



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du : 15 Juin 2022

Délibération n° 2022-26

Administrateurs présents :

Max Roustan – Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Jacques Foulquier - Richard Hillaire - Anne-Lyse Messenger - Jean-Claude Auribault - Daniel Canal - Max Bordary - Nordine Sekarna - Cédric Marrot - William Balez – Jean-Marie Bridier – Christophe Aberlenc – Marie-Christine Peyric – Michèle Veyret

Absents excusés :

Gilbert Albini avec pouvoir à William Balez
Pierrette Paez avec pouvoir à Michèle Veyret

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle – Julie Lopez-Dubreuil – Yves Tourvieille – Virginie Cuvereaux

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH.

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi - Cyril Laurent - Patrick Ponge - Alexia Debornes - Camille Bary - Johana Ribot
Pauline Strasman

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

**Projet NPNRU Délibération de programme Protocole d'accord Secteur Rénovation
Démolition des dalles de la grand rue jean moulin Alès**

Par délibération n°2020-31 du 24 juin 2020, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a acté la signature de la convention de Renouvellement Urbain d'Alès avec l'ANRU.

La convention de Renouvellement Urbain d'Alès a été signée le 17/12/2021 par l'ensemble des partenaires du projet.

Le programme de renouvellement urbain est composé de deux phases mais il s'inscrit dans un projet à long terme pour le territoire (horizon 2040). Seules les opérations en phase 1 sont financées dans le cadre de la Convention de Renouvellement Urbain. Les quartiers des Prés-Saint-Jean, Cévennes, Rénovation et Faubourgs du Soleil et de Rochebelle sont privilégiés.

Le réaménagement total de la Grand Rue Jean Moulin à Alès s'inscrit dans ce cadre d'intervention.

Bordée par des barres d'immeubles d'habitations (copropriétés et logements locatifs sociaux) construits dans les années soixante, la Grand Rue Jean Moulin était surplombée à l'origine, sur une partie de son tracé, par une dalle, partiellement détruite aujourd'hui, où se situaient les accès principaux aux immeubles, immeubles en copropriété d'un côté et de logements sociaux de l'autre. Ce secteur tout à fait atypique, de forte densité en centre-ville, contraste fortement avec l'environnement immédiat.

De premiers réaménagements ont été opérés avec la déconstruction partielle de la dalle surplombant la Grand Rue Jean Moulin, qui laisse l'impression d'enfermement.

Ces accès n'ont pas varié depuis, et, sur cette section, seuls des boxes de stationnement et des accès secondaires occupent les pieds d'immeubles. Tout au long de la voie les façades des rez-de-chaussée restent peu attrayantes. L'ensemble apparaît aujourd'hui très daté, source d'insécurité.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) le secteur dit « Rénovation » a été étudié sous divers angles allant du logement aux mobilités. La Grand Rue Jean Moulin a ainsi été intégrée à diverses études en tant que voie centrale secteur Rénovation, le desservant et constituant une liaison inter quartier et l'un des principaux accès aux équipements publics du centre-ville (hôtel de ville, cathédrale, temple ...). Son traitement revêt ainsi une importance particulière.

Le projet d'embellissement a également été mis en exergue dans le cadre des Etats Généraux du Cœur de Ville. En effet, engagée par le Maire d'Alès, Président d'Alès Agglomération, le 13 Juillet 2016, une vaste démarche participative, intitulée « Les Etats généraux du cœur de ville » a mobilisé des centaines de citoyens afin de réfléchir aux actions nécessaires pour redynamiser et rendre attractif le centre-ville d'Alès. Cette démarche a conduit à identifier de forts enjeux sur le périmètre de la Grand Rue Jean Moulin.

En totale convergence, sur le secteur Rénovation, le projet urbain porte à la fois sur les espaces publics et sur les immeubles d'habitation avec pour trait d'union les rez-de-chaussée. Ces espaces sont constitués de la Grand Rue Jean Moulin, élément structurant du secteur et de ces appendices, la percée Cazot, la rampe Félix Crozes, le square Sauvage et la place du Temple. Le projet devra donner une cohérence à cet ensemble en prenant en considération l'étude de mobilités réalisée en parallèle.

Une des premières interventions programmées dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du secteur « Rénovation » consistera en la démolition des dalles qui recouvrent 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 boxes de stationnement seront restructurés, avec outre une recomposition des halls d'entrée et la création de locaux de services et la création de cellules commerciales (permis de construire en cours d'instruction).

Logis Cévenols est propriétaire des immeubles numérotés impairs de la rue. Les immeubles pairs sont des copropriétés privées.

La Ville d'Alès est propriétaire de la dalle qui a vocation à être démolie.

La Communauté Alès Agglomération agit en qualité de maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble de la Grand Rue Jean Moulin pour le NPNRU d'Alès.

La SPL ALES CEVENNES agit en qualité de mandataire de la Communauté Alès Agglomération pour l'opération de déconstruction des dalles et travaux induits.

Le protocole, sujet de la présente délibération, a pour objet de formaliser les engagements de chacune des Parties ainsi que leurs concessions réciproques afin de permettre la mise en œuvre de la démolition des dalles côté Impair de la Grand Rue Jean Moulin dans le cadre du NPNRU porté par Alès Agglomération.

Le protocole prendra effet à la date de notification par la Communauté d'Agglomération de l'ensemble des Parties. Il deviendra caduc une fois les obligations respectives de chacune des Parties intégralement exécutées.

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2022-26 ci-annexé et après en avoir délibéré décide

- D'autoriser le Directeur Général de Logis Cévenols à signer le « Protocole d'accord – secteur Rénovation – démolition des dalles de la Grand Rue Jean Moulin à Alès ».

Cette autorisation s'étend à l'ensemble des documents, courriers et autres actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de ce dispositif.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220615-CA_15_06_20

**La Communauté
d'Agglomération Alès
Agglomération**

La Commune d'Alès

**L'OPH d'Alès Agglomération
Logis Cévenols**

PROTOCOLE D'ACCORD
Intervenant dans le cadre du Nouveau
Programme National de Renouvellement
Urbain

SECTEUR RENOVATION – DEMOLITIONS DES
DALLES DE LA GRAND RUE JEAN MOULIN - ALES

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération ALES AGGLOMERATION, représentée par son Président, Monsieur Christophe RIVENQ, habilité aux fins des présentes par délibération N° C2020_03_06 du Conseil de Communauté en date du 15 Juillet 2020 application des dispositions de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Ci après désignée par les termes « la Communauté d'Agglomération » ou « Alès Agglomération »,

D'une part

ET

La Commune d'ALES, représentée par son Maire, Monsieur Max ROUSTAN, habilité aux fins des présentes par délibération N°20.01.07 du Conseil Municipal en date du 23 mai 2020 en application des articles L.1413-1 et L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Ci après désignée par les termes « la Commune » ou « la Ville d'Alès »

ET

L' Office Public de l'Habitat (OPH) d'Alès Agglomération, LOGIS CEVENOLS, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe CURTIL, habilité aux fins des présentes par XXX

Ci après désignée par les termes « L'OPH » ou « Logis Cévenols »

D'autre part

Ci après conjointement désignés par le terme « Les Parties »

IL A TOUT D'ABORD ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Bordée par des barres d'immeubles d'habitations (copropriétés et logements locatifs sociaux) construits dans les années soixante, la Grand'rue Jean Moulin était surplombée à l'origine, sur une partie de son tracé, par une dalle, partiellement détruite aujourd'hui, où se situaient les accès principaux aux immeubles, immeubles en copropriété d'un côté et de logements sociaux de l'autre. Ce secteur tout à fait atypique, de forte densité en centre-ville, contraste fortement avec l'environnement immédiat.

De premiers réaménagements ont été opérés avec la déconstruction partielle, il y a quelques années, de la dalle surplombant la Grand Rue Jean Moulin, qui laisse toutefois une impression d'enfermement.

Ces accès n'ont pas varié depuis, et, sur cette section, seuls des boxes de stationnement et des accès secondaires occupent les pieds d'immeubles. Tout au long de la voie les façades des rez-de-chaussée restent peu attrayantes. L'ensemble apparaît aujourd'hui très daté, source d'insécurité

2. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) un secteur dit « Rénovation » a été étudié sous divers angles allant du logement aux mobilités. La Grand'rue JEAN MOULIN a ainsi été intégrée à diverses études en tant que voie centrale secteur Rénovation, le desservant et constituant une liaison inter quartier et l'un des principaux accès aux équipements publics du centre-ville (hôtel de ville, cathédrale, temple ...). Son traitement revêt ainsi une importance particulière.

3. Ce projet d'embellissement a également été mis en exergue dans le cadre des Etats Généraux du Cœur de Ville. En effet, engagée par le Maire d'Alès, Président d'Alès Agglomération, le 13 Juillet 2016, une vaste démarche participative, intitulée « Les Etats généraux du cœur de ville » a mobilisé des centaines de citoyens afin de réfléchir aux actions nécessaires pour redynamiser et rendre attractif le centre-ville d'Alès. Cette démarche a conduit à identifier de forts enjeux sur le périmètre de la Grand'rue Jean Moulin.

4. En totale convergence, sur le secteur Rénovation, le projet urbain porte à la fois sur les espaces publics et sur les immeubles d'habitation avec pour trait d'union les rez-de-chaussée dont le traitement devra faire l'objet d'un soin particulier. Ces espaces sont constitués de la Grand Rue Jean Moulin, élément structurant du secteur et de ces appendices, la percée Cazot, la rampe Félix Crozes, le square Sauvage et la place du Temple. Le projet devra donner une cohérence à cet ensemble en prenant en considération l'étude de mobilités réalisée en parallèle.

5. Une des premières interventions programmées dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du secteur « Rénovation » consistera en la démolition des dalles qui recouvrent 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 boxes de stationnement seront restructurés, avec outre une recomposition des halls d'entrée et la création de locaux de services et la création de cellules commerciales (permis de construire en cours d'instruction).

6. L'OPH Logis Cévenols est propriétaire des immeubles numérotés impairs de la rue. Les immeubles pairs sont des copropriétés privées.

7. La Ville d'Alès est propriétaire de dalle qui a vocation à être démolie.

8. La Communauté Alès Agglomération agit en qualité de maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble de la Grand'Rue Jean Moulin pour le NPNRU d'Alès.

9. La SPL ALES CEVENNES agit en qualité de mandataire de la Communauté Alès Agglomération pour l'opération de déconstruction des dalles et travaux induits.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de formaliser les engagements de chacune Parties ainsi que leurs concessions réciproques afin de permettre la mise en de la démolition de la dalle côté Impair de la Grand' rue Jean Moulin dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par Alès Agglomération et défini à l'article XX, ci-après.

Seront ainsi fixées au présent, les conditions de réalisation des obligations de chacune des Parties, le calendrier prévisionnel de leurs interventions respectives et les éventuelles conventions subséquentes à intervenir.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU PROJET DE DECONSTRUCTION DE LA DALLE

Les travaux projetés sont décrits en annexe X du présent protocole d'accord.

Il se décomposent comme suit :

Réalisés par les Services de la Ville d'Alès et d'Alès Agglomération préalablement aux opérations de déconstruction :

- Modification , coupures et isolement des réseaux d'éclairage public
- Modification , coupures et isolement des réseaux électriques divers, circulant sous, et sur les dalles
- Modification , coupures ponctuelles et isolement des réseaux de feux tricolores
- Coupures ponctuelles pour déplacement éventuel des réseaux de TELECOM

Réalisés par les l'OPH Logis Cévenols préalablement aux opérations de déconstruction :

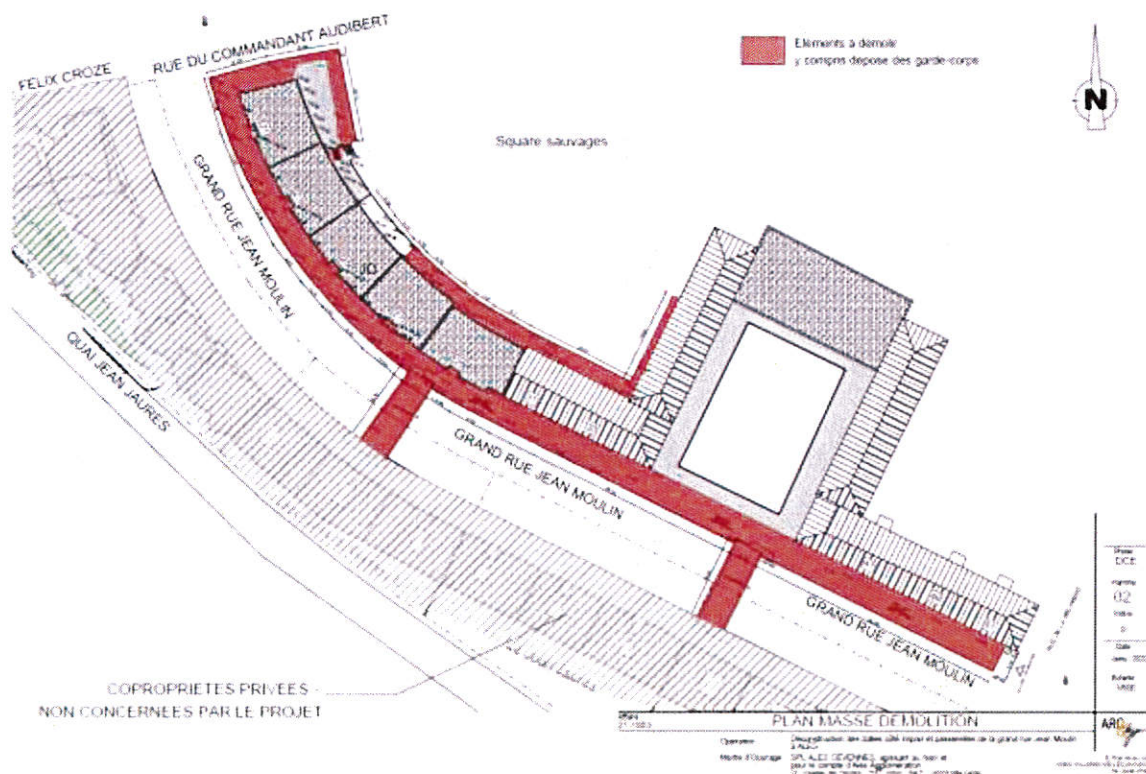
- Déposes, préservation et repose des organes de climatisation externes, et VMC, pour ne pas être endommagés.
- Modification alimentations portail coulissant parking aérien entre les entrées 33 et 47.

Réalisés dans le cadre du mandat confié à la SPL ALES CEVENNES :

- Phase 1 : Déconstruction de la dalle et mise en sécurité provisoire des accès
 - Déplacement d'un coffret en pied d'immeuble par ENEDIS
 - Déconstruction de différents ouvrages en BA, et autres matériaux
 - condamnation de certaines issues
 - Maçonnerie inhérente à certaines prestations
 - Mise en sécurité sur certains éléments ponctuels nécessaires à la réalisation du programme
 - Réfection d'étanchéité, sur la dalle de terrasse qui sera rendue inaccessible, et particulièrement, au-dessus des locaux de l'ARM, Rue du Cdt Audibert
 - Travaux de serrurerie nécessaires à la réalisation du programme : dépose de garde-corps, séparations de coursives, et repose d'éléments neufs ou modifiés
- Phase 2 : Mise en sécurité définitive des accès suivant dispositions du permis de construire global déposé par l'OPH Logis Cévenols en cours d'instruction.

2.1 Définition du périmètre

Le périmètre du projet des travaux est le suivant :



ARTICLE 3 : CALENDRIER DU PROJET

Les travaux de déconstruction précisés en phase 1 ci-avant sont estimés pour une durée de 3.5 mois période de préparation comprise et débuteront prévisionnellement en septembre 2022.

Les travaux de la phase 2 – Sécurisation définitive des accès seront réalisés prévisionnellement au 1^{er} trimestre 2023.

Les travaux restant à charge de l'OPH Logis Cévenols et des services des Collectivités seront réalisés durant la période de préparation des travaux de déconstruction.

Préalablement aux différentes phase de réalisation, l'OPH Logis cévenols sera associé à la planification, la validation des modes opératoires de réalisation et au suivi des travaux.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

4.1 Propriété Coté N° impairs de la grand Rue

4.1.1 Consistance de la partie impaire de la dalle

4.1.2 Transfert de propriété de la dalle de l'OPH à la commune

Annexe XXX – Courrier

4.2 Propriété surplombée par la partie impaire de la dalle

Propriété de Logis Cévenols longeant les immeubles sis du 21 au 51 de la Grand'rue Jean Mouliue

4.3 Propriété joutée par la partie impaire de la dalle

Logis cévenols

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES

La mise en œuvre de la déconstruction des dalles nécessitera la prise d'engagements par l'ensemble des Parties qui sont détaillés aux articles 6 à 8 ci-après.

Ces engagements s'inscrivent dans le cadre de concessions réciproques des Parties, présentées à l'article 10 ci-après.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE D'ALES

Afin de s'inscrire dans la mise en œuvre de ce projet, la Commune d'Alès s'engage à :

-Procéder à la cession de la dalle à Alès Agglomération en ce compris toutes formalités administratives y concourant avant le XXX/ sous un délai de XXX mois à compter de l'entrée en vigueur du présent ;

-Intervenir à la signature de toutes conventions subséquentes et prendre tous actes de nature à permettre la bonne fin du projet d'embellissement de la Grand'rue Jean Moulin ;

-Respecter les obligations qui découlent du calendrier du projet.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

La Communauté d'Agglomération s'engage à :

-Acquérir la dalle auprès de la Commune d'Alès ;

-Intervenir à la signature de toutes conventions subséquentes de nature à encadrer la réalisation des travaux et plus généralement de permettre la bonne fin du projet de déconstruction des dalles ;

-Réaliser l'ensemble des travaux prévus à l'articles 2;

-Respecter les obligations qui découlent du calendrier du projet.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE LOGIS CEVENOLS

Logis Cévenols s'engage à :

-Intervenir à la signature de toutes conventions et à prendre tout acte permettant, le cas échéant de régulariser le transfert de propriété de la dalle à la Commune ou d'en assurer le transfert à Alès Agglomération et plus généralement de permettre la déconstruction des dalles et travaux induits;

-Intervenir à la signature de toutes conventions subséquentes de nature à encadrer la réalisation des travaux ;

-Respecter les obligations qui découlent du calendrier du projet.

- Réaliser les travaux décrits à l'article 2 préalablement aux opérations de déconstruction des dalles.

- Communiquer à Alès Agglomération le dossier de Permis de Construire approuvé fixant les modalités de sécurisation définitive des accès.

ARTICLE 9 : CONVENTIONS ET ACTES SUBSEQUENTS

Des accords formalisés au présent découleront l'intervention de conventions ou actes subséquents.

Les Parties ont pris l'engagement de mettre en œuvre lesdits conventions et actes qui ont été identifiés au présent dans le respect du calendrier du projet.

Il s'agit notamment :

-De la cession de la dalle de la Commune à Alès Agglomération, en ce compris la délibération autorisant la cession et la saisine préalable des domaines ;

-D'une convention de co-maîtrise d'ouvrage à intervenir entre Alès Agglomération et Logis Cévenols ;

Si l'intervention d'autres actes et convention s'avérait nécessaires dans le cadre du projet de déconstruction des dalles, les Parties ont également pris l'engagement d'y pourvoir dans les meilleurs délais.

ARTICLE 10 : CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

10.1 Concessions d'Alès Agglomération

Prise en charge des études et travaux de déconstruction tel que définis à l'article 2.

10.2 Concessions de la commune

Cession de la dalle à l'euro symbolique

10.3 Concessions de Logis Cévenols

Acceptation de toutes sujétions de travaux en contrepartie de l'amélioration de son bien et renonciation à tout recours/réclamation sur le fondement ou en lien avec la réalisation des travaux de déconstruction des dalles.

ARTICLE 11 : REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends. Dans ce cas, elles s'obligeront à rechercher sérieusement une solution amiable dans un délai raisonnable.

ARTICLE 12 : AUTORITE DU PROTOCOLE

Les Parties conviennent d'un commun accord de soumettre le présent protocole aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil qui disposent notamment : « *Les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion* ».

En tant que de besoin, il est précisé que la présente transaction est soumise aux lois et règlements en vigueur en France.

ARTICLE 13 : INTERLOCUTEURS PRIVILEGIÉS

Les Parties désignent, au sein de leur structure, leurs Interlocuteurs Privilégiés respectifs ayant pour fonction de suivre l'évolution du présent protocole et de s'efforcer de régler tous les problèmes qui pourraient naître de l'exécution de celui-ci.

Ces personnes auront, au quotidien, la responsabilité de veiller à l'application des stipulations du présent protocole.

Les parties se tiennent informées, dès qu'elles en ont connaissance et autant que de besoin, de toute indisponibilité du ou de leurs Interlocuteurs Privilégiés, qu'il s'agisse d'événements prévisibles (congs, réunions professionnelles,...) ou fortuits (maladie, accident,...). Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour pallier cette indisponibilité et assurer la continuité des prestations dans les mêmes conditions de qualité et de délai.

Le changement du ou des Interlocuteurs Privilégiés donnera lieu à une information préalable. Le ou les nouveaux Interlocuteurs Privilégiés devront, en pareil cas, présenter les capacités et compétences nécessaires pour accomplir leur mission.

ARTICLE 14 : PRISE D'EFFET - DUREE DE VALIDITE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prendra effet à la date de notification par la Communauté d'Agglomération à l'ensemble des Parties.

Il deviendra caduc une fois les obligations respectives de chacune des Parties intégralement exécutées. Les parties seront par suite déliées de tout engagement issu des présentes, de part et d'autre.

ARTICLE 15 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

TA Nîmes

Fait à Alès le XXX, en 3 exemplaires originaux

Pour la Commune d'Agglomération
Le Président
Monsieur Christophe RIVENQ

Pour la Commune d'Alès

REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220615-CA_15_06_20

Le Maire
Monsieur Max ROUSTAN

Pour Logis Cévenols
Le Directeur Général
Monsieur XXX

REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220615-CA_15_06_20

Annexes :