



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

Bureau du 09 Novembre 2022

Délibération n° 2022-49

. ****

Étaient présents :

Administrateurs présents : Max Roustan – Jacques Foulquier – Bernard Saleix – Anne-Lyse Messenger - Richard Hillaire

Absents excusés :

Christophe Rivenq – Marie-Christine Peyric

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général. Cédric Veyrenc – Directeur Général Adjoint
Alexia Debornes – Cyril Laurent

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

**PROJET NPNRU DELIBERATION DE PROGRAMME
« REHABILITATION DE 356 LOGEMENTS ET DE PARKING SOUS TERRAIN
RESIDENCE CENTRE VILLE » 576
4 A 22 GRAND RUE JEAN MOULIN, 1 A 3 QUAI JEAN JAURES
ET 1 A 7 QUAI DE KILMARNOCK A ALES**

*Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport
N° 2022-49 annexé et après en avoir délibéré :*

- Approuve l'opération,
- Autorise le Directeur Général :
 - à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CDC, 1%...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL



REÇU EN PREFECTURE

le 14/11/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20221109-BU_09_11_20

*Renouvellement Urbain*

**PROJET NPNRU - DELIBERATION DE PROGRAMME
« REHABILITATION DE 356 LOGEMENTS ET DE PARKINGS SOUS-TERRAIN
RESIDENCE CENTRE-VILLE 576
4 A 22 GRAND-RUE JEAN MOULIN, 1 A 3 QUAI JEAN JAURES ET 1 A 7 QUAI
KILMARNOCK 30100 ALES**

Pièce(s) Annexe(s) : Plan de situation, plan cadastral et vue aérienne

Par délibération n°2008-042 du 10 octobre 2008, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a acté la signature de la convention de Rénovation Urbaine avec l'ANRU, qui a permis à Logis Cévenols de requalifier le quartier des Cévennes et la partie nord du quartier des Prés-Saint-Jean. Ce contrat a permis d'améliorer ces deux quartiers situés en périphérie immédiate du centre-ville d'Alès. Les réhabilitations des immeubles d'habitations ont amélioré le confort des logements, la fonctionnalité des parties communes et l'aspect des façades, en complément aux divers désenclavements routiers.

Les améliorations constatées sur ces deux quartiers méritant d'être poursuivies et amplifiées par la réalisation d'un projet encore plus ambitieux, l'Etat, l'ANRU, Alès Agglomération, la ville d'Alès et Logis Cévenols ont décidés de poursuivre le travail engagé.

Par délibération n°2015-20 du 17 juin 2015, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a autorisé le Directeur Général à signer le Nouveau Contrat de Ville d'Alès pour la période 2015-2020, dans lequel est intégré le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce dernier est la composante du pilier « Habitat et Cadre de vie » du Nouveau Contrat de Ville, et s'est traduit par la signature du Protocole de Préfiguration le 17 mars 2017 avec l'ANRU.

Le Protocole de Préfiguration a permis d'acter la mise en place de huit études (stratégiques ou territorialisées) et d'inscrire sept opérations d'investissements, dont cinq opérations de démolitions (362 logements sociaux) sur le quartier des Prés-Saint-Jean.

Depuis la signature du protocole, le Programme de Renouvellement Urbain est arrivé à maturité et le Comité d'Engagement (CE) de l'ANRU du 16/12/2019 a validé le programme d'intervention. La convention de Renouvellement Urbain d'Alès a été signée le 17/12/2021 par l'ensemble des partenaires du projet.

Dans ce cadre Logis Cévenols a décidé de réaliser une opération de réhabilitation thermique permettant l'obtention du label BBC rénovation, soit une consommation annuelle inférieure à 64 KwhEP/m², sur les bâtiments situés 4 à 22 Grand-rue Jean Moulin à Alès ; opération dite « réhabilitation 260 LLS ». Dans le cadre de cette réhabilitation thermique il est également prévu la réhabilitation des deux niveaux de parkings sous-terrain situés sous les bâtiments.

En complément des travaux décrits dans le paragraphe ci-dessus, Logis Cévenols a décidé de réaliser une opération de réhabilitation thermique permettant l'obtention du label HPE rénovation, soit une consommation inférieure à 120 KwhEP/m² sur les bâtiments 1 à 3 quai Jean Jaurès et 1 à 7 quai Kilmarnock ; opération dite « réhabilitation 96 LLS ». Ces travaux sont réalisés dans un souci d'homogénéité de l'ensemble immobilier et ne sont pas financés dans le cadre du NPNRU.

Plusieurs travaux seront entrepris en façades, dans les parties communes et dans les logements. Les travaux seront réalisés en milieu occupé.

Programme de travaux « réhabilitation 260 LLS » / Financement NPNRU :

Enveloppe et couverture :

- *Mise en conformité du système de désenfumage.
- *Remplacement des persiennes métalliques.
- *Réalisation d'une ITE.
- *Reprises épaufrures et remise en peinture des parties non isolées des façades.
- *Remplacement des garde-corps de loggias.

L'amélioration des parties communes :

- *Remplacement du système d'interphonie et des portes de hall.
- *Calorifugeage et équilibrage des réseaux de chauffage.
- * Peinture des cages d'escalier.
- * Réfection de l'éclairage (LED) et vérification de la sécurité électrique des communs.

L'amélioration des logements :

- *Installation d'une VMC de type Hygro B.
- *Remplacement des chauffe-bains gaz.

Parkings :

- *Réfection des revêtements de sols.
- *Remplacement de l'éclairage.
- *Remplacement des portes de garages défectueuses.
- *Mise aux normes du système de sécurité incendie.

Programme de travaux « réhabilitation 96 LLS » / Financement hors NPNRU :

Enveloppe et couverture :

- *Mise en conformité du système de désenfumage.
- *Révision des persiennes métalliques.
- *Reprises épaufrures et remise en peinture des façades.
- *Remplacement des garde-corps de loggias.

L'amélioration des parties communes :

- *Remplacement du système d'interphonie et des portes de hall.
- *Calorifugeage et équilibrage des réseaux de chauffage.
- * Peinture des cages d'escalier.
- * Réfection de l'éclairage (LED) et vérification de la sécurité électrique des communs.

L'amélioration des logements :

- *Installation d'une VMC de type Hygro B.
- *Remplacement des chauffe-bains gaz.

Du fait des importantes économies d'énergie qui bénéficieront aux locataires à l'issue des travaux, une augmentation des loyers dont le niveau reste à définir viendra compléter les recettes permettant de couvrir les charges d'emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TTC) :**Dépenses « réhabilitation 260 LLS » (TVA 10%) Opération en ANRU :**

Honoraires	1 018 618,42 €	
Travaux	8 563 390,18 €	
	TOTAL :	9 582 008,60 €

Recettes « réhabilitation 260 LLS » :

Subvention A.N.R.U :	2 138 661,83 €	
Prêt Action Logement :	3 087 615,59 €	
Prêt CDC :	4 355 731,18 €	
PAM		
	TOTAL :	9 582 008,60 €

Dépenses « réhabilitation 96 LLS » (TVA 10%) opération hors ANRU:

Honoraires	199 648,00 €	
Travaux	1 628 352,00 €	
	TOTAL :	1 828 000,00 €

Recettes « réhabilitation 96 LLS » :

Prêt PAM :	1 828 000,00 €	
	TOTAL :	1 828 000,00 €

Dépenses totales (TVA 10%) :

Honoraires	1 218 266,42 €	
Travaux	10 191 742,18 €	
	TOTAL :	11 410 008,60 €

Recettes totales :

Subvention A.N.R.U :	2 138 661,83 €	
Prêt Action Logement :	3 087 615,59 €	
Prêt CDC :	4 355 731,18 €	
Prêt PAM :	1 828 000,00 €	
	TOTAL :	11 410 008,60 €

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

D'approuver l'opération «Réhabilitation de 356 logements et de parkings sous-terrain - Résidence Centre-Ville 576 » 4 à 22 Grand-rue Jean Moulin, 1 à 3 Quai Jean Jaurès et 1 à 7 Quai Kilmarnock à Alès, réalisée dans le cadre du Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain,

D'autoriser le Directeur Général :

* à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,

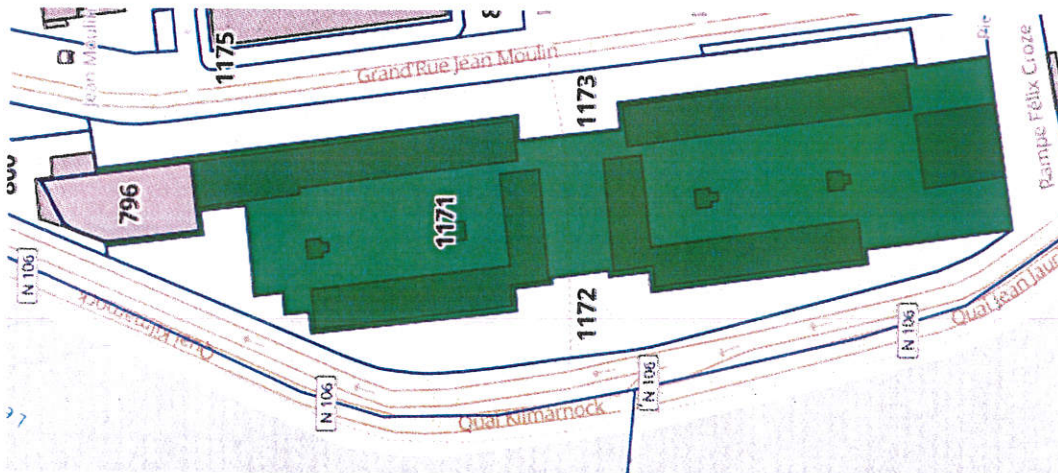
* à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CDC, 1%,...).

Pièce(s) annexe(s) : plan de situation, plan cadastral et vue aérienne

Plan de situation :



Plan cadastral et Vue aérienne



REÇU EN PREFECTURE

le 14/11/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20221109-BU_09_11_20