



DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

ANNEXES AU DOSSIER

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**



Les annexes suivantes sont fournies en complément des pièces listées dans l'article R112-4 du code de l'expropriation et comprend :

- Annexe n°1. La convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » signée le 2 juin 2021 entre l'Etablissement Public Foncier Occitanie, Alès Agglomération et Logis Cévenols ainsi que son avenant n°1 signé le 21 mai 2024
- Annexe n°2. Ensemble des documents relatifs à la concertation des habitants
 - Annexe 2A. Documents relatifs à l'atelier n°1 du 21 novembre 2017*
 - Annexe 2B. Documents relatifs à l'atelier n°2 du 10 janvier 2018*
 - Annexe 2C. Documents relatifs à l'atelier n°3 du 7 février 2018*
 - Annexe 2D. Présentation du schéma d'intention du 4 septembre 2019*



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

ANNEXE N°1

CONVENTION OPÉRATIONNELLE « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » ET SON AVENANT



ONVENTION PÉRATIONNELLE

LOGIS CÉVENOLS : ARRIVÉE

- 9 JUL. 2021

N° 3181

Alès Agglomération
Logis Cévenols

« Faubourgs du Soleil et de Rochebelle »

Opérations d'aménagement en restructuration urbaine
Axe 1

N° de la convention : 06616A2021

Signée le 2. JUIN 2021

Approuvée par le Préfet de Région le 3. JUIN 2021



SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION	7
1.1 Objet.....	7
1.2 Durée	7
ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION	7
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF	7
3.1 Engagements opérationnels.....	7
3.2 Engagement financier.....	8
3.3 RECOURS A L'EMPRUNT	8
3.4 INTERVENTION D'UN TIERS.....	8
ARTICLE 4– ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS	9
4.1 engagements de l'EPCI.....	9
4.2 engagements de Logis Cevenol.....	10
Article 5 – Cofinancement des études pre-operationnelles par l'epf	10
Article 6 – Modalités d'intervention opérationnelle.....	11
6.1 Modalités d'acquisition foncière	11
6.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier.....	13
▪ Durée d'acquisition	13
▪ Durée de portage foncier	13
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	13
6.4 Cession des biens acquis.....	13
▪ Conditions générales de cession	13
6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	14
ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION.....	16
ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION	16
8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD	16
8.2 RESILIATION UNILATERALE.....	16
ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRES CESSION	17
9.1 Suivi du projet.....	17
9.2 Suivi des biens portés par l'epf.....	17
ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF	17
ARTICLE 11 - CONTENTIEUX	18
ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION	18
ANNEXE 1	19
ANNEXE 2.....	21
ANNEXE 3.....	24

Entre

La communauté d'agglomération Alès Agglomération représentée par M. Christophe Rivenq, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du 15 avril 2021

Et

Dénommée ci-après "L'EPCI",

Logis Cévenols, Office Public de l'Habitat représentée par M. Philippe Curtil, Directeur Général, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil d'administration en date du 24 mars 2021

Et

Dénommée ci-après "Logis Cévenols",

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération n°2021/85 du Bureau en date du 15 avril 2021 approuvée le 16 avril 2021 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

PRÉAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

La communauté d'agglomération Alès Agglomération, Logis Cévenols et la ville d'Alès ont signé en 2008 avec l'ANRU une convention de rénovation urbaine sur un périmètre limité à un « cœur de projet » ciblé autour des grands ensembles des Prés Saint Jean et des Cévennes.

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 amplifiées par la réalisation d'un projet encore plus ambitieux, l'Etat, l'ANRU, Alès Agglomération, la ville d'Alès, Logis Cévenols et de nombreux autres partenaires ont décidé de poursuivre le travail engagé dans le cadre d'un nouveau programme national de requalification urbaine (NPNRU) qui devrait être signé en début d'année 2021.

Comme les villes se développent à partir de leur centre, il s'agit d'organiser ce nouveau projet de renouvellement urbain à partir du centre d'Alès vers l'ensemble des quartiers limitrophes bénéficiant de la politique de la ville. Parmi de nombreuses mesures, le futur NPNRU s'attache notamment à la reconquête des faubourgs anciens d'Alès dont l'évolution préoccupante est une menace pour les équilibres de l'agglomération.

Les faubourgs du Soleil et de Rochebelle feront ainsi l'objet dans ce cadre d'une attention toute particulière puisque le projet consiste sur ces deux secteurs à introduire davantage de mixité en termes d'habitat et de fonctions urbaines, à lutter contre l'habitat dégradé et à développer les équipements et services à la population, tel que le SCOT du Pays des Cévennes et le PLU de la ville d'Alès le préconise.

Le faubourg du Soleil correspond à l'entrée historique de la ville côté Anduze et Montpellier, sur la rive droite du Gardon. Il est situé à proximité immédiate de la rivière et de l'hyper-centre que symbolise la place Gabriel Péri.

Plus vieux quartier d'Alès, le faubourg de Rochebelle a été lié pendant plus d'un siècle à l'activité minière de la ville avec une identité forte et une vie de quartier florissante. Mais comme le faubourg du Soleil, Rochebelle est aujourd'hui confronté à la raréfaction des commerces de proximité et à la désaffectation de quatre emprises foncières majeures.

C'est dans ce contexte qu'Alès Agglomération avait sollicité par lettres du 30 juillet 2015 et du 17 septembre 2015 l'EPF pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à mettre en œuvre sur le long terme, dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Une première convention d'anticipation foncière de 5 ans a été signée le 26 mai 2016. Cette convention a permis de saisir l'opportunité d'acquisition de plusieurs biens, notamment sur le faubourg du Soleil, représentant plus de 5 000 m² au sol pour un montant global de 2 271 000 €. Alès Agglomération a d'ores et déjà acquis auprès de l'EPF une partie de ces biens en décembre 2020 afin de pouvoir amorcer le projet de NPNRU sur le faubourg du Soleil. Par ailleurs, d'autres biens sont en voie d'acquisition par l'EPF, sur le faubourg de Rochebelle.

La présente convention opérationnelle correspond à la suite de la convention d'anticipation foncière « Faubourgs du soleil et de Rochebelle » portant sur le même périmètre.

Elle constitue un outil majeur dans la mise en œuvre de la Convention de renouvellement urbain en instance de signature avec l'ANRU, l'Etat et leurs partenaires dans le cadre du NPNRU. Cette convention de renouvellement urbain, fruit d'une large concertation, couvre plusieurs quartiers d'Alès et porte une forte ambition notamment sur les Faubourgs du Soleil et de Rochebelle. Elle prévoit la réalisation sur ces faubourgs de logements locatifs sociaux par Logis Cévenols, OPH d'Alès Agglomération, qui en conformité avec les engagements pris envers les signataires de la convention NPNRU se porte partie prenante à la présente convention.

Après une phase de veille active et d'acquisition par opportunité, cette nouvelle convention de 8 ans vise à procéder activement à l'acquisition de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration ou de finalisation du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement ;
- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet.

La présente convention opérationnelle vise à :

- Définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la présente, dispositions que la collectivité est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;

- Préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION

1.1 OBJET

L'EPCI et Logis Cévenols confie à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou de la réhabilitation de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics.

1.2 DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de **huit ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Cette durée est automatiquement prolongée, sans nécessité d'avenant, en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière, jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive et cession, par l'EPF, des biens concernés.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle sis sur la commune d'Alès dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de l'EPCI, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son intervention, à la réalisation de projets publics vertueux assurant la promotion des principes de mixité sociale, fonctionnelle, de développement de la ville durable et de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles.

3.1 ENGAGEMENTS OPÉRATIONNELS

Au titre de la présente convention, l'EPF s'engage :

- à assurer une veille foncière active sur les périmètres d'intervention tels que définis en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption, du droit de priorité, et par voie de délaissement ;
- dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;
- à contribuer à la mise en place par l'EPCI des outils fonciers nécessaires à la

maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;

- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâtementaire, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à reconvertir, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...), les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;
- à conduire, à la demande de la collectivité, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et de l'autorité administrative compétente ;

3.2 ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **10 670 000 €** et intègre l'engagement financier pris dans le cadre de la convention d'anticipation foncière n°2016G258 corrélatrice.

Les dépenses engagées au titre de la convention d'anticipation foncière précitée, et dont le détail figure en **annexe 3**, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de 2 380 103,16 € au 23 mars 2021.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à l'EPCI.

Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

3.3 RECOURS À L'EMPRUNT

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération.

Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par la collectivité signataire ou toute autre collectivité territoriale intéressée au projet.

3.4 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont il jugera l'intervention nécessaire à la réalisation de sa mission: bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux règles de la commande publique en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

ARTICLE 4- ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS

4.1 ENGAGEMENTS DE L'EPCI

Au titre de la présente, l'EPCI s'engage :

Sur les **3** premières années :

- à définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires ;
- à mettre en place les outils d'urbanisme opérationnel et fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil communautaire ;
- à s'investir dans l'identification d'opérateurs économiques susceptibles d'intervenir, en complément aux interventions de Logis Cévenols, en vue de la mise en œuvre du projet objet de la présente convention ;

Sur la durée de la convention fixée à l'article 1.2 de la présente convention, l'EPCI et Logis Cévenols s'engagent chacun en ce qui le concerne :

- à élaborer ou mettre à jour leur programme d'études et leur calendrier prévisionnel de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de leur projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF:
 - dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération, en lien avec la ville d'Alès ;
- à veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants. Pour ce faire un groupement de commande a été rédigé et signé par l'EPCI et Logis Cévenol pour la mise en place d'une MOUS Relogement. Et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec

l'appui de l'EPCI et de Logis Cévenols selon les possibilités et disponibilités du pôle économique.

- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit ;
- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...).

4.2 ENGAGEMENTS DE LOGIS CEVENOLS

Au titre de la présente, Logis Cévenol s'engage :

- à réaliser l'ensemble des études nécessaires à la définition du projet ;
- à informer l'EPF et l'EPCI sur son calendrier de réalisation des opérations ;
- à obtenir les autorisations d'urbanisme relative à la réalisation des programmes dans des délais compatibles avec la durée de la présente convention ;
- à procéder au rachat des biens destinés à la réalisation des programmes de logements au plus tard au terme de la présente convention.

ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ÉTUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF

L'EPF peut, par décision de la directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, contribuer au financement d'études de faisabilité ou autres études pré opérationnelles en lien avec le projet objet de la présente convention.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond correspondant à 50 % du montant de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par la collectivité ou Logis Cévenols

La part de financement assurée par l'EPF ne pourra être revalorisée en cas d'avenant en plus-value au marché sauf si le recours à l'avenant résulte d'une demande expresse de la directrice générale de l'EPF présentée à l'EPCI.

En contrepartie dudit cofinancement, l'EPCI ou Logis Cévenols bénéficiaire s'engage à :

En amont de la notification du marché cofinancé

- associer l'EPF à la rédaction du cahier des charges (ou de tout document en tenant lieu) ;
- associer l'EPF à l'analyse des candidatures et des offres et inviter, avec voix consultative, un de ses représentants aux commissions d'appel d'offres ou toutes autres commissions ad hoc ;

Après notification du marché cofinancé

- adresser à l'EPF une copie du marché notifié ;

- inviter un représentant de l'EPF aux comités techniques et de pilotage de l'étude ;
- adresser à l'EPF une copie des rapports d'études au maximum 5 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'étapes et rapport final) ;
- informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...) ;

Après service fait dûment constaté par l'EPCI, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celui-ci l'EPF procédera à un virement administratif au profit de l'EPCI à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

Les dépenses relatives au cofinancement des études ne sont pas comptabilisées dans le calcul du prix revient par l'EPF.

Cependant, dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que l'EPCI ou Logis Cévenols ne respecte pas les engagements définis par la présente, l'EPF se réserve la possibilité de réclamer- après mise en demeure restée infructueuse- le remboursement des sommes qu'il aura versées à l'EPCI ou Logis Cévenols dans un délai de 6 mois à compter de la date de ladite mise en demeure.

ARTICLE 6 – MODALITÉS D'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

6.1 MODALITÉS D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans les périmètres définis à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation.

L'EPF peut également procéder, à la demande de l'EPCI à l'acquisition de biens faisant l'objet d'une procédure de délaissement en application des articles L. 211-5, L.212-3 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé dans la limite du prix fixé par la direction départementale des finances publiques lorsque son avis est obligatoire ou, le cas échéant, par la juridiction de l'expropriation.

Le prix sera négocié dans l'objectif de ne pas excéder les montants pris en compte dans les bilans prévisionnels et fournies par l'EPCI

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

■ Acquisition à l'amiable

L'EPCI informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où il en a connaissance.

L'EPF, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède à l'ensemble des négociations foncières en informant régulièrement l'EPCI ou Logis Cévenols, en vue des acquisitions amiables portant sur les

biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit du représentant habilité de la collectivité concernée et de Logis Cévenols pour les immeubles appelés à être cédés à Logis Cévenols, sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel l'EPCI et Logis Cévenols s'il est concerné dès signature d'un acte d'acquisition ou tout avant contrat de vente.

■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques lorsque cet avis est obligatoire, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou, en cas d'adjudication, dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

■ Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur les périmètres visés à l'article 2 de la présente convention.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption au propriétaire, l'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques.

■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la collectivité compétente, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquérir.

Lorsque le délaissement exercé est inhérent à l'instauration d'un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-5 du code de l'urbanisme ou d'un droit de préemption ZAD, en application de l'article L.212-3 du même code, l'EPF ne peut procéder à l'acquisition des biens délaissés que dès lors qu'il est délégataire du droit de préemption fondant le délaissement.

■ Acquisition par la procédure d'expropriation

Si l'autorité compétente décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), l'arrêté préfectoral pris en ce sens pourra, à la demande de la collectivité, habiliter l'EPF à réaliser tout ou partie des acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

Dans ces hypothèses, l'EPF procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation et sur approbation de la collectivité à l'acquisition tout ou partie des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

6.2 DURÉES DE LA PÉRIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

▪ Durée d'acquisition

L'EPF procède aux acquisitions pendant toute la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

▪ Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF, y compris ceux acquis au titre de la convention pré opérationnelle, s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

6.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIÈRE DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il est convenu, qu'il procède au transfert de garde et de gestion des biens à l'EPCI, ou à Logis Cévenols selon la destination des immeubles, conformément aux modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

A titre exceptionnel, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de l'EPCI ou de Logis Cévenols de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de la collectivité, de l'OPH ou par toute personne intervenant pour leur compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par l'EPCI ou l'OPH. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

6.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS

▪ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, soit à l'EPCI ou à l'OPH suivant la maîtrise d'ouvrage de l'opération finale inscrite dans la convention ANRU.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que l'EPCI ou Logis Cévenols, celle-ci se réalise sur la base :

- d'une part, d'un cahier des charges joint à l'acte de vente approuvé par l'EPCI et précisant les droits et obligations du preneur ;

- d'autre part, d'un bilan financier de l'opération approuvé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI qui s'appliquent à toute cession.

■ Cession à la demande de la collectivité

Si la collectivité ou Logis Cévenols en font la demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à leur profit ou à celui de l'opérateur économique désigné par la collectivité en vue de la réalisation de l'opération.

■ Cession à la demande de l'EPF

Au cas où Logis Cévenol, la collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné, souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF pour accord. Selon l'état d'avancement du projet et la nature des travaux, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

6.5 DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSIION

■ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à l'EPCI, Logis Cévenols ou l'opérateur désigné par l'EPCI à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant:

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux acquisitions :
 - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
 - les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
 - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
 - les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
 - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur.

■ Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques

À défaut de désignation d'un opérateur économique par la collectivité cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures concurrentielles en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la direction départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

Il est ici précisé que le prix agréé par France Domaine doit être considéré comme un prix maximum qui ne pourra être dépassé qu'avec l'accord express de l'EPCI ou de Logis Cévenols. Dans le cas de logement locatif social (dénommé ci-après LLS) Logis Cévenol pourrait bénéficier du dispositif de l'EPF Occitanie sur la minoration foncière dans le cadre de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et principalement la production de logements sociaux, mais aussi des opérations de renouvellement urbain ou de lutte contre l'étalement urbain.

■ Régime de TVA

Quel que soit le prix de cession, l'EPF est soumis au régime de TVA sur le prix de revient, cette taxe s'appliquant de droit aux transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF.

■ Paiement du prix

En cas de cession à l'EPCI ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique, le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF sur présentation du certificat du notaire.

Pour toute cession à un opérateur économique non soumis à la comptabilité publique, le paiement intervient à la date de signature de l'acte de vente.

■ Apurement des comptes

L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

- complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération ;
- unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée.

ARTICLE 7 - MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF, l'EPCI et Logis Cévenols conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la collectivité, Logis Cévenols et l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Le comité de pilotage se réunit à l'initiative de l'un des trois signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

ARTICLE 8 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

8.1 RÉSILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

L'EPCI ou Logis Cévenols suivant la destination des biens désignés, est tenu de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier,

- dans un délai maximum de six mois suivant la décision de résiliation ;
- ou dans le délai de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation.

Pour ce faire la collectivité et Logis Cévenols s'engagent à prévoir, en temps utile, les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

8.2 RÉSILIATION UNILATÉRALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi.

Toutefois, l'EPF se réserve la possibilité, un mois après mise en demeure infructueuse, de résilier la présente convention :

- si, passé le délai visé à l'article 4 de la présente convention, il est constaté que la collectivité ou Logis Cévenols n'ont pas exécuté ses engagements contractuels ;
- s'il est constaté que l'opération envisagée par la collectivité ne correspond pas au projet défini par la convention (dévoiement de l'objet de la convention).

Dans ce cadre, l'EPF se réserve la possibilité :

- soit d'exiger de la collectivité de procéder au rachat de l'ensemble des biens qu'il a acquis, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation, avec une majoration du prix d'acquisition initial au taux annuel de 5% à compter des dates de comptabilisation des dépenses d'acquisition des biens ;
- soit de céder les biens en cause au profit d'un bailleur social, ou tout autre opérateur économique, au prix de revient ou à l'estimation de la direction départementale des finances publiques sans que cette dernière ne soit inférieure au prix de revient.

ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRÈS CESSION

9.1 SUIVI DU PROJET

La collectivité, Logis Cévenols et le cas échéant, l'opérateur désigné par l'EPCI, s'engagent :

- à réaliser sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel ;
- à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, une fois l'opération achevée.

L'EPF se réserve le droit de demander à la collectivité Logis Cévenols ou son opérateur tout élément permettant d'attester de la réalisation de l'opération.

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, la collectivité, ou son opérateur, pourront se voir appliquer les pénalités définies dans l'acte de cession des biens en cause, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

9.2 SUIVI DES BIENS PORTÉS PAR L'EPF

Sans préjudice des dispositions précédentes, si l'EPCI ou Logis Cévenols réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par l'EPCI ou Logis Cévenols et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Ces dispositions seront reportées dans tout acte de cession de biens.

ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

L'EPCI et Logis Cévenols s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention.

De fait, l'EPFI et Logis Cévenols apposeront le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Ils citeront également l'établissement dans les documents à destination de la presse et insérera un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

L'EPFI s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée de la convention et après son échéance, en lien avec la politique de communication de la collectivité, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports, en citant les différents intervenants.

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

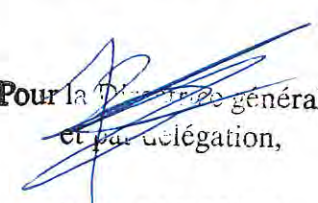
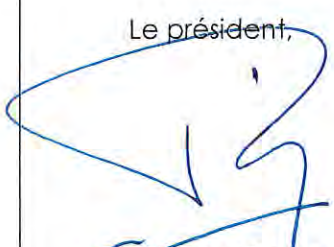
A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTÉRIEURES DE LA CONVENTION

Toute modification à caractère substantiel de la présente convention (engagement financier, évolution de périmètre et de l'objet de la convention...) fera nécessairement l'objet d'un avenant approuvé dans les mêmes conditions que la présente.

En cas d'évolution du cadre normatif, notamment de répartition des compétences entre collectivités et établissements publics ou en cas de nécessité, pour des raisons tenant à la réalisation du projet, il pourra également être intégré par voie avenant un nouveau signataire à la présente convention.

Fait à *Montpellier*
Le **2 JUIN 2021**
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale,  Pour la Directrice générale, et par délégation, Sophie Lafenêtre	L'OPH Logis Cévenols Le Directeur général,  Philippe Curtil	La communauté d'agglomération d'Alès Le président,  Christophe Rivenq
--	---	--

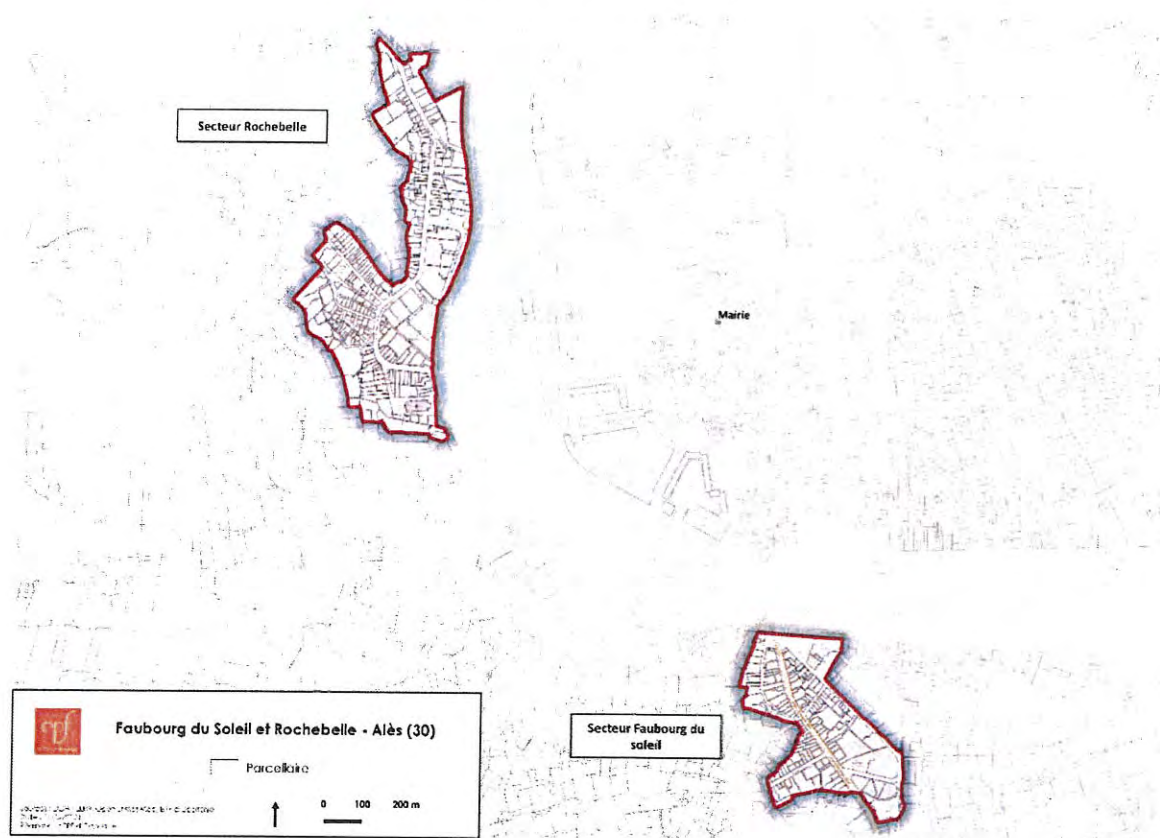
**Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie**

Georges BONDIS



ANNEXE 1

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION





ANNEXE 2

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

ARTICLE 1 : MISE À DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de ou de Logis Cévenols selon la destination des immeubles qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de l'EPCI ou de Logis Cévenols selon le cas et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à l'EPCI ou à Logis Cévenols.

L'EPCI prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion, d'interventions, remises en état ou réparations.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF procédera avant tout transfert de garde :

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPCI ET DE Logis Cévenols

L'EPCI ou Logis Cévenols assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage...Il peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

L'EPCI ou Logis Cévenols ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Il est par ailleurs tenu :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'il a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des

sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'il a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- d'informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

L'EPCI ou Logis Cévenols se substitue à l'EPF et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à ladite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que :

- les locaux respectant les normes de sécurité.
- Les logements répondant aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Il souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs.

Il encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

L'EPCI rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Il est habilité à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF.

L'EPCI ou Logis Cévenols est garant des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, l'EPCI ou Logis Cévenols informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF pour information.

L'EPCI ou Logis Cévenols ne pourra consentir sur les biens dont il a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DÉPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de l'EPCI ou Logis Cévenols

L'EPCI ou Logis Cévenols supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à ... *Montpellier* ...
Le ... *2 JUIN 2021* ...
En trois exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Pour la Directrice générale, et par délégation, <i>Sophie Lafenêtre</i> Le Directeur général adjoint de l'EPF d'Occitanie Georges BORRAS	L'OPH Logis Cévenols Le Directeur général, <i>Philippe Curtil</i> Philippe Curtil	La communauté d'agglomération d'Alès Le président, <i>Christophe Rivenq</i> Christophe Rivenq 
---	--	---

ANNEXE 3

SITUATION SUR LA CONVENTION N° 2016 G 258

Suite à la convention d'anticipation foncière signée le 26 mai 2016 avec la communauté d'agglomération d'Alès, plusieurs acquisitions ont été effectuées au 23 mars 2021.

Sur un montant de 2 800 000€ prévu à la convention d'anticipation foncière, 2 380 103.16€ ont été dépensés en acquisitions et dépenses annexes liées.

Pour résumer l'intégralité des acquisitions et frais annexes réalisées au 23 mars 2021

Année	Compte	Libellé Compte	Débit	Crédit
2016	601111	Coût d'achat	428 400,00 €	
2016	6011151	Impôts fonciers	773,52 €	
2016	6011154	Assurance	37,58 €	
2017	601111	Cout D'achat	475 000,00 €	
2017	6011121	Assujetti à la TVA	4 678,78 €	
2017	6011122	Non assujetti TVA	733,70 €	
2017	6011151	Impôts fonciers	3 784,00 €	
2017	6011154	Assurances	209,48 €	
2017	6011155	Frais accessoires	305,16 €	
2018	601111	Cout D'achat	160 000,00 €	
2018	6011121	Assujetti à la TVA	7 829,59 €	
2018	6011122	Non assujetti TVA	777,00 €	
2018	6011151	Impôts fonciers	13 127,00 €	
2018	6011154	Assurances	403,00 €	
2019	601111	Cout D'achat	564 000,00 €	
2019	6011121	Assujetti à la TVA	9 054,41 €	
2019	6011122	Non assujetti TVA	228,00 €	
2019	6011113	Frais d'etudes	255,00 €	
2019	6011114	Travaux	252,00 €	
2019	6011151	Impôts fonciers	19 975,76 €	
2019	6011154	Assurances	595,16 €	
2019	601119	Produit en atténuation de charge	-1 328,33 €	
2019	7012119	cession charges en atténuation		-300,00 €
2020	601111	Cout D'achat	582 000,00 €	
2020	6011121	Assujetti à la TVA	9 127,85 €	
2020	6011122	Non assujetti TVA	488,43 €	
2020	6011113	Frais d'etudes	440,00 €	
2020	6011151	Impôts fonciers	23 782,00 €	

2020	6011154	Assurances	2 877,49 €	
2020	6011155	Frais accessoires	1 098,55 €	
2020	601119	Produit en atténuation de charge	-498,33 €	
2020	7012111	cession du foncier		1 390 000,00 €
2020	7012112	cession frais d'acquisition		20 741,78 €
2020	7012113	cession frais d'études		1 025,90 €
2020	7012114	cession travaux		252,00 €
2020	70121151	cession taxes foncières		44 351,90 €
2020	70121154	cession assurances		2 709,51 €
2020	70121155	cession frais accessoires		686,50 €
2020	7012119	cession charges en atténuation		-498,33 €
2021	601111	Cout D'achat	62 000,00 €	
2021	6011121	Assujetti à la TVA	8 000,82 €	
2021	6011122	Non assujetti TVA	80,54 €	
2021	601113	Frais d'etudes	1 615,00 €	
Totaux			2 380 103,16 €	1 458 969,26 €



AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

« Faubourgs du Soleil et de Rochebelle »

N° de la convention : 0661GA2021

Signé 21 MAI 2024
Approuvé par le préfet de région le.....



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 0661GA2021

Entre

La communauté d'agglomération Alès Agglomération représentée par M. Christophe Rivenq, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2022

Dénommée ci-après "L'EPCI",

Et

Logis Cévenols, Office Public de l'Habitat représentée par M. Thierry Spiaggia, Directeur Général, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil d'administration en date du 9 novembre 2022

Dénommée ci-après "Logis Cévenols",

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération n°2022/113 du Bureau en date du 28 juin 2022 approuvée le 29 juin 2022 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",



Préambule

La convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » a été signée le 2 juin 2021 pour une durée de 8 ans, cette convention a été impulsée dans une optique d'acquisitions foncières sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou de la réhabilitation de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics.

Au titre du travail engagé incluant l'Etat, l'ANRU, Alès Agglomération, la ville d'Alès, Logis Cévenols et de nombreux autres partenaires dans le cadre d'un nouveau programme national de requalification urbaine (NPNRU), les secteurs faubourgs du Soleil et de Rochebelle font ainsi l'objet dans ce cadre d'une attention toute particulière puisque le projet consiste sur ces deux secteurs à introduire davantage de mixité en termes d'habitat et de fonctions urbaines, à lutter contre l'habitat dégradé et à développer les équipements et services à la population, tel que le SCOT du Pays des Cévennes et le PLU de la ville d'Alès le préconise.

Après une phase de veille active et d'acquisition par opportunité, la convention opérationnelle signée le 2 juin 2021 vise à procéder activement à l'acquisition de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain dans le cadre de la convention NPNRU qui sera prochainement signée.

Le projet d'aménagement comprend six emprises foncières ne figurant pas dans le périmètre de la convention opérationnelle susmentionnée. Il est ainsi nécessaire d'ajouter ces six parcelles aux périmètre initial afin de permettre l'aménagement de la rue Pelloutier et de ses débouchés. Les terrains disponibles après élargissement de la rue Pelloutier constitueront l'assiette de nouvelles constructions en accession à la propriété.

Pour ce motif, l'annexe 1 ainsi que l'article 3.2 de la convention désignée ci-dessus est modifiée suivant les conditions fixées aux articles suivants, conformément :

- à la délibération du Conseil d'administration du Logis Cévenols en date du 9 novembre 2022
- à la délibération de la communauté d'agglomération d'Alès Agglomération, en date du 7 décembre 2022
- et à la délibération du bureau de l'EPF Occitanie en date du 28 juin 2022

ARTICLE 1

L'annexe 1 intitulé « PERIMETRES D'INTERVENTION » de la convention susvisée est annulé et remplacé par le périmètre figurant en annexe 1 du présent avenant.

ARTICLE 2

Le paragraphe 1 de l'article 3.2 « ENGAGEMENT FINANCIER » initialement rédigé comme suit :

« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 10 670 000,00 € »

est supprimé et remplacé par ;

« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 11 700 000 €. »

ARTICLE 3

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à Montpellier

Le **21 MAI 2024**

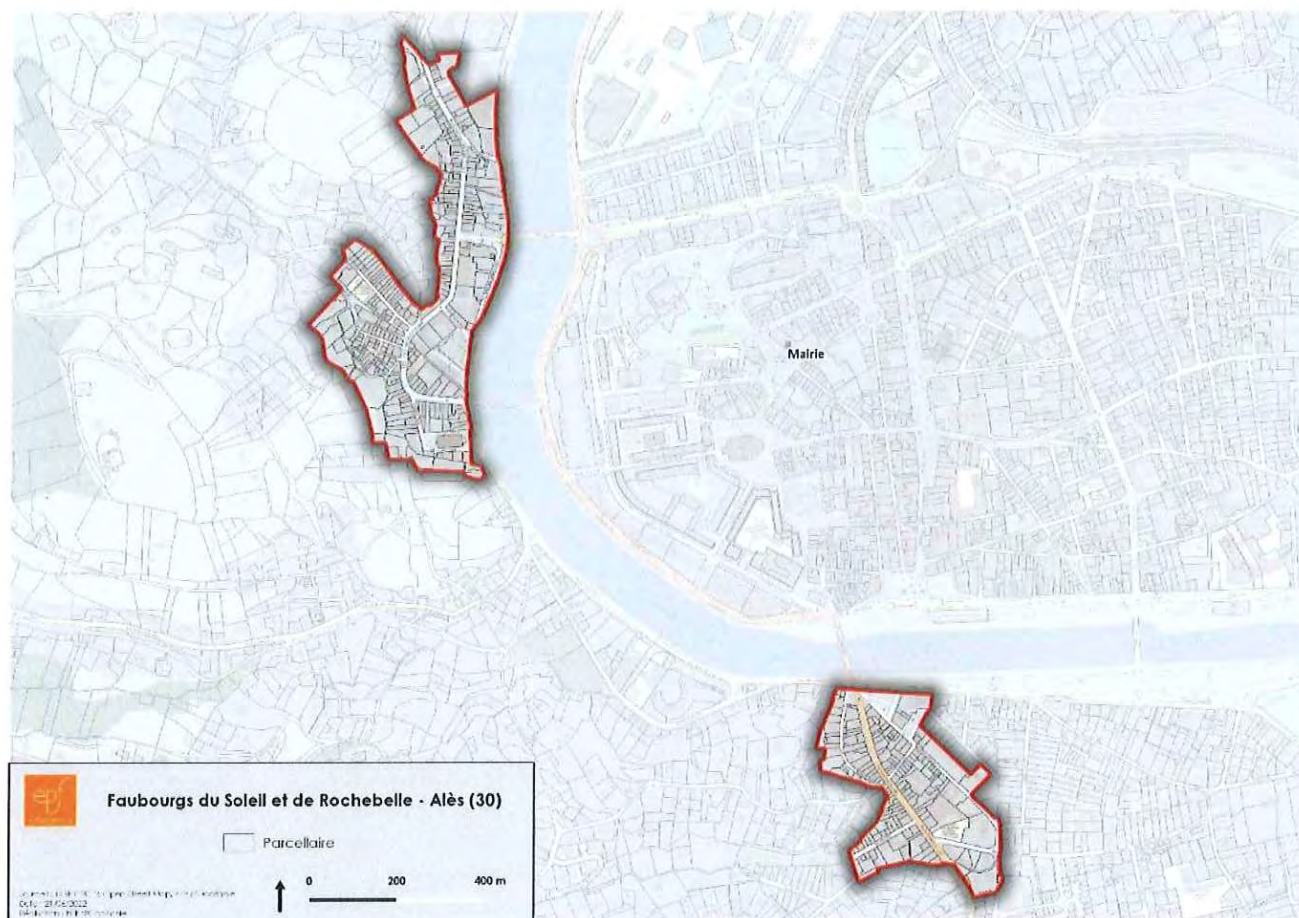
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie	Logis Cévenols, Office Public de l'Habitat	La communauté d'agglomération Alès Agglomération
<p>La Directrice générale</p>  <p>Sophie Lafenêtre</p>	<p>Le Directeur général</p>  <p>Thierry Spaggiari</p>	<p>Le président</p>  <p>Christophe Rivenq</p>



ANNEXE 1

PERIMETRES D'INTERVENTION





ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

ANNEXE N°2

DOCUMENTS RELATIFS A LA PHASE DE CONCERTATION DES HABITANTS





ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

ANNEXE N°2A

**DOCUMENTS RELATIFS A L'ATELIER N°1
DU 21 NOVEMBRE 2017**





PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



**INSCRIVEZ-VOUS
RAPIDEMENT**

RÉFLÉCHISSEZ À L'AVENIR DE VOTRE QUARTIER

Faubourg du Soleil - 1^{er} atelier

**le 21 novembre à 18h
à la maison de projet**
(Espace Jeunes des Prés Saint-Jean)

« Vos idées
nous intéressent »

Alès Agglomération



PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN **ALÈS**



RÉFLÉCHISSEZ À L'AVENIR DE VOTRE QUARTIER

Faubourg du Soleil

En tant que résident du Faubourg du Soleil,
je m'inscris aux ateliers participatifs du
Programme de Renouvellement Urbain pour
co-construire mon quartier.

« Vos idées
nous intéressent »

Hlas Pautier

Pour m'inscrire :

Tél. 04 66 25 49 85

Mail npru-concertation@alesagglom.fr

1^{er} atelier
le 21 novembre à 18h
à la **maison de projet**

(Espace Jeunes des Prés Saint-Jean)



[illegible]



PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



Faubourg du Soleil

Atelier n°1: Etablissement d'une
connaissance partagée

21 novembre 2017



Rappel de la démarche

- Nouveau projet de renouvellement urbain à Alès lancé en 2017 : 7 quartiers concernés
 - Faubourg de Rochebelle
 - Faubourg du Soleil
 - Cauvel - La Royale
 - Centre Ville
 - Prés-Saint-Jean
 - Les Cévennes
 - Tamaris
- La Ville d'Alès en partenariat avec Alès Agglomération souhaite mettre en place une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés
- Objectif de la concertation : définir des actions d'amélioration du quartier du Faubourg du Soleil pour l'avenir
- Processus de travail collectif et participatif en 3 phases



3 ATELIERS SUR LE QUARTIER DU FAUBOURG DU SOLEIL

Ateliers de travail avec les habitants à **18h à la Maison des Projets** pour **alimenter les réflexions de la Ville et le travail des bureaux d'études**

- **21 novembre 2017 – atelier 1 : partage d'une connaissance du Faubourg du Soleil**
- 10 janvier 2018 – atelier 2 : définition d'orientations / perspectives pour l'aménagement du Faubourg du Soleil
- 7 février 2018 – atelier 3 : proposition d'actions d'aménagement du Faubourg du Soleil

PROGRAMME ET RÈGLES DE TRAVAIL



Programme de l'atelier n°1

HEURE	DÉROULÉ
18h – 18h10	Accueil et introduction
18h10 - 18h30	Partage d'un état des lieux du quartier
18h30 - 19h30	Travail en sous-groupes
19h30 - 19h45	Synthèse collective
	Clôture de l'atelier n°1 et suites



Charte de vie de groupe

- Règles de base :

**Tout le monde a raison ...
... Partiellement !!!**

- Pas de jugement
- Confidentialité
- Ecoute
- Bienveillance
- Travailler de façon décontractée
- 100 % de participation pour cet atelier



Autres besoins de votre part ?



Objectifs de l'atelier n°1

- Partager l'état des lieux du Faubourg du Soleil: carte d'identité du quartier
- Evaluer collectivement la situation du quartier
 - Les atouts
 - Les faiblesses
 - Les opportunités
 - Les menaces

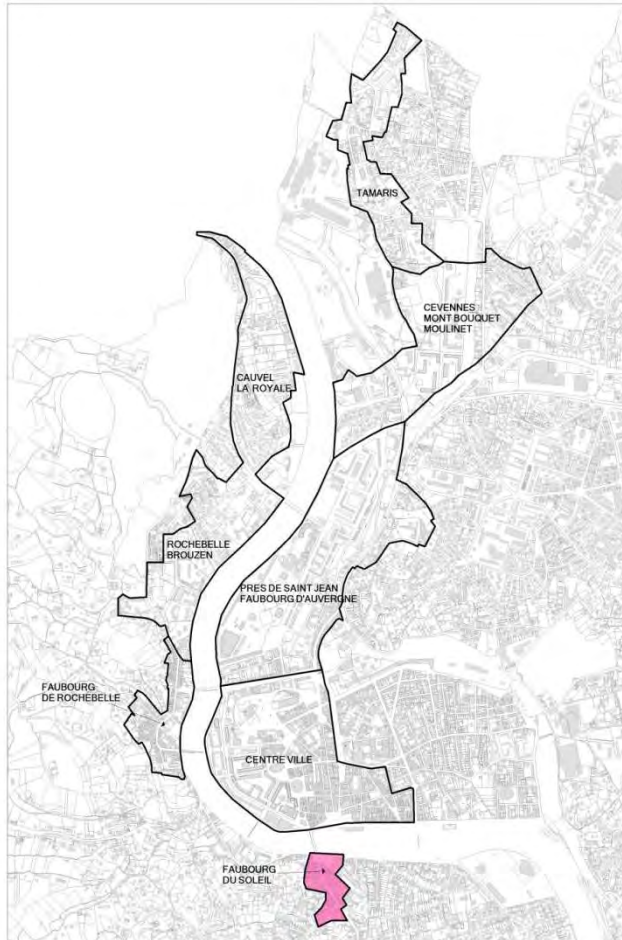


CARTE D'IDENTITÉ DU QUARTIER

SOURCE : INSEE IRIS 2017 – IRIS LE BRESIS-FAUBOURG DU SOLEIL



Faubourg du Soleil



- Entrée de ville historique d'Alès
- Sur la rive droite du Gardon
- A proximité immédiate de l'hyper centre que symbolise la place Gabriel Péri



Plan et délimitation du quartier



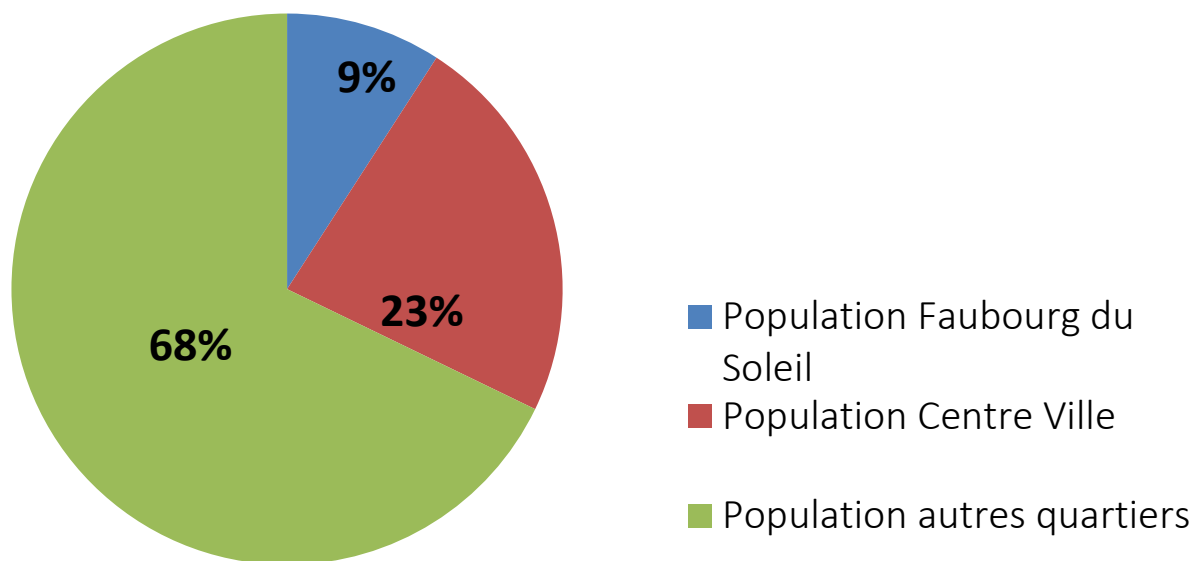
Structure de la population

Population sur le Faubourg du Soleil : **3821 habitants**

→ Soit **9% de la population d'Alès** (39 993 habitants)

→ Soit **23% de la population des quartiers politique de la ville** (12600 habitants)

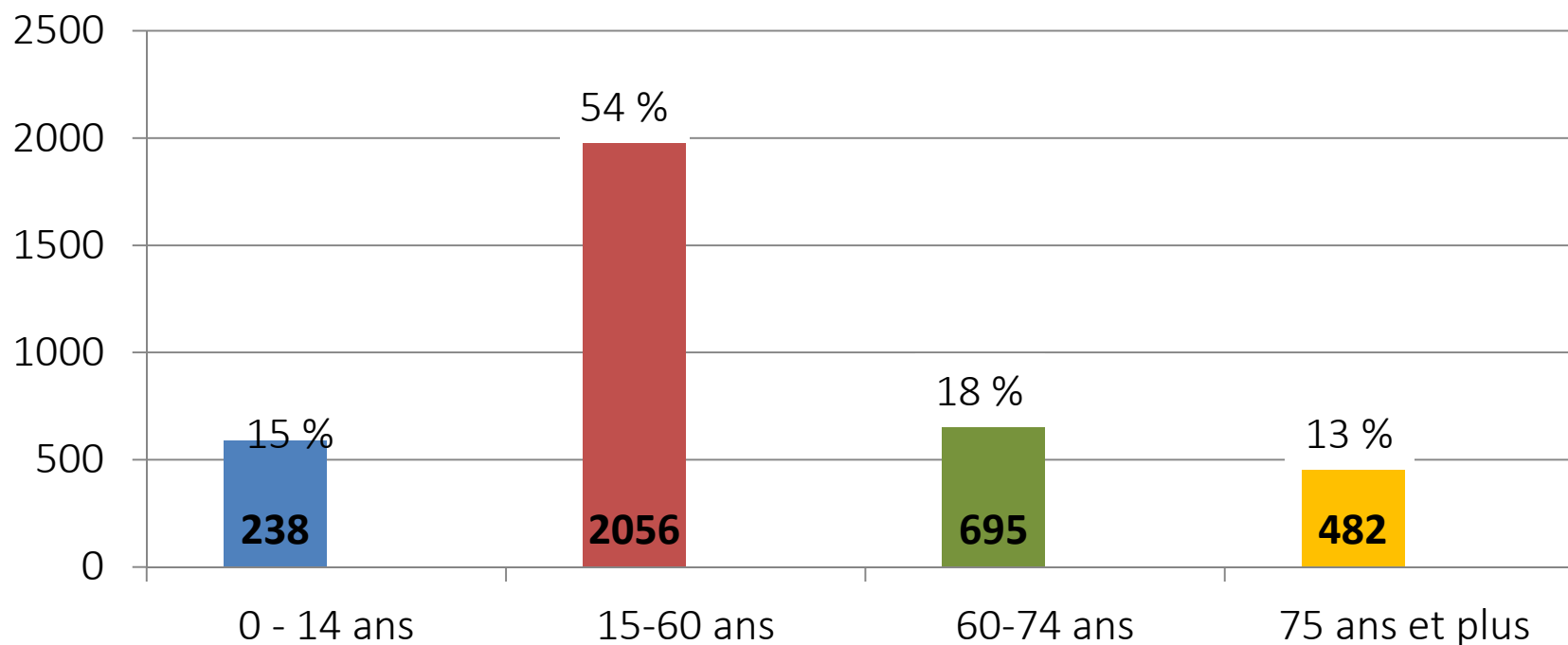
Poids de la population par rapport à Alès



Structure de la population

➤ Un quartier dans la moyenne de la ville d'Alès

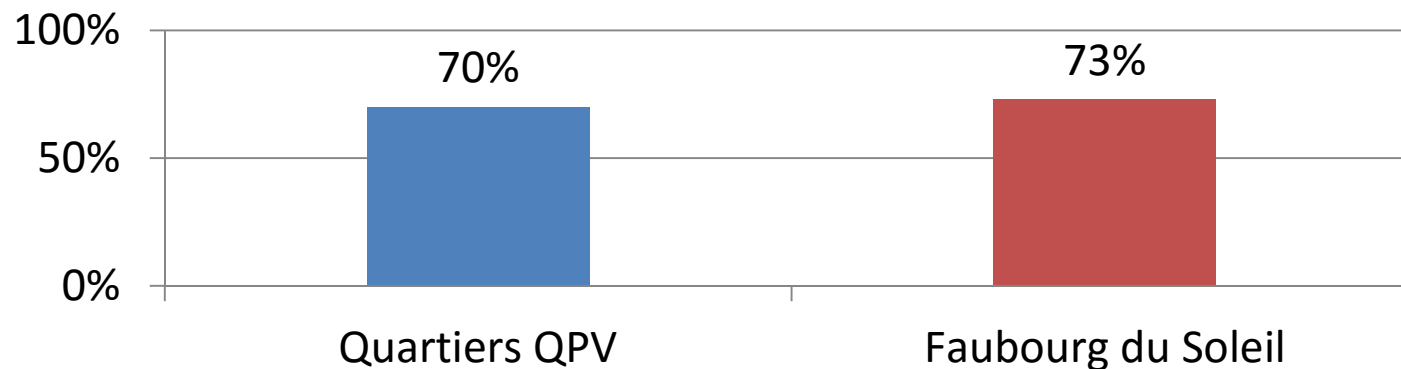
Répartition de la population par tranche d'âge sur le Faubourg du Soleil en 2017



Population active

- **Population active** (15-64 ans) Faubourg du Soleil : **42 %** (1663 pers.)
 - Dont **73% d'actifs occupés** (1215 pers.)
 - Dont **21% en recherche d'emploi** (358 pers.)

Actifs occupés - comparaison

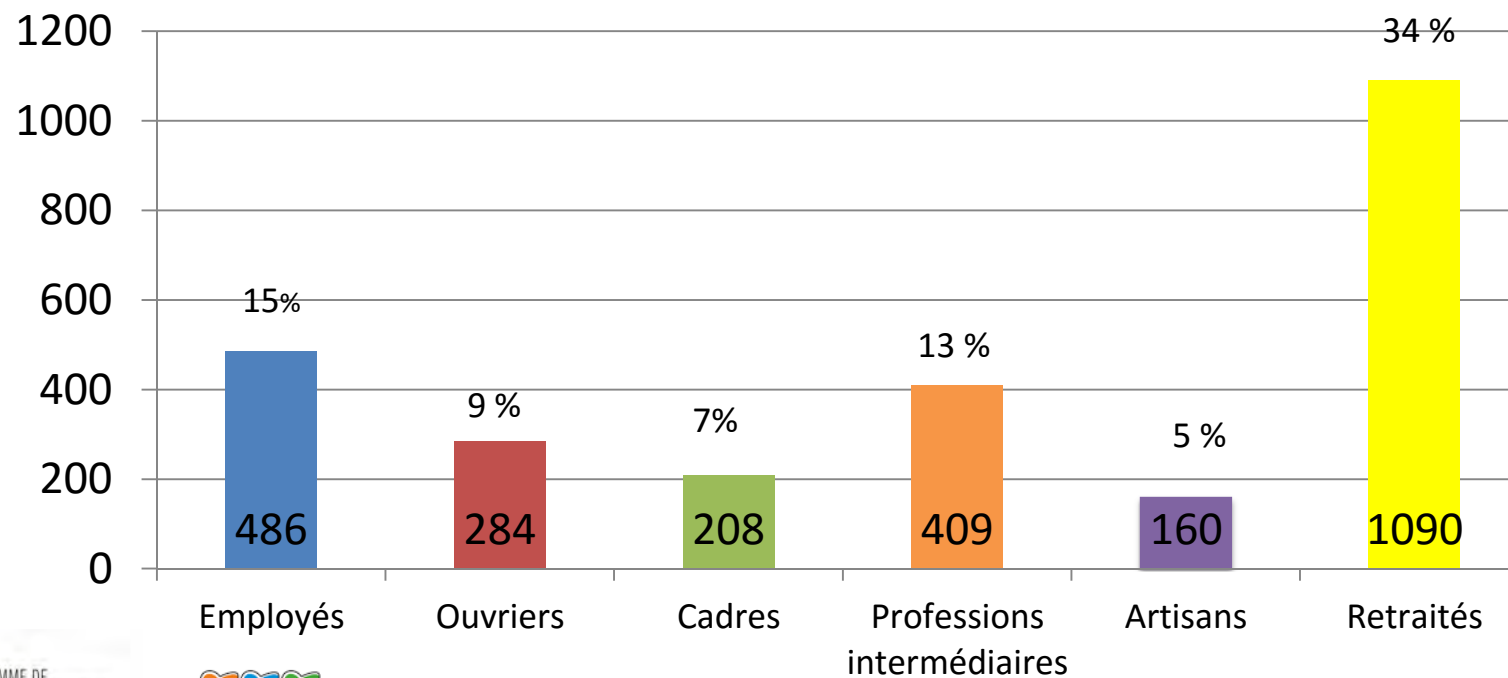


Emploi

→ Dans la moyenne de répartition des différentes catégories d'emploi par rapport à la ville d'Alès

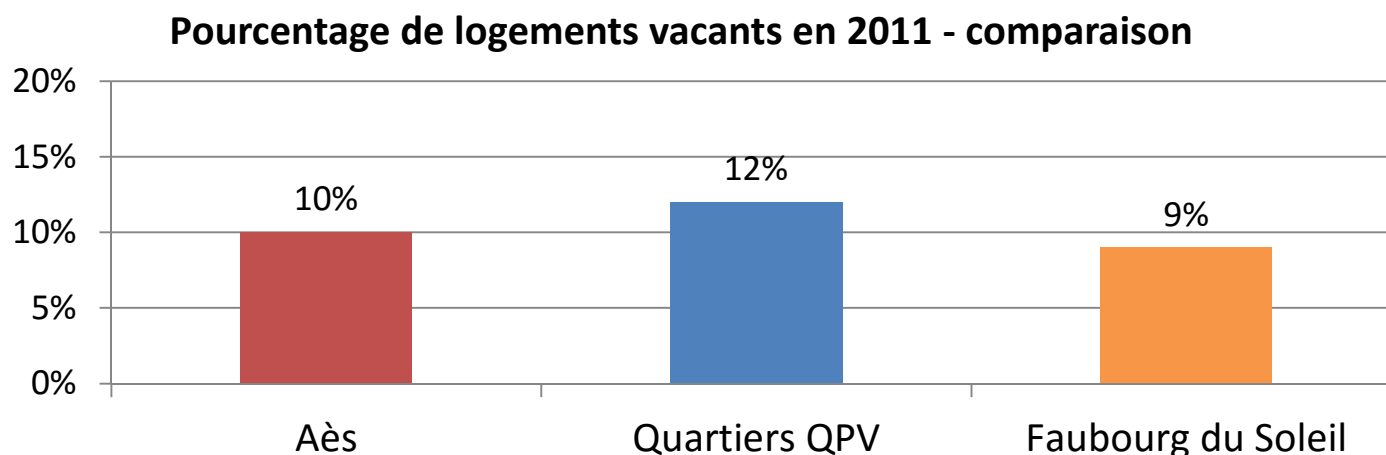
- Un peu plus de cadres et professions intermédiaires
- Un peu moins d'ouvriers

Répartition de la population de 15 ans et plus par catégories d'emplois



Logements – résidences principales

- Nombre de résidences principales : **1 752**
 - dont **39 % ont 100 ans** (logements construits avant 1919)
 - dont **4% en HLM** (30% sur Alès et 48% dans les quartiers QPV)



- **Beaucoup moins de logements sociaux que dans les autres quartiers QPV**
- **Beaucoup de résidences très anciennes**

Logement

- 20 % de logements privés potentiellement indignes (soit 94 logements)
- Des petites copropriétés anciennes : 75 % classées en catégories fragiles ou dégradées.



Plan des transports en commun

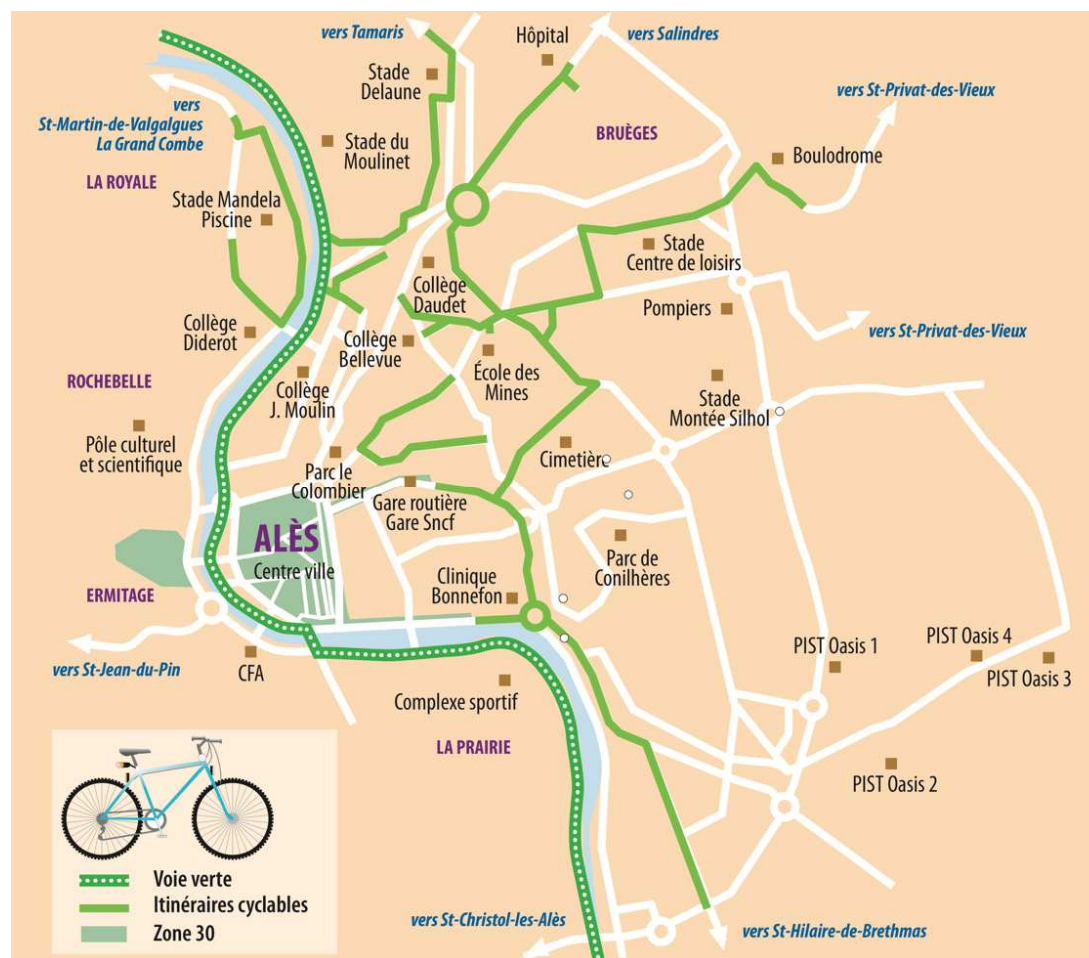


- **3 lignes de bus et 1 navette desservent le quartier**
- **Ligne 61** : Saint-Christol-lez-Alès / Gare routière
 - **Ligne 66** : La Royale / Prévert
 - **Ligne 72** : St -Jean-du-Gard /Anduze / Boisset-et-Gaujac/Gare routière
 - **N60** : St-Christol-lez-Alès / Gare routière



Voies vertes et pistes cyclables

A proximité de la voie verte du Gardon



Caractéristiques du quartier

- Alignement commercial caractéristique d'une entrée de ville
- Quelques commerces de proximité



- A proximité d'équipements importants : complexe aquatique
- A proximité immédiate du centre-ville

TRAVAIL EN SOUS-GROUPES



Consignes

- Répartition des participants en groupes de 4 à 5 personnes

Atouts

Ce qui vous plaît et va bien dans le quartier

Faiblesses

Les difficultés et problèmes du quartier que vous percevez

Opportunités

Ce qui pourrait arriver de bien pour le quartier

Menaces

Ce qui pourrait arriver de mal pour le quartier

- 1 hôte de table est désigné dans chaque groupe pour
 - Participer aux échanges et prendre note des productions sur paperboard
 - Lors des tours : accueillir les nouveaux venus et résumer les idées fortes échangées lors du tour précédent
 - A la fin de l'atelier : présenter le travail produit à sa table



Consignes

- Les participants se répartissent sur les tables
- Travail de production en sous-groupe en trois tours :
 - 1^{er} tour
 - Avec votre groupe, parlez du thème de votre table
 - L'hôte participe et prend note de ce qui est dit
 - Gong → les participants changent de table sauf les hôtes
 - 2^{ème} tour
 - L'hôte présente ce qui a été dit au 1^{er} tour
 - Les participants complètent les productions
 - L'hôte prend note de ce qui est dit



1^{er} tour

- Travail en atelier « world café »
- Chaque groupe travaille sur le critère d'évaluation de sa table :
 - Quelles sont les atouts du quartier ?
 - Quelles sont les faiblesses du quartier ?
 - Quelles sont les opportunités pour le quartier ?
 - Quelles sont les menaces pour le quartier ?



2ème tour



- Les hôtes de table restent à leur table
- Changement de sous-groupe → pollinisation
- Approfondissement de la réflexion issue du 1^{er} tour

Pratiquer le « Oui, et... » → Ne pas supprimer d'idée

- Exemple : j'évalue les atouts du quartier en plus de ce qui a déjà été dit au 1^{er} tour



Durée 15 mn



PARTAGE DES PRODUCTIONS DES SOUS-GROUPES

Partage des productions

- Les hôtes de table présente la synthèse de leur groupe
- NB : la totalité des productions seront à votre disposition
 - Pendant 30 minutes après la fin de l'atelier
 - Sur le site internet dédié



Durée 30 mn



Hiérarchisation des productions

Hiérarchisation des productions

- Vote créatif → **identifier les points prioritaires selon vous**
- Selon-vous : **quelles sont les thèmes sur lesquels il est important de travailler ?**
 - Un participant ne peut voter qu'une seule fois pour la même idée
 - Chaque participant doit utiliser toutes ses gommettes
- 4 gommettes par participant → **1 gommette par thème**
 - Atouts
 - Faiblesses
 - Opportunités
 - Menaces



Durée 5 mn



Clôture de l'atelier n°1



Les suites

- Synthèse des productions
- **Atelier n° 2 : 10 janvier 2018**
 - **Partage de la synthèse de l'atelier n° 1**
 - **Travail participatif pour définir des orientations pour le quartier**
- Atelier n° 3 : 7 février 2018





PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS

MERCI DE VOTRE ATTENTION



ALES AGGLOMERATION

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

FAUBOURG DU SOLEIL
ATELIER N°1 DU 21/11/2017

Note de synthèse
Version du 30/11/2017



PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



SOMMAIRE

1. Contexte.....	3
2. Participants.....	4
3. Synthèse des contributions à l'atelier.....	4
3.1. Atouts du quartier du Faubourg du Soleil	4
3.2. Faiblesses du quartier du Faubourg du Soleil	5
3.3. Opportunités pour le quartier du Faubourg du Soleil	5
3.4. Menaces pour le quartier du Faubourg du Soleil.....	5
4. Suites	6
5. Annexe : hiérarchisation des contributions	7
5.1. Hiérarchisation des atouts.....	7
5.2. Hiérarchisation des faiblesses	7
5.3. Hiérarchisation des opportunités.....	8
5.4. Hiérarchisation des menaces	8

1. CONTEXTE

Un nouveau projet de renouvellement urbain a été lancé en 2017 sur Alès Agglomération. Il concerne 7 quartiers de la ville d'Alès dont le Faubourg du Soleil.

La Ville d'Alès en partenariat avec Alès Agglomération a souhaité mettre en place une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés. L'objectif de cette concertation est de définir, pour chaque quartier, des actions d'amélioration pour l'avenir. Ce travail de réflexion, mené dans le cadre d'ateliers participatifs, alimentera le contenu des études techniques à venir.

Sur le quartier du Faubourg du Soleil, le processus de travail collectif et participatif est structuré en 3 ateliers :

- **Atelier 1 : état des lieux** – mardi 21 novembre à 18h à la Maison du projet ;
- **Atelier 2 : propositions d'orientations** pour l'avenir du quartier – mercredi 10 janvier 2018 à 18h à la Maison du projet ;
- **Atelier 3 : propositions d'actions d'aménagement** du quartier – mercredi 7 février 2018 à 18h à la Maison du projet

L'atelier 1 qui s'est tenu le 21 novembre a réuni 11 participants.

Ce document présente la synthèse des échanges entre participants.

Délimitation du périmètre quartier prioritaire Faubourg du Soleil



2. PARTICIPANTS

Participants Ateliers	<ul style="list-style-type: none">- Amar BECHIKHI- Alain POUGET et Mme POUGET- Christian BONNET- Christophe et Sara LAURENT- Michèle COUDERC	<ul style="list-style-type: none">- Julien KHERCHAOU- Julie DUCHAUSSOIT- Huguette FERRIER- Daniel SANDRI
Ville Alès	<ul style="list-style-type: none">- Marc PEYROCHE- Olivier BOFFY- Pierre VIGUIE- Laura GIRABET	
Cabinet Nicaya	<ul style="list-style-type: none">- Adeline PRATLONG- Camille BROVEDAN	

3. SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS A L'ATELIER

Au cours de la séance de travail, les participants ont identifié en sous-groupes :

- Les **atouts** du quartier du Faubourg du Soleil : ce qui plaît dans le quartier ;
- Les **faiblesses** du quartier du Faubourg du Soleil : ce qui ne plaît pas dans le quartier ;
- Les **menaces** pour le quartier du Faubourg du Soleil : ce qui pourrait arriver de mauvais pour le quartier à l'avenir ;
- Les **opportunités** pour le quartier du Faubourg du Soleil : ce qui pourrait arriver de bien pour le quartier à l'avenir.

3.1. Atouts du quartier du Faubourg du Soleil

- Le **positionnement géographique** du quartier à proximité du centre-ville d'Alès, du Gardon et sa fonction de **desserte du quartier du Brésis**
- Le **caractère historique** de ce quartier d'entrée de ville
- Un **quartier « vitrine d'Alès »** de par l'alignement bâti le long de la rue qui ouvre une **perspective sur le Pont Vieux**
- La présence de **l'école maternelle**
- Un quartier relativement **calme et propre**, notamment dans sa partie haute vers l'avenue d'Anduze

3.2. Faiblesses du quartier du Faubourg du Soleil

- Un quartier **qui se dégrade** et qui donne, en rupture avec l'avenue d'Anduze rénovée, **une image négative de l'entrée de ville d'Alès** : des immeubles délabrés, un manque de propreté (crottes de chien, conteneurs sur les trottoirs, dépôts sauvages d'encombrants...)
- Un **manque de végétation** et d'espaces arborés ou fleuris
- Un **manque de commerces** de proximité
- Des **flux de circulation importants et rapides** qui traversent le quartier et qui posent des problèmes de sécurité, notamment aux abords des écoles
- Des **aménagements routiers peu adaptés** à la circulation aux heures de pointe et une **signalétique insuffisante** : congestion, non-respect des priorités à droite, et danger pour les piétons
- Un **manque de places de stationnement** au sein du quartier et des **véhicules ventouses** qui induisent du **stationnement anarchique** : stationnement sur le trottoir, en double file, sur les passages piétons...
- Un quartier qui accueille une **population en grande difficulté** : présence de nombreuses associations pour les personnes sans emploi, squat de garage...

3.3. Opportunités pour le quartier du Faubourg du Soleil

- Le développement des **navettes gratuites** de la ville d'Alès pour desservir le quartier
- Un accompagnement et une facilitation à **l'implantation de commerces**
- La **valorisation des friches urbaines** et **l'aménagement de parkings** (carrosserie, école, rue Courtes...)
- La **rénovation** des façades
- La **traversée quotidienne du quartier par les habitants du Haut et Bas Brésis**, une population relativement aisée qui représente une **clientèle potentielle** pour le développement des commerces et services au Faubourg du Soleil

3.4. Menaces pour le quartier du Faubourg du Soleil

- Le **report des véhicules en stationnement depuis le centre-ville sur les places du Faubourg du Soleil** suite au développement du stationnement payant en centre-ville
- Une **dégradation de l'habitat** du quartier et la multiplication des « **marchands de sommeil** » et des **squats**
- Le développement des **friches urbaines**
- Les difficultés à gérer les répercussions liées à la présence d'associations accueillant des personnes en grande précarité au sein du quartier, et notamment l'augmentation de la **mendicité**.

4. SUITES

Pour la suite des ateliers menés au Faubourg du Soleil, deux nouvelles séances de travail sont prévues :

- Atelier 2 : séance du **mercredi 10 janvier 2018** à 18h à la Maison du projet
Cette 2^{ème} séance de travail avec les habitants sera consacrée à la définition des orientations à prendre pour améliorer la vie du quartier, valoriser ses atouts et remédier aux difficultés rencontrées ;
- Atelier 3 : séance du **mercredi 7 février 2018** à 18h à la Maison du projet
Cette 3^{ème} séance de travail avec les habitants sera consacrée à la déclinaison des orientations en actions opérationnelles à court, à moyen et à long termes.

5. ANNEXE : HIERARCHISATION DES CONTRIBUTIONS

5.1. Hiérarchisation des atouts

Contributions	Nombre de votes
Proximité du centre-ville	4
Vitrine de la ville – projection sur le pont du Gardon	2
Ecole maternelle	1
Quartier relativement calme – surtout le haut du quartier	1
Propreté du quartier	1
Quartier historique	1
Axe de desserte du Haut-Brésis et Bas-Brésis : population plus aisée	1

5.2. Hiérarchisation des faiblesses

Contributions	Nombre de votes
Manque de commerces de proximité (ex : épicerie, boulangerie, presse)	4
Immeubles délabrés	4
Priorité à droite mal indiquée Rue des écoles	1
Revoir le carrefour Pont vieux-Jules Guesde-Faubourg ; pas assez fluide, congestion, dangereux pour les piétons	1
Rue Courtes trop souillée par les crottes de chien	1
Manque de propreté – dépôts régulier d'encombrants	
Stationnement (voitures ventouses ou sur les passages piétons)	
Circulation importante et rapide	
Aux heures de pointe, bouchons réguliers	
Sécurité aux abords des écoles : zone à 30 pas assez étendue	
Conteneurs sur les trottoirs toute la journée	
Manque de continuité avec la rénovation de l'Avenue d'Anduze	
Porte d'entrée du centre-ville qui donne une mauvaise image	
Manque de végétation fleurie	
Trop d'associations pour les personnes sans emplois	
Véhicules garés en double file sur le trottoir	
Gens qui vivent dans des garages rue Fernand Pelloutier	
Dépôts sauvages rue Fernand Pelloutier	

5.3. Hiérarchisation des opportunités

Contributions	Nombre de votes
Installation d'une navette gratuite	4
Faciliter l'implantation des commerces	3
Idée d'aménagement de friches urbaines	3
Un parking (carrosserie)	2
Un parking rue Courtes	1
Un parking en face de l'école maternelle	
Rénovation des façades	

5.4. Hiérarchisation des menaces

Contributions	Nombre de votes
La politique de parking	3
Marchands de sommeil	3
Création de plus en plus de friches urbaines	1
Squats	1
L'état des appartements	1
Que le carrefour où il y a le feu soit un lieu de manche	
Trop d'associations	



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

ANNEXE N°2B

**DOCUMENTS RELATIFS A L'ATELIER N°2
DU 10 JANVIER 2018**





PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



**INSCRIVEZ-VOUS
RAPIDEMENT**

RÉFLÉCHISSEZ À L'AVENIR DE VOTRE QUARTIER

Faubourg du Soleil - 2^e atelier

**le 10 janvier 2018 à 18h
à la maison de projet**
(Espace Jeunes des Prés Saint-Jean)

« Vos idées
nous intéressent »

Alain Pautier

12 participants



Faubourg du Soleil Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Atelier 2 : Le 10 Janvier 2018

	Nom	Prénom	Observations
X	BECHIKHI	Amar	
	POUGET	Alain	
	CANDELA	Madeleine	
	CANDELA	Madeleine	
X	BONNET	Christian	
	GEORGIEV	Gaelle	
X	LAURENT	Christophe et Sara	
X	COUDERC	Michèle	
X	KHERCHAoui	Julien	
X	DUCHAUSOIT	Julie	
	FERRIER	Huguette	
X	SANDRI	Daniel	
	GAY	Corinne	
X	BEN HOUMMADA	Rachid	
X	GUIN	Robert	
X	DEVEZE	Jean Pierre	
X	POUCAUTE	Gilbert	



PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS

Faubourg du Soleil

Atelier n°2 : définition d'orientations

10 janvier 2018



Rappel de la démarche

- Nouveau projet de renouvellement urbain à Alès lancé en 2017 : 7 quartiers concernés
 - Faubourg de Rochebelle
 - **Faubourg du Soleil**
 - Cauvel - La Royale
 - Centre Ville
 - Prés-Saint-Jean
 - Les Cévennes
 - Tamaris
- La Ville d'Alès en partenariat avec Alès Agglomération souhaite mettre en place une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés
- Objectif de la concertation : définir des actions d'amélioration du quartier du Faubourg du Soleil pour l'avenir
- Processus de travail collectif et participatif en 3 phases



3 ATELIERS SUR LE QUARTIER DU FAUBOURG DU SOLEIL

Ateliers de travail avec les habitants à **18h à la Maison des Projets** pour **alimenter les réflexions de la Ville et le travail des bureaux d'études**

- 21 novembre 2017 – atelier 1 : partage d'une connaissance du Faubourg du Soleil
- **10 janvier 2018 – atelier 2 : définition d'orientations / perspectives pour l'aménagement du Faubourg du Soleil**
- 7 février 2018 – atelier 3 : proposition d'actions d'aménagement du Faubourg du Soleil



PROGRAMME ET RÈGLES DE TRAVAIL



Programme de l'atelier n°2

HEURE	DÉROULÉ
18h – 18h10	Accueil et introduction
18h10 - 18h30	Retour sur l'atelier n°1
18h30 - 19h30	Travail en sous-groupes
19h30 - 19h45	Synthèse collective
	Clôture de l'atelier n°2 et suites



Charte de vie de groupe

- Règles de base :

**Tout le monde a raison ...
... Partiellement !!!**

- Pas de jugement
- Confidentialité
- Ecoute
- Bienveillance
- Travailler de façon décontractée
- 100 % de participation pour cet atelier



Autres besoins de votre part ?



Objectifs de l'atelier n°2

- Partager la synthèse de ce qui s'est dit lors de l'atelier n°1
- Définir collectivement des propositions d'orientations pour améliorer la vie du quartier
 - Valoriser les atouts
 - Remédier aux difficultés rencontrées



RETOUR SUR L'ATELIER N°1 DU FAUBOURG DU SOLEIL





Atouts : ce qui plait dans le Faubourg du Soleil

- Le positionnement géographique du quartier (proximité du centre-ville, du Gardon fonction de desserte du quartier du Brésis)
- Le caractère historique de ce quartier d'entrée de ville
- Un quartier « vitrine d'Alès » de par l'alignement bâti le long de la rue
- La présence de l'école maternelle
- Un quartier relativement calme et propre, notamment dans sa partie haute vers l'avenue d'Anduze





Faiblesses : ce qui ne plait pas dans le Faubourg du Soleil

- Un quartier qui se dégrade et qui donne une image négative de l'entrée de ville d'Alès
- Un manque de végétation et d'espaces arborés ou fleuris
- Un manque de commerces de proximité
- Une circulation importante et rapide qui pose des problèmes de sécurité (écoles..)
- Des aménagements routiers peu adaptés à la circulation aux heures de pointe
- Un manque de places de stationnement induisant du stationnement anarchique
- Un quartier qui accueille une population en grande difficulté





Opportunités : ce qui pourrait arriver de bien pour le quartier à l'avenir

- Le développement des navettes gratuites de la ville d'Alès pour desservir le quartier
- Un accompagnement et une facilitation à l'implantation de commerces
- La valorisation des friches urbaines et l'aménagement de parkings
- La rénovation des façades
- La traversée quotidienne du quartier par les habitants du Haut et Bas Brésis, qui représente une clientèle potentielle pour les commerces et services du Faubourg





Menaces : ce qui pourrait arriver de mauvais pour le quartier à l'avenir

- Le report des véhicules en stationnement depuis le centre-ville sur les places du Faubourg du Soleil suite au développement du stationnement payant en centre-ville
- Une dégradation de l'habitat du quartier et la multiplication des « marchands de sommeil » et des squats
- Le développement des friches urbaines
- Les difficultés à gérer les répercussions liées à la présence d'associations accueillant des personnes en grande précarité au sein du quartier, et notamment l'augmentation de la mendicité



TRAVAIL EN SOUS-GROUPES



REPARTITION DE LA SALLE : 4 groupes de 3 à 4 personnes

Saisir les chances en croisant
atouts et **opportunités**

*Quelles orientations pour valoriser et
développer
ce qui plait dans le quartier ?*



Relever les défis en s'appuyant sur
les **opportunités** pour améliorer les
faiblesses

*Quelles orientations pour améliorer
ce qui ne plait pas dans le quartier ?*



Sortir des zones de conflits en
s'appuyant sur les **atouts** pour contrer
les **menaces**

*Quelles orientations pour réaliser ce qui pourrait
arriver de bien ?*



Se prémunir des dangers que
représentent les **faiblesses** et les
menaces

*Quelles orientations pour se prémunir de ce qui
pourrait arriver de mauvais ?*



ORGANISATION DE L'ATELIER ORIENTATIONS

■ 1^{er} tour

- Répartissez-vous sur les tables de travail
- Faites des propositions d'orientations en vous appuyant sur la synthèse de l'atelier 1
- L'hôte écrit ce que vous dites



■ **Après le gong : installez-vous sur une nouvelle table**

■ 2^{ème} tour

- Prenez connaissance de ce que les autres ont exprimé avant vous
- Complétez les propositions d'orientations
- L'hôte écrit ce que vous dites en complétant la feuille
- L'animateur sonne le gong pour mettre fin au 2^{ème} tour



ORGANISATION DE L'ATELIER ORIENTATIONS



- **Une orientation apporte une vision d'ensemble**
- **L'orientation indique l'objectif** vers lequel on souhaite aller alors que **l'action indique le moyen**

Exemple d'orientations = objectifs

Exemple d'actions = moyens

- **Ouvrir le quartier sur la ville**

Créer de nouvelles voies pour faciliter l'accès au quartier

Implanter des services publics communaux...

- **Améliorer l'image du quartier**

Fleurir les espaces extérieurs

Rénover les façades...



1^{er} tour

- Travail en atelier « world café »
- Répondez à la question de votre table :
 - Saisir les chances : comment valoriser et développer ce qui plait ?
 - Relever les défis : comment améliorer ce qui ne plait pas ?
 - Saisir les opportunités : comment réaliser ce qui pourrait arriver de bien ?
 - Se prémunir des dangers : comment se prémunir de ce qui pourrait arriver de mauvais ?
- L'hôte de votre table écrit ce que vous dites



2^{ème} tour



- Les hôtes de table restent à leur table
- Changement de sous-groupe → pollinisation
- Approfondissement de la réflexion issue du 1^{er} tour

Pratiquer le « Oui, et... » → Ne pas supprimer d'idée

- Exemple : je propose des orientations pour améliorer ce qui ne plait pas en plus de ce qui a déjà été dit au 1^{er} tour



Durée 15 mn



PARTAGE DES PRODUCTIONS DES SOUS-GROUPES



Partage des productions

- Les hôtes de table présente la synthèse de leur groupe
- NB : la totalité des productions seront à votre disposition
 - Pendant 30 minutes après la fin de l'atelier
 - Sur le site internet dédié



Durée 30 mn



Clôture de l'atelier n°2



Les suites

- Synthèse des productions
- **Atelier n° 3 : 7 février 2018**
 - Partage de la synthèse de l'atelier n° 2
 - Travail participatif pour définir des actions pour le quartier





PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS

MERCI DE VOTRE ATTENTION



ALES AGGLOMERATION

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

FAUBOURG DU SOLEIL
ATELIER N°2 DU 10/01/2018

Verbatim

Version du 18/01/2018



PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



**Alès
Cévennes**
L'ESPACE DU BIEN-VIVRE

SOMMAIRE

1. Contexte	3
2. Participants	3
3. Verbatims des échanges	4
3.1. Orientation pour améliorer ce qui ne plait pas dans le quartier	4
3.2. Quelles orientations pour réaliser ce qui pourrait arriver de bien	4
3.3. Quelles orientations pour valoriser et développer ce qui plait	5
4. Suites	5

1. CONTEXTE

Un nouveau projet de renouvellement urbain a été lancé en 2017 sur Alès Agglomération. Il concerne 7 quartiers de la ville d'Alès dont le Faubourg du Soleil.

La Ville d'Alès en partenariat avec Alès Agglomération a souhaité mettre en place une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés. L'objectif de cette concertation est de définir, pour chaque quartier, des actions d'amélioration pour l'avenir. Ce travail de réflexion, mené dans le cadre d'ateliers participatifs, alimentera le contenu des études techniques à venir.

Sur le quartier du Faubourg du Soleil, le processus de travail collectif et participatif est structuré en 3 ateliers :

- **Atelier 1 : état des lieux** – mardi 21 novembre à 18h à la Maison du projet ;
- **Atelier 2 : propositions d'orientations** pour l'avenir du quartier – **mercredi 10 janvier 2018 à 18h à la Maison du projet** ;
- **Atelier 3 : propositions d'actions d'aménagement** du quartier – mercredi 7 février 2018 à 18h à la Maison du projet

L'atelier 2 qui s'est tenu le 10 janvier a réuni 12 participants.

Ce document présente les verbatim des échanges entre participants.

2. PARTICIPANTS

Participants Ateliers	<ul style="list-style-type: none">- Amar BECHIKHI- Christian BONNET- Christophe et Sara LAURENT- Michèle COUDERC- Rachid BEN HOUMMADA- Gilbert ROUCAUTE	<ul style="list-style-type: none">- Julien KHERCHAOUI- Julie DUCHAUSSOIT- Daniel SANDRI- Robert GUIN- Jean-Pierre DEVEZE
Ville Alès	<ul style="list-style-type: none">- Marc PEYROCHE- Olivier BOFFY	
Cabinet Nicaya	<ul style="list-style-type: none">- Lola AGOSTINI- Camille BROVEDAN	

3. VERBATIMS DES ECHANGES

3.1. Orientation pour améliorer ce qui ne plait pas dans le quartier

- Améliorer la circulation :
 - Dévier la circulation
 - Prévoir un sens unique
- Faciliter l'accès aux piétons
- Ouvrir l'espace rue Cavalerie, manque de luminosité
- Embellir le quartier – Améliorer l'habitat, améliorer l'image et la qualité
- Faciliter un bien être pour les enfants
- Améliorer le stationnement devant certains commerces
- Rendre le quartier plus coloré
- Créer des ralentisseurs pour ralentir la circulation
- Verdure – piste cyclable
- Propreté avec des installations TRI sélectif (éviter les poubelles sur les trottoirs)
- Créer des évènements festifs
- Amélioration de l'entrée rue Peloutier, manque de luminosité
- Impliquer davantage la police municipale

3.2. Quelles orientations pour réaliser ce qui pourrait arriver de bien

- Gestion de la circulation
- Gestion du stationnement (Borne)
- Favoriser l'installation des commerces
- Épauler les investisseurs (bâtiments)
- Aménagement des friches urbaines en parking
- Mieux informer sur l'histoire du quartier
- Agrandir l'école
- Création d'un espace ouvert pour que les habitants puissent se rencontrer
- Éviter que les Faubourg ne soit des voies de stationnement ou circulation et en faire un lieu de vie
- Prévoir des évènements festifs
- Améliorer les voies piétonnes

3.3. Quelles orientations pour valoriser et développer ce qui plait

- Création d'animation
- Création d'une zone artisanale
- Création de navette pour le désenclavement du centre-ville
- Agrandissement de l'école maternelle (cantine, regroupement scolaire) sur la friche achetée par la mairie
- Amélioration de la propreté
- L'harmonisation décorative des façades
- Désenclavement du quartier du haut Brésis et aménagement des escaliers
- Plus de fleurs / éclairage
- Aménagement d'un terrain de boules devant le foyer des personnes âgées (clôturé)
- Faciliter l'accès au gardon au niveau du pont vieux
- Créer un parc à chiens
- Récréer du passage piéton dans le quartier

4. SUITES

Pour la suite des ateliers menés au Faubourg du Soleil, une dernière séance de travail est prévue :

- Atelier 3 : séance du **mercredi 7 février 2018** 18h à la Maison du projet

Cette 3ème séance de travail avec les habitants sera consacrée à la déclinaison des orientations en actions opérationnelles à court, à moyen et à long termes.

ALES AGGLOMERATION

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

FAUBOURG DU SOLEIL
ATELIER N°2 DU 10/01/2018

Note de synthèse
Version du 19/01/2018



PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



SOMMAIRE

1. Contexte	3
2. Participants	4
3. Synthèse des contributions à l'atelier	4
3.1. Rappel	4
3.2. Synthèse des orientations	4
4. Suites	5
5. Annexe : Verbatim	6

1. CONTEXTE

Un nouveau projet de renouvellement urbain a été lancé en 2017 sur Alès Agglomération. Il concerne 7 quartiers de la ville d'Alès dont le Faubourg du Soleil.

La Ville d'Alès en partenariat avec Alès Agglomération a souhaité mettre en place une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés. L'objectif de cette concertation est de définir, pour chaque quartier, des actions d'amélioration pour l'avenir. Ce travail de réflexion, mené dans le cadre d'ateliers participatifs, alimentera le contenu des études techniques à venir.

Sur le quartier du Faubourg du Soleil, le processus de travail collectif et participatif est structuré en 3 ateliers :

- **Atelier 1 : état des lieux** – mardi 21 novembre à 18h à la Maison du projet ;
- **Atelier 2 : propositions d'orientations** pour l'avenir du quartier – **mercredi 10 janvier 2018** à 18h à la Maison du projet;
- **Atelier 3 : propositions d'actions d'aménagement** du quartier – mercredi 7 février 2018 à 18h à la Maison du projet

L'atelier 2 qui s'est tenu le 10 janvier a réuni 12 participants.

Ce document présente la synthèse des échanges entre participants.

Délimitation du périmètre quartier prioritaire Faubourg du Soleil



2. PARTICIPANTS

Participants Ateliers	<ul style="list-style-type: none">- Amar BECHIKHI- Christian BONNET- Christophe et Sara LAURENT- Michèle COUDERC- Rachid BEN HOUMMADA- Gilbert ROUCAUTE	<ul style="list-style-type: none">- Julien KHERCHAOUI- Julie DUCHAUSSOIT- Daniel SANDRI- Robert GUIN- Jean-Pierre DEVEZE
Ville Alès	<ul style="list-style-type: none">- Marc PEYROCHE- Olivier BOFFY	
Cabinet Nicaya	<ul style="list-style-type: none">- Lola AGOSTINI- Camille BROVEDAN	

3. SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS A L'ATELIER

3.1. Rappel

Les participants ont travaillé en sous-groupe sur les thématiques suivantes :

- Quelles orientations **pour valoriser et développer ce qui plaît** dans le quartier ?
- Quelles orientations **pour améliorer ce qui ne plaît pas** dans le quartier ?
- Quelles orientations **pour organiser ce qui pourrait arriver de bien** ?

A l'issue du travail en sous-groupe, le groupe a partagé les productions sur chaque thématique et apporté des propositions complémentaires.

La synthèse des orientations formulées par les participants est présentée ci-dessous.

3.2. Synthèse des orientations

- **Améliorer la circulation** au sein du quartier
 - Créer des déviations et des sens uniques
 - Faciliter la circulation des piétons
 - Créer des ralentisseurs pour ralentir la circulation
 - Développer les pistes cyclables
- **Ouvrir le quartier** sur l'extérieur
 - Créer une navette pour relier le quartier au centre-ville
 - Faciliter l'accès au Gardon au niveau du pont vieux
 - Récréer du passage piéton dans le quartier
 - Désenclaver le quartier du haut Brésis en aménageant des escaliers

- **Améliorer le stationnement** dans le quartier
 - Faciliter le stationnement devant certains commerces
 - Installer des bornes de stationnement
 - Aménager les friches urbaines en parking
- **Améliorer l'image** du quartier
 - Rénover l'habitat et épauler les investisseurs
 - Harmoniser les façades
 - Embellir le quartier en le rendant plus coloré
 - Installer de la verdure dans le quartier
 - Aérer le quartier en ouvrant des espaces (rue Cavalerie, entrée de la rue Peloutier)
 - Améliorer l'éclairage public
 - Mieux informer sur l'histoire du quartier
- Améliorer les **infrastructures scolaires** pour le **bien-être des enfants**
 - Agrandir l'école maternelle (cantine, regroupement scolaire) sur la friche achetée par la mairie
- **Améliorer la propreté** du quartier
 - Inviter les habitants à faire le tri sélectif avec des installations dédiées
 - Créer un parc à chiens
- **Dynamiser la vie du quartier**
 - Faire des Faubourgs un lieu de vie
 - Créer des événements festifs
 - Aménager un terrain de boules devant le foyer des personnes âgées (clôturé)
 - Créer un espace ouvert où les habitants peuvent se retrouver
- **Améliorer la sécurité** du quartier en impliquant davantage la police municipale
- **Développer les commerces** de proximité
 - Créer une zone artisanale
 - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces

4. SUITES

Pour la suite des ateliers menés au Faubourg du Soleil, une dernière séance de travail est prévue :

- Atelier 3 : séance du **mercredi 7 février 2018** 18h à la Maison du projet

Cette 3ème séance de travail avec les habitants sera consacrée à la déclinaison des orientations en actions opérationnelles à court, à moyen et à long termes.

5. ANNEXE : VERBATIM

Orientations pour améliorer ce qui ne plaît pas dans le quartier

- Améliorer la circulation :
 - Dévier la circulation
 - Prévoir un sens unique
- Faciliter l'accès aux piétons
- Ouvrir l'espace rue Cavalerie, manque de luminosité
- Embellir le quartier – Améliorer l'habitat, améliorer l'image et la qualité
- Faciliter un bien être pour les enfants
- Améliorer le stationnement devant certains commerces
- Rendre le quartier plus coloré
- Créer des ralentisseurs pour ralentir la circulation
- Verdures – piste cyclable
- Inviter avec des installations TRI sélectif (éviter les poubelles sur les trottoirs)
- Créer des événements festifs
- Amélioration de l'entrée rue Peloutier, manque de luminosité
- Impliquer davantage la police municipale

Orientations pour réaliser ce qui pourrait arriver de bien

- Gestion de la circulation
- Gestion du stationnement (bornes)
- Favoriser l'installation des commerces
- Épauler les investisseurs (bâtiments)
- Aménagement des friches urbaines en parking
- Mieux informer sur l'histoire du quartier
- Agrandir l'école
- Création d'un espace ouvert pour que les habitants puissent se rencontrer
- Éviter que le Faubourg ne soit des voies de stationnement ou circulation et en faire un lieu de vie
- Prévoir des événements festifs
- Améliorer les voies piétonnes

Orientations pour valoriser et développer ce qui plaît

- Création d'animation
- Création d'une zone artisanale
- Création de navette pour le désenclavement du centre-ville
- Agrandissement de l'école maternelle (cantine, regroupement scolaire) sur la friche achetée par la mairie
- Amélioration de la propreté
- L'harmonisation décorative des façades
- Désenclavement du quartier du haut Brésis et aménagement des escaliers
- Plus de fleurs / éclairage
- Aménagement d'un terrain de boules devant le foyer des personnes âgées (clôturé)
- Facilité d'accès au gardon au niveau du pont vieux
- Créer un parc à chiens
- Récréer du passage piéton dans le quartier



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

ANNEXE N°2C

**DOCUMENTS RELATIFS A L'ATELIER N°3
DU 7 FÉVRIER 2018**





PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS

**INSCRIVEZ-VOUS
RAPIDEMENT**



*« Vos idées
nous intéressent »*

Hans Rautner

RÉFLÉCHISSEZ À L'AVENIR DE VOTRE QUARTIER

Faubourg du Soleil - 3^e atelier

**le 7 février 2018 à 18h
à la maison de projet**
(Espace Jeunes des Prés Saint-Jean)

10 participants



Faubourg du soleil Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Le 07 Février 2018

	Nom	Prénom	Observations
X	BECHIKHI	Amar	
++	POUGET	Alain	
	CANDELA	Madeleine	
X	BONNET	Christian	
	GEORGIEV	Gaelle	
	LAURENT	Christophe et Sara	
	COUDERC	Michèle	
+	KHERCHAOUI	Julien	
Y	DUCHAUSOIT	Julie	
	FERRIER	Huguette	
+	SANDRI	Daniel	
	GAY	Corinne	
+	BEN HOUMMADA	Rachid	
X	GUIN	Robert	
X	DEVEZE	Jean-Pierre	
	ROUCAUTE	Gilbert	

ALES AGGLOMERATION

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

FAUBOURG DU SOLEIL
ATELIER N°3 DU 07/02/2018

Note de synthèse
Version du 08/02/2018



PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
ALÈS



SOMMAIRE

1. Contexte	3
2. Participants	4
3. Synthèse des contributions à l'atelier	4
3.1. Rappel	4
3.2. Synthèse des actions par orientation	5
3.2.1. <i>Ouvrir le quartier sur l'extérieur</i>	5
3.2.2. <i>Améliorer la qualité du cadre de vie</i>	6
3.2.3. <i>Renforcer l'attractivité du quartier</i>	7
4. Suites	8
5. Annexe : Verbatim	8

1. CONTEXTE

Un nouveau projet de renouvellement urbain a été lancé en 2017 sur Alès Agglomération. Il concerne 7 quartiers de la ville d'Alès dont le Faubourg du Soleil.

La Ville d'Alès en partenariat avec Alès Agglomération a souhaité mettre en place une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés. L'objectif de cette concertation est de définir, pour chaque quartier, des actions d'amélioration pour l'avenir. Ce travail de réflexion, mené dans le cadre d'ateliers participatifs, alimentera le contenu des études techniques à venir.

Sur le quartier du Faubourg du Soleil, le processus de travail collectif et participatif est structuré en 3 ateliers :

- **Atelier 1 : état des lieux** – mardi 21 novembre à 18h à la Maison du projet ;
- **Atelier 2 : propositions d'orientations** pour l'avenir du quartier – mercredi 10 janvier 2018 à 18h à la Maison du projet;
- **Atelier 3 : propositions d'actions d'aménagement** du quartier – **mercredi 7 février 2018 à 18h à la Maison du projet**

L'atelier 3 qui s'est tenu le 7 février a réuni 10 participants.

Ce document présente la synthèse des échanges entre participants.

Délimitation du périmètre quartier prioritaire Faubourg du Soleil



2. PARTICIPANTS

Participants Ateliers	<ul style="list-style-type: none">- Amar BECHIKHI- Christian BONNET- M et Mme POUGET- Rachid BEN HOUMMADA- Jean-Pierre DEVEZE	<ul style="list-style-type: none">- Julien KHERCHAOUI- Julie DUCHAUSSOIT- Daniel SANDRI- Robert GUIN
Ville Alès	<ul style="list-style-type: none">- Olivier BOFFY- Laura GIRABET	
Cabinet Nicaya	<ul style="list-style-type: none">- Lola AGOSTINI- Camille BROVEDAN	

3. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS A L'ATELIER

3.1. Rappel

Lors de la phase 3 de l'atelier, les participants ont décliné en actions les 10 orientations retenues lors de la phase précédente. Ces orientations se découpent en 3 grandes thématiques :

- **Ouvrir le quartier sur l'extérieur**
 - **Orientation n°1** : Améliorer, apaiser et sécuriser les circulations : voitures, piétons, vélos...
 - **Orientation n°2** : Améliorer le stationnement temporaire et de longue durée
 - **Orientation n°3** : Connecter le quartier à son environnement : accès au quartier et ses abords
- **Améliorer la qualité du cadre de vie**
 - **Orientation n°4** : Améliorer la qualité des espaces urbains
 - **Orientation n°5** : Renforcer la sécurité
 - **Orientation n°6** : Améliorer la propreté
- **Renforcer l'attractivité du quartier**
 - **Orientation n°7** : Rénover l'habitat
 - **Orientation n°8** : Dynamiser la vie de quartier
 - **Orientation n°9** : Développer les commerces de proximité
 - **Orientation n°10** : Améliorer les équipements publics

3.2. Synthèse des actions par orientation

3.2.1. Ouvrir le quartier sur l'extérieur

- **Orientation n°1 : Améliorer, apaiser et sécuriser les circulations : voitures, piétons, vélos...**
 - Développer et faciliter les modes de déplacements doux
 - Créer un partage du trottoir entre vélos et piétons
 - Développer les pistes cyclables
 - Sécuriser le carrefour devant l'école
 - Déplacer le feu rouge situé au bar avant la priorité à droite
 - Installer un ralentisseur avant la priorité à droite (rue des Jardins)
 - Créer un rond-point devant l'école
 - Réduire la vitesse de circulation routière au sein du quartier
 - Ralentir la vitesse rue Napoléon avec des ralentisseurs
 - Créer des chicanes le long du Faubourg en réduisant les places de stationnement
 - Mettre le Faubourg en sens unique (vers la ville)
 - Démolir les escaliers donnant sur la rue Cavalerie afin de créer une voie de circulation pour les voitures
- **Orientation n°2 : Améliorer le stationnement temporaire et de longue durée**
 - Créer des parkings pour les résidents (gratuits avec une carte magnétique)
 - Dans le secteur de la rue des jardins (maisons à démolir)
 - Aménager des espaces en parking et/ou garages
 - Le long de la rue Pelloutier
 - A l'entrée de la rue Pelloutier, supprimer l'espace vert pour agrandir le parking
 - Aménager les friches urbaines existantes
 - Lieux désignés : vers la carrosserie, vers l'école, rue Courtes
 - Accroître le contrôle du stationnement rue Napoléon par la police municipale
 - Installer des bornes de stationnement avec la première heure gratuite
 - Faciliter le stationnement devant certains commerces

- **Orientation n°3 : Connecter le quartier à son environnement : accès au quartier et ses abords**
 - Relier la navette Ales'y bleue au Faubourg du Soleil en la faisant passer rue des Jardins et Faubourg du Soleil
 - Faciliter l'accès au Gardon
 - Créer une descente d'escalier du Pont Vieux au Gardon (côté Jules Guesde)
 - Améliorer l'escalier existant côté J. Guesde
 - Améliorer la connectivité du quartier
 - Installer des bornes wifi
 - Installer des bornes électriques pour les voitures
 - Installer la fibre
 - Récréer du passage piéton dans le quartier en raccordant le futur passage piéton du Gardon au Faubourg
 - Aménager des escaliers vers le Haut-Brésis pour désenclaver le quartier

3.2.2. Améliorer la qualité du cadre de vie

- **Orientation n°4 : Améliorer la qualité des espaces urbains**
 - Rénover les trottoirs
 - Végétaliser le quartier
 - Mettre des arbres et des bacs à fleurs (ex : rue d'Anduze)
 - Rendre le quartier plus coloré
 - Aérer le quartier en ouvrant des espaces
 - Lieux désignés : Rue Cavalerie, entrée de la rue Pelloutier
 - Améliorer la qualité de l'éclairage public
- **Orientation n°5 : Renforcer la sécurité**
 - Mettre en place des tournées régulières de la police municipale à pied
 - Interdire la circulation des poids-lourds de +3,5 tonnes
 - Sécuriser les trottoirs (mise en place de barrières le long de la route)
- **Orientation n°6 : Améliorer la propreté**
 - Réorganiser le stockage et le ramassage des ordures
 - Supprimer les containers particuliers qui encombrent les trottoirs
 - Créer des containers pour plusieurs personnes (comme rue Napoléon)

- Mettre à disposition des poubelles jaunes pour le tri
- Solutionner le problème des déjections canines sur l'espace public
 - Mettre « effectivement » des PV aux propriétaires de chiens qui font sur les trottoirs
 - Créer un parc à chiens

3.2.3. Renforcer l'attractivité du quartier

- **Orientation n°7 : Rénover l'habitat**

- Rénover les façades
 - Créer une harmonisation des façades
 - Rénover les vitrines commerciales
 - Créer des trompe-l'œil
 - Mettre de la couleur dans le quartier
- Démolir de l'habitat dégradé
 - Maison rue des Jardins en face de l'école (en ruine)
 - Maison au 55 Faubourg du soleil (« café annexe ») pour permettre la création d'une grande place (jeux pour enfants, stationnements etc.)
- Cacher les climatisations et paraboles visibles depuis le Faubourg
- Epauler les investisseurs pour une rénovation efficace de l'habitat
- Reconstruire de l'architecture moderne

- **Orientation n°8 : Dynamiser la vie de quartier**

- Créer des événements festifs
 - Créer une fête annuelle (ex : ancienne fête de la SAQUE)
- Créer un espace de jeux (ex : Place des Martyrs) à proximité de l'école
- Installer une sculpture représentant le Faubourg du Soleil
- Aménager un terrain de pétanque
 - Localisation : devant le foyer des personnes âgées (lieu clôturé)
- Mieux informer sur l'histoire du quartier

- **Orientation n°9 : Développer les commerces de proximité**

- Créer une zone artisanale d'art
- Implanter de nouveaux services dans le quartier
 - Installer un distributeur bancaire
 - Implanter un espace médical (infirmière, médecin, dentiste etc.)
 - Implanter une boulangerie
- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces
 - Faire un appel d'offre
 - Mettre en place des dispositifs d'exonération de charges
- **Orientation n°10 : Améliorer les équipements publics**
 - Agrandir l'école maternelle
 - Créer une cantine sur la friche à proximité
 - Créer un parc ou un lieu de vie pour le quartier
 - Initier une mise en discrétion des réseaux électriques

4. SUITES

- Partage des résultats de l'atelier (orientations et actions retenues) avec les services de la Ville et les bureaux d'étude
- Enrichissement et réflexion par les bureaux d'études
- Retour vers les habitants et les participants

5. ANNEXE : VERBATIM

5.1. Ouvrir le quartier sur l'extérieur

Orientation n°1 : Améliorer, apaiser et sécuriser les circulations : voitures, piétons, vélos...	Votes
• Création d'un parking résidents (maisons à démolir secteur rue des Jardins)	2
• Partage du trottoir avec les vélos (pistes cyclables)	2
• Déplacer le feu rouge situé au bar avant la priorité à droite ou un	1

ralentisseur	
<ul style="list-style-type: none"> • Vérifier les stationnements rue Napoléon (mal garé) par la police municipale 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Ralentir la vitesse rue Napoléon 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Proposer un aménagement des espaces de parkings / garages / zones de friches, le long de la rue Pelloutier pour faire des parkings (ou autres) <ul style="list-style-type: none"> ○ Raison : surface importante 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les stationnements à droite et à gauche du Faubourg en agrandissant la voie (chicanes) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Installer des bornes avec la première heure gratuite 	

Orientation n°2 : Améliorer le stationnement temporaire et de longue durée	Votes
<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parking résidents (carte magnétique et gratuite) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Bornes 1h gratuite rue Faubourg du Soleil pour le développement des commerces 	

Orientation n°3 : Connecter le quartier à son environnement : accès quartier et ses abords	Votes
<ul style="list-style-type: none"> • Faire une navette passant rue du Jardin, Faubourg du Soleil reliant la navette bleue 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Descente d'escalier du pont vieux au gardon (côté Jules Guesde), Amélioration de celui existant Côté J Guesde 	
<ul style="list-style-type: none"> • Installation <ul style="list-style-type: none"> ○ Bornes wifi ○ Bornes électriques (voitures) ○ Fibre 	

5.2. Améliorer la qualité du cadre de vie

Orientation n°4 : Améliorer la qualité des espaces urbains	Votes
• Rénovation des façades et des vitrines commerciales	1
• Réfection des trottoirs	1
• Mettre des arbres, bacs à fleurs... (ex : rue d'Anduze)	1
• Verduze dans le Faubourg (exemple avenue d'Anduze)	
• Parking entrée rue Pelloutier : supprimer l'espace vert pour agrandir le parking	
• Raccorder le futur passage piéton du Gardon au faubourg	

Renforcer la sécurité	Votes
• Supprimer les containers particuliers (ils restent toute la semaine sur le trottoir)	2
• Réalisation d'un rond-point à la maternelle	2
• Améliorer l'éclairage	1
• Tournée régulière de la police municipale à pied	1
• Trop de véhicules stationnés sur les trottoirs (piétons obligés de marcher sur la route)	1
• Mettre le Faubourg en sens unique (vers la ville)	1
• Interdiction aux poids-lourds (+3,5 tonnes)	
• Sécuriser les trottoirs (Barrières)	
• Ralentisseur juste avant priorité (rue des Jardins)	
• Parking spécial résidents afin de libérer la place pour les commerces	

Améliorer la propreté	Votes
• Supprimer les containers des particuliers et création containers pour plusieurs personnes (comme rue Napoléon)	1
• Mettre « effectivement » des PV aux propriétaires de chiens qui font sur les trottoirs.	
• Mettre des poubelles jaunes	

5.3. Renforcer l'attractivité du quartier

Rénover l'habitat	Votes
<ul style="list-style-type: none"> Démolition de maison (rue des Jardins en face de l'école) : <ul style="list-style-type: none"> Raison : en ruine 	4
<ul style="list-style-type: none"> Démolition de maison au 55 Faubourg (« café annexe ») <ul style="list-style-type: none"> Raison : <ul style="list-style-type: none"> Ouverture sur une grande place (stationnement) Place pour jeune enfant (Jardin public) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Donner de la couleur aux façades (ex : trompe l'œil) <ul style="list-style-type: none"> Raison : façade triste 	2
<ul style="list-style-type: none"> Démolir les escaliers donnant sur une rue cavalerie pour une meilleure circulation, voiture 	1
<ul style="list-style-type: none"> Refaire les vitrines des magasins (commerces) 	1
<ul style="list-style-type: none"> Cacher les climatisations visibles donnant sur le Faubourg + paraboles 	
<ul style="list-style-type: none"> Faire de l'architecture moderne 	

Dynamiser la vie de Quartier	Votes
<ul style="list-style-type: none"> Créer une fête annuelle (« La Saque »: au lieu précité) 	1
<ul style="list-style-type: none"> Faire un espace de jeux (ex : place des martyrs ; rencontre ; à côté de l'école) 	
<ul style="list-style-type: none"> Faire une sculpture représentant le Faubourg du Soleil 	
<ul style="list-style-type: none"> Aménager un terrain de boules 	
<ul style="list-style-type: none"> Faire un air pour les chiens 	
<ul style="list-style-type: none"> Piste cyclable 	

Développer les commerces	Votes
<ul style="list-style-type: none"> Créer une zone artisanale d'art 	1
<ul style="list-style-type: none"> Distributeur bancaire 	1
<ul style="list-style-type: none"> Implanter corps médical (infirmière/dentiste ...) et Boulangerie 	
<ul style="list-style-type: none"> Faire un appel d'offre, exonération de charge 	

Améliorer les équipements publics	Votes
• Création cantine école maternelle	2
• Création de parkings	1
• Passage navette gratuite au Faubourg du Soleil	
• Voir possibilité création d'un parc ou d'un lieu de vie	
• Enfouir les câbles électriques : mise en discrétion des réseaux	



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

ANNEXE N°2D

PRÉSENTATION DU SCHÉMA D'INTENTIONS DU 4 SEPTEMBRE 2019





Quartier Faubourg du Soleil

Partage du schéma d'intention

4 septembre 2019

Ordre du jour

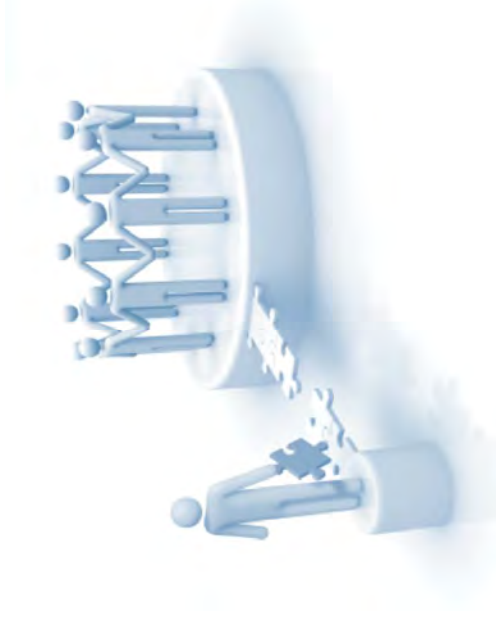
1. Rappels
2. Partage des orientations d'aménagement
3. Evaluation du projet en atelier
4. Suites du processus



Animateurs et intervenants

Intervenants

- Olivier Boffy – Alès Agglomération
- Gilles Fournier – Alès Agglomération
- Claude Jamot – Urbanis



Animation / facilitation

- Stéphane Saint-Pierre – Nicaya
- Charlotte Puig – Nicaya



Charte de vie de groupe

- Règle de base

Tout le monde a raison...

... Partiellement !!!

- Interaction constructive : **pratiquer le « OUI ET »**

- Bienveillance
- Pas de jugement
- Ecoute
- Travailler de façon décontractée
- 100 % de participation pour cet atelier

Autres besoins de votre part ?

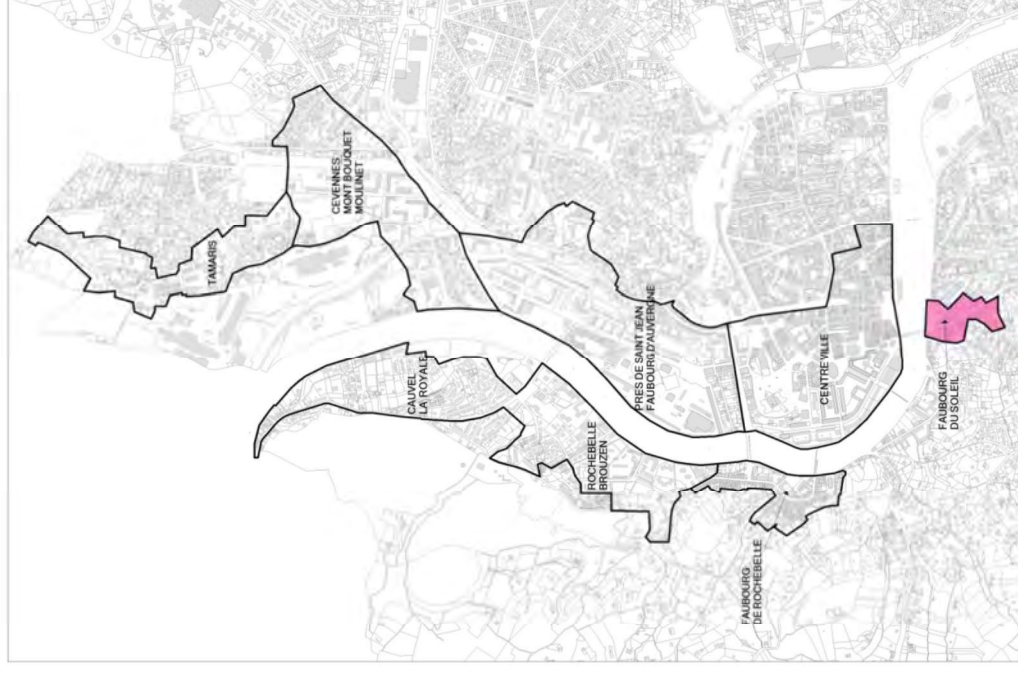


Rappels démarche

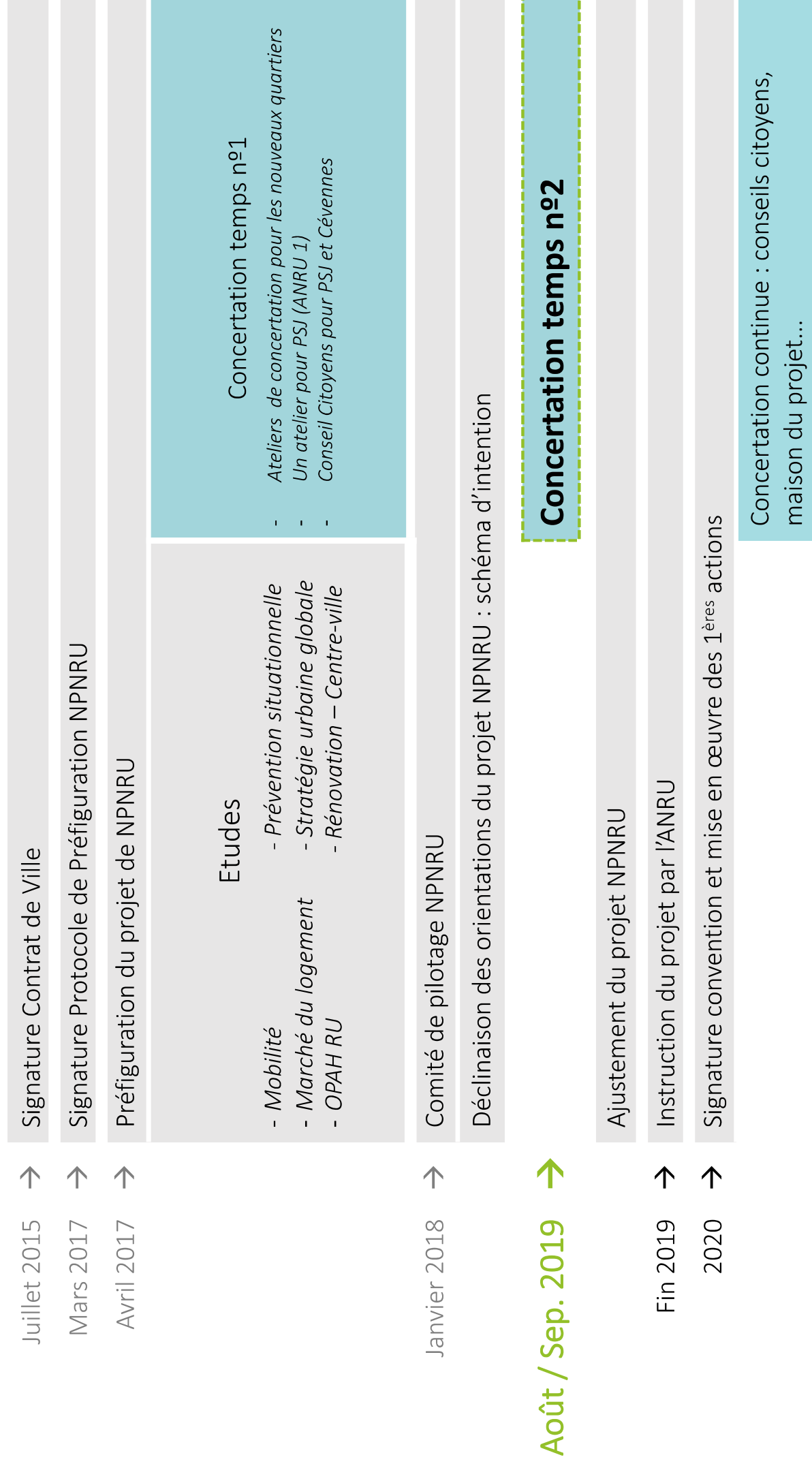


Rappel de la démarche

- Nouveau projet de renouvellement urbain lancé en 2017 sur Alès
- Périmètre : 7 quartiers concernés
 - Faubourg de Rochebelle
 - **Faubourg du Soleil**
 - Cauvel - La Royale
 - Tamaris
 - Centre-ville
 - Prés-Saint-Jean
 - Cévennes – Mont Bouquet
- Objectif du NPNRU
 - Maintenir l'attractivité du cœur de ville
 - Renforcer l'attractivité des quartiers
 - Valoriser le cadre de vie et l'espace urbain
 - Faciliter la mobilité
 - Rénover et adapter l'habitat
 - Diversifier les activités dans les quartiers et renforcer les commerces
 - Contribuer à la transition énergétique
 - Renforcer la gestion urbaine de proximité
 - Concerner en continu



Calendrier de la démarche



Rappels concertation



Plan et délimitation du quartier Faubourg du Soleil



Constats issus de l'atelier de concertation et des conseils citoyens

Atouts	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positionnement géographique du quartier : proximité centre-ville d'Alès, Gardon ▪ Caractère historique du quartier : entrée de ville d'Alès ▪ Un quartier « vitrine d'Alès » par l'alignement bâti le long de la rue qui ouvre une perspective sur le Pont Vieux ▪ Présence d'une école maternelle ▪ Quartier relativement calme et propre notamment dans sa partie haute
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un quartier qui se dégrade / image négative : immeubles délabrés, manque de propreté ▪ Manque de végétation et d'espaces arborés ou fleuris ▪ Manque de commerces de proximité ▪ Flux de circulations importants et rapides : problèmes de sécurité ▪ Aménagements routiers peu adaptés à la circulation aux heures de pointe et signalétique insuffisante ▪ Manque de places de stationnement / véhicules ventouses et stationnement anarchique ▪ Présence d'une population en grande difficulté

Rappels concertation série n°1 Quartier Faubourg du Soleil – 10 janvier 2018

Propositions issues de l'atelier de concertation et des conseils citoyens

Thématiques	Propositions d'actions
Améliorer la circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des déviations et sens uniques - Faciliter la circulation des piétons - Créer des ralentisseurs - Développer les pistes cyclables - Améliorer le stationnement (devant commerces, créations parkings...)
Ouvrir le quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une navette pour relier le centre-ville - Faciliter l'accès au Gardon - Recréer du passage piéton - Désenclaver le quartier du Haut Brésis avec des escaliers
Améliorer l'image du quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover l'habitat - Harmoniser les façades - Installer de la verdure - Ouvrir le quartier par les espaces (rue Cavalerie, ...) - Améliorer l'éclairage public et la propreté - Informer sur l'histoire du quartier
Améliorer les infrastructures scolaires	<ul style="list-style-type: none"> - Agrandissement de l'école
Dynamiser la vie du quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des événements festifs - Créer un espace ouvert où les habitants peuvent se retrouver
Améliorer la sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Implication davantage de la police municipale
Développer des commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une zone artisanale - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces

NPNRU

Partage des orientations d'aménagement

Rappel historique

- Le faubourg du Soleil s'est développé à la faveur du percement de la nouvelle route d'Anduze en 1773, relié au centre ville par le Pont Vieux.
- Le cadastre de 1837 fait apparaître l'essentiel de la trame viaire actuelle :
rue du faubourg du Soleil, rue Pelloutier, rue Cavalerie. La rue Napoléon sera créée plus tard. Une partie importante du bâti actuel est présente à cette date.



Perception et enjeux urbains

- Le quartier est la représentation typique du **faubourg** : l'autre côté de la rivière, le vis à vis du centre, son vestibule...
- Des **alignements réguliers et rythmés**, accentués par la courbure de l'artère principale



Perception et enjeux urbains

La relation au Gardon a disparu malgré la suppression de l'îlot en rive, tout en conservant la convergence des circulations vers ou depuis le Pont vieux



Entrée Nord du Faubourg à partir du Pont Vieux

- De ce fait, le carrefour est le « noeud » de la transformation du quartier comme une invitation au quartier ou une bienvenue vers le centre et ne peut donc être abordé seulement sur un plan circulatoire mais urbain
- D'où la grande importance des têtes d'îlots

Perception et enjeux urbains

- Un alignement de bâtiments d'habitation assez homogène, à dominante de R+2, édifiés entre la fin du 18ème siècle et celle du 19ème
- Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis qui lui confèrent une identité propre...



Morphologie de l'îlot Nord Faubourg du Soleil
Pelloutier - Courtes



Porte ornée rue
Cavalerie (1875)



Immeuble à travée centrale surélevée
rue du Faubourg du Soleil

Perception et enjeux urbains

Un fonctionnement qui n'est plus approprié aux pratiques actuelles de déplacements, de stationnement, de commerce, d'habitat, de délabrement ...

- Un trafic intense et un profil de voirie qui privilégie la voiture, une perception minérale routière accentuée au débouché du faubourg
- Un accès difficile à l'école maternelle
- Des arrières déqualifiés...



Elargissement de la chaussée à 3 voies à la sortie du faubourg



Entrée Sud en provenance d'Anduze. A droite, l'école maternelle

Perception et enjeux urbains

Des rues adjacentes peu attrayantes avec une fonction de transit (rue Pelloutier, rue Cavalerie, rue Napoléon)



Perception et enjeux urbains



- Des îlots denses au bas du faubourg (rue Cavalerie) qui nécessitent une restructuration: démolition d'appendices, curetage de cours, réorganisation d'immeubles.
- L'opportunité des friches artisanales au cœur de l'îlot Soleil-pelloutier-Courtès

Perception et enjeux urbains

- Une entrée sud de la ville, axe historique vers Anduze et Montpellier
- Une avenue principale en double sens en direction du centre ville via le Pont Vieux
- Un carrefour monumental entre l'avenue de Guesdes et l'av. du fbg du Soleil
- Des trottoirs étroits sur l'axe principal et cheminements doux quasi inexistant sur les rues adjacentes
- Des rues adjacentes plus apaisées car en sens unique mais qui favorise la vitesse
- Des arrêts de bus peu visibles et peu confortables
- Une voirie très peu végétalisée
- Une forte déclivité d'Est en Ouest et une liaison viaire peu explicite



Perception et enjeux urbains



- Un état général médiocre
- Une trentaine d'immeuble dégradés ou insalubres (vétusté, humidité, électricité ou ventilation déficiente...)
- Plusieurs poches de dégradation : rue Cavalerie, rue Courtès, Faubourg du Soleil
- Un taux élevé de parc privé potentiellement indigne (PPPI) selon Filocom
- Plusieurs arrêtés d'insalubrité et de péril

	Alès	Alès Agglomération	Gard	Centre-ville	Faubourg de Rochebelle	Faubourg du Soleil
PPPI	13%	15%	10%	20%	34%	31%
Dont catégorie B1	10%	8%	6%	15%	24%	18%
Dont catégorie B2	3%	7%	4%	5%	10%	13%
Nouveau dur (B3)	3%	3%	2%	3%	5%	8%

Faubourg du Soleil

Orientation stratégiques

Améliorer la situation du quartier : besoins et attentes

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.

Mixité des fonctions urbaines



Aujourd'hui majoritairement composé de logements et de commerces de proximité en grande partie fermés, l'objectif est de réintégrer un peu de mixité programmatique.

Densité / Forme bâti



L'objectif est de proposer une gamme de logements plus large aujourd'hui, en proposant à la fois, du petit collectif et de la maison de ville.

Valorisation paysagère



Accompagner les nouveaux aménagements modes doux par des plantations et créer de nouveaux espaces verts en lien avec l'école.

Gestion des espaces extérieurs



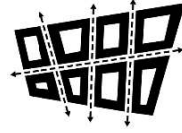
Faubourg du Soleil

Boîte à outil du projet NPNRU



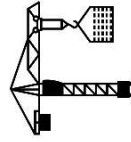
Réhabilitations / Résidentialisation

- Réhabilitation lourde (maîtrise publique) sur des logements
- Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), opérations de restauration immobilière (ORI)



Trame urbaine et typologies des espaces publics

- Réaménagement de l'avenue Jules Guesde et du carrefour, promenade en bord de Gardon, accès aux berges et à la future passerelle.
- Requalification de la rue du faubourg du Soleil en sens unique
- Aménagement d'un itinéraire de transit par la rue Pelloutier.
- Réorganisation de l'îlot de l'école : espace vert, parking en cœur d'îlot, local associatif, accès sécurisé à l'école



Nouvelles constructions

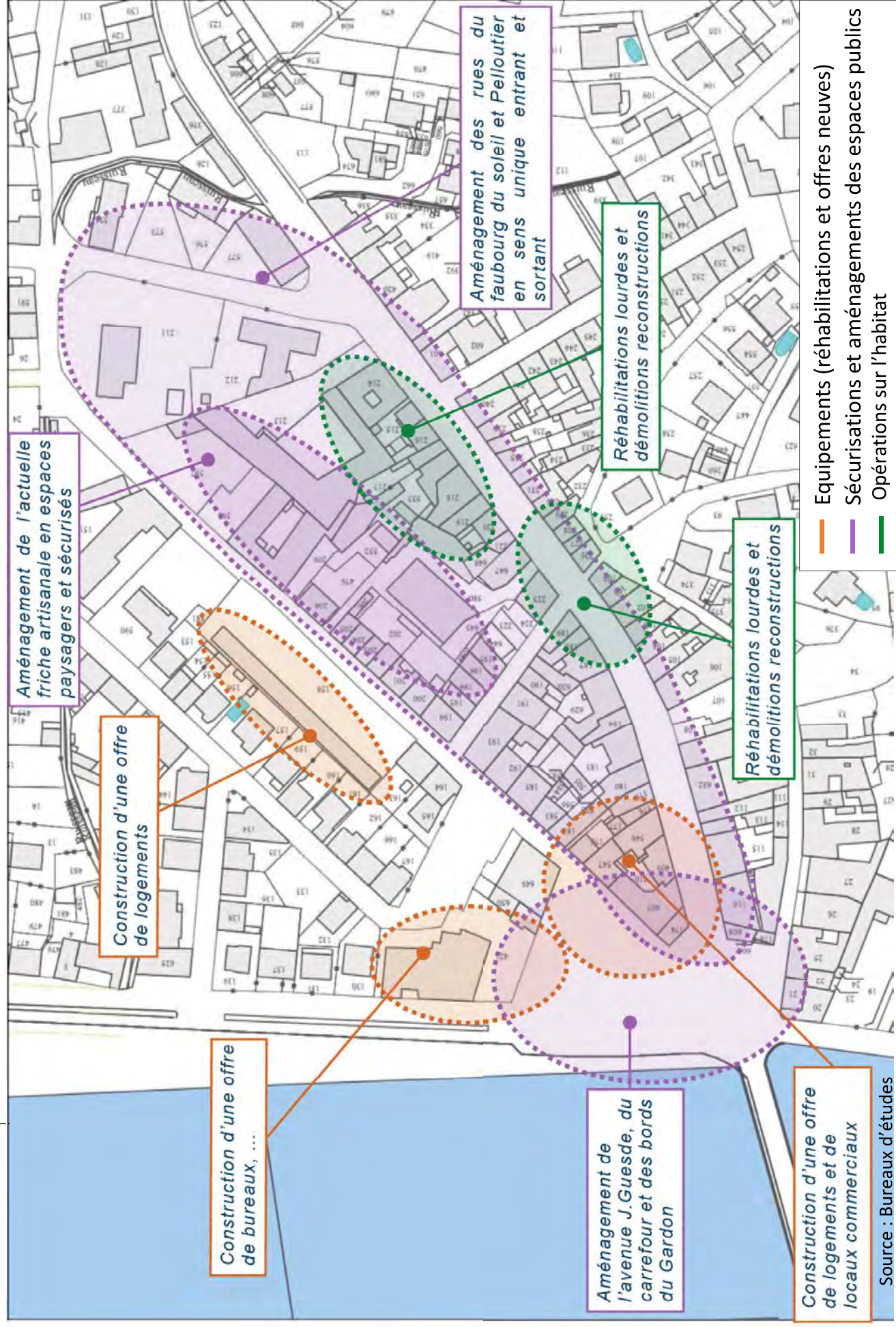
- Programme immobilier en tête d'îlots et Centre commercial de quartier, logements neufs en promotion privée
- Offre neuve en promotion privée de maisons de ville

Faubourg du Soleil Enjeux du projet



Source : Bureaux d'études

Faubourg du Soleil Schéma d'intention



Atelier

Qualification du schéma d'intention

Déroulé de l'atelier

- Répartition des participants sur les tables
- **1^{er} tour d'atelier** : évaluation du schéma d'intention du quartier Faubourg du Soleil suivant la thématique de votre table
- **Changement de sous-groupe** : les participants changent de table
- **2^{ème} tour d'atelier** : complément des productions du 1^{er} tour
- **Suite aux 2 tours** : partage des productions

➔ Prise de connaissance des documents supports

Enjeux du projet

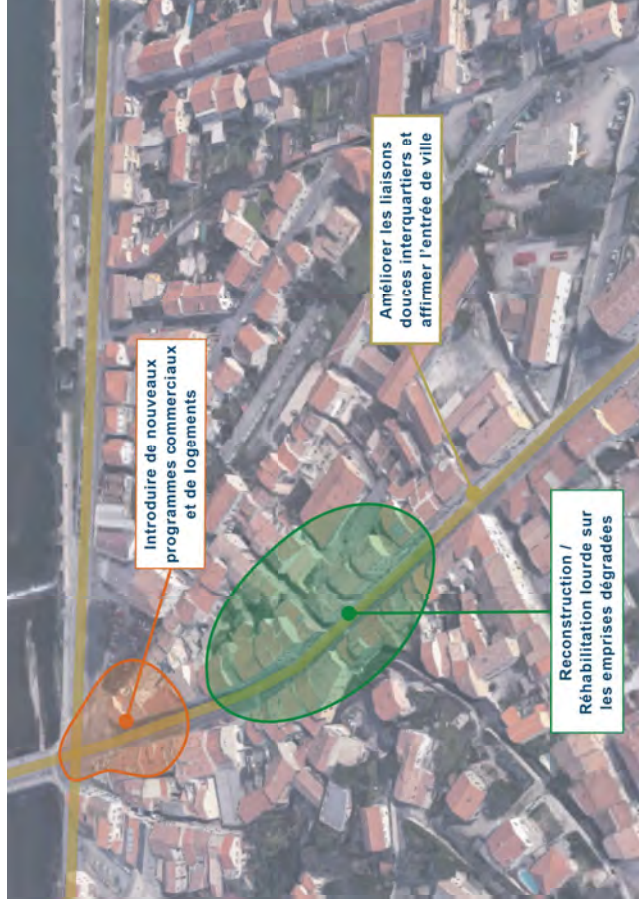
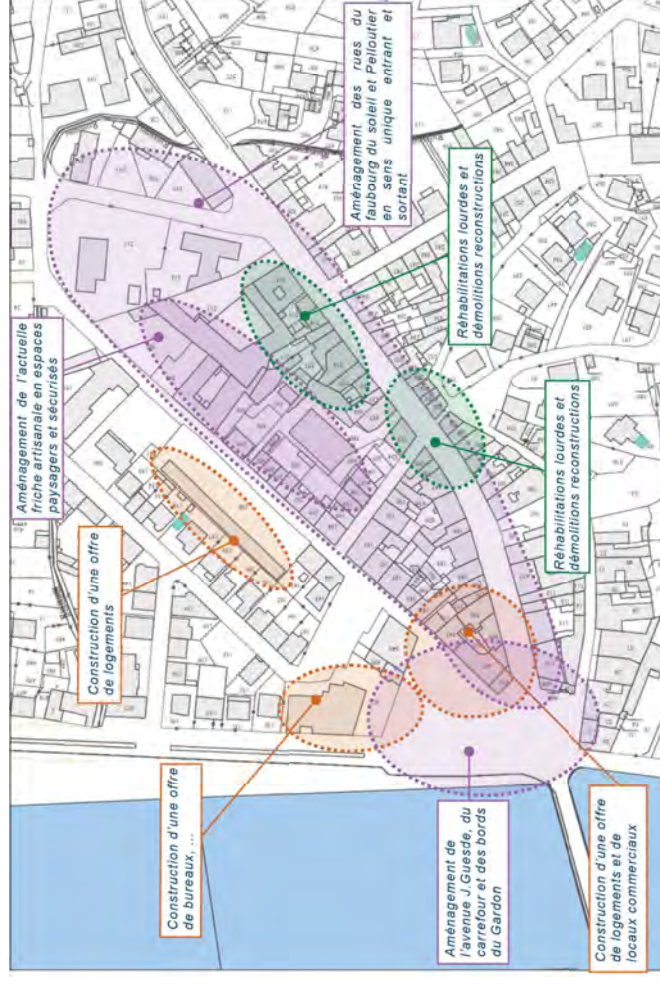


Schéma d'intention



1^{er} tour d'atelier

- Sur chaque table, les sous groupes répondent à la question posée :
 - Table 1 : points forts / points faibles du schéma d'intention
 - Table 2 : propositions d'amélioration
 - Table 3 : conditions d'accompagnement
- L'hôte de table prend note des propositions sur paperboard et participe aux échanges



2ème tour d'atelier

- Changement de groupe → pollinisation des réflexions
- Approfondissement des propositions issues du 1^{er} tour

Pratique le « oui, et... » → enrichir les idées ou en apporter de nouvelles sans en enlever



Partage des productions

[illegible]

- L'ensemble des productions sont affichées dans la salle d'atelier
- Les hôtes de table restituent les productions de leur groupe
- Questions de compréhension ou complément

Priorisations des contributions

- **Vote créatif → identifier les actions prioritaires**
 - Un participant ne peut voter qu'une seule fois pour la même contribution
 - Chaque participant vote pour 1 action par thème
- **3 gommettes par participant**



Clôture et suites



Orientations pour la participation des habitants et l'accompagnement au changement

- **Maison du projet : lieu d'information**
 - Permanences : chargé mission concertation, bailleur, service politique de la ville
 - Exposition de plans / maquettes et informations sur le projet
 - Registre d'observations
 - Communication large à l'échelle des quartiers et de la Ville
- **Maison du projet : lieu de concertation**
 - Présentation des opérations en réunion publique
 - Co-construction des projets d'aménagement de proximité
 - Diagnostics en marchant (Projet de gestion urbaine de proximité)
- **Conseil citoyens : concertation continue**
- **Travail sur la mémoire des quartiers**
 - Expositions mémorielles thématiques
 - Programmation et animations en lien avec le Pôle temps libre d'Alès
- **Mesures d'insertion par l'activité économique des habitants**

Suites de la démarche

- Synthèse de la séance
- Formalisation du projet suite à la concertation
 - Prise en compte des remarques
 - Mise à jour du rapport de présentation du projet
- Validation du projet - septembre 2019
 - COTECH
 - COPIL
- Instruction du projet par l'ANRU – fin 2019
- Signature convention partenariale – 1^{er} trimestre 2020



Date ateliers de concertation temps 2

Date	Quartier
4 septembre 2019	Quartier Faubourg du Soleil à l'Atome
5 septembre 2019	Quartier Rochebelle – Rive Droite au Pôle Scientifique

Le mot de la fin

Un mot d'appréciation de la séance





Merci de votre participation

