean et la place des Martyrs.




Mixité des fonctions urbaines
Enjeu majeur du secteur, profiter de la surface à construire généreuse pour apporter de la mixité au croisement de secteurs monoprogrammatique.




Gestion des espaces extérieurs
La domanialité et la résidentialisation du quartier ont été traitées lors du PRU1, l'enjeu est d'accompagner les démolitions prévues par un découpage foncier souple.




Densité / Forme bâti
Quartier presque entièrement habité par du collectif, il s'agira, grâce aux démolitions et à quelques nouvelles constructions, d'apporter de la mixité typologique.






# CEVENNES - MONT BOUQUET

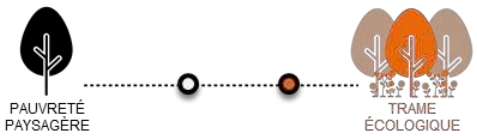
## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

Déplacements au quotidien
Sécuriser et faciliter la circulation des modes doux le long du Grabieux ainsi que vers le Nord du quartier.



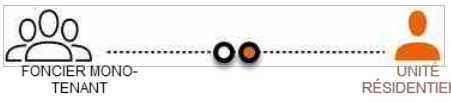

Valorisation paysagère
Apporter un traitement paysager qualitatif au Quai du Grabieux et plus globalement rendre plus vert le secteur.




Mixité des fonctions urbaines
Prendre exemple sur la partie Sud pour apporter de la mixité dans la partie Nord.




Gestion des espaces extérieurs
La domanialité et la résidentialisation du quartier ont été traitées lors du PRU1, l'enjeu est d'accompagner les démolitions prévues par un découpage foncier souple.




Densité / Forme bâti
Quelques démolitions afin d'aérer le quartier sur Montbouquet et terminer ce qui a été entrepris dans le PRU1.






# TAMARIS

## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

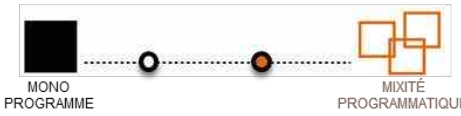
Déplacements au quotidien
Faciliter toujours plus la place des modes doux. Repenser les connexions avec le quartier des Cévennes et le Grabieux.



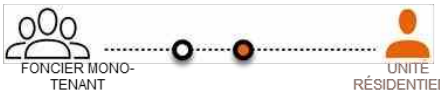

Valorisation paysagère
Renforcer l'ambiance déjà présente.




Mixité des fonctions urbaines
Réhabiliter les équipements existants et pérenniser la vie associative du quartier.




Gestion des espaces extérieurs
Quelques enjeux ponctuels de domanialité et de résidentialisation sur le patrimoine bailleur.




Densité / Forme bâti
Quelques démolitions afin de sécuriser la trame viaire.






# RIVE DROITE - CAUVEL LA ROYALE

## Réajuster les curseurs

Etat existant
Projet

Déplacements au quotidien
Faciliter toujours plus la place des modes doux en prolongeant l'aménagement des berges du Gardon.



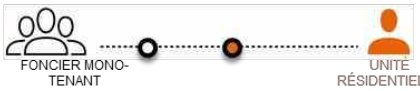

Valorisation paysagère
Rendre lisible et étendre le parc du Musée PAB, accompagner le nouvel aménagement des quais par un traitement paysager des résidences.
Profiter du positionnement du secteur entre Gardon et le mont Ricateau.




Mixité des fonctions urbaines

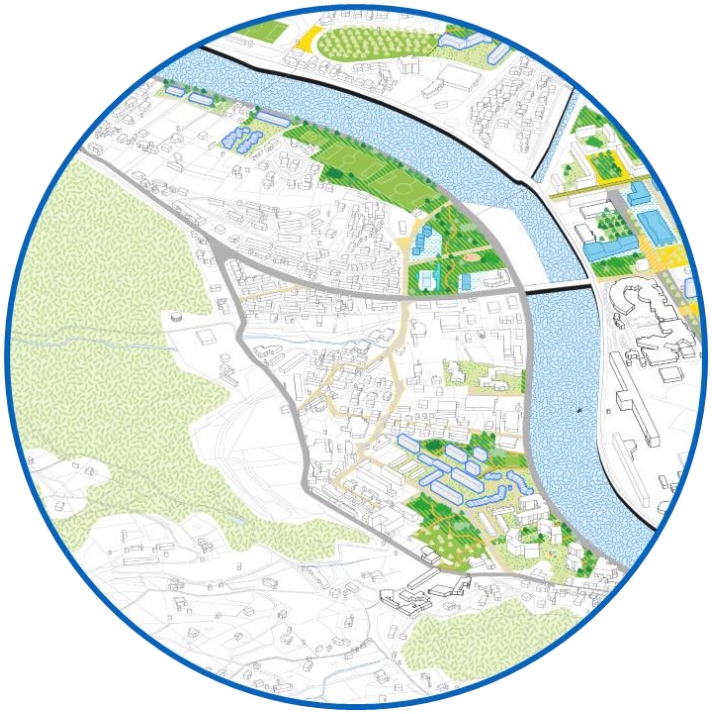



Gestion des espaces extérieurs
Enjeux majeurs du secteur, la domanialité et la résidentialisation du patrimoine d'Un Toit Pour Tous et de Logis Cévénols sont des points qui doivent être traités.
La domanialité et la résidentialisation du quartier doivent être traitées de manière à accompagner le traitement paysager des quais du Gardon.

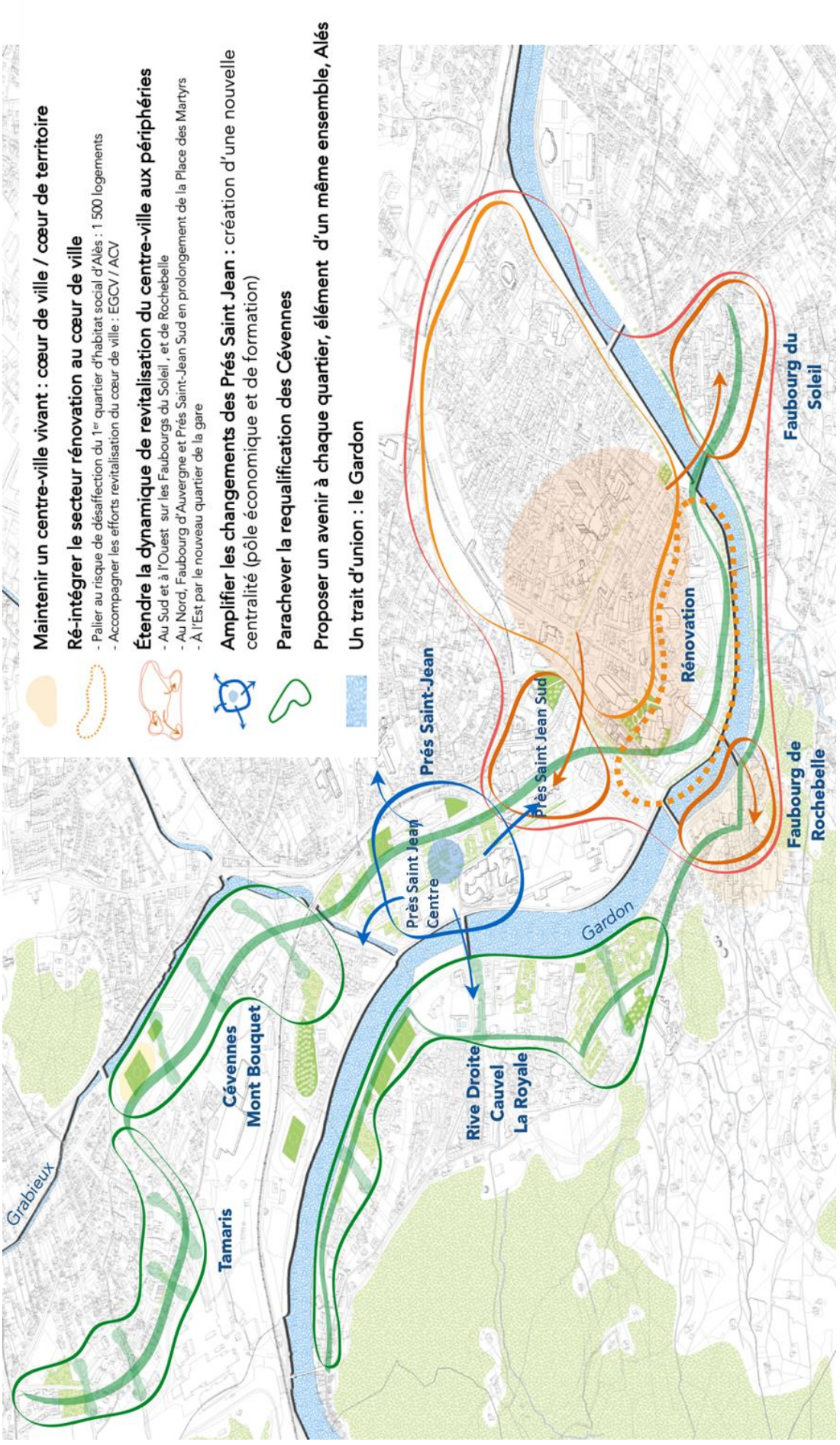



Densité / Forme bâti
La démolition du CAMPS est imaginé afin de developper une poche de constructions neuves, extensions du tissu voisin



# Annexe A8 – Plan guide du projet urbain



# Annexe A9-1 – Programme Urbain Conventionné (Phase 1)

## Secteur Rénovation

**Aménagement d'ensemble**

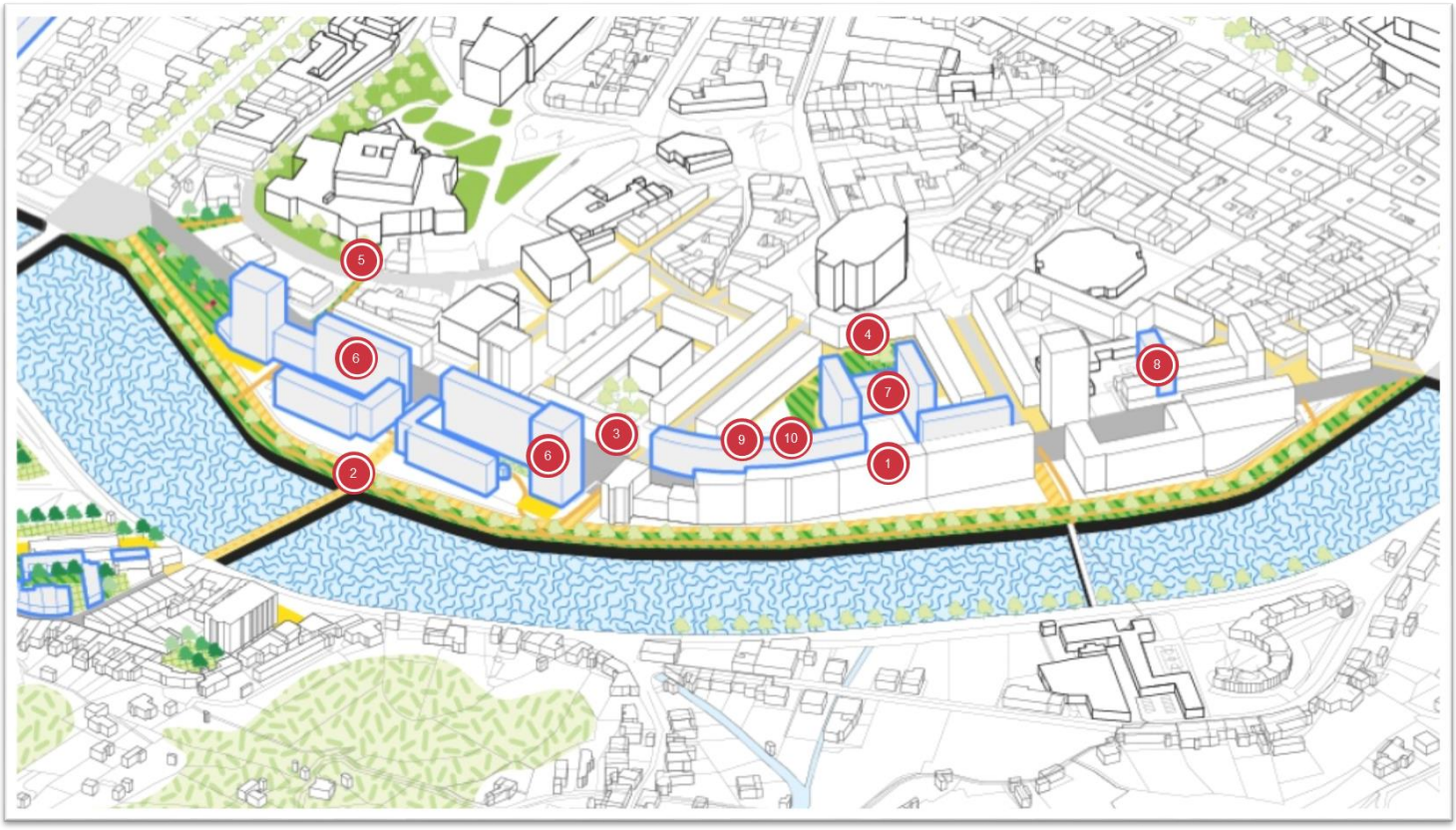
1. Démolition de la dalle et rétablissement des accès
2. Percée Cazot
3. Réaménagement de la Grand Rue Jean Moulin
4. Aménagements paysagers : Square Sauvages
5. Aménagements paysagers : Percée Vauban

**Requalification de LLS**

6. Réhabilitation de 260 LLS : 4-20 et Tour 22 GRJM
7. Restructuration de 104 LLS : Les Santolines
8. Réhabilitation de 47 LLS : Le Villeneuve

**Résidentialisation de LLS**

9. Reprise des pieds d'immeubles GRJM – Traitement des halls
10. Reprise des pieds d'immeubles GRJM – Locaux commerciaux



# Secteur Rénovation

**Aménagement d'ensemble**

1. Démolition de la dalle et rétablissement des accès
2. Percée Cazot
3. Réaménagement de la Grand Rue Jean Moulin
4. Aménagements paysagers : Square Sauvages
5. Aménagements paysagers : Percée Vauban

**Requalification de LLS**

6. Réhabilitation de 260 LLS : 4-20 et Tour 22 GRJM
7. Restructuration de 104 LLS : Les Santolines
8. Réhabilitation de 47 LLS : Le Villeneuve

**Résidentialisation de LLS**

9. Reprise des pieds d'immeubles GRJM – Traitement des halls
10. Reprise des pieds d'immeubles GRJM – Locaux commerciaux



# Secteur Rénovation



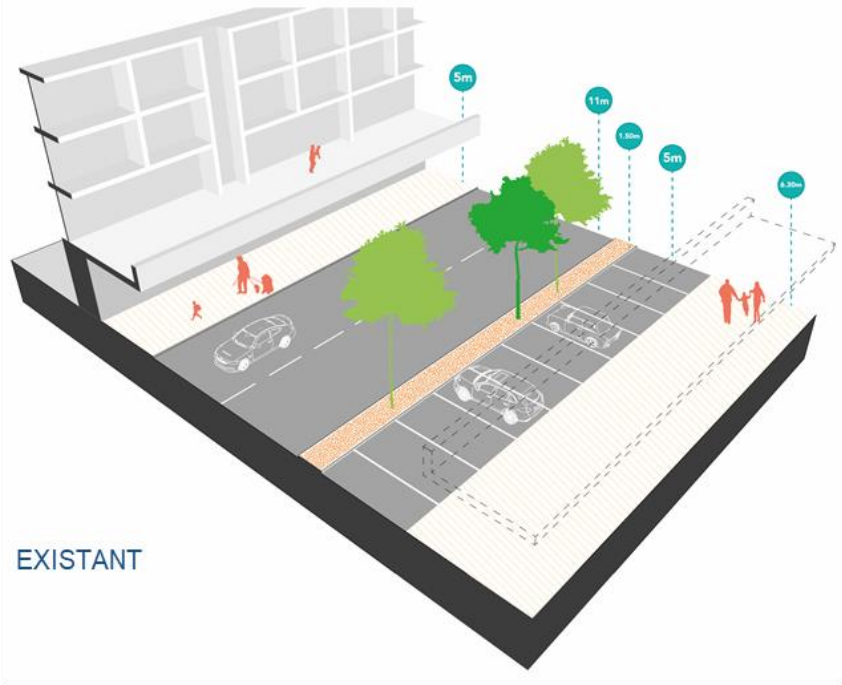
Aujourd'hui

Demain



# Secteur Rénovation

## Profils en travers









# Secteur Rénovation

## Aménagement des rdc

Existant




Projet



# Faubourg du Soleil

**Aménagement d'ensemble:**

1. Requalification de la rue du Fbg du Soleil (Mise en sens unique, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Elargissement de la rue F. Pelloutier (Création de trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
3. Aménagement du carrefour rue du Fbg du Soleil / Quai / Pont Vieux
4. Aménagement d'une place en entrée de faubourg
5. Sécurisation du carrefour rue des Jardins / rue du Fbg du Soleil
6. Création d'une place en cœur d'ilot.
7. Création d'un parvis pour l'école et d'un jardin public intergénérationnel.
8. Démolition de deux bâtiments et création de stationnement
9. Contrepartie foncière pour Action Logement
10. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété + commerces
11. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété
12. Foncier libéré pour création locaux à usage d'habitation et/ou à usage professionnel

**Equipement public de proximité:**

13. Création d'un équipement social

**Recyclage d'habitat ancien dégradé**

14. Recyclage de l'ilot central

**Acquistion / Amélioration**

15. Création de 33 Logements locatifs sociaux



# Faubourg du Soleil

**Aménagement d'ensemble:**

1. Requalification de la rue du Fbg du Soleil (Mise en sens unique, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Elargissement de la rue F. Pelloutier (Création de trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
3. Aménagement du carrefour rue du Fbg du Soleil / Quai / Pont Vieux
4. Aménagement d'une place en entrée de faubourg
5. Sécurisation du carrefour rue des Jardins / rue du Fbg du Soleil
6. Création d'une place en cœur d'ilot.
7. Création d'un parvis pour l'école et d'un jardin public intergénérationnel.
8. Démolition de deux bâtiments et création de stationnement
9. Contrepartie foncière pour Action Logement
10. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété + commerces
11. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété
12. Foncier libéré pour création locaux à usage d'habitation et/ou à usage professionnel

**Equipement public de proximité:**

13. Création d'un équipement social

**Recyclage d'habitat ancien dégradé**

14. Recyclage de l'ilot central

**Acquistion / Amélioration**

15. Création de 33 Logements locatifs sociaux



# Faubourg du Soleil

## Faubourg du Soleil aujourd'hui



## Faubourg du Soleil demain



# Faubourg de Rochebelle

**Aménagement d'ensemble:**

1. Requalification de l'entrée de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'une place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)
3. Aménagement de la place de l'Eglise

**Equipement public de proximité:**

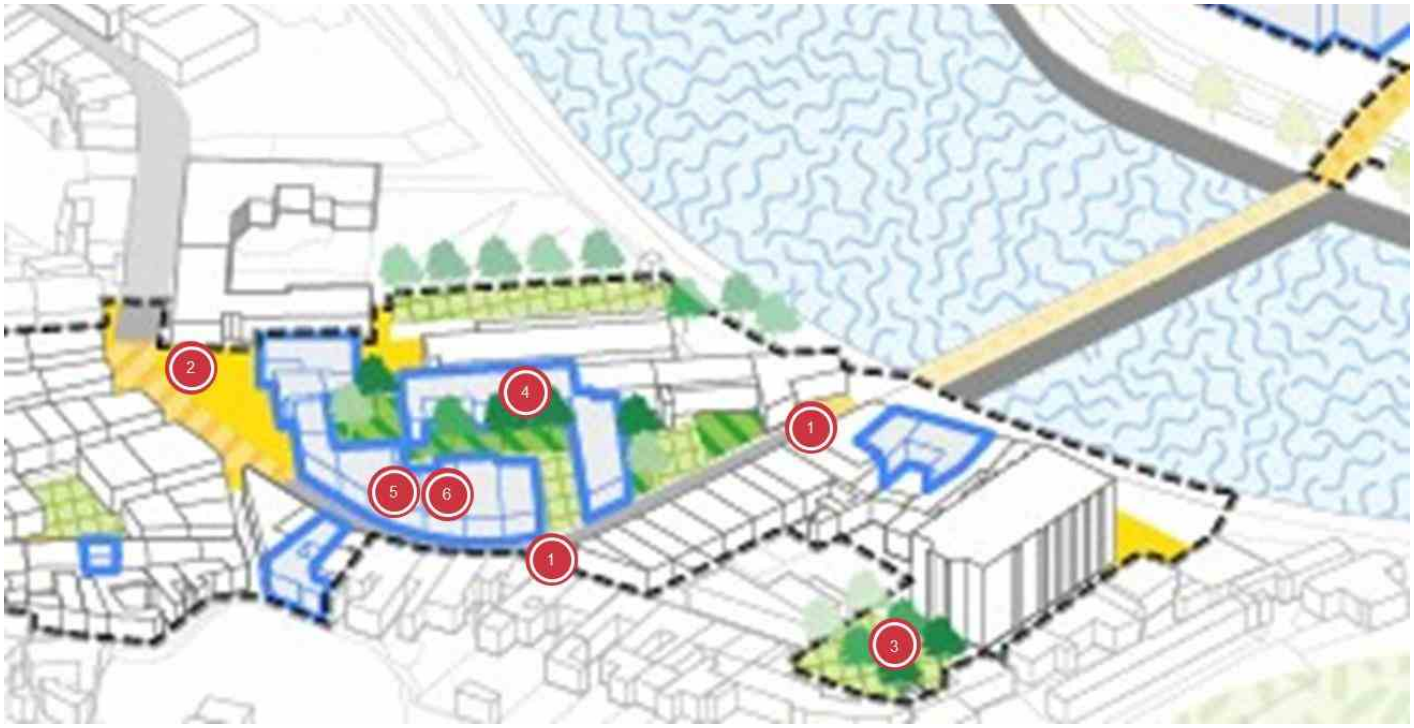
4. Création d'un équipement social et culturel

**Recyclage d'habitat ancien dégradé**

5. Recyclage de l'ilot sud

**Aqcuistion / Amélioration**

6. Création de 14 Logements locatifs sociaux



# Faubourg de Rochebelle

**Aménagement d'ensemble:**

1. Requalification de l'entrée de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'une place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)
3. Aménagement de la place de l'Eglise

**Equipement public de proximité:**

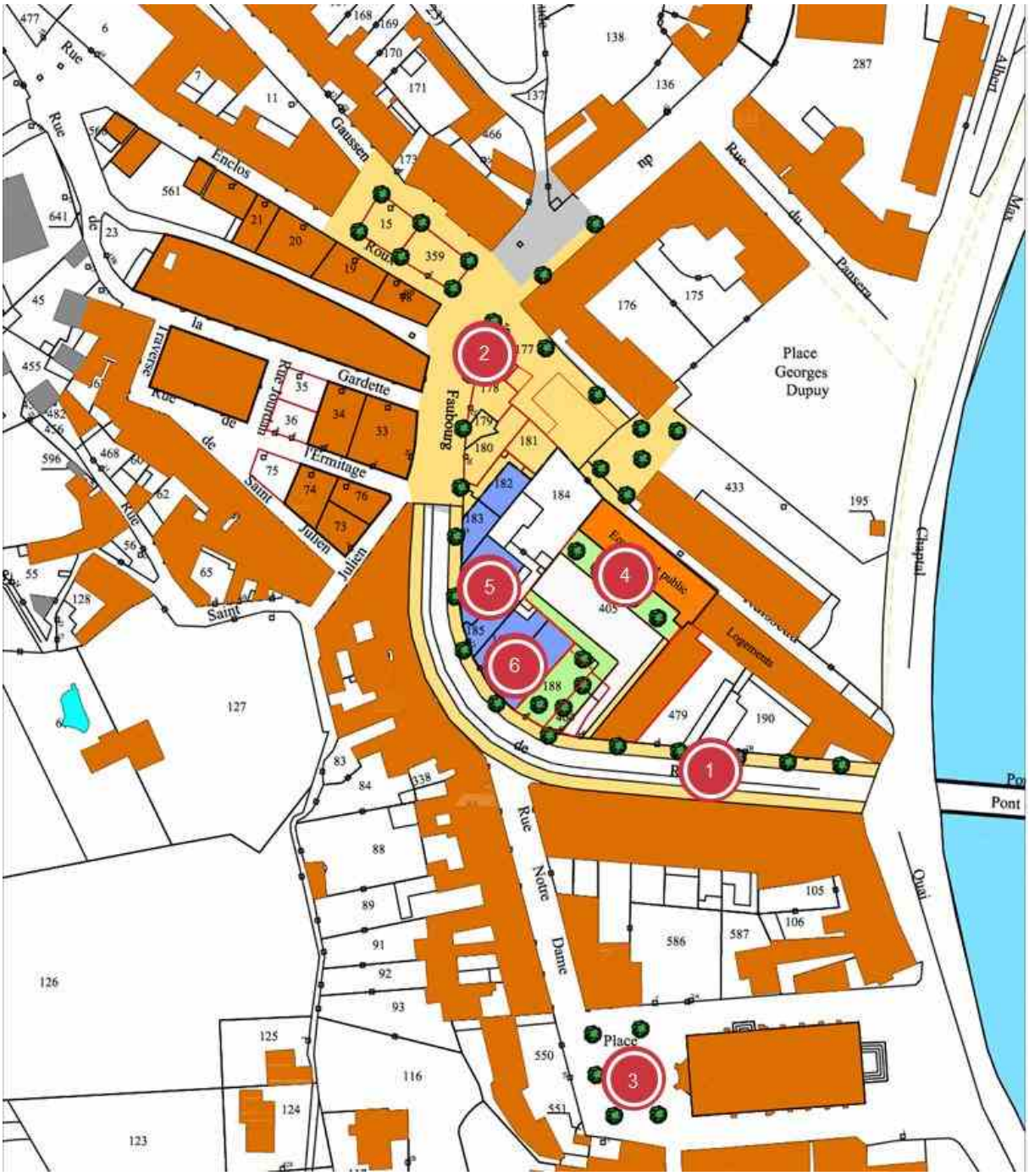
4. Création d'un équipement social et culturel

**Recyclage d'habitat ancien dégradé**

5. Recyclage de l'ilot sud

**Aqcuistion / Amélioration**

6. Création de 14 Logements locatifs sociaux



**Aménagement d'ensemble:**

1. Connexion au centre-ville par la mise en sécurité de la traversée du quai Boissier de Sauvages
2. Connexion au centre-ville par la création d'un espace partagé rue des Près Saint Jean
3. Requalification de la rue Arago
4. Mise en sécurité des cheminements piétons par la création de plateaux traversant sur l'avenue JB Dumas
5. Création d'un square et d'une rue suite aux démolitions du secteur Sully Prud'homme
6. Création d'un parc actif, sportif et ludique
7. Aménagement du square sur la place d'Alembert

**Démolitions:**

8. SACIVA: 9 LLS et commerces
9. 6-8 Rue Sully Prud'homme: 34 LLS
10. 17-19 Rue Sully Prud'homme: 16 LLS

**Requalification de LLS:**

11. Réhabilitation de 96 LLS : Sully Prud'homme
12. Réhabilitation de 68 LLS : Tours Sully Prud'homme
13. Réhabilitation de 128 LLS : JB Dumas

**Résidentialisation de LLS:**

14. Résidentialisation de 292 LLS : Sully Prud'homme

**Immobilier à vocation économique:**

15. Pôle économique tranche 1
16. Hub Formation
17. Centre commercial




Près Saint Jean

# Près Saint Jean

**Aménagement d'ensemble:**

1. Connexion au centre-ville par la mise en sécurité de la traversée du quai Boissier de Sauvages
2. Connexion au centre-ville par la création d'un espace partagé rue des Près Saint Jean
3. Requalification de la rue Arago
4. Mise en sécurité des cheminements piétons par la création de plateaux traversant sur l'avenue JB Dumas
5. Création d'un square et d'une rue suite aux démolitions du secteur Sully Prud'homme
6. Création d'un parc actif, sportif et ludique
7. Aménagement du square sur la place d'Alembert

**Démolitions:**

8. SACIVA: 9 LLS et commerces
9. 6-8 Rue Sully Prud'homme: 34 LLS
10. 17-19 Rue Sully Prud'homme: 16 LLS

**Requalification de LLS:**

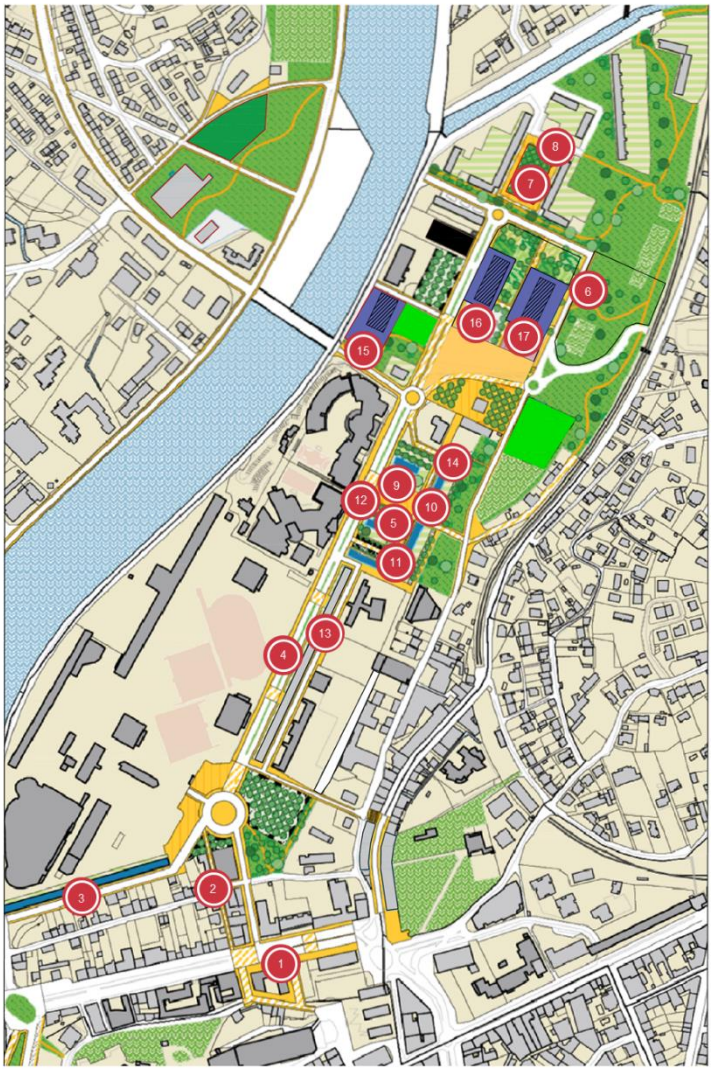
11. Réhabilitation de 96 LLS : Sully Prud'homme
12. Réhabilitation de 68 LLS : Tours Sully Prud'homme
13. Réhabilitation de 128 LLS : JB Dumas

**Résidentialisation de LLS:**

14. Résidentialisation de 292 LLS : Sully Prud'homme

**Immobilier à vocation économique:**

15. Pôle économique tranche 1
16. Hub Formation
17. Centre commercial



# Cévennes – Mont Bouquet

**Aménagement d'ensemble:**

1. Aménagement d'une voie piétonne dans le prolongement de la rue du Lozère.
2. Aménagement d'un espace public entre les rues Ambroise Croizat et André Dubois

**Démolition de LLS**

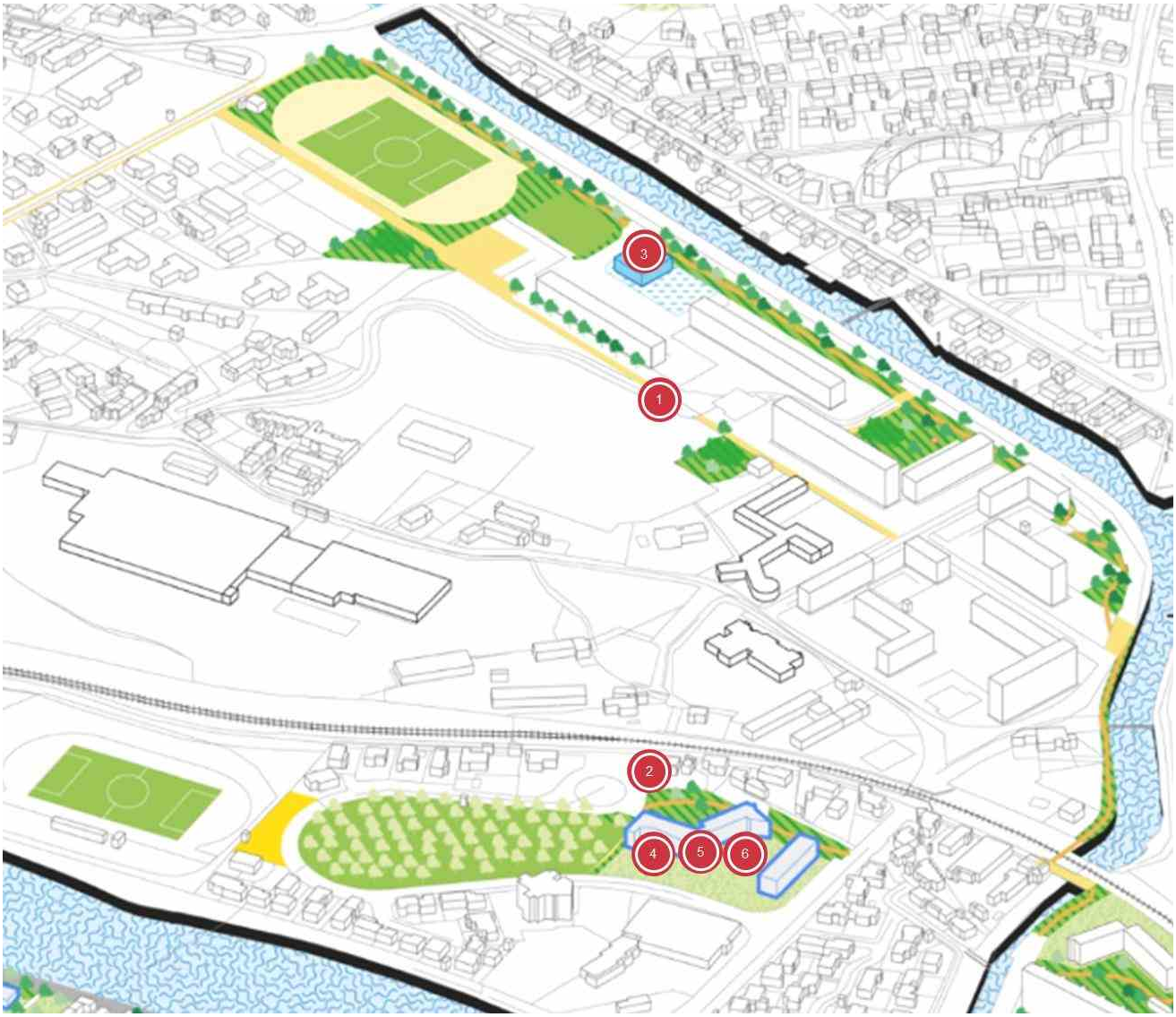
3. Démolition de la tour 23 Quai du Grabieux et relocalisation de la pharmacie: 52 logs
4. Démolition de 2 immeubles à Mont-Bouquet : 21 logs.

**Requalification de LLS:**

5. Réhabilitation de 57 LLS. Mont Bouquet 1 et 2

**Résidentialisation de logements**

6. Résidentialisation de 57 LLS. Mont Bouquet 1 et 2



# Cévennes – Mont Bouquet

**Aménagement d'ensemble:**

1. Aménagement d'une voie piétonne dans le prolongement de la rue du Lozère.
2. Aménagement d'un espace public entre les rues Ambroise Croizat et André Dubois

**Démolition de LLS**

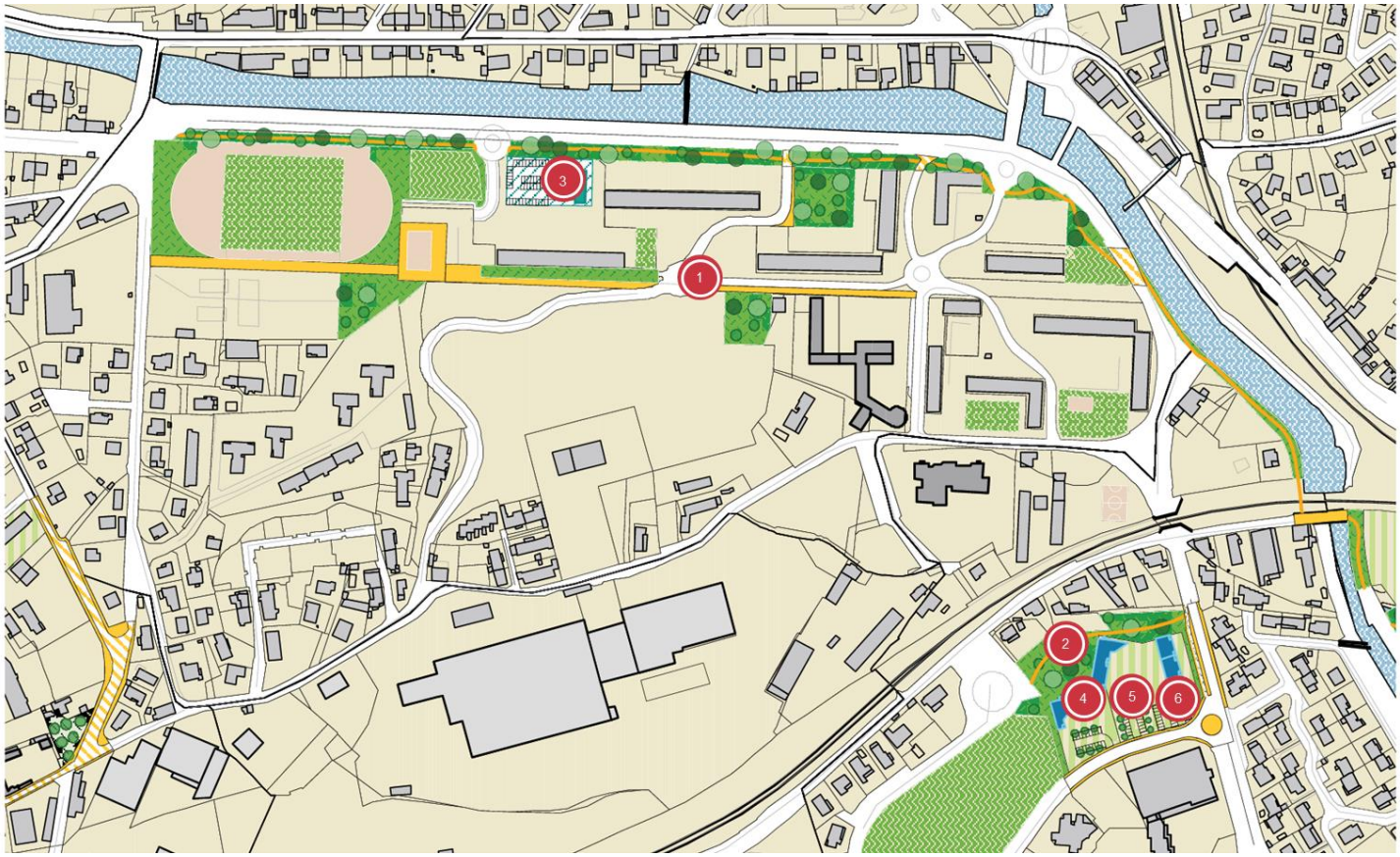
3. Démolition de la tour 23 Quai du Grabieux et relocalisation de la pharmacie: 52 logs
4. Démolition de 2 immeubles à Mont-Bouquet : 21 logs.

**Requalification de LLS:**

5. Réhabilitation de 57 LLS. Mont Bouquet 1 et 2

**Résidentialisation de logements**

6. Résidentialisation de 57 LLS. Mont Bouquet 1 et 2



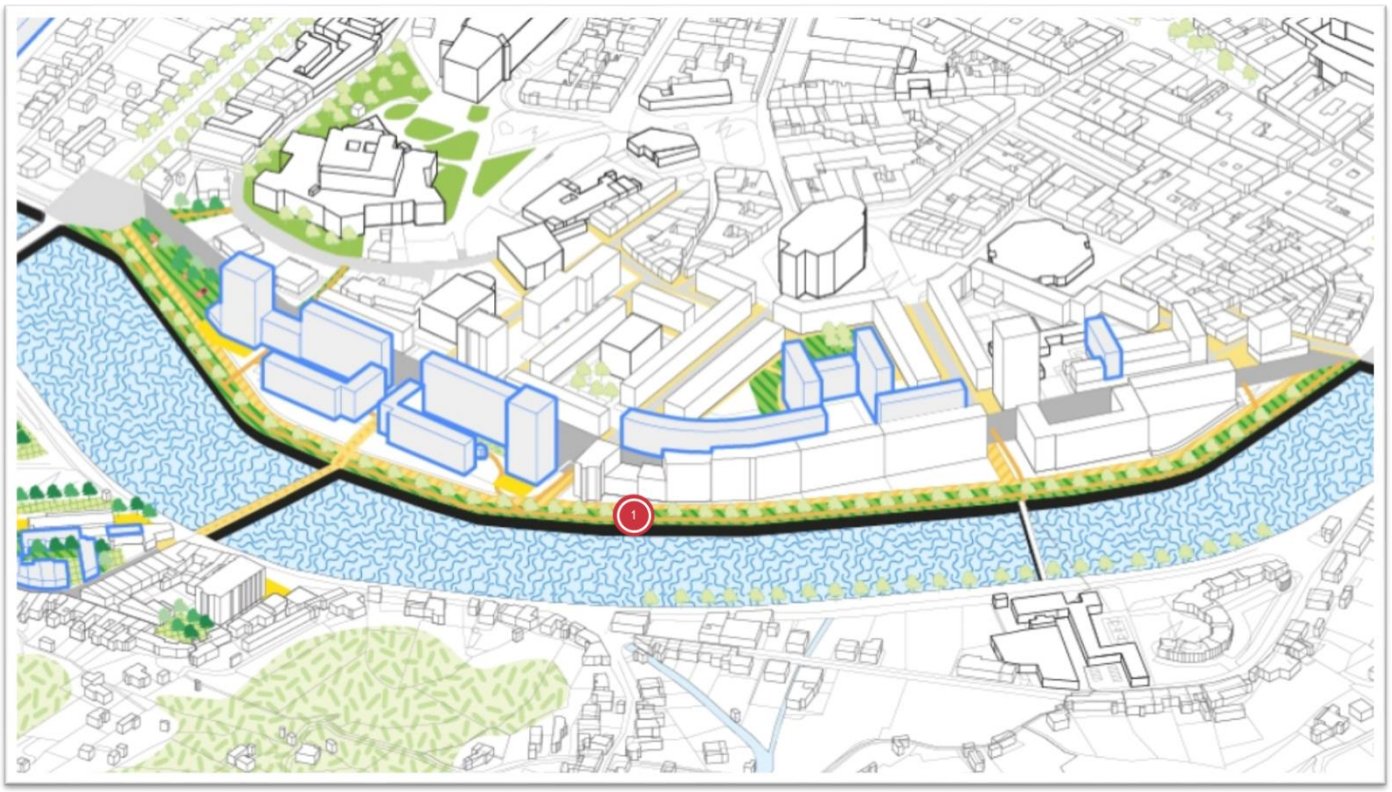
**Annexe A9-2 – Programme Urbain proposé en vue de la clause de revoyure (Phase 2)**

# Secteur Rénovation

## Aménagement d'ensemble

1

- Aménagement du Quai



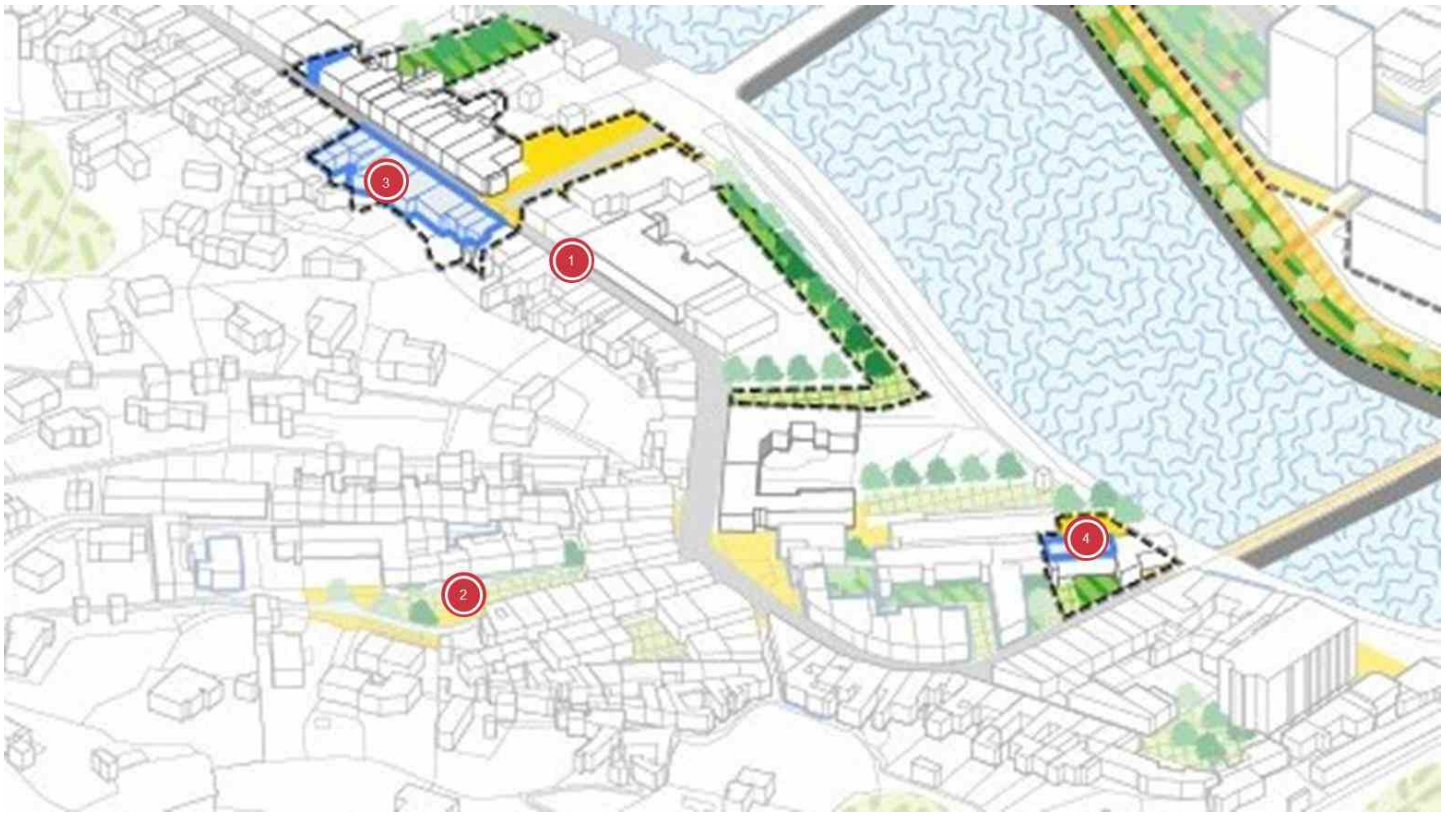
# Faubourg de Rochebelle

**Aménagement d'ensemble:**

1. Requalification du Nord de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'un mail piéton dans le prolongement de la place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)

**Recyclage d'habitat ancien dégradé**

3. Recyclage de l'ilot Nord
4. Recyclage de l'ilot en entrée de Faubourg
- Immeubles isolés ORI



# Près Saint Jean

**Aménagement d'ensemble:**

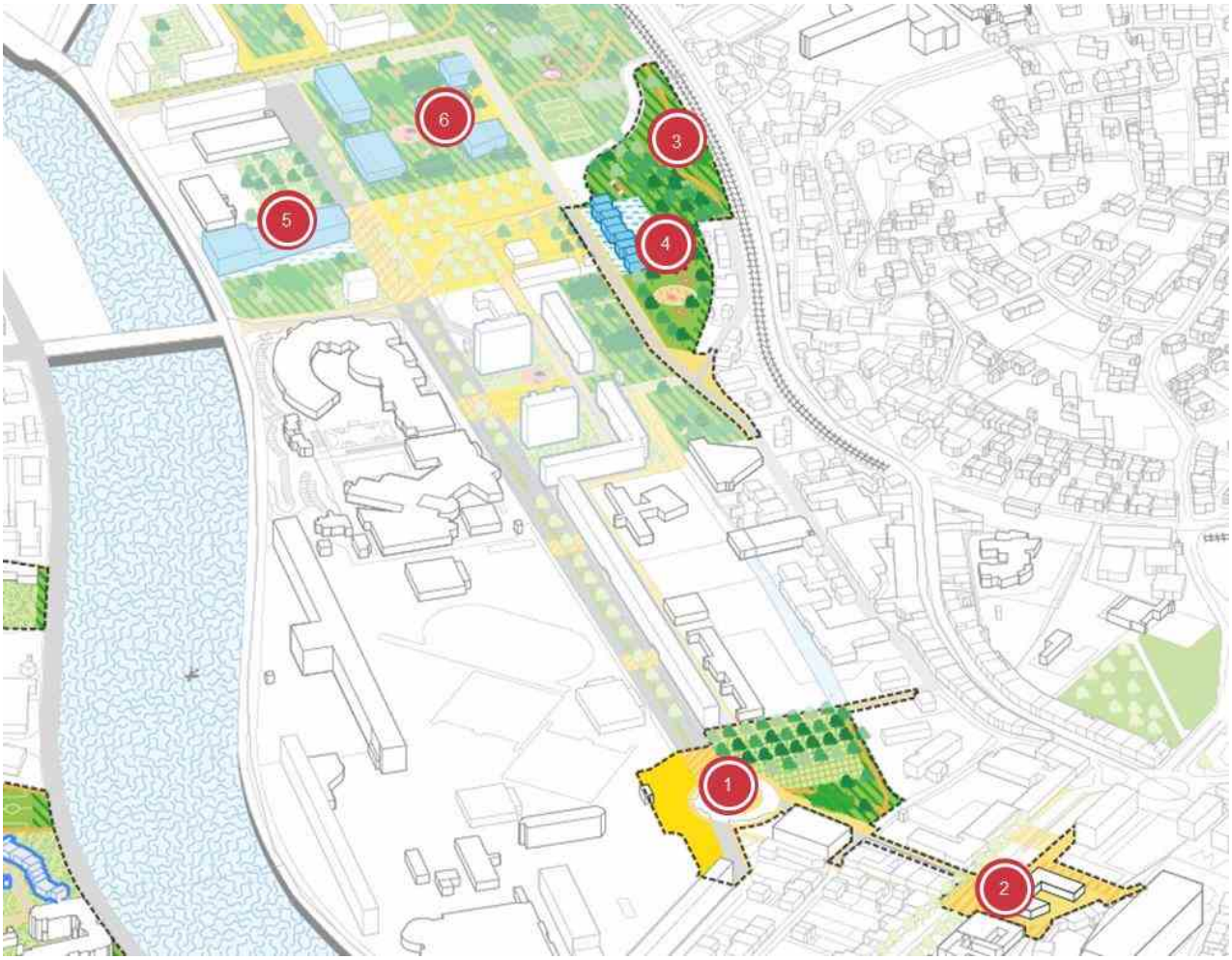
1. Requalification de la place de Belgique
2. Connexions aux centre-ville, rue Herstal, Saint Sébastien, Roques
3. Parc paysager actif – tranche 2

**Accession à la propriété**

4. 10 logements en accession

**Immobilier à vocation économique:**

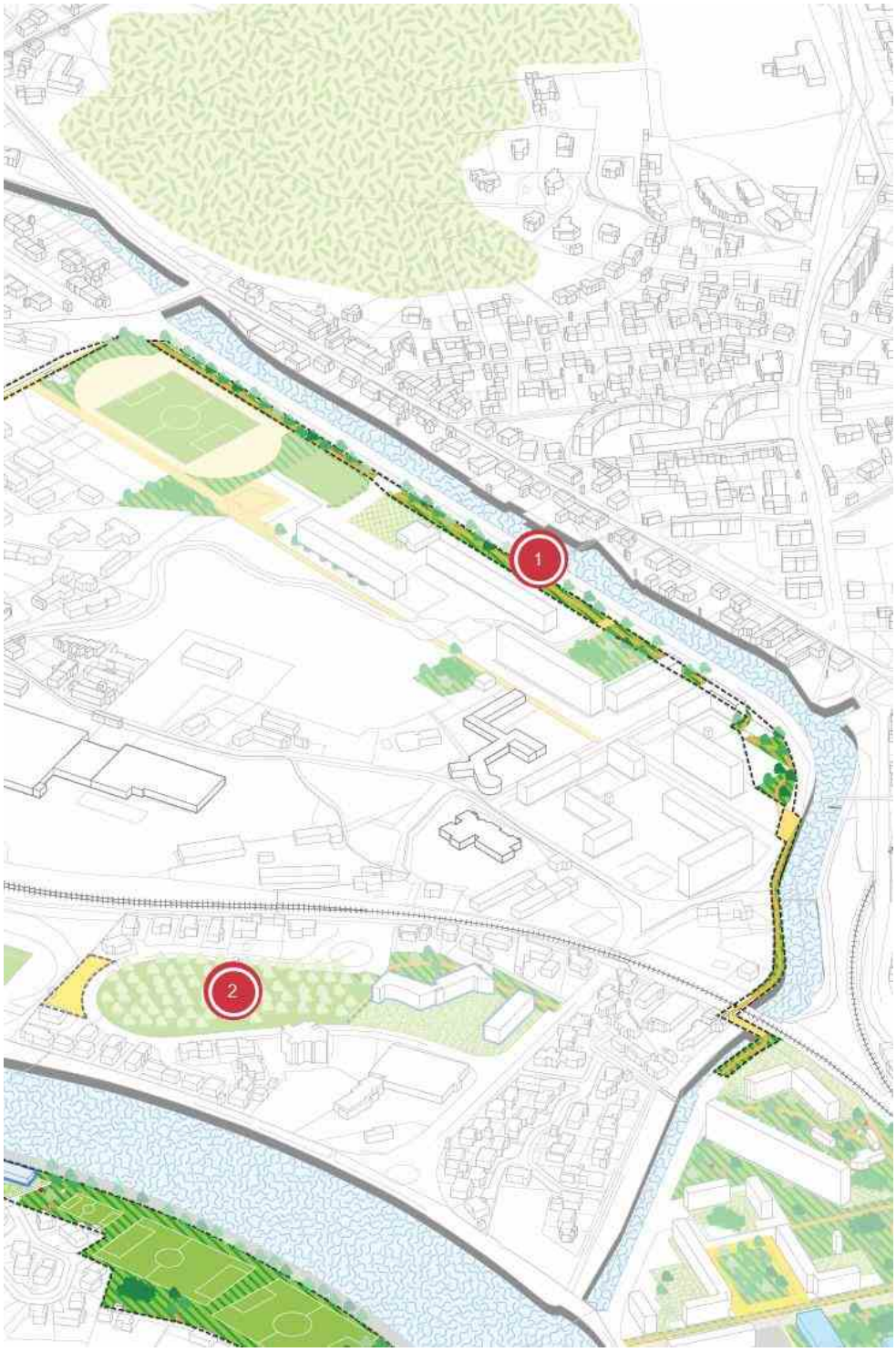
5. Pôle économique tranche 2
6. Maison de l'Eau



# Cévennes – Mont Bouquet

**Aménagement d'ensemble:**

1. Aménagement du quai du Grabieux
2. Aménagement d'un espace public paysager entre la rue Ambroise Croizat et le stade Puzajon



# Tamaris

- Réhabilitations et résidentialisation des logements locatifs sociaux

1 ① - 19 logements résidentialisés

② - 67 logements résidentialisés

③ - 70 logements résidentialisés / réhabilités

④ - Requalification des logements non décents voire indignes

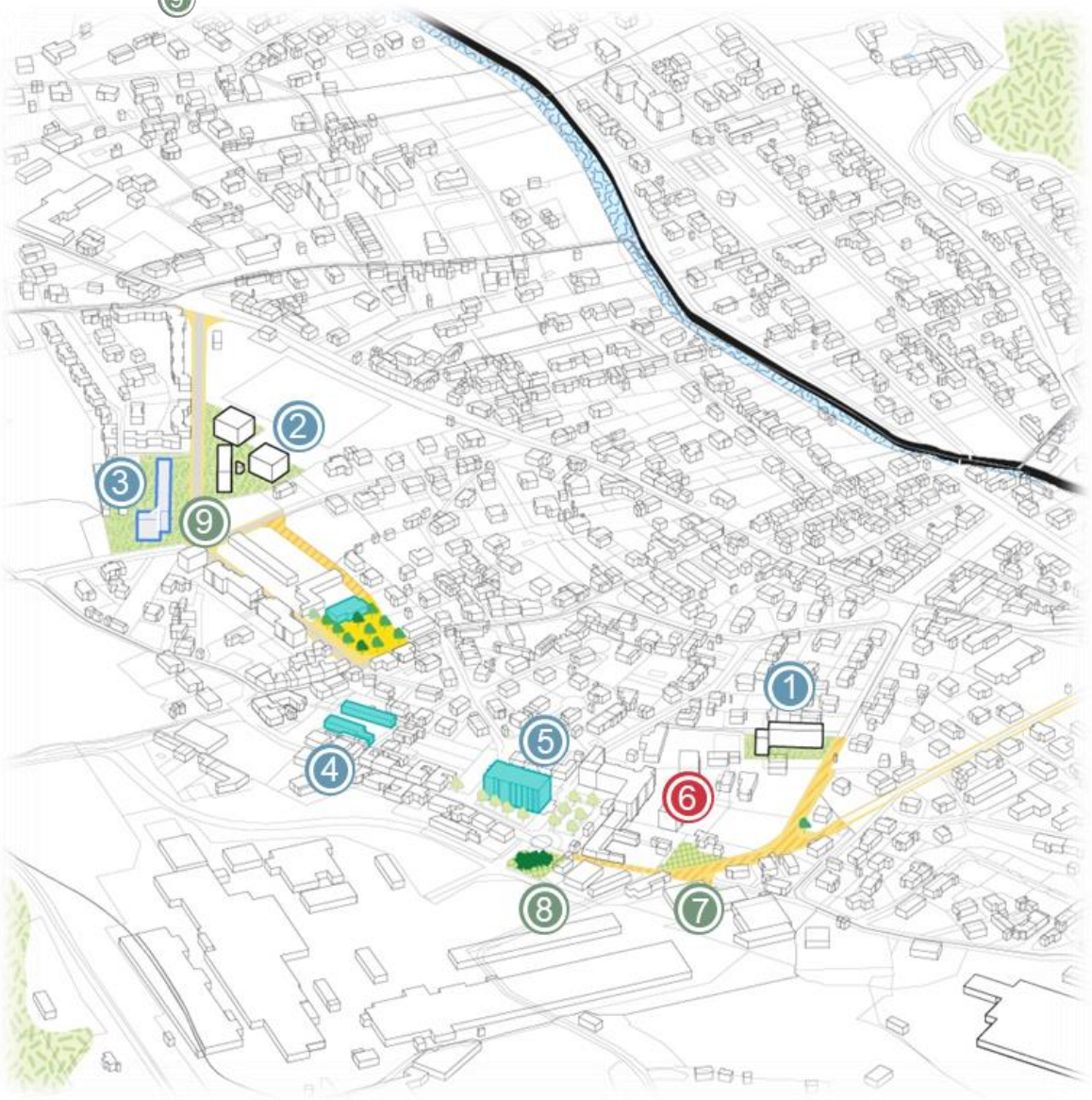
⑤ - Création d'un équipement social de proximité dans l'ancienne église

⑥

⑦ - Requalification et sécurisation les espaces publics

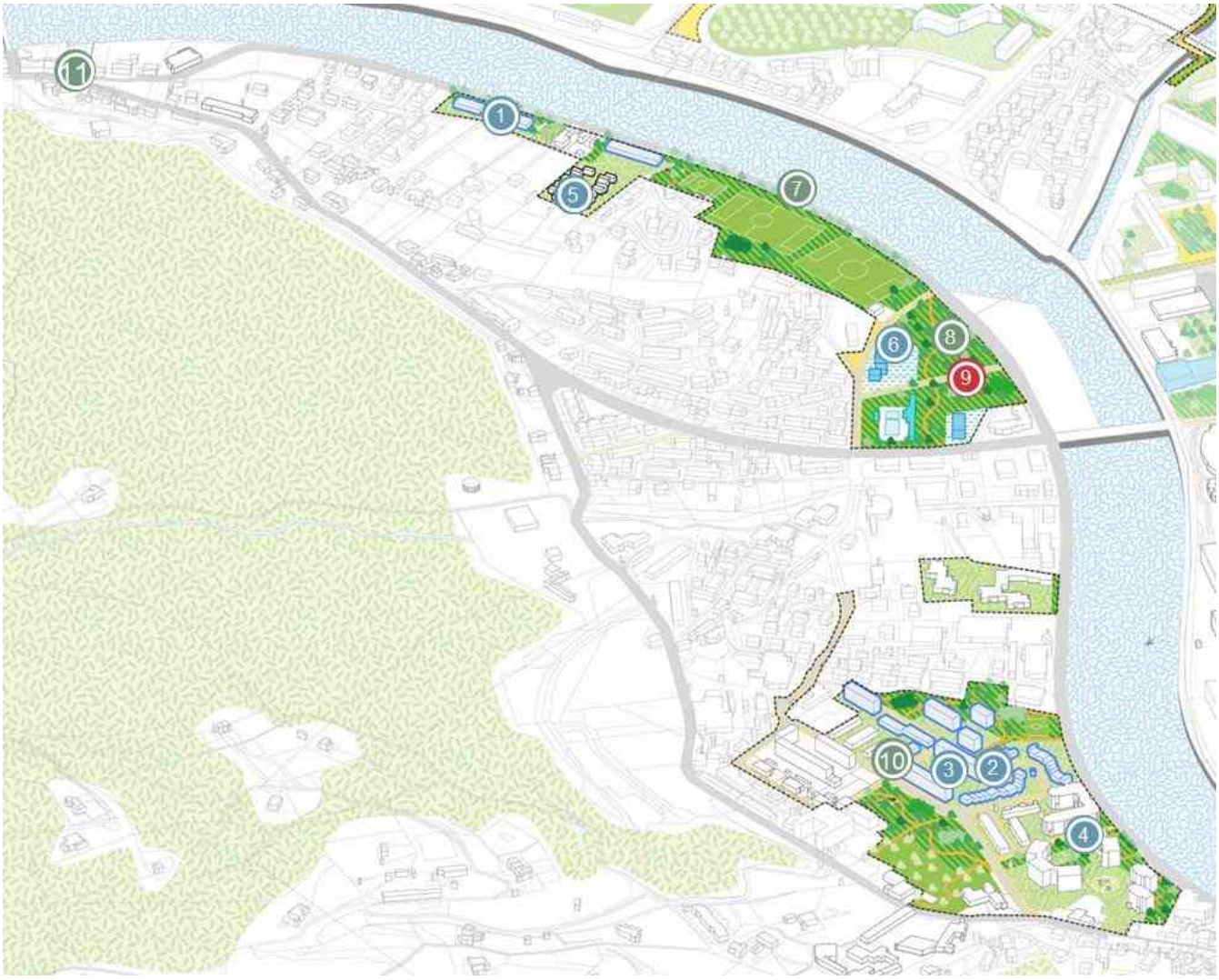
⑧

⑨



# Rive Droite – Cauvel – La royale

- Réhabilitation de 232 de logements locatifs sociaux
- Résidentialisation de 400 logements locatifs sociaux
- Requalifier les logements non décents voire indignes
- Diversifier l'habitat : opération Action Logement ou promotion privée
- Aménagement des rues et des espaces publics
  - Mise en sécurité du Quai de Cauvel - Voie modes doux
  - Requalification du parc de Cauvel suite à la démolition du CAMPS
  - Ensemble de rues quartier Rive Droite



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

**Sur Alès en QPV**

1. Faubourg du Soleil, 33 logements
2. Faubourg de Rochebelle, 13 logements

**Sur Alès hors QPV**

3. Opération Général Larminat 32 Logements
4. Opération Rieu 2 : 20 logements,
5. Opération Parc du Mas Perusse, 39 logements,,
6. Opération Impasse Julian, 6 logements
7. Opération Le clos de Mejannes, 33 logements

**Hors Alès**

8. Opération Route de Canabias: 25 logements, à Rousson;

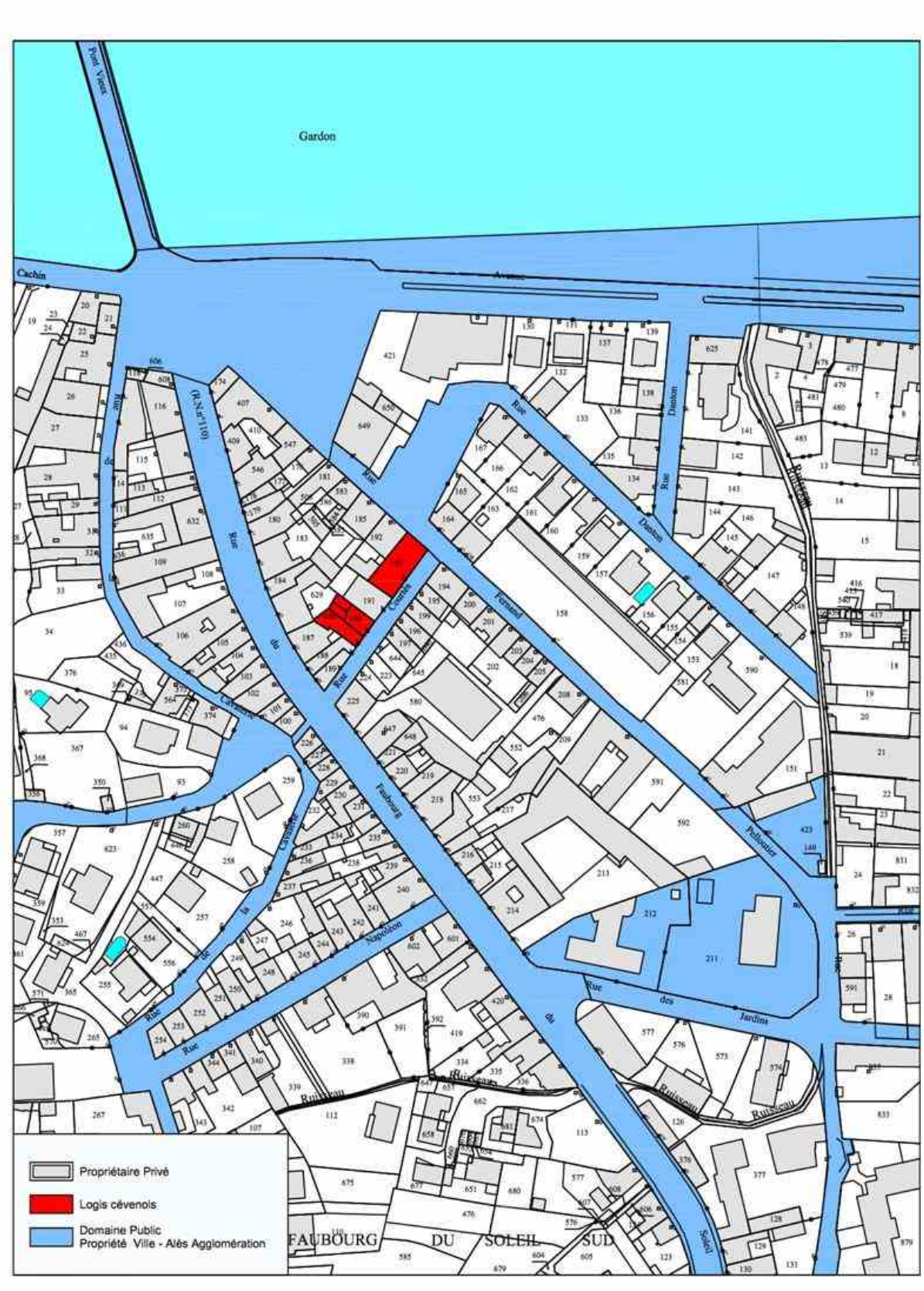





**Annexe A11** – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

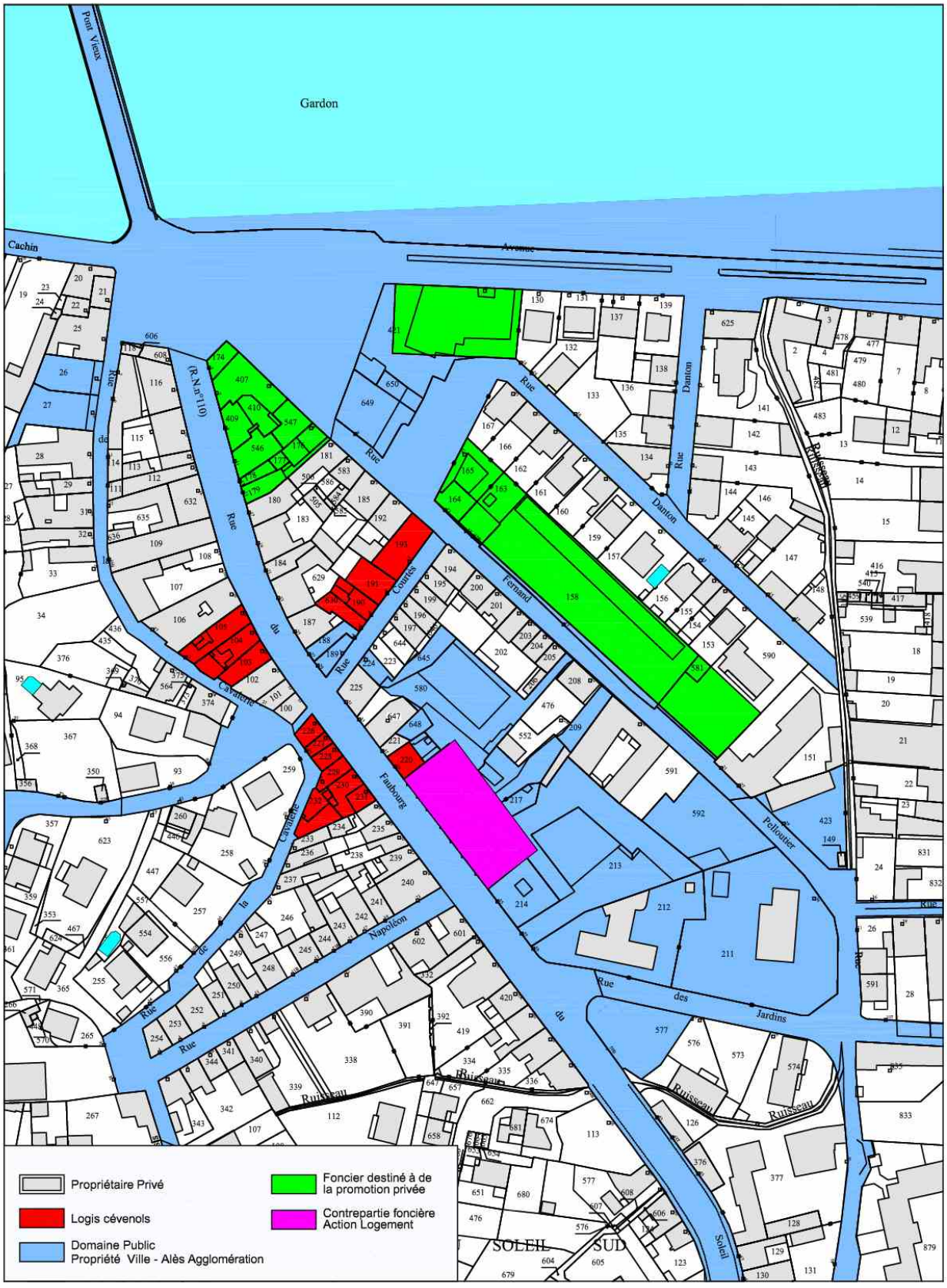
# Faubourg du soleil

## Foncier avant NPNRU



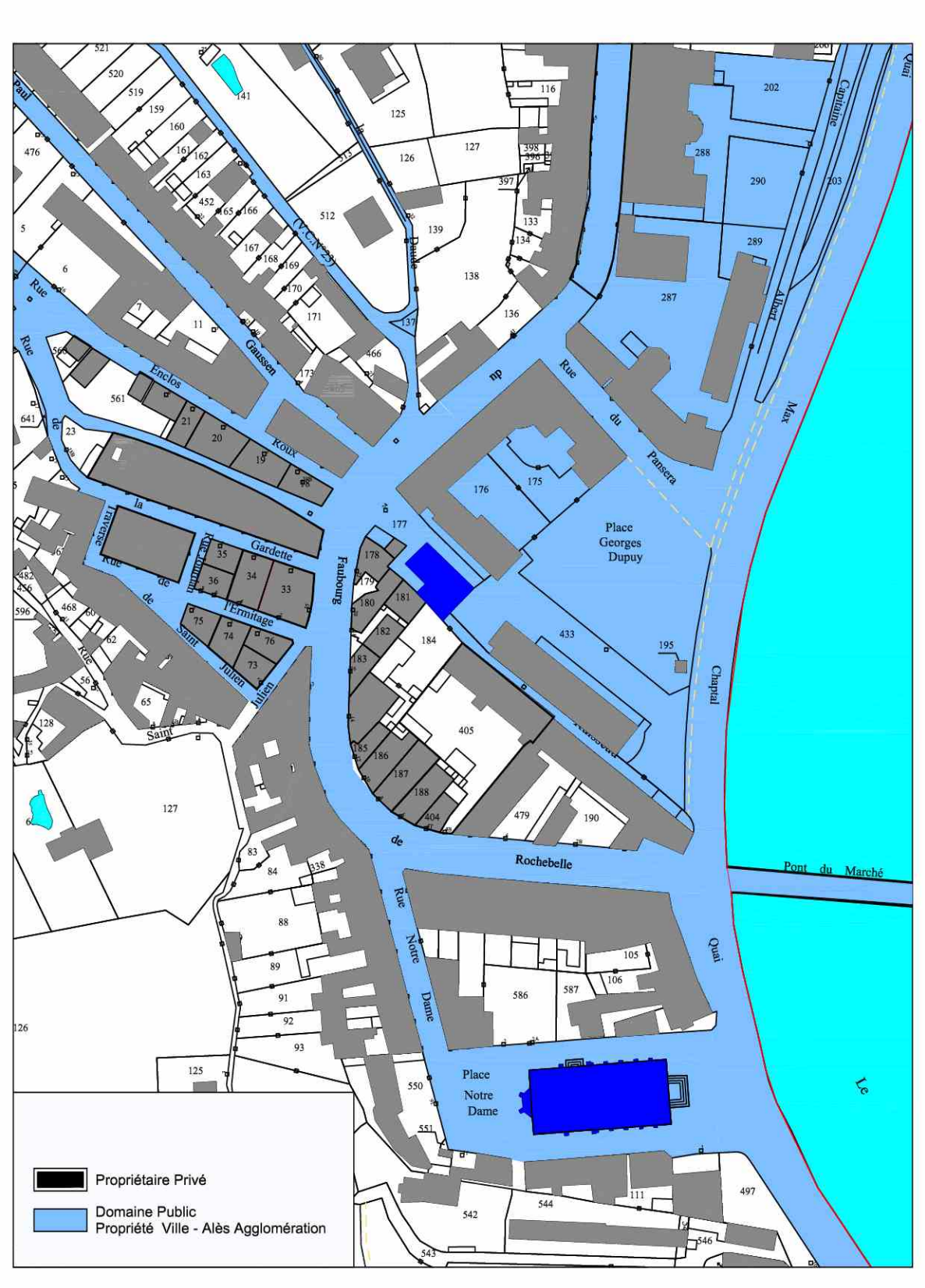
# Faubourg du soleil

## Foncier après NPNRU



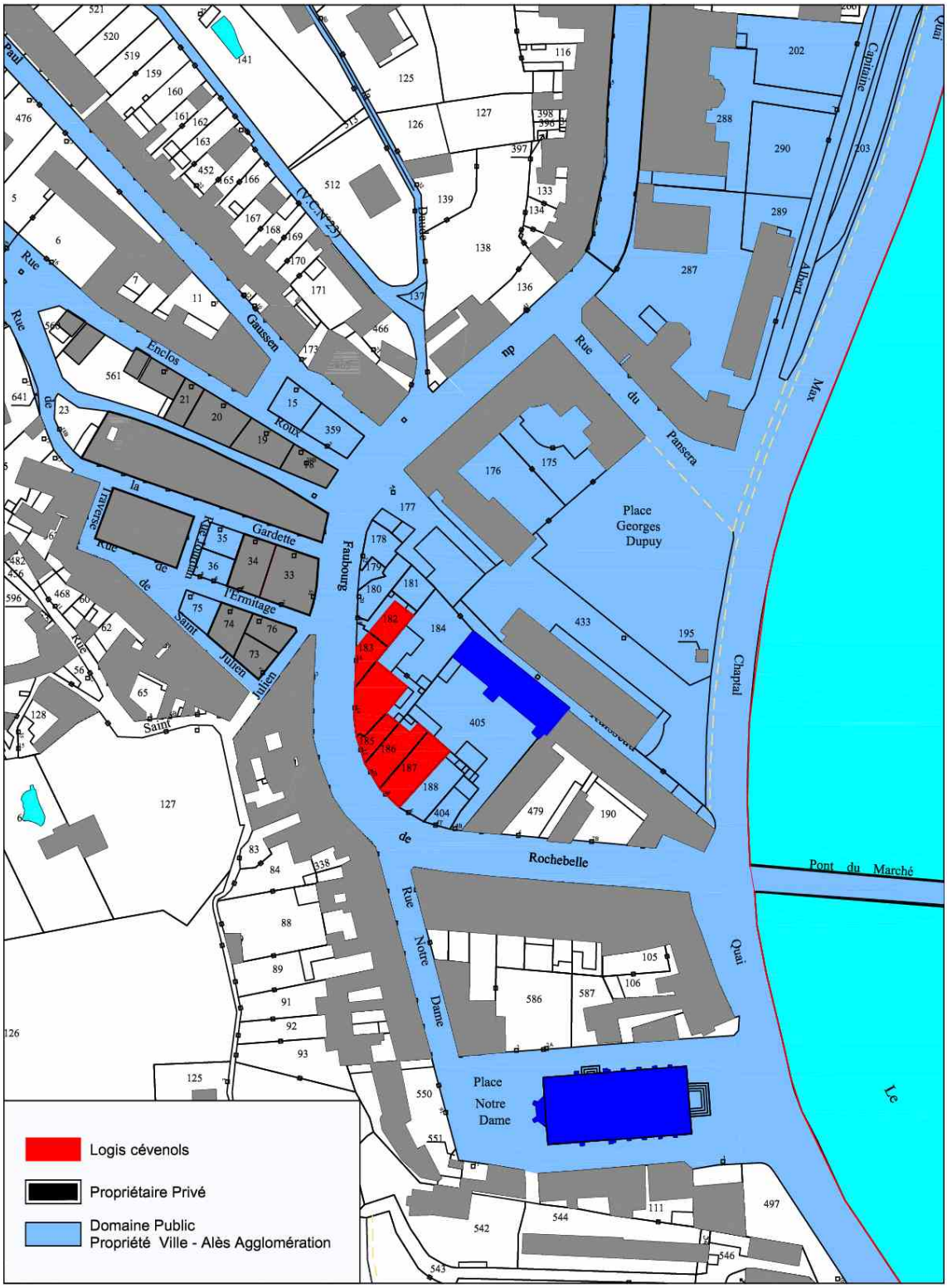
# Faubourg de Rochebelle

## Foncier avant NPNRU



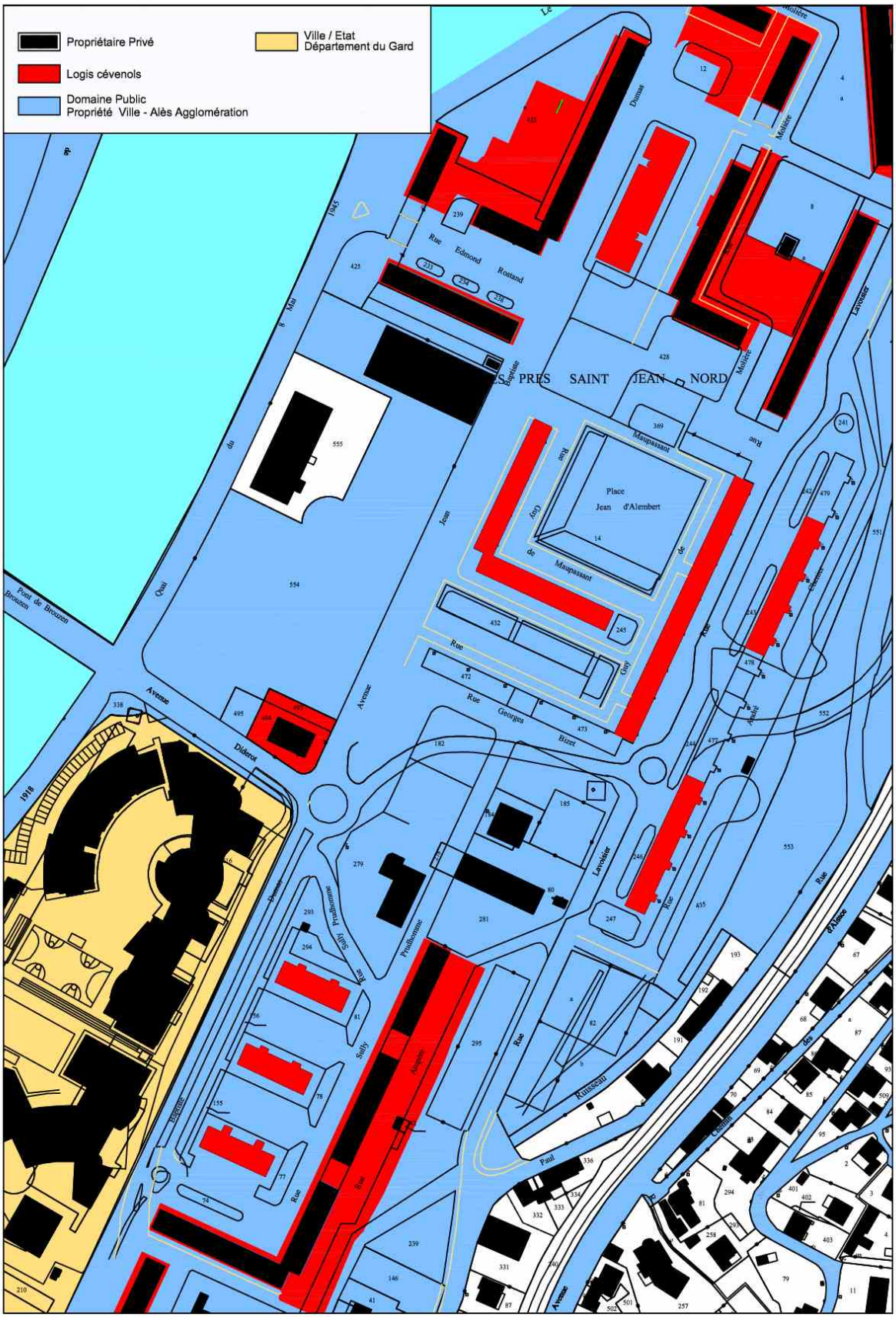
# Faubourg de Rochebelle

## Foncier après NPNRU  (phase 1)



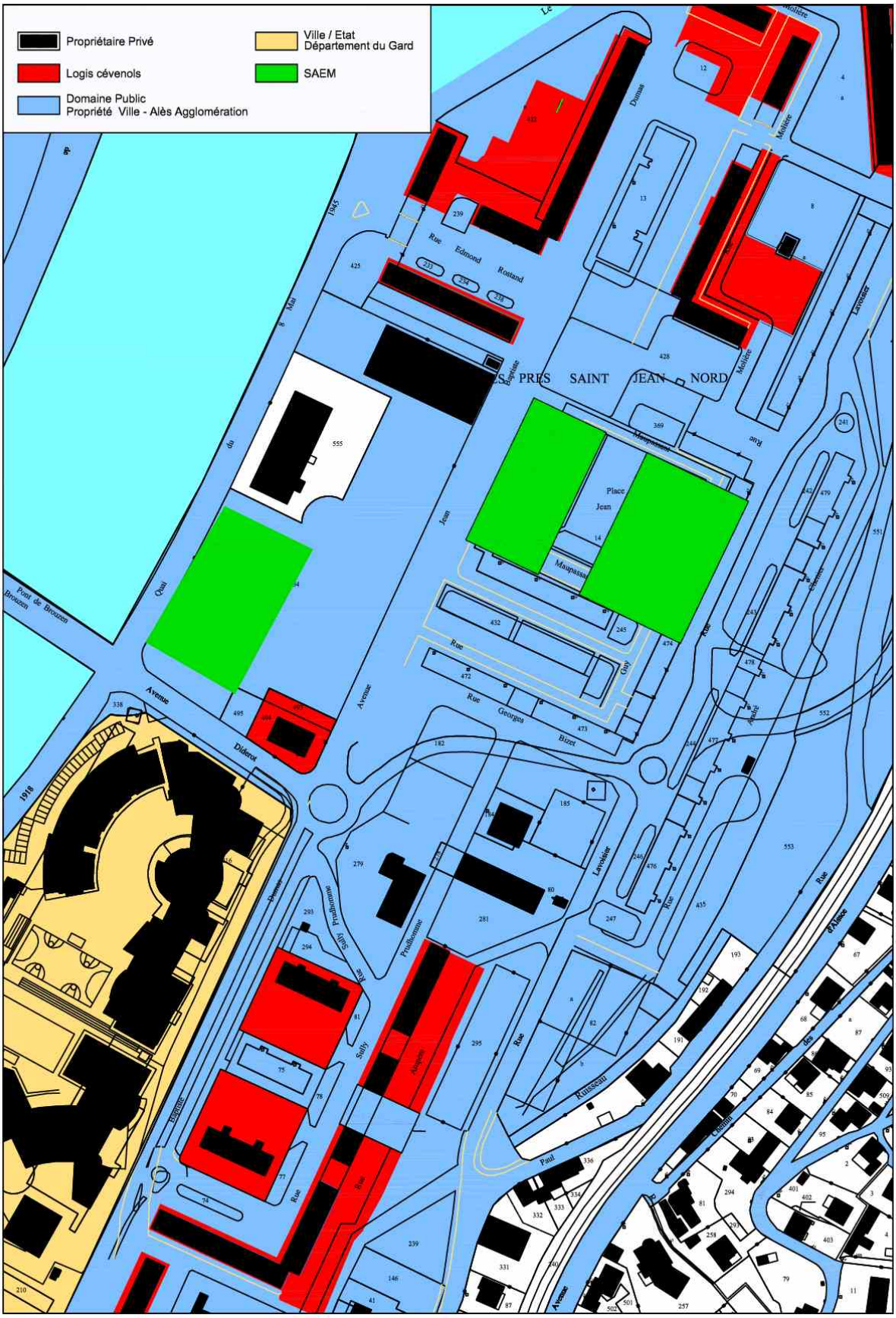
# Quartier des Près Saint Jean

## Foncier avant NPNRU



# Quartier des Près Saint Jean

## Foncier après NPNRU



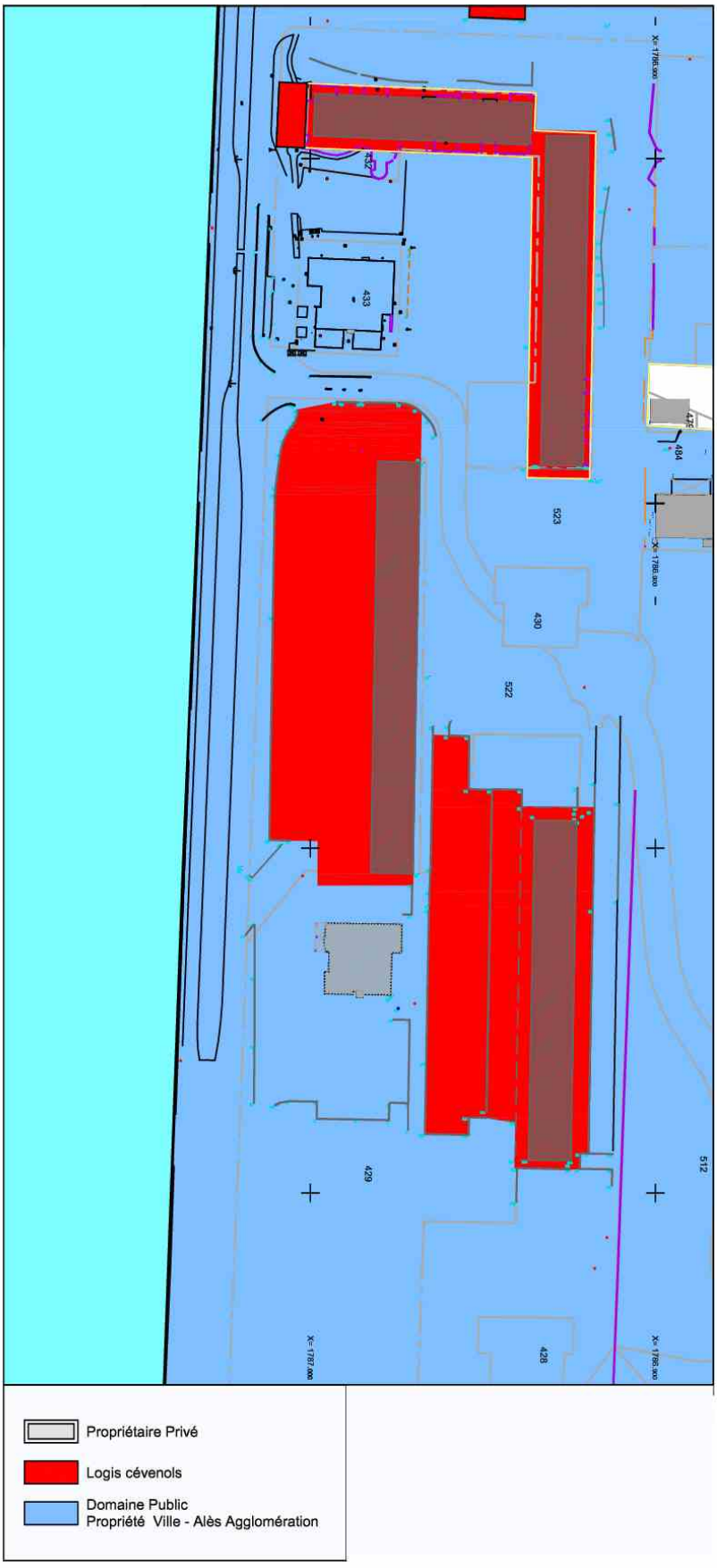
# Quartier des Cévennes

## Foncier avant NPNRU



# Quartier des Cévennes

## Foncier après NPNRU



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

## Plan de Situation



# NPNRU - Contrepartie foncière - Faubourg du Soleil

## Extrait cadastral

N

Contrepartie foncière à Action Logement

Ech:1/1000



## Esquisses prévisionnelles issues de l’Etude de Faisabilité



K-HUT.

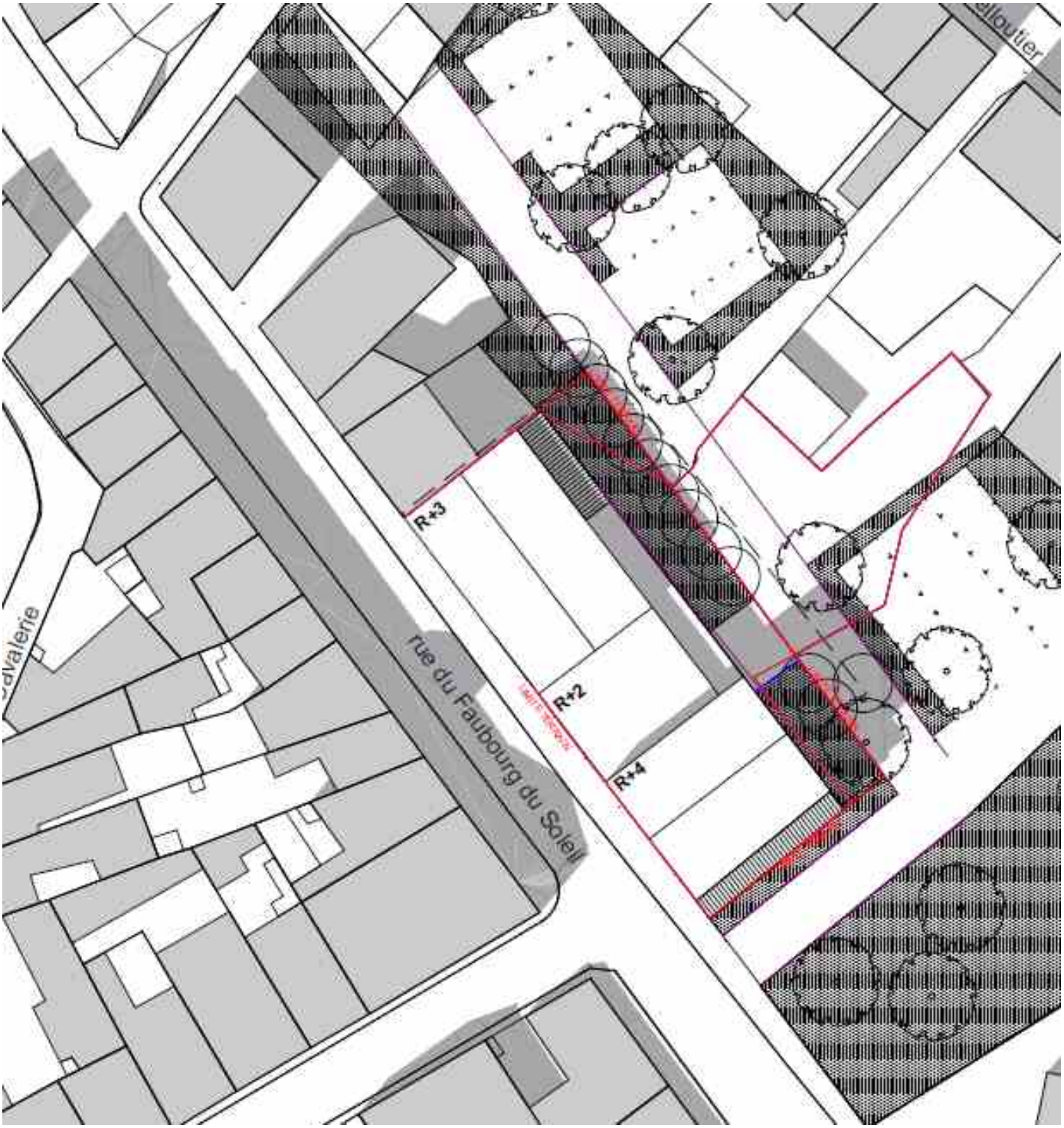
Depuis l’intérieur de l’ilot



K-HUT.

Depuis la rue du Faubourg du Soleil

# Principes de plan masse relatif à l'Etude de Faisabilité



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

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

## I. Attributaires des contreparties foncières

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

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

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 1 639 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

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

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

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

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

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

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de plusieurs parcelles d'une emprise totale de 1 056 m² , organisées en une unité d'opération et dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | **Faubourg du soleil** |
|---|---|
| Adresse | 41-51 rue du Faubourg du Soleil<br>30 100 ALES<br>Parcelles CN 580p, 219, 218p, 553p, 217p, 216, 215, 213p, 214p |
| Nom du QPV (préciser national / régional) | 30007 Alès 6030001 " Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris - Cauvel-la Royale - Rochebelle - Centre ville". Alès-Gard, quartier prioritaire incluant le faubourg du Soleil. |
| Propriétaire(s) du terrain avant cession | Alès Agglomération |
| Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession) | Terrain actuellement occupé par des immeubles d'habitation avec des commerces en rez de chaussée.<br>L'acquisition de ces biens est en cours ou très largement réalisée grâce au concours de l'EPF Occitanie. |
| Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation) | Non réalisé |
| Surface du terrain (m²) | 1 056 m² |
| Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²) | 1 639 m² |
| Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher | Environ 21 logements |
| Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année) | 06 / 2022 |
| Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000) | Parcelles CN 580p, 219, 218p, 553p, 217p, 216, 215, 213p, 214p |
| Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* : | L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée. |
| - logements locatifs à loyer libre | |
| - logements en accession à la propriété "libre" | |
| - logements en accession sociale à la propriété | |
| *L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée* | |
| Nombre de logements individuels / collectifs * | Environ 21 logements collectifs |
| Viabilisation du terrain<br>*Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation* | Alès Agglomération |
| Autres informations et contraintes spécifiques<br>*ex : modification à apporter au PLU, transformateur à déplacer, immeuble à démolir, PPRI…* | OAP intégrée au PLU.<br>> PLU en cours de révision - approbation prévisionnelle en septembre 2021<br>> Intégrer les dispositions permettant l'implantation envisagée pour le programme AFL (convention de cour commune sur la limite séparative au Sud-Est et sur la limite séparative en coeur d'îlot (Nord-Est) en périphérie du domaine privé de la Ville.<br>> Démolition du bâtiment de la parcelle 214 dans le cadre du Projet de renouvellement Urbain. |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

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

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

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 169 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :
- 26 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 124 droits de réservation correspondant à environ 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

- 19 droits de réservation correspondant à environ 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 26 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

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

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée* :

| Localisation visée** | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation par contributaire | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatifs |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Hors QPV*<br>*Résidence Général Larminat. Impasse Gai Logis à Alès.*<br>*32 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *13 PLUS*<br>*19 PLAI* | *Deuxième semestre 2025* | *Logements non réservés du bailleur : 4 droits de réservation* | *1 T2*<br>*2 T3*<br>*1 T4* | *2 Bâtiment R+2 et R+3.*<br>*Résidentialisé.* |
| *Hors QPV*<br>*Résidence Le Rieu II. Chemin de la Trêve à Alès.*<br>*20 logements individuels.* | *Logis Cévenols* | *8 PLUS*<br>*12 PLAI* | *Deuxième semestre 2025* | *Logements non réservés du bailleur : 3 droits de réservation* | *1 T2*<br>*1 T3*<br>*1 T4* | *Chaque villa bénéficiera d'un jardin privatif clôturé, d'une place de parking et d'un garage.* |
| *IDTOP C0963-31-0039*<br>*(OPPC validée)*<br><br>*Hors QPV*<br>*Résidence du Parc du Mas Perusse. Avenue Jean-Philippe Rameau à Alès.*<br>*39 logements individuels* | *Logis Cévenols* | *16 PLUS*<br>*23 PLAI* | *Deuxième semestre 2024* | *Logements non réservés du bailleur : 5 droits de réservation* | *2 T2*<br>*2 T3*<br>*1 T4* | *Chaque villa bénéficiera d'un jardin privatif clôturé avec terrasse de plein pied ainsi que d'une place de parking et/ou d'un garage.* |
| *Hors QPV*<br>*Impasse Julian à Alès.*<br>*6 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *2 PLUS*<br>*4 PLAI* | *Premier semestre 2025* | *Logements non réservés du bailleur : 1 droit de réservation* | *1 T3* | *Les logements du rez-de-chaussée bénéficierons d'un jardin privatif et les logements en étage d'une terrasse. Chaque logement bénéficiera d'une place de parking privative.* |
| *Hors QPV*<br>*Le Clos de Mejannes à Alès.*<br>*33 logements*<br><br>*(15 logements individuels et 18 logements collectifs)* | *Logis Cévenols* | *13 PLUS*<br>*20 PLAI* | *Deuxième semestre 2024* | *Logements non réservés du bailleur : 4 droits de réservation* | *2 T3*<br>*2 T4* | *Chaque logement bénéficiera d'une terrasse et d'une place de parking privative. Les villas (15 logements individuels) bénéficierons d'un jardin privatif.* |
| *Hors QPV*<br>*Le chemin de Canabias à Rousson.*<br>*25 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *10 PLUS*<br>*15 PLAI* | *Deuxième semestre 2025* | *Logements non réservés du bailleur : 3 droits de réservation* | *1 T3*<br>*2 T4* | *Commune de 4000 habitants située au Nord d'Alès Agglomération et à 15 minutes en voiture du centre-ville d'Alès.* |
| *Reconstitution de l'offre à identifier*<br>*Hors QPV ****<br>*49 logements individuels / collectifs* | *Logis Cévenols* | *20 PLUS*<br>*29 PLAI* | *Deuxième semestre 2029* | *Logements non réservés du bailleur : 6 droits de réservation* | | |

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

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

***L'identification et le fléchage des droits de réservation sur les opérations dont les adresses ne sont pas identifiées ce jour ainsi que l'identification des maîtres d'ouvrage, se feront au travers d'un prochain avenant à la présente convention et/ou dans le cadre d'ajustements mineurs avec une actualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

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

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

   - Les opérations de requalification en milieu occupé

   Au total 135 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

   - 116 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement,
   - 19 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement.

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

   Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée* :

Pour les opérations de requalification en milieu occupé :

| Localisation visée** | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation par contributaire | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatifs |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *En QPV.<br>Résidence Mont Bouquet I et II. Rue Ambroise Croizat à Alès.<br>57 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *57 PLA* | *Deuxième semestre 2028* | *Logements non réservés du bailleur : 12 droits de réservation.* | *4 T2<br>6 T3<br>2 T4* | *A proximité immédiate d'un parc arboré. Présence de transport en commun (bus) en sortie de résidence.* |
| *En QPV.<br>1 à 27 rue Sully Prud'homme à Alès.<br>96 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *96 HLMO* | *Premier semestre 2027* | *Logements non réservés du bailleur : 19 droits de réservation.* | *10 T3<br>9 T4* | *A moins de 10 minutes à pieds du centre-ville d'Alès. De nombreuses lignes de bus desservent le quartier<br>Présence d'équipements scolaire :crèche, école, collège et Lycée.* |
| *En QPV.<br>Tours Sully Prud'homme, 2/4 et 10/12 rue Sully Prud'homme à Alès.<br>68 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *68 HLMO* | *Premier semestre 2028* | *Logements non réservés du bailleur : 12 droits de réservation.* | *7 T3<br>5 T4* | *A moins de 10 minutes à pieds du centre-ville d'Alès. De nombreuses lignes de bus desservent le quartier<br>Présence d'équipements scolaire :crèche, école, collège et Lycée.* |
| *En QPV.<br>2 à 32 rue Jean Baptiste Dumas à Alès.<br>128 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *128 HLMO* | *Premier semestre 2028* | *Logements non réservés du bailleur : 22 droits de réservation.* | *11 T3<br>11 T4* | *A moins de 10 minutes à pieds du centre-ville d'Alès. De nombreuses lignes de bus desservent le quartier<br>Présence d'équipements scolaire :crèche, école, collège et Lycée.* |
| *En QPV.<br>Résidence Le Villeneuve, Grand rue Jean Moulin à Alès.<br>47 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *47 PLA* | *Deuxième semestre 2025* | *Logements non réservés du bailleur : 8 droits de réservation.* | *7 T2<br>1 T3* | *Secteur intégré au centre-ville d'Alès. A proximité immédiate des commerces et des transports en commun (bus).* |
| *En QPV.<br>4 à 20 Grand rue Jean Moulin et Tour 22 Grand rue Jean Moulin à Alès.<br>260 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *260 HLMO* | *Deuxième semestre 2026* | *Logements non réservés du bailleur : 46 droits de réservation.* | *32 T3<br>14 T4* | *Secteur intégré au centre-ville d'Alès. A proximité immédiate des commerces et des transports en commun (bus).* |
| *En QPV.<br>Résidence Les Santoline, Grand rue Jean Moulin à Alès.<br>104 logements collectifs.* | *Logis Cévenols* | *104 HLMO* | *Deuxième semestre 2027* | *Logements non réservés du bailleur : 16 droits de réservation.* | *16 T2* | *Secteur intégré au centre-ville d'Alès. A proximité immédiate des commerces et des transports en commun (bus).* |

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

** Adresse précise et nom de la commune

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

Au total 8 (46 reconstitutions dans les faubourgs à 17,5%) droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée* :

Le cas échéant, pour les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville :

| Localisation visée* | Organisme HLM | Type de produit | Date prévisionnelle de mise à disposition | Nombre de droits de réservation par contributaire | Typologies de logements visées | Commentaires qualitatifs |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *En QPV.<br>Faubourg du Soleil à Alès.<br>33 logements collectifs envisagés.* | *Logis Cévenols* | *13 PLUS<br>20 PLAI* | *Deuxième semestre 2029* | **Logements non réservés du bailleur : 6 droits de réservation.* | | *Opération en Aquisition-amélioratin ; souhait de garder l'aspect architectural des façades.* |
| *En QPV.<br>Faubourg du Rochebelle à Alès.<br>13 logements collectifs envisagés.* | *Logis Cévenols* | *4 PLUS<br>9 PLAI* | *Deuxième semestre 2029* | **Logements non réservés du bailleur : 2 droits de réservation.* | | *Opération en Aquisition-amélioratin ; souhait de garder l'aspect architectural des façades.* |

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).
** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

### C - Dispositions communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ALES AGGLOMERATION

…

**COFINANCE(S) PAR L'ANRU**

**DANS LE CADRE DU NPNRU**

# ANNEXES

## C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

# Annexe C1 - ECHEANCIER PREVISIONNEL

| OPERATIONS | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | Echéancier TF | | | Demandes / Subventions | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Démarrage | | Durée | Date limite DAS | Date de fin prévisio | Date limite solde |
| | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Année | Sem | Sem | | | |
| Faubourg du Soleil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fbg Soleil: Aménagement d'ensemble | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2020 | 2 | 16 | 30/06/2022 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| Aménagement place centrale et parvis école | | | | Acquisition - Démol - Etudes | | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aménagement rue F Pelloutier | | | | Acquisition -MOUS - Etudes | | Acquisition -MOUS - Etudes | | Démol | Démol | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | |
| Aménagement rue du Faubourg du Soleil | | | | | Etudes | Etudes | Réseaux | Réseaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | |
| Aménagement rue Courtes | | | | Acquisition -MOUS - Etudes | | Acquisition -MOUS - Etudes | | Démol | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | |
| Aménagement rue Cavalerie | | | | Acquisition -MOUS - Etudes | | Acquisition -MOUS - Etudes | | Démol | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | |
| Aménagement Giratoire | | | | | | | Etudes | Etudes | Réseaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | |
| Faubourg du soleil - Têtes d'îlots Nord | | | | Acquisition - MOUS | | Acquisition - MOUS | | Acquisition - MOUS - Etudes | | Démol | Démol | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | |
| Fbg du Soleil: Equipement social | | | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 6 | 30/06/2024 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Fbg Soleil - Recyclage Ilot central | | | | | | Acquisition - MOUS | | Acquisition - MOUS | | Etudes | | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | 2022 | 2 | 14 | 30/06/2024 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Faubourg de Rochebelle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fbg Rochebelle: Aménagement d'ensemble - Phase 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 | 16 | 30/06/2023 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Place de l'Eglise | | | | | | Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aménagements Place Centrale - tranche 1 | | | | | | Acquisition/ MOUsition -MOUS - Etudes | | | Démol | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | |
| Aménagement de la rue du Faubourg de Rochebelle Tranche 1 | | | | | | Réseaux | Réseaux | Réseaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | |
| Fbg Rochebelle -Equipementsocial et culturel | | | | | | | | Acquisition - Etudes | | quisition - Etudes | | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 6 | 30/06/2024 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Faubourg de Rochebelle - Recyclage ilôt Sud | | | | | | Acquisition - MOUS | | Acquisition - MOUS | | Etudes | | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | 2022 | 2 | 14 | 30/06/2024 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Rénovation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rénovation - Aménagement d'ensemble - Phase 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 | 12 | 30/06/2023 | 31/12/2027 | 30/06/2029 |
| Démolition de la dalle et rétablissement des accès | | | | | | Etudes - Protocole | | Accès | Démolition | Travaux | | | | | | | | | | | | | | |
| Reprise profil Grand rue Jean Moulin | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | |
| Percée Cazot | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | |
| Percée Vauban | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | |
| Square Sauvages | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | |
| Rénovation - Reprise des Pieds d'immeuble GRJM - Traitement des halls | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 12 | 30/06/2024 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| Rénovation - Réhabilitation de 260 LLS - 4-20 et Tour 22 GRJM | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | 2022 | 2 | 13 | 30/06/2024 | 30/06/2029 | 30/06/2031 |
| Rénovation - Restructuration de 104 LLS - Les Santolines | | | | | | MOUS | MOUS | MOUS/ Etude | MOUS/ Etude | MOUS/ Etude | MOUS/ Etude | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | 2022 | 2 | 14 | 30/06/2024 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Rénovation - Réhabilitation de 47LLS - Le Villeneuve | | | | | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | 2021 | 1 | 9 | 30/06/2023 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Cévennes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cévennes - Aménagement d'ensemble - Phase 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2 | 10 | 30/06/2024 | 31/12/2027 | 30/06/2029 |
| ement d'un voie pietonne dans le prolongement de la rue de Lozère | | | | | | | | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | |
| nent d'un espace public entre rue Ambroise Croizat et André Dubois | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | |
| Mont Bouquet II - Démolition de 21 LLS | | | | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | 2020 | 2 | 11 | 30/06/2022 | 30/06/2026 | 30/06/2028 |
| Cevennes - Démolition de 52 LLS tour 23 Grabieux | | | | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | 2020 | 2 | 16 | 30/06/2022 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| Mont Bouquet I et II - Réhabilitation de 57 LLS | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 12 | 30/06/2024 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| Mont Bouquet- Résidentialisation de 57 LLS | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 12 | 30/06/2024 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| Près Saint Jean | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PSJ - Pôle économique - Tranche 1 | | | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 6 | 30/06/2024 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| PSJ - Hub Formation | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | 2022 | 2 | 5 | 30/06/2024 | 30/06/2025 | 30/06/2027 |
| PSJ - Centre Commercial | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 6 | 30/06/2024 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| PSJ -Aménagement d'ensemble - Phase 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 | 14 | 30/06/2023 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| Rue Arago | | | | | | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reprise profil rue des Prés Saint jean | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | | |
| traversée quai Boissier de Sauvages | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | | |
| plateaux traversants avenue JB Dumas | | | | | | | Etudes | Travaux | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aménagement d'un parc et terrain de sport | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | |
| ement d'un espace vert accompagement les nouvelles constructions | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | |
| Aménagement du square d'Alembert | | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | | | |
| Reprise de la rue Sully Prud'Homme | | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | |
| Aménagement d'un square Sully Prud'Homme | | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | |
| Voie nouvelle entre Av JB Dumas et rue Lavoisier | | | | | | | | | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | | | |
| PSJ - Résidentialisation de 292 LLS- Sully Prud'homme | | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | 2022 | 2 | 12 | 30/06/2024 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |
| PSJ - Réhabilitation de 96 LLS - Sully Prud'homme | | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | 2022 | 2 | 9 | 30/06/2024 | 30/06/2027 | 30/06/2029 |
| PSJ - Réhabilitation de 68 LLS : Tours Sully Prud'homme | | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | 2022 | 2 | 11 | 30/06/2024 | 30/06/2028 | 30/06/2030 |
| PSJ - Réhabilitation de 128 LLS Jean-Baptiste Dumas | | | | | | Etudes | Etudes | Etudes | Etudes | Travaux | Travaux | Travaux | | | | | | | 2022 | 2 | 11 | 30/06/2024 | 30/06/2028 | 30/06/2030 |
| PSJ - Démolition de 34 LLS 6-8 Rue Sully Prud'Homme | | | | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | 2020 | 2 | 15 | 30/06/2022 | 30/06/2028 | 30/06/2030 |
| PSJ - Démolition de 16 LLS 17-19 Rue Sully Prud'Homme | | | | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | 2020 | 2 | 11 | 30/06/2022 | 30/06/2026 | 30/06/2028 |
| PSJ - Démolition de 9 LLS SACIVA | | | | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | MOUS / Etudes | Travaux | Travaux | | | | | | | | | | 2020 | 2 | 16 | 30/06/2022 | 31/12/2028 | 30/06/2030 |

| OPERATIONS | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | Echéancier TF | | | Demandes / Subventions | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Démarrage | | Durée | Date limite DAS | Date de fin prévisio | Date limite solde |
| | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Sem 1 | Sem 2 | Année | Sem | Sem | | | |
| Reconstitution de l'offre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construction de 32 LLS - Général Larminat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 | 8 | 30/06/2023 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Construction de 20 LLS - Rieu 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 | 8 | 30/06/2023 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Construction de 33 LLS - Fbg Soleil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2 | 14 | 30/06/2024 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Construction de 13 LLS - Fbg Rochebelle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2 | 14 | 30/06/2024 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Construction de 39 LLS - Parc du Mas Perusse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2020 | 2 | 8 | 30/06/2022 | 31/12/2024 | 30/06/2026 |
| Construction de 6 LLS - Impasse Julian | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2022 | 1 | 6 | 30/06/2024 | 30/06/2025 | 30/06/2027 |
| Construction de 33 LLS - Le Clos de Mejannes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2 | 6 | 30/06/2024 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Construction de 25 LLS - Canabias à Rousson | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 | 8 | 30/06/2023 | 31/12/2025 | 30/06/2027 |
| Construction de 49 LLS - Ligne de réserve | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2022 | 2 | 14 | 30/06/2024 | 31/12/2029 | 30/06/2031 |
| Ingénierie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Directeur de Projet Renouvellement Urbain | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2020 | 1 | 18 | 30/06/2022 | 30/06/2029 | 30/06/2031 |
| Chargé de Mission Habitat - Phase convention | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2020 | 1 | 18 | 30/06/2022 | 30/06/2029 | 30/06/2031 |
| Assistance Maitrise d'Ouvrage - Phase Convention | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2020 | 1 | 16 | 30/06/2022 | 30/06/2028 | 30/06/2030 |

# Annexe C5 – TABLEAU DES AIDES DE LA CAISSE DES DEPOTS

## Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

| Libellé précis | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Taux de subvention CDC | Montant prévisionnel de subvention CDC | Date de prise en compte des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Marketing territorial – Mémoire des quartiers | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 100 000,00 € | 20,00% | 20 000,00 € | 16/12/19 |
| Mission de suivi et d'évaluation du Projet | 30007 Alès 6030001 | CA ALES AGGLOMERATION. | 150 000,00 € | 50,00% | 75 000,00 € | 16/12/19 |
| | | | | | **95 000,00 €** | |

## Les familles d'opérations bénéficiant de financements en prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations

| Famille d'opérations | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle | Montant prévisionnel de prêts CDC |
|---|---|---|---|
| 23 RECYCLAGE DEL'HABITAT ANCIEN DEGRADE | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 7 717 261,20 € | 1 543 452.23 € |
| 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | *31 834 271,08* € | *18 174 428,06* € |
| 33 REQUALIFICATIONDE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 26 097 546.26 € | 13 215 573.11 € |
| 34 RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS | LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | 2 846 818,90 € | 1 769 350.69 € |
| | | | **34 702 804.09 €** |

# Annexe C6 – CONVENTION-CADRE RELATIVE A L'AXE 1 DE L'ACTION « VILLE DURABLE ET SOLIDAIRE »

**Sans Objet**

# Annexe C7 – TABLEAU FINANCIER DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 04/06/2021 à 11:09)

# PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

| N° PROJET : 237 | | LOCALISATION | | | | | | | | | | | | | CONTRIBUTIONS | | | | | | | | | | | | | | | | | | PRETS | | ECHEANCIER | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONE INTERVENTION | | NSEE ZON | NSEE COMM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30007/Alès/QPV national/Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris - Cauvel-la Royale - Ro | | 6030001 | 30007 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N° de projet(3 caractères) ou de convention<br>+ N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c<br>+N° de famille d'opération(<br>+N° chrono+identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitrise d'ouvrage et une unité de temps)<br>N° chrono+opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | COMMENTAIRE | LOCALISATION | | IMMEUBLES | | LOGEMENTS | | COUT PAR | | MAITRE D OUVRAGE | COUT HT | TAUX TVA | COUT TTC | BASE DE | VILLE | | EPCI | | CONSEIL DEPARTEMENTAL | | CONSEIL REGIONAL | | BAILLEUR SOCIAL | | CDC | | EUROPE | | ANAH | | AUTRES | | ANRU | | PRETS | | Pour mémoire | Pour mémoire | Demarrage | | Durée en | verif |
| | | QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé) | LIEU DE REALISATION(N° ZUS ou commune | NBRE | TYPE (MUR+) | NBRE | SDP | LOGT | M2 | | | | | FINANCEMENT PREVISIONNEL | | | | | | | | y compris les prêts | | | | | | | | | | | | | | Prêt PRU ou par | Prêt CIL ou pas | Année | semestre | semestre | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | | | | | | |
| **14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 237 6030001 14 0001 001 Etude Globale de Stratégie Urbaine | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 450 000,00 | 20,00% | 540 000,00 | 450 000,00 | 29 000,00 | 6,44% | 110 000,00 | 24,44% | 39 000,00 | 8,67% | 0,00 | 0,00% | 22 000,00 | 4,89% | 39 000,00 | 8,67% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 5,56% | 186 000,00 | 41,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0001 002 Etude d'une OPAH RU et assistance juridic | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 80 000,00 | 20,00% | 96 000,00 | 80 000,00 | 0,00 | 0,00% | 24 000,00 | 30,00% | 16 000,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 40 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0001 003 Etude de marché du logement | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 45 000,00 | 20,00% | 54 000,00 | 45 000,00 | 0,00 | 0,00% | 13 500,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 9 000,00 | 20,00% | 11 250,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 11 250,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0001 004 Convention de mixité sociale | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 25 000,00 | 20,00% | 30 000,00 | 25 000,00 | 0,00 | 0,00% | 5 000,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 500,00 | 30,00% | 12 500,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0001 005 Etude de mobilité sur le périmètre | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 50 000,00 | 20,00% | 60 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00% | 10 000,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 15 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0001 006 Assistance Maîtrise Ouvrage - Phase proto | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 150 000,00 | 20,00% | 180 000,00 | 150 000,00 | 0,00 | 0,00% | 37 500,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 37 500,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 75 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 5 | V |
| 237 6030001 14 0001 007 Chef de projet Renouvellement Urbain | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 172 500,00 | 20,00% | 207 000,00 | 172 500,00 | 0,00 | 0,00% | 86 250,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 86 250,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 5 | V |
| 237 6030001 14 0001 008 Chargé(e) de Mission Habitat | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 141 750,00 | 20,00% | 170 100,00 | 141 750,00 | 0,00 | 0,00% | 70 875,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 70 875,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 5 | V |
| 237 6030001 14 0002 001 Etudes Centre Ville :Etudes techniques su | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/COMMUNE D ALES/213000078 | 50 000,00 | 20,00% | 60 000,00 | 50 000,00 | 10 000,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 2 500,00 | 5,00% | 12 500,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0002 002 Etude de prévention situationnelle | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/COMMUNE D ALES/213000078 | 30 000,00 | 20,00% | 36 000,00 | 30 000,00 | 9 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 6 000,00 | 20,00% | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 2 | 3 | V |
| 237 6030001 14 0003 001 Etude de potentiel économique et commer | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5M/ETS PUB AMENAG RESTRUCTU | 13 800,00 | 20,00% | 16 560,00 | 13 800,00 | 0,00 | 0,00% | 4 600,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 4 600,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 4 600,00 | 33,33% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 1 | V |
| ***SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET*** | | | | | | | | | | | 1 208 050,00 | | 1 449 660,00 | 1 208 050,00 | 48 000,00 | 3,97% | 361 725,00 | 29,94% | 55 000,00 | 4,55% | 0,00 | 0,00% | 71 000,00 | 5,88% | 92 350,00 | 7,64% | 15 000,00 | 1,24% | 65 000,00 | 5,38% | 43 100,00 | 3,57% | 456 875,00 | 37,82% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 237 6030001 21 0001 001 Démolition de l'Immeuble Maupassant (80 | NPN | 6030001 | | 1 | | 80 | 4 372,00 | 8 212,65 | 150,28 | 3G/LOGIS CEVENOLS OPH DU GR | 657 012,25 | 18,26% | 776 986,92 | 657 012,25 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 131 402,45 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 525 609,80 | 80,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 6 | V |
| 237 6030001 21 0001 002 Démolition de l'Immeuble Petit Lavoisier | NPN | 6030001 | | 1 | | 76 | 4 182,00 | 8 365,17 | 152,02 | 3G/LOGIS CEVENOLS OPH DU GR | 635 753,02 | 18,03% | 750 358,96 | 635 753,02 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 127 150,60 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 508 602,42 | 80,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 6 | V |
| 237 6030001 21 0001 003 Démolition de l'Immeuble Petit Lavoisier | NPN | 6030001 | | 1 | | 60 | 3 279,00 | 9 732,23 | 178,08 | 3G/LOGIS CEVENOLS OPH DU GR | 583 933,54 | 17,33% | 685 154,64 | 583 933,54 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 116 786,71 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 467 146,83 | 80,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 6 | V |
| 237 6030001 21 0001 004 Démolition de l'Immeuble chenier Sud (75 | NPN | 6030001 | | 1 | | 75 | 4 145,00 | 15 253,63 | 276,00 | 3G/LOGIS CEVENOLS OPH DU GR | 1 144 021,90 | 12,34% | 1 285 185,65 | 1 144 021,90 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 228 804,38 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 915 217,52 | 80,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 8 | V |
| 237 6030001 21 0001 005 Démolition de l'Immeuble chenier Nord (7 | NPN | 6030001 | | 1 | | 71 | 3 926,00 | 14 301,29 | 258,83 | 3G/LOGIS CEVENOLS OPH DU GR | 1 015 391,44 | 12,13% | 1 138 586,45 | 1 015 391,44 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 203 078,29 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 812 313,15 | 80,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 8 | V |
| ***SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX*** | | | | | | | | | | | 4 036 112,15 | | 4 636 272,62 | 4 036 112,15 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 807 222,43 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 3 228 889,72 | 80,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 237 6030001 37 0001 001 Aménagement maison de projet | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 252 715,00 | 20,00% | 303 258,00 | 252 715,00 | 0,00 | 0,00% | 52 715,00 | 20,86% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 125 000,00 | 49,48% | 75 000,00 | 29,68% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 3 | V |
| ***SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé*** | | | | | | | | | | | 252 715,00 | | 303 258,00 | 252 715,00 | 0,00 | 0,00% | 52 715,00 | 20,86% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 125 000,00 | 49,48% | 75 000,00 | 29,68% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 237 6030001 38 0001 001 Création d'une ressourcerie | NPN | 6030001 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3G/CA ALES AGGLOMERATION/20 | 1 795 000,00 | 20,00% | 2 154 000,00 | 1 795 000,00 | 0,00 | 0,00% | 359 000,00 | 20,00% | 179 500,00 | 10,00% | 179 500,00 | 10,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 650 000,00 | 36,21% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 427 000,00 | 23,79% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2017 | 1 | 8 | V |
| ***SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE*** | | | | | | | | | | | 1 795 000,00 | | 2 154 000,00 | 1 795 000,00 | 0,00 | 0,00% | 359 000,00 | 20,00% | 179 500,00 | 10,00% | 179 500,00 | 10,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 650 000,00 | 36,21% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 427 000,00 | 23,79% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **TOTAL** | | | | | | | | | | | 7 291 877,15 | | 8 543 190,62 | 7 291 877,15 | 48 000,00 | 0,66% | 773 440,00 | 10,61% | 234 500,00 | 3,22% | 179 500,00 | 2,46% | 878 222,43 | 12,04% | 92 350,00 | 1,27% | 665 000,00 | 9,12% | 65 000,00 | 0,89% | 168 100,00 | 2,31% | 4 187 764,72 | 57,43% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |

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

# OPAH-RU

# Centre-ancien et faubourgs d'Alès

# 2020-2025

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

**Entre l'EPCI Alès Agglomération**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Christophe Rivenq, Président d'Alès Agglomération,

**L'État,** représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Christophe Rivenq, Président d'Alès Agglomération,

**L'Agence nationale de l'habitat,** établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Christophe Rivenq, Président d'Alès Agglomération, et dénommée ci-après « Anah»,

**La Ville d'Alès,** représentée Monsieur Max Roustan, Maire d'Alès,

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Monsieur Thierry Ravot, Directeur régional Occitanie,

**Action Logement**, représenté par Monsieur François Magne, Directeur régional Occitanie,

**La Région Occitanie**, représentée par Madame Carole Delga, Présidente du Conseil Régional Occitanie,

**Le Département du Gard**, représenté par le Président en exercice du Département du Gard,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par 5 décembre 2018 par arrêté du préfet du département et du président du Conseil Départemental du Gard ,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Alès Agglomération le 26 juin 2014,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental du Gard le 17 juin 2013,

Vu la convention de délégation de compétence du 29 septembre 2014 conclue entre le délégataire Alès Agglomération et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 17 juin 2016 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération n°B2019_09_24 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 décembre 2019 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°20_05_26 du conseil municipal d'Alès en date du 28 septembre 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil départemental du Gard en date du 22 octobre 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Alès Agglomération, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 octobre 2019,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 15 janvier 2020,

Il a été exposé ce qui suit :


Préambule ..... 5
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux ..... 9
1.1. Dénomination de l'opération ..... 9
1.2. Périmètre et champs d'intervention ..... 9
Article 2 – Enjeux ..... 10
Article 3 – Volets d'action ..... 11
3.1. Volet urbain ..... 11
3.2. Volet foncier ..... 13
3.3. Volet immobilier ..... 14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ..... 16
3.5. Volet copropriété en difficulté ..... 18
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux ..... 20
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat ..... 22
3.8. Volet social ..... 23
3.9. Volet patrimonial et environnemental ..... 24
3.10. Volet économique et développement territorial ..... 25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation ..... 26
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention ..... 26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération ..... 28
5.1. Financements de l'Anah ..... 28
5.2. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux » ..... 28
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté Alès Agglomération ..... 29
5.4. Financements de la Ville d'Alès ..... 30
5.5. Financements du Département du Gard ..... 30
5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations ..... 31
Article 6 – Engagements complémentaires ..... 32
6.1. Engagements de la Région Occitanie ..... 32
6.2. Partenariat avec Action Logement ..... 32
Article 7 – Conduite de l'opération ..... 35
7.1. Pilotage de l'opération ..... 35
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage ..... 35
7.1.2. Instances de pilotage ..... 35
7.2. Suivi-animation de l'opération ..... 36
7.2.1. Équipe de suivi-animation ..... 36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation ..... 36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle ..... 38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées ..... 39
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs ..... 39
7.3.2. Bilans et évaluation finale ..... 40

Article 8 – Communication....41
Article 9 - Durée de la convention....42
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention....42
Article 11 – Transmission de la convention....43
Annexes....44
Annexe 1. Périmètre de l'opération....44
A1.1 Centre-ville....44
A1.2 Faubourg du Soleil....45
A1.3 Faubourg de Rochebelle – Sud....46
A1.4 Faubourg de Rochebelle – Nord....47
A1.5 Faubourg d'Auvergne....48
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)....49
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention....50

**Préambule**
***Le contexte institutionnel***

La partie ancienne du centre-ville d'Alès ainsi que les faubourgs de Rochebelle, du Soleil et d'Auvergne ont fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU en 2018-2019.

La ville d'Alès est concernée par deux grands programmes nationaux, pilotés par l'État ou ses Agences :

- depuis mars 2018, elle fait partie des 222 villes éligibles au programme « Action Coeur de Ville » et à l'Opération de Revitalisation du Territoire, lancés par le gouvernement pour soutenir les fonctions de centralités et les actions de redynamisation des centres des villes moyennes ;
- son quartier prioritaire (QPV) fait partie des 216 quartiers d'intérêt national pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU).

Le périmètre d'étude est inclus dans le périmètre du contrat de ville et du NPNRU d'Alès ainsi que dans le périmètre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT). Comme seulement 24 villes en France, Alès voit les périmètres des deux programmes se recouper. Le Quartier Prioritaire de la Ville d'Alès a la particularité de concerner un tiers de la surface urbanisée de la commune : il regroupe à la fois son cœur de ville « ancien », ses faubourgs, des quartiers d'habitat social et des quartiers à l'habitat plus mixte.

En conséquence, le volet « Renouvellement Urbain » de l'OPAH RU et notamment son action de « recyclage de l'habitat ancien dégradé » s'inscrira dans le cadre du NPNRU et des financements de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Il sera étroitement coordonné avec le dispositif de l'OPAH RU.

***Le contexte urbain***

L'une des caractéristiques de la ville d'Alès est d'avoir fait l'objet au début des années 60 d'une importante opération de rénovation urbaine dans son centre-ville (le quartier « Rénovation »), et de ce fait, ce qui reste du bâti ancien dans le centre-ville et dans les faubourgs prend une importance singulière au titre de vestiges urbains et historiques de la cité. Le faubourg de Rochebelle est aussi un élément de mémoire de l'industrie minière dont l'impact sur la ville, sa morphologie urbaine mais aussi sa démographie, fut déterminant.

Les faubourgs sont des quartiers très visibles et très proches du centre, en raison de l'ouverture et de la profondeur de champ qu'offre la vallée du Gardon. Deux d'entre eux sont des entrées de ville, le faubourg d'Auvergne, en direction du Nord, le faubourg du Soleil au Sud en direction de Montpellier. Le faubourg de Rochebelle et le faubourg du Soleil, sont aussi des façades urbaines en rive droite du Gardon pour les habitants des quartiers centraux en vis-à-vis, et des vitrines de la ville pour les automobilistes qui empruntent les grands axes routiers le long de la rivière.

Malheureusement, le centre ancien, et plus encore les faubourgs, sont en proie à un processus de déqualification urbaine en raison de l'état du bâti, de sa morphologie parfois contraignante, des contraintes dues aux axes routiers (faubourg d'Auvergne, faubourg du Soleil), mais également d'une population paupérisée, vieillissante et sociologiquement fragile. Il existe par ailleurs sur ces quartiers de nombreuses emprises mutables, qu'il s'agisse de petits îlots ou de groupes d'immeubles anciens fortement dégradés, parfois à l'abandon, ou bien de friches urbaines plus importantes qu'il faut s'attacher à reconquérir. Enfin, le PPRI Gardon d'Alès approuvé le 9 novembre 2010, impacte une partie du centre-ville, le quartier de Rochebelle et le faubourg du Soleil par des aléas fort et modéré qui nécessitent une vigilance dans les préconisations de réhabilitation en fonction du « risque hydraulique » identifié.
Ces caractéristiques ont justifié l'intégration du centre ancien et des faubourgs dans le périmètre du contrat de ville et du NPNRU.

### *Les actions antérieures*

La commune 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 » ;
« Monts et Vallées du Grand Alès ».

En complément de l'ANAH, 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 ;
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 PLH 2008-2013, dont 70% concernent la commune d'Alès.

Depuis 2013, 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.

Malgré ces efforts, l'habitat ancien manifeste encore des signes de dégradation préoccupants et l'évolution du peuplement et de la vie sociale, notamment dans les faubourgs, n'est pas favorable. Il est donc nécessaire d'engager une action de plus grande envergure et en particulier de transformer les faubourgs par des opérations de renouvellement urbain ambitieuses associant la diversification de l'habitat, la requalification des espaces publics, les réaménagements fonctionnels (stationnement, circulation) et le développement social.

Le parc privé potentiellement indigne reste important dans les quartiers anciens d'Alès, le centre-ville mais plus encore les faubourgs, où il représente jusqu'à 34% du parc privé (Rochebelle).
La 5ème orientation du PLH en cours engage l'agglomération à poursuivre la réhabilitation du parc privé ainsi qu'à développer et étendre la lutte contre l'habitat indigne sur son territoire ; l'OPAH RU d'Alès devra donc s'articuler avec les dispositifs déjà en place sur le territoire communautaire.

### *Les principales caractéristiques du périmètre*

L'étude pré-opérationnelle menée sur un périmètre de 2812 logements fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- Une population plus pauvre que la moyenne, âgée, à dominante de locataires et de petits ménages :

Sur le Centre ancien :
66% de locataires et 19% de propriétaires
41% de locataires et 45% de propriétaires vivent dans du bâti en état moyen
Taux de vacance élevé : 18 %

Indice de jeunesse : 48% (Commune d'Alès : 67%)
36.2% de retraités (Commune d'Alès : 33.3%)
Taille moyenne des ménages : 1.46 (Commune d'Alès : 1.89)
Nombre élevé de petits logements 19% de moins de 40 m2
Mobilité forte des occupants : 24 % de ménages installés depuis moins de 2 ans

Faubourg du Soleil :
61% de locataires et 13% de propriétaires. Une majorité d'hommes seuls
58 % de locataires vivent dans du bâti en état dégradé (contre 4% des propriétaires)
Taux de vacance très élevé : 25 %

Faubourg de Rochebelle :
55% de locataires et 19% de propriétaires
48% de locataires et 20% de propriétaires vivent dans du bâti en état dégradé
Le taux de vacance très élevé : 24 %

Faubourg d'Auvergne :
66% de locataires et 21% de propriétaires
54% de locataires et 9% de propriétaires vivent dans du bâti en état dégradé
Taux de vacance élevé : 24%

- Un taux élevé de parc privé potentiellement indigne

Le taux du Parc privé potentiellement indigne s'élève à :
Centre ancien : 20%
Faubourg du Soleil : 31%
Faubourg de Rochebelle : 34%

Les relevés de terrains fournissent des chiffres concordants :
Centre ancien : 228 logements dans des immeubles dégradés, 694 dans des immeubles en état moyen.
Faubourg du Soleil : 74 logements dans des immeubles dégradés, 169 dans des immeubles en état moyen.
Faubourg de Rochebelle : 226 logements dans des immeubles dégradés, 242 dans des immeubles en état moyen.
Faubourg d'Auvergne : 78 logements dans des immeubles dégradés, 88 dans des immeubles en état moyen.

- Des atouts et des faiblesses, leviers de l'intervention

Au-delà de l'état du parc et de son occupation, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les forces et faiblesses des différents quartiers sur lesquels s'appuie le programme d'intervention :
les faubourgs sont les secteurs les plus dégradés ; ils offrent une image peu valorisante pour la ville et manifestent des signes de fragilité sociale inquiétants. C'est donc sur ces secteurs que doivent être mises en œuvre les actions de renouvellement urbain les plus fortes tout en préservant leur identité et l'essentiel de leur patrimoine architectural ;
le centre ancien présente des signes de fragilité, notamment à travers sa population et l'état du bâti mais aussi des atouts majeurs : une centralité préservée, de grands équipements administratifs et culturels, un équipement commercial intense, une accessibilité (dont transports collectifs) et une offre diversifiée en stationnement, les prix très abordables (achat et loyers) ;
le patrimoine architectural (18ème et 19ème) du centre ancien, et dans une moindre mesure des faubourgs, est un atout méconnu qui justifie des mesures de préservation et de mise en valeur ;

les petites copropriétés anciennes souvent désorganisées, qui représentent 22% des immeubles, nécessiteront une attention particulière ;
les enjeux d'amélioration thermique concernent l'ensemble du parc, le parc ancien mais aussi les copropriétés des années 50-70 (22 immeubles représentant 235 logements) ;
les enjeux d'adaptation au handicap et au vieillissement sont également prégnants en raison de l'âge des résidents, dans le parc ancien comme dans le parc plus récent.

A partir de ces constats, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier quatre grandes catégories d'enjeux :
**1. Enrayer le processus de dégradation de l'habitat et soutenir un processus de réhabilitation adapté aux différentes situations résidentielles ;**
**2. Rééquilibrer le peuplement des différents quartiers vers plus de mixité sociale ;**
**3. Requalifier les faubourgs à travers une opération ambitieuse de renouvellement urbain ;**
**4. Mettre en valeur le patrimoine et promouvoir la qualité architecturale.**

La plupart des actions envisagées pour répondre à ces grands enjeux seront mises en œuvre dans le cadre d'une OPAH RU, avec l'appui du programme Action cœur de Ville. L'intervention d'ensemble bénéficiera de surcroit du NPNRU pour le renouvellement urbain, qui sera étroitement coordonné avec l'OPAH RU.

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

## Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

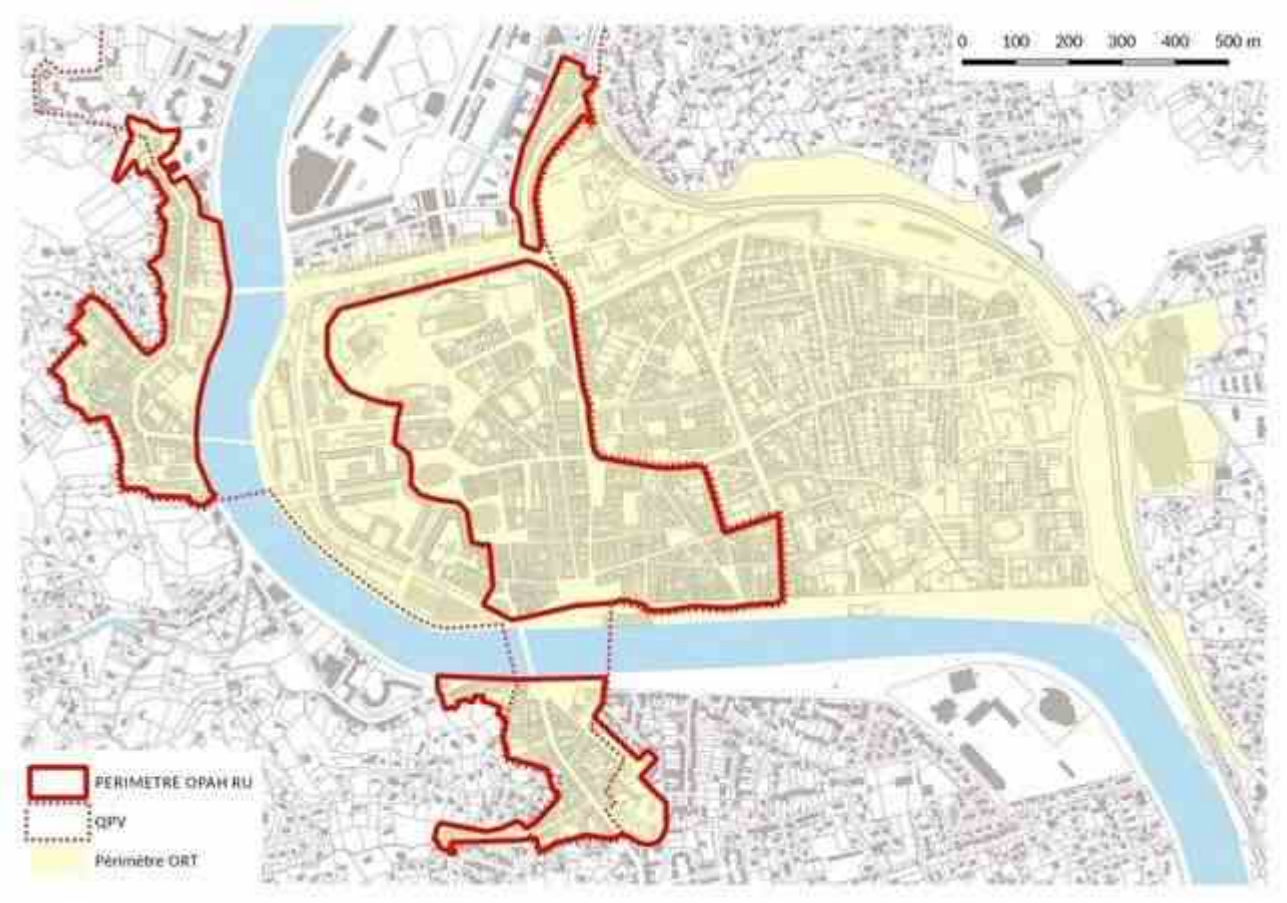
### 1.1. Dénomination de l'opération

Les signataires décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) baptisée « Centre ancien et faubourgs d'Alès » sur la partie Est du centre ancien (hors quartier dit de la Rénovation) et sur les faubourgs du Soleil, de Rochebelle et d'Auvergne.

Sur le reste du territoire communal, c'est le PIG communautaire « Habiter Mieux » ou le PIG « Insalubrité » qui pourra être mobilisé.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'opération englobe le centre ancien et les trois faubourgs, du Soleil, de Rochebelle et d'Auvergne.
Selon les données cadastrales, le périmètre comprend **2812 logements et 939 immeubles.**



Chapitre II – Enjeux de l'opération

## Article 2 – Enjeux

La pertinence d'une OPAH de renouvellement Urbain a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle menée en 2018-2019. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées.
Il s'agit de conduire un projet urbain, social et économique qui permette de renforcer l'attractivité du centre-ville et des faubourgs à l'échelle de l'agglomération, d'offrir des conditions de bonne habitabilité aux populations résidentes et aux nouvelles populations et de diversifier l'offre immobilière.

**Quatre grands enjeux ont été identifiés à l'issue du diagnostic de l'étude :**

**1. Enrayer le processus de dégradation de l'habitat et soutenir un processus de réhabilitation adapté aux différentes situations résidentielles**

a. Renforcer les actions coercitives : lutte contre l'habitat indigne et non décent permis de louer.
a. Mobiliser les aides spécifiques au NPNRU, à Action cœur de ville et à l'ORT pour la réhabilitation lourde : déficits des opérations d'aménagement ou Opérations de Restauration Immobilière, (ORI), subventions d'Action Logement, Loi Malraux.
b. Aider à l'organisation des petites copropriétés.
c. Inciter à la rénovation thermique des copropriétés.
d. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite.
e. Restructurer ponctuellement le tissu urbain.

**2. Rééquilibrer le peuplement des différents quartiers vers plus de mixité sociale**

a. Favoriser la venue d'accédants à la propriété à travers la production de logements familiaux (T3 et +).
a. Mieux maîtriser la qualité des produits de sortie (« montrer l'exemple ») dans le cadre des opérations de restructuration à l'îlot et les ORI.
b. Attirer de nouveaux investisseurs (Loi Malraux- dispositif Denormandie).

**3. Requalifier les faubourgs à travers une opération ambitieuse de renouvellement urbain**

a. Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain d'ensemble.
a. Requalifier les espaces publics et le cadre de vie.
b. Restructurer les îlots dégradés.
c. Diversifier l'habitat et les fonctions urbaines : commerces, équipements.
d. Apaiser la circulation et améliorer le stationnement.

**4. Mettre en valeur le patrimoine et promouvoir la qualité architecturale**

a. Mettre en œuvre des prescriptions façades et vitrines détaillées en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), colorimétrie, modénatures etc.
a. Accompagner les pétitionnaires.
b. Lancer une campagne de ravalement obligatoire.
c. Développer un partenariat avec les associations en faveur du patrimoine.
d. Adapter le PLU (hauteurs, règles architecturales) pour l'intégration des nouvelles constructions sur les emprises mutables.
e. Requalifier les bâtiments médiocres des années 1950-60.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement l'habitat par l'incitation, l'accompagnement technique et social des propriétaires, et si nécessaire la mise en place de mesures coercitives (habitat indigne, risque plomb, péril), et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer dans les faubourgs et sur certains immeubles du centre-ville.

Concrètement, l'OPAH-RU visera notamment les objectifs suivants :

- l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ancien et la lutte contre la précarité énergétique,
- le repérage et traitement de l'habitat indigne,
- le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite,
- l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes,
- la production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant,
- la remise sur le marché des logements vacants,
- le développement de l'accession à la propriété,
- le traitement des copropriétés dégradées ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie, l'assistance juridique aux copropriétés désorganisées,
- l'embellissement des façades et la mise en valeur de l'espace public.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre à la fois du NPNRU et de l'OPAH RU, des interventions globales de renouvellement urbain, étudiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, seront engagées, en priorité sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle, qui constituent les secteurs les plus en difficultés du périmètre d'étude. Ces interventions porteront à la fois sur le recyclage de l'habitat ancien dégradé, en réhabilitation lourde ou démolition/reconstruction selon les contextes, la requalification de l'espace public, le développement d'équipements et de services de proximité, l'amélioration de la circulation et du stationnement.

Le programme de ces interventions s'établit comme suit :

| | Habitat | Requalification urbaine (principales actions) (NPRNU) |
|---|---|---|
| **Faubourg du Soleil** | *Dans le cadre du NPNRU :*<br>46 logements en démolition - reconstruction<br>33 logements en acquisition-amélioration<br>10 maisons individuelles<br>5 logements en ORI (phase 2)<br><br>*Dispositif OPAH classique sur les autres immeubles* | Requalification de la rue du Faubourg du Soleil. Mise en sens unique avec circulations douces<br>Aménagement d'un giratoire et de la rue Pelloutier<br>Requalification de la friche centrale ; parking paysager, jardin public<br>1000m2 de locaux commerciaux<br>Equipement public (local seniors) |
| **Faubourg de Rochebelle** | *Dans le cadre du NPNRU :*<br>14 logements en acquisition-amélioration<br>18 logements en acquisition-amélioration (phase 2)<br>5 logements en ORI (phase 2)<br><br>*Dispositif OPAH classique sur les autres immeubles* | Requalification de la rue du Faubourg de Rochebelle. Aération du tissu urbain : création d'une placette et d'un mail<br>Implantation d'équipements publics dans l'ancienne école |

Sur le centre ancien, dont le patrimoine doit être préservé et où les besoins de restructuration sont moins importants, l'intervention visera plutôt à réhabiliter (y compris réhabilitation lourde avec restructuration) en utilisant si nécessaire les dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne et l'ORI.

***Dispositifs opérationnels***

Les opérations de renouvellement urbain sur les faubourgs seront conduites par l'agglomération avec l'assistance d'un aménageur dans le cadre d'une concession ou d'un mandat.
Le recyclage de l'habitat ancien dégradé pourra être conduit directement par un bailleur social.
Le relogement des ménages concernés par les opérations de recyclage s'effectuera dans ce cadre à travers une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) spécifique.

***Dispositifs financiers***

Financement sur bilan d'aménagement dans le cadre du NPNRU.

**3.1.2 Indicateurs de résultat**

- Nombre de logements reconstruits par catégories.
- Nombre de logements acquis et améliorés par catégories.
- Équipements publics créés.
- Espaces publics aménagés.
- Superficie de surfaces commerciales créées.

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

#### *3.2.1.1 – L'action foncière d'ensemble*

Le maître d'ouvrage a mis en place un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional afin de procéder en amont aux acquisitions nécessaires aux opérations de renouvellement urbain, notamment dans les faubourgs. Plusieurs immeubles ont déjà été acquis dans ce cadre.
Ces interventions se poursuivront pendant toute la durée de l'opération.

Par ailleurs, en phase opérationnelle, la collectivité ou les maîtres d'ouvrage désignés dans le cadre NPNRU (SPL, bailleurs sociaux) pourront procéder directement à certaines acquisitions.

Outre les négociations directes, le droit de préemption urbain ou l'expropriation (DUP ordinaire ou DUP « travaux ») seront mobilisés en tant que de besoin.

#### *3.2.1.1 - L'opération de restauration immobilière (ORI) sur les immeubles isolés dégradés en situation de blocage*

En complément des opérations de renouvellement urbain, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sera lancée sur 10 immeubles isolés dégradés correspondant à des situations figées depuis plusieurs années. Les immeubles dégradés susceptibles d'être traités en ORI ont été repérés mais une étude plus fine (avec diagnostic complet) devra permettre de valider le choix des immeubles. Ce travail de repérage sera conduit pendant la 1ère année de suivi animation de l'OPAH. Les objectifs prévisionnels devront être validés à la suite des résultats de cette étude.

Cette procédure prévue par le code de l'urbanisme permet d'imposer au propriétaire d'un immeuble dégradé sa réhabilitation complète à travers une DUP spéciale dite « DUP travaux ».
Le propriétaire à qui cette DUP est notifiée peut :

- soit réaliser lui-même les travaux prescrits, avec les aides de l'OPAH par exemple ;
- soit vendre à un investisseur qui s'engage à réaliser les travaux ;
- soit faire jouer son droit de délaissement ou être exproprié. Dans ce cas, la collectivité qui a lancé l'ORI doit avoir prévu l'opérateur qui réalisera en lieu et place les travaux prescrits (bailleur social, SEM…).

L'animation de l'ORI sera essentielle pour informer le propriétaire dès le départ, recueillir ses intentions, l'accompagner, afin que le plus grand nombre d'immeubles soit réhabilité sans rachat par la collectivité ou son opérateur.

Les immeubles qui seront acquis pour être recyclés par la puissance publique feront l'objet d'un financement sur bilan d'aménagement au titre du recyclage de l'habitat ancien dégradé comme pour les îlots (colonne « immeubles isolés » dans les bilans). Ils seront cédés pour être réhabilités à un bailleur social.

Les immeubles sous DUP pour lesquels le propriétaire en place ou un nouvel investisseur privé se seront engagés à réaliser les travaux prescrits seront accompagnés dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU et pourront bénéficier d'une part des aides de l'ANAH et de la collectivité, et d'autre part le cas échéant des dispositifs fiscaux Denormandie ou Malraux (la DUP étant nécessaire en NPNRU pour bénéficier de la loi Malraux).

#### 3.2.2 Objectifs

Ces objectifs prévisionnels seront à adapter suite à la réalisation de diagnostics de faisabilité au cours de la première année de l'opération.

| | Logements produits ou recyclés en ORI |
|---|---|
| ORI (avec recyclage – cadre ANRU) | 10 |
| ORI (sans recyclage – cadre OPAH RU) | 30 |

### *Indicateurs de résultat*

- Nombre d'immeubles et de logements acquis annuellement selon les différentes modalités (amiable, DPU, DUP).
- Coût des acquisitions.
- Nombre de logements produits avec ou sans recyclage en ORI par catégories (LLS/privé).
- Nombre de logements bénéficiant en sortie des dispositifs Malraux ou Denormandie.

## 3.3. <u>Volet immobilier</u>

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

La population à l'intérieur du périmètre de l'OPAH RU est à la fois plus modeste que la moyenne communale et plus âgée.

En termes d'objectifs de production de logement et de peuplement, il s'agira notamment :

- d'améliorer l'habitat des populations en place, notamment des propriétaires occupants à revenu modeste ou très modeste, et d'adapter les logements pour les personnes âgées ou handicapées ;
- d'améliorer la performance énergétique du parc immobilier dans son ensemble, parc ancien et copropriétés des années 50-70 ;
- de favoriser la venue d'accédants à la propriété ;
- de soutenir la venue de nouveaux investisseurs et de développer un parc locatif abordable de qualité :
  - en maîtrisant la qualité des produits de sortie ;
  - en orientant l'investissement privé en faveur de la création de logements conventionnés de qualité.
- de remettre sur le marché une proportion significative des logements vacants.

***Dispositifs financiers***

Les aides de l'ANAH seront mobilisées en premier lieu.

L'OPAH-RU met en place en complément un dispositif d'aides des collectivités (Ville d'Alès et Agglomération) pour atteindre ces objectifs. Ces aides sont détaillées au chapitre 4.

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU a pour rôle de mobiliser de manière active ces aides notamment par des actions de communication ciblées.

#### 3.3.2 Objectifs

Pour rappel, on compte s**ur l'ensemble du périmètre, 2812 logements.** Une majorité de propriétaires bailleurs composent le parc. Et ce sont ceux dont les logements sont les plus dégradés. Plus de locataires sont logés dans de l'habitat indigne. A contrario, les propriétaires occupants disposent d'un habitat plus confortable.

**La justification du choix du nombre de propriétaires bailleurs dans la convention (122) est la suivante** :

- **1772** logements ont été pointés comme étant en état de dégradation moyenne et/ou dégradé. A ces 1772 logements s'ajoutent **350 logements vacants**. Fort des retours d'expériences, seuls 20% feront l'objet d'une remise sur le marché, **soit 70 logements** potentiels. Et sur les locatifs occupés dégradés le taux est de **5%, soit 52 occupés**.

**La justification du choix du nombre de propriétaires occupants proposé dans la convention (40) est la suivante :**

- **734** logements ont été recensés comme potentiellement éligibles aux travaux car ils ont été identifiés comme étant en état moyen et/ou en état dégradé sur l'ensemble du périmètre.
  Le taux de pauvreté du quartier NPNRU **est de 32 % sur Alès.**
  De plus, **tous les propriétaires occupants ne sont pas éligibles aux critères de l'ANAH** car il faut des conditions de ressources ; or l'étude a montré, notamment sur le centre-ville ; que les logements des PO n'étaient pas les plus dégradés.
  **Un taux de 17%** correspondant au potentiel de Propriétaires Occupants éligibles, a donc été appliqué sur le périmètre.

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- **30** logements conventionnés à loyer très social,
- **92** logements conventionnés à loyer social. Parmi cette production, 70 logements vacants remis sur le marché.

Les objectifs de financement des propriétaires occupants sont les suivants :

- **40** propriétaires occupants :
  - dont **28** logements très dégradés
  - dont **2** petite LHI
  - dont **5** autonomie
  - dont **5** précarité énergétique exclusivement,

  En parallèle **10** primes pour accession à la propriété sont prévues.

***Indicateurs de résultat***

- Nombre et caractéristiques des logements à vocation locative ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux.
- Nombre de logements réhabilités de propriétaires occupants et d'accédant à la propriété.
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.
- Type de logements produits.
- Coût des travaux et montant des subventions accordées.
- Dispositifs fiscaux mobilisés.

### 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

***Objet***

La lutte contre l'habitat indigne est l'un des enjeux prioritaires de cette opération.
Avec cette OPAH RU l'agglomération d'Alès s'engage dans une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé et insalubre.

Filocom indique que 20% du parc du centre-ville et de 30 à 35% de celui des faubourgs est potentiellement indigne. Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle qui s'est appuyée pour partie sur les indications données par les fichiers Majic 3 et pour partie sur des enquêtes de terrain, a établi que 606 logements (soit 22%) sont situés dans des immeubles dégradés et présentent des signes de non décence ou d'insalubrité potentielle.

L'objectif est de traiter prioritairement les arrêtés de péril et d'insalubrité présents sur le périmètre de l'OPAH RU ainsi que les recensements des situations ou les signalements au travers du partenariat qui interviendront au cours de l'OPAH RU, et d'engager des travaux de qualité par le biais de la négociation ou de la coercition.

***Dispositif opérationnel***

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à réhabiliter ces logements ou, le cas échéant, à mettre hors d'état d'utilisation des logements interdits à l'habitation. La stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé ou insalubre mobilisera différents outils :

- **le volet incitatif** : les subventions de l'OPAH RU seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée.
- **le volet coercitif** : les pouvoirs de police du maire et du Préfet ou les services de la CAF seront mobilisés au titre de la commission pour le logement décent (CPLD) par l'opérateur en charge de l'OPAH RU dès lors que la situation le nécessitera ainsi que la participation active du service communal d'hygiène et de prévention des risques, qui a en charge ce volet.
- **le volet curatif** : porté par Alès agglomération à travers les opérations d'aménagement de recyclage des fonciers les plus dégradés (ORI, voire s'il y a lieu Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)) conduites dans le cadre d'une concession d'aménagement en parallèle de l'OPAH RU (Cf. Volet Foncier). Le contenu du volet curatif sera précisé avec les résultats des études de faisabilité réalisées au cours de la première année de l'opération.

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec la Ville (le SCHS) et l'Agence Régionale de Santé (ARS).
Les situations d'insalubrité seront déclarées, traitées, par le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI).
Un groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », animé par l'opérateur de l'OPAH RU, sera créé à cet effet afin de faciliter le repérage, le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH RU, opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés) et des partenaires à mobiliser (services de la commune, travailleurs sociaux du Département ou d'autres organismes, CCAS, DDTM ...). Ce groupe de travail permettra également de faire remonter d'éventuelles situations d'incurie rencontrées. Celles-ci seront plus particulièrement travaillées en lien avec le dispositif départemental et le Groupe Territorial de Travail Incurie (GTTI) de l'UTASI Cévennes Aigoual.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH RU devra en effet s'articuler avec les opérations publiques de recyclage foncier (NPNRU, ORI).

Le volet lutte contre l'habitat indigne du suivi-animation comprendra les missions suivantes :

***Mise en place de partenariats et suivi***

Les modalités suivantes seront mises en place :

- L'agglomération maître d'ouvrage, en partenariat avec la commune et plus précisément avec son Service Communal Hygiène Santé Publique, sera informé des actions conduites par ce service auprès de la CAF du GARD, du fait de leur convention « nondécence», du PLHI et/ou le DDARS compte-tenu que les agents du SCHS-P sont habilités pour traiter les dossiers visant l'insalubrité, les locaux impropres à l'habitation et le saturnisme infantile. Les plaintes recensées dans ce cadre seront transmises à l'opérateur de l'OPAH-RU.
- les rapports d'insalubrité (volet technique et volet social) pour le passage en CODERST seront transmis au PLHI et présentés par l'opérateur en charge de l'OPAH RU ;
- les évolutions de ces différentes plaintes seront évoquées dans chacune de ces instances et dans le groupe de travail dédié.

Plus globalement, il s'agira de :

- mobiliser les partenaires autant que nécessaire ;
- animer un partenariat fort institué au sein du Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », du CoTech et du CoPil de l'OPAH RU ;
- constituer et alimenter un observatoire du logement indigne avec toutes les informations utiles pour une bonne connaissance des situations locales et de leurs évolutions.

***Repérage et pré-diagnostic***

L'opérateur en charge de l'OPAH RU aura pour mission de :

- se coordonner avec les acteurs pour le traitement des dossiers en cours ;
- centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (SCHS-P, CCAS, Département, ARS, CPLD qui représente la CAF et la MSA...) ;
- visiter les logements et établir des pré-enquêtes pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, juridiques, réglementaires (choix argumenté du traitement proposé : indécence, insalubrité ou péril).

***Diagnostic approfondi et montage opérationnel***

L'opérateur en charge de l'OPAH RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique) mais aussi en articulation avec les services et le dispositif spécifique de la CAF dans les situations de non décence en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- un diagnostic technique approfondi pour lequel une grille d'évaluation sera utilisée (grille insalubrité ou non décence), qui permettra de formuler les prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par poste de travaux ;
- un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux. L'opérateur devra également informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la sécurité et la santé et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la(les) procédure(s) la(les) plus adaptée(s) ;
- un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages, leurs besoins, leur capacité d'insertion qui permettra d'établir un plan d'hébergement ou de relogement définitif et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir ;
- une médiation auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré-consultation pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses capacités financières.

***Réalisation des opérations***

Sur la base des éléments de diagnostic, l'opérateur en charge de l'OPAH RU assurera :

- l'accompagnement dans la réalisation et le financement des travaux afin d'engager la négociation amiable avec le propriétaire : simulations financières avec la mobilisation des aides publiques ;
- la conduite des actions de médiation et validation du projet par le propriétaire à commencer par la négociation amiable de la réalisation des travaux par le propriétaire, et s'il y a lieu, le recours aux procédures coercitives en lien avec les partenaires ;
- le montage et la vérification du dossier technique. Cette mission se réalisant à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre ;
- la participation au PLHI et au CODERST, s'il y a lieu ;
- le suivi des opérations et les contrôles, le travail de coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levées des arrêtés, suivi financier des subventions, suivi juridique.
- l'accompagnement dans la mise en œuvre des hébergements ou des relogements, notamment dans des logements tiroirs mis à disposition par la Ville ou par l'Agglomération ou dans le parc social public.

***Dispositif financier***

Aides de l'ANAH
Aides complémentaires de la Commune et de l'Agglomération (cf Volet immobilier)

#### 3.4.2 Objectifs

***Objectifs quantitatifs***

Dans le cadre de cette opération, il est prévu de traiter **106** logements non décents ou indignes (travaux lourds, petite LHI, travaux pour la sécurité et la salubrité).

***Indicateurs de résultat***

- Nombre de logements traités
- Nombre de logements réhabilités issus de procédures coercitives
- Nombre de relogements.

### 3.5. <u>Volet copropriété en difficulté</u>

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

***Objet***

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue les points suivants :

Les copropriétés récentes (après 1946) représentent seulement 2% des immeubles du périmètre d'étude. Construites en centre-ville et peu présentes dans les faubourgs, elles sont en meilleur état que le reste du parc : plus de la moitié est classée en « bon état » et une seule en état dégradé.
Elles sont occupées par un plus grand nombre de propriétaires occupants : 38% de PO dans les copropriétés, contre seulement 8% dans les mono-propriétés. Construites pour beaucoup d'entre elles il y a plus de 30 ans, elles nécessitent souvent des travaux d'isolation thermique et selon le profil de leurs occupants, des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap.

Les copropriétés anciennes (avant 1946) représentent 16% des immeubles sur l'ensemble du périmètre. Leur état est similaire à celui des autres immeubles anciens en mono-propriété. Elles comptent un peu plus de propriétaires occupants.
Les enjeux en termes de réhabilitation sur ces copropriétés anciennes sont donc comparables à ceux des autres immeubles avec une difficulté supplémentaire : la déficience des instances de beaucoup d'entre elles qui peut compliquer le processus de décision.

L'objet de l'OPAH RU sera :

- pour les copropriétés anciennes, souvent désorganisées, de mettre en œuvre un accompagnement juridique qui en permette une meilleure gestion et si nécessaire l'engagement de travaux ;
- pour les copropriétés récentes, d'inciter à la réalisation de travaux, notamment d'isolation thermique et d'adaptation (liste ci-dessous).

***Dispositif opérationnel***

Trois modes d'intervention sont préconisés :

- Accompagnement juridique des petites copropriétés

Diagnostic multi-critère
Soutien administratif, juridique et financier
Développement des actions de formation aux syndics bénévoles
Assistance pour la désignation d'administrateurs provisoires dans les situations les plus complexes

- Aide au syndicat de copropriété

Les parties communes de ces immeubles pourront faire l'objet d'intervention dans le cadre de l'OPAH RU (isolation thermique, entrée, hall, cages d'escaliers et travaux relevant des parties communes) avec la mobilisation, selon leur état de dégradation, des aides de l'ANAH pour les copropriétés dégradées (aide au syndicat des copropriétaires) ou bien des aides individuelles, complétées le cas échéant des aides complémentaires de l'agglomération (cf. Volet immobilier).

- Aides individuelles

Des aides individuelles (cf Volet immobilier) pourront être accordées, notamment pour l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

***Dispositif financier***

Ingénierie pour l'accompagnement juridique des copropriétés (cadre suivi-animation).
Subventions ANAH et collectivités aux syndicats de copropriétaires.
Subventions ANAH et collectivités aux propriétaires pour les travaux intérieurs.

**3.5.2. Objectifs**

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :
- Accompagnement juridique des petites copropriétés : 6 copropriétés
- Aide au syndicat de copropriété :
  - Rénovation thermique : 1 immeuble, 31 logements
  - Copropriétés dégradées : 6 immeubles, 28 logements

Copropriété qui pourrait bénéficier de la rénovation thermique :

| Nom - adresse | Référence cadastrale | Nombre de logements |
|---|---|---|
| 1 rue Balore | CB 706 | 31 |

Liste des 6 copropriétés dégradées qui pourraient bénéficier de la subvention aux syndicats de copropriétaires

| Nom - Adresse | Référence cadastrale | Nombre logements (source Majic 3, 2017) |
|---|---|---|
| **FAUBOURGS** | | |
| 12 rue Notre-Dame | CH 092 | 8 |
| 7 rue Faubourg d'Auvergne | BM 113 | 5 |
| 52 rue du Faubourg du Soleil | CN 239 | 3 |
| **CENTRE VILLE** | | |
| 12 rue Castagno | CB 293 | 5 |
| 31 rue d'Avejan | CB 732 | 3 |
| 20 rue Mandajors | CB 525 | 4 |

***Indicateurs de résultat***
Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritère et d'une assistance juridique.
Nombre d'aides au syndicat des copropriétaires mobilisées.
Nombre de logements en copropriété concernés par des travaux.

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

***Objet***

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence l'existence d'un parc bâti ancien mail isolé, énergivore :

- Près de 80% des logements sont situés dans des immeubles anciens (18ème ou 19ème siècle) ;
- Environ 6% des logements sont situés dans des copropriétés des années 1950-1970, également mal isolées car construites avant les premières réglementations thermiques. La majorité de ces bâtiments n'ont pas fait l'objet de travaux d'isolation.

Cette situation de l'habitat se conjugue avec le niveau de revenus modestes de la population : plus de 60% de ménages non imposés, un revenu médian par UC de 13874€ (contre 16000€ en moyenne pour la commune), un taux de pauvreté de 32.6% (contre 29.1% pour la commune).

L'objet de l'OPAH RU sera de traiter l'amélioration thermique et la lutte contre la précarité énergétique dans toutes les situations et de mettre en œuvre le programme « Habiter Mieux ».

***Dispositif opérationnel***

**Mobilisation du partenariat pour le repérage des situations**

La réussite du programme Habiter Mieux repose sur une forte mobilisation du partenariat. Comme pour l'habitat indigne, une fiche navette de repérage sera mise à disposition des partenaires, notamment les équipes sociales du Département, du CCAS et du Comité Local d'Intervention pour Maîtrise des Énergies (CLIME), susceptibles de signaler les ménages en difficulté pour chauffer leur logement. Ces fiches seront centralisées par le service habitat de l'agglomération.

Par ailleurs, sur le département du Gard, il a été instauré des actions visant à intervenir en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques. Deux types d'actions sont ainsi déclinées :

- les Services locaux d'intervention pour la maîtrise des énergies (SLIME) qui ont vocation à intervenir en faveur des personnes en précarité énergétique au travers de trois étapes : le repérage, la visite à domicile avec un diagnostic et la mise à disposition de kits Éco-gestes, la proposition d'actions (initiation aux gestes économes, petits travaux ou aménagements, amélioration du bâti) ;
- la coordination et le partage entre l'ensemble des acteurs, intervenant sur les territoires en soutien au public sur la question de la précarité énergétique, notamment au travers d'actions collectives, de manifestations, de visites à domicile...

L'opérateur jouera également un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation.

**Accompagnement des ménages éligibles**

Pour chacune des situations signalées, l'opérateur assurera :

- l'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- l'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés ;
- la réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées et après travaux ;
- l'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique ;
- l'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales…) ;
- l'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (éco-gestes) et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles) …

***Dispositif financier***

Les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond peuvent bénéficier d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour réaliser des travaux dans leur logement.

Depuis le 1er janvier 2018, les propriétaires occupants ayant un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficient d'une aide unique de l'agence dans le cadre du programme Habiter Mieux. Cette aide, sous l'appellation "Habiter Mieux Sérénité" réunit la subvention pour travaux de l'Agence et la prime Habiter Mieux (en remplacement de l'Aide de solidarité écologique).

Par ailleurs, les propriétaires bailleurs réalisant un gain de 35 % de consommation énergétique grâce aux travaux engagés dans le cadre d'un conventionnement ANAH peuvent également prétendre à l'obtention de la prime Habiter Mieux.

***Dispositif Habiter Mieux et copropriétés fragiles***

L'Anah propose une nouvelle aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés « fragiles » construites avant le 1er juin 2001. Cette aide peut être attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum. Pour bénéficier de cette aide, la copropriété doit comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale. Pour être considérée comme fragile, l'étiquette énergétique de la copropriété doit être évaluée entre D et G et son budget prévisionnel annuel doit afficher un taux d'impayés de charges compris entre 8 et 25 % du budget voté.

**3.6.2 Objectif**

***Objectifs quantitatifs***

**110 logements** bénéficieront de la prime « Habiter Mieux » dans le cadre de cette opération dont :

- 32 propriétaires occupants,
- 19 propriétaires bailleurs,
- 59 logements situés dans des copropriétés bénéficiant de l'aide au syndicat des copropriétaires.

***Indicateurs de résultat***

- Nombre de logements ayant bénéficié de la prime « Habiter Mieux ».

## 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

**3.7.1. Descriptif du dispositif**

Les travaux d'adaptation concernent le handicap et le vieillissement : il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

La mobilisation du partenariat est primordiale pour le repérage de ces situations. Les acteurs du handicap et de la vieillesse seront associés dès le démarrage de l'opération afin d'optimiser le dispositif. Il s'agit notamment de la Maison des Personnes Handicapées (MDPH), des Caisses de retraite (CARSAT, MSA, SNCF FPE) ainsi que les associations d'aide à domicile.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- réaliser un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage ;
- élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement ;
- assister les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires ;
- assister techniquement et administrativement les demandeurs dans le déroulement de leur projet et ce jusqu'à la réception et le contrôle des travaux.

Du fait de la typologie du bâti (immeubles de faubourg et du centre-ville), l'adaptation aux logements n'est pas aisée. Les contraintes architecturales ne permettent pas d'adapter à coût raisonnable et éligible les logements. Le choix a donc volontairement été fait de ne proposer que 5 logements adaptés pour les propriétaires occupants.

Pour les propriétaires bailleurs la contrainte est double. Les problèmes structurels évoqués ci-dessus mais également l'absence de pertinence dans le conventionnement de logements pour des travaux très faibles (changement d'une baignoire en bac à douche essentiellement). Le retour d'expériences sur les opérations tend à conforter ce choix, de ne proposer que 2 logements adaptés.

***Dispositif financier***
Mobilisation des aides de l'ANAH.

#### 3.7.2. Objectifs

***Objectifs quantitatifs***

Les retours d'expérience montrent les difficultés à réaliser ce type de travaux dans les centres urbains anciens compte tenu de la typologie des logements et des contraintes morphologiques du tissu ancien.

En conséquence, les objectifs suivants sont proposés :

- 5 propriétaires occupants maintenus à domicile grâce à des travaux d'adaptation de leur logement.
- 2 logements adaptés par les bailleurs.

***Indicateurs de résultat***

Nombre de logements concernés par des travaux pour l'autonomie.

## 3.8. <u>Volet social</u>

#### 3.8.1. Descriptif du dispositif

***Objet***

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et le traitement des copropriétés dégradées.
Il s'agit de prendre en compte les besoins des ménages concernés et de mettre en œuvre les appuis nécessaires, sociaux, financiers, juridiques.

L'accompagnement social et le relogement des ménages touchés par les opérations de renouvellement urbain (démolitions/reconstructions ou réhabilitation lourde) seront pris en charge dans le cadre d'une MOUS spécifique financée dans le cadre du NPNRU.

***Dispositif opérationnel***

Dans le cadre du suivi-animation, l'accompagnement par l'opérateur se traduira concrètement par :

- l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux en fonction de la problématique rencontrée (FSL, CCAS, Départemental, CAF…) ;
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière paiement de loyer et des charges ;
- la médiation avec le propriétaire ;
- un appui juridique en lien avec l'ADIL le cas échéant ;
- un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

#### 3.8.2. Objectifs

***Objectifs quantitatifs***

10 ménages seront accompagnés dans le cadre des procédures habitat indigne et très dégradé (hors opérations de renouvellement urbain).

***Indicateurs de résultat***

Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et très dégradé.

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1. Descriptif du dispositif

***Objet***

Un relevé exhaustif a été réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle permettant de qualifier l'intérêt architectural du bâti.
En centre-ville d'une manière générale, la partie ancienne qui subsiste présente une remarquable unité d'ensemble, par ses volumes, ses modénatures simples et des détails soignés. Les immeubles construits au 19ème ou début 20ème, parfois dans un style art nouveau s'intègrent très bien dans l'ensemble. Parmi ces immeubles anciens, un certain nombre notamment dans la partie Sud sont distingués comme remarquables, car ils présentent une composition et une ornementation de grandes qualités.
Les dénaturations sont malheureusement nombreuses mais certaines pourraient être corrigées par une réhabilitation de qualité.

L'objectif de l'OPAH RU est donc de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de restauration architecturale d'ensemble d'une part, de ravalement des façades et des vitrines d'autre part.

***Dispositif opérationnel***

En lien avec le service Urbanisme de la Ville d'Ales et l'Architecte des Bâtiments de France, le service Urbanisme de l'agglomération d'Alès, l'opérateur en charge de l'OPAH RU veillera, en particulier pour les opérations lourdes et les projets de ravalement de façades, à :

- faire respecter les recommandations de l'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) ; en appui sur l'étude de colorimétrie portée par Alès Agglomération,
- sensibiliser les artisans et maîtres d'ouvrage ;
- établir une concertation étroite dès la programmation des projets et tout au long de leur développement.

L'opérateur réalisera des prescriptions pour le ravalement des façades et des devantures préalablement à tout dossier. Il réalisera une publication de photos exemplaires « avant-après » qui serviront de support aux prescriptions.

Il sera recherché la réalisation de réhabilitations exemplaires au plan architectural notamment dans le cadre du recyclage de l'habitat dégradé des opérations de renouvellement urbain.
Ces aides ne seront allouées que si la décence des logements est avérée. Un contrôle sera réalisé sur les logements avant attribution de la subvention.

***Dispositif financier***

Aides de l'ANAH
Aides complémentaires de la Commune et de l'Agglomération.

#### 3.9.2. Objectifs

***Objectifs quantitatifs***

- Réalisation de deux opérations exemplaires (chantiers pilotes)
- Ravalement de 86 façades
- Ravalement de 25 devantures commerciales.

***Indicateurs de résultat***

- Nombre de façades réhabilitées
- Nombre de devantures commerciales réhabilitées

## 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

***Les actions programmées dans le cadre d'Action cœur de ville et des états généraux du centre-ville***

Dans le cadre de la convention d'ORT il a ainsi été fléché 14 actions portant sur le développement commercial et économique du coeur de ville. Pour mémoire et rappel (cf convention d'ORT) voici la liste de ces actions : Elaboration d'une charte des devantures et enseignes commerciales (14)/modernisation des Halles de l' Abbaye (5b)/Accompagnement des étaliers des Halles de l'abbaye à la conduite du changement (5c)/promotion et animation des Halles de l'Abbaye(5d)/Etude de définition d'une stratégie de développement commercial(13)/Aides financières à la rénovation des devantures(28) /outil de mesure de la qualité de l'offre commerciale (29)/management de centre-ville (30)/ dynamisation et promotion de l'offre commerciale et artisanale cœur de ville (31)/Accompagnement des entreprises dans la transition numérique (15a).

***Les actions programmées dans le cadre du NPNRU***

Les opérations de renouvellement urbain sur le faubourg du Soleil et le Faubourg de Rochebelle prévoient des actions pour la redynamisation du commerce et le développement de la vie sociale :

- ***Faubourg du Soleil***
  - Création de locaux commerciaux dans l'immeuble reconstruit en front de Gardon (1000 m² environ)
  - Requalification des abords de l'école primaire
  - Création de locaux associatifs

- ***Faubourg de Rochebelle***
  - Relocalisation de commerces sur un espace public réaménagé
  - Création d'équipements publics (programme à préciser)

#### 3.10.2 Indicateurs de résultat

Stade d'avancement des opérations programmées
Surface de locaux commerciaux créés ou restructurés
Equipements publics créés ou restructurés

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **221 logements**, répartis comme suit (cf infra tableau détaillé):

- 40 logements occupés par leur propriétaire ;
- 122 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dont 70 vacants) ;
- 28 logements inclus dans 6 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- 31 logements inclus dans une copropriété pour travaux de rénovation énergétique.

## Objectifs de réalisation de la convention

| | 2020 nov-dec | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | jan-nov 2025 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Logements de propriétaires occupants** | **0** | **9** | **8** | **8** | **8** | **7** | **40** |
| • dont logements indignes ou très dégradés | 0 | 7 | 6 | 6 | 6 | 5 | 30 |
| • dont travaux de lutte contre la précarité énergétique | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 |
| • dont aide pour l'autonomie de la personne | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 |
| **Logements de propriétaires bailleurs** | 0 | 25 | 25 | 24 | 24 | 24 | **122** |
| **Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires** | 0 | 13 | 12 | 12 | 12 | 10 | **59** |
| **Total des logements Habiter Mieux** | 0 | 24 | 24 | 22 | 22 | 18 | **110** |
| • dont PO | 0 | 7 | 7 | 7 | 6 | 5 | 32 |
| • dont PB | 0 | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 19 |
| • dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC | 0 | 13 | 12 | 12 | 12 | 10 | 59 |

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

## Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

#### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 955 170 €**, selon l'échéancier suivant :

**ANAH**

| | Nov-Dec 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Jan-Oct 2025 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AE prévisionnels en €** | **12 000** | **665 587** | **585 534** | **585 534** | **585 534** | **520 981** | **2 955 170** |
| *dont aides aux travaux en €* | *0* | *578 087* | *525 534* | *525 534* | *525 534* | *472 981* | ***2 627 670*** |
| *dont aides à l'ingénierie en €* | *12 000* | *87 500* | *60 000* | *60 000* | *60 000* | *48 000* | ***327 500*** |

*Attention montant prévisionnel à adapter lorsque le prix l'opérateur sera connu*

### 5.2. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux »

#### 5.2.1. Règles d'application

Le programme était financé jusqu'au 31 décembre 2017 par le Fonds d'aides à la rénovation thermique des logements (FART). Les opérations éligibles donnaient lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE) pour les travaux et d'une prime forfaitaire du FART au titre de l'aide à l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires, en complément de l'aide de l'Anah.

Désormais, les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime inscrite dans le budget de l'Anah, appelée « prime Habiter Mieux », qui vient remplacer l'ASE.

#### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2020-2025), de **229 750€** maximum, selon l'échéancier suivant :

**PHM**

| | Nov-Dec 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Jan-Oct 2025 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AE prévisionnels en €** | **0** | **50 433** | **47 070** | **45 950** | **45 950** | **40 347** | **229 750** |
| *dont primes Habiter Mieux (PHM)* | *0* | *36 993* | *33 630* | *33 630* | *33 630* | *30 267* | ***168 150*** |
| *dont aides à l'ingénierie en €* | *0* | *13 440* | *13 440* | *12 320* | *12 320* | *10 080* | ***61 600*** |

**5.3.**

**Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté Alès Agglomération**

**5.3.1. Règles d'application**

Les propriétaires bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » ou « très social » selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une aide complémentaire de 20% du montant des travaux TTC dans la limite des plafonds de travaux Anah. Cette aide sera cumulable avec l'aide de l'ANAH et la PHM.

Les propriétaires occupants qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une aide complémentaire de 15% du montant des travaux TTC dans la limite des plafonds de travaux Anah. Cette aide sera cumulable avec l'aide de l'ANAH et la PHM.

Les syndicats des copropriétés identifiées, dégradées ou nécessitant des travaux de rénovation thermique, bénéficieront d'une aide de 15% du montant des travaux TTC dans la limite des plafonds ANAH.

Ces trois types d'aides seront instruites par le service Habitat Communauté d'Alès Agglomération, et prises en charge à hauteur de 70% par Alès Agglomération et 30% par la commune d'Alès.
Les aides au ravalement des façades (mode incitatif ou dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoire) seront accordées selon la nomenclature et les règles de financement établies par la collectivité.
Elles seront instruites par le service Habitat de la Communauté Alès Agglomération, et prises en charge à hauteur de 70 % par Alès Agglomération et 30 % par la Ville d'Alès.

La Communauté Alès Agglomération prendra intégralement en charge le coût du relogement et des travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, Alès Agglomération financera l'ingénierie (Suivi animation) .

**5.3.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des aides aux particuliers de la collectivité Maître d'ouvrage, **Alès Agglomération** sont de 1 481 420 € auxquels s'ajoutent 260 750€ de financement d'ingénierie**,** pour un montant total de **1 742 170€** répartis de la manière suivante :

**ALES AGGLOMERATION**

| | Nov-Dec 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Jan-Oct 2025 | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AE prévisionnels en €** | **6 000** | **385 662** | **359 284** | **342 284** | **342 284** | **306 656** | **1 742 170** |
| *dont aides aux travaux (logements) €* | *0* | *194 485* | *176 805* | *176 805* | *176 805* | *159 124* | ***884 023*** |
| *dont aides façades et vitrines en €* | *0* | *131 427* | *119 479* | *119 479* | *119 479* | *107 531* | ***597 397*** |
| *dont aides à l'ingénierie en €* | *6 000* | *59 750* | *63 000* | *46 000* | *46 000* | *40 000* | ***260 750*** |

*Attention montant prévisionnel à adapter lorsque le prix l'opérateur sera connu*

**5.4. Financements de la Ville d'Alès**

**5.4.1 Règles d'application**

La Ville d'Alès participera à hauteur de 30% à l'ensemble des aides aux travaux mises en place par Alès agglomération en complément des aides de l'ANAH.

La Ville d'Alès mettra en place une prime à l'accession à la propriété afin d'encourager l'installation de propriétaires occupants sur son centre ancien. Cette prime s'élèvera à 10% du montant de l'achat dans la limite de 10 000 € ; elle sera cumulable avec les aides de l'ANAH et les aides complémentaires aux travaux accordées par Alès agglomération.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Alès pour l'opération sont de **834 894 €** répartis de la manière suivante :

**VILLE D'ALES**

| | Nov-Dec 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Jan-Oct 2025 | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AE prévisionnels en €** | **0** | **191 677** | **166 979** | **166 979** | **166 979** | **142 281** | **834 894** |
| *dont aides aux travaux (logements) en €* | *0* | *105 351* | *95 773* | *95 773* | *95 773* | *86 196* | ***478 867*** |
| *dont aides façades et vitrines en €* | *0* | *56 326* | *51 205* | *51 205* | *51 205* | *46 085* | ***256 027*** |
| *dont primes accédants en €* | *0* | *30 000* | *20 000* | *20 000* | *20 000* | *10 000* | ***100 000*** |
| *dont aides à l'ingénierie en €* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | ***0*** |

### 5.5. Financements du Département du Gard

#### 5.5.1 Règles d'application

Compte-tenu de la politique du Département et du public prioritaire que celui-ci accompagne, le Département viendra participer au financement de l'opération sur les aides aux travaux des logements indignes. Les propriétaires bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » ou « très social » selon les critères de l'ANAH, bénéficieront d'une aide complémentaire de 20 % du montant des travaux TTC plafonnés à 20 000 €. Cette aide est attribuée sous condition de réservation du logement à un ménage relevant des priorités du P.D.A.L.H.P.D., proposé par le Département ou un intervenant désigné par celui-ci. Cette aide sera cumulable avec les autres dispositifs de soutien financier aux particuliers.
Remise sur le marché de logements et de bâtis dégradés à destination du public prioritaire du P.D.A.L.H.P.D. (10 logements sur 5 ans, soit 2 logements / an).

#### 5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département du Gard à l'opération est de **40 000 €** selon l'échéancier suivant :

**DEPARTEMENT DU GARD**

| | Nov-Dec 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Jan-Oct 2025 | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AE prévisionnels en €** | **0** | **8 000** | **8 000** | **8 000** | **8 000** | **8 000** | **40 000** |
| *dont aides aux travaux en €* | *0* | *8 000* | *8 000* | *8 000* | *8 000* | *8 000* | ***40 000*** |
| *dont aides à l'ingénierie en €* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | ***0*** |

### 5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

#### 5.5.1 Règles d'application

La Caisse des Dépôts et Consignations participe au financement de l'ingénierie à hauteur de 25 % de l'enveloppe subventionnable par l'ANAH.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse des Dépôts et Consignations à l'opération est de **163 750€** selon l'échéancier suivant :

**CDC**

| | Nov-Dec 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Jan-Oct 2025 | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AE prévisionnels en €** | **6 000** | **43 750** | **30 000** | **30 000** | **30 000** | **24 000** | **163 750** |
| *dont aides aux travaux en €* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | ***0*** |
| *dont aides à l'ingénierie en €* | *6 000* | *43 750* | *30 000* | *30 000* | *30 000* | *24 000* | ***163 750*** |

*Attention montant prévisionnel à adapter lorsque le prix l'opérateur sera connu*

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. Engagements de la Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1er octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de 1 500 €.

Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 €.

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

### 6.2. Partenariat avec Action Logement

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'OPAH-RU, complémentaire à la convention tripartite entre Action Logement, la Ville d'Alès et la Communauté Alès agglomération qui s'inscrit dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville », confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

<u>Pour les propriétaires bailleurs :</u>

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.

- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass ®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.

- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) :**
  - Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser de maîtriser la facture énergétique, d'améliorer le confort des logements des locataires et de valoriser les logements des propriétaires bailleurs salariés d'entreprises du secteur privé (ou logeant des salariés d'entreprises du secteur privé). Les logements doivent être situés soit en zone B2 ou C soit dans une commune du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
  - Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
  - Les logements objets des travaux doivent être occupés à titre de résidence principale par les locataires

- **Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville d'Alès**, Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de :
  - Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.
  - Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville d'Alès éligible au programme national Action Cœur de Ville, et être inclus :
    - Soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
    - Soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
  - Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m2 de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération ;
  - **Contreparties** : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 20% de

logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

- Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap

- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)**
  - Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser la facture énergétique et d'améliorer le confort du logement des propriétaires occupants salariés d'entreprises du secteur privé. Les logements doivent être situés en zone B2 ou C ou dans une des communes du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
  - Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
  - Les logements objets des travaux doivent être occupés à titre de résidence principale par les propriétaires.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

## Article 7 – Conduite de l'opération

### 7.1. Pilotage de l'opération

#### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La conduite de projet est assurée par la communauté d'agglomération d'Alès. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention (OPAH RU) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (conduite des opérations d'aménagement notamment) et partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire en charge du suivi animation.

Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit.

#### 7.1.2. Instances de pilotage

**Le comité de pilotage stratégique** sera constitué et présidé par le Maire d'Alès, Président d'Alès Agglomération. Il se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année d'opération. Il associera :

- Le Maire d'Alès, Président d'Alès Agglomération
- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Le Délégué local de l'Anah dans le département
- Le Délégué Départemental de l'Agence Régionale de Santé
- Le Directeur du CCAS
- Le Directeur de l'Action Sociale Départementale
- Le Directeur de la CAF
- Les Directeurs des Bailleurs Sociaux
- Le Directeur de la SPL Alès Cévennes
- Le Président du Conseil Régional Occitanie ou son représentant
- Le Président du Conseil Départemental du Gard ou son représentant
- L'Architecte des Bâtiments de France
- Le Directeur régional d'Action Logement Service ou son représentant,
- Le Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignations ou son représentant,
- Le représentant du Conseil Citoyen
- Les représentants des associations constituées sur la zone et intéressées aux problèmes de l'habitat, ou toute autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques et social, dont la présence s'avérerait nécessairement utile.

Ce comité sera chargé :

- d'apprécier et de contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédure en place,
- de valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

**Un comité technique opérationnel**, de formation plus restreinte, sera chargé de préparer les comités de pilotage annuel et de suivre au plus près le déroulement de l'opération. Il pourra se réunir tous les semestres ou ponctuellement sur des dossiers précis. Il sera formé des représentants d'Alès Agglomération, de la Ville d'Alès, de la DDTM, de l'ANAH, de l'UDAP , du Département du Gard et de la Région Occitanie.
Chaque comité de pilotage, technique et groupes de travail spécifique, fera l'objet d'un compte rendu qui sera établi et adressé aux partenaires de la convention.

**Un groupe de travail « lutte contre l'habitat indigne »** assurera le suivi des situations traitées dans le cadre du volet habitat indigne et très dégradé sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU. Elle traitera au cas par cas les dossiers en vue de définir une stratégie d'intervention et d'établir des bilans réguliers de l'opération. L'opérateur sera chargé de l'animation de cette commission, préparera l'ordre du jour et rédigera les comptes-rendus. La commission se réunira tous les deux mois et plus fréquemment selon les besoins.
Des comptes rendus des réunions de ces différentes instances seront réalisés.
Ce groupe de travail sera composé des services concernés de la ville d'Alès, du CCAS, des travailleurs sociaux du Département ou d'autres organismes, et de la DDTM. Cette composition pourra évoluer en fonction des besoins opérationnels.

### 7.2. Suivi-animation de l'opération

#### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Alès agglomération désignera une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU.
Cette mission inclura l'animation de l'Opération de Restauration Immobilière et de la campagne de ravalement obligatoire.
Elle sera étroitement articulée avec les opérations de renouvellement urbain conduites dans le cadre du NPNRU.

#### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

***Suivi-animation de base***

Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah du 13 mars 2011, sont les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;

- Diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;

- Accompagnements sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement ;

- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ;

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Et plus particulièrement :

Une mission d'information, de conseil et d'aide à la décision auprès des propriétaires et locataires :

- Mise en œuvre d'un plan de communication ciblée en fonction du public en collaboration avec le service de communication de l'agglomération ;

- Tenue des permanences pour l'accueil du public ;

- Accompagnement technique et architectural ;

- Accompagnement administratif, fiscal et financier ;

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des publics dans le cadre des volets de lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique…

***Des missions d'expertise spécifiques***

- Mission spécifique liée à l'expertise des copropriétés en difficulté ;
- Mission relative au traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ;
- Mission de prescription et de conseil architectural ;
- Mission spécifique liée à la mise en œuvre de travaux pour l'autonomie de la personne…

Une mission générale d'information et de mobilisation du partenariat (privé, public et associatif)
- Mise en œuvre de réunions d'informations auprès de l'ensemble du milieu professionnel (privé, public et associatif) ;
- Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, MDPH, CCAS…) ;
- Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.

Une mission d'assistance à la (aux) collectivité (s)
- Assistance dans la coordination du dispositif ;
- Mission de suivi et d'évaluation de l'opération ;
- Élaboration des outils de communication ;

- Accompagnement du maître d'ouvrage dans la mise en œuvre d'un dispositif de relogement cadré et la mise en œuvre des travaux d'office.

Les compétences requises par l'opérateur seront les suivantes :
- Compétences au plan administratif : montage des dossiers de subvention, vérification des devis et des factures, vérification des revenus du locataire par rapport au plafond exigé ;
- Compétences aux plans financier et fiscal : connaissances des dispositifs de défiscalisation et réalisation de pré-étude fiscale, prêt, aides complémentaires ;
- Compétences aux plans technique et architectural : connaissance du patrimoine, des techniques de réhabilitation, de l'amélioration thermique du bâti, certification DPE, ergothérapeute ou personne ayant reçu une formation ;
- Compétences aux plans juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, fonctionnement des copropriétés, réglementation liée à lutte contre l'habitat indigne ;
- Compétences au plan social : identification et accompagnement des publics en difficultés, connaissance des acteurs du milieu social ;
- Compétences au plan partenarial : pratique du partenariat avec les acteurs publics et privés de l'habitat.

***Animation de l'ORI***

L'opérateur retenu animera l'opération de restauration immobilière en conduisant les missions suivantes :

- Repérage des immeubles
- Réalisation d'études techniques, architecturales, économiques et sociales afin de valider la pertinence de la procédure ORI.
- Information et sensibilisation des propriétaires. Définition d'une stratégie d'intervention.
- Constitution des dossiers de DUP travaux.
- Mobilisation des maîtres d'ouvrage pressentis pour le recyclage (en lien avec NPNRU).
- Tableau de bord et suivi des procédures.

***Animation de la campagne de ravalement obligatoire***

- Préparation de la campagne de ravalement : analyse du périmètre / proposition des immeubles sous injonction.
- Prescriptions architecturales (intégrant notamment l'étude de colorimétrie).
- Accompagnement dans le montage des demandes de subvention (cf suivi OPAH)
- Tableau de bord et suivi des procédures.

**7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Pour le suivi global de l'opération, un tableau de bord partagé avec le maître d'ouvrage sera mis en place et alimenté en continu.

Coordination avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain d'Alès

L'opérateur sera convié à une réunion au démarrage pour se familiariser avec l'équipe et les projets déployés, puis tout au long de l'opération, à deux réunions annuelles avec le comité de suivi du NPNRU sur les faubourgs, où les périmètres se superposent avec de forts enjeux de coordination. L'opérateur s'appuiera en priorité sur la chargée de mission Habitat-Renouvellement Urbain rattachée au service Habitat d'Alès Agglomération et le chef de projet NPNRU, comme relais pour faire remonter tout besoin en information ou signaler d'éventuelles problématiques opérationnelles à traiter au cours de l'opération.
Pour plus de fluidité et de réactivité, l'opérateur pourra être sollicité en direct par l'équipe de la MOUS en charge du relogement du NPNRU, pour identifier des opportunités de relogement dans le parc privé réhabilité et conventionné. La chargée de mission Habitat-Renouvellement Urbain d'Alès Agglomération sera toujours tenue informée de ces échanges.

Uniquement si cela s'avère nécessaire, l'opérateur pourra être ponctuellement sollicité pour participer à une réunion de suivi de relogement des ménages des opérations du NPNRU.

Coordination avec le programme Action Cœur de Ville,

L'organisation sera la même : l'opérateur sera convié à une réunion au démarrage pour se familiariser avec l'équipe et les projets, puis tout au long de l'opération participera à deux réunions annuelles de la cellule opérationnelle ou d'autre format de réunion adapté. L'opérateur s'appuiera en priorité sur la chargée de mission Habitat-Renouvellement Urbain rattachée au service Habitat et le chef de projet Action Cœur de Ville, comme relais pour faire remonter ses besoins d'information ou signaler d'éventuelles problématiques opérationnelles ou points de blocage à traiter au cours de l'opération.

Coordination de la lutte contre l'habitat indigne

Une étroite collaboration et une transmission rapide de l'information est attendue avec le Service Communal Hygiène Santé Publique, le service Prévention des Risques Majeurs de la Ville d'Alès et le service Habitat d'Alès Agglomération :

- L'opérateur relayera systématiquement et avec la plus grande réactivité toute situation de péril imminent/ordinaire ou exposant des habitants à des risques sanitaires rencontrée lors de ses missions.
- Inversement il sera informé par le SCHS-P des plaintes recensées dans le cadre de la convention « non-décence » établie avec la CAF, du PLHI ou le DDARS, ou des situations de péril

Dans le cas du passage d'un dossier en Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques (CODERST), les diagnostics techniques et sociaux de l'immeuble concerné ou du logement-cible, seront rédigés par l'opérateur. Le SCHS-P se chargera de rédiger le rapport motivé, comme le prévoient les dispositions du Code de la Santé Publique. Les dits-documents (rapport et diagnostics) seront transmis au PLHI dans les délais prévus par cette instance.
L'opérateur animera un groupe de travail de coordination de la lutte contre l'habitat indigne, permettant une amélioration continue des modalités de coordination.

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

<u>Indicateurs de fonctionnement</u>

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication sur le nombre de contacts et de dossiers déposés, mailings, boîtage…

<u>Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique</u>

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL…) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;

- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des ORI.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logements

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Nombre de façades et vitrines rénovées.

Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m2 ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU.

Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées ;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.

Cette liste n'est pas exhaustive, elle pourra être complétée en fonction de l'évolution des besoins d'évaluation. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité… Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

#### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

***Bilan annuel***

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.
Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;

- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elle feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

***Bilan final***

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

**Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

**Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au jj/mm/aa.

**Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

**Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

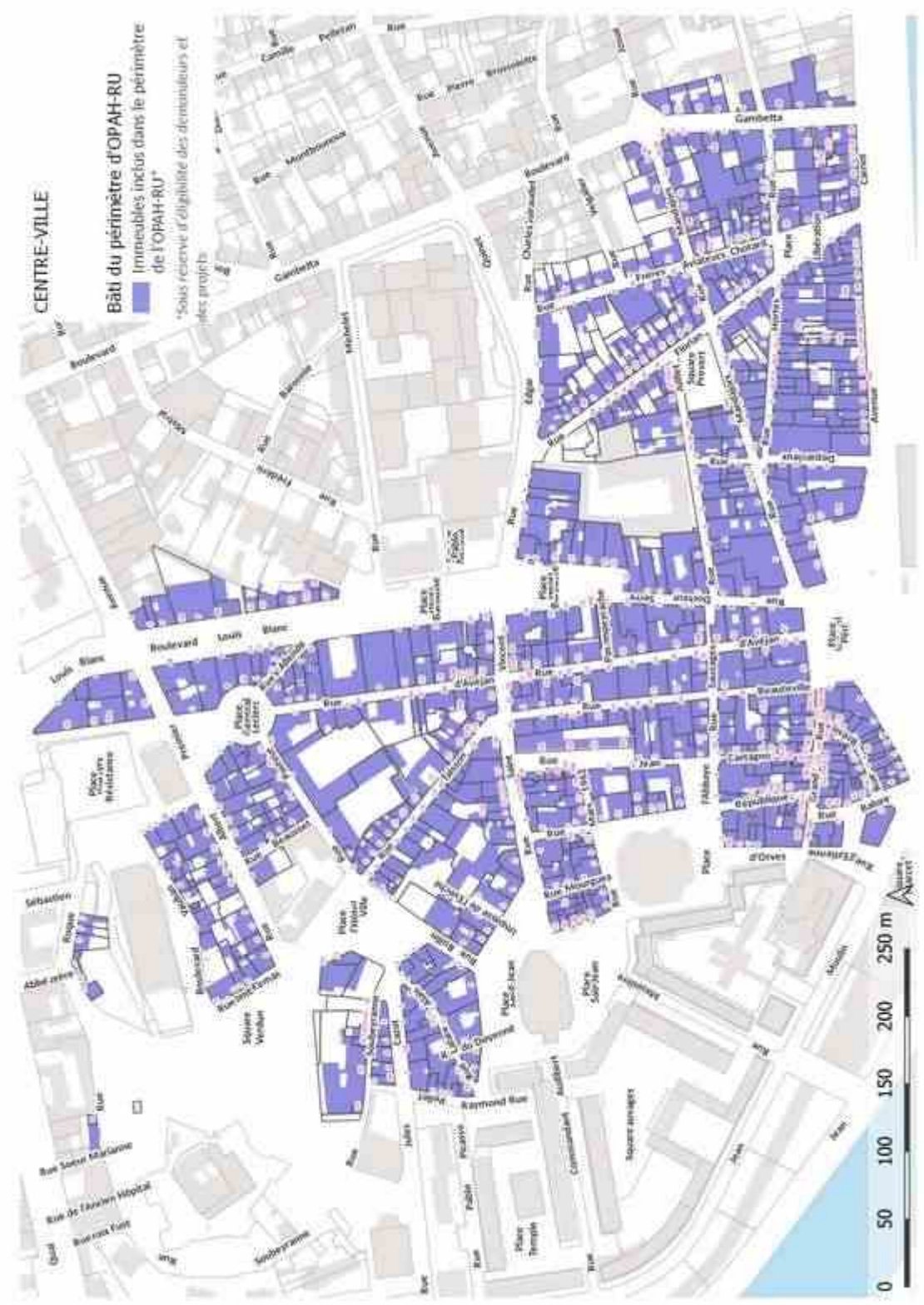
Fait en 8 exemplaires à , le / /

| | |
|---|---|
| **Pour le maître d'ouvrage,**<br>Le Président d'Alès Agglomération<br><br>**Christophe RIVENQ** | **Pour l'État,**<br>Par délégation,<br>Le Président d'Alès Agglomération<br><br>**Christophe RIVENQ** |
| **Pour l'ANAH,**<br>Par délégation,<br>Le Président d'Alès Agglomération<br><br>**Christophe RIVENQ** | **Pour la Ville d'Alès,**<br>La Maire d'Alès<br><br>**Max ROUSTAN** |
| **Pour le Département du Gard,**<br>Le Président en exercice | **Pour la Région Occitanie,**<br>La Présidente du Conseil Régional Occitanie<br><br>**Carole DELGA** |
| **Pour la Caisse des Dépôts et Consignations,**<br>Le Directeur Régional Occitanie<br><br>**Thierry RAVOT** | **Pour Action Logement,**<br>Le Directeur Régional Occitanie<br><br>**François MAGNE** |

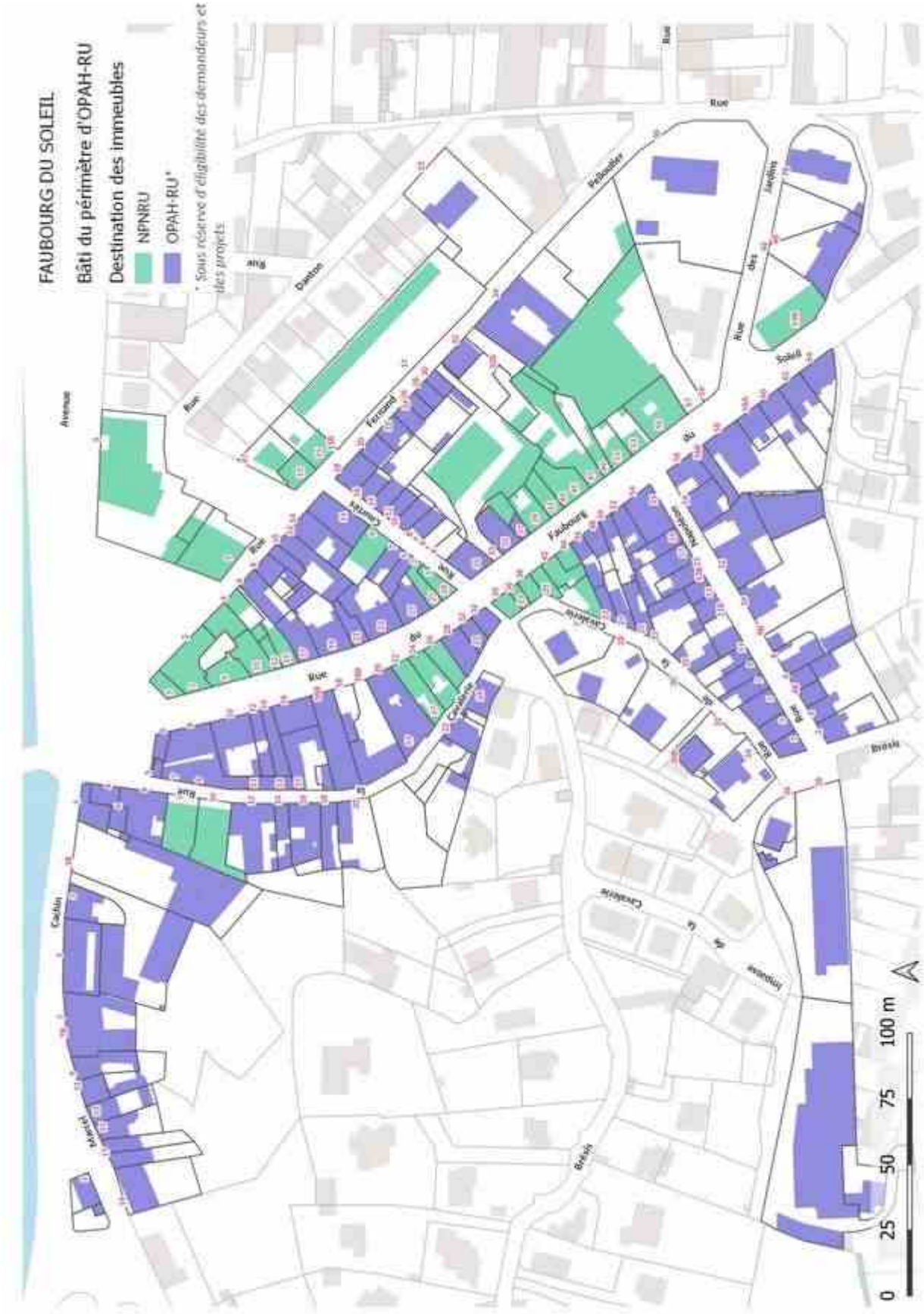
**Annexes**

## Annexe 1. Périmètre de l'opération

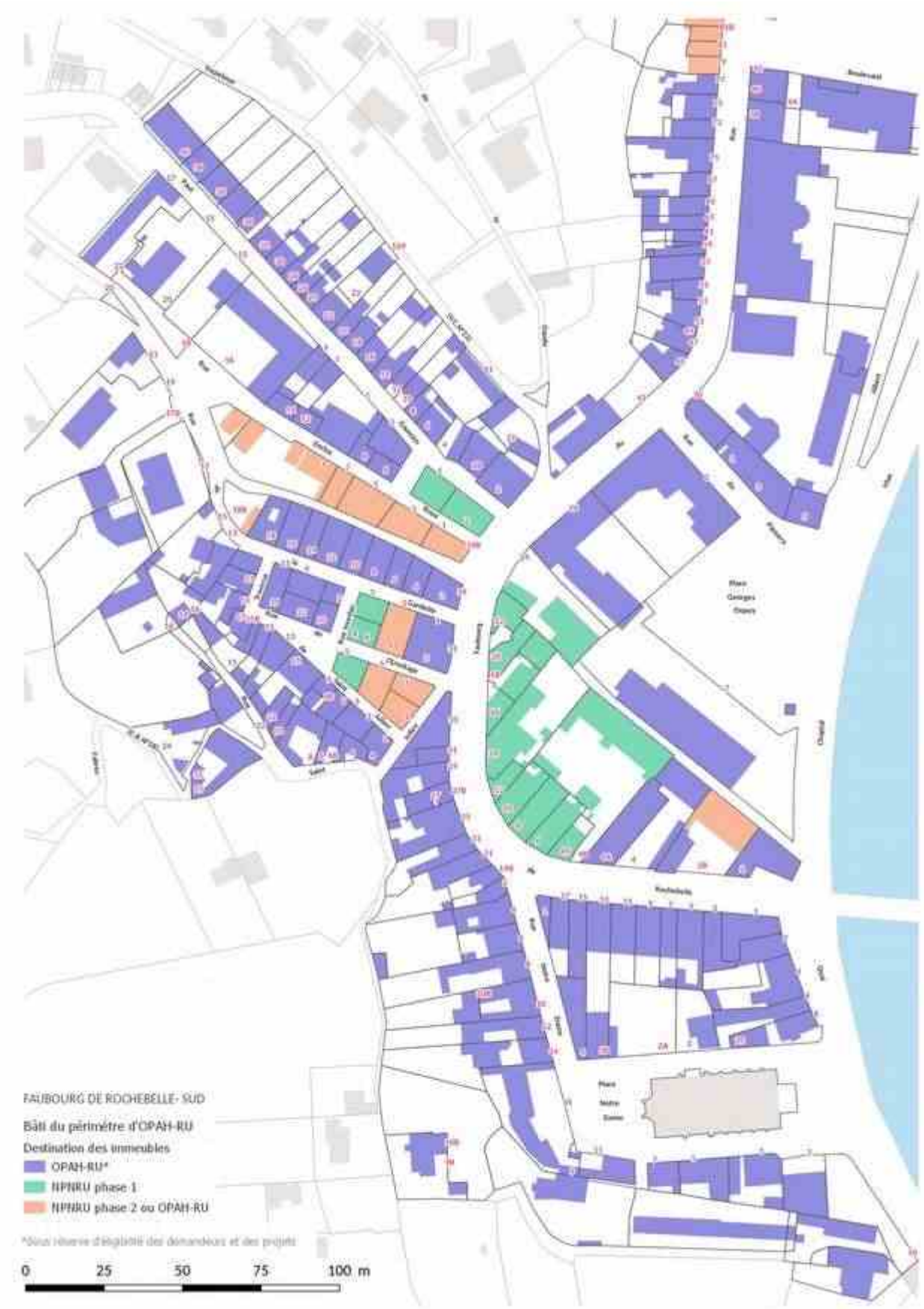
### A1.1 Centre-ville



**A1.2 Faubourg du Soleil**



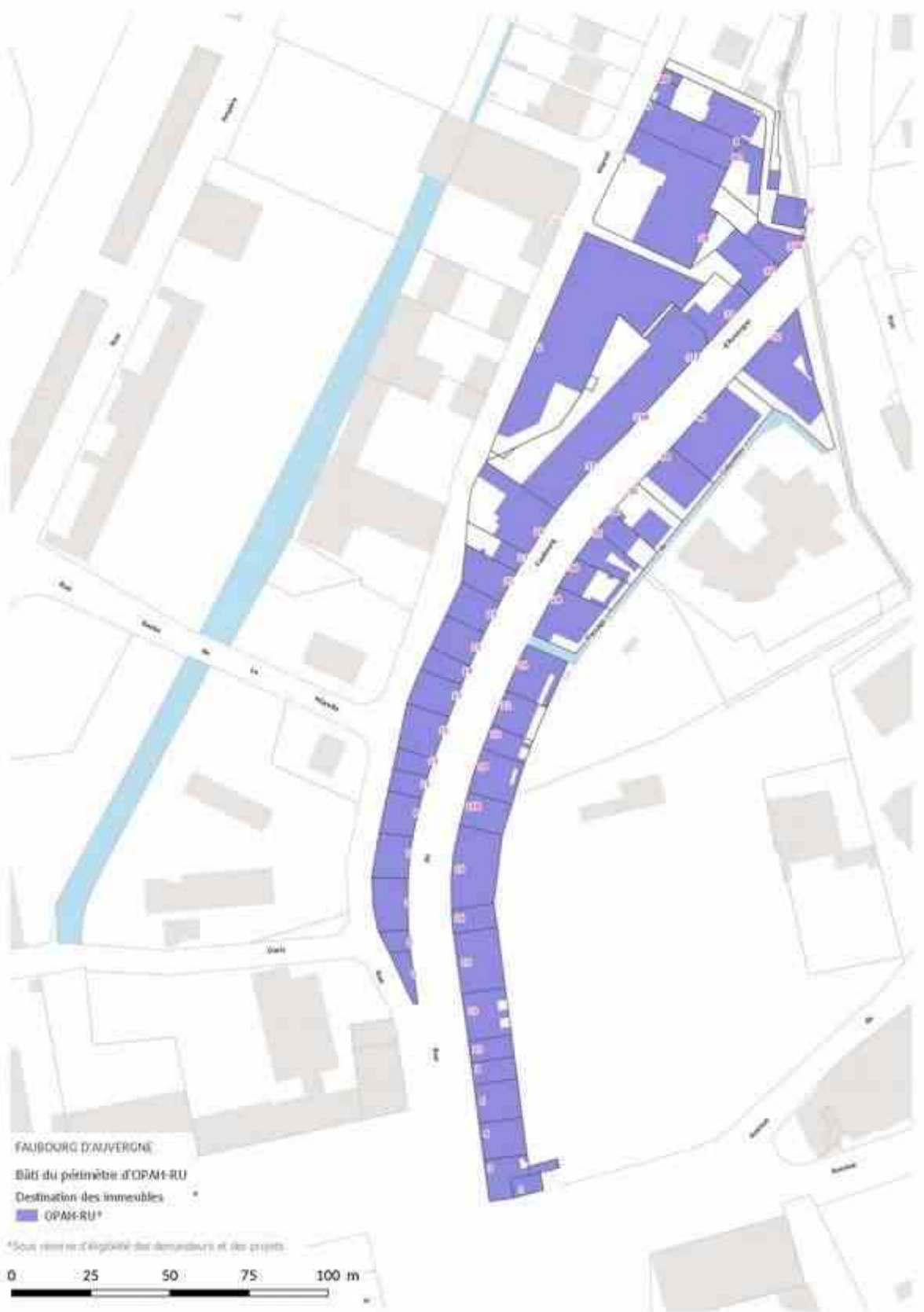
**A1.3 Faubourg de Rochebelle – Sud**



## A1.4 Faubourg de Rochebelle – Nord



## A1.5 Faubourg d'Auvergne



**Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)**

| PLAN DE FINANCEMENT estimatif prévisionnel<br>En euros H.T. | Coût Total | ANAH | Prime Habiter mieux | Alès Agglomération | Ville d'Alès | CDC | Département du Gard |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingénierie** | | | | | | | |
| Suivi-animation de l'OPAH RU sur 5 ans | 600 000 € | 300 000 € | 0 € | 150 000 € | 0 € | 150 000 € | 0 € |
| Animation campagne ravalement | 80 000 € | 0 € | 0 € | 80 000 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Mission animation spécifique ORI | 72 000 € | 27 500 € | 0 € | 30 750 € | 0 € | 13 750 € | 0 € |
| *Diagnostics à l'immeuble* | *33 000 €* | *16 500 €* | *0 €* | *8 250 €* | *0 €* | *8 250 €* | *0 €* |
| *Faisabilités/Choix définitif des immeubles* | *22 000 €* | *11 000 €* | | *5 500 €* | | *5 500 €* | |
| *Accompagnement DUP* | *17 000 €* | *0 €* | *0 €* | *17 000 €* | *0 €* | *0 €* | *0 €* |
| Permis de louer - expérimentation | *régie (SCHS)* | | | | | | |
| Prime Habiter Mieux (ingénierie) | 61 600 € | 0 € | 61 600 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total subventionnable par l'ANAH | 655 000 € | | | | | | |
| **Total Ingénierie** | **813 600 €** | **327 500 €** | **61 600 €** | **260 750 €** | **0 €** | **163 750 €** | **0 €** |
| **Subventions travaux aux particuliers** | | | | | | | |
| Prime Accession à la propriété | 100 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 100 000 € | 0 € | 0 € |
| Subvention travaux logements | 4 198 710 € | 2 627 670 € | 168 150 € | 884 023 € | 478 867 € | 0 € | 40 000 € |
| Subvention façades | 728 424 € | 0 € | 0 € | 509 897 € | 218 527 € | 0 € | 0 € |
| Subvention devantures commerciales | 125 000 € | 0 € | 0 € | 87 500 € | 37 500 € | 0 € | 0 € |
| **Total Subventions travaux** | **5 152 134 €** | **2 627 670 €** | **168 150 €** | **1 481 420 €** | **834 894 €** | **0 €** | **40 000 €** |
| **TOTAL INGENIERIE et TRAVAUX** | **5 965 734 €** | **2 955 170 €** | **229 750 €** | **1 742 170 €** | **834 894 €** | **163 750 €** | **40 000 €** |

## Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

| |
|---|
| Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie |
| Nombre de façades rénovées avec subvention |
| Nombre de dossiers de subvention pour modénatures/TIA |
| Nombre de m² de façades réhabilitées subventionnées. |
| Nombre de devantures commerciales rénovées avec subvention |
| |
| Indicateurs économiques et financiers |
| Coûts moyens des réhabilitation au m2 ; |
| Volume des travaux (engagés / réalisés) ; |
| Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ; |
| Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU. |
| |
| Effets démographiques et sociaux |
| Nombre de logements conventionnés et répartition par typologie |
| Solvabilisation des propriétaires occupants modestes : nombre d'accessions aidées |
| Typologie des ménages relogés sur le périmètre opérationnel |
| Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des ORI |
| Nombre de logements indigne ou très dégradés ou non décents traités |
| |
| Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logements |
| Réalisation quantitative par rapport aux objectifs de la convention |
| Gains énergétiques moyen par type de dossier |
| Consommations énergétiques avant/après |
| |
| Effets immobiliers |
| Nombre et répartition des logements améliorés par type de propriétaire |
| Nombre et répartition des logements améliorés par état d'origine des logements |
| Nombre et répartition des logements améliorés par typologie de logement |
| Nombre de logements subventionnés pour travaux d'autonomie de la personne |
| Nombre de logements vacants remis sur le marché |
| Niveaux de loyer des logements produits répartis par type de réhabilitation |
| Nombre d'immeubles totalement réhabilités |
| Nombre d'immeubles partiellement réhabilités |

# CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ALES AGGLOMERATION

...

**COFINANCE(S) PAR L'ANRU**

**DANS LE CADRE DU NPNRU**

# ANNEXES

## D – Convention Spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

# Annexe D1 – DOCUMENT CADRE FIXANT LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTION PREVU A L'ISSUE DE LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

# Convention Intercommunale d'Attribution

## Alès Agglomération

## 2020- 2026

**LES SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION**

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature et/ou délibération au Conseil Communautaire, à mettre en œuvre les orientations de la convention intercommunale d'attribution.

**Alès Agglomération**, représentée par son Président, Monsieur Max ROUSTAN,

Les communes membres d'Alès Agglomération réservataires de logements sociaux, désignées ci-après « les communes »

D'une part

Et

**L'Etat**, représenté par le préfet du Gard,

Et

**Le Département du Gard**, représenté par son Président, Monsieur Denis BOUAD désigné ci-après « le Département »

Et

**Logis Cévenols,** représenté par son directeur général, Monsieur Philippe CURTIL,
**Habitat du Gard**, représenté par son directeur général, Monsieur Stéphane CABRIE
**Un toit pour Tous**, représenté par son directeur général, Monsieur Jean-Luc GARCIA,
**FDI Habitat** représenté par son directeur général, Monsieur Dominique GUERIN,
**Promologis**, représenté par son directeur général, Monsieur Philippe PACHEU,
**La SEMIGA,** représenté par son directeur général, Monsieur David HERDUIN
**3F Occitanie** représenté par son directeur général, Monsieur Jérôme FARCOT,
**SFHE** représenté par par son directeur général, Madame Marie-Hélène BONZOM

Désignés ci-après « organismes de logement social »

Et

**Action Logement Services**, représenté par son directeur régional, Monsieur François MAGNE,

D'autre part,

Conformément à l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L300-1, L441-1-1, L441-1-2, L441-2-3, L441-1-5,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu la loi n° 2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017

Vu la délibération n° C2017-03-08 du 12 janvier 2017 relative à la création de la Conférence

Intercommunale du Logement d'Alès Agglomération

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2019-03-28-009 du 28 mars 2019 portant création et composition de la Conférence Intercommunale du Logement d'Alès Agglomération

Vu la délibération n° C2019_06_27 du 20 juin 2019 approuvant le document-cadre fixant les orientations en matière d'attributions des logements sociaux sur le territoire d'Alès Agglomération

Vu la signature du nouveau contrat de Ville, le 6 juillet 2015, désigné ci-après « Contrat de ville »,

Vu la signature au 15 mars 2017 du Protocole de Préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, désigné ci-après par « NPNRU »

Vu le Plan Départemental de l'Habitat du Gard (PDH), adopté le 13 juin 2013

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté le 5 décembre 2018 ;

Vu l'avis du comité responsable du PDALHPD réputé favorable à compter du 16 mars 2020.

# Sommaire

Liste des sigles et abréviations utilisés dans le document....4

Cadre réglementaire et contenu....5

Les orientations de la politique intercommunale d'attribution....7

Engagements....9

1. Objectifs quantifiés et territorialisés d'attributions....9

2. Les modalités de prise en compte des publics prioritaires....10

3. Les actions à mettre en œuvre....11

Action 1 Annexer la charte de relogement du NPNRU à la CIA....12

Action 2 Expérimenter une commission de coordination intégrant le suivi des relogements ANRU....14

Action 3 Favoriser l'attractivité et la mixité sociale dans les secteurs en difficulté par des actions sur l'offre existante....16

Action 4 Produire une offre attractive dans les secteurs les plus demandés....18

Action 5 Mettre en place une communication positive sur le parc en QPV....19

Action 6 Réévaluer à mi-parcours les objectifs et les engagements de la CIA....21

Organisation du pilotage et du suivi....22

1. Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs....22

2. Observation et évaluation....24

3. Durée de la Convention Intercommunale d'Attribution....25

## Liste des sigles et abréviations utilisés dans le document

| | |
|---|---|
| **ANRU** | Agence Nationale de Rénovation Urbaine |
| **CAL** | Commission d'Attribution des Logements |
| **CALEOL** | Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements |
| **CIA** | Convention Intercommunale d'Attribution |
| **CIL** | Conférence Intercommunale du Logement |
| **NPNRU** | Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain |
| **OPS** | Occupation du Parc Social |
| **PDALHPD** | Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées |
| **PLH** | Programme Local de l'Habitat |
| **PPGDID** | Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs |
| **QPV** | Quartier Prioritaire de la Ville (géographie prioritaire de la Politique de la Ville fixée par décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 ) |
| **RPLS** | Répertoire du Parc Locatif Social |
| **SNE** | Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social |

# Cadre réglementaire et contenu
## de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La CIA est établie sur la même base réglementaire que celle décrite dans le document cadre :

- Encadrée par l'Article L441-1-6 du code de la construction et de l'habitation modifié par la Loi Logement Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.
- Renforcée par la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.
- Elaborée pour une durée de 6 ans.

La mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre, fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution, signée entre Alès Agglomération, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droit de réservation.

Elle définit, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Pour chaque bailleur social : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ;
- Pour chaque bailleur social : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
- Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- Pour les autres signataires : les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements précités ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect des orientations fixées précédemment dans le document cadre se veut progressif et s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée.

Les années **2020 et 2021** constitueront des années « test ». Elles permettront d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

La convention intercommunale d'attribution est conçue comme une **feuille de route partenariale,** visant à affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers disponibles, conformément à l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

# Les orientations
## de la politique intercommunale d'attribution

Les orientations qui suivent sont présentées en détail dans le document cadre d'orientation de la politique intercommunale d'attribution adopté par la CIL le 23 avril 2019. Elles se fondent sur les constats suivants :

**Un besoin de mener une politique d'attribution visant à protéger les secteurs les plus fragilisés**

- Le parc en QPV représente 58% du parc social, avec une concentration autour des QPV d'Alès, de la Grand-Combe et d'Anduze puisque ces trois secteurs représentent plus de 75% du parc social des trois communes.
- Les indicateurs quantitatifs ne semblent pas indiquer une situation plus fragile en QPV que hors QPV puisque le taux de vacance est équivalent. Seule la mobilité semble plus importante hors QPV. A ce titre, les différents acteurs s'engagent à accompagner les différents parcours résidentiels pour plus de cohérence et plus de mobilité, conformément à ce que promeuvent les objectifs de l'ANRU.
- Le quartier des Promelles (hors QPV) affiche des profils de préoccupation proche de celui des QPV, avec notamment très peu d'occupants ayant un emploi.
- Prendre en compte la vacance actuelle (actuellement contenue autour de 6%) et l'intégrer au sein des réflexions car elle constitue une menace à double titre : risque de désaffection de certains secteurs, perte de recettes pour les bailleurs et donc diminution du niveau d'investissement sur un parc qui pourrait en avoir besoin.

**Un besoin d'accompagnement de la politique d'attribution par un travail sur l'attractivité du territoire**

- Les marges de manœuvre sur les attributions sont aujourd'hui réduites, car :
- Les caractéristiques des logements offerts (départs ou offre nouvelle) : typologie, taille, prix, localisation, réservataires… déterminent en grande partie le profil des ménages bénéficiaires des propositions.
- Le profil des demandeurs est très monolithique et réduit le choix des candidats à proposer
- Les demandeurs ont un choix assez large de solutions de logement et ce sont eux, au final, qui décident d'accepter les propositions qui leur sont faites. Les taux de refus sont très importants.
- Les locataires restent majoritairement attachés à leur quartier et souhaitent souvent y rester.
- La question de l'équilibrage des attributions ne peut donc passer que par l'attractivité des résidences

**Un besoin d'organiser un partenariat entre les différents acteurs pour capter un public plus large**

1. La pression locative est moyenne sur le territoire, et faible dans la partie nord de l'agglomération, le profil de la demande est très fragile.

2. La demande est très endogène au parc social.

3. Plusieurs lieux d'accueil sont présents sur le territoire : les Logis Cévenols et un Toit pour tous à Alès, et Habitat du Gard à la Grand-Combe.

4. Ces lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande sont complétés par l'accueil réalisé par les réservataires : communes (via les élus et les CCAS), le département du Gard (via les filières des services sociaux), Action Logement (via les entreprises).

# Engagements

## Objectifs quantifiés et territorialisés, par bailleur et réservataire

Les engagements décris dans la Convention Intercommunale d'Attribution répondent aux enjeux du territoire qui ont été mis en évidence par les partenaires locaux. Dans un contexte où la grande majorité des ménages prioritaires trouvent une solution de logement dans des délais satisfaisants mais où tout doit être fait pour redonner de l'attractivité à certains quartiers et permettre ainsi d'améliorer la mixité sociale et d'éviter la concentration de la pauvreté.

L'ensemble des signataires s'engage pour l'atteinte de ces objectifs. Le respect de ces engagements fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée en Conférence Intercommunale du Logement.

### 1. Objectifs quantifiés et territorialisés d'attributions

Les objectifs fixés ci-après sont conformes aux prescriptions des Lois Egalité & Citoyenneté et ELAN :

**Hors QPV** :

Un objectif de 25% des baux signés hors quartier prioritaire en faveur des ménages du 1er quartile et/ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

**En QPV :**

Il a également été convenu de se montrer à la fois prudent et ambitieux en allant au-delà des objectifs minima prescrits par la Loi :

- 60% la première année d'attributions prononcées en QPV en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4, si possible en favorisant les ménages des quartiles 3 et 4.
- Après une année test, permettant de voir si la prise en compte des revenus effectifs des demandeurs se fiabilise dans le SNE et donc dans le calcul du seuil du 1er quartile, tendre vers 70% des attributions prononcées en QPV en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4.

En 2018, le seuil du quartile est de 524 € par mois pour une personne seule, il conviendra d'affiner la fiabilité de cette donnée par des vérifications portant sur les dossiers complètement renseignés lorsque le module de gestion partagée du SNE le permettra.

L'ensemble de ces objectifs chiffrés figure dans le tableau ci-après :

| | Bailleurs sociaux | Réservataires | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Action-Logement | Préfecture | Les communes | Département du Gard | Autres réservataires |
| **Hors QPV Demandeurs à bas revenu (1er quartile) et/ou relogés dans le cadre du NPNRU** | 25 % des attributions (suivies de baux signés) hors QPV et hors quartier des Promelles | Contribution à l'atteinte de 25% des attributions hors QPV et hors quartier des Promelles | | | | |
| **En QPV Demandeur 2ème, 3ème et 4ème quartile la 1ere année** | Tendre vers 60 % des attributions en QPV et aux Promelles | Contribution à l'atteinte de 60% des attributions en QPV | | | | |
| **En QPV Demandeur 2ème, 3ème et 4ème quartile Les années 2 à 5** | Tendre vers 70 % des attributions en QPV et aux Promelles | Contribution à l'atteinte de 70% des attributions en QPV | | | | |
| **Sur tout le territoire**<br><br>**Publics prioritaires (CCH L. 441-1)** | 25 % des attributions effectuées sur le contingent propre du bailleur | 25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation | | | | |

Il est rappelé que le relogement des publics DALO doit se faire prioritairement en dehors des QPV.

## 2. Les modalités de prise en compte des publics prioritaires

Pour bien s'articuler avec le processus départemental de prise en compte des publics prioritaires, la CIA s'inscrit dans la dynamique impulsée par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Dans cette démarche, elle intègre les principes visant à :

- Offrir aux publics en grande difficulté ou/et sans domicile des prestations de premier accueil.
- Permettre aux personnes sans logement ni hébergement d'accéder à un hébergement, ou à un logement accompagné.

- Travailler en complémentarité avec l'ensemble des travailleurs sociaux pour accompagner les publics vers une solution de logement social adaptée.

La convention intercommunale d'attribution prend également en compte la priorité donnée aux personnes devant être relogées dans la cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ainsi les niveaux de priorité s'échelonnent de la façon suivante :
1. publics reconnus prioritaires au titre du DALO
2. publics à relogés dans le cadre du NPNRU
3. publics prioritaires du PDALHPD (au sein des publics visés par la loi Egalité et Citoyenneté).
4. autres publics prioritaires listés par l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans toutes ces catégories de publics prioritaires, une attention particulière sera accordée aux personnes sans emploi, aux familles nombreuses et aux personnes en situation de handicap et/ou âgées.

## 3. Les actions à mettre en œuvre
### Pour atteindre les objectifs et favoriser l'équilibre territorial

Le diagnostic a également souligné l'importance d'articuler la démarche sur les attributions avec d'autre leviers, contribuant à améliorer l'attractivité des quartiers, notamment avec le NPRNU et le nouveau Programme Local de l'Habitat :

- Par la prise en compte des relogements issus du NPNRU d'Alès (actions 1 et 2)
- Par des actions sur l'offre existante - pour favoriser l'attractivité des secteurs en difficulté et la mixité sociale : le NPNRU sera l'outil privilégié (action 3)
- Par des actions sur l'offre neuve – qui devra contribuer à compléter le parc du territoire par une offre attractive et située dans les secteurs les plus demandés : le PLH sera l'outil privilégié (action 4)
- Par des actions de communication positive sur les QPV : les réflexions sont engagées dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, visant à constituer un lieu commun d'accueil et d'information des demandeurs, qui pourra être le vecteur de cette communication. (action 5).
- Enfin dans l'objectif affirmé d'utiliser la CIA comme feuille de route permettant d'affiner progressivement les partenariats, les stratégies et les pratiques en matière d'attribution et de mixité sociale, les signataires s'engagent également à réévaluer les objectifs et des engagements de la CIA à mi-parcours, soit après 3 ans de mise en œuvre.

  Ces actions sont précisées sous forme de « fiches-actions » ci-après.

# Action 1
## Annexer la charte de relogement du NPNRU à la CIA

### Contexte

Le quartier prioritaire d'Alès fait l'objet d'un ambitieux projet de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La particularité du QPV d'Alès réside dans sa dimension, soit environ 1/3 de la surface urbanisé et 1/3 de la population de la ville. En conséquence, le projet concerne à la fois le parc social des quartiers de grands ensembles, et le parc privé dégradé des faubourgs.

Les besoins de relogement issus du parc social sont modérés dans la mesure où parmi les 494 logements prévus à la démolition, 362 ont été pré-conventionnés dans le protocole de préfiguration, et dans ce cadre les ménages ont déjà été relogés. Il reste ainsi 132 logements à démolir dont 76 occupés. La quantification et le rythme de relogement du parc privé est plus difficile à prévoir mais devrait représenter environ 90 relogements, dont un peu moins d'un tiers de propriétaires.

Dans l'hypothèse où la charte de relogement ne serait pas finalisée au moment de la validation de la présente CIA, les acteurs s'engagent à annexer la charte de relogement à la CIA, et à favoriser sa finalisation et sa signature dans les meilleurs délais.

### Objectifs

- Établir la charte de relogement intercommunale entre les acteurs pouvant concourir au relogement opérationnel dans le cadre du NPNRU d'Alès. La charte devra définir les objectifs et les modalités de travail pour garantir un relogement efficient des ménages concernés au regard de l'offre locale.
- La charte répondra aux objectifs principaux définis par l'ANRU dans le cadre de son règlement général, à savoir :
    - Offrir des parcours résidentiels positifs, du point de vue du ménage relogé, notamment
    - S'appuyer sur le relogement pour réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion
    - Contribuer à la mixité sociale
- Pour ce faire, la charte définira les critères locaux de qualité des relogements, que sont :
    - La part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné de moins de 5 ans
    - Les critères de maîtrise du reste à charge
    - La part du relogement hors quartier,
    - La part du relogement hors QPV

### Modalités de mise en oeuvre

En appui sur les expériences conduites dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine et du protocole de préfiguration du NPNRU, une première version du document sera élaborée avec Logis Cévenols, seul bailleur concerné par des démolitions dans le cadre du NPNRU, avant d'être transmise aux autres bailleurs et partenaires pour être amendée et validée avant signature.

La Communauté Alès Agglomération ainsi que ses différents partenaires veilleront également à améliorer l'attractivité des quartiers en QPV dans le cadre du projet de renouvellement urbain, afin d'augmenter la diversité des profils et garantir une mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

**Acteurs concernés, partenariats**

La démarche de relogement s'inscrit dans un large partenariat, impliquant le bailleur directement concerné par le relogement, les bailleurs présents sur le territoire pouvant être impliqués dans le cadre des relogements inter-organismes, les partenaires publics et réservataires, les acteurs sociaux concernés par le suivi des familles, les éventuelles associations et/ou collectifs de locataires.

**Articulation avec d'autres actions et dispositifs**

Développement d'une offre de logements sociaux (publics et privés) à l'échelle de l'agglomération dans le futur PLH qui permettra de diversifier les réponses et d'apporter plus de fluidité au sein du parc social.

Compatibilité avec les différentes obligations de relogement induite par :

- Le NPNRU
- Le Code de l'Urbanisme : art. L314-1, 314-2, 314-7.
- La loi du 1er septembre 1948 : art. 12 et 13 bis applicables au secteur HLM conformément aux articles L. 353-15 et L. 442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La loi du 6 juillet 1989 : ce droit au relogement est corollaire au droit au maintien dans les lieux

**Calendrier prévisionnel**

Annexion de la Charte de relogement au plus tard à la fin du premier trimestre 2020

**Résultats attendus**

Elaboration d'une stratégie de relogement des publics ANRU partagée et intégrée dans la CIA via l'annexion du document.

**Indicateurs de résultat :** Document élaboré ; Suivi et évaluation des relogements,

## Action 2

## Expérimenter une commission de coordination intégrant le suivi des relogements ANRU

### Contexte

L'article L441-1-6 du CCH précise que la CIA doit prévoir la création d'une commission de coordination, qui assure le suivi et l'évaluation de la CIA et qui peut avoir pour mission d'examiner certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention Cette commission aura notamment pour mission d'examiner les dossiers bloqués ou les situations particulières pour lesquelles les bailleurs ne disposent pas de solution satisfaisante et nécessitant une approche interbailleur, une rencontre partenariale (bailleurs sociaux, travailleurs sociaux en charge de l'accompagnement,..) ou le recours à des solutions d'habitat spécifiques.

Dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU, dont le projet nécessitera des relogements de ménages issus du parc social et du parc privé, il est également proposé que la commission de coordination examine les dossiers bloqués ou les situations particulières, pour lesquels le bailleur d'origine ne pourra pas non plus proposer de solutions satisfaisantes.

D'autre part, la commission de coordination, outre sa mission de base consistant à effectuer le suivi des objectifs et des engagements de la CIA et de préparer la CIL annuelle, validera les bilans annuels d'avancement des relogements.

### Objectifs

- Favoriser une plus grande cohérence entre le projet de renouvellement urbain et la politique d'attribution à l'échelle de l'EPCI,
- Ouvrir le partenariat augmenter l'offre mobilisable dans le cadre des relogements issus du NPNRU.

### Modalités de mise en oeuvre

Les partenaires s'accordent à expérimenter les missions suivantes dans le cadre de la commission de coordination :

- Mobilisation et implication des partenaires,
- Examen des dossiers bloqués afin d'élargir la connaissance de l'offre mobilisable et/ou de la problématique sociale rencontrée
- Validation des bilans annuels, commande et validation de l'évaluation post-relogement

La commission de coordination ne se substitue jamais aux CAL.

Il est entendu que le format des commissions de coordination mis en place en première intention est évolutif et pourra être adapté aux besoins constatés. Les partenaires proposeront une évaluation de cette action dans le cadre du bilan annuel.

Le détail du fonctionnement de la commission de coordination est défini ci-après dans le chapitre

*Organisation du pilotage et du suivi*, sous-titre « *Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs* » de la présente convention.

### Acteurs concernés, partenariats

Membres de la commission de coordination

### Articulation avec d'autres actions et dispositifs

- Le comité technique et de pilotage du NPNRU

### Calendrier prévisionnel

Mise en place de la première commission de coordination au cours du 2e semestre 2020.

### Résultats attendus

Les relogements ANRU sont intégrés à la politique intercommunale d'attribution et apportent une contribution à l'atteinte des objectifs.

Les cas complexes sont mis en évidence et travaillés pour le relogement de manière partenariale.

La CIL et la commission de coordination disposent d'une vision d'ensemble des besoins et des difficultés liés aux attributions et à la stratégie de mixité sociale à l'échelle intercommunale, incluant les projets de renouvellement urbain qui ont un effet structurant sur le parc social alésien.

Les relogements ANRU issus notamment du parc privé sont facilités par une plus grande mobilisation du partenariat.

### Indicateurs de résultat :

Atteinte des objectifs locaux de qualité des relogements,

Bilan annuel de la CIL et bilan des relogements

Nombre de cas complexes relogés

## Action 3

## Favoriser l'attractivité et la mixité sociale dans les secteurs en difficulté par des actions sur l'offre existante

### Contexte

Le diagnostic du document-cadre a mis en évidence des marges de manœuvre restreintes sur les attributions. En effet dans un contexte de tension locative relativement faible, les demandeurs ont un choix assez large de solutions de logement et peuvent être sélectifs dans leur choix. Les taux de refus sont donc importants sur des motifs tels que la localisation ou l'image de la résidence. En parallèle, les locataires qui résident dans ces quartiers y sont attachés et souhaitent souvent y rester. La taux de rotation en QPV n'est pas plus élevé que dans le reste du parc.

En outre la mixité ne peut s'envisager uniquement par le prisme des ressources. D'autres caractéristiques de l'occupation, particulièrement l'âge des habitants doit être prises en compte. Certains quartiers du QPV d'Alès, présentent un vieillissement prononcé, c'est par exemple le cas du quartier « Rénovation » à Alès. L'image de ce parc ne correspond plus aux attentes des jeunes ménages.

Ces caractéristiques combinées (faible attractivité, faible rotation, vieillissement des occupants) d'une partie du parc en QPV font peser à terme un risque de vacance. C'est pourquoi le document-cadre identifie la nécessiter d'améliorer l'attractivité des résidences dans les QPV.

### Objectifs

- Faciliter la réalisation des objectifs de mixité sociale en attirant de nouvelles populations et de nouveaux profils en QPV.
- Anticiper le risque de désaffection de certaines résidences en les rendant plus attractives pour de jeunes ménages.

### Modalités de mise en oeuvre

La mise en œuvre reposera principalement sur le NPNRU, via les réhabilitations, restructurations des typologies des logements, résidentialisations, et ponctuellement les démolitions de l'offre obsolète contribuant à déconcentrer le parc de certains quartiers. Les opérations d'aménagement urbains contribueront également à l'attractivité des résidences par la valorisation du cadre de vie et le changement d'image des quartiers concernés.

En complément, Logis Cévenols continuera à porter une attention particulière à la thématique du vieillissement et de l'adaptation des logements à l'échelle de l'ensemble de son parc via la démarche de labellisation Habitat Senior Service, qui permettra de disposer d'une offre adaptée bien répartie géographiquement à l'échelle de l'agglomération. Une attention particulière sera portée aux attributions dans les secteurs identifiés comme vieillissants.

### Acteurs concernés, partenariats

Cette fiche action engage en priorité les signataires de la convention de renouvellement urbain, notamment Alès Agglomération, la Ville d'Alès, Logis Cévenols, Un Toit pour Tous

### Articulation avec d'autres actions et dispositifs

- Articulation avec l'action 5 sur la communication positive sur l'offre en QPV

- PPGDID
- Pour Logis Cévenols, articulation avec la démarche Labellisation Habitat Senior Services.

**Calendrier prévisionnel**

Durée de la convention du NPNRU

**Résultats attendus**

Une demande plus variée pour les résidences en QPV, permettant une plus grande marge de manœuvre sur les attributions.

**Indicateurs de résultat :**

- Taux d'attribution à des ménages des quartiles 2,3,4 en QPV
- Evolution du taux de vacance
- Nombre d'attribution à des jeunes ménages ou familles
- Nombre d'attribution à des salariés

# Action 4
## Produire une offre attractive dans les secteurs les plus demandés

### Contexte

Le diagnostic de la CIL a mis en évidence une forte concentration du parc social sur la ville centre et dans les QPV. Le parc en QPV est un parc plus ancien et moins cher que le parc neuf qui se développe hors QPV.

Le défaut d'équilibre territorial actuel est essentiellement lié à la composition du parc social, avec une demande qui se renforce dans la couronne périurbaine et le secteur sud de l'agglomération.Le décalage entre les typologies demandées, les logements qui se libèrent et les logements produits est important (manque de T2, sur-offre pour les T4). Etant donné que les caractéristiques des logements offerts déterminent en grande partie les profils des ménages bénéficiaires, une action sur l'offre apparaît nécessaire, tant sur la répartition géographique que sur l'adéquation des typologies produites avec la demande.

### Objectifs

- Faciliter l'atteinte de l'objectif d'attributions à 25 % des ménages du premier quartile hors QPV, étant entendu qu'il s'agit de permettre aux communes de développer une offre adaptée aux besoins identifiés localement (décohabitants, jeunes ménages, personnes âgées, etc.), en fonction des demandes exprimées.
- Travailler sur l'adéquation entre l'offre, la demande et les attributions à l'échelle intercommunale

### Modalités de mise en oeuvre

Les modalités de cette action seront précisées dans le cadre du prochain PLH 2020 / 2025 et mise en œuvre dans le cadre de la délégation des aides la pierre.

### Acteurs concernés, partenariats

Action portée par Alès Agglomération avec le partenariat identifié dans le cadre du PLH

### Calendrier prévisionnel

A compter de la date d'approbation du PLH 2020 / 2025, sur la durée de validité du document (6 ans).

### Résultats attendus

- Meilleurs adéquation entre l'offre, la demande et les attributions à l'échelle intercommunale.

### Indicateurs de résultat :

- Réalisation des objectifs du PLH
- Evolution de la tension locative dans les communes de la couronne périurbaine et du Sud de l'Agglomération.
- Atteinte des objectifs d'attribution en QPV et hors QPV

# Action 5
## Mettre en place une communication positive sur le parc en QPV

### Contexte

Le diagnostic de la CIL a mis en évidence des marges de manœuvre restreintes sur les attributions. En effet dans un contexte de tension locative relativement faible, les demandeurs ont un choix assez large de solutions de logement et peuvent être sélectifs dans leur choix. Les taux de refus sont donc importants sur des motifs tels que la localisation ou l'image de la résidence. En parallèle, les locataires qui résident dans ces quartiers y sont attachés et souhaitent souvent y rester. La taux de rotation en QPV n'est pas plus élevé que dans le reste du parc.

En outre la mixité ne peut s'envisager uniquement par le prisme des ressources. D'autres caractéristiques de l'occupation, particulièrement l'âge des habitants doit être pris en compte. Certains quartiers du QPV d'Alès, présente un vieillissement prononcé, c'est par exemple le cas du quartier « Rénovation » à Alès. L'image de ce parc ne correspond plus aux attentes des jeunes ménages.

### Objectifs

- Faciliter la réalisation des objectifs de mixité sociale en attirant de nouvelles populations et de nouveaux profils en QPV. Les profils n'étant pas seulement entendu comme le niveau de ressources mais également la composition des ménages, l'âge et la situation socio-professionnelle.
- Changer l'image du parc en QPV souvent stigmatisé en communiquant sur les réhabilitations ou les aménagements réalisés sur ces quartiers

### Modalités de mise en oeuvre

La mise en œuvre de cette action est étroitement liée à la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) en logement social.

C'est dans ce cadre que le contenu de l'information délivrée aux demandeurs sera redéfinie avec les partenaires et harmonisée à l'échelle de l'agglomération. Les bailleurs seront invités à faire remonter les informations à délivrer au sujet de leur parc de logements en QPV et les éventuels projets de réhabilitation le concernant. Les autres partenaires feront remonter toute information utile sur les projets en cours dans ces quartiers (projets d'aménagement urbains, sur l'offre scolaire, l'offre en service, en équipements et en animations …), permettant de créer un discours valorisant sur chacun des QPV.

Ces informations seront harmonisées via la rédaction d'une charte de labellisation des lieux d'accueil et d'information des demandeurs.

### Acteurs concernés, partenariats

Chaque bailleurs ayant du parc en QPV, les communes concernées (Alès, Anduze, La Grand Combe), Alès Agglomération, plus généralement les services des collectivités et les associations délivrant de l'information aux demandeurs sur le parc social de logement sociaux.

### Articulation avec d'autres actions et dispositifs

- PPGDID, via la labellisation des lieux d'accueil et d'information des demandeurs et la mise en place du lieu d'accueil mutualisé
- Contrat de Ville, dans le cadre des actions menées en QPV
- NPNRU d'Alès

**Calendrier prévisionnel**

Action initiée courant 2020 et valable sur la durée de la CIA et du PPGDID

**Résultats attendus**

Une demande plus diversifiée sur les QPV, permettant aux bailleurs d'atteindre plus facilement les objectifs d'attributions

Une amélioration de la mixité sociale en QPV

**Indicateurs de résultat :**

- Atteinte des objectifs d'attribution en et hors QPV
- Evolution des taux de refus en QPV
- Nombre de demandeurs qui se sont présentés dans les différents lieux d'accueil
- Evolution des indicateurs de mixité sociale en QPV (âge, composition des ménages et CSP)

## Action 6
## Réévaluer à mi-parcours les objectifs et les engagements de la CIA

### Contexte

La mise en place de la CIL et la signature de la CIA implique l'EPCI et ses partenaires dans de nouvelles pratiques partenariales. Dans l'ambition affichée d'une montée en compétence collective et progressive sur l'adaptation de la politique d'attribution au niveau local, et sur les stratégies de peuplement, les objectifs et les moyens mis en œuvre pour les atteindre pourraient être amenés à être modulés et précisés. Les différenciations des objectifs par bailleurs pourrait, si nécessaire, être envisagé à cette occasion.

De plus de nouvelles dispositions, introduites notamment par la loi ELAN telles que gestion en flux des contingents et transformation des Commission d'Attribution des Logements (CAL) en Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) vont occasionner des changements dans les pratiques actuelles de gestion des attributions et des mutations.

### Objectifs

Vérifier le caractère opérant des actions engagées

Intégrer les nouveaux dispositifs réglementaires (cotation de la demande, gestion en flux des contingents).

### Modalités de mise en œuvre

Les deux premières années de mise en oeuvre de la CIA (2020 – 2021) sont considérées comme des années tests, permettant un retour d'expérience sur ces nouvelles dispositions. La réévaluation des objectifs et des engagements, s'appuiera sur :

- Les bilans annuels des attributions par bailleurs (suivi des objectifs quantifiés et territorialisés) et de la contribution des réservataires à l'atteinte des objectifs,

- une analyse complémentaire de l'occupation du parc rendue possible par la mise à disposition en 2020 des données OPS, via l'outil cartographique développé par le GIP SNE, si nécessaire croisée avec des informations sur la répartition géographique et la qualification de l'offre disponible, par bailleurs (via le fichier RPLS).

- Les retours d'expérience des deux premières années

Ces travaux seront conduit par Alès Agglomération et suivis dans le cadre de la commission de coordination ou par un groupe de travail dédié.

### Acteurs concernés, partenariats

Signataires de la CIA

### Calendrier prévisionnel

2020 -2021 : années tests ; 2022 : réévaluation des objectifs et des engagements.

### Résultats attendus

Si cela s'avère nécessaire, une actualisation et optimisation du document après évaluation à mi-parcours, au regard des enjeux et des pratiques locales.

# Organisation du pilotage et du suivi
## de la Convention Intercommunale d'Attribution

Alès Agglomération, chef de file de la convention intercommunale d'attribution, assurera un rôle principal de pilotage et d'animation des instances partenariales mobilisées dans le suivi et l'évaluation des orientations fixées dans la CIA.

Ainsi, cette compétence suppose :

- De mobiliser l'ensemble des acteurs du champ de l'habitat pour une lecture partagée des enjeux et une co-construction des solutions applicables sur le territoire intercommunal et de s'appuyer sur une organisation partenariale décrite ci-après,
- De produire des éléments de connaissance de l'évolution de l'offre, de la demande, des attributions, à l'échelle intercommunale, communale et par quartier

### 1. Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs

#### La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attribution, la Conférence Intercommunale du Logement est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attributions et de mutations dans le parc social de l'agglomération.

Co-présidée par le Président d'Alès Agglomération et le Préfet, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges : le collège des représentants des collectivités territoriales, le collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions et le collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière et sous une forme resserrée pour assurer le suivi :

- de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions
- de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs.

Le règlement intérieur de la CIL (adopté en séance plénière de la CIL le 19 février 2019) est annexé à la CIA.

#### La commission de coordination de la CIA / Commission QPV

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le

président d'Alès Agglomération

Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de l'agglomération. Cette instance, qui se réunira à minima deux fois par an, aura vocation à :

- Evaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats ;
- Assurer le suivi des objectifs fixés par bailleurs et réservataires : respect des engagements, examen des bilans d'attribution fournis par les bailleurs, …
- Faire un bilan des attributions sur les QPV, évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA et le document cadre, identifier les points de blocage. Le quartier des Promelles sera intégré à ce bilan.
- Mettre en évidence des difficultés particulières d'application des objectifs ;
- Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du logement.

Pour réaliser ces évaluations et bilans, l'outil de cartographie des données de l'Occupation du Parc Social (OPS) crée par le GIP-SNE sera mobilisé.

En appui sur les bilans ainsi effectués, la commission pourra également :

  - Préconiser des orientations générales pour les attributions pour certaines résidences et par quartier en fonction de la fragilité de l'occupation sociale constatée par les acteurs locaux.
  - Préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif ;
  - Faire remonter des situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuera en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et aux ajustements auxquels il serait nécessaire de procéder ;

Comme indiqué dans la fiche action n°2, les partenaires s'engagent à expérimenter également le pilotage et le suivi des relogement ANRU dans le cadre de la commission de coordination. Le pilotage des relogements est entendu comme regroupant les missions suivantes :

- Mobilisation et implication des partenaires,
- Examen des dossiers bloqués afin d'élargir la connaissance de l'offre mobilisable (voir fiche action 2) et/ou de la problématique sociale rencontrée
- Validation des bilans annuels et de l'évaluation post-relogement

**Modalités de fonctionnement de cette commission :**

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, une commission doit être créée dans chaque QPV. Cependant, pour éviter de sur-mobiliser les acteurs, les partenaires signataires conviennent de fusionner la commission de coordination avec les commissions QPV. Concrètement cela implique la mise en œuvre suivante :

- **Déroulé :**

1. Point général de suivi des engagements à l'échelle de l'agglomération, par bailleur et réservataire.

2. Zoom par QPV : bilan des attributions

**- Anduze,**

**- La Grand Combe,**

**- Alès :** Suivi des attributions en QPV et des relogements ANRU ; point sur les dossiers bloqués si nécessaire.

- **Pilote / Coordinateur** : Alès Agglomération

- **Membres** : représentants d'Alès Agglomération, représentant de l'Etat, représentants des communes ayant un QPV sur leur territoire et des communes concernées ou prochainement concernées par la loi SRU , représentant de chaque bailleur social, réservataires, partenaires sociaux, etc. Cette commission pourra fonctionner avec un partenariat adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation…).

- **Fréquence** : La commission se réunira a minima 2 fois par an. La mise en place progressive des dispositifs (CIA, commission de coordination) et leur appropriation par les acteurs, ainsi que le pilotage des relogements ANRU pourront nécessiter un rythme plus soutenu, estimé à une commission par trimestre. Pour plus de souplesse, le déroulé des commissions supplémentaires pourra être adapté et l'ordre du jour réduit si nécessaire au suivi des relogements ANRU.

## 2. Observation et évaluation

### Le suivi et l'évaluation des attributions

Il s'agira de permettre à Alès Agglomération de suivre :

- la répartition des attributions suivies de baux signées pour les objectifs d'accueil des ménages du premier quartile (et relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain) hors QPV et quartier des Promelles,

- la répartition des attributions prononcées pour les objectifs d'accueil des ménages des quartiles 2, 3 et 4ème quartile en QPV et aux Promelles,

- la contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires.

**Mobiliser les sources statistiques pour alimenter les différentes instances**

Afin de réaliser un bilan des attributions, les bailleurs sociaux et les réservataires s'engagent à permettre un suivi des caractéristiques des attributaires de manière annuelle à Alès Agglomération.

La signature de la présente CIA permettra également à Alès Agglomération de disposer d'un accès au SNE et donc de disposer également de données sur la demande et les attributions.

Les données du SNE complétées par l'approche qualitative dans le cadre des commissions de suivi avec les partenaires permettront :

- le suivi des attributions réalisées sur l'ensemble du territoire (communes et quartiers)
- de vérifier l'atteinte des objectifs et les effets en matière d'équilibre territorial :
  - Objectifs d'accueil de ménages du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres en QPV (+ Promelles) et hors QPV
  - Objectifs d'accueil de ménages prioritaires

Par ailleurs, en vue de produire des éléments complémentaires relatifs à l'occupation du parc social, il est convenu de s'appuyer sur l'outil de cartographie des OPS élaboré par le GIP SNE et qui devrait être disponible début 2020. Cet outil permettra à terme d'affiner les stratégies de peuplement à une échelle plus fine.

Des analyses complémentaires pourront être produite en appui sur les différentes sources (RPLS, SNE, cartographie de l'occupation) à l'initiative d'Alès Agglomération ou des groupes de travail de la CIL.

## 3. Durée de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Convention Intercommunale d'Attributions est élaborée pour une durée de 6 ans à compter de sa signature.

| | |
|---|---|
| **Alès Agglomération,** | **État,** |
| **Département du Gard,** | **Action Logement Services,** |
| **Logis Cévenols,** | **FDI Habitat,** |
| **Promologis,** | **SEMIGA,** |
| **Un toit pour Tous,** | **SFHE,** |

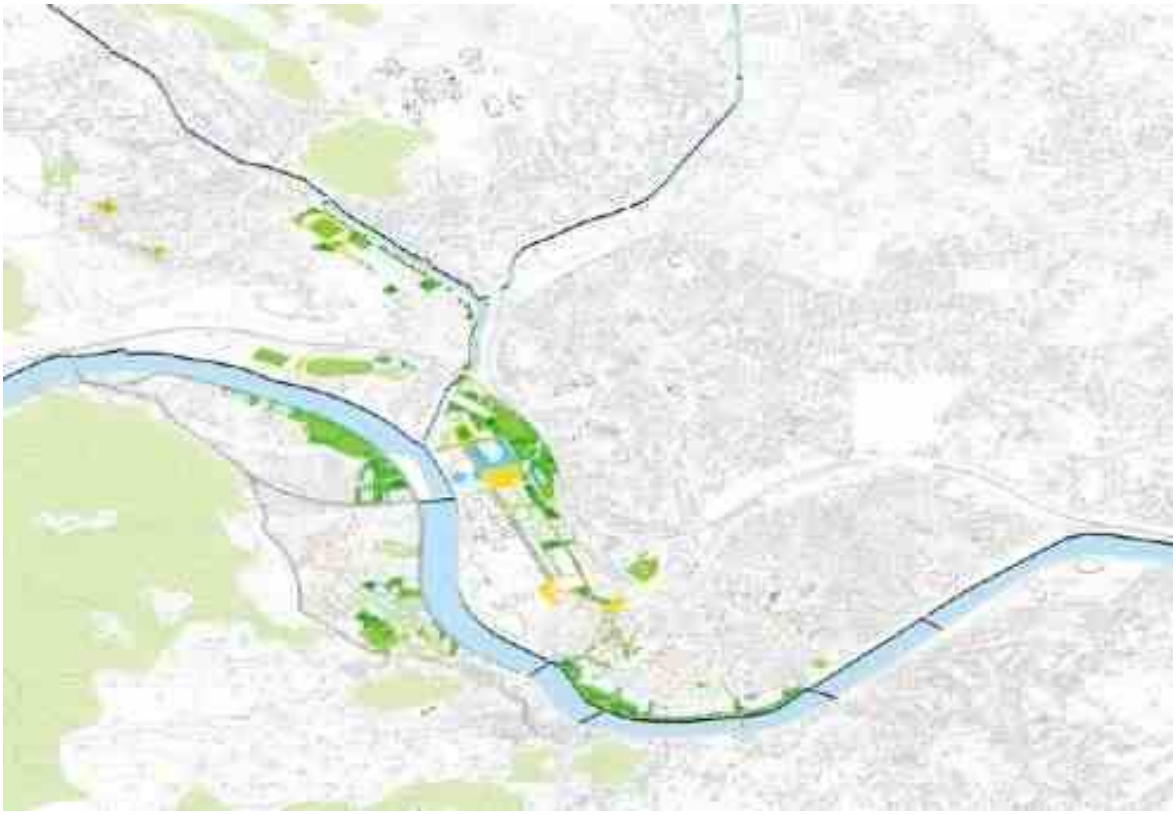
| | |
|---|---|
| **Habitat du Gard,** | **3F Occitanie,** |

# Annexe D2 – CHARTE DE GESTION URBAINE DE PROXIMITE

MISSION D'ÉLABORATION DU PROJET PARTENARIAL DE GESTION URBAINE
DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE GLOBALE DE STRATÉGIE URBAINE DU NPNRU D'ALÈS

# CHARTE DE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ ASSOCIÉE AU NPNRU D'ALÈS

Juin 2019



Entre,

La Ville d'Alès représentée par son Maire,

Alès Agglomération, représentée par son Président,

Ci-après dénommées sans distinction la Collectivité du fait de l'administration mutualisée à l'œuvre entre les deux entités,

L'État, représenté par le Préfet du Département du Gard

L'ANRU, représenté par son Directeur Général

l'OPH du grand Alès, représenté par son Directeur Général, ci-après dénommé Logis Cévenols,

La SA HLM Un toit pour tous, représentée par son Directeur Général, ci-après dénommé, Un Toit pour Tous

Pourront se joindre aux présents signataires des partenaires que l'avancement du projet de renouvellement urbain mettra en dynamique sur le projet de gestion urbaine et notamment les conseils syndicaux des copropriétés volontaires, d'autres bailleurs sociaux…

Il est exposé ce qui suit :

Conformément aux dispositions du règlement général de l'ANRU, « le projet de renouvellement doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier, afin de prendre en compte les usages et d'anticiper les conditions et les coûts de gestion, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations ».

Ces ambitions s'inscrivent dans « un projet de gestion partenarial co-construit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier, comprenant notamment les éléments suivants :

• L'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion

• Les conditions d'implication des habitants et de concertation

• L'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires

• Le fonctionnement des équipements publics

• Le dispositif de suivi de coordination, de pilotage, de suivi et d'évaluation

Eu égard à ses pratiques et ses ambitions, la gestion urbaine et sociale de proximité constitue un levier important pour l'accompagnement du changement. En effet, elle vise principalement la prévention des ruptures sociales et corollairement la cohésion sociale dont le rapport à l'espace constitue un élément structurant fondateur.

Ainsi le projet de gestion partenarial élaboré à Alès entre signataires se fixe trois ambitions :

1. Conforter une « gestion urbaine intégrée » depuis les sujets techniques du cadre de vie vers les enjeux d'animation urbaine, de vie de quartier et de fonctionnement résidentiel ou urbain (et par extension de tranquillité publique)

2. Construire et partager entre acteurs une démarche d'amélioration continue et prenant en compte les moyens mobilisables (contraints au regard de l'importance du périmètre NPNRU) tout au long du processus de renouvellement urbain (à l'horizon de 10 ans au moins). Articuler ainsi des considérations territoriales (selon les 7 secteurs de projet urbain), thématiques (plus ou moins transversales), organisationnelles (au plan partenarial notamment) de façon à assurer une réelle stratégie d'ensemble en matière de gestion urbaine et de fonctionnement social urbain. C'est ainsi une qualité « d'agilité » du projet de gestion partenarial qui devra être déployée pour concilier des approches différenciées selon les secteurs.

3. Disposer d'un document contractuel pluriannuel en matière de gestion urbaine intégrée qui aide à la conduite du projet de gestion partenarial et satisfasse notamment la bonne prise en compte des attendus de l'ANRU sur la gestion des quartiers après leur transformation. La présente charte de gestion urbaine de proximité associée au NPNRU est ce document contractuel.

# ARTICLE 1.

## METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DE GESTION PARTENARIAL

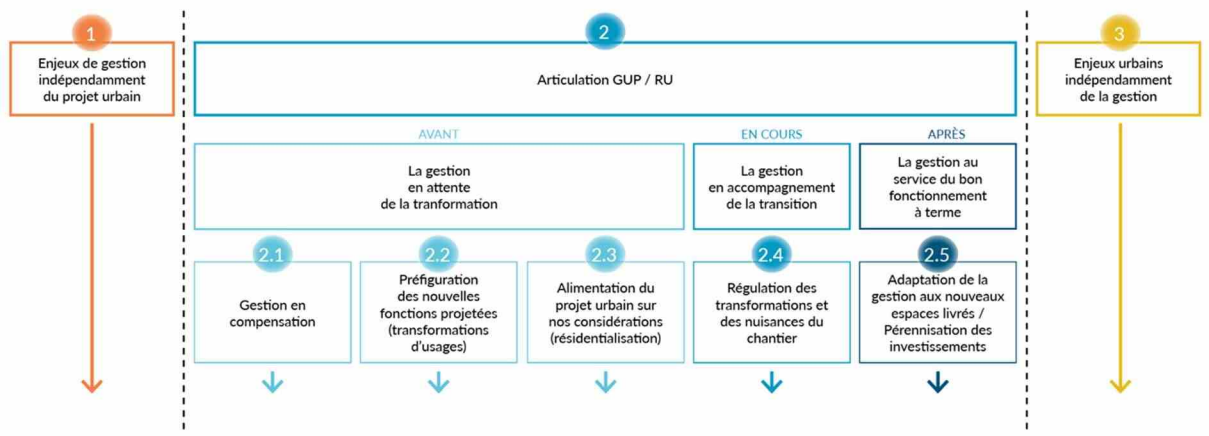
La présente Charte a pour objet de prolonger dans un processus projet négocié entre signataires le diagnostic dynamique de la gestion urbaine conduit en 2018-19 et validé en juin 2019 (Voir Annexe 1 de la présente charte). Le diagnostic dynamique a permis de croiser pour chaque secteur des considérations de tenue des espaces, d'animation, de vie de quarter, de tranquillité afin de faire émerger par territoire un certain nombre d'enjeux.

Ces enjeux ont ainsi été ventilés selon une grille de lecture (voir ci-dessous) distinguant notamment :

• les enjeux de gestion indépendamment du projet urbain

•les articulations de GUP et de RU (avant, pendant et après la transformation physique)

•les enjeux urbains indépendamment de la gestion




Il en ressort pour chacun des 7 secteurs de projet urbain des sujets soit renvoyés au projet urbain (ce que le projet urbain a intégré ou va intégrer aux plans spatial et programmatique) soit renvoyés à la « gestion urbaine intégrée » et que la charte intègre comme une feuille de route par secteur de projet.

*(Voir Annexe 1 de la présente charte)*

# ARTICLE 2.

## CONFORTER LE PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL DU NPNRU D'ALÈS

La présente Charte s'applique aux 7 secteurs du périmètre du NPNRU d'Alès tous concerné par la géographie prioritaire de la politique de la Ville (QPV), soit les secteurs dits de « Faubourg du soleil », « Faubourg de Rochebelle », « Rive Droite – Cauvel », « Secteur Rénovation », « Pré Saint-Jean », « Cévennes – Mont Bouquet » et « Tamaris ».

Toutefois, ce périmètre pourra être réduit ou étendu par décision du Comité de Pilotage GUP pour permettre :

• d'intégrer des espaces pour lesquels un diagnostic partagé conclurait a la nécessité d'un travail partenarial renforcé de gestion,

• d'exclure des territoires pour lesquels des moyens spécifiques de gestion ne seraient plus indispensables.

• de prendre en compte des évolutions de la géographie de la politique de la Ville.

Dans tous les cas, les modifications feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

# ARTICLE 3.

## ASSOCIER LA GOUVERNANCE DE LA GUP À CELLE DU PROJET URBAIN POUR UNE MUTUALISATION OPTIMALE

La présente Charte est associée au NPNRU d'Alès afin de permettre une contractualisation commune avec les signataires en qualité d'annexe à la Convention NPNRU à venir.

Ainsi la charte et son projet de gestion partenarial se trouvent hébergés par la Direction du Renouvellement urbain de la Collectivité, à qui il revient d'en assurer la structuration, l'animation et l'outillage induits.

Pour ce faire il est prévu deux instances dédiées pour plus d'opérationnalité : le « Copil GUP » (comité de pilotage) et le « Cotech GUP » (comité technique).

En outre des groupes de travail thématiques ou territoriaux pourront être constitués à géométrie variable selon les exigences du projet de gestion partenarial et dont l'animation pourra être confiée à des acteurs contributeurs de la GUP (extérieurs à la chefferie de projet du renouvellement urbain).

Le Directeur General des Services de l'administration mutualisée Ville et Agglo, assisté par le chef de projet RU-GUP, assure le pilotage de la GUP.

### Comité de pilotage (Copil GUP)

Présidé par le Maire de la Ville et le Président de l'Agglo ou leur(s) représentant(s), le comité de pilotage est composé de l'ensemble des signataires ou de leurs représentants ainsi que des autres partenaires impliqués dans le dispositif ; les contributeurs.

Chaque participant au comité de pilotage est destinataire des documents préparatoires ainsi que des comptes rendus.

Le comité de pilotage arrête annuellement les modalités de fonctionnement du projet de gestion partenarial et notamment les feuilles de route par secteur de projet proposées par le chef de projet après avis favorable des Référents des conseils citoyens. Par extension il réunit les moyens utiles aux actions appelées par les feuilles de route et procède aux arbitrages induits pour régulation entre partenaires ou entre Directions.

En outre le Comité de pilotage, recueille les éléments de bilan et d'évaluation des actions conduites et décide, le cas échéant, des ajustements sollicités (actions correctives, reconduction, prolongement ou ajournement des actions…)

Le Copil Gup se réunit au minimum une fois par an en fin d'exercice pour orienter (notamment budgétairement) l'année à venir selon le bilan-évaluation de l'année passée.

## Comité technique (Cotech GUP)

Présidé par le Directeur General des Services, le comité technique est composé de l'ensemble des contributeurs utiles au bon déroulement du projet de gestion partenarial, et notamment ceux identifiés à l'article 4.

Chaque participant au comité technique est destinataire des documents préparatoires ainsi que des comptes rendus.

Le Cotech GUP réunit les éléments utiles à la réunion et à la décision du Copil GUP. A ce titre il est garant du bon avancement du projet de gestion partenarial et notamment les feuilles de route par secteur de projet validées annuellement. Par extension il prépare et met en œuvre les actions appelées par les feuilles de route et en assure le suivi et l'évaluation à travers des revues de projet.

Le Cotech GUP se réunit au minimum deux fois par an pour assurer la revue de projet et pouvoir ajuster le projet de gestion partenarial à partir d'un suivi régulier. Il réalise pour le Copil l'évaluation annuelle du projet et l'ajustement des feuilles de route par secteur.

## Groupes de travail thématiques ou territoriaux

À l'initiative du Cotech GUP des groupes de travail à géométrie variables seront constitués pour faciliter la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de certains volets du projet de gestion partenarial.

# ARTICLE 4.

## ARTICULER LE PROJET DE GESTION PARTENARIAL AUX AUTRES POLITIQUES CONTRACTUELLES POUR CONFORTER LA « GESTION URBAINE INTÉGRÉE » TELLE QU'ÉNONCÉE

L'ambition affichée de déployer une « gestion urbaine intégrée », c'est-à-dire une gestion urbaine qui dépasse la seule dimension technique du cadre de vie (sa tenue physique) et cherche à réunir les conditions d'un bon fonctionnement global des espaces urbains ou résidentiels suppose de construire des articulations avec les autres politiques contractuelles, ou politiques publiques municipales ou communautaires qui concourent à ce bon fonctionnement.

Quelques politiques sont particulièrement visées pour construire ou faciliter ces articulations en matière de finalités (ensemble d'objectifs), d'outils partagés de connaissance et de suivi des situations, de cadres de travail et de partenariat réuni, de dynamiques d'action, de participation habitante…)

• une articulation aux autres piliers du Contrat de Ville (au GIP Contrat de Ville) et notamment aux initiatives en matière d'Emploi et d'Insertion (PLIE…) tant les situations de désœuvrement pèsent sur le fonctionnement des quartiers prioritaires

• une articulation fine au CLSPD, notamment sur quelques secteurs identifiés par le diagnostic dynamique de la gestion urbaine, pour contrarier les stratégies délinquantes par des dispositifs de complication ou d'empêchement, ou favoriser une animation urbaine à opposer aux détournements d'usage, ou encore garantir un niveau de qualité et d'ambiance urbaines et résidentielles malgré l'enracinement de certaines de ces situations difficiles, voire soutenir les équipes de proximités très exposées aux phénomènes…

• une dynamique commune aux démarches participatives (depuis les conseils citoyens) et à la co-construction introduite par les ateliers de concertation du NPNRU

• une articulation aux dispositifs en matière d'habitat privé, en particulier l'OPAH-RU qui vise à requalifier durablement l'habitat dégradé, qu'elles que soient les situations résidentielles.

Le principal levier de l'OPAH-RU étant l'incitation aux propriétaires, complété ponctuellement par des actions coercitives, sa réussite dépendra étroitement de l'accompagnement offert aux particuliers et de l'effet d'entrainement créé par l'investissement public.

La présence de l'équipe d'animation sur le terrain et ses contacts étroits avec les propriétaires (permanences physiques, visites des logements pour le montage des dossiers...) en feront un relais essentiel pour identifier les dysfonctionnements qui freinent l'investissement privé.

• …mais aussi en matière d'habitat social et aux démarches de gestion de proximité des bailleurs sociaux du territoire et en particulier Logis Cévenols précurseur en la matière avec ses nombreux Projets de Sites conduits depuis 10 ans ou encore Un Toit Pour Tous qui montre des dispositions à se déployer sur le sujet.

• aux questions de mobilité, qui seront déclinées dans le Plan de Déplacements Urbain, en cours d'élaboration, et dont les objectifs principaux sont :

- Encourager l'intermodalité modes doux-transports en commun ;
- Améliorer la lisibilité de l'offre en transport en commun ;
- Encourager la pratique du transport à la demande et du covoiturage notamment public ;
- Favoriser les modes actifs ;
- Apaiser la voirie ;
- Connecter les quartiers entre eux.

Ces acteurs internes à la Collectivité sont particulièrement mobilisés pour la définition et la mise en œuvre du projet de gestion partenarial et, à ce titre, seront sollicités par le Cotech Gup ou les groupes de travail thématiques ou territoriaux.

# ARTICLE 5.

## DÉPLOYER UN MODE PROJET INTÉGRÉ RU-GUP POUR DÉCLINER LES FEUILLES DE ROUTE PAR SECTEUR QUI FONT LE PROJET DE GESTION PARTENARIAL

Sur la base du diagnostic dynamique de la Gup, livré en juin 2019 et dont l'annexe 1 propose la synthèse, chaque secteur dispose d'une double feuille de route RU-GUP identifiant nombre d'enjeux à traiter pour améliorer la conduite du projet / du changement.

Il convient depuis les arbitrages qui seront apportés à l'automne 2019 avec les partenaires financiers et opérationnels du NPNRU d'Alés de projeter ces enjeux dans un triple horizon de temps ; à 1/3/5 ans.

Ce principe doit permettre pour 2020 puis pour chaque exercice renouvelé en Copil GUP de s'entendre sur les attendus à un an c'est-à-dire les actions réalisables dans l'année à venir, sur les attendus à plus ou moins 2 ou 3 ans c'est à dire les actions qui demandent des actions préparatoires ou intermédiaires de nature à différer un peu leur mise en œuvre, et enfin sur les attendus différés à plus long terme (au moins 5 ans) mais qu'il est important de garder en vue pour donner sens au projet d'ensemble et à sa cohérence globale.

Sur cette base il est attendu d'énoncer des Indicateurs de résultat depuis les objectifs poursuivis pour chaque action ou ensemble d'actions, ceux-ci permettant l'évaluation annuelle proposée en Copil, mais aussi un certain nombre d'Indicateurs de suivi depuis les actions attendues, ceux-ci permettant le suivi-bilan des réalisations (ensemble des actions effectivement mises en œuvre ou différées, ou abandonnées et pourquoi ?)

Enfin et tel qu'affiché à l'article 4 il convient de bâtir les feuilles de route et de conduire leur évaluation (avant de les proposer à la validation du Copil GUP) en relation avec les représentants habitants afin d'en vérifier la pertinence du point de vue des usagers et habitants.

Ainsi il est souhaité que soit réalisé annuellement pour chacun des 7 secteurs un « temps fort » a minima un diagnostic en marchant et un atelier de travail avec les représentants Conseils citoyens, pour débattre des feuilles de route à venir depuis les principaux effets des réalisations récentes.

# ARTICLE 6.

## RÉUNIR LES MOYENS OPÉRATIONNELS UTILES À LA DÉCLINAISON DES FEUILLES DE ROUTE

Pour conduire le projet de gestion partenarial le/la chef.fe de projet pourra s'appuyer en premier lieu sur les ressources disponibles en matière de concertation et plus globalement de conduite du renouvellement urbain et notamment :

• un.e chargé.e de mission concertation (équivalent temps plein)

• la cellule opérationnelle (partenariale) Renouvellement urbain

• l'AMO Concertation/Cadre de vie sur la durée de convention NPNRU

• l'AMO Communication/Mémoire des quartiers

• des expertises externes ponctuelles si besoin

# ARTICLE 7.

## OPTIMISER L'ORGANISATION DE LA PROXIMITÉ DE LA SPHÈRE TECHNIQUE DE LA COLLECTIVITÉ

Sur la base du diagnostic dynamique de la Gup, livré en juin 2019 et dont l'annexe 1 propose la synthèse, plusieurs enjeux renvoient à deux chaines de gestion « récurrentes » sur lesquelles la collectivité s'engage à apporter des améliorations à l'horizon de la présente charte.

La chaîne d'intervention sur dysfonctionnement du cadre de vie  sur le bilan et l'ajustement des dispositifs de traitement des réclamations (numéro vert ? dispositifs propres aux bailleurs… ?) :

• Veille :

Repérage des dysfonctionnements – Quelles modalités d'implication des usagers (N° vert ou application mobile à développer) ou des agents de la Collectivité (application, tablettes embarquées…) ou des partenaires externes notamment les bailleurs ?

• Prescription :

Analyse et qualification – Quel protocole ou procédure ?

• Intervention :

Construction de la solution / mise en œuvre de la solution – Quelle optimisation ?

• Contrôle :

Constat du règlement du dysfonctionnement – Quelle formalisation ?

• Information :

Retour d'information sur effort réalisé – Quelle valorisation ?

La chaîne de l'information / communication / sensibilisation de l'usager et au-delà de rappel à la règle / sanction lors de mauvaise foi avérée ?

# ANNEXES

Annexe 1 : Diagnostic dynamique de la gestion urbaine de proximité à l'échelle des 7 secteurs du NPNRU - Note de synthèse

Annexe 2 : Feuilles de route pour les 7 secteurs – à date de juin 2019 (extraits de la note de synthèse)

Annexe 3 : Illustration d'une Feuille de route type déclinée sur le principe du 1/3/5 ans

# Annexe D3 – PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CHARTE NATIONALE D'INSERTION

PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS

## Nouveau Programme de Renouvellement Urbain d'Alès

# Plan Local d'Application de la de la Charte Nationale d'Insertion

Introduction

Depuis plus de 15 ans, la Ville d'Alès s'est engagée dans une démarche ambitieuse visant à réintégrer les quartiers en difficulté sociale dans la dynamique urbaine et sociale commune au territoire de l'agglomération. Plusieurs maîtres d'ouvrage du projet urbain ont introduit des clauses d'insertion dans les marchés publics et privés qui ont démarrés depuis 2005.

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de mise en œuvre des démarches d'insertion par l'économique dans les projets financés par l'ANRU, sur le territoire d'Alès Agglomération.

Conformément à la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale, l'ANRU a élaboré une nouvelle charte nationale d'insertion validée le 24 mars 2015 par son Conseil d'Administration. Cette charte intègre les exigences d'insertion professionnelle des habitants des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) dans le NPNRU.

Le règlement général de l'Agence stipule qu'un projet faisant appel aux concours financiers de l'Agence doit se conformer à la présente charte d'insertion. Ainsi, les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrages signataires des conventions pluriannuelles de rénovation urbaine avec l'ANRU sont tenus d'en respecter les dispositions. En effet, celle-ci fixe une ambition, des principes d'action et des objectifs quantifiés de résultat en faveur de l'emploi des habitants des quartiers prioritaires.

Ce plan local pour l'application de la charte nationale d'insertion applicable aux porteurs de projets et aux maîtres d'ouvrage contractant avec l'ANRU est mise en œuvre sous l'égide d'Alès Agglomération, porteur de projet de la convention de renouvellement urbain

Ce plan Local porte sur les l'ensemble du quartier prioritaire de la politique de la ville d'Alès.

Le présent document décline le cadre général au plan local, en tenant compte des acquis et des spécificités d'Alès Agglomération.

du Grand Alès.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à utiliser la commande publique et privée, à travers l'introduction des clauses d'insertion sociale, comme levier en vue de favoriser l'accès ou le retour à l'emploi des personnes rencontrant des difficultés sociales ou personnes particulières.

L'utilisation de la clause permet de :

- Réserver des heures de travail à des personnes en difficultés en recherche d'insertion sociale et professionnelle, en priorité les résidents des QPV
- Faciliter l'accès à des opportunités d'emploi en vue de leur insertion professionnelle durable, en mobilisant les différents leviers d'action des clauses d'insertion
- Aider les entreprises s'inscrivant dans cette démarche citoyenne dans leur Gestion des Ressources Humaines à travers une réponse complémentaire

- Favoriser le rapprochement entre les Structures d'Insertion, notamment les structures d'insertion par l'activité économique, et les entreprises du secteur privé dans l'intérêt des personnes engagées dans un parcours d'insertion

La convention de Rénovation Urbaine a été signée le…… avec l'ANRU.

A cette fin, Alès Agglomération a mis en place un guichet territorial unique et partenarial pour animer et coordonner la gestion des clauses, le PLIE Cévenol. Ce dernier s'est vu confié la gestion de la précédente charte insertion ANRU (2006-2020) portant sur les quartiers des Cévennes et des Près Saint Jean. Fort de cette expérience, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages souhaitent s'appuyer sur le dispositif existant.

La Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération et Monsieur le Préfet du Gard confie au PLIE Cévenol la mise en place d'une cellule opérationnelle partenariale de mise en œuvre des clauses d'insertion.

## Article 1 : Objet du Plan Local d'Application

Le présent Plan Local d'Application de la charte nationale d'insertion de l'ANRU, a pour objet de fixer l'engagement de chaque partenaire à mettre en œuvre des clauses de promotion de l'insertion et de l'emploi dans les marchés publics relatifs aux actions de rénovation urbaine pour le Quartier Politique de la Ville.

## Article 2 : Diagnostic territorial

- 15 000 habitants sur l'ensemble des quartiers prioritaires d'Alès
- 36 % des habitants d'Alès résident dans les quartiers prioritaires
- 44 % des 15 ans et plus ont un niveau inférieur au BAC
- 33 % de familles sont monoparentales

- taux de chômage élevé : 16,8% au 3e trimestre 2014 (taux de chômage localisé, lissé sur l'année, traité à l'échelle de la zone d'emploi d'Alès qui comprend 90 communes dont Anduze) (14,1% pour le Gard au 3etrimestre 2014)!Problématique de la garde des enfants pour les femmes seules. Augmentation de la part des seniors en demande d'emploi. La part des seniors en demande d'emploi sur les quartiers est dans la moyenne départementale, toutefois, elle a évolué en un an de + 40% sur le quartier Cévennes/Tamaris, de + 31,6% sur Cauvel la Royale.

- Augmentation plus forte du nombre de demandeurs d'emploi dans les quartiers en Politique de la Ville. En un an, augmentation du nombre de demandeurs d'emplois en quartiers Politique de la Ville de +2% de plus que le reste d'Alès (suivi sur la base des ex-quartiers CUCS: principalement Prés St jean, Cévennes et tamaris).

Les données du diagnostic territorial seront actualisées régulièrement.

## Article 3 : Bilan des clauses d'insertion du programme de Rénovation Urbaine (ANRU 1)

Clauses d'insertion : actions déjà réalisées – Bilans

- Heures prévues dans le PLACI : **44 044 h**
  - **Plus de 66000 h** ont été réalisées, soit 150 % des objectifs fixés
  - Soit 37 ETP

- **89** demandeurs d'emploi en parcours PLIE missionnés

- La durée moyenne des missions par participants PLIE est de 742 heures, soit l'équivalent de 5 mois d'activités

***Résultat en termes d'insertion***

Au total, **89** personnes dont 55 **participants habitants ces quartiers** ont bénéficié de **101 contrats** dans le cadre de la mise en œuvre des clauses sociales. La plupart des emplois proposés dans le cadre des clauses sociales appartiennent au secteur du BTP (du gros œuvre et des travaux publics aux métiers du second œuvre). On notera aussi, que certains participants ont pu bénéficier de plusieurs contrats et ainsi permettre des sorties positives du dispositif (contrat de plus de 6 mois et/ou formation qualifiante).

| | **Types de contrats obtenus** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CDI | CDD | APP | GEIQ | ETT | ETTI | CUI | CDDI |
| 6 | 11 | 2 | 1 | 48 | 12 | 13 | 7 |

## Article 4 : Engagement des signataires

Le porteur de projet et les signataires de la présente charte s'engagent à mettre en œuvre un plan local d'application de la charte comportant :

### I/ Des engagements des acteurs du service public de l'emploi

Dans le cadre du dispositif des clauses sociales les acteurs du service public de l'emploi, prescripteurs du dispositif, permettent le rapprochement de l'offre et de la demande d'emploi. Ils construisent des parcours d'accès à l'emploi et à la professionnalisation par le biais de l'orientation du public vers les dispositifs existants.

- ✓ ***Pôle Emploi s'engage à:***
- Communiquer sur les recrutements en clauses d'insertion auprès de ces publics avec une priorité donnée aux habitants du QPV
- Enregistrer, diffuser et suivre les offres en clauses d'insertion tant dans son réseau que vers les partenaires (coordination).
- Mettre à disposition, dans la mesure du possible, de la collectivité tout élément de statistique utile à la mise à jour des diagnostics et à l'évaluation des dispositifs notamment à l'échelle du QPV.

- ✓ ***La Mission Locale s'engage à :***

  Exploiter et développer l'ensemble des moyens, des ressources et relations nécessaires pour repérer et mobiliser le public jeune QPV.

  - Réaliser le diagnostic de ces publics.
  - Accompagner les jeunes dans leur parcours d'insertion socioprofessionnelle (s'appuyant sur les ressources du jeune et visant à réduire/résoudre les difficultés de tous types qui font obstacle à l'intégration).
  - Mettre en œuvre et développer des actions auprès des opérateurs/entreprises.
  - Mettre à disposition, dans la mesure du possible, de la collectivité tout élément de statistique utile à la mise à jour des diagnostics et à l'évaluation des dispositifs notamment à l'échelle du QPV.

**II / Un cadre juridique de mise en œuvre**

**Définition des clauses sociales** :

Le nouveau code de la commande publique applicable au 1 avril 2019, prévoit des dispositions juridiques en faveur de l'insertion et de l'emploi :

## L'insertion comme condition d'exécution du marché (Art. L2112-2)

L'entreprise adjudicataire doit réserver une part de ses heures de travail générées par le marché à des publics en parcours d'insertion. Le volume d'heures réservé à l'insertion peut varier de 5 à 10 %.

### Marché d'insertion (Art. R2123-1)

Le marché à pour objet l'insertion de publics en difficulté. Les heures de travail seront un support à la démarche d'insertion et les personnes en poste bénéficieront d'un accompagnement spécifique.

Les critères de l'évaluation des prestations ne doivent alors pas porter, du moins en priorité sur la qualité des travaux ou services mais sur la qualité de l'insertion réalisée.

### L'insertion comme critère de choix des entreprises (Art. L2152-7)

Cette articulation d'articles a pour but de qualifier les heures de travail à réserver au public en insertion. Il permet d'insérer parmi les critères classiques de sélection des offres (valeur technique, prix, délai de livraison) un critère de performance en matière d'insertion professionnelle de publics en difficulté portant sur l'encadrement des publics en insertion, l'accompagnement socioprofessionnel, la formation...

### Marchés réservés (Art. L2113)

Certains marchés ou certains lots peuvent être réservés à des structures accueillant des personnes reconnues handicapées : entreprises adaptées (EA), établissements de services et d'aide par le travail (ESAT) : **ART L2113-12**.

Pour l'acheteur public, le recours à ces structures permet de venir en déduction des obligations d'emploi de personnes handicapées et permet de diminuer sa contribution au FIPHFP.

**ART L2113-13 : Certains marchés ou certains lots peuvent être réservés à des structures de l'Insertion par l'Activité Economique :**

**Chantiers d'insertion, Entreprises d'insertion, Associations Intermédiaires.**

**Intérêts pour le maître d'ouvrage** :

- Contribuer à la lutte contre le chômage et les inégalités d'accès à l'emploi
- Prendre en compte le **développement durable dans les achats (exigence liée à l'art. L2111-1 du code**).
- S'engager dans une politique d'achat socio responsable

- Soutenir l'économie locale

- Rapprocher le monde économique des acteurs de l'insertion, de l'emploi et du travail adapté

**Types de marchés susceptibles d'intégrer une clause sociale :**

- *Marchés de travaux* : secteurs du bâtiment (gros œuvre et second œuvre, tous corps d'état) et des travaux publics (VRD, terrassement, voirie...)
- *Marchés de service* : nettoyage de locaux, espaces verts, informatique, transport/collecte/revalorisation des déchets, conditionnement, mise sous plis, blanchisserie, ... (tous marchés de service peuvent être étudiés)
- *Marchés de prestations intellectuelles*

**III / Un objectif d'insertion clairement affiché.**

Globalement, la charte vise à favoriser la rencontre des deux logiques, économique et sociale grâce notamment à l'engagement des acteurs économiques au service de l'insertion, à l'élaboration de nouveaux outils locaux d'insertion, au développement d'une démarche partenariale avec toutes les parties concernées.

Le dispositif d'insertion sociale et professionnelle mis en œuvre dans le cadre de cette charte repose sur :

- la clause d'insertion sociale et professionnelle

  • Un objectif d'insertion *au minimum égal à 5% du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'Agence, réservées aux habitants des QPV et des personnes inscrites dans le PLIE*. Le plan local d'application de la charte ne pourra déroger à cet objectif qu'en justifiant des particularités du contexte local (pénurie de main d'oeuvre disponible) ou spécificités du marché (taille, dangerosité, nature des travaux), et avec l'accord du Préfet.

  • Un objectif d'insertion *au minimum égal à 10% des embauches directes ou indirectes* (notamment à travers des structures du type régie de quartier ou associations d'insertion) effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides de l'ANRU, réservées aux habitants des QPV et des personnes inscrites dans le PLIE.

**IV / Les publics concernés**

Le public doit être prioritairement originaire du quartier QPV d'Alès.

La « clause sociale » (ou « clause d'insertion ») est un levier qui vise à favoriser le retour à l'emploi des publics qui en sont le plus éloignés et particulièrement, sans que l'énumération soit limitative :

- les Demandeurs d'Emploi de Longue Durée ou de plus de 50 ans, inscrits au Pôle Emploi, les personnes résidents en QPV

- les bénéficiaires de minima sociaux (RSA, AAH, ATA, …)

- les travailleurs handicapés reconnus par la Maison Départementale des Personnes Handicapées

- les jeunes de moins de 26 ans ayant un faible niveau de formation (niveau 5 et inférieur) ou rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle inscrits en Mission Locale ou au Pôle Emploi

- les participants du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) Cévenol
- les personnes demandeuses prises en charge dans le dispositif IAE (Insertion par l'Activité Economique)
- les femmes reprenant une activité professionnelle

- les personnes ayant fait l'objet d'une peine privative de liberté

Au-delà de cette définition des statuts, les difficultés d'insertion professionnelle sont diverses et plus ou moins lourdes. Il sera nécessaire de veiller à ce que le dispositif bénéficie à l'ensemble des publics, et en particulier aux plus éloignés de l'emploi. Ce type de public devra être clairement énoncé dans le Cahier des Clauses Administratives et Particulières (CCAP) du marché.

D'autres personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle peuvent, sur avis motivé des acteurs de l'emploi, être considérées comme relevant des publics prioritaires.

Lorsqu'une offre d'emploi ne trouverait pas de candidats résidents dans un quartier prioritaire, seront alors priorisés, les candidats inscrit en parcours en sein du PLIE Cévenol.

Dans tous les cas, l'éligibilité des candidats à la clause d'insertion sera obligatoirement validée par le « facilitateur » de la clause sociale avant la prise de poste. Il sera le garant du bon fonctionnement du dispositif.

**V / Des Objectifs quantitatifs**

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU, les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à insérer des clauses sociales dans leurs marchés publics de façon à réserver au minimum 5% du nombre d'heures travaillées en priorité aux habitants du Quartier Prioritaire de la Ville d'Alès.

Le travail partenarial conduit a permis de définir la méthode de calcul pour déterminer les objectifs d'insertion.

a) Méthode de calcul retenue par les partenaires pour la détermination des objectifs d'insertion
b) Base de calcul retenue : Coûts techniques de la maquette financière (montant HT des travaux + honoraires de maîtrise d'œuvre) 1Taux moyen de main d'œuvre appliqué: 37,5 % Coût horaire salarial retenu : 30€ /heure
Taux d'insertion retenu : 5%

c) Formule de calcul appliquée Nombre prévisionnel d'heures d'insertion = [(Base de calcul retenue x 37,5%) / 30] x 5%
d) Objectifs d'insertion validés

La répartition du nombre d'heures par maîtres d'ouvrage ressort comme suit

| | Montant d'investissement retenu | Nombre d'heures travaillées | Objectif d'insertion en % | Objectif d'insertion en nombre d'heures |
|---|---|---|---|---|
| À l'échelle du projet : | *110 139 000* | *1 374 290* | *5%* | *68 714* |
| Alès Agglomération | 30 229 292 | 323 126 | 5% | 16 156 |
| Ville d'Alès | 3 194 500 | 42 593 | 5% | 2 130 |
| Logis Cévenols | 70 006 414 | 919 120 | 5% | 45 956 |
| SAEM Alès | 6 708 794 | 89 451 | 5% | 4 473 |

## **Article 5 : Une structure opérationnelle chargée de la mise en œuvre du Plan : Le PLIE Cévenol.**

Alès Agglomération et les partenaires confient au PLIE Cévenol, la mise en œuvre et le suivi des clauses d'insertion sur les opérations du NPNRU.

Missions de cette structure opérationnelle : Les activités du facilitateur couvrent l'ensemble des phases du dispositif : Le volet élus, techniciens, donneur d'ordres, partenarial, candidats...

- Une mission d'appui aux maîtres d'ouvrage (rédaction des marchés, vérifications des engagements des entreprises, bilans des actions)
- Une mission d'appui aux entreprises
- Une mission d'appui au recrutement des candidats

**Le volet donneurs d'ordres** : Il intervient en amont de la commande publique en faisant la promotion du dispositif auprès des donneurs d'ordre potentiels et en les conseillant pour les choix des procédures, des opérations et des secteurs d'activités. Son expertise juridique et de terrain lui permet d'ajuster au mieux l'offre de service au vu des trois piliers du développement durable. L'analyse de la typologie des publics croisés avec la connaissance des ressources d'un territoire et les besoins en recrutement des entreprises font du facilitateur un interlocuteur pertinent pour déterminer les marchés à clauser et la manière de le faire. Pour les Donneurs d'ordres, il facilite donc la prise de décision.

**Le volet entreprise** : activité de conseil aux entreprises et d'accompagnement du dispositif, le positionne en allié de la réussite de sa mise en œuvre. Pour les entreprises, il cherchera la solution adaptée pour chaque entreprise afin de transformer une contrainte de marché en opportunité humaine. Cela se fait de manière collaborative avec les entreprises désireuses d'être accompagnées. En règle générale, quand le donneur d'ordre donne délégation à un guichet territorial unique et/ou à un facilitateur l'entreprise se doit de faire retour et de rendre des comptes à ces interlocuteurs désignés. De plus sur un guichet territorial unique on peut envisager une mutualisation des heures des

entreprises regroupant tous les marchés dont elles sont attributaires. Puis une ventilation des heures faites peut s'effectuer selon les intervalles de dates des marchés, notamment grâce à l'outil du facilitateur : le logiciel ABC Clauses développé par ABC Engineering.

**Le volet publics et partenaires de l'emploi** : Le dernier volet de son intervention est celle en lien avec les partenaires de l'emploi et de l'insertion pour lesquels il lui faut établir des partenariats territoriaux avec les acteurs de l'insertion, de la formation et de l'accueil et de l'orientation des publics pour construire l'offre d'insertion locale. Il pourra s'appuyer sur le Service Territorial d'insertion du Conseil Départemental, les Structures d'Insertion par l'Activité Economique, la Fédération Française du Bâtiment….

Pour la question du public, le recrutement sera assuré par le facilitateur clause après la validation des critères d'insertion. L'ensemble des partenaires de l'emploi, de la formation et de l'insertion pourront se réunir mensuellement pour prescrire vers le facilitateur au travers d'une fiche d'orientation.

Depuis 2005, le PLIE Cévenol développe son offre de services en direction de l'ensemble des parties prenantes de l'achat socialement responsable : donneurs d'ordres publics et privés, entreprises, opérateurs de l'emploi, de l'insertion et de la formation.

L'action du PLIE Cévenol a pour objectif de développer fortement l'introduction des clauses sociales dans les investissements publics et privés sur le bassin alésien (marchés publics, délégations de service public, partenariats publics privés, marchés privés, ventes en l'état futur d'achèvement, etc.). De convertir, sur les territoires concernés, les objectifs d'insertion fixés dans les pièces constitutives des marchés, en emplois pour les personnes en situation d'insertion sociale et professionnelle.

Le PLIE Cévenol s'appuie sur l'ensemble de la commande publique et des marchés privés pour mettre en œuvre un dispositif d'accès à l'emploi durable pour les publics en insertion sur le territoire alésien.

En application de l'article L 2112-2 du code des marchés publics, un maître d'ouvrage peut fixer dans le cahier des charges de certains marchés publics choisis en fonction de leur objet, de leur durée, de leur montant ou de leur localisation, des conditions d'exécution permettant de promouvoir l'emploi de personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion.

### a) Modalités d'exécution

Trois solutions sont proposées aux entreprises soumissionnaires pour répondre à cet objectif d'insertion :

- la sous-traitance à une entreprise d'insertion
- la mise à disposition de salariés via une association intermédiaire, une entreprise de travail temporaire d'insertion ou un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification
- l'embauche directe

Pour accompagner les entreprises dans cette démarche, le PLIE Cévenol met en œuvre l'ingénierie sociale du dispositif.

L'utilisation de la clause d'insertion permettra de favoriser le rapprochement qui doit s'opérer entre les structures d'insertion par l'activité économique et les entreprises du secteur privé, dans l'intérêt des personnes engagées dans un parcours d'insertion.

Elle permettra également de répondre au besoin de main-d'œuvre des entreprises qui connaissent dans certains secteurs des difficultés de recrutement.

Dans le prolongement de cette démarche, il est prévu de prendre en compte la possibilité désormais offerte par l'article L2112-13 du code des marchés publics, de réserver des lots à des structures d'insertion par l'activité économique.

### b) L'information et l'accompagnement de l'entreprise

Dès l'attribution du marché, le titulaire pourra prendre contact avec le facilitateur des clauses sociales pour :

- Aider au choix des modalités de mise en oeuvre des actions d'insertion,
- Informer les entreprises des dispositifs d'insertion,
- Proposer des personnes susceptibles de bénéficier des mesures d'insertion avec le concours des organismes spécialisés,
- Fournir à titre indicatif, la liste des opérateurs de l'insertion par l'activité économique concernés par les lots du marché,
- Etablir un planning de formation, en utilisant prioritairement les actions existantes,
- Réaliser le planning de recrutement avant le début des chantiers.

Pour la mise en oeuvre des clauses d'insertion, l'entreprise retenue pourra :

- Embaucher une personne en CDD ou en CDI,
- Recruter un salarié dans le cadre d'une convention CIRMA,
- Recourir à la sous-traitance auprès d'une entreprise d'insertion,
- Utiliser la mise à disposition de main d'oeuvre par une Association Intermédiaire, l'Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion, les GEIQ, les Agences d'Intérim (selon modalités particulières),
- Recruter dans le cadre de contrats en alternance,

### c) Accompagnement en cours d'emploi et suivi de l'évolution de la clause d'insertion

Un suivi régulier de l'exécution des actions d'insertion ainsi qu'un accompagnement de l'entreprise seront réalisés par le référent technique des clauses d'insertion durant le chantier. Le but :

- Informer l'entreprise du niveau d'exécution de la clause,

- Evaluer qualitativement l'exécution de l'action d'insertion par voie de rencontre régulière (réunions de chantiers, visite sur site)
- Apprécier les besoins futurs de l'entreprise en personnel.

### d) Evaluation

A la fin des travaux les différents intervenants se réuniront afin d'évaluer la réalisation des clauses :

- Constater la réalisation par l'entreprise de l'application de la clause d'insertion,
- Evaluer la réussite de la mise en oeuvre de la clause d'insertion,
- Repérer les différentes difficultés rencontrées par les acteurs,

Selon les cas, les intervenants au bilan réfléchiront aux parcours des bénéficiaires en vue d'une insertion professionnelle durable.

## Article 6 : Pilotage et suivi du Plan Local d'Application

Le pilotage est sous l'égide du Président d'Alès Agglomération et du Préfet du Gard.

Le comité de Pilotage du Projet de Renouvellement Urbain encadre et valide l'ensemble des décisions relatives au présent plan.

Les instances de pilotage sont les suivantes :

- **Un Comité de Pilotage de Renouvellement Urbain** qui réunit 2 fois par an l'ensemble des signataires de la convention NPNRU, est chargé de fixer les orientations stratégiques et faire le bilan des actions engagées en terme d'insertion par l'économique. **Une Revue de Projet** annuelle sera également programmée durant toute la durée du projet au cours de laquelle un bilan des clauses d'insertion sera présenté.

- **Un Comité Technique** Renouvellement urbain il se réunit autant que de besoin, il est composé des acteurs technico-administratifs du NPNRU. Il est chargé de préparer le travail des comités de pilotage.

- **Un Comité de suivi des clauses d'insertion du programme de** Renouvellement urbain il se réunit autant que de besoin, il est composé de la direction de projet renouvellement urbain, des maitres d'ouvrage des opérations inscrites dans la convention de RU, du PLIE, de la Mission Locale et de Pôle Emploi.

Les chargés de missions portés par les différents maîtres d'ouvrages et le facilitateur clause assureront l'opérationnalité du dispositif de gestion de la clause d'insertion sur le volet ANRU. Des rencontres se tiendront régulièrement pour assurer le suivi de l'action et des points trimestriel en comité de suivi seront prévus.

Les moyens affectés au suivi :

Le poste de facilitateur clause est porté par le Syndicat Mixte Pays des Cévennes-PLIE Cévenol. Poste cofinancé par le Fonds Social Européen (FSE), dans le cadre du programme opérationnel « Emploi et Inclusion 2014 – 2020 ».

Dans le cadre de ses missions, le facilitateur clause participe à la mise en œuvre du dispositif des clauses d'insertion dans les marchés publics et a fortiori pour les opérations de l'ANRU, dont l'objectif d'insertion a pour visée première les habitants des quartiers prioritaires.

Afin d'assurer la réussite des dispositions déclinées dans le présent plan et fédérer les différents acteurs, le facilitateur clause sera associé au comité de pilotage composé de représentants de chaque maître d'ouvrage.

## Article 7 : Durée

Durée de l'ensemble des opérations inscrites dans la convention de Renouvellement Urbain d'Alès

## Article 8 : Modification du Plan

Toute modification du présent plan local d'application fera l'objet d'un avenant soumis pour approbation à l'ensemble des partenaires signataires.

## Article 9 : Evaluation Suivi

Afin d'identifier l'effet levier du dispositif sur l'emploi des publics des quartiers prioritaires mis en œuvre dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, il convient de suivre et d'évaluer quantitativement et qualitativement les actions engagées et l'atteinte des objectifs. Il s'agira de produire les indicateurs nécessaires à l'Agence nationale de rénovation urbaine, selon les modalités qu'elle indiquera, ainsi qu'à chaque instance de pilotage ou instance technique, afin que chacun des partenaires juge de la progression des résultats et de la pertinence de l'organisation territoriale adoptée.

Le PLIE Cévenol dispose d'un outil de gestion de suivi de la clause nommé ABC CLAUSE. Il permet de disposer de nombreuses informations sur la réalisation de l'action d'insertion sur les opérations du programme de Renouvellement Urbain.

Les indicateurs de suivi et de résultats collectés par le PLIE Cévenol sont transmis à Alès Agglomération et font l'objet d'une présentation en comité de pilotage.

Les objectifs Quantitatifs :

Les objectifs quantitatifs d'heures d'insertion feront l'objet d'un suivi par le PLIE Cévenol et pourront être déclinés comme suit :

- Nombre d'heures d'insertion,

- Nombre d'heures d'insertion par maîtres d'ouvrage,

- Nombre d'heures d'insertion par opération / marché,

- Nombre d'heures d'insertion réalisées par le public issu du quartier prioritaire de la politique de la ville avec une distinction par quartier (PSJ, Cévennes, Fbg Rochebelle, Fbg Soleil,…)

- Nombre de personnes résidant en quartier prioritaire de la politique de la ville bénéficiaire d'au moins un contrat de travail dans le cadre du dispositif.

Les objectifs Qualitatifs :

Outre les objectifs quantitatifs, l'ensemble des partenaires est attaché aux dimensions qualitatives d'un tel dispositif. A ce titre le PLIE Cévenol sera en mesure de produire les indicateurs suivants :

- Typologie des publics bénéficiaires d'au moins un contrat / situation de travail dans le cadre des clauses sociales

- dont part des femmes dans le cadre des clauses sociales, âge, statut social à l'entrée du dispositif, niveau de formation,

- Part du public jeune peu qualifié,

- Typologie des contrats de mise en œuvre des clauses sociales, dont part des contrats en alternance,

- Durée moyenne des contrats de travail,

- Part des personnes bénéficiant d'une formation dans le cadre de son contrat lié aux clauses sociales,

- Part de marchés réservés aux structures d'insertion par l'activité économique,

- Nombre d'heures d'insertion des marchés liées à la gestion urbaine et sociale de proximité.

## Article 10 : Information aux habitants

L’ensemble des partenaires s’engage à informer les habitants des quartiers concernés de la mise en place du présent dispositif.

Ces actions d’information ou de permanences pourront être mises en place via les conseils citoyens et se dérouler dans la Maison de Projet

# Annexe D4 – CHARTE RELOGEMENT

# CHARTE PARTENARIALE DE RELOGEMENT

Annexée à la Convention Intercommunale d'Attribution

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris – Cauvel-La Royale - Rochebelle – Centre-ville**

Alès Agglomération

Version 6

**31.03.2020**

*Préambule* ..... *3*

*I. LES PRINCIPES QUI REGISSENT LA CHARTE* ..... *4*

ARTICLE 1 – Principe d'équité dans l'accompagnement des ménages ..... 4

ARTICLE 2 - Principe de qualité des relogements ..... 4

ARTICLE 3 – Objectifs locaux de qualité des relogements, fixés au regard des critères nationaux définis par l'ANRU ..... 5

ARTICLE 4 – Principe d'identification de l'offre mobilisable ..... 6

ARTICLE 5- Principe de mutualisation des contingents nécessaires au relogement ..... 7

ARTICLE 6 - Principe de priorité ..... 8

ARTICLE 7 - Principe d'adéquation ..... 9

ARTICLE 8 - Dépôts de garantie ..... 9

ARTICLE 9 - Le déménagement ..... 10

ARTICLE 10 - Frais d'installation ..... 10

*II. LES MODALITES OPERATIONNELLES* ..... *10*

ARTICLE 11 - Organisation ..... 11

ARTICLE 12 – Formalisme des propositions et traitement des refus des ménages ..... 11

ARTICLE 13 – Attributions des logements ..... 12

ARTICLE 14 - Le Protocole Particulier ..... 12

ARTICLE 15 – Gestion des déménagements ..... 12

ARTICLE 16 - Accompagnement social des familles ..... 13

ARTICLE 17 - Traitement des situations particulières ..... 13

ARTICLE 18 - Suivi de la présente charte ..... 13

ARTICLE 19 – Modalités d'information et de concertation ..... 13

ARTICLE 20 – Gestion Urbaine de Proximité ..... 14

ARTICLE 21 - Durée d'application de la charte ..... 14

## Préambule

Dans le cadre du Programme National pour la Rénovation Urbaine 2005-2015, portant sur les quartiers Prés-Saint-Jean et Cévennes à Alès, la Communauté d'Ales Agglomération a signé le 20 juillet 2005 une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Etat et l'Office Public HLM Logis Cévenols, la Caisse des Dépôts et Consignations, et la Foncière Logement.

Ce projet a permis notamment la démolition/reconstruction de 242 logements et la transformation de 114 logements inondables en celliers. La mise en place d'une charte partenariale de relogement signée le 8 juin 2009 dans le cadre du premier conventionnement avec l'ANRU a permis d'accompagner 128 familles issus des démolitions.

La Communauté d'Agglomération entend poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain. Les quartiers Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris – Cauvel-la Royale - Rochebelle – Centre-ville ont été retenus au niveau national parmi 200 quartiers pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour une durée de 10 ans.

Le protocole de préfiguration, signé avec l'ANRU le 17 mars 2017 pour une durée de 18 mois, a permis d'acter la démolition de 362 logements sociaux dans le quartier des Près-saint-Jean, afin de parachever le premier programme de renouvellement urbain.

Le projet de renouvellement urbain, élaboré en appui sur 6 études thématiques et 2 études urbaines, prévoit la démolition de 132 logements sociaux supplémentaires à ceux pré-financés dans le cadre du protocole, dont 66 occupés au début de l'année 2020. C'est ainsi un total de 494 logements sociaux qui seront démolis dans le cadre du NPNRU. En parallèle, la convention prévoit la démolition ou la réhabilitation lourde de 150 logements privés dans le cadre du recyclage de l'habitat ancien dégradé dans deux faubourgs d'Alès ou d'opérations d'aménagement. Parmi ceux-ci, 105 étaient occupés en 2019.

Cette offre démolie sera compensée à 50% par la reconstruction de logements locatifs sociaux répartie sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. La reconstitution de l'offre sera située en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sauf dérogation accordée pour les faubourgs, afin de favoriser la mixité sociale et de peuplement à l'échelle de l'Agglomération.

La présente charte a pour objet de garantir aux ménages concernés, du parc social comme du parc privé, des conditions de relogement offrant des parcours résidentiels positifs, tels que définis par l'ANRU. Ces relogements s'effectueront en veillant au respect de la mixité sociale et de l'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, en fonction d'objectifs de rééquilibrage géographique. Conformément à l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et de cohésion urbaine du 21 février 2014 et à l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, ces objectifs sont définis dans la convention intercommunale d'attribution.

Dans le cadre du NPNRU, les opérations générant du relogement sont réparties sur deux maîtrises d'ouvrage :

- Un bailleur social, Logis Cévenols pour des opérations de démolition et de réhabilitation du parc social et du recyclage d'habitat privé dégradé,
- La Société Publique Locale Alès Cévennes, mandataire pour le compte d'Alès Agglomération pour les opérations de démolition reconstruction d'habitat privé et d'aménagement des faubourgs.

Dans l'objectif d'harmoniser les pratiques et d'optimiser la gestion des relogements, Logis Cévenols assurera, dans le cadre d'un groupement de commande, le pilotage d'une MOUS, confiée à un opérateur externe dédié. Alès Agglomération sera étroitement associé au pilotage de la MOUS. L'expérience de Logis Cévenols dans ce domaine (PRU, phase protocole) constitue un facteur de réussite à mettre à disposition du nouveau programme.

La présente charte constate l'accord des parties signataires pour ce qui concerne chacune d'entre elles. Ceci exposé il est convenu les dispositions suivantes :

## I. LES PRINCIPES QUI REGISSENT LA CHARTE

### ARTICLE 1 – Principe d'équité dans l'accompagnement des ménages

La présente charte de relogement s'applique à tous les ménages concernés par les opérations du NPNRU générant des besoins en relogement définitifs :
- Démolitions en habitat social,
- Démolitions en habitat privé dégradé,
- Réhabilitations lourdes en habitat privé dégradé (opérations dites de recyclage de l'habitat ancien dégradé).

D'autre part, des réhabilitations ou restructurations lourdes du parc social nécessiteront des relogements temporaires.

Une équité dans l'accompagnement de tous les ménages, qu'ils soient issus du parc privé ou du parc public, est recherchée. Elle passe notamment par l'homogénéisation du formalisme des propositions et des modalités de relogement, et par le niveau et la qualité de l'information délivrée dans le cadre des opérations de relogement.

### ARTICLE 2 - Principe de qualité des relogements

Le ménage est au coeur du dispositif. Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive, correspondant aux choix et possibilités du ménage et dans conditions financières adaptées à sa situation. Le caractère positif du parcours de relogement s'apprécie en fonction de l'évolution de la situation individuelle du ménage en termes de localisation, d'accessibilité et d'adaptation du logement à ses besoins et à ses souhaits, des qualités de l'environnement social et urbain auquel il donne accès (transports, emploi, services, équipements, réseaux sociaux…).

Ce principe de qualité se concrétise dans un accompagnement personnalisé et un référent unique pour chaque ménage. Ce référent unique est missionné par les maitres d'ouvrages dans le cadre d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement. Il est doté d'un profil de travailleur social ou assimilé et s'engage à respecter les règles de déontologies qui s'appliquent à sa mission.

L'ensemble des missions d'accompagnement devant être mis en œuvre par le référent auprès du ménage est décrit à l'article 11 de la présente charte.

### ARTICLE 3 – Objectifs locaux de qualité des relogements

La qualité des relogements au regard des attentes de l'ANRU et de ses partenaires se décline également en objectifs quantifiables. Ces objectifs locaux de qualité des relogements sont à fixer localement au regard de critères nationaux définis par l'ANRU :

1. Part des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
2. Part des relogements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville
3. Part des relogements hors site en renouvellement urbain
4. Critères de maîtrise du reste à charge pour les ménages relogés,

1. Part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans

L'ANRU préconise de prioriser les relogements des ménages dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans. Au cours du premier programme ANRU, 7 % des ménages ont été relogés dans du parc neuf, 10 % dans le cadre des relogements du protocole de préfiguration.

Ales Agglomération et ses partenaires recherchent une amélioration de ce taux :

- ✓ **L'objectif est de doubler le taux constaté durant le PNRU en tendant vers un objectif de 15% des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans**

2. Part des relogements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Conformément aux objectifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté suscités, au moins 25% des attributions doivent être consacrés aux demandeurs du 1er quartile ou aux personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les objectifs territorialisés d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont précisés par la convention intercommunale d'attribution 2020-2026. A ce titre, l'ANRU souhaite que le porteur de projet définisse dans sa charte de relogement les objectifs de relogements dans et hors des QPV, en sachant que l'actuel QPV d'Alès regroupe 79 % du parc social alésien.

En effet en 2015, la définition des nouveaux quartiers prioritaires de la ville, basée sur le critère unique de la part des ménages sous le seuil de bas revenus et sur une nouvelle méthode de carroyage INSEE, dessine sur Alès un quartier prioritaire qui couvre un tiers de la surface urbanisée de la ville et environ un tiers de sa population ;

La plupart des localisations mobilisées hors « ZUS » lors du premier programme (Curie, Rive Droite, le centre-ville, Mont Bouquet, Tamaris), sont désormais situées en QPV, ainsi que d'autres quartiers alésiens tel que Cauvel / La Royale).

Avec ce nouveau périmètre, Logis Cévenols compte désormais 79 % de son parc dans le quartier prioritaire d'Alès, ce qui représente 46 % du parc social de la communauté d'agglomération.

Outre la surface exceptionnelle du QPV, le diagnostic issu des travaux de la CIL fait état des freins suivants dans les dynamiques d'attribution :

- Le profil des demandeurs sur le territoire est très monolithique et réduit le choix des candidats à proposer (81 % des demandeurs ont un revenus inférieur au seuil du PLAI ; 47 % de personnes seules).
- Les demandeurs ont un choix assez large de solutions de logement, ce qui permet une certaine sélectivité de la demande, avec des taux de refus importants. Ceci s'explique par une tension locative relativement faible sur le territoire.

Ces éléments expliquent l'évolution des résultats en matière de relogement hors quartier politique de la ville entre le PRU1 et le protocole de préfiguration.
Les précédentes MOUS ont montré un attachement au quartier et globalement un souhait de rester à proximité des services et des équipements offerts par la ville centre.
Or, sauf pour quelques cas particuliers, il est vraisemblable comme les expériences précédentes le prouvent que les ménages ne souhaitent pas s'éloigner des nombreux services et équipements qu'offre la ville-centre.
Ce postulat est conforté par l'analyse de l'ancienneté d'occupation des logements sociaux voués à la démolition, qui montre une ancienneté moyenne d'occupation de 10 ans et demi et une durée médiane de 8 ans. Par ailleurs, le parc hors QPV connaît une faible rotation.

Rappel du bilan des relogements passés :

PNRU :
76 % en ZUS et 24 % hors ZUS.

Protocole de préfiguration :
93 % en QPV, 7 % hors QPV

Ainsi, en vue de favoriser le relogement des ménages « ANRU » hors des QPV, de manière équilibrée et rationnelle par rapport au flux des attributions

- ✓ **L'objectif est de 10% des relogements au sein du parc public ou conventionné situé hors des QPV et hors quartier des Promelles à Alès.**

3. Part de relogement hors site en renouvellement urbain

Pour déterminer cette cible locale, l'ANRU propose de s'appuyer sur la part de ménages relogés hors quartier dans le cadre du premier projet du PNRU. Au regard du PNRU 2005-2015, 61% des ménages relogés l'ont été dans la même ZUS contre 27 % hors site et au cours du protocole de préfiguration, 52 % ont été relogés dans le même quartier et 48 % hors du quartier d'origine.

Toutefois, la spécificité du nouveau projet de renouvellement urbain alésien est de prévoir des interventions cohérentes sur sept quartiers différents dans le cadre d'une composition urbaine réfléchie à l'échelle de tout le QPV et à horizon temporel 2040. Ces quartiers ont des caractéristiques variées en matière d'environnement social et urbain, d'ambiances, d'aménités...
De fait, il est proposé de considérer un relogement hors quartier comme un relogement « hors site » d'origine. Par exemple, un ménage du quartier des Cévennes relogé dans les faubourgs ou le centre-ville sera considéré comme relogé hors site d'origine, et ceci peut effectivement consister en un parcours résidentiel positif : le ménage quitte un quartier d'habitat social, se rapproche des services et équipements du centre-ville et habitera une forme urbaine assimilée au parc privé.

- ✓ **Objectif de relogement hors site ANRU d'origine d'au moins 50 %, un site étant entendu comme un quartier.**

4. Critères de maîtrise du reste à charge

- ✓ **Pour un logement de surface égale à celle du logement libéré, et à composition familiale constante, l'augmentation du reste à charge devra être inférieur à 10% des ressources du ménage (y compris prestations sociales), le taux d'effort demeurant inférieur à 33%.**

## ARTICLE 4 – Principe d'identification de l'offre mobilisable

Dans le NPNRU, l'offre reconstituée est déconnectée des besoins en relogements qui seront considérés sur l'ensemble du parc de logements. L'offre mobilisable est donc constituée par principe du parc locatif social et locatif privé existant, neuf ou en projet à l'échelle de l'agglomération, ou en accession sociale, et comprend notamment :

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis
- L'offre privée réhabilitée et conventionnée avec l'ANAH, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU, ou du dispositif mis en place par Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Les enquêtes sociales permettront de cibler plus précisément le champ des logements mobilisables au regard des caractéristiques recherchées en termes de loyer, de typologies et de localisation des logements.

Précisions sur l'offre reconstituée :
Suite au protocole de préfiguration, le projet de renouvellement urbain conventionné sur les quartiers concernés prévoient la démolition de 282 logements supplémentaires :
- 132 logements locatifs sociaux

- 150 logements privés dégradés dont une centaine occupés

Pour répondre à la demande en relogement, la convention de renouvellement urbain en cours de rédaction prévoit les engagements suivants :

- l'offre à bas loyers démolie sera reconstituée à hauteur de 250 logements à produire à l'échelle intercommunale sur la durée de la convention de renouvellement urbain en cours de rédaction, en sus des objectifs de production courante de logements locatifs sociaux.

- l'offre reconstituée sera financée à hauteur de 60% des logements en PLAI et 40% en PLUS, conformément au règlement général du NPNRU.

La programmation territorialisée du PLH prendra en compte la reconstitution du parc déjà identifiée et déterminera la localisation du reste de la production neuve en reconstitution et en droit commun, en tenant compte du taux préexistant de logements sociaux par quartier, des revenus des ménages, des stratégies communales et des dynamiques de marché du logement.
Ceci dans un objectif d'assurer une meilleure répartition de l'offre sociale publique sur l'agglomération et de favoriser une mixité sociale à l'échelle intercommunale.
Enfin, Ales Agglomération s'engage à sensibiliser l'ensemble des communes de son territoire en vue de développer des opérations de logement social ou des opérations privées dans le cadre du PLH, de la CIL et des OPAH-RU menées sur son territoire. L'OPAH-RU d'Alès permettra notamment de lutter contre la vacance et de mettre sur le marché une « nouvelle » offre privée conventionnée de qualité.

**ARTICLE 5- Principe de mutualisation des contingents nécessaires au relogement**

o L'État s'engage à mettre à disposition de l'opération de relogement : les logements qui se libèrent ou mis en service sur le contingent « mal logés », à l'échelle intercommunale. Les logements locatifs sociaux réservés aux fonctionnaires n'entrent pas dans ce dispositif, sauf si le demandeur et/ou le co-demandeur de logement remplissent les critères spécifiques d'attribution pour ce contingent.

o Collectivités

- Le Département du Gard s'engage à formuler des offres de logements sur son contingent, dans le cadre de la rotation du parc existant et au sein des constructions neuves, à l'échelle intercommunale[LauraG1].

- La Ville d'Alès s'engage à mobiliser son contingent de logements sociaux, en faveur du relogement des ménages concernés par les opérations de démolitions, de requalification et de recyclage du parc privé.

o Bailleurs

Le parc de logement de l'OPH Logis Cévenols, seul bailleur social générant des démolitions dans le cadre du NPNRU, sera mobilisé en priorité.
Au regard des besoins portés à sa connaissance dans le cadre de la commission de coordination de la CIA, chaque bailleur membre de la CIL d'Alès Agglomération autre que Logis Cévenols, s'engage à formuler des propositions de relogement à hauteur de 15% des logements libérés annuellement sur leur contingent propre, sur le territoire d'Alès Agglomération. Les offres doivent permettre un parcours résidentiel positif, en adéquation avec les souhaits et les capacités du ménage.

L'analyse du taux de mobilité au sein des parcs de chaque bailleur, via les fichiers RPLS 2017 et 2018, dans l'hypothèse d'une attribution pour trois propositions, montre que cette mobilisation pourrait permettre de contribuer à hauteur de 18 logements par an environ, tout contingent, confondu, aux relogements du NPNRU.

Les bailleurs membres de la CIL d'Alès Agglomération s'engagent par ailleurs à mettre à disposition un référent joignable par l'équipe de la MOUS.

o Action Logement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Service sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose sur le territoire d'Ales Agglomération afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.

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

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Locapass, Visale) des salariés relogés.

*La mobilisation des réservations Action Logement Services inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

**ARTICLE 6 - Principe de priorité**

Conformément à la Convention Intercommunale d'Attribution 2020-2026, les publics relogés du NPNRU sont identifiés comme ménages prioritaires en seconde position, le premier critère de priorité étant le public du DALO.

Ce principe de priorité s'applique uniquement :

- Dans le parc social, aux personnes titulaires d'un bail de location et aux personnes composant les ménages identifiés lors des enquêtes sociales réalisées par la MOUS : la demande de relogement d'une personne supplémentaire intervenant a posteriori de l'enquête sociale ne bénéficiera pas du principe de priorité.

- Dans le parc privé, ce sont les titulaires du bail ou d'un titre de propriété, et leurs conjoints, ascendants ou descendants directs, qui sont comptabilisés comme décohabitants dans le plan de relogement établi par le maître d'ouvrage. Sont exclus les autres ménages hébergés par les titulaires du bail. Les ménages non titulaires d'un bail, mais pouvant justifier d'une occupation de bonne foi et effective du logement (au travers de versements de loyer au propriétaire ou de factures d'électricité etc.) peuvent être pris en compte.

  - Dans le parc privé, les hébergés autres que conjoints, ascendants ou descendants, ainsi que les occupants sans droit ni titre seront également accompagnés, mais uniquement s'ils ont été identifiés lors de la première enquête sociale réalisée par la MOUS.
  - Les indicateurs locaux de qualité de relogement seront calculés sans prendre en compte ces situations particulières d'hébergement ou de squat.

Dans le cas de demandes de décohabitations, l'enquête sociale devra préciser le nombre de logements nécessaires. Autant de demandes de logement que de besoin en relogement doivent être établies et enregistrées sur le SNE par le bailleur de départ.

Enfin, le forfait relogement prévu par le règlement général du NPNRU sera mobilisé uniquement pour les ménages titulaires d'un bail et les décohabitants descendants ou ascendants directs.

**ARTICLE 7 - Principe d'adéquation**

Sauf demande spécifique ou situation particulière, il sera proposé des logements adaptés aux besoins des familles, conformément aux articles 13bis de la loi 48-1360 du 1er septembre 1948 et L 621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et permettant un parcours résidentiel positif avec un reste à charge maîtrisé pour les ménages.

Les principes observés sont les suivants :

- Proposer un loyer en adéquation avec les ressources du ménage pour que l'effort économique pour payer le loyer soit suffisamment modeste ;
- Eviter de mettre le locataire dans des difficultés financières régulières après son relogement.

Les objectifs en matière de maîtrise du reste à charge et de taux d'effort sont définis dans l'article 3 - Objectifs locaux des relogements fixés au regard des critères nationaux définis par l'ANRU.

Le calcul du reste à charge se définit comme : (Loyer + Charges) - Aides au logement

Le taux de d'effort fait référence au poids du poste « logement » dans le budget du ménage, il se calcule ainsi : ((Loyer + Charges) - Aides au logement) / Ressources du ménage.

**ARTICLE 8 - Dépôts de garantie**

Le changement de logement donne lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail. Afin de ne pas pénaliser le locataire, si une différence existe entre le dépôt de garantie initial et le nouveau dépôt de garantie, aucun rattrapage ne sera demandé à ce dernier. Dans le cadre d'un déménagement en inter bailleurs, le bailleur d'origine transférera automatiquement le dépôt de garantie au bailleur d'accueil. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est supérieur à celui versé au bailleur d'origine, c'est ce dernier qui prend en charge la différence. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est inférieur à celui versé au bailleur d'origine, ce dernier rembourse la différence au ménage.

En application de la règlementation d'Action Logement Services, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS® au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA-PASS®, la GARANTIE LOCA-PASS® quant à elle cesse de plein droit au départ du locataire du logement. Un autre dossier (AVANCE LOCA-PASS® et GARANTIE LOCA-PASS®) pourra être mis en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

**ARTICLE 9 - Le déménagement**

Le maître d'ouvrage de l'opération générant le relogement prend en charge le coût du déménagement définitif, lorsque celui-ci n'est pas pris en charge dans un autre cadre, Caisse d'Allocations Familiales notamment. Cette prise en charge pourrait éventuellement intervenir dans le cadre d'un relogement provisoire, à l'initiative du bailleur. Ces modalités de prises à charge s'appliquent à toutes les situations de relogement, y compris hors Agglomération. Cependant, les frais de transport des déménagements hors périmètre de l'agglomération seront pris en charge à hauteur du prix moyen d'un déménagement dans le périmètre, le complément restera à charge du locataire sauf accord particulier.

Les prestations de déménagement comprennent notamment :

- la fourniture des consommables (cartons, adhésifs...)
- le démontage et remontage des mobiliers
- le transport dans le périmètre de l'agglomération
- la manutention, chargement, déchargement des cartons et du mobilier

La prestation ne comprend pas la mise en carton des objets et le démontage et montage des cuisines équipées, qui restent à la charge des locataires. Toutefois, en cas d'incapacité physique et d'isolement du ménage, une aide spécifique lui sera apportée.

La présence du locataire est obligatoire le jour du déménagement.

### ARTICLE 10 - Frais d'installation

Pour le parc social, le bailleur d'origine prendra en charge les frais d'installation, à savoir :
- le raccordement au réseau d'eau
- l'ouverture des compteurs de gaz et d'électricité
- le transfert de l'abonnement téléphonique
- la procédure de réexpédition de courrier après changement d'adresse

Le remboursement sera directement effectué auprès du locataire sur présentation des justificatifs.

Pour le parc privé, les mêmes dispositions s'appliquent au maitre d'ouvrage de l'opération générant le relogement.

## II. LES MODALITES OPERATIONNELLES

### ARTICLE 11 - Organisation

Une MOUS externalisée sera mise en place afin de mettre en œuvre le plan de relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain, en veillant au respect des principes et des objectifs de la présente charte, conformément :
- aux orientations définies par la conférence intercommunale du logement, retranscrites au sein de la convention intercommunale d'attributions ;
- aux dispositions des chartes d'attributions de chaque bailleur.

La MOUS assurera un reporting régulier, au cours une réunion de suivi ou « cellule relogement » organisée une ou deux fois par mois en présence d'un représentant de Logis Cévenols, d'Alès Agglomération et de la SPL Alès Cévennes.

Comme indiqué dans la Convention Intercommunale d'Attribution 2020-2026 d'Alès Agglomération, la commission de coordination de la CIA tiendra lieu de comité technique :
- S'il apparait des situations pour lesquelles la MOUS relogement ne trouve pas de solutions satisfaisantes auprès de Logis Cévenols ou dans le parc privé conventionné, ces situations seront mises à l'ordre du jour d'une commission de coordination pour y être exposées aux partenaires.
- Une commission de coordination peut être réunie spécifiquement pour traiter ces situations.
- Un bilan des relogements en cours est présenté lors de chaque commission de coordination.

Cependant, afin de ne pas ralentir la recherche de solution de relogement, les partenaires signataires de la CIA s'engagent à désigner un référent joignable directement par la MOUS.

<u>Les missions confiées à la MOUS (en lien avec un représentant pour chaque bailleur et réservataire) :</u>

- Réaliser les enquêtes individuelles au domicile de chaque locataire,
- Constituer le dossier de relogement,

- Vérifier l'adéquation entre les souhaits exprimés par le ménage et les propositions qui leur auront été faites (simulation APL et calcul du taux d'effort et du reste à charge via l'outil RIME)
- Accompagner le ménage lors de la visite du logement proposé, (signature d'une fiche de proposition de relogement par le locataire accompagnée du bon de visite du bailleur qui a proposé le logement),
- Accompagner les ménages à reloger lors des formalités de déménagement. Cet accompagnement est adapté à la capacité des familles à réaliser par elles-mêmes les démarches dans le cadre du relogement :
    - transfert du dépôt de garantie
    - changement d'adresse
    - contact avec les différents opérateurs de réseaux (gaz, électricité…)
    - démarches auprès de la CAF pour le versement des APL,
    - mise en place des mesures nécessaires en cas d'accompagnement adapté (personnes âgées, situation de handicap, familles très nombreuses notamment).
    - Accompagnement à la signature du bail et à l'état des lieux entrant.
- Suivre l'installation effective des ménages dans leur nouveau logement. Une dernière visite est réalisée dans les trois mois après cette installation pour s'assurer de la satisfaction du ménage.

**ARTICLE 12 – Formalisme des propositions et traitement des refus des ménages**

Quel que soit le parc d'origine, privé ou public, la règle de trois propositions formulées par écrit au ménage s'applique, en tenant compte du fait que si la première ou la deuxième proposition est acceptée, le processus de relogement se poursuit sans proposition complémentaire.

Les propositions de relogement doivent être les plus ajustées possibles aux besoins des ménages, à leurs capacité économique et à leur souhait, et ce dès la première proposition, afin de ne pas les mettre dans l'attente de propositions ultérieures.

Dans le cadre de démolition de logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré avec l'accord du Préfet de département ou de démolitions dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, conformément à l'article L442-6 du Code de la construction et de l'habitation : « le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 […] ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification par huissier de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » Aussi, l'article L442-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que : « les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. ».

Ces dispositions ne dispensent pas pour autant la MOUS de poursuivre la recherche de solutions adaptées pour reloger les ménages concernés.

La MOUS s'assure de la traçabilité et des propositions et des refus. Elle.analyse et prend en compte le motif de refus du ménage pour ajuster les propositions ultérieures. Elle informe la cellule relogement dans les meilleurs délais les refus des propositions.

**ARTICLE 13 – Attributions des logements**

La MOUS relogement constitue un dossier de demande de logement et l'enregistre sur le Système National d'Enregistrement (SNE). L'instruction et la complétude des dossiers avant passage en CALEOL sont

assurées par les bailleurs sociaux. Si le dossier est incomplet, les bailleurs avertissent la MOUS dans les meilleurs délais.

Le bailleur et la MOUS organisent la visite du logement de manière partenariale.

Les dossiers sont proposés en commission d'attribution de logement du bailleur concerné, dans l'ordre de priorité déterminée par la CIA.

Dans le cas où la commission d'attribution de logement du bailleur refuse une ou plusieurs candidatures, le bailleur avise dans les meilleurs délais la MOUS de sa décision, accompagnée du motif de non attribution.

Les parties conviennent expressément d'agir dans la plus étroite collaboration et d'échanger toutes les informations et conseils nécessaires.

**ARTICLE 14 - Le Protocole Particulier**

Lorsque le locataire a accepté la proposition de relogement qui lui a été formulée, un protocole particulier de relogement est établi. Ce document est signé par le locataire ou le propriétaire relogé, le bailleur initial, l'éventuel nouveau bailleur. Il crée des droits et obligations pour toutes les parties.
Il représente un engagement des parties sur les points suivants :
■ adresse du logement proposé,
■ date de déménagement,
■ montant du nouveau loyer et des charges afférentes,
■ nature de l'accompagnement dans les démarches liées au déménagement,
■ dispositions particulières éventuelles.

**ARTICLE 15 – Gestion des déménagements**

Le maitre d'ouvrage de l'opération générant le relogement désigne le prestataire chargé d'assurer le déménagement des ménages titulaires d'un bail. La programmation des déménagements est assurée en étroite collaboration entre les bailleurs et la MOUS.

**ARTICLE 16 - Accompagnement social des familles**

L'accompagnement mis en place par la MOUS permet de préciser individuellement les besoins et souhaits des ménages.

Il permet également d'identifier dans les meilleurs délais les besoins d'accompagnement spécifiques et les difficultés particulières de relogement. La MOUS et les travailleurs sociaux s'engagent à agir dans la plus étroite collaboration et oriente si nécessaire le ménage vers l'interlocuteur le plus adapté à sa situation.

Après relogement, la MOUS assure un suivi de trois mois et réalise une enquête post-relogement 6 mois après le relogement.

**ARTICLE 17 - Traitement des situations particulières**

Dans le cadre de ses enquêtes sociales, la MOUS effectue une identification des ménages présentant des difficultés particulières :
- impayés de loyer ;
- sur-occupations ;
- familles nombreuses ;
- troubles de voisinage ;
- procédures d'expulsions en cours ;
- cas des propriétaires occupants impécunieux ;

- etc.

En collaboration avec les bailleurs et les services de l'Etat, la MOUS identifiera les publics prioritaires tels que définis par l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation et/ou relevant des critères du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, de la Demande de Relogement Prioritaire ou du Droit Au Logement Opposable.

La MOUS et les bailleurs formulent des propositions d'habitats adaptées à chaque situation et envisagent un accompagnement social si nécessaire.

**ARTICLE 18 - Suivi de la présente charte**

Les signataires de la présente convention conviennent de procéder de façon régulière, au moins une fois par an, à un bilan qualitatif et quantitatif des relogements et des difficultés rencontrées. Ce bilan-évaluation annuel fait l'objet d'une présentation en Conférence Intercommunale du Logement et en comité de pilotage du NPNRU. Il est également communiqué au Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

**ARTICLE 19 – Modalités d'information et de concertation**

Dans l'objectif de coordonner les éléments de discours et de clarifier le rôle des intervenants, deux niveaux d'information et de communication sont distingués :

- L'information générale sur le projet urbain est délivrée par le porteur de projet, qui a en charge d'informer et d'organiser la concertation avec les habitants. Son rôle est d'annoncer les opérations générant le relogement aux habitants concernés, et d'expliciter comment ces opérations s'insèrent dans le projet d'ensemble.
- Les informations pratiques sur le relogement, le cadre juridique et les droits et obligations des ménages sont élaborées par les maitres d'ouvrages des opérations générant du relogement et relayées par la MOUS qui effectuera l'accompagnement des ménages.

  Dans le cadre de ce deuxième niveau d'information, un support d'information à destination des ménages relogés sera conçu et applicable à l'échelle de l'ensemble du projet. Il expliquera de façon simple : qui sont les interlocuteurs, quelles sont les étapes clés du relogement, la règle des trois propositions et son implication en termes de procédure au-delà de trois refus, les modalités pratiques liés au déménagement.

**ARTICLE 20 – Gestion Urbaine de Proximité**

Alès Agglomération et ses partenaires s'engagent, dans le cadre de la charte de gestion urbaine de proximité, à maintenir une qualité de gestion de proximité pour l'ensemble des immeubles concernés, tout au long du programme de relogement.

L'attention sera portée tant sur l'entretien des sites que sur la sécurité des cages d'escaliers et de leurs abords.

**ARTICLE 21 - Durée d'application de la charte**

La présente charte prend effet à compter de sa date de signature et prendra fin à l'issue du dernier relogement effectué dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

La MOUS et l'ensemble des signataires informeront les locataires concernés des dispositions de la présente charte autant que de besoin.

Version V4.2.1

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU**
**Au stade de la FAT prévisionnelle**

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

| | |
|---|---|
| **Maitre d'ouvrage (MO)**<br>LOGIS CEVENOLS OPH DU GRAND ALES | **Intitulé de l'opération**<br>Construction de 39 LLS (16 PLUS et 23 PLAI) - Parc du Mas Perusse |
| **N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)**<br>NC. | **N° identifiant ANRU (IDTOP)**<br>C0963-31-0039 |

## Objectifs et éléments clés de la contractualisation

**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

L'opération « Parc du Mas Perusse » est située sur la commune d'Alès, Avenue Jean-Philippe Rameau.

L'opération a pour assiette un terrain de 9 264 m².

Le projet comprend 39 logements individuels répartis en :
- Un ensemble de 24 villas à étage avec garages dont 6 T3 de 72 m² habitables, 14 T4 de 82 m² habitables et 4 T4 PMR de 86 m²
- Trois ensembles de 5 villas jumelées dont 6 T3 de 72 m² et 9 T4 de 86 m².

Le permis de construire faisant état de la construction de 39 logements a été obtenu le 13 mars 2019 sous le n° PC 30 007 18 C 0142.

Chaque logement bénéficie d'une terrasse d'environ 8 m² et d'un jardin privatif.

Les logements seront conformes à la règlementation thermique RT 2012 améliorée de 10% et seront labellisés NF Habitat HQE.

Ils bénéficient d'un chauffage et d'une production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur.

## Localisation de l'opération

| | |
|---|---|
| **Adresse ou périmètre de l'opération**<br>rue Jean Philippe Rameau | **Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers**<br>(si nécessaire, annexer un document cartographique)<br>Commune d'Alès. |
| **Commune de réalisation**<br>30-Alès | OPPC : Validée par le CE du 11/05/2020.<br><br>Voir fiche action en annexe. |
| **Quartier de rattachement de l'opération**<br>30007 Alès 6030001 Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris - Cauvel-la Royale - Rochebelle - Centre ville | |
| **Situation**<br>Hors QPV | |

## Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires
Objectifs :
*Développer une offre sociale neuve.
*Répondre à la demande de logements individuels.
*Proposer des logements qualitatifs au point de vue confort thermique.

**Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nature de l'opération de reconstitution : | Neuf | Zone géographique de reconstitution des logements : | 4 |
| Nature des logements construits : | LLS | Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU : | NC. |
| Type de logements construits : | Individuels | | |
| Nombre de LLS reconstitués :<br><br>dont en PLUS :<br><br>dont en PLAI : | 39 logements<br><br>16 PLUS<br><br>23 PLAI | Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité : | Logements situés à proximité de la zone d'activité du croupillac ; zone d'activité non loin du centre-ville (15 minutes en vélo et 8 minutes en voiture). Elle est délimitée à l'ouest par la rocade d'Alès qui dessert de nombreuses grandes surfaces (type hypermarché, animalerie, …).<br><br>Le réseau de bus d'Alès Agglomération dessert le quartier. |
| Nombre de bâtiments : | | Modalités spécifiques d'accompagnement des usages : | NC |
| Nombre d'étages par bâtiment : | NC | | |
| Niveau de performance énergétique et environnemental visé : | RT2012-10% | Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) : | 5 |

## Calendrier contractuel

| | Semestre | Année |
|---|---|---|
| Date prévisionnelle de lancement opérationnel : | S2 | 2020 |
| Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération : | 8 semestre(s) | |

Commentaires
Opération OPPC validée lors du CE du 11 mai 2020.

## Modalités de financement de l'opération

**Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :**

| | |
|---|---|
| Validation OPPC | oui |
| Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration : | Non. |
| Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI : | Non. |
| Localisation : | Hors QPV. Commune d'Alès. |
| Autre : | Date de prise en compte des dépenses au 16/12/2019. Date du CE. |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

| | Volume de prêt bonifié | Subvention | Total concours financier |
|---|---|---|---|
| PLUS : | 196 800,00 € | | 196 800,00 € |
| PLAI : | 225 400,00 € | 179 400,00 € | 404 800,00 € |
| **Total :** | **422 200,00 €** | **179 400,00 €** | **601 600,00 €** |

## Plan de financement envisagé

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Coût de l'opération (en euros) : | montant HT : | 5 393 146,92 € | montant TTC : | 5 689 770,00 € |
| Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) : | VILLE : | | | |
| | EPCI : | | | |
| | DEPARTEMENT : | 76 000,00 € | | |
| | REGION : | 54 000,00 € | | |
| | BAILLEUR : | 5 380 370,00 € | | |
| | CDC : | | | |
| | EUROPE : | | | |
| | ANAH : | | | |
| | AUTRE : | | | |
| | ANRU : | 179 400,00 € | | |
| | Total des co-financements : | 5 689 770,00 € | | |
| Dont prêts : | TOTAL PRETS : | 4 242 416,00 € | | |
| | dont PRET CDC : | 3 820 216,00 € | | |
| | dont PRET BONIFIE AL : | 422 200,00 € | | |

| | |
|---|---|
| Commentaires particuliers, le cas échéant : | Opération OPPC validée lors du CE du 11 mai 2020. |

# SOMMAIRE DES ANNEXES

## A - Présentation du projet :

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

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

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

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

A8 Plan guide du projet urbain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017,le cas échéant : **Sans Objet**

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]

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

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

D2 Charte de gestion urbaine de Proximité

D3 Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion

D4 Charte Relogement

**99 – Non défini**

Compléments à l'annexe C3

PCDID

Projet de convention opérationnelle EPF

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