



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

**Bureau du 09 Novembre 2022**

**Délibération n° 2022-50**

. \*\*\*\*

**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  
« RESIDENTIALISATION DES PIEDS D'IMMEUBLE »  
DU 21 AU 51 GRAND RUE JEAN MOULIN A ALES**

***Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport N° 2022-50 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  
« RESIDENTIALISATION DES PIEDS D'IMMEUBLES DU 21 AU 51 GRAND RUE  
JEAN MOULIN - 30100 ALES »***Pièce(s) Annexe(s) : Plan de situation, plan cadastral et photographies de l'existant*

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 décidé 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.

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 (travaux en cours) 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 situés du 21 au 51 Grand Rue Jean Moulin (accès en rez-de-dalle).

La démolition de la dalle entraîne la reprise des halls existants en rez-de-chaussée ; ces halls vont devenir l'entrée unique des immeubles. La restructuration des pieds d'immeuble va permettre de rendre visible et d'agrandir les halls d'entrée du rez-de-chaussée qui sont actuellement peu accueillants (absence d'ouverture sur l'extérieur, ...), de créer des locaux d'activité, de services ou associatifs et enfin, de reprendre le passage traversant vers le Square Sauvages qui sera lui aussi réaménagé.

L'opération de restructuration des pieds d'immeuble du 21 au 51 Grand Rue Jean Moulin concerne trois immeubles d'habitations collectives, soit 94 logements, situés dans le centre-ville d'Alès, construits entre 1964 et 1967 sur les parcelles cadastrales 821, 850 et 846 CB 01.

46 boxes de garages et 5 locaux vélos sont concernés par le projet de restructuration de la Grand Rue Jean Moulin à Alès.

Les travaux envisagés seront entrepris en façade, sur la structure du bâtiment et dans les parties communes.

### **Programme de travaux :**

#### Partie commune :

- \*Réaménagement complet des halls d'entrée : agrandissement et modification des cloisons (attention : présence de cloison porteuses),
- \*Création de locaux vide ordure et tri sélectif,
- \*Changement du système d'interphonie,
- \*Remplacement des boîtes aux lettres,
- \*Changement des portes de halls,

#### Façade :

- \*Création d'espaces vitrés donnant sur la rue,
- \*Reprise des façades afin de donner de la visibilité aux entrées nouvellement aménagées (mise en peinture ou bardage, ...),
- \*Mise en place d'une signalétique,

#### Structure du bâtiment :

- \*Modification du porche traversant entre la grand rue Jean Moulin et le square sauvage à l'arrière du bâtiment,

#### Création de locaux :

- \*Création de nouveaux locaux en lieu et place des boxes de stationnement : création d'espaces commerciaux ou associatifs.

Les travaux de réaménagement des halls, création de locaux ordures ménagères et locaux vélos sont financés en ANRU. La création d'espaces commerciaux ou associatifs est financée par la Région Occitanie.



PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TTC) :**Dépense :**

	<b>Opération ANRU</b>	<b>Opération hors ANRU</b>
Honoraires	175 238,40 €	98 913,65 €
Travaux	827 904,00 €	385 836,00 €
Total :	1 003 142,40 €	484 749,65 €
<b>TOTAL GLOBAL OPERATION :</b>		<b>1 487 892,05 €</b>

**Recettes :**

	<b>Opération ANRU</b>	<b>Opération hors ANRU</b>
Subvention A.N.R.U :	364 486,40 €	
Subvention Région :		400 000,00 €
Prêt CDC :	638 656,00 €	84 749,65 €
Total :	1 003 142,40 €	484 749,65 €
<b>TOTAL GLOBAL OPERATION :</b>		<b>1 487 892,05 €</b>

***Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :***

D'approuver l'opération de résidentialisation des Pieds d'immeuble du 21 au 51 Grand Rue Jean Moulin à Alès. Cette opération est réalisée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

D'autoriser le Directeur Général :

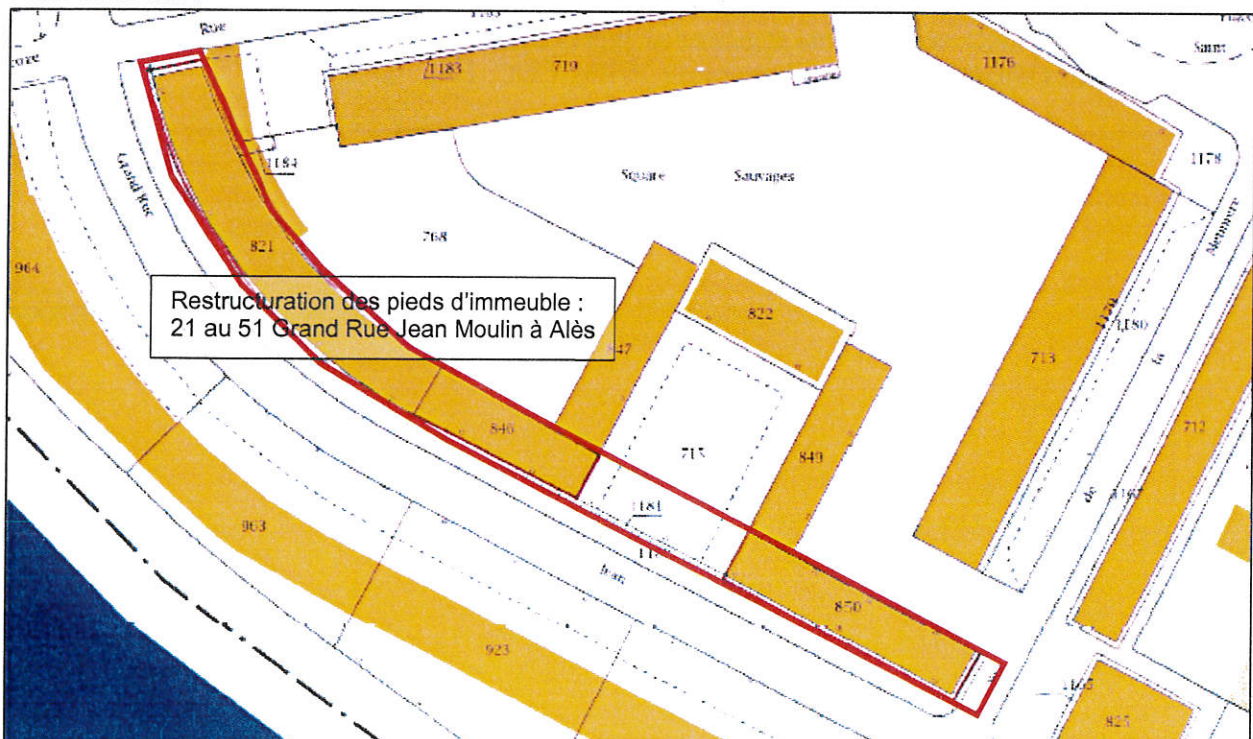
- \* à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
- \* à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CDC, 1%,...).

Pièces annexes :

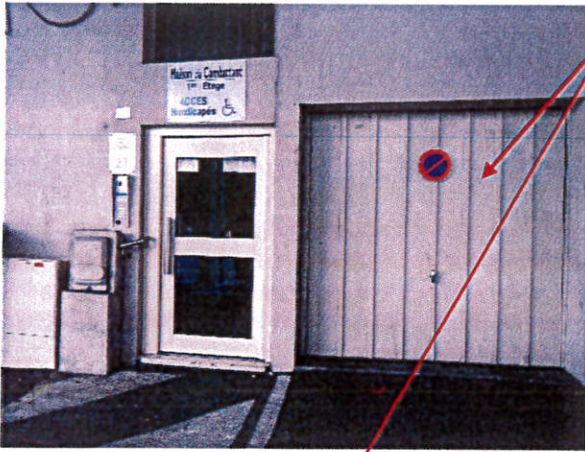
Plan de situation :



Plan cadastral :

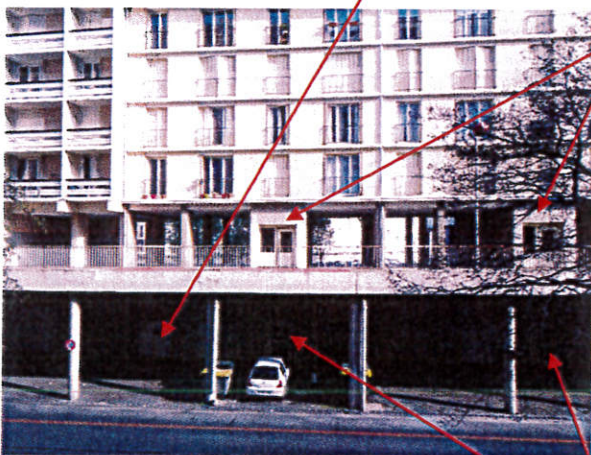


Photographies de l'existant :



**Suppression des boîtes existants :**

Utilisation de la superficie des boîtes pour agrandir les halls et créer de nouveaux locaux (commerces, services, associatifs).



**Entrée en rez-de-dalle :**

Suite à l'opération d'aménagement, cette entrée va être condamnée (cf. démolition de la dalle)



**Entrée en rez-de-chaussée :**

Après la démolition de la dalle, cette entrée va devenir l'entrée principale (et unique) du bâtiment

REÇU EN PREFECTURE

le 14/11/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-030-490075645-20221109-BU\_09\_11\_20