

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 :

- 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 maîtrisés 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 600m² 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. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- et à 166 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16% 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 :

- 25 droits de réservation correspondant à 12,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 141 droits de réservation correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

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 maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - Elaborer 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 décrits 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 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, 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

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 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre du projet ;
- ✓ 60% d'attributions en QPV bénéficient aux ménages des 2^{eme} 3^{eme} et 4^{eme} quartiles, en favorisant si possible les ménages des quartile 3 et 4, cet objectif tendant vers 70% à partir de la 2^{eme} 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 exercées 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 efficacité et cohérence des interventions publiques.

Alès 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 :

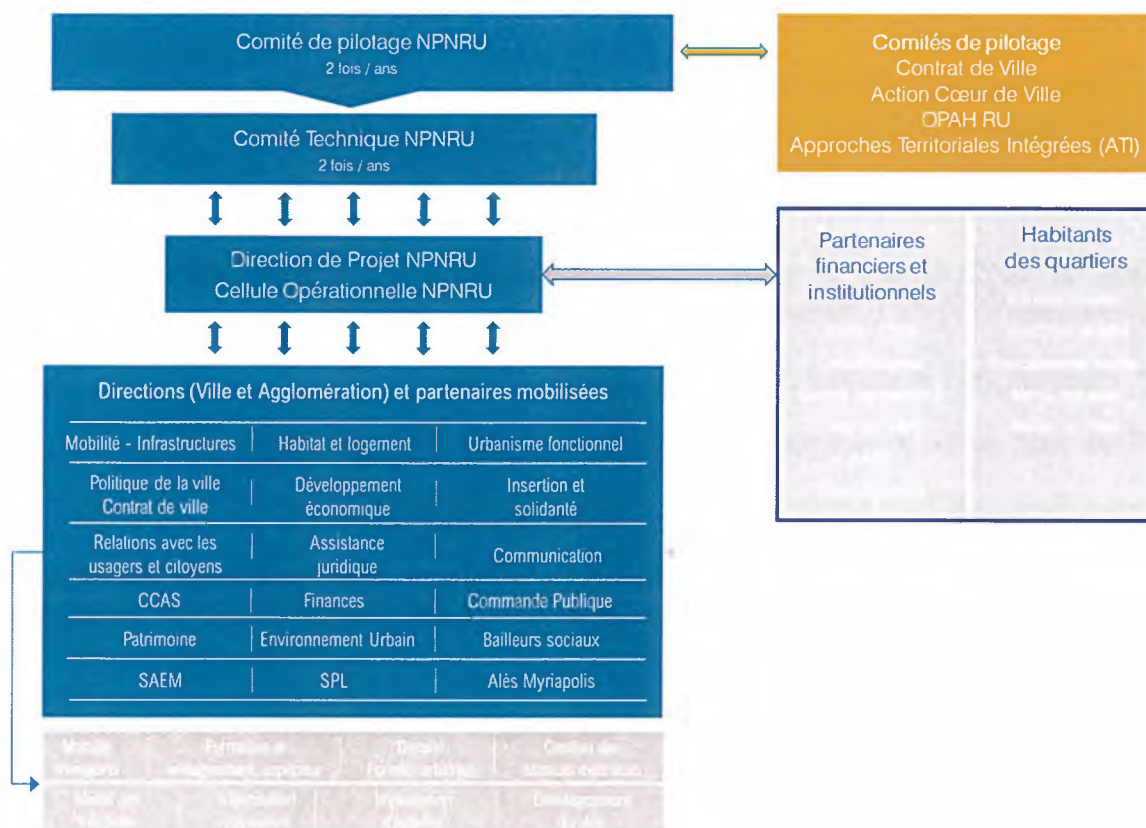
La gouvernance sera liée étroitement à celles du Contrat de Ville, avec laquelle elle se confondra en partie, du dispositif « Action Cœur de Ville », ainsi qu'avec le projet d'Approches Territoriales Intégrées Urbaines (ATI)

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

- ✓ Le comité de pilotage renouvellement urbain (COFIL RU) responsable du pilotage stratégique du projet de renouvellement urbain, co présidée 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 COFIL 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.

Organisation stratégique NPNRU Alès



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 :

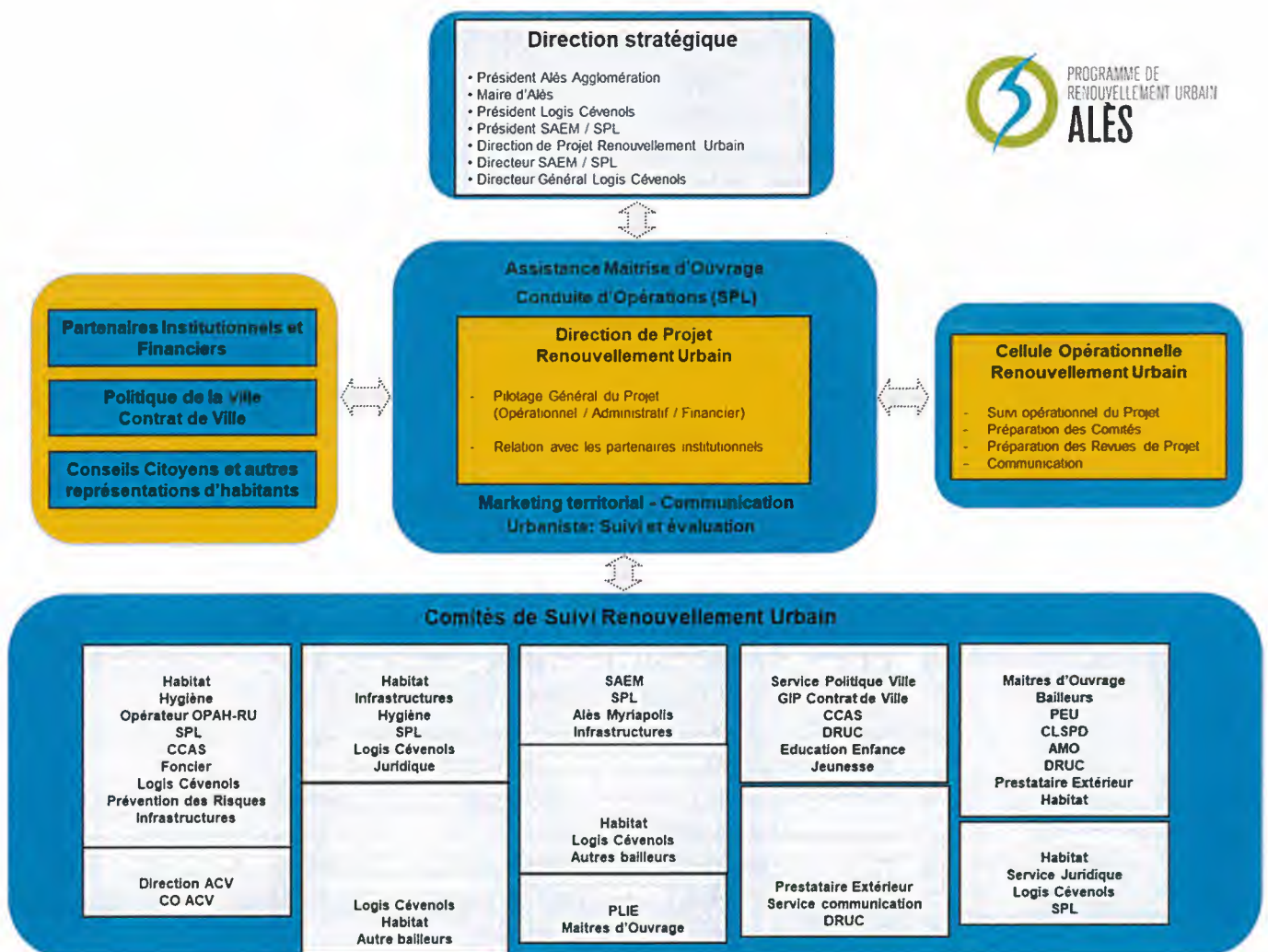
- ✓ La direction de projet intégrée au pôle infrastructures, chargée non seulement du pilotage général du projet (Opérationnel, Administratif et financier) du projet de renouvellement urbain mais aussi de la conduite des opérations d'infrastructures et des équipements de superstructure;
- ✓ La cellule 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 maîtrise 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.

Pilotage du NPNRU d'Alès



La Société Publique Locale Alès 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 syndicats 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 reporting ;
- Le suivi des acquisitions foncières réalisées par l'organisme de portage (EPF) ;
- 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 réglementaires 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) Pour l'appui opérationnel et technique du directeur de Projet de Renouvellement Urbain:

- 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) Pour la réalisation des opérations en mandat par son service aménagement/construction :

- 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 dont 5 sur 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 pourra, par son projet d'animation, faire résonner cette ambition.

Il est envisagé d'y organiser :

- 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 maître 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 maître 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 et le secteur Rénovation, 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 maîtrise d'ouvrage est chargée de la mise en œuvre du projet. Elle s'appuie sur la Direction de la Maîtrise 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 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 efficaces 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 maîtres 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 maîtres 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 : 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 ...

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

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 procédera 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.

L'ensemble des évaluations sera présentée 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 procéderont 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 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 Urbain.

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 (Voir Annexe 1 de la charte). 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 maîtres 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 maîtres 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.

- 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

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 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.

La structure en charge du dispositif d'insertion, composée d'un responsable et d'une assistante administrative, intervient sur l'ensemble du territoire du syndicat mixte Pays des Cévennes, et joue le rôle du PLIE qui n'a plus d'existence juridique, en matière de clause d'insertion. Le dispositif associe l'Etat, 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 Economique, 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 maîtres 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'exposition 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 la 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.