CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE NÎMES MÉTROPOLE

COFINANCÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Date signature convention

Il est convenu entre :

- **L'Agence nationale pour la rénovation urbaine**, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa Directrice Générale,
- **L'État**, représenté par la Préfète de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- **Nîmes Métropole,** représentée par son Président, ci-après désigné « le porteur de projet »,
- **La Ville de Nîmes** représentée par son Maire,
- **La Société Publique Locale AGATE** représentée par son Président,
- **La Société d'Aménagement des Territoires** représentée par son Directeur Général,
- **Habitat du Gard** représenté par son Directeur Général,
- **Erilia** représenté par son Directeur Général,
- **Un Toit pour Tous** représenté par son Directeur Général,
- **Promologis** représenté par son Directeur Général,
- **La Société Française des Habitations Economiques** représentée par sa Directrice Générale,
- **L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie** représenté par sa Directrice Générale,
- **Action Logement Services** représentée par sa Directrice des Programmes Nationaux,
- **Association Foncière Logement** représentée par sa Présidente,

…

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

- **La Caisse des Dépôts**,
- **L'Agence nationale de l'habitat** (Anah),
- **La Région Occitanie**,
- **Le Département du Gard**,

…

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 6

LES DÉFINITIONS 7

TITRE I - LES QUARTIERS 8

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 13

Article 1. Les éléments de contexte 13

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 16

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 16

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 20

Article 2.3 Les orientations stratégiques du projet d'innovation 21

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 22

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 22

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 24

Article 4. La description du projet urbain 25

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments-clés) 25

Article 4.2 La description de la composition urbaine 44

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 47

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 50

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 50

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) 51

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 52

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 58

Article 7.1 La gouvernance 58

Article 7.2 La conduite de projet 60

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 62

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 64

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 68

Article 8. L'accompagnement du changement 68

Article 8.1 Le projet de gestion 68

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 70

Article 8.3 La valorisation de la mémoire des quartiers 72

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 74

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 74

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 74

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 94

Article 9.3 Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 96

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 97

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 98

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 98
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 98
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 98
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 99
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 99
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 100
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 100
Article 12.1 Le reporting annuel 100
Article 12.2 Les revues de projet 100
Article 12.3 Les points d'étape 101
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF 101
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 101
Article 13. Les modifications du projet 101
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 102
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 102
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 102
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 102
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 102
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 103
Article 14.3 Le contrôle et les audits 103
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 103
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 103
Article 14.6 Le traitement des litiges 104
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES 105
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 105
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 105
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 106
Article 17.1 Communication 106
Article 17.2 Signalétique 106
LES SIGNATAIRES ..... Erreur ! Signet non défini.
TABLE DES ANNEXES 107

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU
Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
    - A – Présentation du projet ;
    - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
    - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
    - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration Nîmes Métropole, n°238 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement du 06 novembre 2019,
- par le comité d'engagement du 23 novembre 2020.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

TITRE I - LES QUARTIERS

Depuis le 1er janvier 2015, Nîmes Métropole présente sept quartiers prioritaires de la politique de la ville répartis sur deux communes : Pissevin-Valdegour, Gambetta-Richelieu, Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, Mas de Mingue, Route de Beaucaire, Routes d'Arles-Jonquille, Haute Magaille-Oliviers à Nîmes et Sabatot Centre Ancien à Saint-Gilles.

La présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU concerne les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : quartier Pissevin-Valdegour, quartier Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et quartier Mas de Mingue.

Nom du quartier	Code du quartier	Commune	Département
Pissevin-Valdegour	QP030003	30189	30
Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville	QP030005	30189	30
Mas de Mingue	QP030006	30189	30

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national de l'agglomération est présenté en annexe A.

Les données relatives aux trois quartiers

Les trois quartiers nîmois inscrits au NPNRU présentent des caractéristiques communes et souffrent de pathologies urbaines et sociales de bon nombre de grands ensembles d'habitat collectif construits dans les années 1960, avec :

- un enclavement de ces quartiers, dû à la structure même de l'urbanisme de ces barres d'immeubles qui referment les îlots d'habitation sur eux-mêmes et aux contraintes d'infrastructures (routes, voies ferrées notamment) qui forment des coupures urbaines ;
- une perte d'attractivité conséquente à la dégradation du parc de logements vieillissant et des espaces extérieurs mal définis qui génèrent de l'insécurité ;
- une précarité croissante des habitants plus impactés par le chômage que sur le reste de l'agglomération nîmoise ;
- une absence de mixité sociale et un parc de logements inadapté.

Ils présentent également d'indéniables atouts :

- une identité multiculturelle et un poids démographique (10% des habitants de l'agglomération et 17% de la population de la ville de Nîmes) ;
- un dynamisme démographique avec une population jeune ;
- une vitalité associative et culturelle avec des acteurs locaux déjà engagés dans une démarche commune d'amélioration des conditions de vie ;
- une bonne desserte en transports collectifs, renforcée avec la mise en service de la ligne 2 du transport en commun en site propre (TCSP) Est-Ouest Diagonal ;
- un niveau important de services et d'équipements bénéficiant d'une connexion au réseau numérique à très haut débit.

L'identification de ces constats est ancienne et s'est traduite par la mobilisation successive de tous les dispositifs de la politique de la ville. C'est donc sur cette base que l'ensemble des partenaires poursuivent aujourd'hui dans le NPNRU, en l'accentuant, la démarche entreprise lors du PNRU.

Chiffres clés	3 quartiers NPNRU	Ville de Nîmes	Nîmes Métropole
Population en 2013	25 875	150 564	251 460
Revenu médian mensuel par UC en 2014	700 €	1 299 €	1 465 €
Nombre de logements en 2016	10 460	86 170	136 000
Nombre de logements en copropriété en 2016	3 087	41 581	46 166
Taux de logements SRU en 2016	82%	24%	18%

Dans la continuité des objectifs généraux développés dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, les trois projets urbains s'articulent autour de 5 orientations stratégiques générales suivantes :

- la mobilité durable,
- l'habitat pour tous,
- l'urbanité retrouvée,
- l'économie revitalisée,
- la qualité environnementale et urbaine.

Ces orientations stratégiques générales sont accompagnées d'axes stratégiques urbains et des interventions par quartier. La logique d'ouverture de chaque quartier, d'apport de nouvelles fonctionnalités, d'équilibre plus harmonieux dans les statuts de l'habitat, de facilitation des déplacements, d'amorce d'une politique économique vertueuse, dans un souci de développement durable, fonde le contenu des trois projets urbains. Ces derniers s'appuient largement sur la ligne 2 du TCSP, véritable levier de désenclavement, de lien social et de réaménagement urbain.

- **Pissevin-Valdegour (code QP0030003) :**

Chiffres clés

- Superficie indicative QPV : **97 ha**
- Premières constructions : **1964**
- Population municipale en 2013 : **15 597**
- Part des moins de 25 ans : **47%**
- Taux d'emploi des 15-64 ans en 2010 : **28%**
- Revenu médian mensuel par UC en 2013 : **405 euros**
- Taux de pauvreté (au seuil de 60 %) en 2013 : **69%**
- Nombre de logements sociaux : **3 607**

Situé à l'ouest de la Ville de Nîmes, la construction du quartier Pissevin-Valdegour, ancienne ZUP, a été réalisée selon un plan d'aménagement caractéristique de l'urbanisme de masse des années 1960, alternant barres, tours et dalles. Le projet conçu par Arsène-Henry n'a pas été mené à son terme et a généré de nombreux dysfonctionnements urbains, notamment un effet labyrinthe et un enclavement par rapport au reste de la ville. Parallèlement, le quartier de Pissevin-Valdegour a vu progresser les difficultés de ses habitants en même temps que se dégradait leur cadre de vie avec une obsolescence du parc habité, une précarisation sociale croissante, une activité économique inadaptée à la capacité financière des résidents. Le quartier Pissevin-Valdegour est le quartier le plus pauvre des trois quartiers en NPNRU et à lui seul est l'un des 10 quartiers les plus pauvres de France. Pissevin et Valdegour vivent toujours le paradoxe d'être des îlots de précarité dans un ouest nîmois dynamique, en contraste avec les zones d'habitat de garrigues et des zones d'activités de plaine en développement. Toutefois, avec 15 597 habitants en 2013, le quartier de Pissevin-Valdegour, est le plus grand QPV de l'agglomération et du département. C'est donc un pôle de densité majeur avec près de la moitié de la population ayant moins de 25 ans.

Principales caractéristiques de Pissevin-Valdegour

- Une situation privilégiée dans l'ouest nîmois et son réseau de transports structurants (confortée par le TCSP Diagonal), mais un enclavement physique par rapport au reste de la ville.
- Un urbanisme de masse des années 60 peu perméable (barres, tours, dalles, voies sur pilotis) inséré dans un relief contraignant qui en accentue les effets négatifs (effets citadelle et labyrinthe).
- Une forte présence du logement social à Valdegour et une mixité de logements publics et privés à Pissevin avec la présence de nombreuses copropriétés en difficulté.
- Des logements modernes à l'origine, mais inadaptés aux normes et aux modes de vie d'aujourd'hui.
- Des équipements publics structurants attractifs (administrations, médiathèque, complexe sportif), mais des équipements de proximité dispersés et parfois obsolètes.
- Des activités économiques diversifiées avec un niveau d'équipement précaire et des pôles commerciaux fragilisés.
- Un espace et des équipements de centralité, entre l'avenue Kennedy et la place Debussy, qui ont vocation à rayonner sur le grand ouest nîmois.
- Un environnement valorisant d'habitat dispersé et de garrigue, avec des espaces verts et de beaux points de vue sur le paysage naturel.
- La proximité d'équipements hospitaliers (CHU Carémeau, cliniques Kennedy-Valdegour) et des principales zones d'emploi de l'agglomération (ZI Saint-Césaire, zones commerciales Sud).
- Un statut de Territoire d'Entrepreneurs sur le quartier de Valdegour.
- Un tissu associatif important et dense qui constitue l'un des richesses du quartier.

Une mutation déjà engagée

Outre le TCSP T2, les opérations en cours ou celles déjà réalisées dans le cadre du PNRU, mais aussi des précédents programmes de renouvellement ou d'investissements de droit commun, ont engagé la mutation du quartier et permettent d'imaginer les évolutions futures de Pissevin-Valdegour (voir annexe A5), notamment la démolition partielle de la barre Fragonard et la restucturation de l'îlot Corot associant des démolitions partielles, la réhabilitation et la résidentialisation de logements, l'aménagement d'espaces publics et de nouvelles voies favorisant le désenclavement du secteur concerné.

- **Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville (code QP030005) :**

Chiffres clés

- Superficie indicative QPV : **44 ha**
- Premières constructions : **1958**
- Population municipale en 2013 : **7 264**
- Part des moins de 25 ans : **37%**
- Taux d'emploi des 15-64 ans en 2010 : **30%**
- Revenu médian mensuel par UC en 2013 : **525 euros**
- Taux de pauvreté (au seuil de 60 %) en 2013 : **59%**
- Nombre de logements sociaux : **2 680**

Contrairement au quartier de Pissevin-Valdegour, le quartier du Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville est un quartier à taille humaine, présentant un profil démographique comparable à celui de la ville de Nîmes. Par rapport aux autres quartiers, il possède une position privilégiée en entrée de ville, faisant la transition entre le tissu urbain organisé et dense du centre ville et le territoire éclaté de l'est nîmois. Néanmoins, fortement délimité par l'avenue Bir Hakeim, l'ancienne route d'Avignon, la voie ferrée et le boulevard Salvador Allende, il reste relativement enclavé et difficile d'accès. Dédié presque en totalié au logement locatif social, il a été construit dans les années 1960 pour répondre aux besoins de relogement des mal-logés du centre ville et des rapatriés d'Afrique du Nord. Le parc social a été réalisé sans véritable plan d'aménagement d'ensemble sur une période courte de 10 ans. Le quartier présente aujourd'hui des dysfonctionnements urbains : voies complexes, espaces extérieurs peu lisibles et sans usages définis, des unités résidentielles trop importantes et mal conçues, des équipements obsolètes et vieillissants.

Principales caractéristiques de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

- Une position stratégique en entrée de ville (à 2 km du centre), à la croisée des routes d'Avignon et de Beaucaire, mais un réseau de rues complexe et peu lisible au Chemin Bas d'Avignon.
- Une absence de plan d'aménagement pour Chemin Bas d'Avignon, une composition urbaine monolithique du Clos d'Orville, une concentration des dysfonctionnements au cœur des deux quartiers.
- Un enclavement par les infrastructures de transport, mais une très bonne desserte par les transports en commun, renforcée avec la future ligne 2 du TCSP.
- Un parc de logements sociaux « industrialisé » vieillissant au Chemin Bas d'Avignon, qui cohabite avec des copropriétés en difficulté ou dégradées (résidence du Portal).
- De nombreux espaces extérieurs arborés mais aux usages indéfinis, avec une sur occupation par la voiture au Chemin Bas d'Avignon et une absence d'espace fédérateur au Clos d'Orville.
- De nombreux équipements publics et commerciaux sur les deux quartiers, mais certaines structures vieillissantes subissent une perte d'attractivité importante.
- Un centre commercial Carré Saint Dominique redynamisé et restructuré dans le cadre du PNRU.
- Une maison médicale généraliste confortée dans Chemin Bas d'Avignon.
- Des quartiers à échelle humaine, une identité de quartier et une histoire très vivante dans la mémoire des habitants.
- Un dynamisme des habitants et une richesse du tissu associatif et culturel, avec des acteurs locaux déjà impliqués dans la transformation de leur quartier.

Une mutation déjà engagée

Des opérations en cours ou déjà réalisées dans le cadre du PNRU, mais aussi des précédents programmes de renouvellement ou d'investissements de droit commun ont engagé la mutation du quartier et anticipé sur le passage du TCSP. Certaines d'entre elles permettent d'imaginer les évolutions futures de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville (Voir annexe A5), notamment :

- la restructuration de l'îlot Saint-Dominique avec la démolition-reconstruction de logements le long d'une nouvelle avenue et d'un mail dédié à terme au T2, d'un centre commercial ouvert sur un parvis accueillant ;
- la restructuration du secteur Eboué-d'Ornano remplaçant 4 barres obsolètes du parc industrialisé en un programme mixte de logements sociaux collectifs et de maisons en accession sociale organisés autour d'un espace public.

- **Mas de Mingue (code QP030006) :**

Chiffres clés

- Superficie indicative QPV : **27 ha**
- Premières constructions : **1958**
- Population municipale en 2013 : **3 014**
- Part des moins de 25 ans : **46%**
- Taux d'emploi des 15-64 ans en 2010 : **33%**
- Revenu médian mensuel par UC en 2013 : **590 euros**
- Taux de pauvreté (au seuil de 60 %) en 2013 : **54%**
- Nombre de logements sociaux : **877**

Installé sur le piémont entre garrigue et plaine, le quartier du Mas de Mingue, à taille humaine, est souvent présenté comme un petit village à l'écart du reste de la ville. Le relief à l'ouest et surtout les infrastructures au sud et à l'est (aérodrome, route d'Avignon et voies ferrées) en font un quartier isolé, desservi en impasse. Comme son voisin Chemin Bas d'Avignon, le quartier du Mas de Mingue a été construit dans les années 1960 pour accueillir les rapatriés d'Afrique du Nord et les mal-logés du centre-ville. Si le cœur de quartier présente les mêmes dysfonctionnements urbains, Mas de Mingue est moins homogène que les autres quartiers NPNRU. Il recouvre quatre secteurs distincts : un parc locatif situé au cœur du quartier composé de grands immeubles de type « industrialisé » ; un parc collectif privé le long de la route de Courbessac, avec des copropriétés en difficulté ; un secteur d'extension récente (Mas de Teste et Citadelle) en bordure de garrigue au nord du quartier, mixant petits collectifs sociaux et logements en accession ; aux franges du quartier, des secteurs plus qualifiés composés essentiellement de maisons individuelles.

Principales caractéristiques de Mas de Mingue

- Une absence de plan d'aménagement initial et une construction rapide générateurs des principaux dysfonctionnements actuels
- Un quartier ancré dans les garrigues avec des espaces agri-naturels autour du Vallat de Riquet partiellement accessibles aux habitants.
- Un risque d'inondation le long du Vallat de Riquet (logements situés en zones d'aléas fort à très fort).
- Un parc de logements sociaux vieillissant, qui cohabite avec des copropriétés dégradées (Les Grillons) ou fragilisées (Elie Gré, Mireille de la Crau).
- Une voie centrale de desserte principale, colonne vertébrale du quartier, l'avenue Monseigneur Claverie, mais des dessertes secondaires et des accès au quartier complexes et peu lisibles malgré les aménagements récents du Mas de Teste.
- Des espaces publics délaissés malgré quelques jardins publics et îlots de verdure très utilisés.
- Une dynamique engagée de reconstruction des équipements structurants du quartier (collège Ada Lovelace, pôle éducatif Jean d'Ormesson).
- Un pôle mixte avec des commerces fragilisés et des services publics enclavés, mais une offre commerciale de bon niveau à proximité (centre Nîmes Soleil au Clos de Coutelle).
- Un tissu associatif important et dense, impliqué dans la co-construction du plan guide directeur de rénovation du quartier.

Une mutation déjà engagée

Bien que le quartier n'ait pas bénéficié de programmes de renouvellement urbain, des opérations en cours ou déjà réalisées ont engagé la mutation du quartier et anticipé le passage du TCSP. Certaines d'entre elles permettent d'imaginer les futures évolutions du quartier (voir annexe A5).
Il s'agit principalement de :

- l'opération d'aménagement du Mas de Teste qui a permis de désenclaver le nord du quartier avec la création de l'avenue Dalverny et de créer une extension urbaine proposant de nouvelles typologies de logements intégrés au coteau de garrigues ;
- la construction du collège Ada Lovelace et la construction du pôle éducatif Jean d'Ormesson, subventionnée à 35% dans le cadre du protocole de préfiguration, en remplacement de l'école élémentaire Camus en structure de type « Pailleron ».

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Au cours des dernières décennies, Nîmes Métropole a connu une croissance démographique soutenue (plus de 60 000 habitants depuis 1982) résultant d'un solde migratoire nettement excédentaire. La présence d'un environnement emblématique du sud de la France, riche en termes de patrimoine naturel, urbain et immatériel, ainsi que la proximité de villes dynamiques, font de Nîmes Métropole un territoire attractif. La croissance démographique, bien que ralentie, constitue un défi afin que l'amélioration des conditions et du cadre de vie profitent à tous, tout particulièrement aux habitants des quartiers en difficulté.

Chiffres clés

- Population municipale en 2017 : **258 070**
- Densité de population en 2017 : **326 habitants / km²**
- Part des moins de 29 ans en 2017 : **37%**
- Taux d'activité des 15-64 ans en 2017 : **68%**
- Revenu médian annuel par UC en 2017 : **19 020 euros**
- Taux de pauvreté (au seuil de 60 %) en 2017 : **22%**
- Taux de logements SRU en 2016 : **17%**
- Part des propriétaires occupants en 2017 : **51%**
- Proportion de copropriétés dans le parc immobilier : **40%**[1]

Une organisation urbaine en évolution

Ville centre, Nîmes a développé des liens étroits avec la commune voisine de Saint-Gilles ; ces deux communes offrent une diversité d'habitat et concentrent la majeure partie des ménages en situation modeste ou en grande précarité. A l'inverse, les alentours (communes périurbaines pour la plupart, rurales pour certaines) se sont spécialisés dans l'accueil de familles accédant à la propriété et travaillant dans les pôles urbains de Nîmes, Montpellier, Alès, Arles ou Avignon, au prix de déplacements complexes le plus souvent réalisés en voiture. Face à la ségrégation socio-spatiale qui s'est progressivement opérée, le maintien de l'attractivité de Nîmes, le rééquilibrage social du territoire et la satisfaction des besoins d'habitat et d'équipements sont autant d'enjeux pour l'agglomération au cœur du projet de territoire « Nîmes Métropole 2030 » et des documents cadre (PLH approuvé en 2019 et PDU en cours de révision).

Une économie dominée par les activités présentielles et un chômage persistant

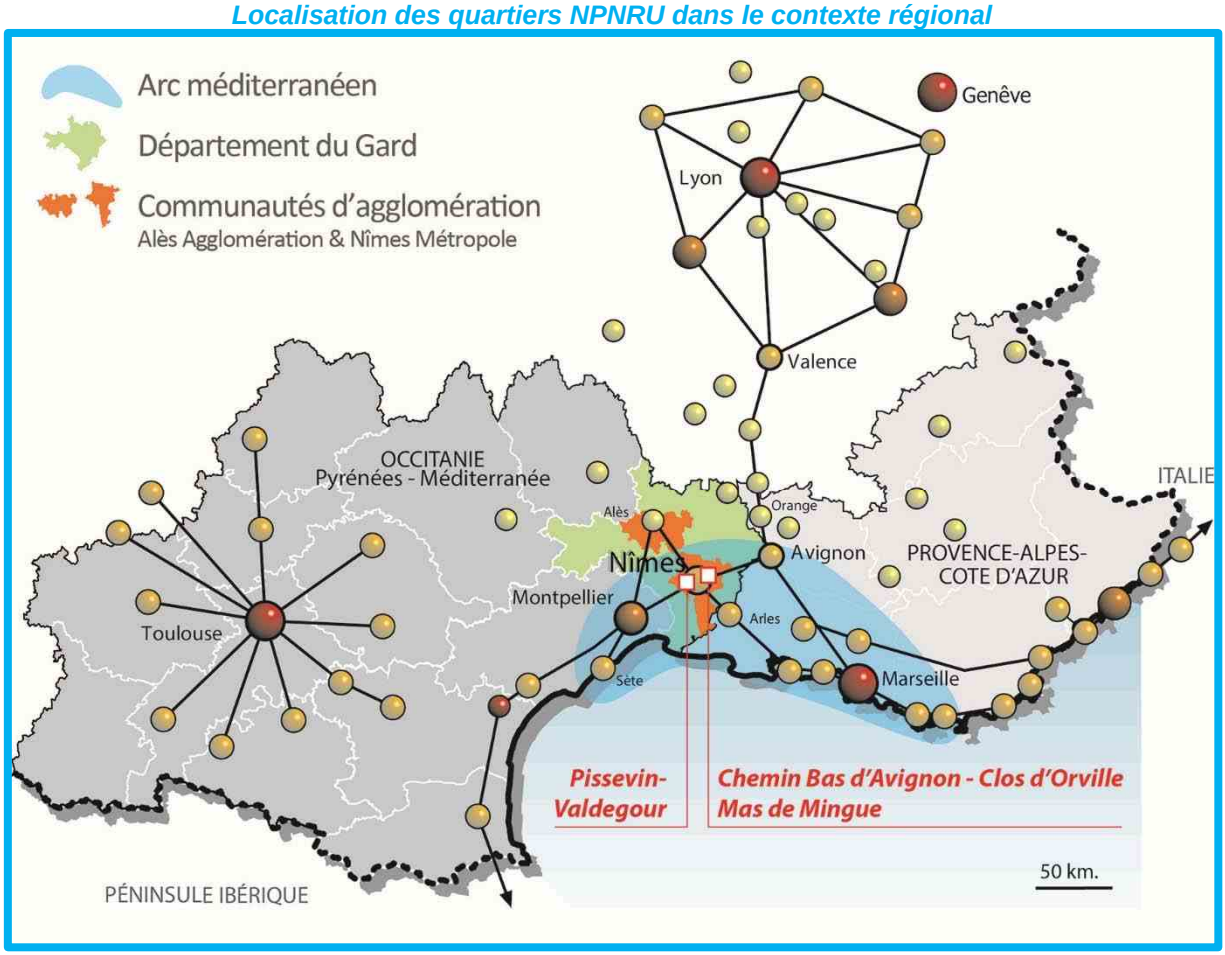
Le territoire est attractif aussi bien en termes démographiques, avec une augmentation régulière de la population, qu'économiques, à l'image de la sécurité civile, de la santé ou du commerce. Pour autant, malgré une croissance du nombre d'emplois nettement supérieure à celle de la population au cours des trente dernières années, le chômage reste élevé (14% fin 2014) et le revenu médian des ménages particulièrement faible, avec de fortes disparités. Doté d'une économie dominée par les activités présentielles, le territoire vise aujourd'hui la création d'emplois productifs, couplée à des actions d'insertion sociale et professionnelle à destination des populations en difficulté
Certaines filières locales, au vu des atouts que présente Nîmes Métropole de par sa position charnière au sein de l'espace méditerranéen et des démarches de labellisation en cours, demeurent sous-exploitées : le tourisme, l'agriculture, les énergies renouvelables notamment ou bien encore les activités recouvrant le champ de l'intermédiation (services aux entreprises, activités supports…) et sur lesquelles Nîmes Métropole a une carte à jouer.
La création d'un écosystème territorial favorable au développement économique suppose en parallèle le déploiement d'une offre de formation adéquate.

[1] Les plus anciennes copropriétés jouant une fonction de parc social de fait.

Des infrastructures de transport et des projets au service de la mobilité et d'une meilleure intégration des quartiers prioritaires dans la dynamique de l'agglomération

A la charnière entre Provence et Languedoc, l'agglomération nîmoise est connectée aux territoires nationaux et internationaux par de grandes infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien. Par ailleurs, Nîmes Métropole développe en son sein un réseau de transport collectif (TANGO) dont la ligne 2 du TCSP Est-Ouest dessert d'ores-et-déjà le quartier NPNRU de l'ouest nîmois, prochainement les quartiers à l'est du centre-ville. D'autres projets routiers, ferroviaires et urbains, à l'ouest comme à l'est de Nîmes, devront jouer en faveur de l'intégration des quartiers prioritaires dans la dynamique de l'agglomération. Au premier rang de ceux-ci figure la reconfiguration des quartiers Pissevin-Valdegour, Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue via le NPNRU pour une meilleure articulation avec leur environnement proche et le reste du territoire métropolitain.

Localisation des quartiers NPNRU dans le contexte régional



Dates clés du renouvellement urbain nîmois

- **Contrat de Ville / PNRU / NPNRU de Nîmes Métropole**
  - ✓ Signature de la convention de rénovation urbaine du PNRU 2005-2015 (quartiers Valdegour et Chemin Bas d'Avignon à Nîmes, quartier Sabatot à Saint-Gilles) : **20 juillet 2005.**
  - ✓ Signature de l'avenant n°4 autorisant l'intégration d'opérations et d'études préalables sur le quartier de Pissevin, prémisse du projet urbain : **9 juin 2014.**
  - ✓ Signature du Contrat de Ville 2015-2022 : **13 juillet 2015.**
  - ✓ Signature du protocole de préfiguration du NPNRU : **17 mars 2017.**
  - ✓ Présentation du projet de renouvellement urbain au Comité d'engagement de l'ANRU **: 06 novembre 2019.**
  - ✓ Validation de la convention pluriannuelle NPNRU par le Comité d'engagement de l'ANRU **: 23 novembre 2020.**
  - ✓ Approbation de la convention NPNRU 2021-2024 par la Conseil Communautaire **du 8 Février 2021**

- **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**
  - ✓ Approbation de la charte partenariale de relogement en **2018.**
  - ✓ Mise en place du Plan Logement d'abord : **décembre 2018.**
  - ✓ Présentation du PPGD à la CIL : **juillet 2019.**
  - ✓ Engagement des travaux sur la rédaction de la CIA : **septembre 2019.**

- **Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole**
  - ✓ 1ère délibération sur le lancement du 3ème PLH : **mars 2017.**
  - ✓ Adoption du PLH : **décembre 2019.**

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

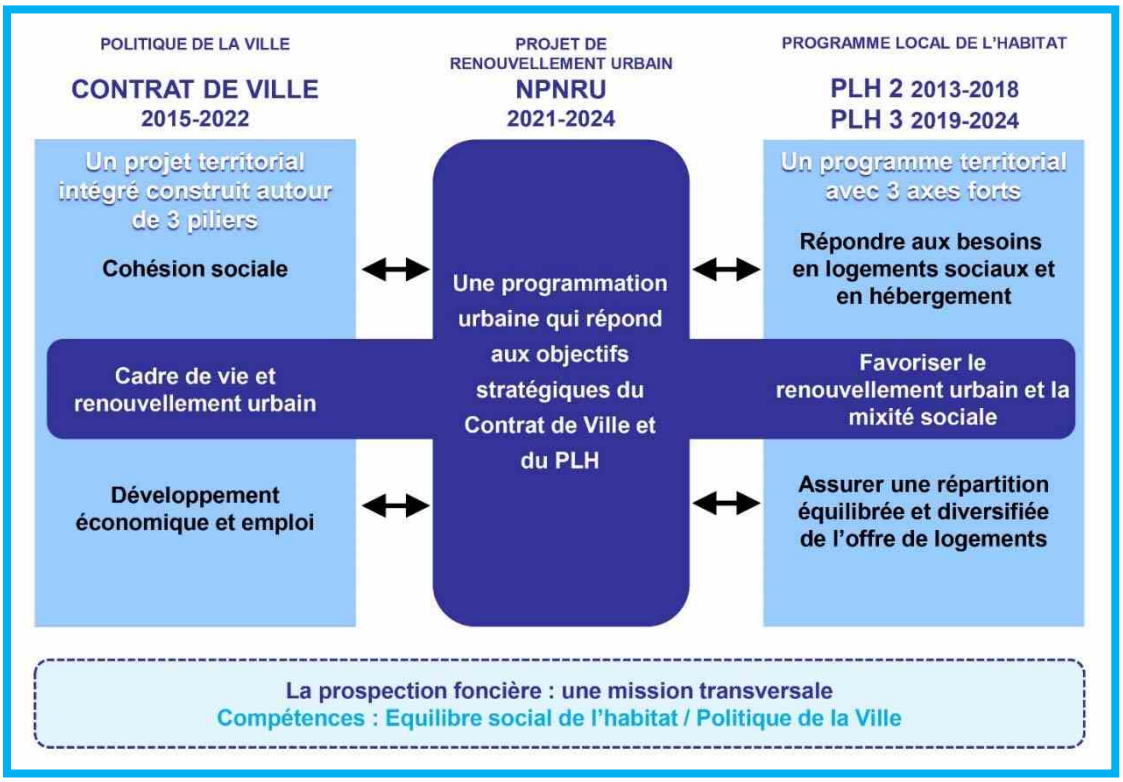
L'ambition politique

Le projet de renouvellement urbain a pour ambition de faire évoluer trois quartiers et leurs habitants en donnant à tous la possibilité d'avoir une place à part entière dans la cité et dans le territoire communautaire.

La volonté politique est d'intervenir prioritairement là où les habitants en ont le plus besoin, là où les attentes sont fortes et où l'espoir est vivace, tout en dépassant les « frontières » pour inscrire les quartiers concernés dans une dynamique beaucoup plus large d'évolution de la ville à l'échelle la plus cohérente.

Cela passe par un désenclavement renforcé par la mobilité, par l'intégration urbaine et sociale, mais aussi par un changement de perspective d'avenir porté par les projets urbains. Il s'agit ici de mettre en œuvre une véritable solidarité territoriale tant dans le domaine de l'habitat, de la mobilité, que de la mixité sociale.

L'articulation avec le Contrat de Ville



Le Contrat de Ville constitue le document de référence de la politique de la ville et de toutes les politiques publiques menées en faveur des quartiers prioritaires. Nîmes Métropole, désignée territoire d'expérimentation en 2013, a établi une préfiguration du Contrat de Ville concentrée sur le QPV Pissevin-Valdegour, préfiguration ensuite élargie aux 7 QPV de l'agglomération. Le contrat de ville 2015-2022 de Nîmes Métropole a été signé le 13 juillet 2015.

Les 3 piliers du Contrat de Ville

COHESION SOCIALE	CADRE DE VIE RENOUVELLEMENT URBAIN	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / EMPLOI
• Optimiser **les chances de réussite scolaire** et d'accès à la culture et au sport. • Assurer **la tranquillité publique** et renforcer **l'accompagnement des jeunes délinquants** et récidivistes. • Améliorer **l'accès aux soins** et à la santé. • Favoriser **le mieux vivre ensemble et la citoyenneté.** • Soutenir et accompagner **la vie associative.**	• Améliorer **la qualité de vie** et redonner **l'attractivité** aux quartiers avec la participation des habitants. • Equilibrer **le peuplement** et **reconfigurer** les quartiers en faveur d'un habitat de qualité et une meilleure intégration urbaine.	• Développer **une activité économique attractive et durable.** • Aider à **l'insertion des publics les plus fragiles** en favorisant les liens avec le monde de l'entreprise.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard

Le précédent SCoT Sud Gard approuvé en 2007 identifiait dans son axe 1 « Organiser la structuration du territoire » des préconisations pour permettre la revitalisation des centres urbains dont celui de Nîmes comprenant les quartiers NPNRU. Ces mesures portaient sur une valorisation du patrimoine architectural et l'identification éventuelle d'opérations de démolitions, des actions sur les espaces publics (requalification, création…), des dispositions visant à améliorer les conditions de vie des personnes âgées et à mobilité réduite, le développement des activités socioculturelles, commerciales et de services, une exigence de qualité urbaine dans les réalisations publiques et privées.
Le SCoT approuvé en décembre 2019 vient renforcer ces objectifs pour les décliner au sein du PLH et du PDU de Nîmes Métropole.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole

Le maintien de l'attractivité de Nîmes Métropole repose sur la production d'une offre suffisante en logements, le rééquilibrage social du territoire, la satisfaction des besoins de la population présente au sein des communes. Le PLH 2013-2018 prévoyait dans son axe 3 de placer l'habitat au cœur du développement durable du territoire, à travers des actions concernant la réhabilitation du parc privé comme public, dans un souci d'amélioration des performances énergétiques des logements mais également de mixité sociale.

Le PLH 2019-2024, approuvé en décembre 2019, place le NPNRU au cœur de son projet à travers la volonté, affichée en axe 1, d'agir sur l'équilibre social du territoire. Cette ambition s'appuie sur un éventail d'actions et d'objectifs précisés dans le programme d'actions :

- réaliser le programme de renouvellement urbain ;
- reconstituer l'offre de logements sociaux démolis à 50% hors Nîmes et construire 62% de l'offre nouvelle de logements sociaux hors Nîmes ;
- assurer la reconstitution de l'offre à travers une mission de prospection foncière ;
- mettre en œuvre la charte de relogement et des objectifs de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA), adoptée dans le cadre de la Conférence Intercommunale pour le Logement (CIL) ;
- pérenniser le dispositif de VOC sur les copropriétés ;
- accompagner ou initier les dispositifs de requalification des copropriétés (OPAH-CD Les Grillons et PDS Wagner, études pré-opérationnelles Soleil Levant et Lou Cigaloun et étude de préfiguration d'une ORCOD-IN engagée.

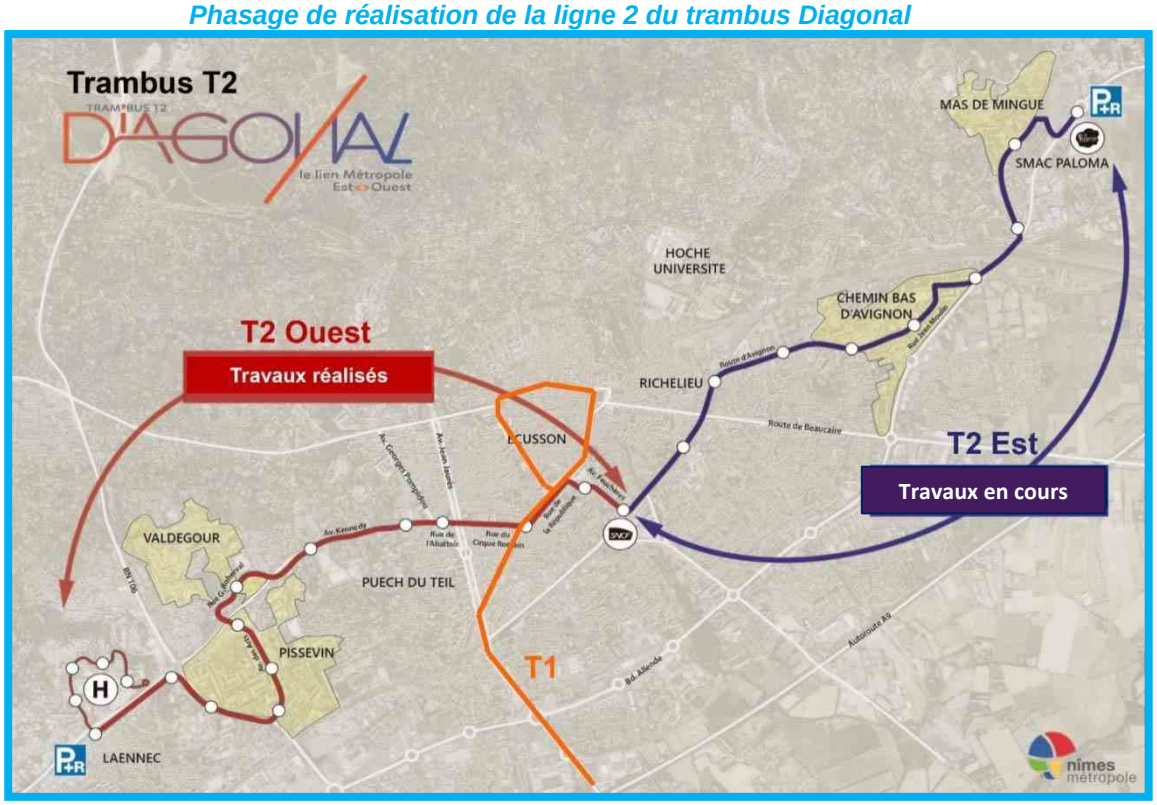
Chiffres clés du PLH 2019-2024

- Objectif de production annuelle : **1530** logements dont 435 LLS familiaux
- Objectif annuel de LLS pour la reconstitution du NPNRU : **84 dont 60% en PLAI**
- Part des logements sociaux construits hors Nîmes : **62%**
- Part des LLS dans la production globale : **28%** (23% dans le précédent PLH)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Nîmes Métropole

Le PDU de Nîmes Métropole approuvé en 2007, prévoit dans son axe 1 « La multimodalité support de l'intermodalité » la réalisation de la ligne de TCSP Est-Ouest (ligne T2 du trambus), notamment pour répondre aux besoins de déplacements des habitants des quartiers NPNRU. Son tracé dessert aujourd'hui Pissevin-Valdegour et permettra à terme de relier les trois quartiers concernés aux principaux équipements nîmois.
Le nouveau projet de PDU est aujourd'hui en cours de révision. Il devrait proposer des mesures d'accompagnement pour organiser le rabattement autour des arrêts de la ligne T2 et ainsi assurer une desserte fine des quartiers.

Phasage de réalisation de la ligne 2 du trambus Diagonal



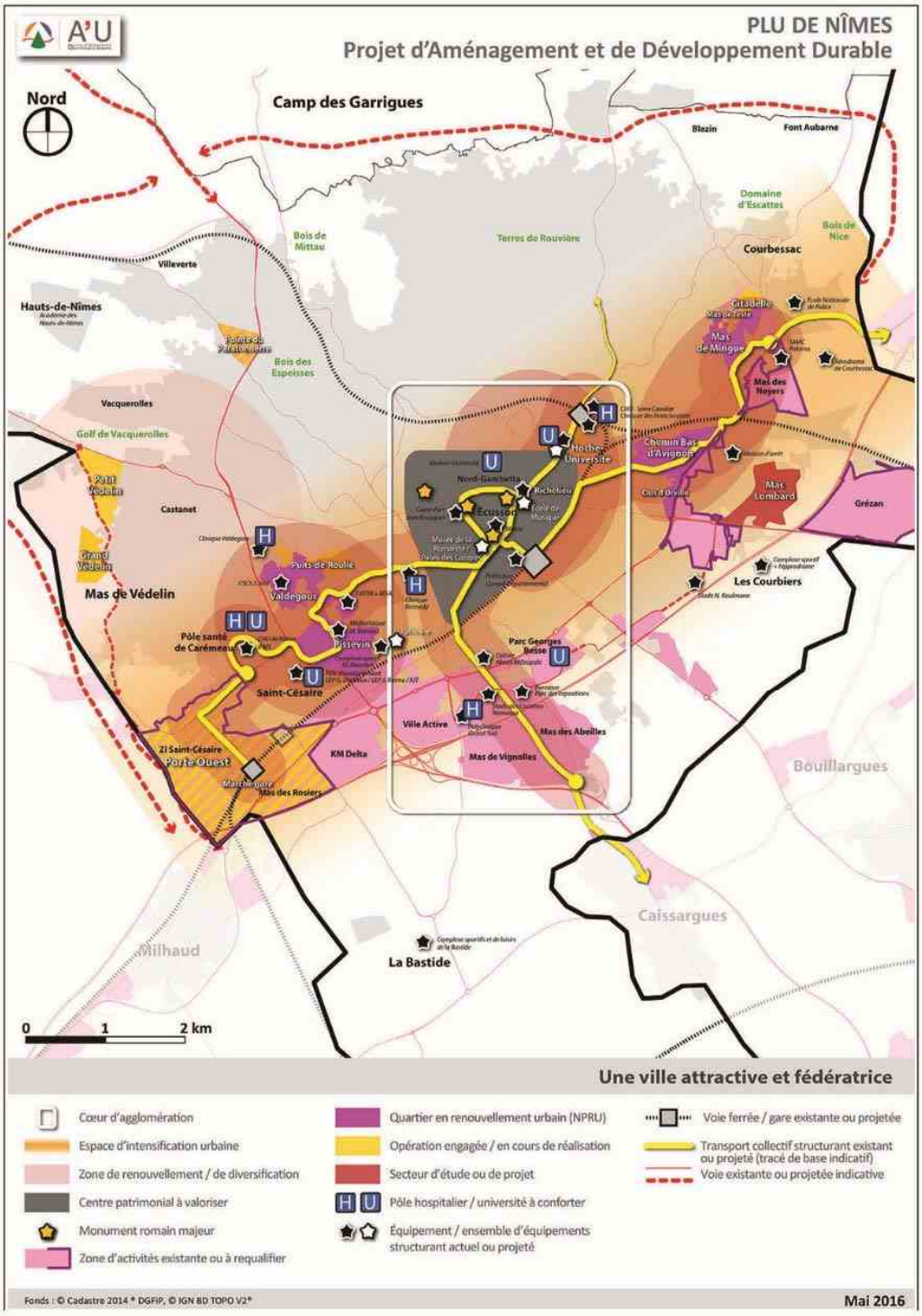
Le projet de territoire Nîmes Métropole 2030 (PTNM 2030)

Le NPNRU figure dans le PTNM 2030, approuvé en juillet 2018, comme un des trois principaux projets urbains portés par la communauté d'agglomération, avec Magna Porta et la Porte Ouest de Nîmes. Il permet de réaffirmer l'importance accordée par Nîmes Métropole et ses partenaires à l'intervention dans des quartiers représentant 10 % de la population de l'agglomération nîmoise.
Le PTNM 2030 porte l'idée de passer de la rénovation à l'intégration urbaine. Les quartiers NPNRU ne sont ainsi pas distingués dans l'armature urbaine envisagée à horizon 2030, car ils sont considérés comme faisant pleinement partie de l'hyper-centre de l'agglomération.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nîmes

Le PLU de Nîmes approuvé en 2018 oriente le devenir de la commune à horizon 2030 en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même. Il s'inscrit dans un projet global qui croise de nombreux enjeux urbains, environnementaux, patrimoniaux et agricoles en accordant une place particulière aux QPV dont l'avenir est crucial pour la cohésion de la commune, notamment ceux inscrits au NPNRU qui représentent 16 % des habitants de la commune.

Extrait du PADD du PLU de Nîmes



Le PADD précise la vocation souhaitée pour chaque quartier :

- **Pissevin-Valdegour : une centralité secondaire dans l'ouest nîmois**, grâce au TCSP et aux équipements, services et activités dont l'aire d'attraction dépasse les limites des quartiers et qui constituent un véritable levier de développement pour un territoire élargi.
- **Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville : un pôle de vie en entrée du centre-ville,** avec une valeur et une attractivité retrouvées pour y habiter, consommer, travailler ou pratiquer des activités de loisir.
- **Mas de Mingue : un quartier recomposé et mieux inséré dans l'est nîmois** et dans les quartiers environnants, connecté aux voies structurantes et concrétisant l'armature paysagère nîmoise.

D'autres objectifs du PADD ciblent des orientations d'aménagement ou des actions concernant les quartiers NPNRU dans le cadre d'une ville équilibrée, maillée, renouvelée, économe en foncier et préservant les espaces naturels et agricoles :

- La création de conditions favorables à un habitat diversifié et accessible à tous pour que Nîmes joue pleinement son rôle de ville-centre en proposant aux habitants un parcours résidentiel.
- La promotion d'une plus grande mixité des formes et des fonctions urbaines dans les opérations nouvelles en promouvant un aménagement durable en référence aux éco-quartiers et en adaptant l'habitat aux modes de vie méditerranéens.

A noter que les quartiers NPNRU font l'objet de zonages spécifiques dans le PLU de Nîmes. Les quartiers de Pissevin-Valdegour font partie de la zone II UB (habitat et activités diverses) avec certaines parties faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une mise en compatibilité du PLU adossée au dossier de DUP permettra de préciser la réglementation sur ce quartier. Les quartiers de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et de Mas de Mingue font partie de la zone IV UB de moyenne densité (habitat collectif et habitat individuel groupé), comprenant deux secteurs IV UBa et IV UBc qui correspondent au périmètre du quartier Chemin Bas d'Avignon déjà engagé dans une dynamique de renouvellement urbain (PNRU).

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

Le NPNRU de Nîmes Métropole s'inscrit dans la continuité des dispositifs déjà mis en œuvre pour la requalification des quartiers concernés (HVS, GPV, PNRU) démontrant à la fois l'ampleur de la tâche à réaliser sur l'ensemble des quartiers nîmois les plus en difficulté et la nécessité d'inscrire les actions dans la durée. Les projets urbains sur les trois quartiers NPNRU reposent sur une volonté politique forte de transformation des quartiers et d'inscription dans une dynamique territoriale élargie en agissant sur cinq leviers déjà mis en avant dans le protocole de préfiguration signé le 17 mars 2017. Ils permettront de poursuivre et d'accentuer la démarche engagée avec le PNRU 2005-2015 en recherchant une forte implication des habitants.

La mobilité durable

Le vecteur de la mobilité est essentiel pour les trois quartiers qui souffrent à des degrés divers de cloisonnement et d'enclavement. La réalisation de la ligne de TCSP Est-Ouest T2 inscrite comme orientation majeure dans le SCoT et dans le PDU, constitue l'épine dorsale du projet et mobilise tous les acteurs. Pissevin-Valdegour bénéficie déjà ce dont les deux autres quartiers bénéficieront prochainement : une offre de transport renouvelée et à haut niveau de service qui rapproche les habitants des principaux pôles d'activités, de santé, d'équipements, de consommation et de loisirs à l'échelle de l'agglomération.

Au-delà du T2, c'est l'ensemble du réseau de transports collectifs et des mobilités qui est réorganisé et optimisé pour favoriser l'ouverture des quartiers sur la ville, en faciliter la traversée par le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, notamment les modes doux, en lien avec la qualité des espaces publics.

L'habitat pour tous

Le renouvellement, la requalification et la diversification du parc de logements constituent une priorité pour ces quartiers de grands ensembles d'habitat collectif obsolètes ne correspondant plus aux modes d'habiter d'aujourd'hui. Il s'agit de « casser l'effet de ghetto » des quartiers concernés, de faciliter les

parcours résidentiels et d'offrir à tous le choix d'y habiter grâce à un panel élargi de logements. Cela signifie, d'une part, de rompre l'aspect monolithique du parc actuel en accompagnant les bailleurs sociaux et les copropriétés dans la restructuration du bâti ou la démolition-reconstruction de logements. Cela suppose, d'autre part, d'engager une action foncière inscrite dans la durée pour favoriser la promotion privée, gage d'une mixité retrouvée. Enfin, cela nécessite de mettre en œuvre une politique de peuplement, conformément au PLH, de façon à mieux répartir l'offre sociale et la reconstitution du parc démoli sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en tenant compte des capacités des communes, des contraintes environnementales et des aspirations des habitants.

L'urbanité retrouvée

Conçus à l'origine comme de véritables « morceaux de ville », les trois quartiers bénéficient de la présence d'équipements et de services ainsi que de nombreux espaces publics dont l'aire d'attraction était censée dépasser leurs propres limites. S'ils répondent en théorie à l'objectif du SCoT et du PDU d'une ville à courte distance, la plupart d'entre eux sont désormais vieillissants, obsolètes et peu attractifs. Les réalisations récentes menées dans le temps du PNRU (groupe scolaire Wallon, bien que non financé par l'ANRU, restructuration de la crèche Eugénie Cotton) montrent que des opérations de qualité changent la donne dans les quartiers et favorisent les échanges inter-quartiers. Dans le cadre du NPNRU, il conviendra de maintenir ce bon niveau d'équipements et de services en misant sur leur ouverture à l'extérieur. Il en est de même pour de nombreux espaces publics qui nécessitent d'être repensés en termes d'usage et d'image pour mieux répondre aux besoins des habitants. Certains pourront jouer un rôle d'interface entre les quartiers, voire à l'échelle de l'agglomération ; d'autres auront une fonction de proximité. Dans tous les cas, ils seront au service de la rencontre et de la vie sociale.

L'économie revitalisée

Le développement des activités économiques est indispensable, non seulement pour maintenir un niveau d'offre commerciale et de services suffisant et adapté aux besoins courants de la population, mais aussi pour susciter l'intérêt de nouveaux consommateurs et la création d'emplois dans les quartiers. C'est donc un enjeu de mixité sociale et fonctionnelle à croiser avec ceux de l'urbanité des sites et de la mobilité des habitants. Bénéficiant des études préalables de l'EPARECA, la stratégie économique suit deux orientations : la restructuration et l'adaptation des centres commerciaux obsolètes et la diversification des activités complémentaires (centre commercial Saint-Dominique). Ces deux axes seront fortement articulés avec les moyens de transport renouvelés, notamment la ligne T2 qui ouvrira les quartiers sur les bassins d'emploi de Nîmes et de la région grâce à l'intermodalité d'autres modes de transport comme le train.

La qualité urbaine et environnementale

La qualité urbaine et environnementale répond à l'urbanité et au rapport ville-nature. Facteur d'attractivité, elle recouvre différents domaines évoqués précédemment comme la mobilité, l'habitat, les équipements, les espaces publics mais aussi la trame paysagère, les risques naturels, en mettant l'accent sur les notions d'innovation et de transition écologique. En cela, les projets urbains vont poursuivre et amplifier l'action conduite jusqu'à présent pour redonner de la valeur aux quartiers, les adapter à la vie urbaine d'aujourd'hui dans un souci d'harmonie et d'intégration aussi bien environnementale que sociale.

Article 2.3 Les orientations stratégiques du projet d'innovation

Le NPNRU de Nîmes Métropole n'est pas soutenu par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leur agglomération, des facteurs-clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Celles-ci sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Des leviers ont été identifiés sur les dix prochaines années et mobilisés de manière intégrée et nécessairement complémentaire aux projets de renouvellement urbain, afin de répondre aux enjeux d'attractivité des quartiers prioritaires et de mixité sociale et fonctionnelle.

La restructuration urbaine

Les multiples démolitions de dalles, viaducs, et logements sociaux vont permettre une restructuration urbaine des quartiers rendant plus lisibles les dessertes viaires et piétonnes ainsi que les différents espaces publics. L'objectif recherché se décline par :

- le désenclavement de la mono-spécificité des quartiers par la revitalisation physique,
- l'inclusion sociale,
- la recherche d'un fonctionnement urbain répondant aux attentes et aux pratiques des habitants.

Une stratégie habitat à l'échelle de l'agglomération

Dans le cadre de la mise en œuvre de son 3ème PLH 2019-2024, forte de son expérience du PNRU et afin de s'assurer le plus en amont possbile des capacités de reconstitution offertes par les disponibilités foncières et les projets de territoire, Nîmes Métropole a mis en place plusieurs actions.

Les potentialités foncières libérées par les démolitions vont permettre de développer une offre privée, de préférence en accession sociale et/ou abordable en frange des quartiers dans un premier temps. Ensuite, des programmes immobiliers de taille modeste seront mis en œuvre en cœur de quartiers, dans un souci de rééquilibrage du peuplement et afin de favoriser un parcours résidentiel positif des familles.

Nîmes Métropole participera également dans le cadre d'actions plus spécifiques comme :

- les actions de prévention, d'accompagnement et de traitement à destination des copropriétés,
- la mission de prospection foncière pour acccompagner les bailleurs sociaux dans leur obligation de reconstruction,
- les actions de diversification de l'offre dans les quartiers NPNRU par l'accompagnement de programmes immobiliers neufs en accession abordable.

La mobilité durable

L'accès aux transports pour tous et de manière solidaire est une priorité et un axe majeur du Contrat de Ville de Nîmes Métropole. Il est important que l'ensemble des acteurs intervenant auprès des habitants des quartiers prioritaires puissent promouvoir et encourager les déplacements afin de d'inciter les habitants à se déplacer sur le territoire communautaire. Cela se décline par :

- **la clarification des modes de liaison** afin de permettre une meilleure accessibilité via la mise en place de la ligne T2 du TCSP reliant l'est et l'ouest de la ville de Nîmes, traversant les quartiers prioritaires et articulée avec la ligne T1 prolongée jusqu'à Caissargues, commune SRU prioritaire en termes de ROLLS dans le PLH et le NPNRU ;
- **le renforcement des liaisons inter-quartiers**, afin d'offrir une meilleure connectivité au réseau de transport et de favoriser les échanges entre les habitants des quartiers prioritaires et les habitants du reste de la ville et de l'agglomération ;

- **la création d'une trame paysagère** pour un aménagement plus durable et plus environnemental, traitant sur les quartiers Pissevin-Valdegour et Mas de Mingue le risque d'inondation prégnant.

La mobilité doit être appréhendée également dans un sens plus large sur le plan social, avec la levée des freins psychologiques, sociaux et économiques caractéristiques des populations des quartiers en renouvellement urbain les plus touchés par la pauvreté et sur le plan professionnel. Les partenaires du Contrat de Ville ont expérimenté sur le territoire des mesures alternatives notamment par la mise en place de chantiers d'insertion mobilité, des bourses de mobilité. En outre, soucieuse d'une politique forte de transport collectif et de cohérence sociale et territoriale, Nîmes Métropole a mis en place une billettique moderne avec des tarifs adaptés et une meilleure accessibilité pour répondre aux besoins des habitants et ainsi optimiser l'offre en service et en déplacement.

Le projet éducatif local

Les collectivités agissent de manière coordonnée pour un projet global de mixité scolaire et de réussite éducative sur le territoire. La Ville de Nîmes travaille avec les partenaires pour améliorer les apprentissages et apporter des réponses à la lutte contre l'échec scolaire. Elle essaie de favoriser la mixité par des actions éducatives (PEDT), par des leviers urbains selon les secteurs, ou en réfléchissant à la carte scolaire afin de trouver des équilibres sur le territoire. L'objectif recherché se décline par :

- l'action éducative sur les quartiers ouest dans le but de favoriser l'acculturation à l'école, l'accession précoce aux apprentissages et le lien entre les parents et l'école ;
- le levier urbain et l'assistance scientifique sur le quartier du Mas de Mingue, par la création d'un équipement socio-culturel éducatif, par un travail d'empowerment avec les différents partenaires et parents d'élèves ;
- le levier urbain et la carte scolaire sur le quartier du Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, par la redéfinition et le redéploiement de la cartographie scolaire, via la création, la démolition et la restructuration des établissements scolaires ;
- le levier urbain et la carte scolaire sur le quartier Pissevin-Valdegour avec la création d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes sur l'ancien terrain Condorcet en vue de démolir à terme l'école maternelle Langevin localisée en zone d'aléa fort au PPRI.

Cité éducative

C'est à Nîmes, le 5 novembre 2018, que le programme des cités éducatives, dispositif expérimenté dans trois communes dont Nîmes, a été lancé par les Ministres de l'Education Nationale et de la Ville. Le 2 mai 2019 était annoncée la liste des 80 quartiers éligibles à ce programme, devenu label. Parmi eux figure celui de Pissevin-Valdegour. Le volontarisme des partenaires et l'expérience de la Ville de Nîmes dans ce domaine devraient faciliter l'obtention du label cité éducative.

L'accès aux soins et à la santé

Le Contrat Local de Santé (CLS 2015-2018 puis 2019-2022) couvrant la ville de Nîmes, comprend un volet « santé dans les quartiers » avec trois priorités : faciliter l'accès aux soins de premier recours et l'accès services de santé ; développer la prévention, la promotion de la santé et le repérage précoce des difficultés ; favoriser l'accès à la prévention et aux dépistages afin de réduire les inégalités sociales et territoriales de santé.

Déclinées en objectifs opérationnels, ces priorités ont permis la réalisation de plusieurs actions, parmi lesquelles la création d'un réseau de santé de proximité dans le quartier Chemin-Bas d'Avignon. Des forums santé sont régulièrement mis en œuvre, en y associant tous les acteurs du quartier (habitants, scolaires…), avec des focus sur la prévention du diabète, l'accès aux droits, l'éducation nutritionnelle et le bien-être des enfants. Avec le cofinancement d'un poste d'adulte-relai, une action de médiation santé destinée à accompagner les publics fragilisés a également été mise en œuvre dans le quartier Pissevin-Valdegour. Ces différentes actions ont vocation, en collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs associatifs des quartiers, à être élargies à l'ensemble des QPV de Nîmes Métropole, en premier lieu Mas de Mingue.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, la réalisation d'une maison médicale au Chemin Bas d'Avignon et à proximité du quartier du Mas de Mingue a été financée par l'ANRU et l'ensemble des partenaires. De

même, sur le quartier de Pissevin, une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) sera implantée dans le secteur de la Porte des Arts et rassemblera de nombreux professionnels de santé. Une seconde maison de santé sera intégrée au sein du programme mixte (commerces et logements) de l'îlot Kennedy Sud localisé aux abords de l'axe Kennedy. En ce qui concerne le quartier de Valdegour, une maison médicale dénommée Valsanté a été créée il y a plusieurs années et regroupe une dizaine de praticiens.

La restructuration de l'armature commerciale

Fortes d'un partenariat actif et structuré dans le cadre du Contrat de Ville de Nîmes Métropole, de nombreuses actions en matière d'économie, d'emploi et d'insertion se sont développées dans le cadre du PNRU 2005-2015 : création d'une pépinière sur le quartier Valdegour, restructuration du centre commercial du Carré Saint-Dominique sur le quartier du Chemin Bas d'Avignon.

Dans le NPNRU, l'objectif recherché se décline par :

- le rééquilibrage du tissu commercial par la restructuration et la réorganisation de l'offre commerciale, par l'adaptation de cette offre au renouvellement urbain des quartiers afin d'assurer le maintien et la diversité de l'offre commerciale de proximité ;
- l'aide à la création, à l'installation et au maintien des entreprises dans les quartiers en accueillant et en accompagnant les porteurs de projet ;
- la création des conditions du redéploiement de l'armature commerciale en fonction du marché potentiel et des perspectives urbaines.

Les équipements et espaces publics

L'amélioration de la qualité des équipements et des espaces publics, facteurs d'attractivité et de bien-vivre ensemble, participe beaucoup à l'image et à l'attractivité des quartiers. Les opérations dans le cadre des projets urbains viendront en complémentarité et en renforcement des actions menées dans le cadre du Contrat de Ville. L'objectif recherché se décline par :

- la création et la mise à niveau des équipements publics pour y développer les politiques d'accompagnement social, culturel, sportif et de loisir, facteurs de dynamiques sociales et urbaines. Le quartier Pissevin doit accueillir à terme un équipement de centralité à vocation socio-culturelle et sportive. Cet équipement viendra compléter l'offre de la médiathèque Marc Bernard. On peut également citer le repositionnement et la requalification de la ferme école à Valdegour ;
- la création et la restructuration des espaces et aménagements publics pour retrouver toutes les potentialités des quartiers pour améliorer le cadre de vie et pour un partage convivial de l'espace public ;
- hors financements ANRU sur le quartier Valdegour : réalisation d'une maison des services par le Département du Gard, réhabilitation du gymnase Diderot par la Ville de Nîmes.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

La mobilisation des leviers décrits à l'article 3.1 pour mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain constitue les clés de succès et d'excellence des projets qui se caractérisent par :

- une approche globale dans le cadre duquel le projet urbain constitue un élément important du projet de territoire mais dont l'action seule ne peut permettre d'atteindre les objectifs de transformation profonde du territoire ;
- un dialogue citoyen visant une élaboration, une compréhension et une appropriation partagées du projet ;
- le développement de démarches innovantes soutenues dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt de l'ANRU « Quartiers fertiles » sur Mas de Mingue.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments-clés)

4.1.1 Le projet urbain du quartier Pissevin-Valdegour

Les orientations stratégiques du projet de Pissevin-Valdegour

La situation géographique du quartier dans le territoire du grand ouest nîmois constitue un atout majeur pour sa transformation. Si ce territoire a longtemps été considéré comme une périphérie de la ville, lieu privilégié d'installation d'infrastructures et d'activités industrielles, il est désormais entré dans une nouvelle dynamique de développement.

L'ambition pour l'ensemble des partenaires du NPNRU est de poursuivre le renouvellement urbain du quartier Pissevin-Valdegour, de le désenclaver et de renforcer son attractivité en tenant compte des enjeux liés au développement durable.

Forte d'une ambition affirmée dans le protocole de préfiguration, la Ville de Nîmes a réalisé un dialogue compétitif et attribué un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine au groupement lauréat du dialogue, dont le mandataire est l'Atelier Marguerit, pour la conception du projet (vision à long terme et programme d'aménagement à horizon 2025) ainsi que pour le suivi de la réalisation des espaces publics et espaces verts du projet. Le projet urbain à long terme s'inscrit dans une réflexion portée à l'échelle du grand ouest nîmois afin de garantir l'intégration des quartiers aux dynamiques en cours et à venir.

Axe 1 : Structurer les quartiers à partir de lieux et d'axes fédérateurs

Le renforcement de la centralité Kennedy de Pissevin, le long de l'avenue Kennedy, lui confère un rôle de pôle urbain au sein de l'agglomération. Il s'agit à la fois de le compléter, de moderniser et valoriser l'offre en équipement, de développer les commerces et les activités, et d'accompagner le développement d'un transport en commun en site propre permettant de connecter le quartier aux zones d'emploi.

La place Debussy-Trait d'Union concentre la majeure partie de l'offre commerciale, des services et des emplois du secteur et en constitue le cœur principal. Pour autant, sa configuration urbaine sur dalle, avec une voie suspendue et des espaces publics cloisonnés, engendre des problématiques d'accessibilité et de sécurité. L'offre commerciale est précaire, inadaptée et ethnicisée ; son rayonnement est encore trop local. Ces ensembles de la Galerie Wagner et de la dalle Debussy seront démolis dans le cadre de la convention NPNRU et l'offre commerciale sera restructurée et partiellement transférée vers la centralité Kennedy et au sein du programme commercial de la Porte des Arts.

A terme, la centralité Kennedy et la polarité des Arts permettront un repositionnement et une redynamisation de l'activité commerciale.

Axe 2 : Recomposer la trame viaire et réinvestir des lieux de vie

Le relief comme la trame viaire, conçue selon le principe de séparation des circulations, et le manque de perméabilité du tissu urbain contribuent à un fonctionnement peu fluide des quartiers. Il est difficile de s'y repérer et d'accéder à certains lieux, les déplacements piétons y sont contraints et complexes.

Il s'agit donc de recomposer l'ensemble de la trame viaire en intégrant et en s'appuyant sur le passage du T2 au sein du quartier Pissevin qui va permettre une requalification de l'avenue des Arts et de la rue Roberval. Un mail planté sera réalisé en vue de créer des continuités piétonnes, après la démolition de la dalle Debussy et de la barre Pollux.

L'objectif est de restructurer le maillage viaire et piéton du quartier afin de rendre sa desserte plus fonctionnelle et d'assurer une plus grande lisibilité entre espace public et espace privé (emprises des bailleurs ou des copropriétés). Cette recomposition urbaine permettra une réappropriation et une

réaffectation de certains espaces souvent laissés à l'abandon. Ainsi, les ensembles de logements sociaux ou les copropriétés pourront être résidentialisés.

Axe 3 : Retrouver un habitat diversifié et requalifié

L'habitat sur le quartier Pissevin-Valdegour est majoritairement composé de logements locatifs sociaux et de copropriétés qui se sont dégradées. Les ménages se sont précarisés progressivement entrainant une perte d'attractivité du parc immobilier. Une part importante de l'habitat apparaît aujourd'hui obsolète, malgré le PNRU réalisé sur Valdegour. Il s'agit de rechercher un nouvel équilibre social dans le logement par la réduction de la concentration de barres et de tours qui contribuent à fermer, l'espace afin d'éviter le phénomène de spécialisation d'accueil des populations les plus pauvres et d'offrir une diversification de l'habitat ainsi qu'un parcours de mobilité résidentielle.

Axe 4 : S'appuyer sur la démarche éco-quartier pour retrouver une qualité environnementale

La situation géographique du quartier, ses caractéristiques hydrauliques liées au risque d'inondation et la présence d'espaces naturels permettent la création d'une trame paysagère à résonnance urbaine. En effet, un chemin de l'eau organisera, du nord au sud, les espaces urbains autour de bassins paysagers qui vont assurer la gestion des eaux de ruissellement et offrir aux résidents des espaces verts dont les usages seront définis en concertation.

Un cadrage environnemental semble primordial pour favoriser l'émergence d'un projet intégré et adapté au territoire et ses atouts. Riche de la réalisation en cours de l'éco-quartier Hoche Université, la Ville de Nîmes intègre le projet urbain dans des notions de valorisation des ressources locales, d'intégration de la nature en ville, de mixité sociale et fonctionnelle, de transports et de mobilité. Il est prévu un travail spécifique sur les aspects énergétiques du projet urbain de ce quartier doté d'un réseau de chaleur.

Il s'agira également de redonner une attractivité au quartier en repensant son organisation urbaine dans une approche globale et durable. L'amélioration du cadre de vie nécessite à la fois une intervention sur les équipements publics et commerciaux, mais aussi sur les espaces et les aménagements publics pour poursuivre l'effacement de l'effet « citadelle » et affirmer une armature verte.

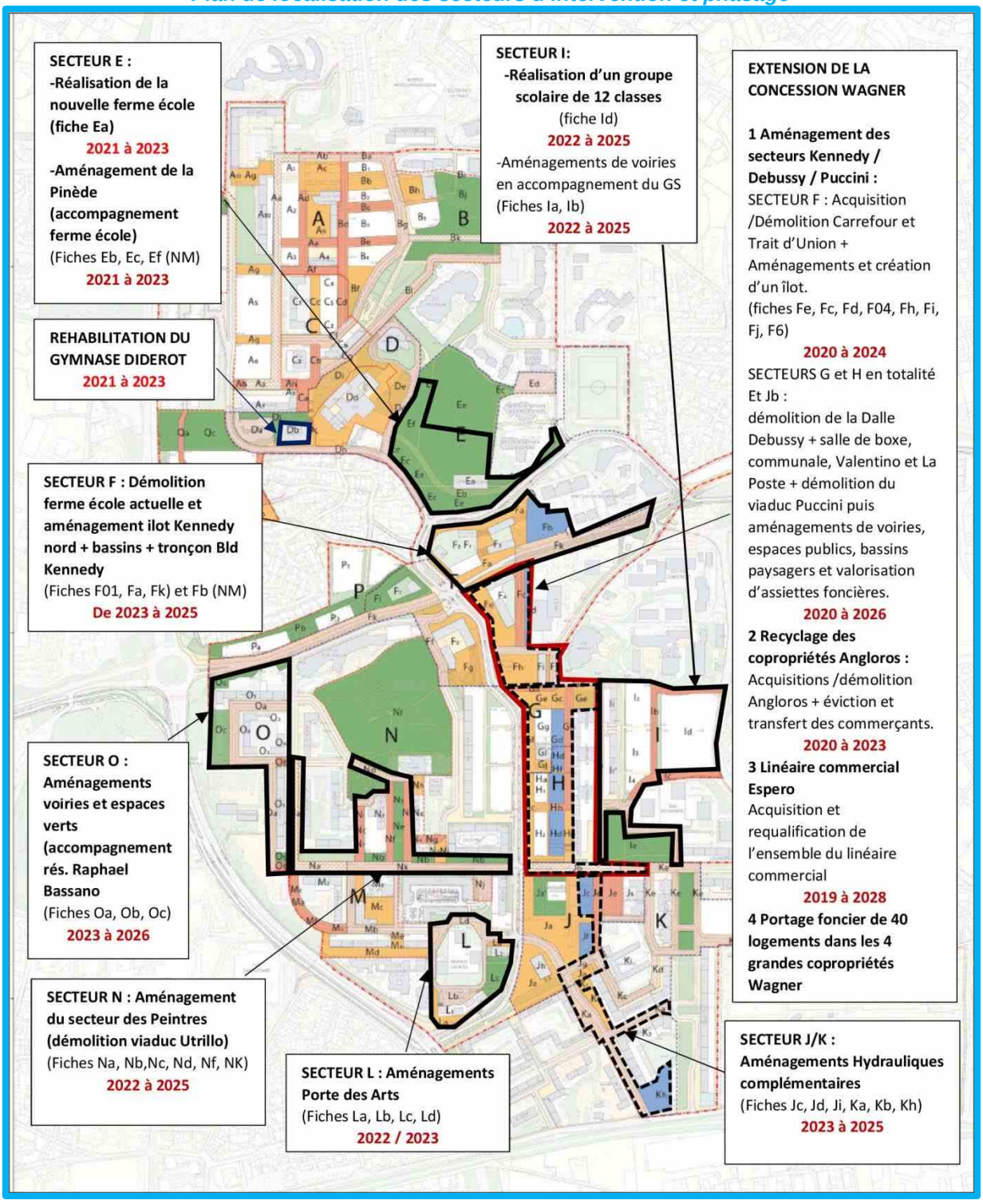
Enfin, les nouveaux aménagements permettront de réduire les nuisances sonores et les pollutions aériennes que génèrent la RN 106 et l'avenue Kennedy, grâce aux requalifications paysagères, fonctionnelles et environnementales des rues, ainsi que la mise en service de la ligne T2 dans une recherche de limitation des déplacements motorisés individuels.

Le programme d'actions proposé pour la période 2021-2024

Le programme d'actions du projet urbain du quartier Pissevin-Valdegour a été découpé en plusieurs secteurs d'intervention. Il est présenté ici de manière synthétique par grandes familles d'opérations.

1- Programme urbain proposé à la signature de la convention pluriannuelle

Plan de localisation des secteurs d'intervention et phasage



Les aménagements urbains

- **Secteur E : Aménagement d'une partie de la pinède de Valdegour.**
  - Aménagement d'un cheminement piéton allant de la station BHNS à la Maison des services et aménagement d'un parvis devant la ferme école.
  - Aménagement d'une partie de la pinède de Valdegour et création d'un maillage piéton de desserte des équipements, en accompagnement de la réalisation de la ferme école.

- **Secteurs F (Fe, Fc, Fd, Fh, Fj, F4), G, H et Jb : Aménagement des secteurs Kennedy-Debussy-Puccini** (concession d'aménagement SPL AGATE regroupant 3 sous-opérations dans le cadre de la convention NPNRU sur les familles « aménagement d'ensemble », « recyclage de copropriétés dégradées » et « immobilier à vocation économique »).

  Le périmètre de la concession d'aménagement de la SPL AGATE dans le NPNRU est délimité par le viaduc Puccini, l'avenue Kennedy, l'avenue des Arts et la rue Lulli. Il permet la mise en œuvre coordonnée des actions de la convention, surtout en milieu occupé nécessitant des relocalisations. Cette emprise d'intervention a un intérêt opérationnel puisqu'elle permet la démolition effective de la Galerie Wagner dans les temps de la convention par une possibilité de transfert de commerçants ciblés sur le secteur Kennedy Sud. Il y a une cohérence de localisation au regard de la place Debussy, pour la rationalisation des démolitions (dalle et barre des Angloros) et pour l'utilisation d'une partie des ouvrages démolis comme remblais.

Quelques données générales actualisées en 2020 sur la concession d'aménagement[2]

- **13,7 M€ d'acquisition foncière**, transferts ou évictions (frais notariés inclus).
- **7,2 M€ de démolition** des copropriétés Angloros et locaux annexes de la Galerie Wagner, de tous les volumes de la place Debussy, du viaduc Puccini, de la Galerie Wagner et la passerelle Lulli et des autres bâtiments de la Porte Kennedy (Trait d'Union/Ex-Carrefour).
- **20 M€ de travaux d'aménagement** sur la totalité du périmètre de la concession.
- **5,8 M€ de charges foncières** et **3,3 M€ de produits** issus de loyers.

- Acquisition de la copropriété Les Angloros (décrite ci-après), transfert/éviction des commerces et démolitions des emprises en vue d'aménagements urbains et hydrauliques.
- Démolition du viaduc Puccini :
  - dévoiement et recouturage de réseaux, y compris le réseau de chauffage urbain, et déplacement des sous-stations ;
  - requalification d'une voirie de desserte intraquartier, depuis l'avenue des Arts.
- Démolition de la dalle Debussy (tous niveaux y compris souterrains) ainsi que la Poste, la salle de boxe, la salle communale et l'ex-Valentino. La démolition de ces espaces nécessitera un remblaiement majeur des emprises destinées à de l'espace public ou des parcelles constructibles (pente progressive entre l'avenue des Arts et l'entrée des grandes copropriétés qui perdureront : Lou Férigoulier, Li Becarut, Lou Piboulo, La Garrigado).
- Acquisition et démolition de la galerie Trait d'union et de la surface commerciale Carrefour Market. Gestion temporaire de la galerie Marcel Sant.
- Requalification du foncier :
  - aménagements urbains : aménagement de la place Kennedy par la réalisation d'un nouveau mail planté le long de l'avenue des Arts et de la voie du T2, aménagement des ouvrages hydrauliques paysagers (bassins et noues), création d'un parvis pour la médiathèque prenant en compte la différence de topographie, création d'un parvis en liaison entre la place Bastide et la rue Lulli requalifiées, rénovation de la rue Weber.
  - libération de terrains constructibles en vue de créer des logements neufs ;
  - création d'une voirie de desserte devant les grandes copropriétés Wagner et de liaisons piétonnes nouvelles (jonction vers la future rue Puccini et passerelle entre médiathèque et la voirie nouvelle au bas des grandes copropriétés) ;
  - préparation de la réalisation d'un équipement de centralité.

[2] Ces données ne comprennent pas le plan de sauvegarde des copropriétés Wagner et ne peuvent pas être comparées toutes choses égales par ailleurs aux assiettes subventionnables par l'ANRU des 3 sous-opérations listées dans le tableau financier de la convention NPNRU.

- **Secteur F : Aménagement de la centralité Kennedy nord.**
  - Démolition de la ferme école existante.
  - Aménagement des espaces publics de déambulations et de cheminements piétons.
  - Requalification de l'avenue Kennedy entre le carrefour avec l'avenue des Arts et le carrefour avec la rue Roberval.

- **Secteur I : Aménagement du secteur Est Pissevin** avec la réalisation de programmes mixtes.
  - Requalification de la rue Lulli.
  - Création d'une voirie de desserte des coteaux Condorcet.
  - Création d'une liaison piétonne entre la rue Lulli et le futur groupe scolaire de Pissevin.

- **Secteurs J/K : Aménagement du secteur Sud Pissevin.**
  - Requalification de l'allée Camille Saint-Saëns.
  - Aménagement d'un espace public de liaison entre l'école maternelle Langevin et la copropriété Georges Sand.
  - Requalification de la rue des Poètes.
  - Requalification des espaces publics situés devant la galerie George Sand.

- **Secteur L : Aménagement de la Porte des Arts.**
  - Aménagement des parvis de la Porte des Arts.
  - Création d'une aire de stationnement.
  - Aménagement d'un espace public de liaison comprenant des cheminements piétons et des aménagements paysagers.
  - Requalification des voiries d'accès et de dessertes situés autour de la résidence des Arts et des futurs programmes commerciaux et d'habitat.

- **Secteur N : Aménagement du secteur Utrillo-Colline aux Oiseaux.**
  - Démolition du viaduc Utrillo, déplacement des sous-stations du chauffage urbain et création d'une voirie de desserte à niveau.
  - Requalification des espaces publics au nord de la rue Utrillo.
  - Requalification de la rue Matisse à l'ouest de la Colline aux Oiseaux.
  - Création d'une voirie de desserte entre la rue Matisse et la rue Utrillo.
  - Création d'une voirie de desserte entre la rue Utrillo et la Colline aux Oiseaux.
  - Requalification de la rue Utrillo.

- **Aménagement des dispositifs hydrauliques (EF, Fb, Jc, Kh).**
  - Requalification des ouvrages hydrauliques existants de la Pinède de Valdegour.
  - Création d'un ouvrage hydraulique paysager au nord de l'avenue Kennedy.
  - Aménagement d'un ouvrage hydraulique paysager au droit de la Mosquée.
  - Aménagement d'un ouvrage hydraulique paysager au sud du quartier Pissevin.
  - Restructuration des exutoires Bellini, Puccini et Dayan.

Les aménagements non financés par l'ANRU mais concourant à l'aménagement des secteurs d'intervention :

- Aménagement de l'espace public en accompagnement de la ligne T2.
- Reprise des voies et espaces publics de façade à façade :
  - cheminements piétons et espaces végétalisés d'accompagnement,
  - voies TCSP et voies VL,
  - cheminements PMR.

Les équipements publics de proximité

- Création d'un groupe scolaire de 12 classes.
- Réalisation d'une nouvelle ferme école.

Les équipements publics non financés par l'ANRU mais concourant à l'aménagement des secteurs d'intervention (en partie financés par la dotation politique de la ville) :

- Réhabilitation du gymnase Diderot.
- Réalisation d'une Maison des services sur le site de l'ancien collège Diderot par le Département.

- Création d'un terrain de football synthétique (stade des Amandiers) à Valdegour.
- Réhabilitation de l'ancien CMS en salle de danse.
- Restructuration de l'école élémentaire Langevin.

Les interventions sur le parc de logements existant

La démolition des logements locatifs sociaux :

- Démolition de la tour Jean Perrin, 101 logements, Habitat du Gard (secteur A).
- Démolition de la tour Avogadro, 94 logements, Habitat du Gard (secteur C).
- Démolitions partielles des immeubles 2,10 et 12 Delacroix – 4/6 Degas, 46 logements, Habitat du Gard (secteur N).
- Démolition partielle de l'immeuble 10 David, 8 logements, Habitat du Gard (secteur N).
- Démolition partielle de l'immeuble 12 à 20 Bassano, 67 logements, Habitat du Gard (secteur O).
- Démolition de l'immeuble Pythagore, 185 logements, Erilia (secteur A).
- Démolition de l'immeuble Pollux, 118 logements, Un Toit pour Tous (secteur J).
- Démolition partielle de l'immeuble Hespérides, 46 logements, Un Toit pour Tous (secteur J).

La requalification des logements locatifs sociaux :

- Réhabilitation de l'immeuble 3 et 7 Perrin, 18 logements, Habitat du Gard (secteur A).
- Réhabilitation de l'immeuble 8 au 16 Avogadro, 86 logements, Habitat du Gard (secteur C).
- Réhabilitation partielle des immeubles 4 à 8 et 14/16 Delacroix - Degas, 97 logements, Habitat du Gard (secteur N).
- Réhabilitation de l'immeuble 2 à 10 Bassano, 64 logements, Habitat du Gard (secteur O).
- Réhabilitation de l'immeuble Petit Archimède, 143 logements, Erilia (secteur A).
- Réhabilitation partielle de l'immeuble Hespérides, 54 logements, Un Toit pour Tous (secteur J).

La résidentialisation des logements locatifs sociaux :

- Résidentialisation de l'immeuble 3 et 7 Perrin, 18 logements, Habitat du Gard (secteur A).
- Résidentialisation de l'immeuble 8 au 16 Avogadro, 86 logements, Habitat du Gard (secteur C).
- Résidentialisation des immeubles 4 à 8 et 14/16 Delacroix - Degas, 97 logements, Habitat du Gard (secteur N).
- Résidentialisation de l'immeuble 2 à 10 Bassano, 64 logements, Habitat du Gard (secteur O).
- Résidentialisation de l'immeuble Petit Archimède, 143 logements, Erilia (secteur A).
- Résidentialisation partielle de l'immeuble Hespérides, 54 logements, Un Toit pour Tous (secteur J).
- Résidentialisation de l'immeuble Symphonie, 49 logements, Un Toit pour Tous.

Le traitement des copropriétés dégradées (concession d'aménagement SPL AGATE) dans le cadre de la restructuration urbaine de la Galerie Wagner et de la dalle Debussy (secteurs G, H, et Jb) :

Le plan de sauvegarde de la Galerie Richard Wagner a été adopté par arrêté préfectoral du 30 juin 2017. Une convention de mise en œuvre, signée par l'Etat, l'Anah, la Ville de Nîmes, Nîmes Métropole, le Département et les syndicats de copropriétés est entrée en phase opérationnelle début 2018, avec la mise en place par la Ville des missions d'opérateur et de coordonnateur du PDS et le dépôt d'un dossier DUP expropriation par la SPL AGATE dans le cadre de la concession d'aménagement.

La Galerie Wagner est composée d'un ensemble de 8 copropriétés sur la même parcelle :

- 4 grandes copropriétés : La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo, Lou Ferigoulier ;
- 4 petites copropriétés : Angloros 1 à 4.

Les grandes copropriétés totalisent 407 logements et les petites 40 logements. Ces dernières sont vouées au recyclage par la SPL AGATE dans le cadre de la convention NPNRU :

- acquisition en portage massif de 40 logements et 40 cellules commerciales (ainsi que les réserves situées au niveau inférieur),
- éviction et transfert des commerçants de la Galerie Wagner y compris la Poste située sur la dalle Debussy,
- mise en sécurité, gestion transitoire puis démolition des copropriétés Les Angloros.

Le redressement des 4 grandes copropriétés de la Galerie Wagner se fait dans le cadre d'un plan de sauvegarde sur la période 2017-2022 :

- Redressement de la situation financière de chacune des copropriétés, renforcement du fonctionnement des instances, information et accompagnement des occupants.
- Acquisition par la SPL de 40 lots sur les 4 tours (portage ciblé) parmi les logements des copropriétaires les plus endettés ou par l'acquisition de logements vacants. Implication de la SPL dans les instances de décision, participation aux tranches successives de travaux en parties communes, réhabilitation des parties privatives des logements acquis si nécessaire, mise en location de logements conventionnés après travaux, revente à terme des logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Réhabilitation des parties communes : lancement d'une 1ère phase en 2021 consistant en la réalisation de travaux d'urgence avec un financement Anah à 100% du montant HT. D'autres phases de travaux se succèderont pour une réhabilitation globale d'ici la fin du PDS.

Types d'interventions selon le parc de logements	Démolitions	Réhabilitations	Résidentialisations
Habitat du Gard	316	265	265
Erilia	185	143	143
Un Toit Pour Tous	164	54	103
Total parc social	**665**	**462**	**511**
Copropriété Les Angloros	40	0	0
Copropriétés Wagner[3]	0	407	0
Total parc privé	**40**	**407**	**0**
Total	**705**	**869**	**511**

Les constructions neuves de logements

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site :

Pour des raisons de cohérence du projet urbain, les chiffres exposés concernent le site QPV et la bande des 300 m :

- Centralité Kennedy Sud : 22 ROLLS, Un Toit pour Tous (en QPV).
- Thalès Ouest : 12 ROLLS, Erilia (en QPV).
- Centralité Debussy : 21 ROLLS, Erilia (en QPV).
- 2 rue Galilée : 16 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).
- Centralité Kennedy Nord : 30 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).
- Rue Weber : 20 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).
- Coteaux Condorcet : 20 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).

Les contreparties foncières en faveur du Groupe Action Logement :
Opération de construction de 20 logements en accession sociale à la propriété par Promologis : 14 logements collectifs et 6 maisons de ville (Thalès Est).

[3] Dans le cadre du plan de sauvegarde, un programme de travaux sera engagé sur les parties communes des 4 copropriétés. Les travaux d'isolation thermique en façade et toiture-terrasse ainsi que sur la ventilation collective amélioreront la qualité et le confort des 407 logements. La réhabilitation des parties privatives sera réalisée sur décision de chaque propriétaire. Il est prévu de réhabiliter à minima les 40 logements acquis par la SPL dans le cadre de la convention de portage transitoire ciblé.

Typologie des constructions neuves	Collectifs	Individuels	Total
Opérations d'accession à la propriété	14	6	**20**
Opérations de logements sociaux	141	0	**141**
Total	**155**	**6**	**161**

Les constructions de logements non financés par l'ANRU mais concourant à l'aménagement des secteurs d'intervention (diversification du parc) :

- 2 rue Galilée : 20 logements en accession abordable
- Thalès Ouest : 40 logements en accession abordable
- Coteaux Neper : 28 logements en accession libre
- Centralité Kennedy Nord : 45 logements en accession abordable
- Kennedy Est : 23 logements en accession abordable
- Centralité Kennedy Sud : 67 logements en accession abordable
- Rue Weber : 25 logements en accession abordable
- Centralité Debussy : 120 logements en accession abordable
- Coteaux Condorcet : 18 logements en accession abordable
- Porte des Arts : 22 logements en accession abordable

Immobilier à vocation économique

- Création d'un pôle commercial sous des logements privés sur l'îlot 1 de la Porte des Arts : 1000 m² destinés à des commerces de vocations diverses et complémentaires, éventuellement issus des transferts ciblés de la Galerie Wagner.
- Création d'un pôle de services destiné aux professionnels de santé ou services sur l'îlot 2 de la Porte des Arts de 1 400 m² de SDP:
  - 450 m² destinés notamment à une pharmacie en rez-de-chaussée ;
  - mise en place d'un pôle accueillant aussi bien des professionnels de la MSP existante que des professionnels autonomes ;
  - proposition d'un service destiné à soulager les urgences du CHU par l'accueil des patients non programmés qui peuvent être soignés par la médecine de ville ;
  - proposition d'un pôle de santé fédérant des multiples disciplines médicales et paramédicales, pour le bien de la population du quartier et le confort des praticiens.
- Création d'un pôle commercial sous des logements privés sur la centralité Kennedy sud : 1300 m² destinés à des commerces de vocations diverses et complémentaires, éventuellement issus des transferts de la galerie actuelle Trait d'Union ;
- Création d'un pôle commercial sous des logements privés sur la centralité Kennedy nord : 2050 m² destinés à un moyenne surface alimentaire et des commerces de vocations diverses et complémentaires ;
- Aménagement du linéaire commercial Espero (au pied des grandes copropriétés Wagner) :
  - maîtrise foncière réalisée par la SPL AGATE dans le cadre de la concession d'aménagement ;
  - requalification du linéaire pour l'accueil notamment d'activités associatives et de services.

Les opérations commerciales seront caractérisées comme suit :

- gestion par un investisseur unique et mise en location à des loyers modérés pour garantir leur pérennité ;
- charte graphique et règlement commercial pour la durabilité et le maintien des conditions de commercialité.

2- Programme urbain complémentaire qui sera proposé en clause de revoyure à la convention pluriannuelle

Les aménagements urbains

Secteur O : Aménagement du Secteur Pissevin Ouest - Raphaël Bassano.

- Requalification de la rue Bassano.
- Création de liaisons piétonnes entre la rue Bassano et Utrillo.
- Requalification des espaces publics et paysagers, des cheminements doux aux abords de RN106 et de l'avenue Kennedy.

Les interventions sur le parc de logements existant

La démolition des logements locatifs sociaux :

- Démolition partielle de l'immeuble 8 au 14 Raphaël, 48 logements, Habitat du Gard (secteur O).
- Démolition de l'immeuble Galilée, 115 logements, Erilia (secteur A).
- Démolition de l'immeuble Castor, 102 logements, Un Toit pour Tous (secteur J).
- Démolition totale de l'immeuble Hespéride, 54 logements, Un Toit pour Tous (secteur I).

La requalification et la résidentialisation des logements locatifs sociaux :

- Réhabilitation et résidentialisation de l'immeuble 2 au 6 et 16/20 Raphaël, 67 logements, Habitat du Gard (secteur O).

Le recyclage et le redressement des copropriétés dégradées :

Par courrier du 24 décembre 2018, au regard des enjeux urbains et sociaux sur le quartier Pissevin, Monsieur Julien Denormandie, Ministre de la Ville et du Logement, a confié à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, une mission d'étude afin d'analyser l'opportunité ainsi que les conditions nécessaires et préalables à la mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national à Nîmes (ORCOD-IN).

L'EPF d'Occitanie préfigure les conditions nécessaires et préalables à la mise en place d'une ORCOD-IN au sein du quartier Pissevin, concernant en particulier :

- **La copropriété du Soleil Levant** (527 logements et 560 garages) la plus importante et la plus endettée de l'agglomération, présente une situation générale alarmante, justifiant une intervention publique lourde. L'engagement en 2019 d'une étude pré opérationnelle par la Ville de Nîmes a permis d'établir :
  - l'opportunité de mettre en place une procédure préalable conservatoire de type administration provisoire pour pallier la défaillance des instances de la copropriété ;
  - la faisabilité d'une scission juridique et physique permettant de créer des unités immobilières ;
  - la faisabilité des différents scénarii de démolition proposés dans le cadre du projet urbain ;
  - la mise en place d'un plan d'assainissement financier de la copropriété ;
  - l'opportunité d'une intervention foncière anticipée de l'EPF pour préparer une restructuration juridique et physique de la copropriété ;
  - la définition d'une stratégie à long terme de peuplement et de diversification de l'habitat.
- **La copropriété Lou Cigaloun** (115 logements) en difficulté, auditée dans le cadre du POPAC, a été identifiée comme présentant un ensemble de dysfonctionnements lourds justifiant une intervention publique globale. L'EPF d'Occitanie y a mené une étude pré-opérationnelle destinée à définir une stratégie d'intervention.

Différents scenarii (réhabilitation, démolitions partielles, démolition totale) et différents secteurs stratégiques sont étudiés par l'EPF en concertation avec la Ville de Nîmes, Nîmes Métropole et l'Etat. Cette étude de stratégie globale d'intervention permettra de définir le périmètre de l'ORCOD-IN et ses modalités de mise en œuvre. La publication du décret créant l'ORCOD-IN est envisagée pour fin 2021. Il sera adossé à une convention précisant les engagements de chaque partenaire qui sera adjointe comme avenant à la présente convention NPNRU.

La copropriété le Basque a été identifiée pour une démolition d'une cage d'escalier (environ 8 logements, 2 locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dont une pharmacie et des locaux de réserves et caves en sous-sol) qui se trouve sur le chemin de l'eau. Cette démolition et celle prévue de l'école maternelle Paul Langevin auraient lieu dans une convention ultérieure au NPNRU.

Les autres démolitions :

Gérées par le CROUS, les tours Matisse comptent 606 chambres. Le projet urbain de Pissevin-Valdegour prévoit la démolition de ces deux tours dans le temps de la convention NPNRU. L'ensemble bâti est également occupé par le CIO qui dépend du Rectorat et par l'association AMAOS qui doit être repositionnée au sein de la future Maison des services en cours de restructuration par le Département du Gard dans les locaux de l'ancien collège Diderot. Le bail emphytéotique s'étant arrêté fin 2018, l'Etat est redevenu propriétaire de cet ensemble bâti. Une convention d'utilisation des locaux a été mise en place entre l'Etat et le CROUS jusqu'en 2023 afin que celui-ci ait le temps de reconstruire plusieurs programmes sur le territoire de la Ville de Nîmes et reloger les étudiants qui occupaient les Tours Matisse vouées à la démolition à partir de 2022. Elles font partie du périmètre étudié par l'EPF dans le cadre de la préfiguration de l'ORCOD-IN.

Interventions complémentaires sur les logements de Pissevin-Valdegour	Démolitions	Réhabilitations	Résidentialisations
Habitat du Gard	48	67	67
Erilia	115	0	0
Un Toit pour Tous	102	0	0
Total parc social	**265**	**0**	**0**
ORCOD-IN	en attente décret	en attente décret	en attente décret
CROUS	606	0	0
Total	**A minima 871**	**A minima 67**	**A minima 67**

Au-delà de ces points précis sur les quartiers Pissevin-Valdegour, le temps de revoyure prévu en 2022 sera l'occasion d'établir un avancement sur la mise en œuvre du projet conventionné, et d'en déduire d'éventuelles perspectives d'accélérations de la mise en œuvre du projet à horizon 2040 validé par le CE intermédiaire de l'ANRU de février 2018. L'ajout éventuel d'opérations complémentaires participerait ainsi à une transformation accélérée des quartiers et à une réponse approfondie pour l'atteinte des objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

4.1.2 Le projet urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville

Les orientations stratégiques du projet de Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville

Le projet urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville consiste à poursuivre les actions engagées dans le cadre du PNRU 2005-2015 en l'inscrivant durablement dans le développement de l'est nîmois, en ouvrant le quartier sur la ville, en réarticulant les accès et les lieux de vie autour du cœur du quartier et le long de la future ligne T2. Il s'agit par ailleurs de se réapproprier les espaces verts et les cheminements piétons dans le but de relier le quartier Clos d'Orville au Chemin Bas d'Avignon et à la future station du TCSP. Le projet urbain s'inscrit dans une dynamique plus large de développement (éco-quartier Hoche université, futur quartier du Mas Lombard, axe de la route de Beaucaire reliant la nouvelle gare LGV Nîmes-Pont-du-Gard sur les communes de Manduel et Redessan).

Il ambitionne ainsi le souhait d'une insertion et d'une intégration dans la ville avec pour objectifs :

Axe 1 : Structurer les quartiers à partir d'axes et de lieux fédérateurs

La requalification de Chemin Bas d'Avignon doit permettre de résoudre les multiples dysfonctionnements hérités d'une réalisation sans plan d'ensemble, tout en le confortant dans sa fonction urbaine proche du centre-ville. Elle s'inscrit dans la continuité du PNRU au cours duquel la restructuration de l'îlot et du centre commercial Carré Saint-Dominique a permis de créer un espace public fédérateur et une colonne vertébrale est/ouest comprenant un mail qui accueillera prochainement la ligne T2, ainsi que des aménagements secondaires sur les espaces et équipements publics et de services. Il s'agit de poursuivre l'ouverture du quartier en réorganisant les rues et les accès, en créant un axe de traversée de quartier nord-sud depuis l'avenue Bir Hakeim, dans le prolongement de la rue du Commandant L'Herminier. Un traitement des trames viaires et piétonnes accompagnera l'arrivée du TCSP.

Au nord du quartier sera créé un parc urbain de transition, le long de l'avenue Marquès, qui couplera activités résidentielles, économiques, espaces verts et équipements et qui redonnera un « poumon vert » au quartier. A l'entrée du quartier sur la route d'Avignon, l'îlot Braque accueillera un ensemble immobilier à vocation économique et résidentielle avec le transfert d'une partie des commerces de la copropriété recyclée du Portal.

Un programme d'équipements est prévu le long de l'avenue Bir Hakeim sur l'îlot Jean Zay avec une vingtaine de logements en accession sociale à la propriété et, en rez-de-chaussée, une surface commerciale de 250 m^2 pouvant accueillir le transfert d'activités commerciales également issues de la copropriété du Portal.

Le quartier du Clos d'Orville a, pour sa part, déjà fait l'objet d'un travail de résidentialisation et de réhabilitation de logements récemment. L'ensemble des actions est donc orienté vers l'amélioration des liens et des continuités avec le Chemin Bas d'Avignon. Une requalification de l'entrée du quartier sera réalisée par un aménagement des espaces publics, des continuités piétonnes et par une végétalisation accentuée.

Axe 2 : Renforcer la mixité et l'attractivité des quartiers

Le projet d'habitat

L'habitat sur le quartier Chemin Bas d'Avignon est majoritairement composé de logements locatifs sociaux, complétés par une bande de maisons le long de la route d'Avignon et de quelques copropriétés, dont la résidence fortement dégradée du Portal. Une part importante de l'habitat du secteur dit « industrialisé » reste aujourd'hui obsolète et accueille les habitants les plus précaires. Le projet d'habitat prévoit donc d'agir sur la démolition ou la restructuration du bâti, mais aussi sur le peuplement, la reconstitution de l'offre locative et la diversification de l'offre de logements.

Sur ce dernier point, l'étude sur le marché de l'habitat privé a préconisé de cibler une clientèle de primo-accédants issus du quartier en produisant une offre en collectifs de manière limitée et ponctuelle sur des fonciers situés en franges du quartier, qui respecte des volumes adaptés au marché et s'adapte à la concurrence des quartiers proches et à la particularité de chaque secteur du quartier. Cette offre nouvelle proposera des prix très maîtrisés et une temporalité de développement. La réussite de la programmation est fortement conditionnée par le changement d'image du quartier et l'arrivée du T2.

La copropriété dégradée du Portal, qui a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle lors du protocole de préfiguration, sera quant-à-elle recyclée dans le cadre d'un programme d'habitat diversifié et d'espace vert, associant la Ville de Nîmes, l'EPF d'Occitanie et Promologis.

Le projet commercial

La réorganisation, la restructuration et la hiérarchisation des activités économiques sur le quartier ont été programmées à partir des études et des conseils de l'EPARECA, qui a préconisé le renforcement de l'offre commerciale autour du carré Saint-Dominique avec le transfert pour partie des commerces situés dans la copropriété Le Portal et, pour une autre partie, la création sur l'îlot Braque d'un pôle commercial autour des métiers liés à la santé couplé avec des logements privés en étage.

Il est également prévu dans le parc urbain de transition, la création de petits pôles d'activités économiques complémentaires, artisanaux et à terme commerciaux, afin de contribuer au renforcement de l'offre d'emploi et de formation pour les habitants du quartier.

Le projet socio-éducatif

Le quartier est concerné par cinq écoles primaires et un collège qui se trouvent plutôt en situation centrale, ce qui contribue à renforcer le sentiment d'enclavement et à renvoyer une image stigmatisante du quartier. Par ailleurs, les bâtiments des écoles ont un certain niveau d'ancienneté ne sont pas adaptées aux évolutions du quartier.

Soucieuse de traiter la mixité scolaire dans ses quartiers, la Ville de Nîmes se saisit de plusieurs opérations urbaines sur le secteur est (dont à proximité, la nouvelle ZAC du Mas Lombard[4]) pour réfléchir à sa carte scolaire et proposer des scénarii en vue de la mixité scolaire et sociale. La mise en œuvre d'un projet éducatif particulier entre écoles et collège est également en cours, afin d'établir une stratégie coordonnée de renouvellement de l'offre scolaire sur le quartier, étudiée à une échelle de sectorisation élargie et planifiée.

La méthode de travail mise en œuvre sur ces projets scolaires prend pour modèle le travail réalisé sur le projet du Pôle Educatif du Mas de Teste (co-construction, apport de la recherche, travail partenarial sur la carte scolaire, ouverture de l'équipement sur le quartier, mixité sociale et réussite éducative).

Axe 3 : Inscrire les quartiers dans la transition énergétique avec une exigence de qualité environnementale

Le quartier étant déjà aéré et relativement planté, l'objectif est de favoriser l'aménagement d'espaces publics favorables au confort d'été et à la gestion des eaux de ruissellement en renforçant la trame végétale existante. Le futur parc urbain linéaire sportif et paysager joue ici un rôle majeur. Il s'agit également d'offrir des logements adaptés aux normes d'habitabilité et environnementales tout en luttant contre la précarité énergétique, par la réhabilitation de 309 logements sociaux et la résidentialisation de 4 immeubles par Habitat du Gard (soit 106 logements).

Le programme d'actions proposé pour la période 2021-2024

Le programme d'actions du projet urbain du quartier du Chemin Bas d'Avignon a été découpé en en plusieurs secteurs d'intervention. Il est présenté ici de manière synthétique par grandes familles d'opérations.

1- Programme urbain proposé à la signature de la convention pluriannuelle

Les aménagements urbains

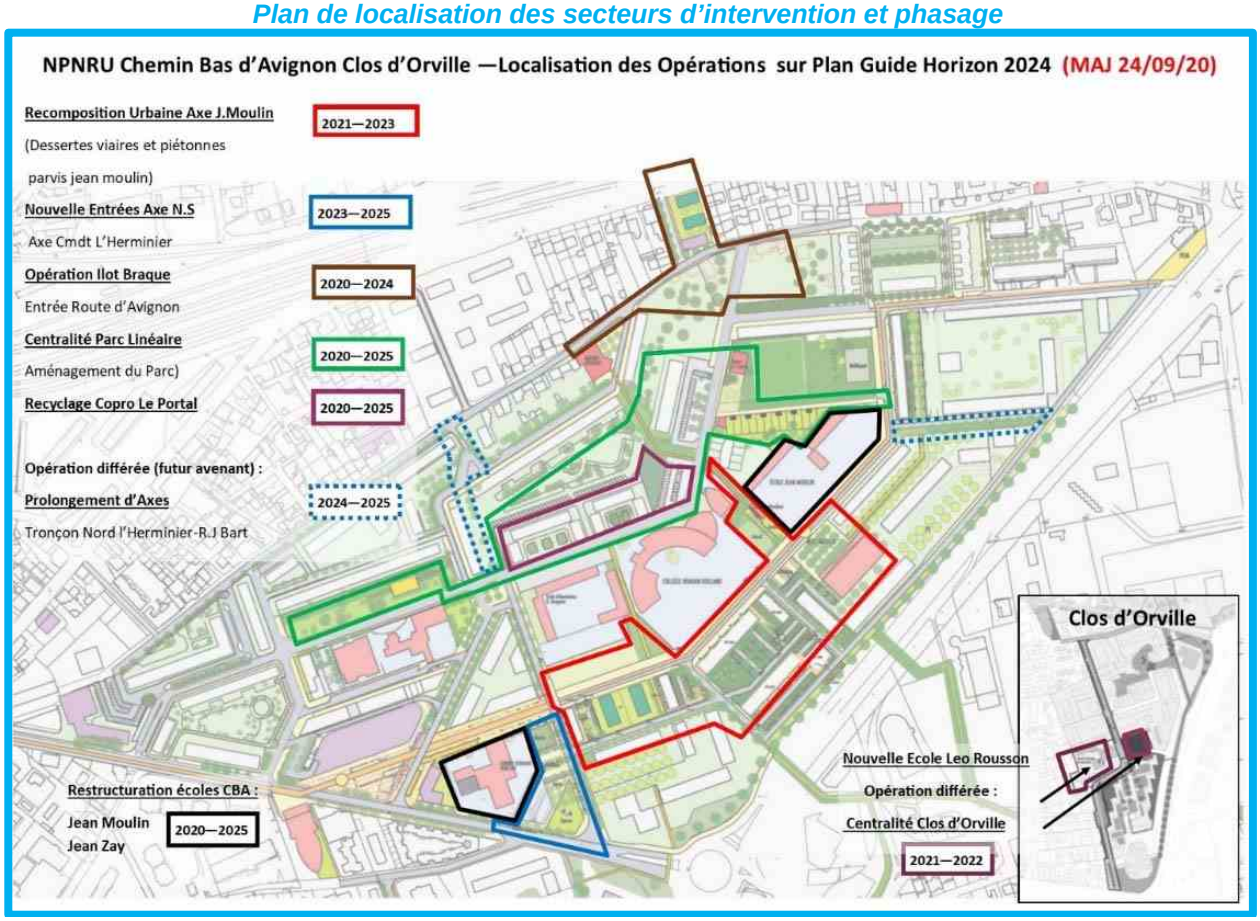
- Aménagements de préfiguration du renouvellement urbain :
  - abords de la maison médicale ;
  - préfiguration du parc linéaire ;
  - terrain d'évolution sportive et ludique.

- Aménagement de la centralité du Chemin Bas d'Avignon en parc linéaire :
  - aménagements définitifs du parc linéaire ;
  - reprise de l'avenue De Lattre de Tassigny ;
  - aménagement du parc Portal-Delestraint ;
  - aménagement du parc Camus-Pelatan.

- Accompagnement du TCSP avec des liaisons douces de rabattement et des espaces publics :
  - desserte secteur Brossolette ;
  - parvis gymnase Jean Moulin ;
  - traverse d'accès au T2 - arrêt Jean Moulin ;
  - aménagement des abords du T2 et traverse Bruguier.

[4] Cette opération est accolée au Mas de Chalvidan, au Mas de Possac et au quartier du Pont-de-Justice où les enfants fréquentent les écoles Léo Rousson et Pont-de-Justice.

Plan de localisation des secteurs d'intervention et phasage



- Nouvelles entrées sur l'axe Nord-Sud :
  - entrée sud : nouvel axe Commandant L'Herminier - tronçon sud Bir Hakeim ;
  - entrée nord : route d'Avignon – rue Georges Braque.

- Aménagement de l'espace public en accompagnement de la ligne T2 :
  - reprise des voies et espaces publics de façade a façade : cheminements piétons et espaces végétalisés d'accompagnement, voies TCSP et voies VL, cheminements PMR.

- Aménagement de l'îlot Braque :
  - acquisitions foncières ;
  - démolition de 3 immeubles (ancienne maison médicale) ;
  - accompagnement de la réalisation d'un pôle mixte logements/commerces ;
  - aménagements publics : reprise des rues Braque, Marquès et carrefour route d'Avignon.

Les équipements publics de proximité

- Restructuration des écoles Jean Zay, Jean Moulin et Pont-de-Justice.
- Démolition/reconstruction de l'école Léo Rousson (Clos d'Orville).

Les interventions sur le parc de logements existant

La démolition de logements locatifs sociaux :

- Démolition de l'immeuble George Bruguier, 60 logements, Habitat du Gard.
- Démolition de l'immeuble 2 et 4 Commandant L'Herminier, 20 logements, Habitat du Gard.
- Démolition de l'immeuble Jean Moulin, 40 logements, Habitat du Gard.
- Démolition partielle de l'immeuble 2 et 4 Pierre Brossolette, 20 logements, Habitat du Gard.

La requalification de logements locatifs sociaux :

- Réhabilitation de l'immeuble 2 à 12 D'Etienne D'Orves, 60 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 1 et 3 Duguay-Trouin, 20 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 6 et 8 Commandant L'Herminier, 20 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 2 et 4 rue Lahaye, 20 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 6 et 8 rue Lahaye, 16 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 6 à 12 Pierre Brossolette 40 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de la résidence Le Vulcain, 133 logements, Un Toit pour Tous.

La résidentialisation de logements locatifs sociaux :

- Résidentialisation des immeubles 2 à 10 Jean Moulin et 1 et 3 Duguay-Trouin, 70 logements, Habitat du Gard.
- Résidentialisation de l'immeuble 6 et 8 Commandant L'Herminier, 20 logements, Habitat du Gard.
- Résidentialisation de l'immeuble 6 et 8 rue Lahaye, 16 logements, Habitat du Gard.

Le recyclage des copropriétés dégradées :

Le programme de recyclage concernant la copropriété du Portal est le suivant :

- Îlot 1 : un programme de 30 logements locatifs sociaux produits par la transformation d'une partie des logements privés en logement social via un programme de réhabilitation de 26 logements, complété par le rachat et la reconversion de cellules commerciales en 4 logements sociaux et par un programme de résidentialisation des espaces extérieurs (voirie, accès piétons et parkings).
- Îlot 2 : la démolition de 20 logements et la création d'un programme de 10 villas individuelles en accession sociale à la propriété.
- Îlot 3 : la démolition du bâtiment situé le plus à l'est (8 logements) permettant l'accès au nouveau parc urbain.

La réalisation des logements est portée par Promologis. Sa faisabilité s'appuie sur une action de maîtrise foncière globale de la copropriété (garages, commerces de rez-de-chaussée, logements) et de travaux de proto-aménagement (démolition partielle des bâtiments) par l'EPF d'Occitanie, dans le cadre d'une convention d'anticipation foncière avec la Ville de Nîmes (présentée en annexe). Le programme comprend également le réaménagement des espaces libérés après des démolitions au sein et aux abords de la copropriété, à visée d'espace public ou de résidentialisation.

Interventions sur les logements de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville	Démolitions	Réhabilitations	Résidentialisations
Habitat du Gard	140	176	106
Un Toit Pour Tous	0	133	0
Total parc social	**140**	**309**	**106**
Copropriété Le Portal	28	30	30
Total parc privé	**28**	**30**	**30**
Total	**168**	**339**	**136**

Les constructions neuves de logements

Une offre nouvelle et diversifiées de constructions de logements neufs est prévue sur le quartier à court, moyen et long terme : reconstitution de LLS, contreparties foncières, logements privés.

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site :

Pour des raisons de cohérence du projet urbain, les chiffres exposés concernent le site QPV et la bande des 300 m :

- Rue Pierre Brossolette – Résidence Jacqueline Auriol : 30 ROLLS, Habitat du Gard (en QPV).

- Avenue Bir Hakeim - Résidence Jean-Charles Bellec : 16 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).

Les contreparties foncières en faveur du Groupe Action Logement :
Construction de 19 logements collectifs en accession sociale à la propriété par Promologis sur l'îlot Jean Zay.

Les autres opérations d'accession sociale à la propriété :
Construction de 10 logements individuels en accession sociale à la propriété par Promologis sur une partie de l'ancien site de la copropriété Le Portal.

Typologie des constructions neuves	Collectifs	Individuels	Total
Opérations d'accession à la propriété	19	10	**29**
Opérations de logements sociaux	46	0	**46**
Total	**65**	**10**	**75**

L'immobilier à vocation économique

- Création d'un immeuble mixte commerces/logements privés sur l'îlot Jean Zay.
- Création d'un ensemble commerces/logements privés sur l'îlot Georges Braque.

Les opérations non financées par l'ANRU mais concourant à l'aménagement des secteurs d'intervention :

- Construction de 24 logements en accession abordable sur l'îlot Braque.
- Programme de 25 logements neufs au nord du quartier.
- Aménagement du parvis et des jardins familiaux Jean Moulin.
- Sculpture jeu Clos d'Orville.
- Aménagement bassin Eboué d'Ornano.
- Réalisation de la Maison de l'Enfant, association Samuel Vincent.

2- Programme urbain complémentaire qui sera proposé en clause de revoyure à la convention pluriannuelle

Les aménagements urbains

- Aménagement et prolongement d'axes :
  - prolongement de la rue Commandant L'Herminier (tronçon nord) ;
  - aménagement de la rue Jean Bart.

- Aménagement de la centralité de Clos d'Orville : aménagement de la place Dunant.

Les interventions sur le parc de logements existant

- Réhabilitation renforcée et réfection des façades des immeubles 1 à 3 D.Touin, 2 à 12 E.d'Orves et 6/8 Herminier. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur ces 3 bâtiments situés en première ligne du TCSP fera l'objet d'une demande de révision de la base subventionnable par un abondement de crédit ANRU (subventions, prêts ALS).

Au-delà de ces points précis sur les quartiers Chemin Bas d'Avignon et Clos d'Orville, le temps de revoyure prévu en 2022 sera l'occasion d'établir un avancement sur la mise en œuvre du projet conventionné, et d'en déduire d'éventuelles perspectives d'accélérations de la mise en œuvre du projet à horizon 2040 validé par le CE intermédiaire de l'ANRU de février 2018. L'ajout éventuel d'opérations complémentaires participerait ainsi à une transformation accélérée des quartiers et à une réponse approfondie pour l'atteinte des objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

3- Stratégie de phasage :

Le phasage du projet s'adapte aux contraintes opérationnelles, à celles des financements, et au temps nécessaire au changement des usages.

Il est proposé une stratégie de renouvellement urbain en trois temps :

- initier le changement d'image par la mise en résonnance des différents éléments constitutifs du quartier (végétation, espaces publics, usages, associations et habitants…) se traduisant par la création d'un parc transitoire et des continuités piétonnes, végétales, d'usages avec les espaces périphériques ;
- accompagner l'arrivée du TCSP par la valorisation de certains fonciers clés, situés le long de son axe. Ces fonciers (publics non bâtis, bâtiments vétustes) pourront accueillir de nouvelles constructions. Une densification à terme du quartier le long du T2 est ici recherchée ;
- densifier le quartier sur les franges du parc et permettre le développement de typologies spécifiques aujourd'hui non envisageables (logements intermédiaires, logements individuels groupés ou superposés, activité…).

4.1.3 Le projet urbain du quartier Mas de Mingue

Les orientations stratégiques du projet de Mas de Mingue

Situé à la confluence de deux vallons, le Vallat de Riquet et le Valadas, le quartier du Mas de Mingue se trouve à l'interface entre ville et garrigue lui conférant une identité villageoise. Ce morceau de territoire de 26 hectares constitue une porte d'entrée sur la ville de Nîmes ; il est à la fois enclavé, faiblement intégré avec des accès difficiles au centre-ville, mais aussi très contrasté avec une hétérogénéité notable du tissu urbain. En découle une composition urbaine difficilement lisible avec des limites floues, une unique entrée du quartier « sous contrôle », une trame urbaine irrégulière, peu maillée et des implantations de bâtiments sans cohérence.

Bordé au nord par des potentialités foncières importantes et doté d'équipements structurants bien qu'obsolètes, le quartier du Mas de Mingue a un rôle à jouer dans le développement de l'est nîmois en termes d'offre résidentielle renouvelée, de continuité de la trame paysagère et d'affirmation d'une polarité nouvelle. Le projet urbain consiste en la création d'un cœur de quartier rénové, bien équipé et facilement accessible depuis les axes structurants, prochainement bien desservi par les transports en commun grâce à la ligne T2, tout en valorisant les atouts paysagers naturels limitrophes.

Le projet urbain ambitionne une insertion et d'une intégration dans la ville avec pour objectifs dans le cadre du NPNRU :

Axe 1 : Structurer les quartiers à partir d'axes et de lieux fédérateurs

La réalisation du square Montaigne en 2019 a été le véritable coup d'envoi du renouvellement des espaces publics, en confortant les usages existants. La restauration du parc des Mimosas, véritable jardin d'agrément méditerranéen en cœur d'îlot, participera à l'aménité sociale et à la lutte contre les îlots de chaleur. La requalification de la polarité des Grillons par un nouvel espace public intégrera un parking paysager et des rez-de-chaussée actifs (commerces et équipements publics). La création d'une place en cœur de quartier amorcera la constitution d'une centralité forte fédérant le centre social Jean Paulhan et les équipements cultuels et permettra la relocalisation du marché et la réorganisation du stationnement.

Le développement et l'amélioration des voiries passera par une nouvelle armature viaire favorisant et hiérarchisant les connexions inter-quartiers (rues Santa Cruz, Montesquieu, Rascalon, traversée du vallon), en requalifiant l'existant (rues Malherbe et Marot), en desservant certaines zones d'habitations (rues Agrippa d'Aubigné et Jacques Baby) et en sécurisant les usagers vulnérables (création de trottoirs). L'aménagement de la montée du Bellay permettra de desservir par des modes doux le nouveau pôle éducatif du Mas de Teste depuis le cœur du quartier ; une reconfiguration des chaussées Dalverny et Koenig complétera l'accessibilité au pôle éducatif.

Des liaisons seront créées entre les équipements culturels et d'enseignement (centre social, gymnase, école, médiathèque et collège). Les équipements sportifs seront requalifiés (terrain de football existant remis en état, terrain multisport et abords du gymnase améliorés). Un pôle d'échange (bus scolaires et

dépose minute) sera réalisé à proximité du nouveau collège et du Vallat de Riquet. L'arrivée du T2 donnera l'occasion de préfigurer la nouvelle entrée du quartier qui sera complétée par un nouveau carrefour sur la route d'Avignon pour créer un nouvel accès clair et direct à un axe majeur de l'agglomération via la rue Monseigneur Claverie requalifiée.

Axe 2 : Renforcer la mixité et l'attractivité des quartiers

L'habitat sur le quartier Mas de Mingue est composé de logements locatifs sociaux collectifs du parc « industrialisé » obsolète et d'une copropriété fortement dégradée (Les Grillons) située à l'entrée du quartier. Il est prévu de réaliser un programme ambitieux de démolitions tout en diversifiant l'offre de logements au sein du quartier, sur ses franges (OAP Mas de Teste et ZAC Citadelle) et autour de l'axe de la ligne T2.

Une reconstitution de l'offre locative sociale se fera sur site et à proximité, au vu de la précarité des habitants qui ne pourront pas tous accéder à un logement dans d'autres quartiers de la ville de Nîmes ou des communes voisines de l'agglomération.

La démolition des boxes de stationnement et de la galerie commerçante de la copropriété des Grillons permettra la construction de deux petits collectifs logements privés (avec des rez-de-chaussée actifs et une reconfiguration de l'offre commerciale) sur les emprises libérées autour d'une nouvelle place. Conjointement, une OPAH-Copropriétés Dégradées permettra le redressement financier et la requalification complète de la copropriété.

Axe 3 : Inscrire le quartier dans la transition énergétique avec une exigence de qualité environnementale

Le renforcement de la dimension paysagère et écologique du quartier, notamment les liens des garrigues avec la plaine, passera par la création de la coulée verte du Vallat de Riquet. La prise en compte du risque inondation est ainsi intégrée aux aménagements publics en réduisant le nombre de constructions situées en zone d'aléas forts à très forts du PPRI. La désimperméabilisation des emprises du vallon sur l'ancien collège permettra le développement d'espaces végétalisés proches des habitations, qui accueilleront des jardins pédagogiques et partagés, en vue notamment d'impliquer les élèves dans le renouvellement de leur espace de vie. La lutte contre la précarité énergétique interviendra aussi sur le bâti afin d'offrir des logements adaptés aux normes d'habitabilité et environnementales (requalification du l'immeuble Monseigneur Claverie, de la copropriété des Grillons).

Le programme d'actions proposé pour la période 2021-2024

Le programme d'actions du projet urbain du quartier du Mas de Mingue a été découpé en plusieurs secteurs d'intervention. Il est présenté ici de manière synthétique par grandes familles d'opérations.

1- Programme urbain proposé à la signature de la convention pluriannuelle

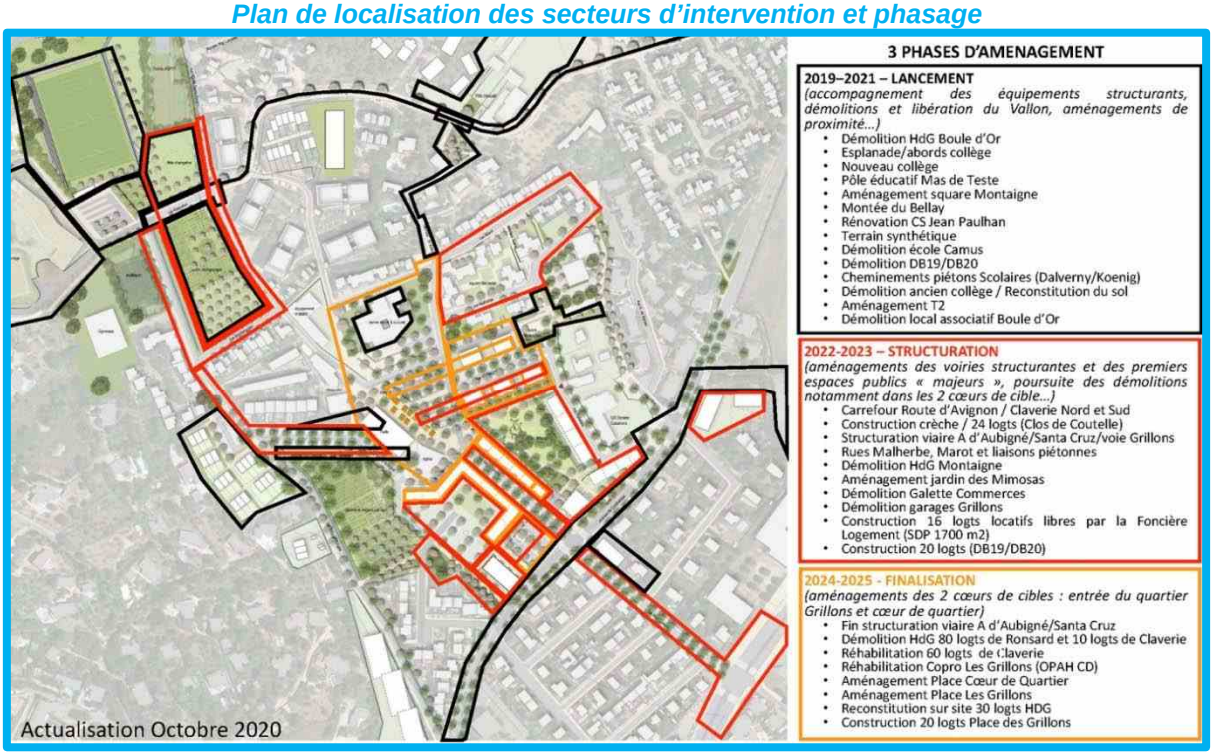
Les aménagements urbains

- Restructuration du secteur des Grillons et desserte de l'îlot résidentiel.
- Réaménagement de l'entrée du quartier (Claverie nord).
- Aménagement des jardins fertiles (emprise ancien collège), présenté dans le cadre de l'appel à projet de l'ANRU « Quartiers fertiles ».
- Structuration viaire des rues Agrippa d'Aubigné, Camus, Santa Cruz, Montesquieu.
- Aménagement des rues Malherbe et Marot.
- Aménagement de liaisons douces vers le pôle éducatif et culturel du Mas de Teste.
- Aménagement du cœur de quartier (1ère tranche).
- Aménagement des ouvrages hydrauliques.

Les équipements publics de proximité

- Construction d'un pôle éducatif Jean d'Ormesson et son cheminement piéton.
- Création d'une nouvelle crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble d'Habitat du Gard sis route de Courbessac (Clos de Coutelle).

Plan de localisation des secteurs d'intervention et phasage



Les interventions sur le parc de logements existant

- **Les démolitions de logements locatifs sociaux :**
  - Démolition de l'immeuble Agrippa d'Aubigné (Boule d'Or), 80 logements, Habitat du Gard.
  - Démolition de l'immeuble Montaigne, 80 logements, Habitat du Gard.
  - Démolition de l'immeuble Ronsard, 80 logements, Habitat du Gard.
  - Démolition partielle de l'immeuble 238 Monseigneur Claverie, 10 logements, Habitat du Gard.

- **La requalification de logements locatifs sociaux :** réhabilitation de l'immeuble 252 à 320 Monseigneur Claverie, 60 logements, Habitat du Gard.

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux :** résidentialisation de la résidence « la Citadelle », 96 logements, Un Toit pour Tous.

- **Le redressement des copropriétés en difficulté :** OPAH Copropriétés Dégradées sur la copropriété Les Grillons (82 logements).

Interventions sur les logements de Mas de Mingue	Démolitions	Réhabilitations	Résidentialisations
Habitat du Gard	250	60	0
Un Toit Pour Tous	0	0	96
Total parc social	**250**	**60**	**96**
Copropriété Les Grillons[5]	0	82	82
Total parc privé	**0**	**82**	**82**
Total	**250**	**142**	**178**

[5] Dans le cadre de l'OPAH-CD il s'agit d'engager un programme de travaux sur l'ensemble des parties communes de la copropriété qui amélioreront la qualité des 82 logements (isolation extérieure en façade, isolation intérieure des parties communes, amélioration de la VMC collective), le remplacement des toutes les menuiseries intérieures et également la réhabilitation des parties privatives de 53 logements.

Les constructions neuves de logements

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site :
Pour des raisons de cohérence du projet urbain, les chiffres exposés concernent le site QPV et la bande des 300 m :

- Rue Montaigne : 30 ROLLS, Habitat du Gard (en QPV) ;
- Route de Courbessac - Clos de Coutelle : 24 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).

Les contreparties foncières en faveur du Groupe Action Logement :
Construction de 16 logements locatifs libres individuels par l'Association Foncière Logement sur la frange sud-ouest du quartier.

Typologie des constructions neuves	Collectifs	Individuels	Total
Logements sociaux	54	0	**54**
Logements locatifs libres individuels	0	16	**16**
Total	**54**	**16**	**70**

Les constructions de logements non financées par l'ANRU mais concourant à l'aménagement des secteurs d'intervention (diversification du parc) :
Construction neuve de deux petits collectifs de 20 et 19 logements en accession abordable autour de la nouvelle place des Grillons.

L'immobilier à vocation économique

Programme commercial et de services Les Grillons :
En rez-de-chaussée de l'immeuble existant des Grillons, une fois la mairie annexe et la crèche transférées, un plateau d'environ 420 m² sera réaménagé par la SPL AGATE. Il sera dédié à l'accueil d'activités commerciales et/ou de services, notamment médicaux.

Les opérations non financées par l'ANRU mais concourant à l'aménagement des secteurs d'intervention (en partie financés par la dotation politique de la ville) :

- Démolition de l'école Camus (DPV 2020) et du local Boule d'Or.
- Aménagement du jardin des Mimosas (prévision DPV 2022).
- Construction d'un nouveau collège, aménagement de l'esplanade du nouveau collège et aménagement des abords du gymnase Marcel Cerdan.
- Rénovation du centre social Jean Paulhan.
- Aménagement d'un pôle sportif.
- Aménagement du square Montaigne.
- Carrefour route d'Avignon et Claverie sud.

2- Programme urbain complémentaire qui sera proposé en clause de revoyure à la convention pluriannuelle

Les aménagements urbains

- Secteur Malherbe / Marot : il s'agit de requalifier les voiries situées au pourtour de secteurs résidentiels d'Habitat du Gard. Cette requalification viendra renforcer le secteur limitrophe (square Montaigne, résidentialisation plot Villon par Habitat du Gard).
- Cœur de quartier (2ème tranche) : le complément financier de cette opération sera présenté en clause de revoyure pour une réalisation envisagée à partir de 2024.

Au-delà de ces points précis sur le quartier de Mas de Mingue, le temps de revoyure prévu en 2022 sera l'occasion d'établir un avancement sur la mise en œuvre du projet conventionné, et d'en déduire d'éventuelles perspectives d'accélérations de la mise en œuvre du projet à horizon 2040 validé par le CE intermédiaire de l'ANRU de février 2018. L'ajout éventuel d'opérations complémentaires participerait ainsi à une transformation accélérée des quartiers et à une réponse approfondie pour l'atteinte des objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

4.2.1 La composition urbaine du quartier Pissevin-Valdegour

La rénovation urbaine engagée aujourd'hui sur Pissevin-Valdegour ne pouvait reproduire les méthodes de plan-masse qui avait été à l'origine de sa composition. En effet, il s'agissait alors sur un ensemble de terrains rassemblés en un vaste domaine non bâti à l'époque, de réaliser rapidement une construction massive de logements nouveaux. La technique du plan-masse où l'implantation des bâtiments tirait parti d'un site au relief contraignant tandis qu'une voirie pensée de manière autonome venait les desservir avait permis une réalisation rapide enchaînant les ouvrages d'art : les fameux viaducs, quelquefois peu attentive au confort des cheminements piétons et aux risques hydrauliques en cas de fortes précipitations.

Le projet actuel propose une méthode de travail nettement différente. Il s'agit d'abord de prendre en compte le fait que le projet n'intervient pas sur un vaste terrain naturel considéré comme une feuille blanche, mais sur des quartiers habités qui possèdent une histoire de plusieurs générations, entretiennent des relations avec les quartiers voisins qui n'existaient pas alors, et s'inscrivent dans un site au relief complexe dont on a reconnu les risques majeurs. À la création *ex nihilo* qui se matérialisait souvent d'une manière assez expéditive, il s'agit donc de substituer une pensée de transformation partant de l'existant en associant les habitants et les différents acteurs du projet.

La composition du projet urbain de Pissevin-Valdegour propose les grands principes d'aménagement suivants :

- **La hiérarchisation et la requalification progressive des espaces publics autour de trois grands tracés :**
  - **L'accompagnement du T2** dont la mise en fonction est effective et qui offre l'opportunité d'une transformation radicale de l'avenue des Arts comme espace public majeur reliant les différentes parties de Pissevin et rassemblant commerces et équipements publics.
  - **La création d'un « chemin des eaux »**, contraintes impérieuses dans la région nîmoise dont il s'agit de faire ici, tout en assurant l'indispensable protection des risques, un élément positif du paysage et de la vie urbaine. Ceci se traduit par le maintien et l'amélioration des grands parcs existants, par la création de parcs linéaires hydrauliques susceptibles de conduire et de ralentir les ruissellements et par la suppression des bâtiments qui, faisant obstacle au mouvement des eaux, constituent un élément de risque majeur.
  - **L'avenue Kennedy**, troisième tracé fondamental qui forme un grand trait d'union avec le centre-ville, dont la circulation apaisée constitue un des principaux moyens de désenclavement du quartier et sur lequel le projet propose de construire la centralité majeure rassemblant Valdegour et Pissevin, tout en intéressant les quartiers voisins et en profitant du dynamisme des échanges portés par une des grandes avenues de l'ouest de la ville.
- **L'accroche au sol naturel** pour faciliter les déplacements et l'accès aux résidences, ainsi que le retour à un maillage de voies d'échelle urbaine. Des unités résidentielles sont organisées à partir des bâtiments existants conservés dont les limites sont connues et qui constituent des unités de gestion à l'intérieur desquelles se réorganisent les relations entre les habitants et les bailleurs. Ceci signifie que la propriété foncière qui est associée à chaque bâtiment est suffisamment vaste pour accueillir un certain nombre de prolongements indispensables du logis comme les parkings et les jardins collectifs de proximité, en respectant la règle de conserver dans les opérations privées un pourcentage minimum de 30 % de sol naturel, poreux, perméable et planté.
- **La production de foncier cessible**, qui a vocation à accueillir des programmes de logements ou des équipements publics ou privés. Il s'agit d'amorcer une diversification de l'offre de logement et de permettre un renouvellement plus progressif du bâti en portant une attention particulière aux copropriétés qui représentent la moitié du parc de logements de Pissevin.
- **L'inscription des quartiers dans une trame paysagère renouvelée** et la requalification des espaces naturels : Pissevin-Valdegour bénéficie en son cœur de deux espaces naturels, la Colline aux Oiseaux et La Pinède, qu'il s'agit de valoriser et d'aménager en créant des liaisons piétonnes afin

de leur donner un rôle d'espaces fédérateurs. Deux éléments de projet viennent conforter ce point : la création de jardins hydrauliques occupant certains thalwegs et susceptibles de canaliser les précipitations excessives et le déplacement de la ferme pédagogique à l'intérieur de la Pinède de Valdegour. Tout ceci sous-tend des enjeux écologiques et hydrauliques, avec des qualités paysagères et symboliques, des potentialités d'usage pour la promenade, le sport, le jeu.

Ainsi, à échéance 2040, il est prévu d'agir à la fois sur :

- Un vaste programme de démolitions de logements sociaux et de restructurations de copropriétés privées dégradées, afin de permettre la recomposition des îlots urbains.
- La diversification de l'offre d'habitat dans le quartier, grâce à la création d'une offre nouvelle en logements privés et sociaux, estimée au total à 11 programmes immobiliers qui comptabiliseront près de 570 logements d'ici à 2025.
- La lutte contre la précarité énergétique, afin d'offrir des logements adaptés aux normes d'habitabilité et environnementales par la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux et de logements privés. Il s'agira de développer une stratégie énergétique à l'échelle du quartier et de réduire ses consommations énergétiques. Pour cela, une étude relative au schéma directeur et suivi du réseau de chauffage urbain a été menée, dans le cadre du protocole de préfiguration, et des modifications importantes seront à prendre en compte sur le réseau de chaleur urbain. Au vu du nombre important d'immeubles voués à la démolition, des solutions d'anticipation afin d'éviter une perte du volume de consommation et d'une augmentation des tarifs par l'exploitant seront mises en place par la Ville de Nîmes
- Le peuplement, grâce à la mise en place d'une charte de relogement et de peuplement et de la convention intercommunale d'attribution qui devrait permettre une meilleure régulation des attributions en matière de logement social et offrir un parcours résidentiel positif aux habitants, par la reconstitution d'une offre nouvelle répartie à l'échelle de l'agglomération. Une partie de la reconstitution de l'offre locative sociale est envisagée sur le quartier de Pissevin ou à proximité, car les habitants ne pourront pas tous accéder à un parcours résidentiel vers les autres quartiers de la ville de Nîmes ou des communes voisines de l'agglomération.

Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (accord-cadre)
Atelier A/S MARGUERIT paysagiste-urbaniste (mandataire), P. PANERAI et associés architecte-urbaniste, SOBERCO Environnement, CERCIA Consultant, Ecomobilité Territoire et Connexion (ETC), Réussir l'espace public (REP), La Condition Urbaine (LCU), ADEQUATION, CAP VERT ingénierie, ARTELIA Ville et transport, Les Eclairagistes Associés (LEA), HANK

4.2.2 La composition urbaine du quartier Chemin bas d'Avignon – Clos d'Orville

La composition urbaine se greffe en continuité et cohérence avec les opérations du PNRU en poursuivant l'ouverture du quartier au nord du secteur Eboué d'Ornano vers la route d'Avignon, et au sud dans le prolongement des aménagements de l'îlot Saint-Dominique en confortant son attractivité commerciale. Le nouveau programme de renouvellement urbain du quartier a pour objectif premier de créer les conditions pour installer sur le quartier une nouvelle offre d'habitat permettant d'agir directement sur la mixité de la population.

Plusieurs leviers d'action sont mobilisés pour une attractivité retrouvée :

- dégager du foncier ;
- qualifier le cadre de vie pour améliorer l'attractivité du quartier, s'appuyer sur les usages et la végétation ;
- prolonger l'effet TCSP dans tout le quartier ;
- développer une stratégie sur les équipements publics en particulier scolaires, qui vise un effet de rayonnement et non d'évitement ;
- construire à terme un nombre suffisant de nouveaux logements qui, par effet de masse, ancreront sur le quartier un nouveau cadre résidentiel.

La composition urbaine se construit autour des points forts suivants :

- **Désenclaver le quartier**, dans le but de le relier au reste de la ville et de favoriser la mobilité des habitants : l'optique est de créer un nouvel axe de pénétration Nord-Sud, d'accompagner l'arrivée du T2 et de réorganiser la trame urbaine pour la rendre plus lisible et mieux desservir les ilots d'habitat, les équipements et les commerces.
- **Assurer une mixité des types d'habitat** : il s'agit de dédensifier le bâti existant pour rompre avec l'image de « grand ensemble » et permettre la diversification des modes d'habiter. L'enjeu est également de proposer une masse critique suffisante en reconstruction, pour introduire un réel effet de mixité et répondre aux enjeux de densification autour de l'axe du TCSP. Un programme de démolitions du « parc industrialisé » est ainsi programmé, afin de permettre la recomposition des îlots urbains.
- **Renforcer l'attractivité du quartier** par la transformation d'image et de forme urbaine, l'inscrire dans la transition environnementale : un nouveau parc urbain linéaire sportif et paysager sera créé, permettant de valoriser et de renforcer l'armature paysagère et écologique du quartier. Il sera construit et organisé en chapelet, en renforçant le maillage des espaces verts en cœur d'îlots, les plantations d'arbres sur les principaux axes et les projets de jardins.
- **Assurer une mixité fonctionnelle et générationnelle** : la composition urbaine vise au renouvellement et à la mixité des fonctions sur des composantes essentielles du programme urbain (commerces, équipements et services liés à l'éducation et à la santé). Il sera nécessaire de redéployer un certain nombre de commerces sur deux polarités identifiées comme pérennes et stratégiques : le secteur du Carré Saint Dominique conforté dans son rôle commercial central, complété par une nouvelle opération sur l'ilot Jean Zay ; le secteur de l'ilot Braque au nord du quartier, à proximité du nouveau pôle médical financé dans le cadre du protocole de préfiguration, bénéficiera de la percée vers la route d'Avignon et de son effet de vitrine.

Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine du plan-guide
Tekhnê (mandataire), Setec international, Setec organisation, Rep, Tetra

4.2.3 La composition urbaine du quartier Mas de Mingue

La rénovation urbaine engagée vise à créer, à flanc de colline, un cœur de quartier bien équipé, ouvert sur le vallon du Vallat de Riquet, avec un habitat renouvelé et facilement accessible, mieux desservi par des lignes structurantes tout en valorisant les atouts paysagers naturels du quartier.

La composition urbaine se déploie autour des axes forts suivants :

- **Reconquérir et renaturer le vallon du Vallat de Riquet en développant un parc agricole urbain attractif et fédérateur** : l'enjeu est de libérer au maximum le vallon de ses constructions dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et de laisser place à l'écoulement du Vallat de Riquet. On retrouvera ainsi l'essence du lieu et la logique géographique des vallons afin de renouer avec un paysage agricole, le Vallat pouvant déborder dans des potagers et des/vergers en creux. La démolition de bâtiments situés dans la zone d'aléas forts à très fort du vallon va permettre de désimperméabiliser le sol et d'offrir une emprise de tamponnement complémentaire à ciel ouvert. Outre l'aspect environnemental vertueux et la reconquête par la biodiversité, c'est aussi un levier potentiel de développement économique et social permettant de favoriser la cohabitation intergénérationnelle et de proximité sous forme de jardins partagés, de jardins pédagogiques et d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine. Dans ce cadre, la Ville de Nîmes s'est portée candidate à l'appel à projets « Quartiers Fertiles » lancé par l'ANRU.

- **Requalifier l'entrée de quartier avec le séquencement des espaces publics jusqu'au cœur de quartier** : l'accroche du quartier à la ville se déplacera sur la route d'Avignon (axe structurant de l'agglomération nîmoise) par la requalification de l'axe Claverie Sud, qui traverse le quartier. Un premier événement sera créé autour de la nouvelle place des Grillons avec sa réorganisation spatiale, la nouvelle volumétrie des bâtiments la bordant et l'accompagnement du futur arrêt du T2. La création d'une place en cœur du quartier constituera une centralité de services et un lieu d'animation, un parvis

des équipements cultuels et culturels, une ouverture visuelle cadrée sur le parc du Vallat Riquet, un aménagement en terrasses gérant la topographie et le stationnement, la traversée est-ouest du quartier et les connections avec le futur jardin des Mimosas et le vallon.

- **Réorganiser et requalifier le maillage viaire** : la lisibilité des voies de desserte sera confortée par la démultiplication des accès au quartier. La mise en réseau des équipements avec un maillage apaisé vers les équipements scolaires et de petite enfance, du square Montaigne au Pôle éducatif du Mas de Teste, permettra de hiérarchiser les espaces en proposant des itinéraires protégés des axes principaux. La résidentialisation de plusieurs lots délimitera plus clairement l'espace public.
- **Offrir de nouveaux espaces verts de proximité** : deux espaces intergénérationnels de proximité seront créés, l'un ouvert et urbain (le square Montaigne) et l'autre clos et végétal (le jardin des Mimosas). La résidentialisation des lots d'habitat viendra proposer une esplanade multigénérationnelle largement plantée d'espèces du biome méditerranéen sec et humide.

Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine
Dumetier Design mandataire, Némis Paysagiste Urbaniste, Verdi, Tribu, Sémaphores, Chronos, WZ associés

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

4.3.1. - Le volume de démolitions dans le cadre de la convention de renouvellement urbain 2021-2024

Il est prévu un total de 1055 démolitions de logements locatifs sociaux et 68 logements dans les copropriétés recyclées, dont :

- 705 dans le quartier de Pissevin-Valdegour ;
- 168 dans le quartier du Chemin-Bas d'Avignon ;
- 250 dans le quartier du Mas de Mingue.

Les démolitions concernent trois bailleurs sociaux, à des niveaux différents :

- avec 706 démolitions répartis dans les trois quartiers, Habitat du Gard est le bailleur le plus concerné par le projet de renouvellement urbain ;
- avec 185 démolitions dans le quartier de Valdegour, Erilia est également fortement impacté. En effet, l'ESH, membre du groupe Habitat en Région dispose d'un patrimoine de 1050 logements sur l'ensemble du territoire de Nîmes Métropole, répartis entre Nîmes et Saint-Gilles ;
- enfin, deux bâtiments d'Un Toit pour Tous regroupant 164 logements seront démolis dans le quartier de Pissevin.

Le CE de l'ANRU du 06 novembre 2019 a retenu 1117 reconstitutions de logements locatifs sociaux (ROLLS) à engager dans le temps de la convention NPNRU 2021-2024. L'ensemble de ces logements seront reconstitués sur les communes prioritaires de l'agglomération telles que définies par le PLH, dans un objectif de meilleure répartition de l'offre locative sociale sur le territoire communautaire.

La reconstitution au sein des quartiers NPNRU a été plafonnée à 115 LLS, dont 55 ROLLS à Pissevin-Valdegour et 30 ROLLS à Chemin bas d'Avignon et 30 ROLLS au Mas de Mingue.

4.3.2 - Les principes de reconstitution inscrits dans le PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 intègre 500 reconstitutions compte-tenu :

- d'un rythme de construction moyen de 255 logements sociaux par an au cours du deuxième PLH entre 2013 et 2018 ;
- d'objectifs de production de logements sociaux soutenus dans le cadre de l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et de l'arrivée à échéance de l'objectif de 25% (décret du 6 août 2020). L'idée étant de maintenir une mixité de produits de logements dans la construction neuve. Un compromis a été trouvé avec un objectif de 40% de logements sociaux dans la construction sur les communes SRU ;
- de capacités financières plus limitées des bailleurs sociaux, suite à la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL) qui a amené la mise en place du dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) en 2018.

Fort de ces éléments, et dans l'objectif de ne pas obérer toute capacité de production courante hors reconstitution, le choix a été fait de considérer une reconstitution sur 8 ans (2019-2027) avec un engagement des ROLLS auprès de l'ANRU avant l'échéance de la convention pluriannuelle NPNRU. Une partie correspond aux démolitions anticipées pour lesquelles la reconstitution a été identifiée ; une accélération du rythme des constructions s'opérera entre 2025 et 2027.

Ce raisonnement a permis d'estimer :

- 380 reconstitutions déjà identifiées dans le cadre des démolitions anticipées ;
- 500 reconstitutions à identifier dans le temps du 3ème PLH, entre 2019 et 2024, soit 84 par an ;
- 338 reconstitutions entre 2025 et 2027, soit 113 par an : une partie de ces ROLLS sera engagée auprès de l'ANRU avant l'échéance de la convention NPNRU, afin d'atteindre le volume global de 1117 ROLLS défini contractuellement.

4.3.3 - Les principes de répartition géographique de la reconstitution

Le Programme Local de l'Habitat a inscrit plusieurs points fondamentaux dans son Programme d'Actions Territorialisées en ce qui concerne la localisation de la reconstitution :

- le principe d'une reconstitution en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans la mesure du possible ;
- une reconstitution à réaliser pour moitié hors Nîmes, dans les communes SRU périurbaines.

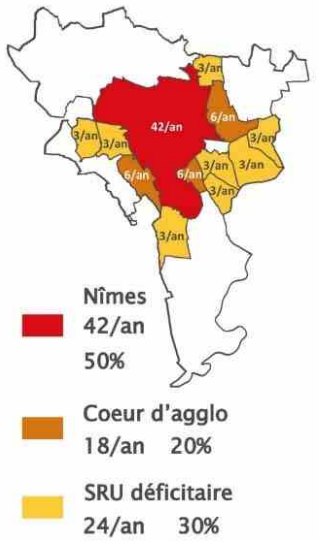
Ces principes s'articulent avec les objectifs de production neuve de logements sociaux avec une meilleure répartition géographique de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire communautaire. Ainsi, le PLH 2019-2024 prévoit la construction de 434 logements sociaux par an, dont 164 à Nîmes, soit 38 % de l'offre nouvelle. Alors que Nîmes concentre 86 % des logements sociaux de l'agglomération en 2017, l'objectif est de réduire cette part à 75 % en fin de PLH.

Parmi les 50 % de reconstitutions hors Nîmes, le principe est d'en réaliser :

- 20 % dans les trois communes du cœur d'agglomération, à savoir Caissargues, Marguerittes et Milhaud ;
- 30 % dans les 8 autres communes SRU déficitaires, afin de participer à l'effort de rattrapage. Ces communes sont quasiment toutes situées en première couronne périurbaine. Il s'agit de Bouillargues, Caveirac, Clarensac, Garons, Générac, Manduel, Poulx et Redessan.

Afin d'atteindre cet objectif, le PLH prévoit, en sus des programmes entièrement destinés à la reconstitution, que 10 % des logements construits dans les opérations d'ensemble des communes SRU déficitaires soient consacrés à la reconstitution de l'offre.

Ces principes de répartition n'excluent pas forcément d'autres communes volontaires qui souhaitent participer à la reconstitution.



4.3.4. - La méthodologie d'identification de la reconstitution de l'offre locative sociale

Dans le cadre de la convention NPNRU 2021-2024, l'objectif est de reconstituer l'offre démolie dans le temps de la convention, soit 1117 logements, impliquant un rythme de reconstitution annuel d'environ 200 logements pendant 6 ans. Toutes les reconstitutions de l'offre locative sociale seront identifiées et introduites à la convention de renouvellement urbain, au fur et à mesure des disponibilités foncières sur les communes prioritaires de l'agglomération. Ainsi, il sera reconstruit autant de logements en neuf que de logements déconstruits. Cette règle concerne la totalité des démolitions prévues sur l'ensemble des trois quartiers. Elle respecte la stratégie globale des projets, les objectifs des quartiers et la mixité sociale.

Pour toutes les opérations de reconstitution, le programme est de 60% de PLAI et 40% de PLUS. Chacune des opérations concernées par la reconstitution devra présenter des performances énergétiques de haut niveau.

Le travail est réalisé en étroite collaboration entre la Direction de projet NPNRU, l'Agence d'urbanisme et le prospecteur foncier de Nîmes Métropole qui assure la mise en œuvre de la reconstitution grâce à ses contacts continus avec les bailleurs sociaux et les acteurs locaux (EPF, lotisseurs et aménageurs) ainsi que sa connaissance exhaustive des projets d'habitat dans le territoire communautaire.

Nîmes Métropole en tant que porteur de projet s'appuie sur :
- les travaux réalisés en février 2018 par le pôle foncier de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la ville de Nîmes Métropole ;
- l'actualisation de l'Observatoire des sites et des projets réalisée durant l'été 2019 dans le cadre de la révision du PLH ;
- la validation politique des ROLLS par les Maires des communes prioritaires de l'agglomération entre juin et décembre 2020.

910 ROLLS identifiées foncièrement et opérationnellement sont intégrées sous forme de FAT à la signature de la convention pluriannuelle, soit 81% de l'objectif NPNRU. Trois FAT concernent 207 ROLLS restant à identifier, pour atteindre l'objectif de 1117 ROLLS.

Un volume de 1080 ROLLS a fait l'objet d'une validation politique de principe des différents Maires concernés. Le Maire de Nîmes a validé son objectif de 558 ROLLS dont 35 restants à prospecter avec Habitat du Gard. Sur le cœur d'agglomération, 201 ROLLS sont validées politiquement soit 90% de l'objectif PLH. Sur les autres communes SRU, 261 ROLLS sont validées politiquement soit 78% de l'objectif PLH. Deux communes supplémentaires participent à l'effort de reconstitution, à raison de 60 ROLLS.

Un potentiel technique global de 1397 ROLLS a été repéré par Nîmes Métropole, soit 125% de l'objectif de la convention NPNRU ; la principale contrainte est la maîtrise foncière de ces prospects. Les négociations politiques sont en cours avec les Maires des communes prioritaires de l'agglomération de manière à consolider l'atteinte de 100 % l'objectif. En 2021, dans le cadre de la gouvernance du NPNRU, le groupe de coordination de la ROLLS mis en place par Nîmes Métropole avec l'ensemble des Maires et des bailleurs permettra d'étudier et de valider précisément l'ensemble des prospects fonciers affectés aux bailleurs avec leurs phasages opérationnels. La liste complète des 1117 ROLLS de Nîmes Métropole fera ensuite l'objet d'une décision modificative dans la convention pluriannuelle et son tableau financier.

A ce jour il reste à identifier, à proportion prévisionnelle, pour chaque bailleur :

- 129 ROLLS pour Habitat du Gard
- 54 ROLLS pour Un Toit pour Tous
- 24 ROLLS pour Erilia
- 4 ROLLS pour Promologis

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

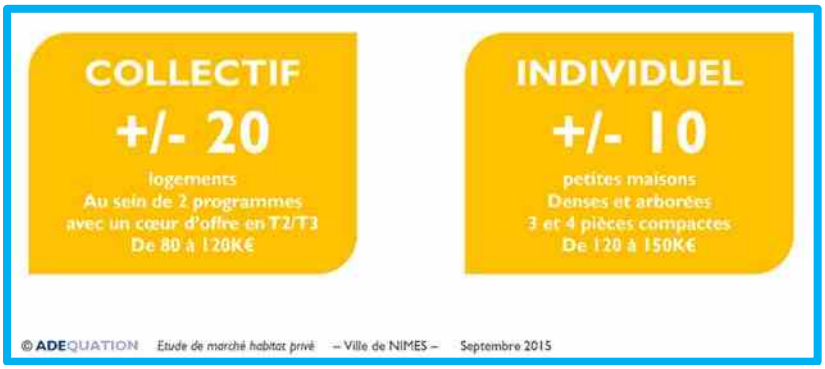
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Dans le cadre de l'élaboration de son PLH, Nîmes Métropole a souhaité s'interroger sur les dynamiques du marché immobilier privé. Pour cela, elle a conduit une étude à l'échelle de l'agglomération avec un focus sur Nîmes, complémentaire aux études sur l'habitat privé propres aux quartiers Est et Ouest menées par la Ville. Le constat suivant a été fait :

- un marché neuf en net recul vis-à-vis des valeurs hautes à l'échelle régionale ;
- une concurrence forte de l'individuel, particulièrement en revente avec des prix attractifs ;
- un risque de paupérisation dû au départ des ménages familiaux de la ville-centre et au manque de renouvellement de l'offre de logements

Il convient donc de réalimenter le marché avec une offre adaptée pour répondre aux dynamiques démographiques (croissance, desserrement des ménages et parcours résidentiels), de retrouver l'intérêt des promoteurs et, de fait, une attractivité territoriale. Le principal levier de développement des marchés est un encadrement par la puissance publique, avec des outils d'action foncière à structurer et développer, un dialogue à créer avec les opérateurs, une aide financière pour l'accession sociale à la propriété.

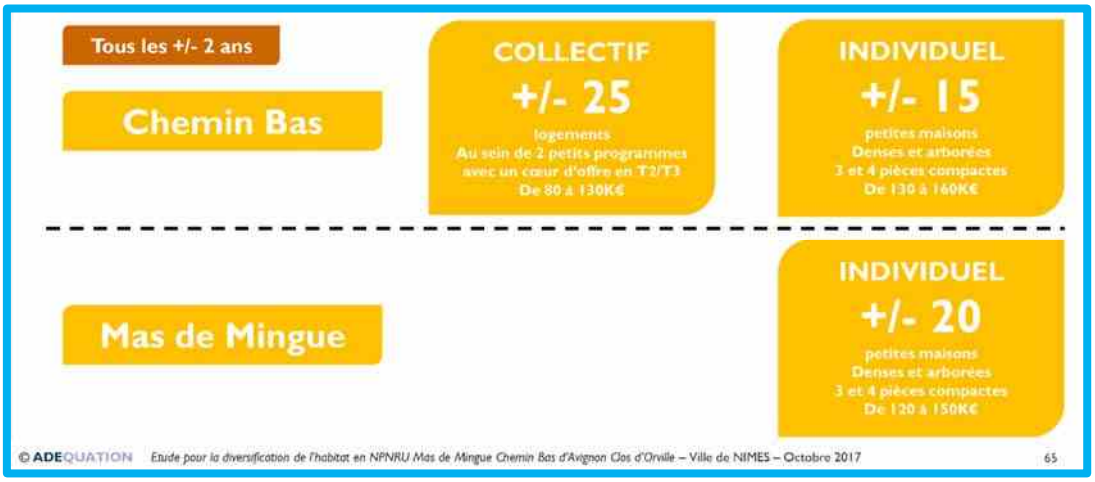
Sur Pissevin-Valdegour, une mutation progressive mais rythmée à travers le lancement d'opérations tous les 2 ans dans un espace de 5 à 6 ans peut accueillir une première offre de logements neufs privés située en limite des quartiers dans un objectif de reconquête avant un développement à terme au cœur des quartiers. Cette offre pourra être couplée avec une offre en logements sociaux ou en accession sociale neufs voire du PLS ou PLS investisseurs. Il convient de cibler des produits alternatifs comme du petit collectif et de l'individuel densifié, aux montages ou aux formes innovantes. La destination doit essentiellement être des propriétaires occupants (70 % à 80 %), avec un accompagnement renforcé des futurs propriétaires (exemple de CityZens) ;



L'étude du marché privé préconise donc le lancement tous les 2 ans d'opérations privées couplant petits collectifs (20 logements) et villas individuelles (10 logements) situées en limite de quartier dans un objectif de reconquête interne à long terme ; la Ville de Nîmes se fixe comme objectif d'en construire le double, considérant que certains fonciers localisés en marge du quartier peuvent être commercialisés sans attendre les effets du renouvellement urbain et le changement d'image de celui-ci.

Sur Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue, la mutation peut être envisagée à un horizon de plus ou moins 3 ans, afin d'accueillir une offre privée située aux franges des quartiers, plutôt dans la logique d'accroche pavillonnaire. Les produits-cibles sont en individuels densifiés ou petits collectifs en offre intermédiaire, couplés à une part de logements sociaux afin de sécuriser une partie de la commercialisation. Ils devront solliciter au maximum les aides locales (Nîmes Métropole) ou nationales

(PTZ, TVA réduite). Les opérations seront espacées dans le temps afin d'éviter la concurrence entre programmes.



La Ville de Nîmes a mis en place un **club des investisseurs** réunissant promoteurs privés et concessionnaires, afin de présenter les quartiers et leurs projets urbains, de promouvoir les disponibilités foncières qui seront libérées par la transformation des quartiers, et également de générer une dynamique privée dans et autour du quartier par la TVA à taux réduit.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent :

- à **4 381 m² de droits à construire** (surface de plancher développée) représentant 55 logements prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateurs(s) du Groupe Action logement auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.

Dont :

- 1 700 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateurs(s) du Groupe Action logement auxquels Foncière Logement pourra transférer ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.
- 2 681 m² de droits à construire (surface de plancher développée), prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Promologis**,** filiale du Groupe Action Logement à laquelle, par la présente, Foncière Logement transfère ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logement locatifs sociaux.

Et

- à **290 droits de réservation de logements locatifs sociaux** pour 30 ans, correspondant à 14,9 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
  - 125 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - 165 droits de réservation correspondant à 17,4 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV.

  En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.
  Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Objectifs de relogements – CIA

1) Contexte juridique

La Loi Egalité et Citoyenneté (2017) et, plus récemment, la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite Loi ELAN de 2018), sont venues préciser les objectifs de relogements des ménages reconnus prioritaires et des ménages les plus pauvres en vue de :

- favoriser une mixité sociale dans les villes et les quartiers fragiles,
- rééquilibrer l'occupation du parc social par les attributions de logements.

Cette réflexion sur les attributions est à replacer dans le triptyque : stratégies de l'offre (PLH), d'attribution (Conférence Intercommunale du Logement - CIL) et de renouvellement urbain (NPNRU). En effet, le rééquilibrage de l'occupation sociale que vise la stratégie d'attribution, est intimement liée à la répartition équilibrée de l'offre locative sociale du territoire, que ce soit en volume, en typologie ou encore en niveau de loyer, à la fois en production courante et dans le cadre de la ROLLS.

Lors de la CIL en date du 7 mai 2019, Nîmes Métropole a adopté son document-cadre définissant les grandes orientations et objectifs en matière d'attributions et de mutations de logements, les modalités de relogements des publics prioritaires et les modalités de coopérations entre les bailleurs et réservataires. Les objectifs par bailleur et territorialisés sont définis par la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), adoptée par la CIL de Nîmes Métropole en date du 10 décembre 2019 et votée en Conseil Communautaire du 3 février 2020.

2) Contexte local – objectifs d'attributions en faveur du rééquilibrage de l'occupation sociale

L'objectif de la politique d'attribution de Nîmes Métropole et de ses partenaires consiste à orienter les attributions, dans la mesure où les marges de manœuvre le permettent, pour tendre vers un équilibre de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale, en faveur du parcours résidentiel positif des demandeurs et de la lutte contre le phénomène de paupérisation et de ségrégation urbaine dans les QPV.

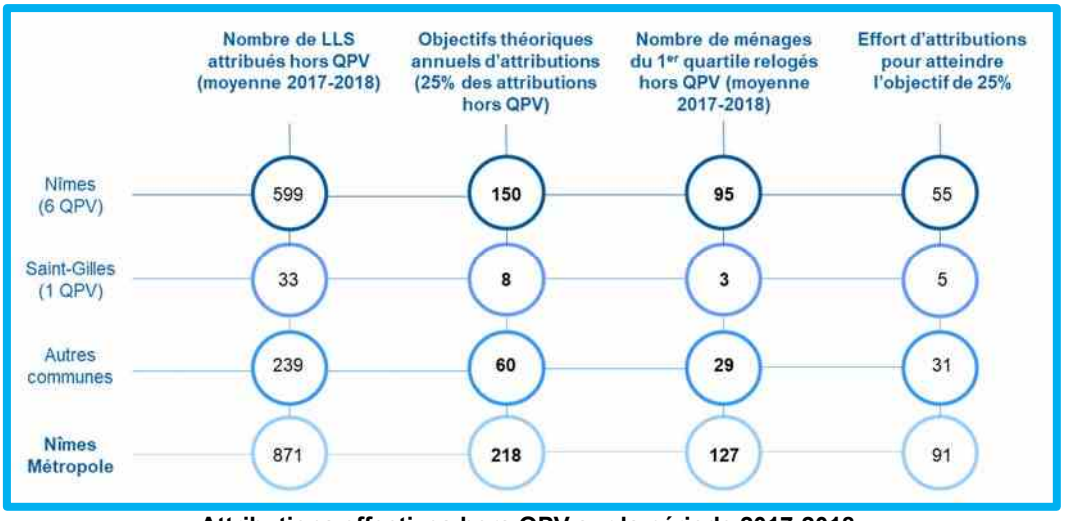
En 2018, plus de 75% des attributions étaient réalisées au profit des ménages relevant des plafonds de ressources PLAI, soit 11 342 € par an pour une personne seule (plafonds de ressources 2018). Pour autant, l'offre de logements financés en PLAI s'élève à seulement 10% à l'échelle de l'agglomération, les logements proposant des bas loyers (en dessous de 5,5 €/m²) se situant majoritairement dans les actuels QPV, au sein des immeubles construits durant les années 1960 et 1970.

Communes	Plafonds de ressources	Demande en cours (SNE – 2018)	Attributions (SNE 2018)
Nîmes	=< PLAI	79 %	79 %
	> PLAI et =< PLUS	11 %	14 %
	> PLUS et =< PLS	2 %	2 %
Autres communes	=< PLAI	69 %	67 %
	> PLAI et =< PLUS	19 %	30 %
	> PLUS et =< PLS	3 %	3 %
Nîmes Métropole	=< PLAI	76 %	76 %
	> PLAI et =< PLUS	13 %	18 %
	> PLUS et =< PLS	2 %	2 %

Enfin, depuis 2015, les taux de rotation et de vacance restent constants, soit respectivement 9 % et 4 %.

Objectifs de relogements des ménages du 1er quartile et relevant du NPNRU

En 2018, 144 ménages relevant du 1er quartile de ressources et des opérations de renouvellement urbain ont été relogés hors des QPV, représentant 11,5 % des attributions suivies de baux signés hors des QPV. Ce taux de satisfaction des demandes des ménages les plus pauvres reste insuffisant pour atteindre l'objectif de 25% prévu par la LEC.



Attributions effectives hors QPV sur la période 2017-2018
(fichiers RPLS/SNE, baux signés)

Au-delà des objectifs d'attributions fixés par le document-cadre et la CIA, une évaluation de la fragilité de l'occupation des résidences situées hors des QPV est réalisée, afin de ne pas renforcer les déséquilibres

existants et rendre pertinentes les attributions de logements sociaux hors des QPV. Aussi, les dernières évolutions du SNE et notamment le développement de l'outil cartographique de l'occupation sociale, alimenté par les données OPS des bailleurs sociaux, devront permettre d'affiner les objectifs de rééquilibrage définis par la CIA.

C'est dans ce contexte que les partenaires se sont engagés, lors des CIL du 7 mai 2019 et du 10 décembre 2019, sur :

- un objectif annuel de 25% d'attributions suivies de baux signés consacrées aux ménages issus du 1er quartile de ressources hors des QPV et aux ménages relevant d'une opération de renouvellement urbain ;
- la prise en compte des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain (démolition, requalification ou recyclage du parc privé) en tant que public prioritaire.

3) Les objectifs de relogements dans le cadre du renouvellement urbain

Stratégie de relogement

Le NPNRU doit permettre la démolition de 1055 logements issus du parc public et nécessite le relogement d'au moins 800 ménages (au 1er juillet 2021, 411 ménages restant à reloger). En outre, plusieurs types d'opérations d'investissement peuvent également générer le relogement temporaire ou définitif des ménages résidant sur les quartiers concernés : démolitions et requalifications lourdes de logements locatifs sociaux, recyclage de copropriétés dégradées, actions de portage ciblé de logements en copropriétés dégradées dans le cadre d'un traitement en redressement. Ainsi, il convient également d'anticiper l'intégration potentielle de ces opérations sur le « parc social de fait ». Il s'agit notamment de prendre en compte les copropriétés dégradées faisant l'objet d'une stratégie de portage voire d'un recyclage et nécessitant une intégration au sein de la stratégie de relogements NPNRU.

Les opérations sur les copropriétés dégradées de la Galerie Wagner et du Portal, dont la stratégie de portage est identifiée, pourront bénéficier des outils de suivi mis en place dans la stratégie de relogement générale du NPNRU. Le portage sur ces ensembles représente au total 134 logements (80 sur Wagner et 54 sur le Portal). Outre la vacance générale, il est à considérer que le portage ciblé sur le PDS Wagner a vocation à pérenniser les baux de location lors des acquisitions, si les logements ne nécessitent pas de travaux lourds. Un objectif maximum de 70 % est donc envisagé, soit environ 95 familles qui pourraient nécessiter un relogement.

L'offre potentielle mobilisable pour répondre aux enjeux du relogement a été identifiée par les bailleurs en tenant compte du taux de rotation de l'offre existante, de la production neuve et des opérations de reconstitution sur le territoire de Nîmes Métropole.

Ainsi, Habitat du Gard, avec un taux de rotation annuel de 8% sur la ville de Nîmes, absorbera un nombre important de relogements en se fixant l'objectif de réserver au minimum 50% de ses attributions aux ménages relevant du NPNRU.

Un Toit Pour Tous a identifié une offre disponible et mobilisable chaque année :

- de plus de 30 logements sur son patrimoine situé dans le quartier Pissevin ;
- de 270 logements par an sur la commune de Nîmes avec a minima 50 % affectés aux relogements du NPNRU ;
- de 70 à 100 logements neufs par an dans le cadre des reconstitutions avec a minima 50% affectés aux relogements du NPNRU.

Erilia prévoit de mobiliser environ 20 logements par an à Nîmes sur les 70 qui se libèrent, soit environ 30%. L'offre reconstituée pourra être mobilisée dès 2022 et viendra s'ajouter à l'offre disponible par le biais de la rotation.

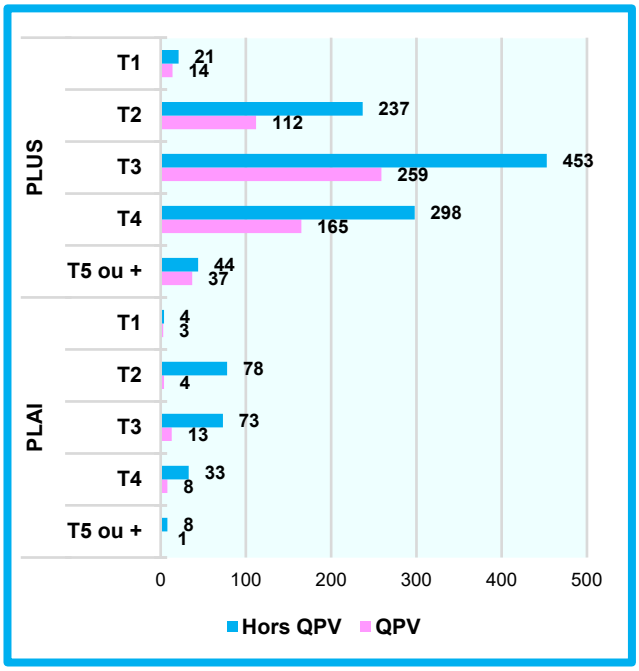
Bailleur	Nombre total de LLS en QPV	Nombre total de LLS hors QPV	Période 2019-2024		Taux de rotation moyen sur le parc existant	Nombre de logements mobilisables annuellement pour le relogement*
			Nombre de logements prévus à la démolition	Opportunités ciblées de reconstitution de l'offre		
Habitat du Gard	5 833	2 492	706	345	8 %	282
Un Toit Pour Tous	1 171	2 283	164	172	10 %	215
ERILIA	508	433	185	170	11%	20
Total	**7 512**	**5 208**	**1 055**	**687**	**10 %**	**517**

**Estimation – fourchette basse*

Par ailleurs, le territoire de Nîmes Métropole compte plus de 1 830 logements financés en PLAI, soit 10% du parc locatif social sur l'agglomération, dont plus de 1440 situés hors des QPV avec un taux de rotation moyen de 7,5%.

Ainsi, la disponibilité de plus de 150 logements PLAI hors QPV et 40 PLAI en QPV en moyenne par an (2015-2018) sur Nîmes Métropole, en stock et en flux, constitue une ressource d'offre mobilisable pour les ménages les plus précaires.

Enfin, le nombre de logements PLUS disponibles en moyenne chaque année, soit environ 1500, constitue une opportunité pour le relogement des ménages NPNRU.



Chiffres-clés de la stratégie de relogement

- **Plus de 500 logements mobilisables** par les bailleurs démolisseurs chaque année.
- **Plus de 190 logements PLAI disponibles** pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires.
- **10 % du contingent propre des bailleurs mobilisé en flux et en stock**, conformément à la charte partenariale de relogement.

La dynamique enclenchée pour répondre aux enjeux du relogement nécessitera à la fois de renforcer les actions de coopération inter-bailleurs et inter-réservataires et de réévaluer à la hausse le taux de mobilisation des logements du contingent propre des bailleurs (30 %).

La mobilisation de cette offre doit permettre d'atteindre l'objectif d'au moins 120 relogements effectifs chaque année.

L'accompagnement des parcours résidentiels au sein des quartiers du NPNRU constitue une obligation de résultats, dans le but notamment d'éviter le départ des ménages désireux de rester sur le quartier ou, à l'inverse, de casser le sentiment d'assignation à résidence.

Afin d'augmenter les opportunités résidentielles des ménages et d'affirmer leur droit prioritaire à la mutation, l'ensemble des partenaires du renouvellement urbain ont mis en œuvre plusieurs outils, retranscrits au sein de la charte partenariale de relogement signée le 12 juin 2019 :

- La mutualisation des contingents réservataires de logements (Etat, communes, EPCI, Action Logement et bailleurs) donne un élan au relogement en permettant d'augmenter l'offre disponible en flux et en stock pour répondre à la demande. L'offre des bailleurs qui ne démolissent pas dans le cadre du NPNRU vient s'ajouter à l'offre mobilisée par les bailleurs démolisseurs. Le suivi de ce dispositif est assuré mensuellement par la Commission Technique Relogement (CTR). Par ailleurs, un groupe de travail est mis en place par Nîmes Métropole pour chaque livraison d'une nouvelle opération sur le territoire intercommunal. Il réunit le bailleur, l'ensemble des réservataires et les représentants de la commune sur laquelle se situe le programme. L'ensemble des logements du programme et l'ensemble des demandeurs proposés par les réservataires, le bailleur et la commune, sont présentés afin de définir les positionnements des demandeurs en amont de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) du bailleur.
- Les bailleurs concernés par les démolitions mobilisent l'ensemble des moyens et ressources nécessaires par la mise en place d'équipes structurées ou MOUS dédiées et, pour certains, la présence d'antennes sur site. Le déploiement par Nîmes Métropole d'une cellule relogement du NPNRU sur site, composée de trois agents, vient renforcer la dynamique des bailleurs et fluidifier les liens avec les ménages. Cette gestion de proximité vise à assurer un accompagnement administratif et social permanent des ménages, de l'enquête au relogement effectif.

- Les modalités et critères de maîtrise du reste à charge des ménages sont définis par la charte et poursuivent principalement deux objectifs :
  - proposer un loyer en adéquation avec les ressources du ménage afin que l'effort économique pour payer le loyer soit suffisamment faible ;
  - éviter de mettre le locataire dans des difficultés financières régulières après son relogement.

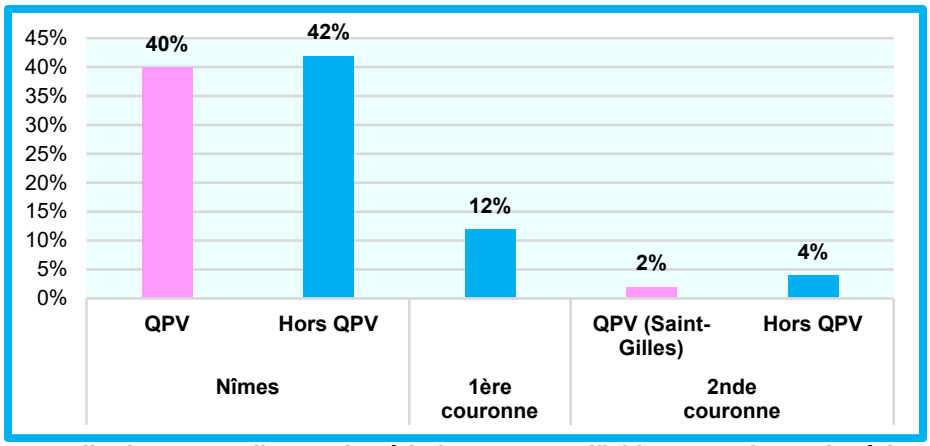
  Les partenaires se fixent les critères suivants, déjà utilisés dans le cadre du PNRU :

  - pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI) et pour un logement de surface égale : offrir un reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;
  - pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement de l'immeuble) : offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;
  - pour les autres ménages : offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Enfin, il convient de procéder à l'analyse de l'occupation sociale des immeubles concernés par les démolitions pour définir les besoins des ménages à reloger en termes de typologies, de plafonds de ressources, de niveaux de loyers et de souhaits de relocalisation. Il s'agira de rapprocher la demande potentielle de l'offre disponible en flux et à venir dans le cadre de la programmation de LLS à l'échelle intercommunale.

Objectifs de relogements NPNRU

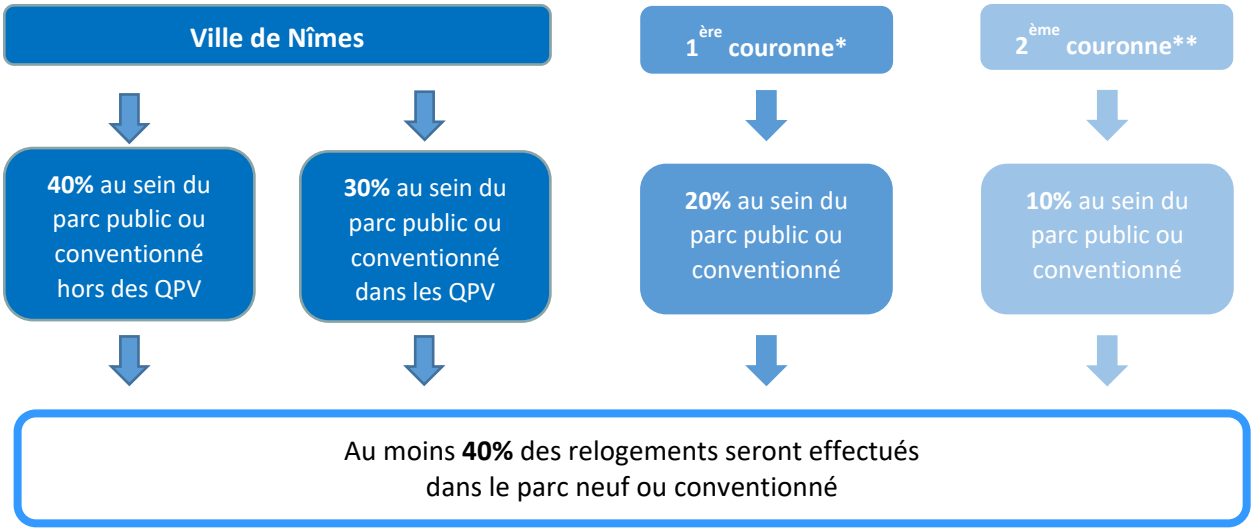
Les objectifs de relogement dans le cadre du NPNRU ont été définis par Nîmes Métropole de manière à répondre aux besoins de rééquilibrage des attributions à l'échelle de l'agglomération.



Attributions annuelles sur la période 2013-2016 (fichier RPLS, baux signés)

L'observation du flux des attributions a permis de faire émerger plusieurs grandes tendances et de pouvoir fixer les premiers objectifs répondant aux attentes du règlement général du NPNRU, tout en tenant compte des caractéristiques propres au territoire de l'agglomération. Les objectifs de relogement durant la période du NPNRU s'appuient également sur les tendances observées durant le PNRU. Lors de ce 1er programme de 2005 à 2015, la démolition de 1 024 logements avait conduit au relogement de 545 ménages, dont 65% sur site, 29% sur la commune de Nîmes hors site et 6% hors des QPV. 40% des ménages ont été relogés dans le parc social neuf contre 56% dans l'existant (4% ayant été relogés hors du territoire intercommunal).

Il est envisagé le relogement d'environ 140 ménages par an jusqu'en 2024. Au regard du flux annuel des attributions (1 600 en moyenne sur l'agglomération, dont plus de 40% hors des QPV) et des objectifs de production neuve sur le territoire, les partenaires s'engagent à tendre vers les objectifs de relogement suivants :



** Bernis, Bezouce, Bouillargues, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Garons, Générac, Langlade, Manduel, Marguerittes, Milhaud, Poulx, Redessan, Rodilhan, Saint-Gervasy.*
***Cabrières, Dions, La Calmette, Lédenon, Saint-Chaptes, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy, Saint-Gilles.*

Les objectifs poursuivis font état d'une répartition à 70% des attributions sur la ville de Nîmes et de 30% sur les première et deuxième couronnes de l'intercommunalité. Ils sont ambitieux par rapport aux flux annuels des attributions de logements sociaux (80% sur la ville de Nîmes et 20% sur les première et deuxième couronnes de l'agglomération). Ils devraient permettre d'impulser le rééquilibrage territorial par les attributions de logements à l'échelle de l'agglomération.

Enfin, si les bilans annuels des relogements des ménages ANRU sur la période du protocole de préfiguration et de la convention de renouvellement urbain font état de l'atteinte des objectifs ci-dessus, Nîmes Métropole fixera des objectifs plus ambitieux de relogements tels qu'énoncés ci-après :

- 30 % au sein du parc public ou conventionné situé sur la ville de Nîmes hors des QPV ;
- 20 % au sein du parc public ou conventionné situé sur la ville de Nîmes au sein des QPV ;
- 35 % au sein du parc public ou conventionné situé sur les communes de la 1ère couronne de la communauté d'agglomération ;
- 15% au sein du parc public ou conventionné situé sur les communes de la 2nde couronne de la communauté d'agglomération.

Les bailleurs sociaux, ainsi que l'ensemble des réservataires se sont engagés à atteindre ces objectifs à travers la charte partenariale de relogement et le document-cadre de la CIL. Ces objectifs sont traduits dans la CIA.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

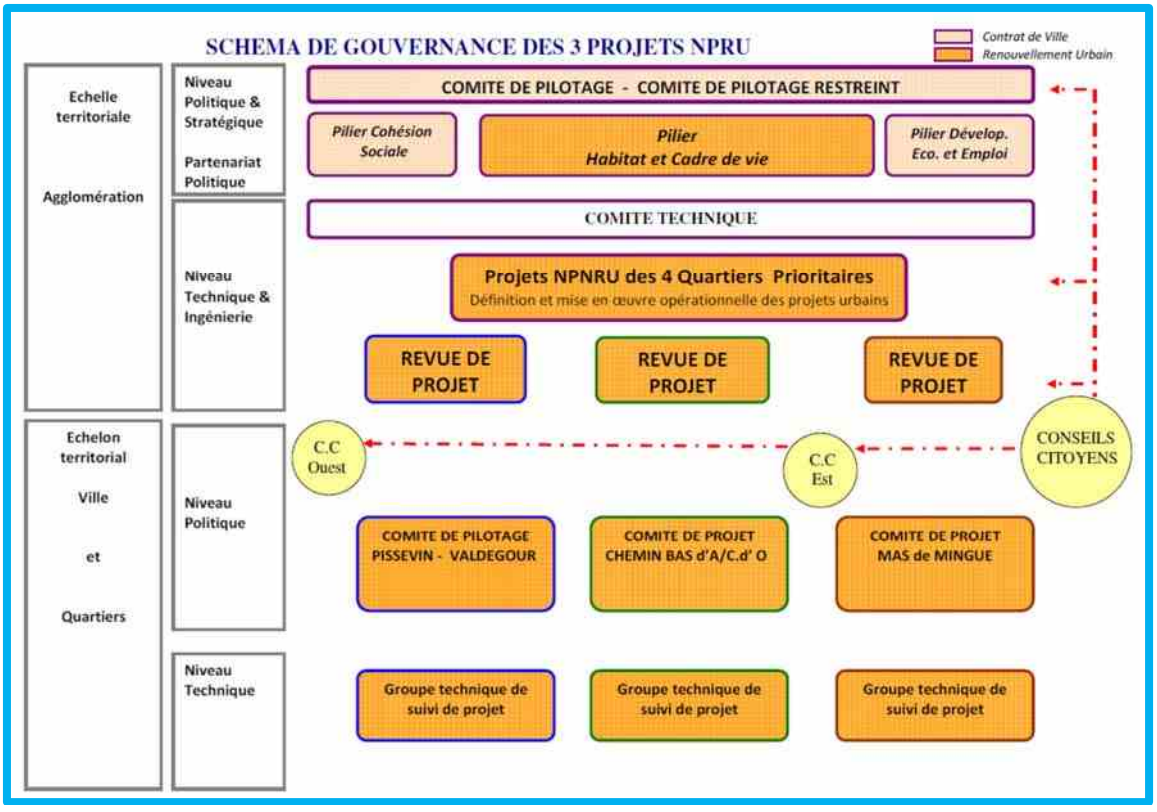
Article 7.1 La gouvernance

Déjà expérimentées durant la phase du protocole de préfiguration, la gouvernance et la conduite des projets sont assurées par Nîmes Métropole, en sa qualité de porteur de projet NPNRU, et relèvent du pilier Cadre de Vie et Renouvellement Urbain du Contrat de Ville.

Le dispositif partenarial est organisé comme suit :

- **Un comité de pilotage Contrat de Ville** sous la présidence conjointe du Préfet du Gard et du Président de Nîmes Métropole réunit 1 fois par an l'ensemble des partenaires du Contrat de Ville. Il est chargé de fixer les orientations stratégiques et de faire le bilan des actions menées.
- **Un comité de pilotage NPNRU** sous la présidence de Nîmes Métropole est l'instance de définition des orientations politiques, de validation des programmes d'actions et des participations financières des partenaires. Il assure le suivi et l'évaluation de l'ensemble des interventions et se réunit autant que de besoin. Ce comité de pilotage exerce sa compétence sur l'ensemble du dispositif technique, financier, social et économique. Il lui appartient notamment de mesurer le respect des programmes physiques et de s'assurer de la qualité urbaine des réalisations. Il doit garantir que l'information et la communication des projets soient cohérentes et suffisantes, afin de permettre leur diffusion par les maisons de projet.
- **Un comité technique NPNRU** sous l'égide de Nîmes Métropole, propre au piller Cadre de Vie et Renouvellement Urbain, assiste le comité de pilotage NPNRU. Il est l'instance de coordination générale et de suivi des opérations et des actions. Il est composé des représentants techniques et administratifs de l'ensemble des partenaires. Il se réunit en amont de chaque comité de pilotage.
- **Des revues de projet NPNRU** sont mises en place pour faire le point régulièrement sur l'état d'avancement, la qualité et la cohérence des trois projets urbains. Ces revues de projet sont préparées par des **réunions de coordination NPNRU** sous l'égide de Nîmes Métropole toutes les 8 semaines pour chacun des trois projets. Elles visent à garantir les bonnes conditions de la mise en œuvre des objectifs de la convention et l'avancement des opérations, à déceler les freins et difficultés à résoudre, et à définir de manière collective des actions et des modes d'intervention accélérateurs ou correctifs. Ces réunions permettent d'établir des recommandations aux différents maîtres d'ouvrage de la convention, d'ajuster les opérations d'un point de vue opérationnel, temporel et financier pour la poursuite des trois projets urbains. Chaque année, l'une des revues de projet se tient en présence du chargé de mission territoriale de l'ANRU, suite au comité de pilotage NPNRU, et ce afin de traduire opérationnellement ses orientations.
- **Des réunions partenariales NPNRU** sous l'égide de Nîmes Métropole sont mises en place avec les différents maîtres d'ouvrage et financeurs de la convention pluriannuelle chaque semestre. Ces réunions permettent aux partenaires d'échanger sur les différentes familles opérationnelles et sur les différents quartiers, d'avoir une connaissance actualisée de la mise en œuvre de la convention.

- **Un comité de coordination de la ROLLS** sous l'égide de Nîmes Métropole est mis en place avec les élus municipaux des communes prioritaires du PLH, les bailleurs sociaux, l'EPF, la DDTM et l'Agence d'urbanisme, afin d'échanger sur les enjeux du logement social et d'assurer la mise en œuvre de la ROLLS sur l'agglomération. Ce comité a établi la liste des ROLLS composant la convention NPNRU en vue de sa signature. Il se réunit de manière semestrielle afin d'atteindre l'objectif de mise en œuvre de 100% des ROLLS conformément aux niveaux de répartition territoriale fixés par le PLH, avec un fléchage sur les bailleurs sociaux conforme au règlement général de l'ANRU. Chaque comité est préparé par une série de réunions techniques et thématiques.
- **Un groupe de travail peuplement/relogement** sous l'égide de Nîmes Métropole réunit l'Etat, les bailleurs et réservataires tous les 4 mois. L'objectif est la déclinaison de la charte socle de relogement concernant le parc public et privé en copropriété, et la poursuite du travail de la commission technique relogement initiée lors du PRU.
- **Une cellule locale de pilotage du Plan Initiative Copropriété** sous l'égide de Nîmes Métropole est mise en place avec les maîtres d'ouvrage et financeurs des dispositifs de redressement ou de recyclage des copropriétés en NPNRU. Afin de décliner les partenariats actés au niveau national par l'ANAH avec les structures territoriales, cette cellule réunit annuellement les acteurs fédérés par le PIC, tels que la Ville de Nîmes, la DDTM, l'EPF d'Occitanie, la Banque des Territoires, Action logement, CDC Habitat, FDI PROCIVIS, FDI ICI. Son objectif est de mobiliser les moyens et outils nécessaires à la réussite des opérations en copropriétés. Elle permet de solliciter les partenaires sur des produits adaptés aux problématiques rencontrées et de faire émerger des solutions opérationnelles.
- **Un comité de pilotage insertion** sous l'égide de Nîmes Métropole réunit 1 fois par an l'ensemble des maîtres d'ouvrage afin de suivre l'avancement des heures réalisées et le parcours des personnes employées dans le cadre des clauses d'insertion portant sur les opérations NPNRU.



- **Des comités de pilotage ou de projet pour chaque quartier** sous l'égide de la Ville de Nîmes visent à favoriser l'appropriation politique du projet de renouvellement urbain et de chacune des opérations à mettre en œuvre dans le cadre de la convention. Ces comités rassemblent les principaux élus concernés par chaque quartier et permettent une validation des rendus d'études et de l'avancement des projets.
- **Des groupes techniques de suivi de projet** à l'initiative de la Ville de Nîmes sont mis en place pour chaque projet de renouvellement urbain en vue d'assurer la conduite opérationnelle en relation avec les différentes Directions de la Ville de Nîmes et de Nîmes Métropole, et les différents partenaires mobilisés.
- **Des conseils citoyens.**

Article 7.2 La conduite de projet

Le NPNRU est conduit sous la gouvernance politique de la Vice-Présidente de Nîmes Métropole déléguée à l'habitat et au renouvellement urbain et du Conseiller Municipal de la Ville de Nîmes délégué à la rénovation urbaine, en partenariat avec la délégation territoriale de l'ANRU au sein de la DDTM du Gard.

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Nîmes Métropole assure le pilotage du programme. Le porteur de projet travaille en association étroite avec la Ville de Nîmes, maître d'ouvrage des missions de conception urbaine sur les trois quartiers.

Nîmes Métropole :

Au sein de la Direction Générale Adjointe des Services :

- **La Direction de projet NPNRU et son adjoint** sont chargés d'assurer la cohérence des projets avec les stratégies déclinées dans le Contrat de Ville et avec le projet de territoire de l'agglomération, d'élaborer la convention pluriannuelle et de piloter sa mise en œuvre, d'aider à la décision des élus, d'assurer la coordination des acteurs du NPNRU, de veiller à l'inscription des projets dans le règlement général et le règlement financier de l'ANRU, d'assurer la préparation des différents comités. Ils assurent le management transversal de l'ensemble des équipes œuvrant sur le NPNRU.
- **Un assistant** assure la veille technique, administrative et financière par rapport aux règlements applicables, et aux missions de mise en cohérence, de suivi et de coordination.
- **Le chef de service habitat** collabore avec la Direction de projet à la stratégie et la mise en œuvre du NPNRU. Il est notamment chargé de la sensibilisation des Maires des communes de l'agglomération à la nécessaire création de logements locatifs sociaux, recherche et concrétise des opportunités foncières pour les bailleurs sociaux, sur la base du PLH et à partir des éléments de l'étude d'identification des potentiels de reconstitution de l'offre conduite par Nîmes Métropole avec le concours de l'Agence d'urbanisme.
- **Une chargée de mission copropriétés dégradées** en charge de la mise en place et du suivi des dispositifs de prévention et d'accompagnement des copropriétés sur le territoire. Elle assure le suivi des financements mobilisables et effectue une veille sur l'état de l'ensemble du parc en copropriété situé en NPNRU. Elle coordonne la mise en place du Plan Initiative Copropriétés par la déclinaison locale des partenariats nationaux (Procivis, Action logement, CDC...).
- **La chef du Pôle Logement** en charge du suivi et de la mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution à travers le suivi de la convention NPNRU et le plan partenarial de gestion de la demande, dans le cadre de la CIL. Elle assiste la Direction de projet NPNRU dans le suivi de la charte de relogement et de peuplement des trois projets urbains en lien étroit avec les chargés de mission relogement.
- **Trois chargés de mission relogement** assurent l'accompagnement social des familles prises en charge dans le cadre du dispositif de relogement lié aux démolitions prévues dans les trois projets de renouvellement urbain. Ils suivent les relogements, participent à la réunion de la commission

technique de relogement, ils sont les référents et interlocuteurs des bailleurs, des partenaires et des réservataires pour la phase relogement.

- **La chef de service politique de la ville** assure la mise en œuvre et le suivi du Contrat de Ville de Nîmes Métropole en lien étroit avec les signataires et les habitants, anime et coordonne les dispositifs existants et les actions inscrites.
- **Un chargé de mission insertion** est en charge de la mise en œuvre de la clause d'insertion dans tous les marchés publics des donneurs d'ordre de la convention NPNRU, du soutien et de l'information auprès des entreprises attributaires, de la transmission des offres d'emploi aux différentes structures d'accueil des populations (MLJ, Pôle emploi…) et assure le suivi de la réalisation des heures d'insertion dans le cadre des trois projets urbains.

Au sein de la Direction du Développement économique :

- **Un chargé de mission** en charge du suivi des opérations commerciales, assiste la Direction de projet NPNRU et la maîtrise d'ouvrage SAT.

Une AMO OPCU assiste la Direction de projet NPNRU dans cette tâche avec pour mission l'établissement et le suivi du planning général de la convention élaboré et régulièrement actualisé après vérification et mise en cohérence des plannings particuliers de chacun des maîtres d'ouvrages. Elle est force de propositions et de conseils auprès de la Direction du NPNRU en matière de management et de coordination de projet.

La Direction de projet NPNRU s'appuie sur **l'Agence d'urbanisme** pour l'élaboration, le suivi et l'évaluation de la convention NPNRU. L'A'U est notamment associée à l'identification et la mise en œuvre de la ROLLS, dans la continuité du protocole de préfiguration. La Directrice de projet s'appuie également sur différentes Directions de Nîmes Métropole dans le cadre du suivi des dossiers d'autorisation réglementaire et des projets urbains : Direction de l'Eau, Direction des Infrastructures, Projets et Patrimoine, Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers.

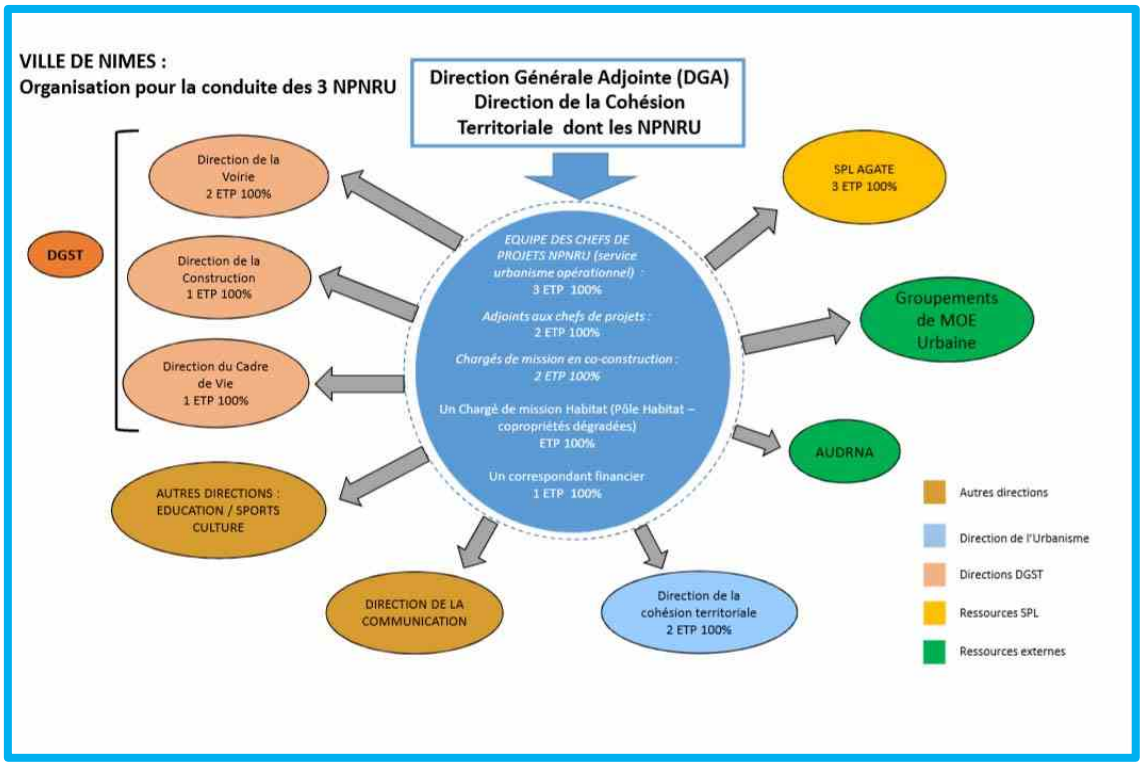
D'un point de vue stratégique et organisationnel, la Direction de projet NPNRU travaille en étroite collaboration avec la Ville de Nîmes dans le cadre de la programmation et de la mise en œuvre des projets urbains inscrits dans la convention pluriannuelle.

Ville de Nîmes :

La Ville de Nîmes assure la conduite opérationnelle des trois projets urbains via des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine dédiées. Elle assure également les missions de co-construction des projets avec les habitants au travers des Maisons de projet mises en place dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU.

Au sein de la Direction Générale Adjointe de la Cohésion Territoriale et partie intégrante de la Direction de l'Urbanisme, une cellule projet a été constituée pour la totalité du temps de la convention NPNRU. Elle est composée de trois chefs de projet à temps plein, assistés de deux adjoints et deux chargés de co-construction au sein du Service Urbanisme Opérationnel. Par ailleurs, un chargé de mission habitat est positionné au sein du Pôle Habitat, pour le suivi des dispositifs relatifs aux copropriétés dégradées. Une correspondante financière est positionnée au sein du Pôle comptabilité, afin d'assurer le suivi financier, budgétaire et comptable de l'ensemble des opérations ainsi que la gestion des demandes de subventions.

Cette cellule projet coordonne notamment l'intervention de l'ensemble des Directions et services de la Ville (voirie, construction, cadre de vie, éduction, sports, culture, cohésion territoriale, etc.) impliqués dans les opérations à mettre en œuvre dans le cadre du NPNRU.



Par ailleurs, la Ville de Nîmes est accompagnée par les urbanistes en chef des équipes de conception urbaine, un OPCIC et l'Agence d'urbanisme afin d'assurer le suivi et l'évaluation des projets engagés.

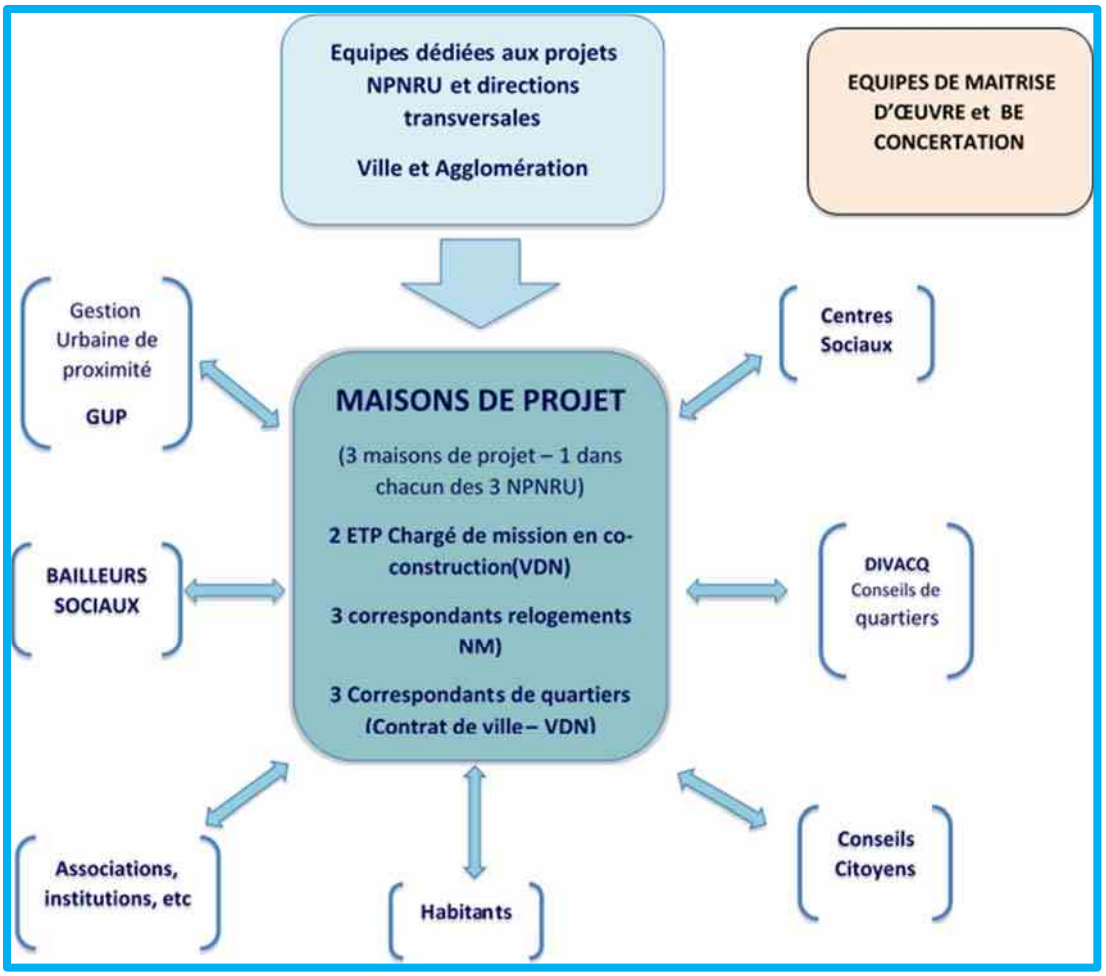
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Les modalités d'association des habitants prévues au contrat de ville et portant principalement sur la mise en place de conseils citoyens et de maisons de projet s'inscrivent dans une démarche de concertation plus large autour des projets urbains des quartiers en rénovation urbaine. Celle-ci repose à la fois sur :

- la mobilisation des canaux d'information et de sensibilisation des habitants ;
- des modalités de co-construction du projet urbain avec les habitants ;
- une concertation permanente.

Une organisation structurée du dispositif de concertation

Le dispositif de concertation présenté dans le schéma ci-après est mis en œuvre au sein des maisons du projet, en mobilisant l'ensemble des canaux d'information et de sensibilisation des habitants des quartiers en renouvellement urbain.



Des modalités de co-construction du projet urbain

Les habitants et usagers des trois quartiers sont associés aux projets de renouvellement urbain qui les concernent, dès la phase protocole puis tout au long de la vie du projet par différents biais :

- des conseils citoyens ;
- des marches exploratoires afin de mieux détecter les usages existants et identifier les attentes des habitants ;
- des modalités de co-construction des projets définies par les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine accompagnées par des bureaux d'études spécialisés dans la concertation ;
- une maison de projet dans chacun des trois quartiers, animée par un chargé de mission en co-construction qui organise des actions avec différents publics,
- des concertations spécifiques conduites pour certaines opérations : des habitants volontaires seront rassemblés avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine à chacune des étapes de conception.

Une concertation permanente

La mobilisation d'outils et la planification de temps de rencontres réguliers sont prévues afin d'assurer une concertation permanente autour des projets de renouvellement urbain. Cela passe par :

- une information régulière via des supports écrits dédiés ;
- la mobilisation des maisons du projet pour sensibiliser autour du projet urbain et recueillir le ressenti des habitants, mettre en place des actions ;
- pour les copropriétés sous dispositif opérationnel : organisation de réunions pédagogiques, mise en place d'un journal à destination des copropriétaires (Journal PDS Wagner).

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du NPNRU et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Nîmes Métropole :

La Direction de l'Eau est responsable de l'ensemble des ouvrages hydrauliques sous maîtrise d'ouvrage de Nîmes Métropole inscrits dans la convention NPNRU à compter de la phase projet. La Direction de l'Eau accompagne la Ville de Nîmes et la Direction de projet NPNRU pour le co-dépôt des dossiers DAEU et DUP, elle collabore également à l'élaboration de la convention NPNRU en ce qui concerne les ouvrages hydrauliques revenant de Nîmes Métropole.

La Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des dispositifs techniques relevant de la compétence déchets de Nîmes Métropole sur les trois quartiers en renouvellement urbain.

La Direction des Infrastructures, Projets et Patrimoine assure la maîtrise d'ouvrage de la ligne 2 du TCSP de Nîmes Métropole, ayant vocation à desservir les trois quartiers et le centre-ville de Nîmes.

Ville de Nîmes :

La Ville de Nîmes est maître d'ouvrage des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine afin de s'assurer de la cohérence d'ensemble et de la qualité des projets urbains. La maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement urbain (espaces publics, espaces verts, voiries, cheminements piétons, aménagements paysagers à vocation hydraulique) et de recyclage de la copropriété du Portal est portée par la Direction Générale Adjointe de la Cohésion des Territoires ainsi que par la Direction Générale des Services Techniques et notamment les Directions de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Voirie, du Cadre de Vie.

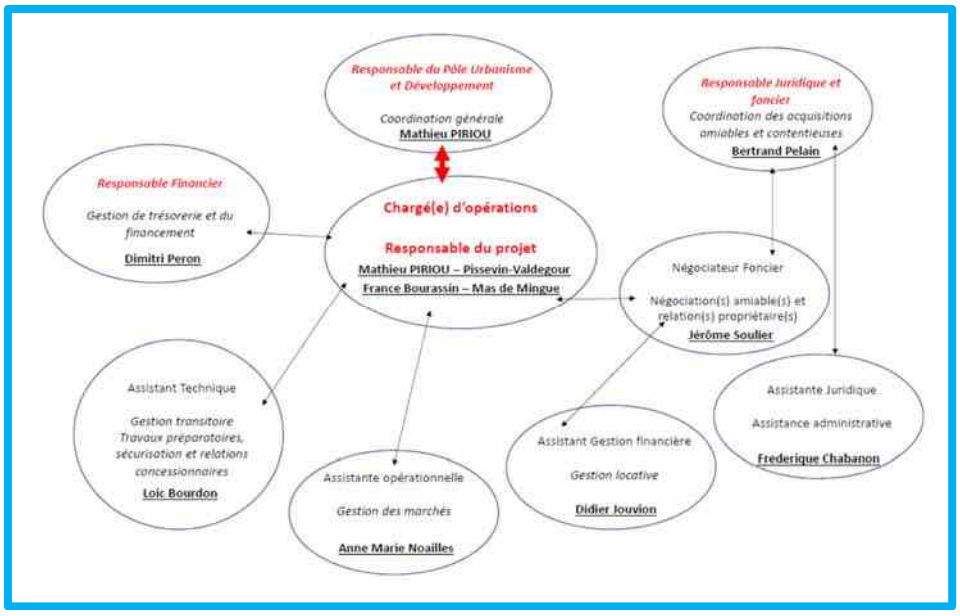
La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les équipements publics de la Ville est assurée par la Direction des Services Techniques, en particulier la Direction de la Construction assistée des différentes Directions fonctionnelles (éducation, sport, social…).

Les problématiques liées à l'insalubrité et au péril dans l'habitat sont traitées respectivement par la Direction Santé et Hygiène (rattachée à la Direction Générale Adjointe Finances et Vie Sociale) et la Direction Prévention et Réglementation (rattachée à la Direction Générale des Services Techniques).

SPL AGATE et SAT :

La SPL AGATE est partie prenante des opérations de renouvellement urbain des Nîmes Métropole, en tant que concessionnaire d'aménagement pour la Ville de Nîmes sur les quartiers de Pissevin-Valdegour et Mas de Mingue. Elle agit sur le développement économique, l'aménagement et la requalification urbaine nécessaires au bon déroulement des projets. La SPL AGATE est l'opérateur de la Ville de Nîmes pour mettre en œuvre les actions coordonnées sur des périmètres à enjeux important, notamment autour de la Galerie Wagner et de la future centralité Kennedy (quartier Pissevin) mais aussi autour de la copropriété des Grillons (quartier Mas de Mingue).

La SAT, Société d'Aménagement des Territoires, est la société d'économie mixte historique de Nîmes Métropole et de la Ville de Nîmes. Après avoir aménagé de nombreux secteurs du territoire, les actions de la SAT se concentrent aujourd'hui autour d'opérations de travaux et de portage immobilier destinés à provoquer un effet levier et de résilience territoriale (immobilier d'entreprise, restaurant étoilé, hôtel). Sur les QPV concerné par le NPNRU, la SAT a pour vocation de porter une partie du tissu commercial afin de garantir une gestion unique et viable à moyen terme tout en proposant des loyers modérés.

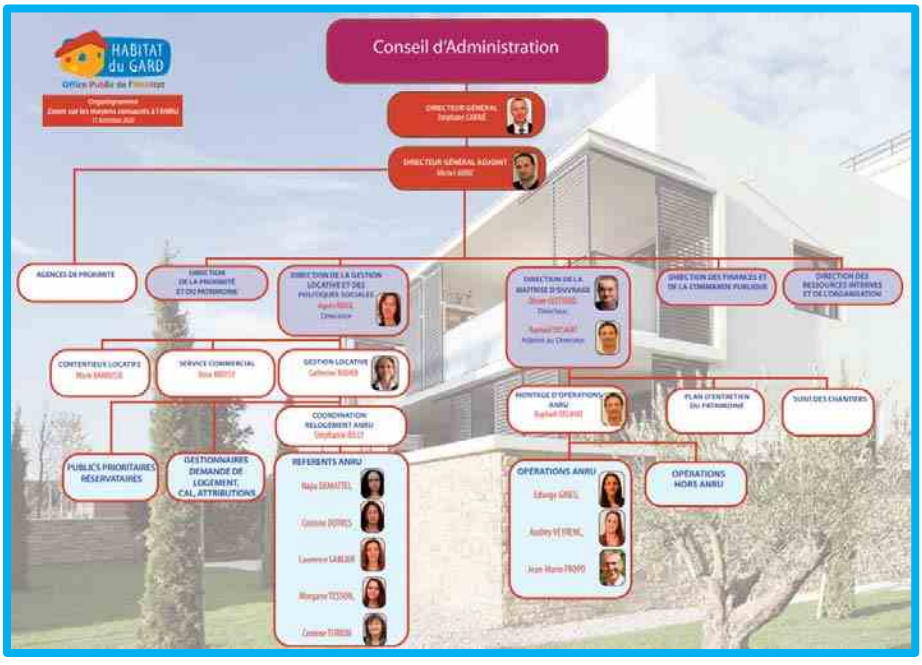


Coordination SPL AGATE / Ville de Nîmes :

Le suivi des deux concessions d'aménagement attribuées à la SPL AGATE concernant la restructuration urbaine de la Dalle Debussy-Angloros et l'îlot Kennedy Sud au sein du quartier Pissevin, ainsi que la a restructuration de la copropriété des Grillons au sein du quartier Mas de Mingue, nécessite que la Ville de Nîmes exerce un contrôle analogue sur les missions et travaux conduits par la SPL à celui opéré sur ses propres services. Une coordination mensuelle sera organisée à cet effet par la Direction Générale Adjointe de la Cohésion Territoriale.

Habitat du Gard :

Habitat du Gard est le 1er organisme HLM du Gard avec plus 15 500 logements localisés sur 76 communes. Habitat du Gard est présent sur l'ensemble des sites NPNRU départementaux. Pour suivre les opérations du NPNRU de Nîmes Métropole, Habitat du Gard s'organise de la façon suivante :



Erilia :

Erilia, membre du groupe HER, est un acteur majeur de l'habitat social en France avec un patrimoine de plus de 61 000 logements. Erilia est aujourd'hui présente dans 7 régions, 37 départements et 295 villes et a une expérience reconnue sur les différents sites PNRU et NPNRU.

Erilia a mis en place en janvier 2020 une Direction Adjointe de la Cohésion Sociale et du Renouvellement Urbain au sein de la Direction Générale Adjointe en charge de la Relation Clients des Territoires et du Patrimoine. En son sein, un service renouvellement urbain a pour missions principales de :

- piloter l'ensemble des projets ANRU, en assurant l'interface partenarial, la coordination de projet et le suivi financier,
- assurer l'ingénierie sociale des opérations.

Il est composé de trois chefs de projet renouvellement urbain et de deux chargés de développement social et urbain, dont l'un est plus particulièrement référent relogement et clauses d'insertion. D'un point de vue opérationnel, le service renouvellement urbain assure la négociation et programmation des projets, met en place et pilote les dispositifs de concertation, de relogement et de communication, assure la planification de projet, suit le bon engagement budgétaire et évalue la satisfaction clients.

La conduite de projet est menée en étroite collaboration avec les services et Directions internes, en particulier :

- la Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, avec des responsables de développement et des responsables d'opérations en charge des projets de démolition, réhabilitation, résidentialisation, construction ;
- La Direction Territoriale et les directeurs d'agence concernés ;
- La Direction Financière et le service Trésorerie Finance, avec une chargée d'étude financière dédiée aux financements ANRU.

Les projets sont présentés pour validation en Comité d'Engagement interne et en Conseil d'Administration le cas échéant. Pour la conduite de projet partenariale, Erilia est représenté par les chefs de projet renouvellement urbain et le directeur d'agence pour les instances techniques, et par la Directrice Adjointe de la Cohésion Sociale et du Renouvellement Urbain et/ou le Directeur Général Adjoint en charge de la Relation Client des Territoires et du Patrimoine pour les instances de pilotage.

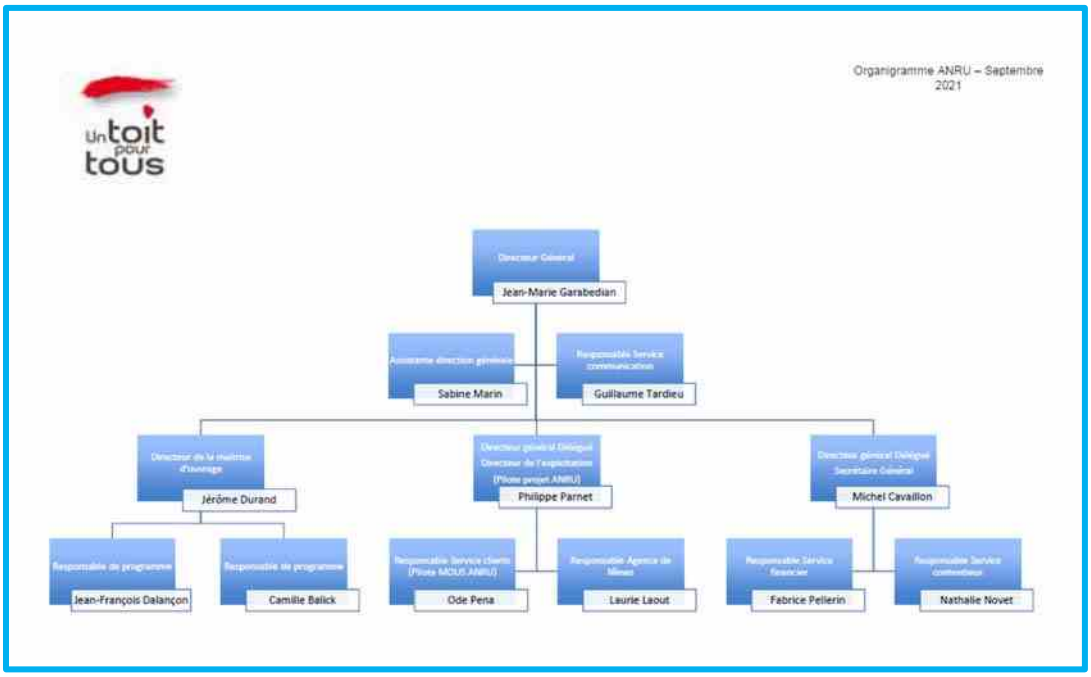
Un Toit pour Tous :

Un Toit pour Tous est un acteur majeur du logement social sur l'ex-territoire Languedoc-Roussillon avec un patrimoine locatif de près de 10 000 logements (dont 80 % dans le Gard) sur plus de 100 communes. Un Toit Pour Tous est impliqué dans trois programmes du renouvellement urbain, sur les territoires de Nîmes Métropole, Alès Agglomération et la Communauté de communes de la Petite Camargue.

Dans le cadre du projet de Pissevin, l'ambition d'Un Toit Pour Tous est multiple : désenclaver le quartier, construire des projets de diversification de l'habitat mais aussi transformer l'existant par la réhabilitation du parc locatif. Pour chaque opération de renouvellement urbain, Un Toit Pour Tous accordera une attention toute particulière au relogement des locataires. Parfaitement expérimentées, les équipes d'Un Toit Pour Tous accompagneront pas à pas les ménages concernés afin de trouver la meilleure solution pour chacun.

Pour suivre les opérations du NPNRU, Un Toit Pour Tous s'organise ainsi de la façon suivante :

- un chef de projet NPNRU ;
- le directeur de la maîtrise d'ouvrage et deux responsables de programme en charge des projets de démolition, réhabilitation, résidentialisation et construction ;
- le responsable du service client et le responsable de l'agence de Nîmes en charge de la concertation et du relogement des habitants (MOUS) ;
- le service financier concernant les financements de l'ANRU.



Promologis :

Au service des habitants depuis 1954, Promologis, dont le siège social est établi à Toulouse, est un acteur essentiel de l'immobilier locatif et de l'accession à la propriété sécurisée dans le grand sud de la France. Promologis déploie son savoir-faire sur l'Hérault depuis 2010 et devient un acteur gardois incontournable depuis 2018 suite à l'intégration du patrimoine de sa consœur Unicil.

Cette entreprise sociale pour l'habitat composée de 360 salariés gère un patrimoine de près de 28 000 logements locatifs. Son dynamisme de production offre chaque année plus de 1600 nouveaux logements en location ou en accession sécurisée à la propriété. Adossée au Groupe Action Logement et à la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées, Promologis intègre différents savoir-faire pour accompagner locataires et accédants dans leur parcours de vie immobilière.

Promologis poursuit son développement au travers d'une production régulière en logements abordables pour tous, en particulier sur le territoire de Nîmes Métropole. Son parc locatif nîmois, construit à partir des années 1990, est situé en dehors des QPV ; c'est pourquoi Promologis a décidé de s'impliquer dans le renouvellement urbain. Les engagements de Promologis dans la programmation pluriannuelle du NPNRU de Nîmes Métropole sont multiples : contribuer au relogement des habitants, se mobiliser sur les contreparties foncières d'Action Logement en déployant trois programmes en accession sociale à la propriété afin de favoriser un parcours résidentiel local, participer à la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en dehors de Nîmes et recycler la copropriété dégradée du Portal en logements locatifs de qualité.

SFHE :

Société Anonyme HLM créée en 1891, filiale du Groupe Arcade, la SFHE est un acteur à part entière de l'habitat social sur l'arc Méditerranéen. Dans le cadre du NPNRU de Nîmes Métropole, SFHE est maître d'ouvrage d'opérations de ROLLS à l'extérieur de Nîmes.

Association Foncière Logement :

AFL est une association à but non lucratif créée en 2002 par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'État. Financée par Action Logement, elle a pour vocation de produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat dans les secteurs en réhabilitation ainsi que dans les quartiers où l'offre est la plus tendue. AFL est maître d'ouvrage d'une opération de création de logements locatifs libres sur le quartier du Mas de Mingue.

Etablissement Public Foncier d'Occitanie :

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie est un établissement public d'État à caractère industriel et commercial représenté par Madame Sophie Lafenêtre, Directrice générale agissant en application du PPI-2019/23 approuvé le 21 janvier 2019 par le préfet de Région, et son règlement d'intervention.

Au titre de l'article 2 du décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par 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 l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Par courrier du 24 décembre 2018, au regard des enjeux urbains et sociaux sur le quartier Pissevin, Monsieur Julien Denormandie, Ministre de la Ville et du Logement, a confié à l'EPF une mission d'étude afin d'analyser l'opportunité ainsi que les conditions nécessaires et préalables à la mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. À l'issue de la phase de préfiguration, l'EPF mettra en place une direction dédiée à la gestion et au traitement des copropriétés dégradées au sein de laquelle une équipe spécifique sera en charge de la mise en œuvre de l'ORCOD-IN du quartier Pissevin. La gouvernance partenariale de ce projet avec les collectivités locales, les instances nationales et les partenaires opérationnels sera définie par convention au moment de la prise du décret en Conseil d'Etat instaurant l'ORCOD-IN.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du Contrat de Ville, le porteur de projet met en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation contribuera également à nourrir l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) portant sur l'évaluation du programme.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Le projet de gestion urbaine et sociale de proximité dans le Contrat de Ville

La Ville de Nîmes en partenariat avec Nîmes Métropole avait élaboré et mis en œuvre une gestion urbaine de proximité dans le cadre du PNRU. Cette GUP est une réponse qualitative apportée par les partenaires, collectivités et bailleurs notamment, aux attentes de la population et des acteurs du quartier, en y intégrant leur participation active. L'objectif principal est d'améliorer la gestion urbaine des quartiers, en anticipant et en accompagnant les impacts du projet urbain sur leur fonctionnement.

Les orientations stratégiques du pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville de Nîmes Métropole visent à améliorer la gestion urbaine des quartiers et à anticiper leur transformation dans le cadre du NPNRU. L'axe de travail retenu dans le volet « Améliorer la qualité de vie et redonner de l'attractivité aux quartiers avec la participation des habitants », comprend les orientations stratégiques suivantes :

- améliorer la coordination de l'intervention publique et la gestion quotidienne des quartiers ;
- prévenir les dégradations et pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine ;
- s'appuyer sur les habitants comme personnes-ressources pour la conception, l'appropriation et la valorisation des espaces publics ;
- accompagner les familles dans la gestion de leur logement.

Ces différentes orientations stratégiques se retrouvent dans le programme opérationnel du Contrat de Ville et de ses fiches actions (en annexes). C'est notamment le cas de la fiche n°1 intitulée « Mise en place-poursuite d'une GUP à Nîmes » qui vise, sur les territoires où aucune gestion urbaine de proximité n'a été mise en place, à élaborer collégialement et avec les habitants des conventions de GUP dans le cadre du Contrat de Ville. Ces conventions seront alimentées par l'important travail réalisé par les habitantes des quartiers lors des marches exploratoires qui ont eu lieu dans l'ensemble des quartiers (fiche n°9 « les marches exploratoires, et après ? »). La Ville de Nîmes a depuis créé des maisons de projet et de nombreuses actions de GUP issues des ateliers de co-construction avec les habitants.

Les autres fiches reprennent certains domaines d'intervention de la GUP, comme la gestion des déchets et leur tri (fiche n°5), l'entretien courant (fiche n°7), la sécurité avec l'accent mis sur les problèmes de signalisation routière (fiche n°2), ou encore ceux des réparations automobiles « sauvages » (fiche n°8). Elles visent également, toujours dans un cadre partenarial et concerté, à embellir (fiche n°6), à redonner vie aux espaces publics (fiche n°3) et à végétaliser par la création de jardins partagés les espaces intermédiaires des quartiers (fiche n°4). Les actions de proximité sont financées par une enveloppe dédiée de la dotation politique de la ville.

Les actions des bailleurs

Les bailleurs constituent des acteurs incontournables à associer au renouvellement de l'approche du fonctionnement des quartiers. Cette nouvelle approche est également au cœur du suivi des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB. Les bailleurs sont ainsi invités chaque année à présenter, lors de réunions du comité de pilotage du Contrat de Ville de Nîmes Métropole, les bilans des actions mises en œuvre à ce titre. La présence des conseillers citoyens lors de ces réunions a instauré une nouvelle forme de dialogue entre les bailleurs et leurs locataires, lesquels peuvent dorénavant faire part de leurs observations directement.

Une instance de suivi de ces conventions, composé des habitants (avec les commerçants et les acteurs associatifs), des bailleurs et des partenaires du Contrat de Ville, a été mise en place pour permettre des échanges approfondis. Cette instance, avec l'appui des préconisations issues des marches exploratoires, pourra proposer un panel d'actions à inclure dans les conventions de GUP à venir, afin de permettre l'anticipation des usages futurs des quartiers, ainsi qu'un partenariat adapté aux nouvelles situations générées par le NPNRU.

Parmi les actions habituelles mises en œuvre dans le cadre de ces conventions d'abattement de TFPB, comme le sur-entretien et la maintenance, la gestion des déchets, encombrants et épaves, ou encore les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors NPNRU), il faut noter le choix de plusieurs bailleurs de renforcer la présence du personnel de proximité, avec en corollaire la mise en œuvre de formations en lien par exemple avec la réorganisation de la proximité lors d'opérations de résidentialisation. Ce renforcement se traduit par la présence de médiateurs, de chargés de développement social et urbain, ou encore de conseillères en économie sociale et familiale.

Le traitement des friches urbaines

Il s'agit d'anticiper la gestion des friches urbaines générées par les démolitions de logements sociaux, notamment sur le quartier de Valdegour, dans l'attente de reconstitution de nouveaux programmes. Les différents maîtres d'ouvrage s'attachent à :

- établir un phasage des démolitions des logements sociaux échelonné dans le temps (environ 10 ans) afin d'organiser et d'étaler le relogement ainsi que les friches ;
- établir des cahiers des charges de restitution des fonciers libérés après démolition par les bailleurs afin d'harmoniser les aménagements provisoires, dans le cadre de la mission d'urbaniste en chef confiée à la maîtrise d'œuvre urbaine du projet ;

- résidentialiser les espaces libérés par les démolitions lorsqu'ils sont situés à côté d'ensemble bâtis conservés ;
- mettre en œuvre des actions de pré-verdissement des fonciers libérés pour constituer des réserves foncières destinées à des programmes de diversification de l'offre en habitat.

Concernant le projet du Mas de Mingue, les espaces libérés par les bâtiments à démolir ne seront pas laissés à l'abandon. Une grande partie d'entre eux sera réaménagée en espaces publics (cœur de quartier, pôle jeunesse, jardins pédagogiques pour les bâtiments du collège).

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du Contrat de Ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics-cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, de suivi et d'évaluation, en étant particulièrement vigilants aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont déclinée ci-après.

Marchés concernés par la clause sociale d'insertion :

Tous les marchés de travaux sont concernés par la clause sociale d'insertion lorsqu'ils ne nécessitent pas de certification obligatoire (marché de démolition avec désamiantage par exemple) ou une technicité trop élevée. Tous les maîtres d'ouvrage signataires s'engagent, lorsque les prestations le permettent, à ce que la totalité de leurs marchés soient clausés. Il sera fait application d'un taux d'insertion correspondant à 5% de la main d'œuvre estimée pour chaque opération.

Objectifs quantitatifs :

Maître d'ouvrage	Montant d'investissement HT sur les territoires concernés par la clause	Nombre d'heures clausées
Erilia	11 898 591 €	5 949
Habitat du Gard	38 014 276 €	17 934
SPL AGATE	26 266 036 €	19 764
SAT	1 726 800 €	917
Un Toit pour Tous	14 405 961 €	7 214
Nîmes Métropole	10 941 386 €	5 471
Ville de Nîmes	56 896 356 €	30 768
Promologis	5 380 793 €	3 038

Objectifs qualitatifs :

Objectif	Indicateur(s)	Cibles
Informer les habitants des quartiers concernés des dispositifs d'insertion par l'activité économique	Nombre d'actions d'information menées dans les quartiers	Tous publics issus des QPV
Réaliser un parcours d'insertion	Nombre d'heures d'insertion réalisées Nombre d'entreprises pour lesquelles une mission a été réalisée par un même bénéficiaire	Jeunes de moins de 26 ans et demandeurs d'emplois non qualifiés
Accompagner les entreprises dans leur recrutement sur la clause d'insertion	Nombre d'entreprises accompagnées	Entreprises attributaires de marchés liés aux projets du NPNRU
S'engager dans une démarche de formation	Consolider sa situation professionnelle	Jeunes de moins de 26 ans et demandeurs d'emplois non qualifiés
Consolider sa situation professionnelle	Nombre de contrats de qualification et de CDI signés durant l'opération et à l'issue des missions (dans les 6 mois suivant la participation à un marché clausé)	Tous publics issus des QPV

Publics visés :

- les demandeurs d'emploi de longue durée (inscrits depuis plus de 12 mois à Pôle Emploi) ;
- les allocataires du RSA socle, demandeurs d'emploi ou ayant-droits ;
- les publics reconnus travailleurs handicapés ;
- les personnes en dispositif d'alternance lorsqu'elles sont recrutées au moment de la mise en œuvre de la clause ;
- les bénéficiaires d'une Allocation de Solidarité Spécifique (ASS) ou d'une Allocation Temporaire d'Attente (ATA) ou d'une Allocation Adulte Handicapé (AAH) ;
- les jeunes de moins de 26 ans de faible niveau de qualification ou sans expérience professionnelle significative, sortis depuis au moins 6 mois du système scolaire et ne trouvant pas d'emploi ;
- les demandeurs d'emplois de plus de 50 ans ;
- les personnes rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi (après validation du facilitateur).

Une attention particulière sera portée à l'insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle.

Parmi ce public éligible, le dispositif visera prioritairement les habitants de l'ensemble des QPV et non uniquement du QPV où se déroule le projet de renouvellement urbain.

Parcours d'insertion de long terme, intégration pérenne vers l'emploi

Un parcours d'insertion de long terme sera privilégié, notamment pour tous les lots dont l'attributaire aura un quota d'heures à réaliser supérieur à 300 heures.

Une intégration pérenne vers l'emploi sera visée par une rencontre avec l'entreprise et la personne en parcours d'insertion par le chargé de mission insertion de Nîmes Métropole afin de croiser les besoins de qualification manifestés par l'entrepreneur, le projet professionnel de la personne en parcours d'insertion et les possibilités de formation identifiées sur le territoire.

Enfin, en lien avec les prescripteurs et les référents de chaque salarié bénéficiaire des clauses, un suivi de parcours sera réalisé lors des réunions du Comité des Acteurs de la Clause Sociale (CACS).

Modalités de coordination des maîtrises d'ouvrage pour organiser la répartition des objectifs

Un comité de pilotage spécifique sera créé et animé par le chargé de mission insertion de Nîmes Métropole pour le suivi des clauses de toutes les opérations de renouvellement urbain. Ce comité encadrera et validera l'ensemble des décisions relatives au plan local d'insertion.

Il se réunira 2 fois par an et sera composé :

- de la direction de projet NPNRU de Nîmes Métropole ;
- du chargé de mission insertion de Nîmes Métropole ;
- du/des chefs de projet des collectivités, maîtres d'ouvrage des opérations concernées ;
- du/des chargé(s) d'opération des bailleurs sociaux concernés.

Les bilans d'étape établis lors des comités seront élargis aux partenaires suivants :

- la chef du service politique de la ville de Nîmes Métropole ;
- la Direction Proximité et Cohésion du Territoire de la Ville de Nîmes ;
- le Pôle emploi et notamment son équipe Insertion par l'Activité Economique ;
- l'AFPA ;
- les organisations professionnelles du bâtiment et travaux publics ;
- les chambres consulaires ;
- la DDTM ;
- la DDCS ;
- les délégués du Préfet ;
- la DREETS

Ce comité pourra être réuni autant que de besoin, éventuellement de manière restreinte (chefs de projets de la collectivité et bailleur social concerné), notamment en amont du lancement d'une opération pour décliner des objectifs opérationnels en termes d'insertion.

Le CACS déjà actif sur le territoire et qui comprend notamment les quatre facilitateurs du Département, le GEIQ BTP et multiservices, les deux entreprises de travail temporaire d'insertion, une association intermédiaire et les principaux acteurs de l'accompagnement des personnes éloignées de l'emploi, seront aussi mobilisés pour la mise en œuvre des objectifs définis par le comité de pilotage.

Le rapprochement avec les publics visés

Le chargé de mission de Nîmes métropole coordonnera le dispositif des clauses sociales d'insertion et s'assurera du rapprochement entre la demande en emploi des entreprises et de l'offre disponible dans les quartiers en lien avec les acteurs de l'insertion du territoire. Les publics visés seront approchés :

- soit par l'intermédiaire des chantiers d'insertion, pour les profils qui sont aptes à travailler sur des chantiers clausés ;
- soit par l'intermédiaire des centres sociaux et culturels : Centre Social Simone Veil pour le quartier de Pissevin-Valdegour, Centre Social André Malraux pour le quartier Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, Centre Social Jean Paulhan pour le quartier du Mas de Mingue ;
- soit par l'intermédiaire des Maisons de projet et via les PIMMS et RIM présents sur les quartiers ouest et est.

Un rapprochement actif entre public et entreprises sera organisé par le biais de « jobs datings », qui auront lieu dans les centres sociaux du quartier de l'opération concernée. Ils seront ouverts à toute personne issue de QPV, indépendamment du quartier dans lequel a lieu l'opération concernée.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire des quartiers

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers, conformément au règlement général de l'ANRU. C'est dans ce cadre que prennent place les actions à vocation mémorielle. Dans tout projet de transformation urbaine profonde, la valorisation de l'histoire du quartier est un incontournable et fait partie du processus d'appropriation du projet par les habitants. Même

si un quartier est identifié comme présentant des dysfonctionnements urbains, il est néanmoins porteur d'une histoire collective et d'une multitude d'histoires individuelles.

Depuis de nombreuses années, différentes actions ont été menées sur les différents territoires en rénovation urbaine pour récolter la parole des habitants et travailler sur l'histoire et le devenir des quartiers. Plusieurs axes de réflexions se dégagent :

- poursuivre le travail de récolte de la parole en proposant des entretiens individuels avec des habitants de différents âges et de différents milieux sociaux-culturels aujourd'hui et pendant toute la période de travaux ;
- mettre en valeur le travail des associations en lien avec l'amélioration du cadre de vie.

Ce travail sera envisagé sous quatre angles différents : le quartier hier, le quartier aujourd'hui, le quartier au temps de l'ANRU, le quartier demain.

La prochaine démolition du Pollux par le bailleur Un Toit pour Tous constitue une opportunité pour révéler des talents, mettre en valeur les habitants et en faire un événement porteur de sens humain et collectif, un événement marquant et mémorable, qui va au-delà des seuls habitants du quartier Pissevin. Une démarche de recueil photographique et de collecte de témoignages va se faire ainsi qu'un musée éphémère pour maintenir le lien social. Un Toit pour Tous envisage à ce titre de mettre en place un événement de « street art » pour mobiliser les habitants et transformer le moment du départ et de la disparition de l'immeuble, ressenti comme douloureux, en un temps de confiance dans l'avenir. D'autres actions pédagogiques destinées à occuper l'espace pourront se tenir.

Dans le cadre de l'appel à projets annuel du Contrat de Ville, diverses associations sont soutenues : on peut par exemple citer le soutien à divers journaux de Valdegour, de Pissevin, de Mas de Mingue qui, outre leur vocation informative et pratique, font également œuvre de mémoire. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C2. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel des concours financiers de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Etudes réglementaires	C0789-14-0004	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	356 125.00 €	50%	178 062.50 €	17/03/2017	S1-2017	7
Mission d'études pré-opérationnelles, d'urbaniste en chef et de concertations	C0789-14-0005	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	515 380.00 €	50%	257 690.00 €	17/03/2017	S2-2018	5
Accompagnement du NPNRU Pissevin-Valdegour par l'AUDRNA	C0789-14-0130	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	86 400.00 €	50%	43 200.00 €	06/11/2019	S2-2019	11
Missions d'animation/communication sur les 3 NPNRU	C0789-14-0135	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	88 100.00 €	50%	44 050.00 €	06/11/2019	S1-2022	11
Accompagnement du projet urbain - études règlementaires et techniques - Chemin Bas d'Avignon	C0789-14-0131	CBA-CO	Ville de Nîmes	350 000.00 €	50%	175 000.00 €	06/11/2019	S2-2020	12
Accompagnement du NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville par l'AUDRNA	C0789-14-0132	CBA-CO	Ville de Nîmes	64 800.00 €	50%	32 400.00 €	06/11/2019	S2-2019	11
Accompagnement du projet urbain - études règlementaires et techniques - Mas de Mingue	C0789-14-0133	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	350 000.00 €	50%	175 000.00 €	06/11/2019	S2-2020	12
Accompagnement du NPNRU du Mas de Mingue par l'AUDRNA	C0789-14-0134	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	64 800.00 €	50%	32 400.00 €	06/11/2019	S2-2019	11

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Chefs de projet (3 ETP)	C0789-14-0136	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	1 897 500.00 €	50%	948 750.00 €	06/11/2019	S2-2019	11
Chargé de mission habitat	C0789-14-0137	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	332 500.00 €	50%	166 250.00 €	06/11/2019	S2-2019	7
Directeur de projet	C0789-14-0056	Pissevin-Valdegour	Nîmes Métropole	632 500.00 €	50%	316 250.00 €	11/07/2019	S2- 2019	11
Prospecteur foncier	C0789-14-0058	Pissevin-Valdegour	Nîmes Métropole	190 000.00 €	50%	95 000.00 €	11/07/2019	S1-2020	5

  - *Le relogement des ménages avec minoration de loyer*

Libellé précis	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre prévisionnel de ménages par typologie			Montant prévisionnel de l'indemnité	Date de prise en compte des dépenses
				T1/ T2	T3	T4/ T5/ +		
Minoration de loyer Pythagore 25 ménages "Pissevin-Valdegour"	C0789-15-0065	Pissevin-Valdegour	Erilia	1	4	20	186 000.00 €	06/11/2019

Minoration de loyer Pollux 37 ménages Pissevin-Valdegour	C0789-15-0070	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	5	15	17	236 000.00 €	06/11/2019
Minoration de loyer Hespérides 15 ménages Pissevin-Valdegour	C0789-15-0069	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	0	5	10	110 000.00 €	06/11/2019

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition Tour Avogadro (94 LLS)	C0789-21-0021	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	2 819 686.13 €	91%	2 571 351.30 €	15/02/2018	S2-2020	15
Démolition tour Perrin (101 LLS)	C0789-21-0024	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	4 167 955.70 €	93%	3 864 949.49 €	15/02/2018	S2-2020	15
Démolition partielle immeuble Bassano (67 logts)	C0789-21-0026	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	2 295 184.91 €	91%	2 094 184.09 €	06/11/2019	S1-2021	16
Démolition partielle immeubles Delacroix (26 LLS) et Degas (20 LLS)	C0789-21-0027	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	1 806 164.31 €	92%	1 668 162.52 €	06/11/2019	S2-2020	15
Démolition partielle immeuble David (8 LLS)	C0789-21-0028	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	513 889.27 €	93%	477 917.02 €	06/11/2019	S2-2020	16
Démolition immeuble Commandant L'Herminier (20 LLS)	C0789-21-0031	CBA-CO	Habitat du Gard	473 105.68 €	92%	435 155.51 €	06/11/2019	S1-2021	15
Démolition partielle immeuble Pierre Brossolette (20 LLS) (entrées 2 et 4)	C0789-21-0032	CBA-CO	Habitat du Gard	419 048.42 €	91%	380 768.35 €	06/11/2019	S2-2019	18
Démolition immeuble Georges Bruguier (60 LLS)	C0789-21-0033	CBA-CO	Habitat du Gard	1 119 094.34 €	90%	1 005 243.28 €	15/02/2018	S2-2020	15
Démolition immeuble Jean Moulin (40 LLS)	C0789-21-0034	CBA-CO	Habitat du Gard	971 437.77 €	92%	895 529.62 €	15/02/2018	S2-2020	15

Démolition 80 LLS "Boule d'Or" rue Agrippa d'Aubigné	C0789-21-0035	Mas de Mingue	Habitat du Gard	1 941 546.03 €	81%	1 564 745.01 €	03/10/2016	S2-2020	15
Démolition partielle immeuble Claverie (10 LLS) (1 entrée)	C0789-21-0036	Mas de Mingue	Habitat du Gard	173 330.70 €	91%	157 042.64 €	06/11/2019	S2-2020	16
Démolition immeuble Montaigne (80 LLS)	C0789-21-0038	Mas de Mingue	Habitat du Gard	1 666 017.63 €	91%	1 514 214.04 €	06/11/2019	S2-2020	16
Démolition immeuble Ronsard (80 LLS)	C0789-21-0039	Mas de Mingue	Habitat du Gard	1 921 830.59 €	92%	1 767 390.36 €	06/11/2019	S2-2020	16
VALDEGOUR-Démolition Pythagore (185 logements)	C0789-21-0025	Pissevin-Valdegour	Erilia	11 145 555.54 €	80%	8 916 444.43 €	06/11/2019	S2-2019	14
Démolition immeuble le Pollux (118 logts)	C0789-21-0029	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	6 765 781.10 €	100%	6 765 781.10 €	06/11/2019	S2-2019	12
Demolition de 46 logements collectifs - Résidence les Hesperides à Nîmes	C0789-21-0030	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	3 880 277.08 €	100%	3 880 277.08 €	06/11/2019	S2-2021	12

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Recyclage copropriété Le Portal	C0789-22-0050	CBA-CO	Ville de Nîmes	7 358 798.20 €	80%	5 887 038.56 €	06/11/2019	S2-2019	14
Recyclage des copropriétés Angloros (40 logements)	C0789-22-0113	Pissevin-Valdegour	SPL AGATE	11 980 184.00 €	80%	9 584 147.20 €	03/10/2016	S2-2014	20

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Aménagement d'une partie de la pinède de Valdegour en accompagnement de la ferme école (secteur E)	C0789-24-0043	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	1 006 240.20 €	50%	503 120.10 €	06/11/2019	S1-2022	12
Aménagement de la centralité Kennedy (secteur F, ilôt nord)	C0789-24-0044	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	2 846 901.60 €	50%	1 423 450.80 €	06/11/2019	S1-2023	14
Aménagement du secteur Est Pissevin (secteur I)	C0789-24-0045	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	2 897 319.28 €	50%	1 448 659.64 €	06/11/2019	S1-2022	14
Aménagement du secteur Sud Pissevin (secteurs J/K)	C0789-24-0046	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	3 255 885.22 €	50%	1 627 942.61 €	06/11/2019	S2-2022	12
Améangement de la Porte des Arts (secteur L)	C0789-24-0047	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	1 798 179.83 €	50%	899 089.92 €	06/11/2019	S1-2022	13
Aménagement du secteur Utrillo - Colline aux Oiseaux (secteur N)	C0789-24-0048	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	7 920 064.04 €	50%	3 960 032.02 €	06/11/2019	S1-2022	12
Aménagement nouvelle entrée Axe nord/sud Cdt L'Herminier	C0789-24-0049	CBA-CO	Ville de Nîmes	1 433 155.44 €	32%	458 609.74 €	06/11/2019	S2-2022	8
Opération ilôt Braque	C0789-24-0116	CBA-CO	Ville de Nîmes	1 840 614.40 €	31%	570 590.46 €	06/11/2019	S2-2021	10
Aménagement de la centralité du Chemin Bas d'Avignon en parc linéaire	C0789-24-0118	CBA-CO	Ville de Nîmes	3 438 051.32 €	31%	1 065 795.91 €	06/11/2019	S1-2022	10
Recomposition urbaine de l'axe Jean Moulin	C0789-24-0119	CBA-CO	Ville de Nîmes	2 369 658.18 €	32%	758 290.62 €	06/11/2019	S1-2022	8
Aménagement Claverie nord	C0789-24-0121	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	284 895.00 €	35%	99 713.25 €	06/11/2019	S2-2022	8

En l'état actuel des règlements, il est rappelé que l'engagement des opérations devront être validés par les Maîtres d'Ouvrage au 31/12/2024.

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Aménagement coeur de quartier (1ère tranche)	C0789-24-0122	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	514 485.00 €	35%	180 069.75 €	06/11/2019	S1-2022	10
Desserte résidence Les Grillons	C0789-24-0123	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	383 825.00 €	35%	134 338.75 €	06/11/2019	S2-2021	10
Jardins fertiles (emprise ancien collège)	C0789-24-0124	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	1 183 057.20 €	35%	414 070.02 €	06/11/2019	S1-2020	10
Liaison au pôle éducatif (montée du Bellay)	C0789-24-0125	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	680 373.82 €	35%	238 130.84 €	06/11/2019	S2-2019	5
Structuration viaire Agrippa d'Aubigné, Camus, Montesquieu, Santa Cruz	C0789-24-0127	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	1 107 990.00 €	35%	387 796.50 €	06/11/2019	S1-2021	10
Aménagement de dispositifs hydrauliques	C0789-24-0051	Pissevin-Valdegour	Nîmes Métropole	12 731 117.29 €	36%	4 601 272.71 €	06/11/2019	S1-2021	12
Aménagement des secteurs Kennedy Debussy Puccini	C0789-24-0112	Pissevin-Valdegour	SPL AGATE	30 508 368.08 €	50%	15 254 184.04 €	06/11/2019	S2-2019	18
Restructuration Secteur Les Grillons	C0789-24-0128	Mas de Mingue	SPL AGATE	3 273 588.83 €	35%	1 145 756.09 €	06/11/2019	S2-2020	12

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire sur site	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	443	176	221	46	4 à 5
Total PLUS	*443*	*176*	*221*	*46*	*4 à 5*
% PLUS sur le total programmation	40 %	40 %	40 %	40 %	4 à 5
PLAI neuf	674	267	338	69	*4 à 5*
Total PLAI	*674*	*267*	*338*	*69*	*4 à 5*
% PLAI sur le total programmation	60 %	60 %	60 %	60 %	4 à 5
Total programmation	*1 117*	*443*	*559*	*115*	*4 à 5*

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution - Caissargues - ZAC Bellecoste - 24 PLAI 16 PLUS	C0789-31-0083	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	16	196 800.00 €		196 800.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	24	235 200.00 €	187 200.00 €	422 400.00 €			
				total	40	432 000.00 €		619 200.00 €			
Reconstitution - Nîmes -Kennedy Nord -18 PLAI 12 PLUS	C0789-31-0085	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	12	147 600.00 €		147 600.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	18	176 400.00 €	140 400.00 €	316 800.00 €			
				total	30	324 000.00 €		464 400.00 €			
Reconstitution - Nîmes - rue Galilée -10 PLAI 6 PLUS	C0789-31-0087	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	6	73 800.00 €		73 800.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	10	98 000.00 €	78 000.00 €	176 000.00 €			
				total	16	171 800.00 €		249 800.00 €			
Reconstitution - Nîmes - rue Weber - 12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0088	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	8	98 400.00 €		98 400.00 €	06/11/2019	S2-2022	11
				PLAI	12	117 600.00 €	93 600.00 €	211 200.00 €			
				total	20	216 000.00 €		309 600.00 €			
Nîmes - coteaux de Condorcet - neuf - 12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0095	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	8	98 400.00 €		98 400.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	12	117 600.00 €	93 600.00 €	211 200.00 €			
				total	20	216 000.00 €		309 600.00 €			
Reconstitution - Marguerittes - Domaine de la princesse -8 PLAI 5 PLUS	C0789-31-0147	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	5	61 500.00 €		61 500.00 €	06/11/2019	S1-2022	12
				PLAI	8	78 400.00 €	62 400.00 €	140 800.00 €			
				total	13	139 900.00 €		202 300.00 €			
Commune de Poulx rue des Cistes 23 logements	C0789-31-0068	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	9	60 300.00 €		60 300.00 €	06/11/2019	S1-2021	10
				PLAI	14	110 600.00 €	88 200.00 €	198 800.00 €			
				total	23	170 900.00 €		259 100.00 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution - Poulx - rue des cistes 2 - 6 PLAI 4 PLUS	C0789-31-0075	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	4	26 800.00 €		26 800.00 €	06/11/2019	S2-2022	12
				PLAI	6	47 400.00 €	37 800.00 €	85 200.00 €			
				total	10	74 200.00 €		112 000.00 €			
Reconstitution - non identifiée - 77 PLAI 52 PLUS	C0789-31-0097	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	52	639 600.00 €		639 600.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	77	754 600.00 €	600 600.00 €	1 355 200.00 €			
				total	129	1 394 200.00 €		1 994 800.00 €			
Reconstitution - Nîmes - rue Pierre Brossolette - 18 PLAI 12 PLUS	C0789-31-0090	CBA-CO	Habitat du Gard	PLUS	12	147 600.00 €		147 600.00 €	06/11/2019	S2-2023	10
				PLAI	18	176 400.00 €	140 400.00 €	316 800.00 €			
				total	30	324 000.00 €		464 400.00 €			
Reconstitution - Nîmes - ZAC Mas Lombard - 36 PLAI 24 PLUS	C0789-31-0091	CBA-CO	Habitat du Gard	PLUS	24	295 200.00 €		295 200.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	36	352 800.00 €	280 800.00 €	633 600.00 €			
				total	60	648 000.00 €		928 800.00 €			
Reconstitution - Nîmes - rue de Beaucaire - 18 PLAI 12 PLUS	C0789-31-0092	CBA-CO	Habitat du Gard	PLUS	12	147 600.00 €		147 600.00 €	13/08/2019	S2-2023	10
				PLAI	18	176 400.00 €	140 400.00 €	316 800.00 €			
				total	30	324 000.00 €		464 400.00 €			
Reconstitution - Fons - Résidence les Romanières -7 PLAI 5 PLUS	C0789-31-0148	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	5	33 500.00 €		33 500.00 €	06/11/2019	S2-2022	12
				PLAI	7	55 300.00 €	44 100.00 €	99 400.00 €			
				total	12	88 800.00 €		132 900.00 €			
Commune de Nîmes : résidence Jean Charles BELLEC avenue Bir Hakeim, 16 logements	C0789-31-0054	CBA-CO	Habitat du Gard	PLUS	6	73 800.00 €		73 800.00 €	15/02/2018	S1-2021	8
				PLAI	10	98 000.00 €	78 000.00 €	176 000.00 €			
				total	16	171 800.00 €		249 800.00 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution - Caissargues - chemin des canaux - 12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0082	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	8	98 400.00 €		98 400.00 €	06/11/2019	S2-2022	11
				PLAI	12	117 600.00 €	93 600.00 €	211 200.00 €			
				total	20	216 000.00 €		309 600.00 €			
Clarensac- 122 et 123 route de Nîmes- neuf- 10 PLAI 6 PLUS	C0789-31-0001	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	6	40 200 €		40 200.00 €	25/10/2018	S2-2018	8
				PLAI	10	79 000 €	63 000.00 €	142 000.00 €			
				total	16	119 200.00 €		182 200.00 €			
Reconstitution - Clarensac - impasse des camps - 12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0080	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	8	53 600.00 €		53 600.00 €	06/11/2019	S1-2021	9
				PLAI	12	94 800.00 €	75 600.00 €	170 400.00 €			
				total	20	148 400.00 €		224 000.00 €			
Reconstitution - Caveirac - Lotissement Font Durant -12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0146	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	8	98 400.00 €		98 400.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	12	117 600.00 €	93 600.00 €	211 200.00 €			
				total	20	216 000.00 €		309 600.00 €			
Reconstitution - Garons - rue Pierre DUMAS - 12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0145	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	PLUS	8	53 600.00 €		53 600.00 €	06/11/2019	S1-2021	12
				PLAI	12	94 800.00 €	75 600.00 €	170 400.00 €			
				total	20	148 400.00 €		224 000.00 €			
Reconstitution - Margueritttes - ZAC de Mezeirac - 24 PLAI 16 PLUS	C0789-31-0078	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	16	196 800.00 €		196 800.00 €	06/11/2019	S2-2021	9
				PLAI	24	235 200.00 €	187 200.00 €	422 400.00 €			
				total	40	432 000.00 €		619 200.00 €			
Milhaud-55 rue des Banières- neuf-5 PLAI 4 PLUS	C0789-31-0002	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	4	49 200.00 €		49 200.00 €	15/02/2018	S1-2018	6
				PLAI	5	49 000.00 €	39 000.00 €	88 000.00 €			
				total	9	98 200.00 €		137 200.00 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution - Nîmes - Clos de Coutelle - 14 PLAI 10 PLUS	C0789-31-0093	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	10	123 000.00 €		123 000.00 €	15/02/2018	S2-2022	10
				PLAI	14	137 200.00 €	109 200.00 €	246 400.00 €			
				total	24	260 200.00 €		369 400.00 €			
Reconstitution - Nîmes - rue Jacques Baby - 24 PLAI 16 PLUS	C0789-31-0094	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	16	196 800.00 €		196 800.00 €	01/09/2017	S2-2023	10
				PLAI	24	235 200.00 €	187 200.00 €	422 400.00 €			
				total	40	432 000.00 €		619 200.00 €			
Reconstitution - Nîmes - rue Montaigne - 18 PLAI 12 PLUS	C0789-31-0096	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	12	147 600.00 €		147 600.00 €	06/11/2019	S2-2024	9
				PLAI	18	176 400.00 €	140 400.00 €	316 800.00 €			
				total	30	324 000.00 €		464 400.00 €			
Redessan- chemin du Mas Clerc- neuf-5 PLAI 3 PLUS	C0789-31-0003	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	3	20 100.00 €		20 100.00 €	25/10/2018	S1-2019	6
				PLAI	5	39 500.00 €	31 500.00 €	71 000.00 €			
				total	8	59 600.00 €		91 100.00 €			
Redessan-route de Beaucaire-neuf-6 PLAI 4 PLUS	C0789-31-0007	Mas de Mingue	Habitat du Gard	PLUS	4	26 800.00 €		26 800.00 €	03/12/2018	S2-2018	6
				PLAI	6	47 400.00 €	37 800.00 €	85 200.00 €			
				total	10	74 200.00 €		112 000.00 €			
Reconstitution - Milhaud- ZAC Aubépin - 22 PLAI 14 PLUS	C0789-31-0076	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	14	172 200.00 €		172 200.00 €	06/11/2019	S1-2024	10
				PLAI	22	215 600.00 €	171 600.00 €	387 200.00 €			
				total	36	387 800.00 €		559 400.00 €			
Reconstitution-Nîmes-Thalès Ouest -7 PLAI 5 PLUS	C0789-31-0067	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	5	33 500.00 €		33 500.00 €	06/11/2019	S2-2022	12
				PLAI	7	55 300.00 €	44 100.00 €	99 400.00 €			
				total	12	88 800.00 €		132 900.00 €			
Reconstitution - Nîmes-place Debussy - 13 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0073	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	8	53 600.00 €		53 600.00 €	06/11/2019	S2-2024	12
				PLAI	13	102 700.00 €	81 900.00 €	184 600.00 €			
				total	21	156 300.00 €		238 200.00 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution - Nîmes-ZAC Mas Lombard- 24 PLAI 16 PLUS	C0789-31-0074	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	16	196 800.00 €		196 800.00 €	06/11/2019	S2-2022	12
				PLAI	24	235 200.00 €	187 200.00 €	422 400.00 €			
				total	40	432 000.00 €		619 200.00 €			
Construction (VEFA) de 40 LLS (24 PLAI-16 PLUS) - Opération Bigot	C0789-31-0066	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	16	196 800.00 €		196 800.00 €	06/11/2019	S2-2020	10
				PLAI	24	235 200.00 €	187 200.00 €	422 400.00 €			
				total	30	432 000.00 €		619 200.00 €			
Reconstitution - Poulx - rue des amandiers 7 PLAI 5 PLUS	C0789-31-0077	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	5	33 500.00 €		33 500.00 €	06/11/2019	S1-2024	10
				PLAI	7	55 300.00 €	44 100.00 €	99 400.00 €			
				total	12	88 800.00 €		132 900.00 €			
Reconstitution-non identifiée-14 PLAI 10 PLUS	C0789-31-0079	Pissevin-Valdegour	Erilia	PLUS	10	123 000.00 €		123 000.00 €	06/11/2019	S1-2022	18
				PLAI	14	137 200.00 €	109 200.00 €	246 400.00 €			
				total	24	260 200.00 €		369 400.00 €			
Reconstitution - Nimes - Centralité Kennedy - 13 PLAI 9 PLUS	C0789-31-0061	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	PLUS	9	110 700.00 €		110 700.00 €	06/11/2019	S2-2020	14
				PLAI	13	127 400.00 €	101 400.00 €	228 800.00 €			
				total	22	238 100.00 €		339 500.00 €			
Construction de 32 logements, chemin de Pissevin (13 PLUS / 19 PLAI)	C0789-31-0053	Pissevin-Valdegour	Un Toit Pour Tous	PLUS	13	159 900.00 €		159 900.00 €	03/10/2016	S1-2020	5
				PLAI	19	186 200.00 €	148 200.00 €	334 400.00 €			
				total	32	346 100.00 €		494 300.00 €			
Nîmes-ZAC Mas Lombard -neuf-24 PLAI 16 PLUS	C0789-31-0064	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	PLUS	16	196 800.00 €		196 800.00 €	06/11/2019	S2-2020	16
				PLAI	24	235 200.00 €	187 200.00 €	422 400.00 €			
				total	40	432 000.00 €		619 200.00 €			
1 pour 1 à identifier (164) Construction d'un ensemble immobilier de 48 logements en ROLLS (19 PLUS / 29 PLAI)	C0789-31-0062	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	PLUS	19	127 300.00 €		127 300.00 €	06/11/2019	S1-2020	5
				PLAI	29	229 100.00 €	182 700.00 €	411 800.00 €			
				total	48	356 400.00 €		539 100.00 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution - non identifiés - 33 PLAI 21 PLUS	C0789-31-0063	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	PLUS	21	258 300.00 €		258 300.00 €	06/11/2019	S2-2020	16
				PLAI	33	323 400.00 €	257 400.00 €	580 800.00 €			
				total	54	581 700.00 €		839 100.00 €			
Reconstitution - Garons - ZAC des Amoureux 12 PLAI 8 PLUS	C0789-31-0084	Pissevin-Valdegour	Promologis	PLUS	8	53 600.00 €		53 600.00 €	06/11/2019	S2-2021	3
				PLAI	12	94 800.00 €	75 600.00 €	170 400.00 €			
				total	20	148 400.00 €		224 000.00 €			
Reconstitution - non identifiée - 3 PLAI 1 PLUS	C0789-31-0120	Pissevin-Valdegour	Promologis	PLUS	1	6 700.00 €		6 700.00 €	06/11/2019	S2-2021	6
				PLAI	3	23 700.00 €	18 900.00 €	42 600.00 €			
				total	4	30 400.00 €		49 300.00 €			
Reconstitution - Caveirac - Avenue du Chemin Neuf - 3 PLAI 1 PLUS	C0789-31-0129	Pissevin-Valdegour	SFHE	PLUS	1	12 300.00 €		12 300.00 €	06/11/2019	S1-2022	6
				PLAI	3	29 400.00 €	23 400.00 €	52 800.00 €			
				total	4	41 700.00 €		65 100.00 €			
Reconstitution - Generac - 9 Avenue Jean Aurillon - 2 PLAI	C0789-31-0086	Pissevin-Valdegour	SFHE	PLUS	0	0.00 €		0.00 €	06/11/2019	S1-2022	6
				PLAI	2	15 800.00 €	12 600.00 €	28 400.00 €			
				total	2	15 800.00 €		28 400.00 €			

Conformément à l'article 2.3.1.2 du RGA, pour justifier de la mobilisation de l'aide complémentaire en QPV prévue dans les concours financiers, le Maître d'Ouvrage devra transmettre avant délivrance de la DAS/DAP, la justification des surcoûts liés aux contraintes techniques et financières spécifiques du foncier, pour avis préalable du Comité d'Engagement.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Requalification immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-33-0013	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	prêt bonifié	805 915.00 €		Volume de prêt bonifié	358 366.00 €	28/03/2019	S2-2023	8
				subvention	625 915.00 €	20 %	Subvention	125 183.00 €			
							Total concours financier	483 549.00 €			
Requalification immeuble Bassano cages 2 à 10 (64 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-33-0019	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	prêt bonifié	2 345 024.60 €		Volume de prêt bonifié	1 066 009.60 €	06/11/2019	S2-2024	8
				subvention	1 705 024.00 €	20 %	Subvention	341 004.80 €			
							Total concours financier	1 407 015.40 €			
Requalification immeuble Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 et Degas cages 2, 8 et 10 (97 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-33-0150	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	prêt bonifié	1 366 719.47 €		Volume de prêt bonifié	740 687.47 €	06/11/2019	S2-2024	8
				subvention	396 718.67 €	20 %	Subvention	79 343.73 €			
							Total concours financier	820 032.20 €			
Requalification immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-33-0149	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	prêt bonifié	1 350 079.47 €		Volume de prêt bonifié	712 031.47 €	06/11/2019	S2-2024	8
				subvention	490 078.68 €	20 %	Subvention	98 015.74 €			
							Total concours financier	810 048.21 €			
Immeuble Duguay-Trouin cages 1 et 3 (20 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-33-0098	CBA-CO	Habitat du Gard	prêt bonifié	454 301.45 €		Volume de prêt bonifié	247 150.45 €	28/03/2019	S2-2023	8
				subvention	254 300.90 €	10 %	Subvention	25 430.09 €			
							Total concours financier	272 580.54 €			
Requalification immeuble d'Orves cages 2 à 12 (60 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-33-0099	CBA-CO	Habitat du Gard	prêt bonifié	1 362 901.30 €		Volume de prêt bonifié	741 450.30 €	28/03/2019	S2-2022	8
				subvention	762 900.60 €	10 %	Subvention	76 290.06 €			
							Total concours financier	817 740.36 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Requalification immeuble Commandant L'Herminier cages 6 et 8 (20 LLS)- Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-33-0100	CBA-CO	Habitat du Gard	prêt bonifié	454 301.45 €		Volume de prêt bonifié	247 150.45 €	06/11/2019	S2-2023	8
				subvention	254 300.90 €	10 %	Subvention	25 430.09 €			
							Total concours financier	272 581.54 €			
Requalification immeuble Lahaye, cages 2 et 4 (20 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-33-0101	CBA-CO	Habitat du Gard	prêt bonifié	644 600.00 €		Volume de prêt bonifié	342 300.00 €	28/03/2019	S2-2023	8
				subvention	444 600.00 €	10 %	Subvention	44 460.00 €			
							Total concours financier	386 760.00 €			
Requalification immeuble Lahaye, cages 6 et 8 (16 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-33-0102	CBA-CO	Habitat du Gard	prêt bonifié	644 600.00 €		Volume de prêt bonifié	338 300.00 €	28/03/2019	S2-2023	8
				subvention	484 600.00 €	10 %	Subvention	48 460.00 €			
							Total concours financier	386 760.00 €			
Requalification immeuble Pierre Brossolette cages 6 à 12 (40 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-33-0110	CBA-CO	Habitat du Gard	prêt bonifié	1 260 601.25 €		Volume de prêt bonifié	670 300.25 €	28/03/2019	S2-2024	8
				subvention	860 600.50 €	10 %	Subvention	86 060.05 €			
							Total concours financier	756 360.30 €			
Requalification immeuble Claverie cages 252 à 320 (60 LLS) - Mas de Mingue	C0789-33-0111	Mas de Mingue	Habitat du Gard	prêt bonifié	2 161 005.00 €		Volume de prêt bonifié	605 416.00 €	06/11/2019	S2-2024	8
				subvention	1 561 004.90 €	20 %	Subvention	312 200.98 €			
							Total concours financier	917 617.98 €			
Requalification Petit Archimède -143 LLS - BBC Rénovation - Pissevin Valdegour	C0789-33-0017	Pissevin-Valdegour	Erilia	prêt bonifié	5 140 040.00 €		Volume de prêt bonifié	2 360 034.00 €	06/11/2019	S1-2021	8
				subvention	3 619 950.00 €	20 %	Subvention	723 990.00 €			
							Total concours financier	3 084 024.00 €			

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Requalification - Résidence les Hesperides (54 LLS)- Pissevin-Valdegour	C0789-33-0022	Pissevin-Valdegour	Un Toit pour Tous	prêt bonifié	2 353 000.00 €		Volume de prêt bonifié	1 049 200.00 €	06/11/2019	S2-2021	12
				subvention	1 813 000.00 €	20 %	Subvention	362 600.00 €			
							Total concours financier	1 411 800.00 €			
Requalification - Résidence Le Vulcain (133 LLS) - Chemin Bas d'Avignon	C0789-33-0037	CBA-CO	Un Toit pour Tous	prêt bonifié	4 678 000.00 €		Volume de prêt bonifié	2 136 400.00 €	06/11/2019	S1-2021	8
				subvention	3 352 000.00 €	20 %	Subvention	670 400.00 €			
							Total concours financier	2 806 800.00 €			

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Résidentialisation immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-34-0009	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	127 727.60 €	40 %	51 091.04 €	06/11/2019	S2-2024	6
Résidentialisation immeuble Bassano (64 logts)	C0789-34-0010	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	304 012.80 €	40 %	121 605.12 €	06/11/2019	S2-2024	6
Résidentialisation immeubles Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 et Degas cages 2, 8 et 10 (97 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-34-0011	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	460 769.40 €	40 %	184 307.76 €	06/11/2019	S2-2024	6
Résidentialisation immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 LLS) Pissevin - Valdegour	C0789-34-0008	Pissevin-Valdegour	Habitat du Gard	469 208.40 €	40 %	187 683.36 €	06/11/2019	S2-2024	6
Résidentialisation immeubles Jean Moulin cages 2 à 10 et Duguay Trouin cages 1 et 3 (70 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-34-0016	CBA-CO	Habitat du Gard	401 128.00 €	40 %	160 451.20 €	06/11/2019	S1-2023	6
Résidentialisation immeuble Commandant l'Herminier cages 6 et 8 (20 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-34-0018	CBA-CO	Habitat du Gard	119 085.00 €	40 %	47 634.00 €	06/11/2019	S1-2023	6
Résidentialisation immeuble Lahaye cages 6 et 8 (16 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	C0789-34-0020	CBA-CO	Habitat du Gard	146 740.00 €	40 %	58 696.00 €	06/11/2019	S1-2023	6
Résidentialisation-Immeuble Petit Archimède- 143 LLS - Pissevin Valdegour	C0789-34-0012	Pissevin-Valdegour	Erilia	747 500.00 €	40 %	299 000.00 €	06/11/2019	S1-2021	8
Résidentialisation - Immeuble Les Hespérides - 54 LLS - Pissevin Valdegour	C0789-34-0014	Pissevin-Valdegour	Un Toit Pour Tous	902 700.00 €	40 %	361 080.00 €	06/11/2019	S2-2021	10

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Résidentialisation - Immeuble le Symphonie - 49 LLS - Pissevin-Valdegour	C0789-34-0015	Pissevin-Valdegour	Un Toit Pour Tous	78 200.00 €	40 %	31 280.00 €	06/11/2019	S2-2023	6
Résidentialisation - Immeuble La Citadelle - 96 LLS - Mas de Mingue	C0789-34-0023	Mas de Mingue	Un Toit Pour Tous	128 800.00 €	40 %	51 520.00 €	06/11/2019	S2-2023	6

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Accession Sociale Pissevin-Valdegour Henri Moissant	C0789-36-0040	Pissevin-Valdegour	Promologis	600 000.00 €	50 %	300 000.00 €	06/11/2019	S1-2022	5
Accession Sociale CBA-CO le Portal	C0789-36-0041	CBA-CO	Promologis	300 000.00 €	50 %	150 000.00 €	06/11/2019	S1-2024	6
Accession sociale CBA-CO Ilot Jean Zay	C0789-36-0042	CBA-CO	Promologis	570 000.00 €	50 %	285 000.00 €	06/11/2019	S2-2021	4

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Médiathèque Marc Bernard	C0789-37-0060	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	865 000.00 €	15 %	129 750.00 €	25/04/2019	S2-2018	4
Réalisation d'une nouvelle Ferme Ecole - Valdegour	C0789-37-0071	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	1 792 800.00 €	35 %	627 480.00 €	06/11/2019	S2-2022	7

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réalisation d'un groupe scolaire à Pissevin	C0789-37-0072	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	8 139 000.00 €	50 %	4 069 500.00 €	06/11/2019	S1- 2023	10
Restructuration offre scolaire écoles Chemin Bas D'Avignon	C0789-37-0114	CBA-CO	Ville de Nîmes	2 242 000.00 €	35 %	784 700.00 €	06/11/2019	S1-2022	8
Démolition-reconstruction de l'école Léon Rousson	C0789-37-0115	CBA-CO	Ville de Nîmes	8 198 400.00 €	35 %	2 869 440.00 €	06/11/2019	S2-2021	4
Construction du pôle éducatif Mas de Teste Jean d'Ormesson	C0789-37-0006	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	10 068 152.94 €	35 %	3 523 853.53 €	15/02/2018	S1-2018	4
Création d'une nouvelle crèche - Clos de Coutelle - Mas de Mingue	C0789-37-0117	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	1 596 000.00 €	35 %	558 600.00 €	06/11/2019	S2-2022	10

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Libellé précis (adresse,	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Polarité commerciale Porte des Arts ilot 1	C0789-38-0103	Pissevin-Valdegour	SAT	535 175.00 €	50 %	267 587.50 €	06/11/2019	S1-2022	7
Polarité commerciale et médicale Porte des Arts ilot 2	C0789-38-0104	Pissevin-Valdegour	SAT	1 193 100.00 €	50 %	596 550.00 €	06/11/2019	S1-2022	7
Polarité commerciale centralité Kennedy nord	C0789-38-0105	Pissevin-Valdegour	SAT	1 642 370.00 €	50 %	821 185.00 €	06/11/2019	S1-2023	8
Polarité commerciale centralité Kennedy sud	C0789-38-0106	Pissevin-Valdegour	SAT	818 012.50 €	50 %	409 006.25 €	06/11/2019	S1-2022	10
Polarité commerciale ilot Jean Zay	C0789-38-0107	CBA-CO	SAT	199 206.25 €	35 %	69 722.19 €	06/11/2019	S1-2022	8
Polarité commerciale ilot Braque	C0789-38-0108	CBA-CO	SAT	639 650.00 €	35 %	223 877.50 €	06/11/2019	S1-2022	10
Polarité commerciale et de services Les Grillons	C0789-38-0109	Mas de Mingue	SAT	650 700.00 €	42 %	273 294.00 €	06/11/2019	S1-2023	8
Linéaire commercial Espero	C0789-38-0142	Pissevin-Valdegour	SPL AGATE	1 822 940.40 €	35 %	638 029.14 €	03/10/2016	S2-2021	14

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU [le cas échéant]

Sans objet.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations cofinancées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant HT	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Étude pré-opérationnelle copropriété Lou Cigaloun	Pissevin-Valdegour	EPF d'Occitanie	43 960.00 €	S2-2019	2
Étude de stratégie d'intervention dans le cadre de la préfiguration de l'ORCOD IN	Pissevin-Valdegour	EPF d'Occitanie	73 345.00 €	S2-2020	2

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Sans objet.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C4.

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant HT	Montant subvention Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude pré-opérationnelle copropriété Soleil Levant	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	140 800.00 €	70 400.00 €	S1-2019	6
Suivi animation et coordination plan de sauvegarde Galerie Wagner	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	2 017 500.00 €	1 008 750.00 €	S1-2020	10
Ingénierie de redressement Galerie Wagner : aide à la gestion	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	305 250.00 €	305 250.00 €	S1-2020	10
Plan de sauvegarde Galerie Wagner	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	16 518 000.00 €	9 193 000.00 €	S1-2020	10
OPAH-CD Les Grillons (études et suivi animation)	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	500 000.00 €	250 000.00 €	S2-2019	12
OPAH-CD Les Grillons	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	2 911 000.00 €	2 108 800.00 €	S2-2019	12

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après :

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant HT	Montant CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Accompagnement mise en œuvre du NPNRU par MOE urbaine	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	480 000.00 €	240 000.00 €	S1-2021	12
Etude pré-opérationnelle copropriété Soleil Levant	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	140 800.00 €	35 200.00 €	S1-2019	6
Suivi animation et coordination plan de sauvegarde Galerie Wagner	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	2 017 500.00 €	504 375.00 €	S1-2020	10
Mémoire de quartier Pissevin-Valdegour	Pissevin-Valdegour	Ville de Nîmes	50 000.00 €	20 000.00 €	S2-2019	12
Mémoires des quartiers CBA/MM	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	100 000.00 €	20 000.00 €	S2-2020	12
OPAH-CD Les Grillons (études et suivi animation)	Mas de Mingue	Ville de Nîmes	500 000.00 €	125 000.00 €	S2-2019	12

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet.

Article 9.3 Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre les montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Département, Région, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …
- Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- **la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 140 675 095.99 €, comprenant 117 800 000.00 € de subventions et 22 875 095,99 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services**.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, de 12 936 200.00 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah;
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 944 575.00 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 90 171 060.94 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- la participation financière de la Région Occitanie s'entend pour un montant de 6 473 837.00 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région ;
- la participation financière du Département du Gard s'entend pour un montant de 12 250 041.00 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7. Le protocole sera prochainement mis à jour pour prendre en compte le transfert d'opération dans la convention et la finalisation des opérations. Le montant indiqué prend en compte le transfert de l'opération de réhabilitation de la médiathèque Marc Bernard.

- Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) :

Contrat	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Protocole	1 598 976.00 €		1 598 976.00 €
Convention	117 800 000.00 €	22 875 096.00 €	140 675 096.00 €
Totaux	**119 398 976.00 €**	**22 875 096.00 €**	**142 274 072.00 €**

L'opération Médiathèque Marc Bernard C0789-37-0060 prévue initialement dans le protocole a été intégrée à la convention pour un concours financier en subventions de 129 750 €.

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants et ce, dans le cadre des dispositions fixées au titre du Contrat Territorial Occitanie / Pyrénées-Méditerranée de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole.

La participation financière prévisionnelle totale de la Région à la convention de renouvellement urbain est indicative et susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation, du règlement régional d'intervention en vigueur et de l'instruction des dossiers.

La Région Occitanie participera au financement de l'aménagement des espaces publics présentée à l'article 9.1.1.2 de la convention de renouvellement urbain pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 3 731 837.00 € dans le cadre du Contrat Territorial Occitanie / Pyrénées-Méditerranée de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, dont 2 726 837.00 € au titre du dispositif régional de soutien à l'aménagement des espaces publics dans les quartiers prioritaires de la ville (conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 - n° CP/2018-JUILL/13.01).

La Région Occitanie participera également au financement de la reconstitution de 1117 logements locatifs sociaux présentée à l'article 9.1.1.3 de la convention, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente les 24 mars 2017, 15 décembre 2017 et 12 octobre 2018 et son Assemblée Plénière le 16 juillet 2020. Sa participation financière prévisionnelle par opération est précisée dans les tableaux figurant en annexe C2 de la convention, et s'élève à 2 465 500.00 €. Elle est susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation de la reconstitution et du règlement d'intervention régional en vigueur.

La Région Occitanie participera au financement de la création d'équipements publics d'intérêt local présenté à l'article 9.1.1.3, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01), pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 200 000.00 €.

Conformément à la convention d'OPAH-CD, l'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, pourra être mobilisé pour la rénovation énergétique de la copropriété « Les Grillons ». Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Région est évalué à 76 500.00€.

Conformément au Règlement de gestion des financements régionaux, toute demande de financement devra être antérieure au commencement d'exécution de l'opération.

La participation financière prévisionnelle totale de la Région Occitanie de la Région Occitanie à la convention de renouvellement urbain de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole s'entend ainsi pour un montant indicatif prévisionnel maximum de 6 473 837.00 €.

L'attribution des subventions du Département du Gard s'effectue par délibération de l'organe délibérant compétent, après instruction des demandes de subventions au regard des règles d'interventions retenues. Ces individualisations se feront au fil de l'eau du programme, leur versement sera effectué conformément au règlement départemental des subventions.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées ;
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs) ;
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé) ;
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU) ;
- respect du programme financier du projet ;
- mise en œuvre de la reconstitution
- de l'offre de logements sociaux ;
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables ;
- réalisation des conditions de réussite du projet ;
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement ;
- état d'avancement et qualité du relogement ;
- état d'avancement et qualité du projet de gestion ;
- application de la charte nationale d'insertion ;
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention. Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de requestionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et, d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Une clause de revoyure est prévue pour préciser la stratégie d'intervention sur les copropriétés non encore traitées, suite à l'étude engagée par l'EPF Occitanie et en fonction des conclusions qui seront données à l'hypothèse d'ORCOD IN.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiées ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1.de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2ème semestre 2015, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2031.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[6] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

[6] Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduit l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, … Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites,...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet www.ANRU.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

A3 Cartes et schémas présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Cartes et schémas permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

A13 Convention d'anticipation foncière « le Portal »

A14 Aménagement secteur O à Pissevin-Valdegour reporté en clause de revoyure

A15 Aménagements à Chemin Bas d'Avignon reportés en clause de revoyure

A16 Aménagements à Mas de Mingue reportés en clause de revoyure

A17 Fiches actions du Contrat de Ville de Nîmes Métropole

A18 Notre d'informations sur la stratégie éducative

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) **:**

B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

Date:

Signatures:

Le/La Présidente de REGION OCCITANIE	DocuSigned by: Carole DELGA FC6BA0E6C27649C...
Le/La Directeur général de HABITAT DU GARD	DocuSigned by: Stéphane CABRIE A19DB9FBC7384E7...
Le/La Directrice générale de ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OCCITANIE	DocuSigned by: Sophie LAFENÊTRE E89C9C561931473...
Le/La Présidente de FONCIERE LOGEMENT	DocuSigned by: Cécile MAZAUD 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directrice des programmes de ACTION LOGEMENT SERVICES	DocuSigned by: Vera LIZARZABURU AABBFCBE9EE74BB...
Le/La Préfète du Gard de ETAT	DocuSigned by: Marie-Françoise LECAILLON 0563090D822D407...
Le/La Directrice régionale de CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	DocuSigned by: Annabelle VIOLLET 8C00258A139C45B...

Le/La Directrice générale de AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Maire de VILLE DE NÎMES	DocuSigned by: Jean-Paul FOURNIER 24680B277A83445...
Le/La Président de COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION NÎMES METROPOLE	DocuSigned by: Franck PROUST CC585D0A6566446...
Le/La Directeur général de SAT	DocuSigned by: Antoine COTILLON 3EC759ED7AD4411...
Le/La Directeur général de UN TOIT POUR TOUS	DocuSigned by: Jean-Marie GARABEDIAN 0F885AA0A59F448...
Le/La Directeur général de ERILIA	DocuSigned by: Frédéric LAVERGNE 358EFA8FF63E437...
Le/La Directrice générale de SFHE	DocuSigned by: Marie-Hélène BONZOM 3D469FB140A64C7...

Le/La Directeur général de PROMOLOGIS	DocuSigned by: Philippe PACHEU 4042475E8293496...
Le/La Président de SPL AGATE	DocuSigned by: Julien PLANTIER 255558AE1B0B41D...
Le/La Présidente de DEPARTEMENT DU GARD	DocuSigned by: Françoise LAURENT-PERRIGOT C21DCAFE9D214A0...
Le/La Directrice générale par intérim de ANRU	DocuSigned by: Anne-Claire MIALOT C520A90902F1465...

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Convention

08/12/2021 18:43:23

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE

Porteur de projet : 761 COMMUNAUTE AGGLO NIMES METROPOLE

QPV : QP030006 Mas de Mingue, QP030003 Pissevin-Valdegour, QP030005 Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville

Localisation : CLARENSAC 30082, MILHAUD 30169, REDESSAN 30211, NIMES 30189, ST GENIES DE MALGOIRES 30255, POULX 30206, MARGUERITTES 30156, CAISSARGUES 30060, GARONS 30125, MANDUEL 30155, CAVEIRAC 30075, FONS 30112

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE										Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage					Calendrier	
										Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																										
C0789-14-0004	Etudes règlementaires	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	356 125,00 € 100,00 %	427 350,00 € 100,00 %	178 062,50 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	160 256,25 € 37,50 %	89 031,25 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	356 125,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2017 S1 /	7
C0789-14-0005	Mission d'études pré-opérationnelles,	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	515 380,00 € 100,00 %	618 456,00 € 100,00 %	257 690,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	231 921,00 € 37,50 %	128 845,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	515 380,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S2 /	5
C0789-14-0056	Directeur de projet	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNAUTE AGGLO NIMES M 24300064300045	632 500,00 € 100,00 %	632 500,00 € 100,00 %	316 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	316 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	632 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	11
C0789-14-0058	Prospecteur foncier	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNAUTE AGGLO NIMES M 24300064300045	190 000,00 € 100,00 %	190 000,00 € 100,00 %	95 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	95 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	190 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	5
C0789-14-0130	Accompagnement du NPNRU	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	86 400,00 € 100,00 %	86 400,00 € 100,00 %	43 200,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	43 200,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	86 400,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	11
C0789-14-0131	Accompagnement du projet urbain - études	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	350 000,00 € 100,00 %	420 000,00 € 100,00 %	175 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	157 500,00 € 37,50 %	87 500,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	350 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	12
C0789-14-0132	Accompagnement du NPNRU Chemin Bas	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	64 800,00 € 100,00 %	64 800,00 € 100,00 %	32 400,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	32 400,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	64 800,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	11
C0789-14-0133	Accompagnement du projet urbain - études	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	350 000,00 € 100,00 %	420 000,00 € 100,00 %	175 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	157 500,00 € 37,50 %	87 500,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	350 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	12
C0789-14-0134	Accompagnement du NPNRU du Mas de	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	64 800,00 € 100,00 %	64 800,00 € 100,00 %	32 400,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	32 400,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	64 800,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	11
C0789-14-0135	Missions d'animation/communication sur les	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	88 100,00 € 100,00 %	105 720,00 € 100,00 %	44 050,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	39 645,00 € 37,50 %	22 025,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 100,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	11
C0789-14-0136	Chefs de projet (3 ETP)	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	1 897 500,00 € 100,00 %	1 897 500,00 € 100,00 %	948 750,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	948 750,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 897 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	11
C0789-14-0137	Chargé de mission habitat	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	332 500,00 € 100,00 %	332 500,00 € 100,00 %	166 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	166 250,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	332 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	7
Sous total				0	0	0		4 928 105,00 €	5 260 026,00 €	2 464 052,50 € 46,84 %	0,00 € 0,00 %	1 969 822,25 € 37,45 %	826 151,25 € 15,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																										
C0789-15-0065	Minoration de loyer Pythagore 25 ménages	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	ERILIA 05881167000015	186 000,00 € 100,00 %	186 000,00 € 100,00 %	186 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	186 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	16
C0789-15-0069	Minoration de loyer Hespérides 15 ménages	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	110 000,00 € 100,00 %	110 000,00 € 100,00 %	110 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	110 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	8
C0789-15-0070	Minoration de loyer Pollux 37 ménages	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	236 000,00 € 100,00 %	236 000,00 € 100,00 %	236 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	236 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	8
Sous total				0	0	0		532 000,00 €	532 000,00 €	532 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
21	Démolition de logements locatifs sociaux																										
C0789-21-0021	Démolition Tour Avogadro (94 LLS)	NPN	QP030003 NIMES 30189	94	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	2 824 622,13 € 87,88 %	2 925 932,13 € 90,99 %	2 571 351,30 € 87,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	235 124,00 € 8,04 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	114 520,83 € 3,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 936,00 € 0,17 %	2 819 686,13 € 91,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	15
C0789-21-0024	Démolition tour Perrin (101 LLS)	NPN	QP030003 NIMES 30189	101	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	4 167 955,70 € 89,47 %	4 319 805,20 € 92,73 %	3 864 949,49 € 89,47 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	303 000,00 € 7,01 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	151 855,71 € 3,52 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 167 955,70 € 92,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	15
C0789-21-0025	VALDEGOUR-Démolition Pythagore (185	NPN	QP030003 NIMES 30189	185	0	0	ERILIA 05881167000015	11 414 693,36 € 73,97 %	12 053 879,37 € 78,12 %	8 916 444,43 € 73,97 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 108 178,94 € 25,79 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	29 256,00 € 0,24 %	11 145 555,54 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	14
C0789-21-0026	Démolition partielle immeuble Bassano (67	NPN	QP030003 NIMES 30189	67	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	2 295 184,91 € 87,11 %	2 404 079,96 € 91,24 %	2 094 184,09 € 87,11 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	201 000,00 € 8,36 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	108 895,87 € 4,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 295 184,91 € 91,24 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	16
C0789-21-0027	Démolition partielle immeubles Delacroix (26	NPN	QP030003 NIMES 30189	46	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 806 164,31 € 88,57 %	1 883 428,86 € 92,36 %	1 668 162,52 € 88,57 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	138 000,00 € 7,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	77 266,34 € 4,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 806 164,31 € 92,36 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	15
C0789-21-0028	Démolition partielle immeuble David (8 LLS)	NPN	QP030003 NIMES 30189	8	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	513 889,27 € 89,66 %	533 016,07 € 92,99 %	477 917,02 € 89,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	24 000,00 € 4,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	31 099,05 € 5,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	513 889,27 € 93,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	16
C0789-21-0029	Démolition immeuble le Pollux (118 logts)	NPN	QP030003 NIMES 30189	118	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	6 769 341,00 € 96,40 %	7 018 611,18 € 100,00 %	6 765 781,10 € 96,40 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	252 830,08 € 3,60 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 765 781,10 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	12
C0789-21-0030	Demolition de 46 logements collectifs -	NPN	QP030003 NIMES 30189	46	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	3 919 277,08 € 95,25 %	4 073 607,08 € 100,00 %	3 880 277,08 € 95,25 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	193 330,00 € 4,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 880 277,08 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	12
C0789-21-0031	Démolition immeuble Commandant	NPN	QP030005 NIMES 30189	20	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	473 105,68 € 88,45 %	491 970,68 € 91,98 %	435 155,51 € 88,45 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	37 950,00 € 7,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	18 865,17 € 3,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	473 105,68 € 91,98 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	15
C0789-21-0032	Démolition partielle immeuble Pierre	NPN	QP030005 NIMES 30189	20	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	419 048,42 € 87,02 %	437 539,42 € 90,87 %	380 768,35 € 87,02 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	38 280,00 € 8,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	18 491,07 € 4,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	419 048,42 € 90,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	18
C0789-21-0033	Démolition immeuble Georges Bruguier (60	NPN	QP030005 NIMES 30189	60	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 146 382,34 € 83,87 %	1 198 522,34 € 87,69 %	1 005 243,28 € 83,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	113 850,00 € 9,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	52 141,06 € 4,35 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	27 288,00 € 2,28 %	1 119 094,34 € 89,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	15
C0789-21-0034	Démolition immeuble Jean Moulin (40 LLS)	NPN	QP030005 NIMES 30189	40	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	971 437,77 € 88,76 %	1 008 920,27 € 92,19 %	895 529,62 € 88,76 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	75 900,00 € 7,52 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	37 490,65 € 3,72 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	971 437,77 € 92,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	15
C0789-21-0035	Démolition 80 LLS "Boule d'Or" rue Agrippa	NPN	QP030006 NIMES 30189	80	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 941 546,03 € 78,35 %	1 997 206,03 € 80,59 %	1 564 745,01 € 78,35 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	151 800,00 € 7,60 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	280 661,02 € 14,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 941 546,03 € 80,59 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	15
C0789-21-0036	Démolition partielle immeuble Claverie (10	NPN	QP030006 NIMES 30189	10	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	173 330,70 € 86,71 %	181 113,20 € 90,60 %	157 042,64 € 86,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	16 287,90 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 782,66 € 4,30 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	173 330,70 € 90,60 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	16
C0789-21-0038	Démolition immeuble Montaigne (80 LLS)	NPN	QP030006 NIMES 30189	80	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 844 487,63 € 79,04 %	1 915 740,13 € 82,09 %	1 514 214,04 € 79,04 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	151 800,00 € 7,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	71 256,09 € 3,72 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	178 470,00 € 9,32 %	1 666 017,63 € 90,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	16
C0789-21-0039	Démolition immeuble Ronsard (80 LLS)	NPN	QP030006 NIMES 30189	80	0	0	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 939 812,59 € 87,75 %	2 014 013,09 € 91,10 %	1 767 390,36 € 87,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	154 440,00 € 7,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	74 200,73 € 3,68 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	17 982,00 € 0,89 %	1 921 830,59 € 91,96 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	16
Sous total				1055	0	0		42 620 278,92 €	44 457 385,01 €	37 959 155,84 € 85,38 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 641 431,90 € 3,69 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 598 865,27 € 10,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	257 932,00 € 0,58 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
22	Recyclage de copropriétés dégradées																										
C0789-22-0050	Recyclage copropriété Le Portal	NPN	QP030005 NIMES 30189	54	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	7 917 288,00 € 100,00 %	9 500 745,60 € 100,00 %	5 887 038,56 € 61,96 %	0,00 € 0,00 %	2 319 337,42 € 24,41 %	735 879,62 € 7,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	558 490,00 € 5,88 %	7 358 798,20 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	14
C0789-22-0113	Recyclage des copropriétés Angloros	NPN	QP030003 NIMES 30189	40	0	0	AGATE (AMENAGEMENT ET GE 75210046100033	12 623 215,00 € 71,38 %	13 426 486,60 € 75,93 %	9 584 147,20 € 71,38 %	0,00 € 0,00 %	2 396 036,80 € 17,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	803 271,60 € 4,54 %	643 031,00 € 4,79 %	11 980 184,00 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2014 S2 /	20
Sous total				94	0	0		20 540 503,00 €	22 927 232,20 €	15 471 185,76 € 67,48 %	0,00 € 0,00 %	4 715 374,22 € 20,57 %	735 879,62 € 3,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	803 271,60 € 3,50 %	1 201 521,00 € 5,24 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		

C0789-24-0119	Recomposition urbaine de l'axe Jean Moulin	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	2 676 514,00 €	3 211 816,80 €	758 290,62 € 23,61 %	0,00 € 0,00 %	1 786 671,18 € 55,63 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	360 000,00 € 11,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	306 855,00 € 9,55 %	2 369 658,18 € 32,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	8
C0789-24-0121	Aménagement Claverie nord	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	284 895,00 €	341 874,00 €	99 713,25 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	242 160,75 € 70,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	284 895,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2	8
C0789-24-0122	Aménagement coeur de quartier (1ère	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	633 555,00 €	760 266,00 €	180 069,75 € 23,69 %	0,00 € 0,00 %	341 126,25 € 44,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 15,78 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	119 070,00 € 15,66 %	514 485,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	10
C0789-24-0123	Desserte résidence Les Grillons	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	383 825,00 €	415 090,00 €	134 338,75 € 32,36 %	0,00 € 0,00 %	280 751,25 € 67,64 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	383 825,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2	10
C0789-24-0124	Jardins fertiles (emprise ancien collège)	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	1 183 057,20 €	1 419 668,64 €	414 070,02 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	659 723,62 € 46,47 %	0,00 € 0,00 %	225 875,00 € 15,91 %	120 000,00 € 8,45 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 183 057,20 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1	10
C0789-24-0125	Liaison au pôle éducatif (montée du Bellay)	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	680 373,82 €	767 096,76 €	238 130,84 € 31,04 %	0,00 € 0,00 %	352 821,39 € 45,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	26 144,77 € 3,41 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	149 999,76 € 19,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	680 373,82 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2	5
C0789-24-0127	Structuration viaire Agrippa d'Aubigné,	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	1 107 990,00 €	1 329 588,00 €	387 796,50 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	821 791,50 € 61,81 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 9,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 107 990,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1	10
C0789-24-0128	Restructuration Secteur Les Grillons	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	AGATE (AMENAGEMENT ET GE 75210046100033	4 422 763,83 €	4 772 298,20 €	1 145 756,09 € 24,01 %	0,00 € 0,00 %	1 962 832,74 € 41,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	165 000,00 € 3,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	349 534,37 € 24,08 %	1 149 175,00 € 35,00 %	3 273 588,83 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2	12
Sous total				0	0	0		86 709 065,17 €	101 923 734,52 €	35 170 913,77 € 34,51 %	0,00 € 0,00 %	36 793 261,79 € 36,10 %	12 777 601,38 € 12,54 %	225 875,00 € 0,22 %	3 731 836,57 € 3,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	149 999,76 € 0,15 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 874 581,25 € 5,76 %	7 199 665,00 € 7,06 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																														
C0789-31-0001	Clarensac- 122 et 123 route de Nîmes- neuf-	NPN	QP030006 CLARENSAC 30082	16	10	6	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 838 005,00 €	2 021 805,00 €	63 000,00 € 3,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 000,00 € 4,35 %	120 872,00 € 5,98 %	23 000,00 € 1,14 %	1 726 933,00 € 85,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 543 133,00 € 76,32 %	1 423 933,00 € 70,43 %	119 200,00 € 5,90 %	79 000,00 € 3,91 %	40 200,00 € 1,99 %	2018 S2	8
C0789-31-0002	Milhaud-55 rue des Banières- neuf-5 PLAI 4	NPN	QP030006 MILHAUD 30169	9	5	4	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 240 234,00 €	1 364 258,00 €	39 000,00 € 2,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	36 000,00 € 2,64 %	40 464,00 € 2,97 %	12 000,00 € 0,88 %	1 236 794,00 € 90,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 114 570,00 € 81,67 %	1 014 570,00 € 74,37 %	98 200,00 € 7,20 %	49 000,00 € 3,59 %	49 200,00 € 3,61 %	2018 S1	6
C0789-31-0003	Redessan- chemin du Mas Clerc- neuf- 5	NPN	QP030006 REDESSAN 30211	8	5	3	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 286 313,30 €	1 414 944,63 €	31 500,00 € 2,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	44 000,00 € 3,11 %	76 598,00 € 5,41 %	11 500,00 € 0,81 %	1 251 346,63 € 88,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 122 715,30 € 79,35 %	1 063 115,30 € 75,13 %	59 600,00 € 4,21 %	39 500,00 € 2,79 %	20 100,00 € 1,42 %	2019 S1	6
C0789-31-0007	Redessan-route de Beaucaire-neuf-6 PLAI 4	NPN	QP030006 REDESSAN 30211	10	6	4	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 569 255,97 €	1 726 181,58 €	37 800,00 € 2,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	55 000,00 € 3,19 %	93 047,00 € 5,39 %	14 000,00 € 0,81 %	1 526 334,58 € 88,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 144 020,00 € 66,27 %	1 069 820,00 € 61,98 %	74 200,00 € 4,30 %	47 400,00 € 2,75 %	26 800,00 € 1,55 %	2018 S2	6
C0789-31-0053	Construction de 32 logements, chemin de	NPN	QP030003 NIMES 30189	32	19	13	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	4 506 742,00 €	4 754 612,00 €	148 200,00 € 3,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	176 000,00 € 3,70 %	0,00 € 0,00 %	91 000,00 € 1,91 %	4 339 412,00 € 91,27 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 091 542,00 € 86,05 %	3 745 442,00 € 78,77 %	346 100,00 € 7,28 %	186 200,00 € 3,92 %	159 900,00 € 3,36 %	2020 S1	5
C0789-31-0054	Commune de Nîmes : résidence Jean	NPN	QP030005 NIMES 30189	16	10	6	HABITAT DU GARD 27300001800013	2 570 849,97 €	2 712 246,73 €	78 000,00 € 2,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 000,00 € 3,24 %	220 490,00 € 8,13 %	23 000,00 € 0,85 %	2 302 756,73 € 84,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 128 771,70 € 78,49 %	1 956 971,70 € 72,15 %	171 800,00 € 6,33 %	98 000,00 € 3,61 %	73 800,00 € 2,72 %	2021 S1	8
C0789-31-0061	Reconstitution - Nimes - Centralité Kennedy	NPN	QP030003 NIMES 30189	22	13	9	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	3 080 000,00 €	3 249 400,00 €	101 400,00 € 3,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 000,00 € 2,71 %	0,00 € 0,00 %	30 500,00 € 0,94 %	3 029 500,00 € 93,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 860 100,00 € 88,02 %	2 622 000,00 € 80,69 %	238 100,00 € 7,33 %	127 400,00 € 3,92 %	110 700,00 € 3,41 %	2020 S2	14
C0789-31-0062	1 pour 1 à identifier (164) Construction d'un	NPN	QP030003 ST GENIES DE 68020136500029	48	29	19	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	5 763 168,20 €	6 080 142,47 €	182 700,00 € 3,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	192 000,00 € 3,16 %	0,00 € 0,00 %	67 500,00 € 1,11 %	5 637 942,47 € 92,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 320 968,45 € 87,51 %	4 964 568,45 € 81,65 %	356 400,00 € 5,86 %	229 100,00 € 3,77 %	127 300,00 € 2,09 %	2020 S1	5
C0789-31-0063	Reconstitution-non identifiés-neuf - 33 PLAI	NPN	QP030003 NIMES 30189	54	33	21	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	7 560 000,00 €	7 975 800,00 €	257 400,00 € 3,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	297 000,00 € 3,72 %	0,00 € 0,00 %	142 000,00 € 1,78 %	7 279 400,00 € 91,27 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 858 600,00 € 85,99 %	6 276 900,00 € 78,70 %	581 700,00 € 7,29 %	323 400,00 € 4,05 %	258 300,00 € 3,24 %	2020 S2	16
C0789-31-0064	Nîmes-ZAC Mas Lombard -neuf-24 PLAI 16	NPN	QP030003 NIMES 30189	40	24	16	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	5 600 000,00 €	5 908 000,00 €	187 200,00 € 3,17 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	220 000,00 € 3,72 %	0,00 € 0,00 %	108 000,00 € 1,83 %	5 392 800,00 € 91,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 084 800,00 € 86,07 %	4 652 800,00 € 78,75 %	432 000,00 € 7,31 %	235 200,00 € 3,98 %	196 800,00 € 3,33 %	2020 S2	16
C0789-31-0066	Construction (VEFA) de 40 LLS (24 PLAI-16	NPN	QP030003 NIMES 30189	40	24	16	ERILIA 05881167000015	5 400 000,00 €	5 697 000,00 €	187 200,00 € 3,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	220 000,00 € 3,86 %	0,00 € 0,00 %	56 000,00 € 0,98 %	5 233 800,00 € 91,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	432 000,00 € 7,58 %	0,00 € 0,00 %	432 000,00 € 7,58 %	235 200,00 € 4,13 %	196 800,00 € 3,45 %	2020 S2	10
C0789-31-0067	Reconstitution-Nîmes-Thalès Ouest -7 PLAI	NPN	QP030003 NIMES 30189	12	7	5	ERILIA 05881167000015	1 800 000,00 €	1 899 000,00 €	44 100,00 € 2,32 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	66 000,00 € 3,48 %	0,00 € 0,00 %	16 500,00 € 0,87 %	1 772 400,00 € 93,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 800,00 € 4,68 %	0,00 € 0,00 %	88 800,00 € 4,68 %	55 300,00 € 2,91 %	33 500,00 € 1,76 %	2022 S2	12
C0789-31-0068	Commune de Poulx : rue des Cistes 23	NPN	QP030003 POULX 30206	23	14	9	HABITAT DU GARD 27300001800013	3 814 979,79 €	4 024 803,68 €	88 200,00 € 2,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	126 500,00 € 3,14 %	321 993,00 € 8,00 %	32 500,00 € 0,81 %	3 455 610,68 € 85,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 870 473,06 € 71,32 %	2 699 573,06 € 67,07 %	170 900,00 € 4,25 %	110 600,00 € 2,75 %	60 300,00 € 1,50 %	2021 S1	10
C0789-31-0073	Reconstitution - Nîmes-place Debussy - 13	NPN	QP030003 NIMES 30189	21	13	8	ERILIA 05881167000015	3 150 000,00 €	3 323 250,00 €	81 900,00 € 2,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	115 500,00 € 3,48 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 0,90 %	3 095 850,00 € 93,16 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	156 300,00 € 4,70 %	0,00 € 0,00 %	156 300,00 € 4,70 %	102 700,00 € 3,09 %	53 600,00 € 1,61 %	2024 S2	12
C0789-31-0074	Reconstitution - Nîmes-ZAC Mas Lombard-	NPN	QP030003 NIMES 30189	40	24	16	ERILIA 05881167000015	6 000 000,00 €	6 330 000,00 €	187 200,00 € 2,96 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	220 000,00 € 3,48 %	0,00 € 0,00 %	108 000,00 € 1,71 %	5 814 800,00 € 91,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	432 000,00 € 6,82 %	0,00 € 0,00 %	432 000,00 € 6,82 %	235 200,00 € 3,72 %	196 800,00 € 3,11 %	2022 S2	12
C0789-31-0075	Reconstitution - Poulx - rue des cistes 2 - 6	NPN	QP030003 POULX 30206	10	6	4	HABITAT DU GARD 27300001800013	1 264 519,74 €	1 334 068,34 €	37 800,00 € 2,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	55 000,00 € 4,12 %	122 941,00 € 9,22 %	27 000,00 € 2,02 %	1 091 327,34 € 81,80 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 038 314,00 € 77,83 %	964 114,00 € 72,27 %	74 200,00 € 5,56 %	47 400,00 € 3,55 %	26 800,00 € 2,01 %	2022 S2	12
C0789-31-0076	Reconstitution - Milhaud- ZAC Aubépin - 22	NPN	QP030003 MILHAUD 30169	36	22	14	ERILIA 05881167000015	5 400 000,00 €	5 697 000,00 €	171 600,00 € 3,01 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	198 000,00 € 3,48 %	0,00 € 0,00 %	98 000,00 € 1,72 %	5 229 400,00 € 91,79 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	387 800,00 € 6,81 %	0,00 € 0,00 %	387 800,00 € 6,81 %	215 600,00 € 3,78 %	172 200,00 € 3,02 %	2024 S1	10
C0789-31-0077	Reconstitution - Poulx - rue des amandiers 7	NPN	QP030003 NIMES 30189	12	7	5	ERILIA 05881167000015	1 800 000,00 €	1 899 000,00 €	44 100,00 € 2,32 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	66 000,00 € 3,48 %	0,00 € 0,00 %	32 000,00 € 1,69 %	1 756 900,00 € 92,52 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 800,00 € 4,68 %	0,00 € 0,00 %	88 800,00 € 4,68 %	55 300,00 € 2,91 %	33 500,00 € 1,76 %	2024 S1	10
C0789-31-0078	Reconstitution -Marguerittes - ZAC de	NPN	QP030006 MARGUERITTES	40	24	16	HABITAT DU GARD 27300001800013	5 818 182,00 €	6 138 182,01 €	187 200,00 € 3,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	220 000,00 € 3,58 %	525 500,00 € 8,56 %	108 000,00 € 1,76 %	5 097 482,01 € 83,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 747 082,01 € 61,05 %	3 315 082,01 € 54,01 %	432 000,00 € 7,04 %	235 200,00 € 3,83 %	196 800,00 € 3,21 %	2021 S2	9
C0789-31-0079	Reconstitution-non identifiée-14 PLAI 10	NPN	QP030003 NIMES 30189	24	14	10	ERILIA 05881167000015	3 600 000,00 €	3 798 000,00 €	109 200,00 € 2,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	132 000,00 € 3,48 %	0,00 € 0,00 %	64 000,00 € 1,69 %	3 492 800,00 € 91,96 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	260 200,00 € 6,85 %	0,00 € 0,00 %	260 200,00 € 6,85 %	137 200,00 € 3,61 %	123 000,00 € 3,24 %	2022 S1	18
C0789-31-0080	Reconstitution - Clarensac - impasse des	NPN	QP030006 CLARENSAC 30082	20	12	8	HABITAT DU GARD 27300001800013	3 412 459,94 €	3 600 145,24 €	75 600,00 € 2,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	110 000,00 € 3,06 %	284 005,00 € 7,89 %	28 000,00 € 0,78 %	3 102 540,24 € 86,18 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 663 536,00 € 73,98 %	2 515 136,00 € 69,86 %	148 400,00 € 4,12 %	94 800,00 € 2,63 %	53 600,00 € 1,49 %	2021 S1	9
C0789-31-0082	Reconstitution - Caissargues - chemin des	NPN	QP030003 CAISSARGUES 30060	20	12	8	HABITAT DU GARD 27300001800013	2 684 700,00 €	2 832 358,50 €	93 600,00 € 3,30 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	110 000,00 € 3,88 %	253 294,00 € 8,94 %	28 000,00 € 0,99 %	2 347 464,50 € 82,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 159 727,00 € 76,25 %	1 943 727,00 € 68,63 %	216 000,00 € 7,63 %	117 600,00 € 4,15 %	98 400,00 € 3,47 %	2022 S2	11
C0789-31-0083	Reconstitution - Caissargues - ZAC	NPN	QP030003 CAISSARGUES 30060	40	24	16	HABITAT DU GARD 27300001800013	5 818 182,00 €	6 138 182,01 €	187 200,00 € 3,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	220 000,00 € 3,58 %	525 500,00 € 8,56 %	108 000,00 € 1,76 %	5 097 482,01 € 83,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 747 082,01 € 61,05 %	3 315 082,01 € 54,01 %	432 000,00 € 7,04 %	235 200,00 € 3,83 %	196 800,00 € 3,21 %	2024 S2	9
C0789-31-0084	Reconstitution - Garons - ZAC des	NPN	QP030003 GARONS 30125	20	12	8	PROMOLOGIS-SA D HABITATIOI 69080205300023	2 270 697,00 €	2 439 287,00 €	75 600,00 € 3,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	110 000,00 € 4,51 %	0,00 € 0,00 %	28 000,00 € 1,15 %	2 225 687,00 € 91,24 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 700 036,00 € 69,69 %	1 051 636,00 € 43,11 %	148 400,00 € 6,08 %	94 800,00 € 3,89 %	53 600,00 € 2,20 %	2021 S2	3
C0789-31-0085	Reconstitution - Nîmes -Kennedy Nord -18	NPN	QP030003 NIMES 30189	30	18	12	HABITAT DU GARD 27300001800013	4 363 636,50 €	4 603 636,50 €	140 400,00 € 3,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	165 000,00 € 3,58 %	394 100,00 € 8,56 %	81 000,00 € 1,76 %	3 823 136,50 € 83,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 810 336,51 € 61,05 %	2 486 336,51 € 54,01 %	324 000,00 € 7,04 %	176 400,00 € 3,83 %	147 600,00 € 3,21 %	2024 S2	9
C0789-31-0086	Reconstitution - Generac - 9 Avenue Jean	NPN	QP030003 NIMES 30189	2	2	0	SOCIETE FRANCAISE DES HABI 64201670300208	182 848,00 €	192 904,65 €	12 600,00 € 6,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	11 000,00 € 5,70 %	0,00 € 0,00 %	9 000,00 € 4,67 %	160 304,65 € 83,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	137 364,00 € 71,21 %	121 564,00 € 63,02 %	15 800,00 € 8,19 %	15 800,00 € 8,19 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1	3
C0789-31-0087	Reconstitution - Nîmes - rue Galilée -10	NPN	QP030003 NIMES 30189	16	10	6	HABITAT DU GARD 27300001800013	2 327 272,80 €	2 455 272,80 €	78 000,00 € 3,18 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	88 000,00 € 3,58 %	210 200,00 € 8,56 %	44 000,00 € 1,79 %	2 035 072,80 € 82,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 494 912,80 € 60,89 %	1 323 112,80 € 53,89 %	171 800,00 € 7,00 %	98 000,00 € 3,99 %	73 800,00 € 3,01 %	2024 S2	9
C0789-31-0088	Reconstitution - Nîmes - rue Weber - 12	NPN	QP030003 NIMES 30189	20	12	8	HABITAT DU GARD 27300001800013	2 514 542,17 €	2 652 841,99 €	93 600,00 € 3,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	110 000,00 € 4,15 %	246 114,00 € 9,28 %	28 000,00 € 1,06 %	2 175 127,99 € 81,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 036 828,17 € 76,78 %	1 820 828,17 € 68,64 %	216 000,00 € 8,14 %	117 600,00 € 4,43 %	98 400,00 € 3,71 %	2022 S2	11
C0789-31-0090	Reconstitution - Nîmes - rue Pierre	NPN	QP030005 NIMES 30189	30	18	12	HABITAT DU GARD 27300001800013	4 363 635,89 €	4 603 635,87 €	140 400,00 € 3,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 2,61 %	393 724,00 € 8,55 %	81 000,00 € 1,76 %	3 868 511,87 € 84,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 756 068,05 € 59,87 %	2 432 068,05 € 52,83 %	324 000,00 € 7,04 %	176 400,00 € 3,83 %	147 600,00 € 3,21 %	2023 S2	10
C0789-31-0091	Reconstitution - Nîmes - ZAC Mas Lombard	NPN	QP030005 NIMES 30189	60	36	24	HABITAT DU GARD 27300001800013	8 727 273,00 €	9 207 273,02 €	280 800,00 € 3,05 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	330 000,00 € 3,58 %	788 300,00 € 8,56 %	162 000,00 € 1,76 %	7 646 173,02 € 83,04 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 620 573,02 € 61,04 %	4 972 573,02 € 54,01 %	648 000,00 € 7,04 %	352 800,00 € 3,83 %	295 200,00 € 3,21 %	2024 S2	9
C0789-31-0092	Reconstitution - Nîmes - rue de Beaucaire -	NPN	QP030005 NIMES 30189	30	18	12	HABITAT DU GARD 27300001800013	4 908 686,67 €	5 178 664,43 €	140 400,00 € 2,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	165 000,00 € 3,19 %	409 219,77 € 7,90 %	81 000,00 € 1,56 %	4 383 044,66 € 84,64 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 218 915,06 € 62,16 %	2 894 915,06 € 55,90 %	324 000,00 € 6,26 %	176 400,00 € 3,41 %	147 600,00 € 2,85 %	2023 S2	10
C0789-31-0093	Reconstitution - Nîmes - Clos de Coutelle -	NPN	QP030006 NIMES 30189	24	14	10	HABITAT DU GARD 27300001800013	3 364 015,30 €	3 549 036,13 €	109 200,00 € 3,08 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	132 000,00 € 3,72 %	309 658,00 € 8,73 %	64 000,00 € 1,80 %	2 934 178,13 € 82,68 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 026 471,00 € 57,10 %	1 766 271,00 € 49,77 %	260 200,00 € 7,33 %	137 200,00 € 3,87 %	123 000,00 € 3,47 %	2022 S2	10
C0789-31-0094	Reconstitution - Nîmes - rue Jacques Baby -	NPN	QP030006 NIMES 30189	40	24	16	HABITAT DU GARD 27300001800013	5 183 324,57 €	5 468 407,43 €	187 200,00 € 3,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	220 000,00 € 4,02 %	495 782,00 € 9,07 %	108 000,00 € 1,97 %	4 457 425,43 € 81,51 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 073 272,00 € 74,49 %	3 641 272,00 € 66,59 %	432 000,00 € 7,90 %	235 200,00 € 4,30 %	196 800,00 € 3,60 %	2023 S2	10
C0789-31-0095	Reconstitution - Nîmes - coteaux de	NPN	QP030006 NIMES 30189	20	12	8	HABITAT DU GARD 27300001800013

C0789-33-0149	Requalification immeuble Avogadro cages 8	NPN	QP030003 NIMES 30189	86	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	1 350 078,68 €	1 424 333,01 €	98 015,74 € 6,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	196 097,10 € 13,77 %	344 000,00 € 24,15 %	0,00 € 0,00 %	786 220,17 € 55,20 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	490 078,68 € 20,00 %	786 220,16 € 55,20 %	74 188,69 € 5,21 %	712 031,47 € 49,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	8
C0789-33-0150	Requalification immeuble Delacroix cages 4	NPN	QP030003 NIMES 30189	97	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	1 366 718,67 €	1 441 888,20 €	79 343,73 € 5,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	198 118,72 € 13,74 %	388 000,00 € 26,91 %	0,00 € 0,00 %	776 425,75 € 53,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	396 718,67 € 20,00 %	776 425,75 € 53,85 %	35 738,28 € 2,48 %	740 687,47 € 51,37 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	8
Sous total				831	0	0		25 021 084,15 €	26 411 018,80 €	3 018 868,54 € 11,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 338 215,82 € 8,85 %	2 658 000,00 € 10,06 %	0,00 € 0,00 %	18 395 934,44 € 69,65 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		14 963 218,63 € 56,66 %	3 348 422,64 € 12,68 %	11 614 795,99 € 43,98 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
34	Résidentialisation de logements																													
C0789-34-0008	Résidentialisation immeuble Avogadro	NPN	QP030003 NIMES 30189	86	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	469 208,40 €	495 014,87 €	187 683,36 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	44 493,90 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	262 837,61 € 53,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	469 208,40 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	6
C0789-34-0009	Résidentialisation immeuble Jean Perrin	NPN	QP030003 NIMES 30189	18	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	127 727,60 €	134 752,62 €	51 091,04 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	12 112,10 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	71 549,48 € 53,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	127 727,60 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	6
C0789-34-0010	Résidentialisation immeuble Bassano (64	NPN	QP030003 NIMES 30189	64	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	304 012,80 €	320 733,50 €	121 605,12 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	28 828,80 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	170 299,58 € 53,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	304 012,80 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	6
C0789-34-0011	Résidentialisation immeubles Delacroix	NPN	QP030003 NIMES 30189	97	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	460 769,40 €	486 111,72 €	184 307,76 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	43 693,65 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	258 110,31 € 53,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	460 769,40 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S2 /	6
C0789-34-0012	Résidentialisation-Immeuble Petit	NPN	QP030003 NIMES 30189	143	0	0	ERILIA 05881167000 15	728 000,00 €	768 040,00 €	299 000,00 € 38,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	72 800,00 € 9,48 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	396 240,00 € 51,59 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	747 500,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	8
C0789-34-0014	Résidentialisation - Immeuble Les	NPN	QP030003 NIMES 30189	54	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	902 800,00 €	950 309,00 €	361 080,00 € 38,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	40 500,00 € 4,26 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	548 729,00 € 57,74 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	902 700,00 € 40,00 %	455 629,00 € 47,95 %	455 629,00 € 47,95 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	10
C0789-34-0015	Résidentialisation - Immeuble le Symphonie	NPN	QP030003 NIMES 30189	49	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	78 400,00 €	82 525,00 €	31 280,00 € 37,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 500,00 € 9,09 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	43 745,00 € 53,01 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	78 200,00 € 40,00 %	38 870,00 € 47,10 %	38 870,00 € 47,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2 /	6
C0789-34-0016	Résidentialisation immeubles Jean Moulin	NPN	QP030005 NIMES 30189	70	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	401 128,00 €	423 190,04 €	160 451,20 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	38 038,00 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	224 700,84 € 53,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	401 128,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	6
C0789-34-0018	Résidentialisation immeuble Commandant	NPN	QP030005 NIMES 30189	20	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	119 085,00 €	125 635,31 €	47 634,00 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	11 292,60 € 8,99 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	66 708,71 € 53,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	119 085,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	6
C0789-34-0020	Résidentialisation immeuble Lahaye cages 6	NPN	QP030005 NIMES 30189	16	0	0	HABITAT DU GARD 27300018000 13	146 740,00 €	154 810,71 €	58 696,00 € 37,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	12 000,00 € 7,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	84 114,71 € 54,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	146 740,00 € 40,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	6
C0789-34-0023	Résidentialisation - Immeuble La Citadelle -	NPN	QP030006 NIMES 30189	96	0	0	SOC H L M UN TOIT POUR TOUS 68020136500029	128 800,00 €	135 576,00 €	51 520,00 € 38,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	12 300,00 € 9,07 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	71 756,00 € 52,93 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	128 800,00 € 40,00 %	58 476,00 € 43,13 %	58 476,00 € 43,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S2 /	6
Sous total				713	0	0		3 866 671,20 €	4 076 698,77 €	1 554 348,48 € 38,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	323 559,05 € 7,94 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 198 791,24 € 53,94 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		552 975,00 € 13,56 %	552 975,00 € 13,56 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																													
Sous total																														
36	Accession à la propriété																													
C0789-36-0040	Accession Sociale Pissevin-Valdegour Henri	NPN	QP030003 NIMES 30189	20	0	0	PROMOLOGIS-SA D HABITATIO 69080205300023	2 650 208,00 €	3 179 523,00 €	300 000,00 € 9,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	300 000,00 € 9,44 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 579 523,00 € 81,13 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	5
C0789-36-0041	Accession Sociale CBA-CO le Portal	NPN	QP030005 NIMES 30189	10	0	0	PROMOLOGIS-SA D HABITATIO 69080205300023	1 447 460,00 €	1 522 731,00 €	150 000,00 € 9,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	150 000,00 € 9,85 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 222 731,00 € 80,30 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	6
C0789-36-0042	Accession sociale CBA-CO Ilot Jean Zay	NPN	QP030005 NIMES 30189	19	0	0	PROMOLOGIS-SA D HABITATIO 69080205300023	2 452 094,00 €	2 512 257,00 €	285 000,00 € 11,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	285 000,00 € 11,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 942 257,00 € 77,31 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	4
Sous total				49	0	0		6 549 762,00 €	7 214 511,00 €	735 000,00 € 10,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	735 000,00 € 10,19 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	5 744 511,00 € 79,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
37	Equipements publics de proximité																													
C0789-37-0006	Construction du pôle éducatif Mas de Teste	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	9 732 333,00 €	11 678 799,60 €	3 523 853,53 € 30,17 %	0,00 € 0,00 %	7 614 644,57 € 65,20 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	540 301,50 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	10 068 152,94 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	4
C0789-37-0060	Médiathèque Marc Bernard	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	865 000,00 €	1 038 000,00 €	129 750,00 € 12,50 %	0,00 € 0,00 %	346 000,00 € 33,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	129 750,00 € 12,50 %	0,00 € 12,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	432 500,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	865 000,00 € 15,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S2 /	4
C0789-37-0071	Réalisation d'une nouvelle Ferme Ecole -	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	1 792 800,00 €	2 151 360,00 €	627 480,00 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	1 366 082,00 € 63,50 %	57 798,00 € 2,69 %	0,00 € 0,00 %	100 000,00 € 4,65 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 792 800,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	7
C0789-37-0072	Réalisation d'un groupe scolaire à Pissevin	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	8 139 000,00 €	9 766 800,00 €	4 069 500,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	5 697 300,00 € 58,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	8 139 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	10
C0789-37-0114	Restructuration offre scolaire écoles Chemin	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	2 242 000,00 €	2 690 400,00 €	784 700,00 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	1 905 700,00 € 70,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 242 000,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	8
C0789-37-0115	Démolition-reconstruction de l'école Léon	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	8 280 080,00 €	9 936 096,00 €	2 869 440,00 € 28,88 %	0,00 € 0,00 %	7 066 656,00 € 71,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	8 198 400,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	4
C0789-37-0117	Création d'une nouvelle crèche - Clos de	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	COMMUNE DE NIMES 21300189400012	1 596 000,00 €	1 915 200,00 €	558 600,00 € 29,17 %	0,00 € 0,00 %	692 600,00 € 36,16 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	100 000,00 € 5,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	564 000,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	1 596 000,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	10
Sous total				0	0	0		32 647 213,00 €	39 176 655,60 €	12 563 323,53 € 32,07 %	0,00 € 0,00 %	24 688 982,57 € 63,02 %	57 798,00 € 0,15 %	0,00 € 0,00 %	200 000,00 € 0,51 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	129 750,00 € 0,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 536 801,50 € 3,92 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
38	Immobilier à vocation économique																													
C0789-38-0103	Polarité commerciale Portes des Arts- ilôts 1	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	1 972 675,00 €	2 348 715,00 €	267 587,50 € 11,39 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	643 627,50 € 0,00 %	1 437 500,00 € 61,20 %	535 175,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	7
C0789-38-0104	Polarité commerciale et médicale Porte des	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	2 993 100,00 €	3 563 340,00 €	596 550,00 € 16,74 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 166 790,00 € 0,00 %	1 800 000,00 € 50,51 %	1 193 100,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	7
C0789-38-0105	Polarité commerciale centralité Kennedy	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	3 999 870,00 €	4 762 206,00 €	821 185,00 € 17,24 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 583 521,00 € 0,00 %	2 357 500,00 € 49,50 %	1 642 370,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C0789-38-0106	Polarité commerciale centralité Kennedy sud	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	2 605 512,50 €	3 102 162,50 €	409 006,25 € 13,18 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	905 656,25 € 0,00 %	1 787 500,00 € 57,62 %	818 012,50 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	10
C0789-38-0107	Polarité commerciale Ilot Jean Zay	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	499 206,25 €	594 371,25 €	69 722,19 € 11,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	224 649,06 € 0,00 %	300 000,00 € 50,47 %	199 206,25 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	8
C0789-38-0108	Polarité commerciale Ilôt Braque	NPN	QP030005 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	1 599 650,00 €	1 904 590,00 €	223 877,50 € 11,75 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	720 712,50 € 0,00 %	960 000,00 € 50,40 %	639 650,00 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	10
C0789-38-0109	Polarité commerciale et de services Les	NPN	QP030006 NIMES 30189	0	0	0	SOCIETE D'AMENAGEMENT DE 33857190400055	1 570 700,00 €	1 870 100,00 €	273 294,00 € 14,61 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	676 806,00 € 0,00 %	920 000,00 € 49,20 %	650 700,00 € 42,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2023 S1 /	8
C0789-38-0142	Linéaire commercial Espero	NPN	QP030003 NIMES 30189	0	0	0	AGATE (AMENAGEMENT ET GE 75210046100033	3 082 940,40 €	3 285 740,40 €	638 029,14 € 19,42 %	0,00 € 0,00 %	1 184 911,26 € 36,06 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	202 800,00 € 0,00 %	1 260 000,00 € 38,35 %	1 822 940,40 € 35,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	14
Sous total				0	0	0		18 323 654,15 €	21 431 225,15 €	3 299 251,58 € 15,39 %	0,00 € 0,00 %	1 184 911,26 € 5,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 124 562,31 € 28,58 %	10 822 500,00 € 50,50 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
39	Autres investissements																													
Sous total																														
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																													
Sous total																														
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																													
Sous total																														
Total général				3859	673	444		399 179 007,91 €	439 826 458,79 €	117 800 000,00 € 26,78 %	0,00 € 0,00 %	69 352 352,09 € 15,77 %	25 370 637,02 € 5,77 %	11 850 541,77 € 2,69 %	6 397 336,57 € 1,45 %	174 955 006,92 € 39,78 %	0,00 € 0,00 %	279 749,76 € 0,06 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	14 339 216,66 € 3,26 %	19 481 618,00 € 4,43 %		113 646 156,93 € 25,84 %	90 171 060,94 € 20,50 %	22 875 095,99 € 5,20 %	6 319 900,00 € 1,44 %	4 940 400,00 € 1,12 %		

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE														DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes		Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	399 179 007,91 €	439 826 458,79 €	117 800 000,00 €	0,00 €	69 352 352,09 €	25 370 637,02 €	11 850 541,77 €	6 397 336,57 €	174 955 006,92 €	0,00 €	279 749,76 €	0,00 €	0,00 €	14 339 216,66 €	19 481 618,00 €		113 646 156,93 €	90 171 060,94 €	22 875 095,99 €	6 319 900,00 €	4 940 400,00 €
													0,00 %	3,26 %	4,43 %		25,84 %	20,50 %	5,20 %	1,44 %	1,12 %
DONT NATIONALE	399 179 007,91 €	439 826 458,79 €	117 800 000,00 €	0,00 €	69 352 352,09 €	25 370 637,02 €	11 850 541,77 €	6 397 336,57 €	174 955 006,92 €	0,00 €	279 749,76 €	0,00 €	0,00 €	14 339 216,66 €	19 481 618,00 €		113 646 156,93 €	90 171 060,94 €	22 875 095,99 €	6 319 900,00 €	4 940 400,00 €
													0,00 %		4,43 %		25,84 %	20,50 %	5,20 %	1,44 %	1,12 %
DONT REGIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE NIMES	ETUDES REGLEMENTAIRES
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)**
I24	Renseigner Idtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

« Description des caractéristiques de l'opération faisant l'objet de la contractualisation. Niveau de précision à apprécier entre l'ANRU et le PP en fonction du projet et de la maturité de l'opération. Préciser si le cas échéant si l'opération fait l'objet d'une convention PIA »

Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour nécessite des études réglementaires et notamment des procédures environnementales pour obtenir les autorisations avant la réalisation des travaux.

Dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU, une demande de démarrage par anticipation a été faite pour conduire les études réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (Fiche DA4).

Compte tenu de l'état d'avancement du projet urbain d'ensemble défini dans le cadre de la mission d'approfondissement du plan guide, et la nécessité de pouvoir agir rapidement une fois la convention ANRU validée (engagement opérationnel des premières actions et opérations), il convient aujourd'hui de compléter cette fiche, dénommée I24 par les études suivantes :
- assainissement pluvial,
- définition des formes urbaines en vue de préciser les éléments attendus dans l'étude d'impact,
- déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour rendre exécutoire les actions à intervenir dans le cadre de la convention ANRU.
- dossier de DUP,
- etc,

L'état d'avancement du projet et des marchés d'études réglementaires nécessite une demande de pré financement pour un montant total d'études à conduire de : 356 125 € HT.
Ce montant comprend un marché d'étude sur l'état initial de l'environnement et les études faunes / flores / habitats naturels nommé MS2 et le marché d'études réglementaires nommé MS7 qui concerne toutes les missions d'études réglementaires (procédures environnementales, étude d'impact, dossier loi sur l'eau, étude accoutisque et qualité de l'air, étude sur le potentiel en énergies renouvelables,dossier de défrichement, dossier d'enquête publique, etc).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
quartiers Pissevin Valdegour	Le périmètre retenu pour le projet NPNRU des quartiers PISSEVIN et VALDEGOUR concerne à la fois le périmètre QPV et également des secteurs contigüs à celui-ci. Certaines opérations sont situées dans le périmètre d'ensemble et non strictement dans le quartier QPV.
Commune de rattachement	
Nîmes	
Quartier de rattachement de l'opération	
30189 Nîmes 6030003 Pissevin - Valdegour	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	17/03/2017	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2017
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	356 125,00 €	50,00%	178 062,50 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**356 125,00 €**	**50,00%**	**178 062,50 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**178 062,50 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	356 125,00 €	montant TTC :	427 350,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	89 031,25 €		
	EPCI :	89 031,25 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	178 062,50 €		
	Total des co-financements :	356 125,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.1

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE NIMES	MISSIONS D'ETUDES PRE-OPERATIONNELLES, D'URBANISTE EN CHEF ET DE CONCERTATIONS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)**
I25	Renseigner Idtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

« Description des caractéristiques de l'opération faisant l'objet de la contractualisation. Niveau de précision à apprécier entre l'ANRU et le PP en fonction du projet et de la maturité de l'opération. Préciser si le cas échéant si l'opération fait l'objet d'une convention PIA »

Suite au premier marché subséquent portant sur l'approfondissement du plan guide, il convient désormais d'engager des études pré-opérationnelles en vue de poursuivre les réflexions sur la centralité et les polarités définies dans le plan guide ainsi qu'un travail d'interface entre la définition du projet de BHNS T2 Diagonal et le projet de renouvellement urbain au sein d'un périmètre défini comme secteur de centralité, secteur A (cf plan en annexe 1).

Une actualisation du plan guide concernant les autres secteurs B et C (selon les zones d'intervention prioritaires – cf annexe 1 de la fiche), sera conduite également en partenariat avec les bailleurs sociaux et autres opérateurs publics ou privés en vue d'ajuster le projet urbain.

Une étude circulation / stationnement permettra de consolider les orientations d'aménagements et de desserte du projet urbain et définir plus précisément les principes de stationnement à l'échelle des deux quartiers Pissevin et Valdegour.

Une mission de concertation / co-construction avec les acteurs et habitants seront conduites pour assurer la poursuite de la définition opérationnelle du projet de renouvellement urbain et en accompagnement de celui-ci.

Un marché à bons de commande relatif à la mise à jour d'une modélisation hydraulique.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
quartiers Pissevin Valdegour	Le périmètre retenu pour le projet NPNRU des quartiers PISSEVIN et VALDEGOUR concerne à la fois le périmètre QPV et également des secteurs contigüs à celui-ci. Certaines opérations sont situées dans le périmètre d'ensemble et non strictement dans le quartier QPV.
Commune de rattachement	
Nîmes	
Quartier de rattachement de l'opération	
30189 Nîmes 6030003 Pissevin - Valdegour	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	17/03/2017	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	515 380,00 €	50,00%	257 690,00 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**515 380,00 €**	**50,00%**	**257 690,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**257 690,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	515 380,00 €	montant TTC :	618 456,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	128 845,00 €		
	EPCI :	128 845,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	257 690,00 €		
	Total des co-financements :	515 380,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0056 Directeur de projet

Numéro de la version : 20608 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0056	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-14-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	24300064300045 COMMUNAUTE AGGLO NIMES METROPOLE	**Intitulé de l'opération**	Directeur de projet
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Profil d'un directeur de projet :
? Avoir des compétences en matière de gestion de projet, de bonnes capacités relationnelles, ainsi que des connaissances techniques dans les domaines concernés
? Sens de la gestion, de la coordination et de l'organisation.
? Savoir mener un projet à son terme
? Être force de proposition
? Assurer un rôle fédérateur autour du projet
? Bonne connaissance des procédures liées à l'Anru
Missions d'un directeur de Projet
Le directeur de projet assisté par la mission d'OPC est le référent « renouvellement urbain ». Il est l'assembleur des compétences et des techniciens affectés par les maîtres d'ouvrage à la réalisation des projets de quartiers.
? La maîtrise du pilotage de projet : assurer le pilotage, la coordination, le suivi et l'exécution du projet de renouvellement urbain
? La maîtrise des champs recouvrant le projet : aspects technique, juridique et financier
? La compréhension des spécificités du projet et l'adhésion à ses objectifs de tous les maîtres d'ouvrage.
Les compétences humaines : assurer un rôle de conseiller, de coordinateur et d'accompagnateur autour du projet et être l'interface entre les maîtres d'ouvrage et les collectivités.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	632 500,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	316 250,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0058 Prospecteur foncier

Numéro de la version : 20610 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0058	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-14-0002-002
Maitre d'ouvrage (MO)	24300064300045 COMMUNAUTE AGGLO NIMES METROPOLE	**Intitulé de l'opération**	Prospecteur foncier
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Profil d'un prospecteur foncier :
Participe à l'élaboration des politiques publiques locales de l'habitat et au NPNRU, plus particulièrement en charge de l'élaboration du programme de reconstitution de l'offre locative sociale.
Apporte un soutien ponctuel aux communes dans leurs réflexions sur leurs potentiels fonciers en regard des règlements, obligations et plans locaux d'urbanisme.
Missions d'un prospecteur foncier
Apporte son expertise sur la connaissance du marché de l'immobilier et sur les besoins en matière de logement.
Recherche des opportunités foncières sur l'ensemble du territoire de l'agglomération et estime les biens immobiliers à vendre
Accompagne les maîtres d'ouvrage pour un pré-montage des dossiers d'un point de vue administratif, financier et juridique (autorisation de bâtir, possibilité d'investissement, analyse des aspects financiers) et suit les projets jusqu'à leur finalisation
Conseille les maîtres d'ouvrage et les collectivités sur le volet financier de l'opération par la réalisation d'une étude de faisabilité financière
Assure un appui technique (généraliste et non récurrent) aux communes dans leurs réflexions sur l'édification ou modification de PLU

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	190 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	95 000,00 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0130 Accompagnement du NPNRU Pissevin-Valdegour par l'AUDRNA

Numéro de la version : 28587 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0130	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-14-0001-018
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Accompagnement du NPNRU Pissevin-Valdegour par l'AUDRNA
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La mission de suivi et d'évaluation du projet de renouvellement urbain confiée à l'Agence d'Urbanisme sur Pissevin Valdegour vient en appui de l'équipe projet (Archi Urba/Chef de projet) et se décompose comme suit :

• Participation au suivi de la mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaines avec production concernant certains sujets précis de notes diverses, de cartographies et de données selon les besoins qui interviendront au fur est à mesure de l'avancement des missions. Certains sujets non abordés par le groupement de maitrise d'oeuvre urbaine pourront faire l'objet d'études complémentaires conduites par l'Agence d'Urbanisme en tant que de besoin.
• Participation au suivi des études techniques et de maîtrise d'œuvre des projets immobiliers et d'aménagements urbains dans le périmètre de projet (constructions neuves toute vocation, réhabilitations / résidentialisations, TCSP 2, aménagement d'espaces publics…) selon besoins et évaluation du projet au fur et a mesure de l'avancement.
• Accompagnement à l'animation de la maison de projets et des démarches participatives mises en place sur les deux quartiers : ateliers "diagnostic en marchant" en 2020-2021. L'Agence d'Urbanisme accompagne le travail de co-construction en réalisant des cartographies et documents de synthèse traduisant les idées des habitants/acteurs de terrain sur certaines mission précises telles que les diagnostic en marchant.
• Participation aux conseils citoyens et aux réunions publiques selon besoins.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	86 400,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	43 200,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0131 Accompagnement du projet urbain - études règlementaires et techniques - Chemin Bas d'Avignon

Numéro de la version : 28588 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0131	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-14-0001-019
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Accompagnement du projet urbain - études règlementaires et techniques - Chemin Bas d'Avignon
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'AMO Accompagnement du projet urbain et études nécessaires à la mise en œuvre des actions comprend 3 volets :

1) Volet Urbain : L'objectif de cette mission est que la Ville de Nîmes se dote d'un outil d'encadrement et de maîtrise qualitative du projet sur le secteur d'étude afin de garantir la parfaite mise en œuvre du Plan Guide de renouvellement urbain, sur la durée de la période opérationnelle de la convention. Comprend la mission d'urbaniste en chef pour l'assistance et le suivi du projet de renouvellement urbain

2) Volet réglementaire : Ce volet de mission a pour objet de conduire l'ensemble des études réglementaires liées à la mise en oeuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain. Celles-ci s'appuieront sur les études urbaines réalisées par le groupement Tekhne ayant notamment permis d'arrêter le Plan Guide et les propositions d'actions de renouvellement urbain à réaliser dans le cadre de la convention .
Ces études réglementaires auront pour objet l'obtention d'une autorisation environnementale unique (comprenant les volets Loi sur l'Eau, Utilité Publique, faune flore…) par la production notamment d'un dossier de demande d'autorisation unique (étude d'impact globale).

3) Volet technique : Ce volet a pour objet à la fois l'accompagnement technique de la Ville de Nîmes dans le process de mise en œuvre des opérations et actions relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, pour le suivi de sa réalisation.
Cette mission a entre autres objectifs :
D' encadrer les maîtrises d'œuvre des aménagements à réaliser. De réaliser des compléments d'études qui pourraient être justifiées (approfondissement d'une faisabilité, compléments techniques…).
De réaliser toute étude nécessaire à l réalisation du projet de renouvellement urbain.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Chemin Bas d'Avignon Nîmes (prestations de service d'ingénierie)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	350 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	175 000,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0132 Accompagnement du NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville par l'AUDRNA

Numéro de la version : 28589 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0132	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-14-0001-020
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Accompagnement du NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville par l'AUDRNA
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La mission de suivi et d'évaluation du projet de renouvellement urbain confiée à l'Agence d'Urbanisme sur Chemin Bas d'Avignon vient en appui de l'équipe projet (Archi Urba/Chef de projet) et se décompose comme suit :

• Accompagner la ville de Nîmes et ses partenaires dans la mise en œuvre du projet urbain du NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville avec production de notes, de cartes et de données selon besoins.
• Apporter expertise et éléments de connaissance complémentaires facilitant la mise en œuvre des procédures et nourrir la démarche de projet.
• Veiller à l'articulation des démarches de projet et à la prise en compte d'enjeux transversaux, notamment à celle de l'Est Nîmois (écoquartiers Hoche-Université et Mas Lombard, NPNRU Mas de Mingue).
• Participer à l'animation de la maison de projets et aux démarches participatives selon besoin, notamment à la poursuite de l'animation des ateliers collaboratifs pour le projet d'aménagement du « bassin » du secteur Eboué-d'Ornano.
Programme :
•
Participation aux réunions de travail et instances de suivi de la mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaines.
• Participation au suivi des études techniques et de maîtrise d'œuvre des projets immobiliers et d'aménagements urbains dans le périmètre de projet (constructions neuves toute vocation, réhabilitations / résidentialisations, TCSP 2, aménagement d'espaces publics…) selon besoin.
• Accompagnement à l'animation de la maison de projets et des démarches participatives mises en place sur les deux quartiers : « Mémoires de quartier » en 2020-2021
• Participation aux conseils citoyens et aux réunions publiques selon besoins.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Chemin Bas d'Avignon Nîmes

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	64 800,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	32 400,00 €

FICHE OPERATION

22/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0133 Accompagnement du projet urbain - études règlementaires et techniques - Mas de Mingue

Numéro de la version : 28590 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0133	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-14-0001-021
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Accompagnement du projet urbain - études règlementaires et techniques - Mas de Mingue
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'AMO Accompagnement du projet urbain et études nécessaires à la mise en œuvre des actions comprend 3 volets :

1 volet réglementaire :
Ce volet de mission a pour objet de conduire l'ensemble des études réglementaires liées à la mise en oeuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain. Celles-ci s'appuieront sur les études urbaines réalisées par le groupement DUMETIER ayant notamment permis d'arrêter le Plan Guide et les propositions d'actions de renouvellement urbain à réaliser dans le cadre de la convention .
Ces études réglementaires auront pour objet l'obtention d'une autorisation environnementale unique (comprenant les volets Loi sur l'Eau, Utilité Publique, faune flore…) par la production notamment d'un dossier de demande d'autorisation unique (étude d'impact globale).

1 Volet Urbain :
L'objectif de cette mission est que la Ville de Nîmes se dote d'un outil d'encadrement et de maîtrise qualitative du projet sur le secteur d'étude afin de garantir la parfaite mise en œuvre du Plan Guide de renouvellement urbain, sur la durée de la période opérationnelle de la convention.
Comprend la mission d'urbaniste en chef pour l'assistance et le suivi du projet de renouvellement urbain.

1 volet technique
Ce volet a pour objet à la fois l'accompagnement technique de la Ville de Nîmes dans le process de mise en œuvre des opérations et actions relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue, pour le suivi de sa réalisation.
Cette mission a entre autres objectifs :
D' encadrer les maîtrises d'œuvre des aménagements à réaliser.
De réaliser des compléments d'études qui pourraient être justifiées (approfondissement d'une faisabilité, compléments techniques…).
De réaliser toute étude nécessaire à l réalisation du projet de renouvellement urbain.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	350 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	175 000,00 €

FICHE OPERATION

08/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0134 Accompagnement du NPNRU du Mas de Mingue par l'AUDRNA

Numéro de la version : 28591 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0134	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-14-0001-022
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Accompagnement du NPNRU du Mas de Mingue par l'AUDRNA
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La mission de suivi et d'évaluation du projet de renouvellement urbain confiée à l'Agence d'Urbanisme sur Mas de Mingue vient en appui de l'équipe projet (Archi Urba/Chef de projet) et se décompose comme suit :

• Accompagner la ville de Nîmes et ses partenaires dans la mise en œuvre du projet urbain du NPNRU Mas de Mingue avec production de notes, de cartes et de données selon besoins.
• Apporter expertise et éléments de connaissance complémentaires facilitant la mise en œuvre des procédures et nourrir la démarche de projet.
• Veiller à l'articulation des démarches de projet et à la prise en compte d'enjeux transversaux, notamment à celle de l'Est Nîmois (écoquartiers Hoche-Université et Mas Lombard, aménagement des secteurs Mas de Teste-Citadelle, NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville).
• Participer à l'animation de la maison de projets et aux démarches participatives selon besoin, notamment à l'organisation et à l'animation des ateliers collaboratifs
• Participation aux conseils citoyens et aux réunions publiques selon besoins.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	64 800,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	32 400,00 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0135 Missions d'animation/communication sur les 3 NPNRU

Numéro de la version : 28592 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0135	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-14-0001-023
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Missions d'animation/communication sur les 3 NPNRU
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Rappel du contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des 3 projets de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour, Mas de Mingue et Chemin bas d'Avignon - Clos d'orville, des actions d'animation et de communication seront à conduire au travers des maisons de projet mise en place dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU.

Descriptif des missions :

ANIMATION DES 3 MAISONS DE PROJET (ANIMATION / COMMUNICATION)
Un budget annuel est nécessaire à l'animation des 3 maisons de projets afin de financer des actions ponctuelle d'animation ou de communication liées aux 3 NPNRU.

REALISATION D'UNE MAQUETTE DES QUARTIERS PISSEVIN ET VALDEGOUR
Dans le cadre des actions de communication inscrite au protocole de préfiguration, une maquette du site des quartiers Pissevin et Valdegour a pu être réalisé et exposé à la maison de projet comme outil de compréhension et d'explication du site et du projet.
Cette maquette pourra être complété d'une maquette 3D relative au projet NPNRU retenu dans le cadre de la convention 2019-2024..

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	88 100,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	44 050,00 €

FICHE OPERATION

24/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0136 Chefs de projet (3 ETP)

Numéro de la version : 28593 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0136	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-14-0001-024
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Chefs de projet (3 ETP)
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Rappel du contexte
Nîmes Métropole est le porteur des projets de renouvellement urbain, il doit accompagner, coordonner et piloter la mise en œuvre de la convention NPNRU.
La Ville de Nîmes est Maitre d'Ouvrage des 3 NPNRU relatifs aux quatre quartiers Pissevin Valdegour, Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville et Mas de Mingue situés sur son territoire.
A ce titre, la conduite opérationnelle des NPNRU sera effectuée au sein de la direction de l'Urbanisme et du service Urbanisme Opérationnel ainsi qu'au sein des directions de la Construction, voirie et espaces verts de la Ville de Nîmes.
Compte-tenu des enjeux de renouvellement urbain et de la complexité des projets, 3 chefs de projets ETP seront nécessaires à la bonne conduite de ces 3 NPNRU.

Descriptif de l'étude ou poste
Profil d'un chef de projet :
-Avoir des compétences en matière de gestion de projet, de bonnes capacités relationnelles, ainsi que des connaissances techniques dans divers domaines.
-Avoir le sens de la gestion, de la coordination et de l'organisation.
-Savoir mener un projet à son terme
-Être force de proposition
-Assurer un rôle fédérateur autour du projet de renouvellement urbain
-Avoir des connaissances solides en :
- Conduite de projet complexe
- Gestion de projet (administrative, juridique et financière)
- Aménagement (procédures, outils, règlements).
- Urbanisme (stratégie urbaine, requalification, composition et recomposition urbaine, outils, procédures, règlements, gestion du foncier).
- Politique de la Ville / habitat
- Techniques

Missions d'un Chef de Projet
-La maîtrise du pilotage de projet : assurer le pilotage, la coordination, le suivi de l'exécution du projet de renouvellement urbain en relation avec les directions des services techniques de la Ville, avec Nîmes Métropole, l'ANRU.
-La maîtrise des champs recouvrant le projet : aspects technique, juridique et financier
-La définition et mise à jour du projet urbain (organiser l'élaboration du projet, et l'ingénierie urbaine, articulation entre projet urbain, projet d'équipements, programmes immobiliers,..)
-Concevoir et animer le dispositif de pilotage du projet et le dispositif de concertation.
-Conduire la réalisation du projet (gérer les risques, piloter les prestataires pluridisciplinaires, contrôler, évaluer)
Articuler le projet urbain au projet social (Contrat de Ville) en relation avec l'équipe du contrat de ville.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Quartiers Pissevin-Valdegour, Chemin-Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 897 500,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	948 750,00 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-14-0137 Chargé de mission habitat

Numéro de la version : 28594 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-14-0137	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-14-0001-025
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Chargé de mission habitat
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

RAPPEL DU CONTEXTE
Le territoire de la ville de Nîmes accueille un grand nombre de copropriétés privées dégradées. De nombreux dispositifs sont mis en place : Plan de sauvegarde des copropriétés Richard WAGNER ; OPAH copropriété dégradée pour les Grillons à Mas de Mingue, réflexion engagée sur une opération ORCOD IN à Pissevin (le soleil levant).

DESCRIPTIF DU POSTE
Au sein de la Direction de l'Urbanisme et de le Direction Générale et adjointe Développement et cohésion du Territoire et sous l'autorité du chef de Pôle Habitat, le chargé de mission contribue à la définition et à la mise en œuvre de la politique municipale en matière d'habitat privé sur le territoire. La ville de Nîmes mettant en œuvre une politique forte d'accompagnement, de partenariat et de soutien aux copropriétaires au travers de dispositif de type OPAH copropriétés dégradés, Plan de Sauvegarde, réflexion sur ORCOD IN.

Missions principales :
- Mettre en œuvre les questions territoriales relatives à l'habitat
- Représenter, participer, contribuer, aux dispositifs d'aide aux logements, aux actions prospectives engagées
- Participer à la définition de la stratégie d'intervention publique locale sur le parc privé.
- Rédiger des cahiers des charges et piloter des études dans le cadre des interventions à conduire sur le parc privé.
- Contribuer aux travaux de l'équipe projet NPNRU des quartiers PISSEVIN - VALDEGOUR, Chemin Bas d'Avignon et mas de Mingue.
- Organiser et animer en binome avec le chef de pôle les instances de suivi des dispositifs OPAH et Plan de Sauvegarde.
- Mettre en œuvre le programme d'action défini dans les conventions Plan Sauvegarde et OPAH.
- Préparer, suivre et exécuter le budget relatif aux opérations.
- Instruire et suivre les demandes de subventions, paiement des aides locales.
- Le chargé de mission sera amené à prendre en charge le pilotage et le suivi d'autres dispositifs.
- Piloter le suivi opérationnel des dispositifs en cours pour la réhabilitation et le redressement des copropriétés OPAH Plan de Sauvegarde.

- Participer au suivi du dispositif ORCOD IN concernant le quartier Pissevin.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Quartiers Pissevin-Valdegour, Chemin-Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	7

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	332 500,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	166 250,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-15-0065 Minoration de loyer Pythagore 25 ménages "Pissevin-Valdegour"

Numéro de la version : 24031 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-15-0065	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-15-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Minoration de loyer Pythagore 25 ménages "Pissevin-Valdegour"
Nature de l'opération :	15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Opération de démolition Pythagore (185 logements) Il a été estimé un relogement de 200 ménages (titulaires et dé cohabitants). Sur ces 200 ménages nous prévoyons une minoration de loyer pour 25 ménages.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de ménages relogés	25		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	186 000,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-15-0069 Minoration de loyer Hespérides 15 ménages Pissevin-Valdegour

Numéro de la version : 24468 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-15-0069	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-15-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Minoration de loyer Hespérides 15 ménages Pissevin-Valdegour
Nature de l'opération :	15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Démolition de 46 logements sur les 100 logements collectifs de cette résidence permettant d'ouvrir les logements sur les espaces verts et le stationnement organisé.
La surface ainsi libérée permettran la création d'un espace privatif dédié aux locataires, comprenant un stationnement agencé selon la topographie du terrain, et des espaces verts. L'ensemble de la résidence sera clos et équipé d'un controle d'accès.
15 ménages sur les 46 sont potentiellement concernés par cette minoration de loyer.
L'ensemble immobilier ,composé d'un corps de bâtiment en « U » de 6 niveaux et de 3 niveaux de sous-sol pour le stationnement est voué à une démolition partielle (46 logements) pour libérer de l'espace et laisser place à une zone de stationnement aérienne à destination des locataires des logements concernés et un foncier permettant la réalisation une résidentialisation des abords, (foncier libéré de 823m²).

La date de PCDID a été fixée au 01/07/2021.

Sur les 100 logements proposés à la destruction, une première démolition de 46 logements est programmée en phase 1 du projet.

Le foncier libéré de 823 m² sera conservé par un toit pour tous pour la création d'espaces privatifs dans le cadre du projet de résidentialisation

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de ménages relogés	15		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	110 000,00 €

FICHE OPERATION

24/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-15-0070 Minoration de loyer Pollux 37 ménages Pissevin-Valdegour

Numéro de la version : 24469 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-15-0070	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-15-0002-002
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Minoration de loyer Pollux 37 ménages Pissevin-Valdegour
Nature de l'opération :	15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Démolition d'une tour de 18 niveaux dont 3 de sous-sol, comportant 118 logements collectifs située à l'entrée sud du quartier Pissevin. Cette tour située à l'entrée du quartier Pissevin, à forte conotation sociale, est l'objet d'acte de vandalisme et d'agressions très fréquents, mettant en jeu la sécurité des personnes (incendie, coupure d'électricité, ...). 37 ménages sur les 118 sont potentiellement concernés par cette minoration de loyer.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de ménages relogés	37		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	236 000,00 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0021 Démolition Tour Avogadro (94 LLS)

Numéro de la version : 20555 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0021	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition Tour Avogadro (94 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La tour Avogadro est fortement stigmatisée de par sa forme urbaine (Tour de grande hauteur) et sa localisation.
Cet immeuble a subi ces dernières années d'importantes dégradations qui ont contribuées également à accélérer la dévalorisation du cadre de vie des occupants. Avec la Tour Perrin, la Tour Avogadro concentre les problématiques d'insécurité à l'échelle du quartier de Valdegour et constitue un symbole négatif. L'immeuble est également situé dans un quartier fonctionnant en circuit fermé ce qui renforce le sentiment d'insécurité perçu.
• Transformation de l'image du quartier de Valdegour dans sa globalité, par une intervention conséquente visant à démolir une tour de 94 logements collectifs
• Ouverture sur les espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles (en cassant l'image de citadelle avec son donjon)
Démolition de 94 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition de la tour
• Remise en état du terrain
État des relogements: 61 familles à reloger à partir de la date validant le démarrage anticipé (15/02/2018). En date du 06/07/2021 43 familles sont relogées.
Calendrier:
• Date PCDID : 01/07/2020 (jalon opérationnel)
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 15/02/2018 (avis CE) correspondant à la date de l'Accord de Démarrage anticipé
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective de démolition soit au 31/12/2020 Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 01/07/2020. L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/08/2015
Justification (cf page 20 du RGA) : "Le taux de vacance moyen structurel retenu se calcule de la manière suivante : le nombre total de logements ayant été vacants pendant au moins 3 mois au cours des 12 mois précédant le 1/08/2015, premier jour du mois de la publication au JO du premier arrêté relatif au RGA ".

Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux premier trimestre 2022
- OS prévisionnel de réception premier trimestre 2023

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	18 place Avogadro à Nîmes (section KV parcelle 223)

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 819 686,13 €
Taux max NPNRU	91,19 %
Subvention ANRU NPNRU	2 571 351,30 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0024 Démolition tour Perrin (101 LLS)

Numéro de la version : 20558 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0024	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0001-002
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition tour Perrin (101 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La tour Jean Perrin souffre de l'enclavement de la dalle qui l'accueille, dans un quartier fonctionnant en circuit fermé. Le lien du bâtiment avec l'espace public et les environnants est très ténu du fait des RDC condamnés et de difficultés d'accès à la dalle, elle-même privée d'éléments de convivialité et d'espaces qualitatifs. Le départ du Centre Médico-Social au 1er avril 2015 qui occupait les 2 premiers niveaux de la tour a accéléré la dévalorisation de cet ensemble immobilier et par conséquence le cadre de vie des occupants. Avec la tour Avogadro, la tour Perrin est un ensemble immobilier stigmatisé (par sa forme urbaine et sa localisation) qui concentre des problèmes d'insécurité récurrents qui contribue à véhiculer une image négative du quartier.
• Transformation de l'image du quartier de Valdegour, par une intervention conséquente visant à démolir une tour de 101 logements collectifs 11 place Jean Perrin.
• Favorisera l'ouverture sur les espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles et contribuer au changement d'image du quartier dans sa globalité.

Démolition de 101 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction – désamiantage
• Travaux de démolition de la tour
• Travaux de démolition de 2 niveaux de dalles de la place Jean Perrin
• Remise en état du terrain

État des relogements: 65 familles à reloger à partir de la date validant le démarrage anticipé (15/02/2018). En date du 6/07/2021, 48 familles ont été relogées
Calendrier:
• Date PCDID : 01/07/2020 - jalon opérationnel
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 15/02/2018 (avis CE) correspondant à la date de l'Accord de Démarrage anticipé
* VNC : prise en compte au 31/12 de l'année effective de démolition soit au 31/12/2020 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 01/07/2020. L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/08/2015
Justification (cf page 20 du RGA) : "Le taux de vacance moyen structurel retenu se calcule de la manière suivante : le nombre total de logements ayant été vacants pendant au moins 3 mois au cours des 12 mois précédant le 1/08/2015, premier jour du mois de la publication au JO du premier arrêté relatif au RGA ".
Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif :
- un OS prévisionnel de travaux à juin 2022
- un OS prévisionnel réception travaux à septembre 2023

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	11 place Jean Perrin à Nîmes (section KV parcelle 515)

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 167 955,70 €
Taux max NPNRU	92,73 %
Subvention ANRU NPNRU	3 864 949,49 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0025 VALDEGOUR-Démolition Pythagore (185 logements)

Numéro de la version : 20559 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0025	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	VALDEGOUR-Démolition Pythagore (185 logements)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain et en phase Protocole de préfiguration, ERILIA a conduit une étude Patrimoine Peuplement (Moe HTC). Cette étude basée sur une analyse multicritères a permis de mettre en avant le manque d'attractivité et l'obsolescence technique de la résidence Pythagore et de confirmé à l'Atelier A/S Maguerit la nécessité de démolir cet ensemble immobilier.

L'opération devra être engagée au plus tard le 31/12/2024 et soldée au 31/12/2031

La démolition de la résidence Pythagore sur le quartier de Valdegour contribuera ainsi à :
• Transformer l'image du quartier de Valdegour dans sa globalité,
• Ouvrir des espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles

Démolition de 185 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction – désamiantage
• Travaux de démolition de cet ensemble immobilier
• Remise en état du terrain

Calendrier:
• Date PCDID : 01/09/2021 (jalon opérationnel)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Place Pythagore

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	14

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	11 145 555,54 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	8 916 444,43 €

FICHE OPERATION

20/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0026 Démolition partielle immeuble Bassano (67 logts)

Numéro de la version : 20560 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0026	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition partielle immeuble Bassano (67 logts)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le bâtiment est situé sur dalle avec des niveaux d'entrées déconnectés de la rue. Les logements du RDC sont condamnés. Le bâtiment se situe à l'extrémité du quartier mais il est enclavé sans ouverture sur la ville du fait de talutages et de ruptures d'accès sur le boulevard très passant et quasi infranchissable. Image du bâti très dégradée surtout sur la face antérieure côté halls.
Cet ensemble immobilier est constitué d'un linéaire bâti trop important qui concentre des problèmes d'insécurité récurrents ce qui contribue à véhiculer une image négative du quartier.
• Transformation de l'image du quartier de Pissevin, par une intervention conséquente visant à démolir 5 cages soit 67 logements collectifs du 12 au 20 rue Bassano (sur un ensemble immobilier total de 131 logements collectifs).
• Favorisera l'ouverture sur les espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles et contribuer au changement d'image du quartier dans sa globalité.
Démolition partielle de 67 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition du bâtiment
• Travaux de démolition de la dalle
• Remise en état du terrain
Calendrier:
• Date de PCDID : 2/05/2021 (jalon opérationnel)
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 2/05/2021 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2023 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID - 02/05/2021. L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel 2/05/2021
Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif :
- un OS prévisionnel de travaux à mai 2024
- un OS prévisionnel réception travaux à novembre 2025

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	12 à 20 rue Bassano à Nîmes (section EM parcelle 19)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 295 184,91 €
Taux max NPNRU	91,24 %
Subvention ANRU NPNRU	2 094 184,09 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0027 Démolition partielle immeubles Delacroix (26 LLS) et Degas (20 LLS)

Numéro de la version : 20561 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0027	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0001-005
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition partielle immeubles Delacroix (26 LLS) et Degas (20 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'immeuble forme une barrière construite difficilement franchissable entre le quartier et la colline située au Nord. Les constructions dans ce secteur s'échelonnent dans la pente pour s'adapter à la géographie ce qui provoque des ruptures de niveaux. La façade est dans un état relativement correct quoique très connotée années 70 du fait de l'emploi de panneaux préfabriqués béton. Cette grande continuité urbaine disproportionnée est caractérisée par un manque d'usage et de lisibilité des espaces dû à une absence de délimitations identifiables.
- Transformation de l'image du quartier de Pissevin, par une intervention visant à démolir 5 cages soit 46 logements collectifs
- Percement partiel stratégique de façon à améliorer la perméabilité du quartier
- Contribution à l'amélioration de l'image du quartier dans sa globalité en créant de réelles respirations urbaines en rupture avec la continuité urbaine disproportionnée existante contribuant au sentiment d'insécurité
- Ouverture sur les espaces publics

Démolition partielle de 46 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition du bâtiment
• Travaux de démolition des dalles
• Remise en état du terrain
• Remise en état 5 pignons

Calendrier:
• Date de PCDID : 1/07/2020 - jalon opérationnel

Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 1/07/2020 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2022 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 1/07/2020 . L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : du 1/07/2020

Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif :
- un OS prévisionnel de travaux à janvier 2023
- un OS prévisionnel réception travaux à décembre 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	2 & 10 & 12 Place Delacroix et 4 & 6 Place Degas à Nîmes (section EM parcelle 3)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 806 164,31 €
Taux max NPNRU	92,36 %
Subvention ANRU NPNRU	1 668 162,52 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0028 Démolition partielle immeuble David (8 LLS)

Numéro de la version : 20562 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0028	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0001-006
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition partielle immeuble David (8 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'immeuble forme une barrière construite difficilement franchissable. Les constructions dans ce secteur s'échelonnent dans la pente pour s'adapter à la géographie ce qui provoque des ruptures de niveaux. La façade est dans un état relativement correct quoique très connotée années 70 du fait de l'emploi de panneaux préfabriqués béton. Cette grande continuité urbaine disproportionnée est caractérisée par un manque d'usage et de lisibilité des espaces dus à une absence de délimitations identifiables.
- Transformation de l'image du quartier de Pissevin, par une intervention visant à démolir 1 cage soit 8 logements collectifs
- Percement partiel stratégique de façon à améliorer la perméabilité du quartier et les écoulements hydrauliques
- Contribution à l'amélioration de l'image du quartier dans sa globalité en créant de réelles respirations urbaines en rupture avec la continuité urbaine disproportionnée existante contribuant au sentiment d'insécurité
- Ouverture sur les espaces publics

Démolition partielle de 8 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition du bâtiment
• Remise en état du terrain
• Remise en état 2 pignons
• Frais de ransfert /éviction:

Calendrier:
• Date prévisionnelle de PCDID : 1/07/2020 - jalon opérationnel

Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 1/07/2020 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2022 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 1/07/2020 . L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : du 1/07/2020
• Frais de transfert /éviction:

A ce jour, il est à noter la présence d'un local commercial (alimentation) dont le bail a été passé en 2016 pour une durée de 9 ans renouvelablement tacitement. Il conviendra de résilier ce bail avant la date de fin (2025). Cela engendrera des frais d'évicition et/ou de transfert estimés à ce jour à 100 000€.

Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à juin 2023
- OS prévisionnel de réception travaux à mai 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	10 place David à Nîmes (section EM parcelle 6)

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	513 889,27 €
Taux max NPNRU	93,00 %
Subvention ANRU NPNRU	477 917,02 €

FICHE OPERATION

27/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0029 Démolition immeuble le Pollux (118 logts)

Numéro de la version : 20563 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0029	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Démolition immeuble le Pollux (118 logts)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'ensemble immobilier susnommé POLLUX mise en gestion en 1965 comportant 118 logements collectifs se répartisant sur 2 batiments, un batiment en R+14 diposant de 3 entrées pour GRAND POLLUX (102 logements) et un batiment R+8 disposant d'une entrée pour PETIT POLLUX (16 logements).

Cette résidence est située au sud du Quartier Pissevin Valdegour, dans son environnement proche nous avons une mosquée et une école primaire. Depuis la création de cette résidence nous avons réalisé une réhabilitation en 2003 et plusieurs gros travaux de réparation comme le remplacement des ascenseurs en 2018.

Ce projet de démolition s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier (PCDID accordée le 14/10/2019) lequel est grévé des problèmes relatifs aux grands ensembles (insécurité, vandalisme, deal...)

La démolition de l'immeuble du Pollux contribuera par ailleurs à
• Transformer l'image du quartier de Pissevin dans sa globalité,
• Ouvrir des espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles
• Créer des bassins de compensation afin de réduire les risques hydrauliques du quartier (chemin de l'eau)

L'opération devra être engagée au plus tard le 31/12/2024 et soldée au 31/12/2031

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	EL 29, Place Jean-Calvin

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	**Validé par le CE du 06/11/2019 (page 9 avis CE)**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	6 765 781,10 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	6 765 781,10 €

FICHE OPERATION

27/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0030 Demolition de 46 logements collectifs - Résidence les Hesperides à Nîmes

Numéro de la version : 20564 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0030	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-21-0003-002
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Demolition de 46 logements collectifs - Résidence les Hesperides à Nîmes
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le site des HESPERIDES se situe à proximité de la résidence POLLUX - faisant l'objet d'une démolition dans le cadre du PNRU, de la mosquée de la paix, du viaduc Puccini et du square Jean Calvin, sur la partie Sud du quartier de Pissevin - Valdegour.

L'ensemble immobilier ,composé d'un corps de bâtiment en « U » de 6 niveaux et de 3 niveaux de sous-sol pour le stationnement est voué à une démolition partielle (46 logements) pour libérer de l'espace et laisser place à une zone de stationnement aérienne à destination des locataires des logements concernés et un foncier permettant la réalisation une résidentialisation des abords, (foncier libéré de 823m²).

La date de PCDID a été fixée au 01/07/2021.

Sur les 100 logements proposés à la destruction, une première démolition de 46 logements est programmée en phase 1 du projet.

Le foncier libéré de 823 m² sera conservé par un toit pour tous pour la création d'espaces privatifs dans le cadre du projet de résidentialisation

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	EL 104, allée Camille Saint Saens et rue Vincent Scotto

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	**Modulation du taux de subvention à 100% accordée par le CE du 06/11/2019 (page 9 avis)**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 880 277,08 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 880 277,08 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0031 Démolition immeuble Commandant L'Herminier (20 LLS)

Numéro de la version : 20565 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0031	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-21-0001-007
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition immeuble Commandant L'Herminier (20 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
Ensemble situé en entrée de quartier.
- Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville par une intervention visant à démolir un immeuble de 20 logements collectifs 2 et 4 rue Commandant l'Herminier.
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant la mise en valeur de l'entrée de quartier végétale, support d'usages et assurant la gestion des eaux pluviales liée à la contrainte PPRI.
Démolition de 20 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du terrain
Calendrier:
• Date de PCDID : 02/01/2021 - jalon opérationnel
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 2/01/2021 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2023 Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 01/01/2021. L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/01/2021
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : du 1/01/2020
Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif :
- un OS prévisionnel de travaux à janvier 2024
- un OS prévisionnel réception travaux à septembre 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	2 & 4 rue Commandant L'Herminier à Nîmes (section CZ parcelle 157)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	473 105,68 €
Taux max NPNRU	91,98 %
Subvention ANRU NPNRU	435 155,51 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0032 Démolition partielle immeuble Pierre Brossolette (20 LLS) (entrées 2 et 4)

Numéro de la version : 20570 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0032	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-21-0001-008
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition partielle immeuble Pierre Brossolette (20 LLS) (entrées 2 et 4)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
• Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon, Clos d'Orville par une intervention visant à démolir partiellement deux cages de 20 logements collectifs, 2 et 4 rue Pierre Brosolette (au sein d'une barre de 60 logements).
• Mise en valeur de l'entrée de quartier permettant la réalisation d'un axe central de circulation
• Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant de créer une desserte et des parcours piétons au sein du quartier entre les différents équipements.
Démolition partielle de 20 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du pignon
• Remise en état du terrain
Au 6 juillet 2021 3 relogements ont été effectués.
Calendrier:
• Date de PCDID : 27/11/2019 (jalon opérationnel)
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 27/11/2019 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/121/2022 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 27/11/2019 .L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/11/2019 (premier jour de la PCDID)
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : 1/11/2019
Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à septembre 2023
- OS prévisionnel de réception travaux à septembre 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	2 & 4 rue Pierre Brossolette à Nîmes (section CZ parcelle 157)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	18

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	419 048,42 €
Taux max NPNRU	90,87 %
Subvention ANRU NPNRU	380 768,35 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0033 Démolition immeuble Georges Bruguier (60 LLS)

Numéro de la version : 20571 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0033	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-21-0001-009
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition immeuble Georges Bruguier (60 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
Ensemble stigmatisé avec des problèmes d'insécurité récurrents qui contribue à véhiculer une image négative du quartier.
• Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon, Clos d'Orville par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 60 logements collectifs 2 à 12 rue Georges Bruguier.
• Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant un aménagement des parvis lié au passage du TCSP ainsi que des parcours piétons au sein du quartier entre les différents équipements.
Démolition de 60 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du terrain
État des relogements: 42 Familles à reloger à partir de la date validant le démarrage anticipé 15/02/2018 (avis CE). Au 6/07/2021 les relogements sont terminés.
Calendrier:
• Date PCDID : 1/07/2020 (jalon opérationnel)
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 15/02/2018 (avis CE) correspondant à la date de l'Accord de Démarrage anticipé
* VNC: prise en compte au 31/12 de la démolition effective soit au 31/12/2020 Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID 1/07/2020. L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/08/2015
Justification (cf page 20 du RGA) : "Le taux de vacance structurel moyen retenu se calcule de la manière suivante: le nombre total de logements ayant été vacants pendant au moins trois mois au cours des 12 mois précédents le 1/08/2015, premier jour du mois de la publication au JO du premier arrêté relatif au RGA..."

Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à décembre 2021
- OS prévisionnel de réception travaux à juillet 2022

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	2 à 12 rue Georges Bruguier à Nîmes (section CY parcelle 235)

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 119 094,34 €
Taux max NPNRU	89,83 %
Subvention ANRU NPNRU	1 005 243,28 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0034 Démolition immeuble Jean Moulin (40 LLS)

Numéro de la version : 20572 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0034	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-21-0001-010
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition immeuble Jean Moulin (40 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

• Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 40 logements collectifs 12 à 18 rue Jean Moulin. Valorisation d'un équipement public à ce jour enclavé par la libération du foncier permettant l'aménagement d'un parvis devant le gymnase. Accompagnement de la ligne 2 du TCSP : arrêt prévu sur le foncier libéré par la démolition. Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier par la mise en œuvre d'une traversée piétonne reliant le gymnase, l'arrêt TCSP et la maison médicale.
Démolition totale d'un immeuble de 40 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du terrain
État des relogements: 39 Familles à reloger à partir de la date validant le démarrage anticipée (15/02/2018) . En date du 06/07/2021 33 familles sont relogées.
Calendrier:
• Date PCDID : 1/07/2020- jalon opérationnel
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 15/02/2018 (avis CE) correspondant à la date de l'Accord de Démarrage anticipé
* VNC: prise en compte au 31/12 de la démolition effective soit au 31/12/2020
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID 1/07/2020 L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/08/2015
Justification (cf page 20 du RGA) : "Le taux de vacance structurel moyen retenu se calcule de la manière suivante: le nombre total de logements ayant été vacants pendant au moins trois mois au cours des 12 mois précédents le 1/08/2015, premier jour du mois de la publication au JO du premier arrêté relatif au RGA..."

Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à mars 2022
- OS prévisionnel de réception travaux à septembre 2022

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	12 à 18 rue Jean Moulin à Nîmes (section CZ parcelle 331)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	971 437,77 €
Taux max NPNRU	92,19 %
Subvention ANRU NPNRU	895 529,62 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0035 Démolition 80 LLS "Boule d'Or" rue Agrippa d'Aubigné

Numéro de la version : 20573 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0035	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-21-0001-011
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition 80 LLS "Boule d'Or" rue Agrippa d'Aubigné
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adaptée à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable. Transformation de l'image du quartier du Mas de Mingue par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 80 logements collectifs rue Agrippa D'Aubigné : « Boule d'Or ».
Contribution à la diminution du risque hydraulique et amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération d'une partie du Vallon permettant un aménagement paysager important.
La démolition de 80 logements regroupe :
• les relogements terminés à ce jour
• les études techniques préalables à la démolition
• les diagnostics règlementaires
• le désamiantage, la déconstruction et la démolition de l'immeuble
• la remise en état du site après démolition
• Date PCDID : 1/07/2020 - jalon opérationnel
• Date pour calcul de la Valeur Nette Comptable: 31/12/2018 (cf avis CE du 6/11/2019 - calculée au 31/12 précédent la démolition effective de l'immeuble)

• Accord Démarrage anticipé : 3/10/2016 (Cf avis CE Avis du comité d'engagement du 3 octobre 2016 relatif aux recommandations pour la finalisation du protocole de préfiguration) - date retenue pour le ombre de forfait relogement
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/08/2015
Extrait protocole de préfiguration (page scannée ci-jointe) :
« Pour le calcul de la perte d'exploitation, le taux de vacance est calculé sur les 12 mois précédant la date actée dans le protocole de préfiguration, soit le 1er août 2015, premier jour de la publication au Journal Officiel de l'arrêté RGA du NPNRU. La date retenue pour le calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation est la date du 1er août 2015 pour ['opération de démolition rue Agrippa d'Aubigné. »
Habitat du Gard a atteint son objectif avec un OS effectif au 30/12/2019 sur ce programme et une réception des travaux le 27/08/2020.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	1 à 15 rue Agrippa d'Aubigné (CK PARCELLE N°248)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 941 546,03 €
Taux max NPNRU	80,59 %
Subvention ANRU NPNRU	1 564 745,01 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0036 Démolition partielle immeuble Claverie (10 LLS) (1 entrée)

Numéro de la version : 20574 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0036	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-21-0001-012
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition partielle immeuble Claverie (10 LLS) (1 entrée)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le bâtiment est ancien mais doté de qualités architecturales. Il ne présente pas de problème majeur.
Le bâtiment dispose d'une image dégradée et d'une proximité avec les immeubles avoisinants favorisant l'enclavement.
• Démolition partielle d'une cage de 10 logements au service du projet urbain, qui accompagne la transformation du quartier du Mas de Mingue en participant au désenclavement du jardin des Mimosas et en valorisant l'entrée du quartier.
Démolition partielle de 10 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction -désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du pignon
• Remise en état du terrain
En date du 06/07/2021 3 familles sont relogées.
Calendrier:
• Date PCDID : 01/07/2020 - jalon opérationnel
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 1/07/2020 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2022 Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 01/07/2020. L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : le 1/07/2020
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : 1/07/2020
Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à juin 2023
- OS prévisionnel de réception travaux à décembre 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	238 Avenue Monseigneur Claverie à Nîmes (section CM parcelle 362)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	173 330,70 €
Taux max NPNRU	90,60 %
Subvention ANRU NPNRU	157 042,64 €

FICHE OPERATION

14/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0038 Démolition immeuble Montaigne (80 LLS)

Numéro de la version : 20576 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0038	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-21-0001-013
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition immeuble Montaigne (80 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
• Transformation de l'image du quartier du Mas de Mingue par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 80 logements collectifs 2 à 16 rue Montaigne.
• Contribution à la diminution du risque hydraulique en favorisant l'écoulement des eaux
• Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier (reconstruction de 30 logements en lieu et place) permettant un aménagement paysager important au niveau du square Montaigne et du jardin des Mimosas.
Démolition de 80 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du terrain
Au 6/07/2021 11 familles ont été relogées.
Calendrier:
• Date de PCDID : 1/07/2020 -jalon opérationnel
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 1/07/2020 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2022 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 1/07/2020 . L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : du 1/07/2020

Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à janvier 2023
- OS prévisionnel de réception travaux à janvier 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	2 à 16 rue Montaigne à Nîmes (section CM parcelle 360)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 666 017,63 €
Taux max NPNRU	90,89 %
Subvention ANRU NPNRU	1 514 214,04 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-21-0039 Démolition immeuble Ronsard (80 LLS)

Numéro de la version : 20577 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-21-0039	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-21-0001-014
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Démolition immeuble Ronsard (80 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
• Transformation de l'image du quartier du Mas de Mingue par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 80 logements collectifs 2 à 16 rue Ronsard.
• Contribution à la diminution du risque hydraulique en favorisant l'écoulement des eaux
• Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant un aménagement paysager important au niveau du square Montaigne et du centre social Jean Paulhan.
Démolition de 80 logements :
• Relogements
• Etude technique préalable à la démolition
• Diagnostics règlementaires
• Travaux de déconstruction - désamiantage
• Travaux de démolition
• Remise en état du terrain
Au 6/07/2021 10 familles ont été relogées.
Calendrier:
• Date de PCDID : 1/07/2020 - jalon opérationnel
Caractéristiques techniques:
• La date retenue pour le nombre de forfait relogement est le 1/07/2020 correspondant à la date de PCDID
* VNC : prise en compte au 31/12 précédent l'année effective prévisionnelle de démolition soit au 31/12/2022 - Conformément Avis du CE du 6/11/2019
* IPE: calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation à la date de PCDID au 1/07/2020 . L'indemnité pour pertes d'exploitation ne retient que le coût des loyers hors charges.
• Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel : du 1/07/2020
Habitat du Gard travaille à respecter un planning opérationnel qui a pour objectif:
- OS prévisionnel de travaux à juin 2023
- OS prévisionnel de réception travaux à juin 2024

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	2 à 16 rue Ronsard à Nîmes (section CM parcelle 182)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 921 830,59 €
Taux max NPNRU	91,96 %
Subvention ANRU NPNRU	1 767 390,36 €

FICHE OPERATION

22/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-22-0050 Recyclage copropriété Le Portal

Numéro de la version : 20602 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-22-0050	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-22-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Recyclage copropriété Le Portal
Nature de l'opération :	22 - Recyclage de copropriétés dégradées		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La copropriété « Le PORTAL » occupe une situation centrale dans le quartier
Elle cristallise un grand nombre de difficultés (copropriété dégradée, commerces en déclin, lieux de délinquance')
La situation tend à se dégrader inexorablement, le projet de renouvellement urbain sur l'ensemble du quartier ne peut pas réussir sans une transformation forte de cette copropriété. A l'issue de l'opération, la copropriété sera supprimée, remplacée par deux nouvelles opérations de diversification de l'habitat portées par Promologis:
- 30 Nouveaux logements LLS garantissant aux nouveaux occupants un nouveau statut et garantissant une meilleure gestion que la gestion syndicale actuelle. - 10 Villas Accessiosn sociale, offrant un parcours résidentiel aux habitants du quartier
- Cette opéraration permet également de résoudre la problématique des commerces , en restructurant l'offre commerciale sur deux nouvelles polarités, conformément au schéma directeur proposé par l'EPARECA.
- La démolition du 3eme ilot de la copropriété (8 logements) , et des garages à l'arrière, va permettre d' ouvrir les espaces extérieurs vers le futur parc et permettre des liaisons piétonnes vers les nouveaux arrêts TCSP.
Cette opération a fait l'objet d'une dérogation accordée par le CE de l'anru du 23 Novembre 2020, relative à la charge foncière de cession des terrains bâtis à Promologis pour réaliser ses opérations , en particulier la réalisation de 30 LLS en acquisition amélioration. La date de prise en compte des dépenses est celle du CE, sachant que des acquisitions foncières ont démarré via l'EPF , et des acquisitions de garages faites directement par la ville depuis plusieurs années.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Chemin Bas d'Avignon Nîmes

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	14

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	7 358 798,20 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	5 887 038,56 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-22-0113 Recyclage des copropriétés Angloros

Numéro de la version : 28557 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-22-0113	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-22-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	75210046100033 AGATE (AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE)	**Intitulé de l'opération**	Recyclage des copropriétés Angloros
Nature de l'opération :	22 - Recyclage de copropriétés dégradées		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

-L'opération fait partie de l'ensemble des missions attribuées par la ville de Nîmes à la SPL AGATE entre la galerie Richard Wagner et l'avenue Kennedy.

Pour cette opération, la SPL AGATE a en charge la maîtrise foncière des 4 copropriétés Angloros en vue de leur démolition totale, y compris les 2 niveaux de sous sol afin de retrouver le sol naturel. L'objectif est de recycler le foncier de cette copropriété en espace et jardin publics paysagers destinés à reconstituer le chemin de l'eau du quartier Pissevin et ainsi participer à la réduction du risque inondation.

Suite à l'acquisition démolition des 40 logements et de 31 locaux commerciaux, 75% (4 018 m²) du foncier libéré sera reconverti en parc hydraulique paysager et 25 % (1339 m²) en espaces et voiries publiques nouvelles, soit environ 5357 m² en tout.
A l'issue de la démolition, le foncier recyclé sera aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble "Kennedy Debussy Puccini". Dans le cadre d'une "transaction" entre les deux opérations et sans références disponibles, le prix du foncier avait été estimé à 66€ en fonction de données médiane entre un prix du terrain à aménager à un prix pour un foncier destiné à de l'espace public. Ce prix sera à mettre à jour à l'appui d'une estimation par France Domaine au regard de la destination définitive.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Prise en compte des dépenses au 03/10/2016 (ADA validée par le CE protocole du 03/10/2016)**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2014	20

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	11 980 184,00 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	9 584 147,20 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0043 Aménagement d'une partie de la pinède de Valdegour en accompagnement de la ferme école (secteur E)

Numéro de la version : 20595 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0043	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0001-004
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement d'une partie de la pinède de Valdegour en accompagnement de la ferme école (secteur E)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Réinvestir un espace vert existant mais non pratiqué par les habitants du quartier, la Pinède de Valdegour.
- Accompagner la réalisation de la Nouvelle Ferme Ecole par la réalisation de cheminements piétons de liaison avec les futurs autres équipements qui vont être réalisés à Proximité (Future Maison des Services, futur terrain de foot synthétique des Amandiers, etc) et vers la Station de BHNS.
- Foncier appartenant à la Ville situé à proximité immédiate de la rue Roberval qui va accueillir le passage du BHNS T2 Diagonal avec un arrêt localisé au sud de la Pinède (Rue Roberval).

OBJECTIFS
- Aménager les Abords de la Nouvelle Ferme Ecole et créer une liaison piétonne PMR entre la station de BHNS située rue Roberval et la Future Maison des Services (ancien collège Diderot restructuré par le CD30)
- Améliorer le maillage de cheminement piéton au sein de la pinède de Valdegour pour favoriser les déplacements doux vers les équipements environnants (Stade de Amandiers, Crèche les Alisiers, Groupe scolaire Marcelin, Future Maison des Services, Nouvelle Ferme école, etc.).

PROGRAMME
- Aménagement des espaces publics :
-Aménagement d'un cheminement piéton allant de la station de BHNS (Rue Roberval) à la future Maison des Services du CD30 et aménagement d'un parvis devant la Nouvelle Ferme Ecole (Fiche Eb)
-Création d'un maillage piéton de desserte des équipements au travers de la Pinède de Valdegour (Stade des Amandiers, Crèche des Alisiers, Groupe scolaire Marcelin, Maison des Services) en accompagnement de la réalisation de la Ferme Ecole (Fiche Ec)

Demande de dérogation pour positionnement de l'opération hors QPV et pour une augmentation du taux de scoring à 50%. Cette opération est nécessaire pour créer des liaisons au sein du quartier Vadegour et permettre les déplacements doux entre la station du BHNS rue Roberval et l'ensemble des équipements future maison des services, crèches, groupe scolaire, etc.)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	pinède de Valdegour

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 006 240,20 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	503 120,10 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0044 Aménagement de la centralité Kennedy (secteur F, ilôt nord)

Numéro de la version : 20596 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0044	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0001-005
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement de la centralité Kennedy (secteur F, ilôt nord)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Situation géographique Stratégique : Porte d'entrée Ouest de la Ville de Nîmes; Foncier appartenant à la Ville situé juste aux abords du Boulevard Kennedy et du passage du BHNS T2 Diagonal avec un arrêt localisé rue Roberval; Emplacement favorable à la réalisation d'un programme commercial, tertiaire et de logements en vue de transférer des commerçants de la Galerie Wagner

OBJECTIFS
- Créer une Centralité commerciale et tertiaire en entrée de Ville et au cœur des deux quartiers Pissevin / Valdegour
- Qualifier l'image d'entrée de Ville et des quartiers Pissevin et densifier autour de l'axe de passage du BHNS T2 Diagonal
- Requalifier le Boulevard Kennedy en boulevard urbain dans la continuité des aménagements du projet de BHNS T2 afin de réduire les emprises dédiées au trafic VL et favoriser les déplacements doux entre les deux quartiers.
- Améliorer la desserte existante, le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que la desserte des futurs programmes commerciaux et d'habitats.

PROGRAMME
- Aménagement des espaces publics :
-Démolition de la Ferme école existante (350 m² bâti), évacuation des déchets et remise en forme du terrain (aménagement provisoire d'attente de construction ' Fiche F1)
-Aménagement des espaces publics de déambulation et de cheminements piétons (Fiche Fa)
-Requalification du boulevard Kennedy entre le carrefour avec l'Avenue des Arts et le Carrefour avec la rue Roberval (Fiche Fk Est)

Valorisation Foncière :
- LOT 1 : Programme de 1250 m² de SDP dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière y compris stationnement dédié)

- LOT 1 : Programme de 2300 m² de SDP en R+4 dédiés aux logements : 1700 m² de LLS (135 € HT de charge foncière y compris le stationnement); 600 m² de SDP dédiée au logt en accession abordable (110 € /m² de charge foncière)
- LOT 2 : Programme de 800 m² de SDP dédiés aux commerces

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Boulevard Kennedy / Rue Roberval

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	14

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 846 901,60 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 423 450,80 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0045 Aménagement du secteur Est Pissevin (secteur I)

Numéro de la version : 20597 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0045	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0001-007
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement du secteur Est Pissevin (secteur I)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Vaste emprise foncière localisée en position centrale du quartier Pissevin et à proximité du quartier Puech du Teil.
- Localisation à proximité des équipements (Groupe scolaire Lakanal, Collège Condorcet, Médiathèque Marc Bernard, futur Groupe scolaire Pissevin)
- Actuellement espace en déshérence et lieu de pratique illicite.

OBJECTIFS
- Créer une desserte viaire entre la rue Lulli et la rue Bellini en vue de desservir le nouveau groupe scolaire et les futurs terrains cessibles
- Améliorer la desserte viaire existante, le maillage piéton au sein du quartier Pissevin
- Changer l'image du quartier Pissevin par la réalisation de programmes d'Habitat qualitatifs et innovants.
- Apporter une diversité typologique et architecturale au sein d'un secteur composé de grandes tours.

PROGRAMME
- Aménagement des espaces publics :
-Requalification de la rue Lulli (Fiche Ia)
-Création d'une voirie de desserte du terrain Condorcet (Fiche Ib)
-Création d'une voirie reliant la rue Lulli à la rue Bellini (Fiche Ic)
-Création d'une liaison piétonne entre la rue Lulli et le futur Groupe Scolaire Pissevin (Fiche If)
Valorisation Foncière :
LOT 1 : Programme d'environ 3040 m² de SDP en R+1/2 dédiés aux Logements, soit environ 38 logts :
- 20 Logements LLS (135 € /m² de charge foncière), SDP : 1600 m²
- 18 Logements en accession abordable (110 € /m² de charge foncière), SDP / 1440 m²

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%, pour le positionnement d'une partie des aménagements Hors du périmètre QPV et pour la réalisation d'un programme de 20 LLS au sein du programme immobilier "Coteaux Condorcet".

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	rue Lulli / rue Bellini

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	14

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 897 319,28 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 448 659,64 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0046 Aménagement du secteur Sud Pissevin (secteurs J/K)

Numéro de la version : 20598 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0046	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0001-008
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement du secteur Sud Pissevin (secteurs J/K)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Espaces publics d`entrée de quartier peu qualifiés et peu lisibles offrant une mauvaise image au quartier.

OBJECTIFS
- Améliorer l'entrée sud du quartier Pissevin en requalifiant les espaces publics, en redéfinissant les emprises dédiées au stationnement.
- Améliorer la desserte existante, le maillage piéton ainsi que l'écoulement des eaux de ruissellement vers les Bassins de compensation.
- Réaliser la totalité du dispositif hydraulique relatif au risque inondation.

PROGRAMME
- Aménagement des espaces publics :
-Requalification de l'Allée Camille Saint-Saens (Fiche Jd)
-Aménagement d'un espace public de liaison entre l'école Maternelle Langevin et la copropriété Georges Sand (Fiche Ji)
-Requalification de la rue des poètes (Fiche Ka)
-Requalification des espaces publics situés devant la Galerie Georges Sand (Fiche Kb)

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50% car ces espaces publics appartiennent également à la grande centralité, épine dorsale du projet urbain et doivent être réalisés dans la temporalité de la convention NPNRU car ils participent aussi au chemin de l'eau.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	rue des Poètes / allée Camille Saint Saens

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 255 885,22 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 627 942,61 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0047 Aménagement de la Porte des Arts (secteur L)

Numéro de la version : 20599 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0047	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0001-010
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement de la Porte des Arts (secteur L)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Situation géographique Stratégique :
Porte d'entrée au sud du quartier Pissevin, situé à proximité immédiate de la RN106
Foncier appartenant à la Ville situé juste aux abords du passage du BHNS T2 Diagonal avec un arrêt localisé au droit du secteur Porte des Arts
Emplacement favorable à la réalisation d'un programme commercial en vue de transférer des commerçants de la Galerie Wagner

OBJECTIFS
- Créer une polarité commerciale Porte des Arts
- Qualifier l'image d'entrée dans le quartier Pissevin et densifier autour de l'axe de passage du BHNS T2 Diagonal
- Améliorer la desserte existante, le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que la desserte des futurs programmes commerciaux et d'habitats.

PROGRAMME
- Aménagement des espaces publics :
-Aménagement des parvis de la Porte des Arts (Fiches La et La')
-Création d'une aire de stationnement public Porte des Arts (Fiche Lb)
-Aménagement d'un espace public de liaison comprenant des cheminements piétons et des aménagements paysagers (Fiche Lc)
-Requalification des voiries d'accès et de desserte situés autour de la Résidence des Arts et des futurs programmes commerciaux et d'Habitat (Fiche Ld)

Valorisation Foncière :
- LOT 1 : Programme de 1000 m² de SDP en RDC dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière)

- LOT 1 : Programme de 2950 m² de SDP en R+1/2/3 dédiés aux logements (110 € /m² de charge foncière)
- LOT 2 : Programme de 400 m² de SDP en RDC dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière)

- LOT 2 : Programme de 800 m² de SDP en R+1/2 dédiés à une maison de Santé pluridisciplinaire (125 € /m² de charge foncière).
La SAT pourrait être l'opérateur commercial et gestionnaire des programmes commerciaux et de la MSP.

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%. En effet cet opération permet la création d'une polarité urbaine au sud du quartier Pissevin dans la continuité de la grande centralité, autour de l'Avenue des Arts qui accueille le BHNS T2 qui a été mis en service en janvier 2020.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	avenue des Arts au Sud du quartier Pissevin

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	13

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 798 179,83 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	899 089,92 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0048 Aménagement du secteur Utrillo - Colline aux Oiseaux (secteur N)

Numéro de la version : 20600 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0048	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0001-013
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement du secteur Utrillo - Colline aux Oiseaux (secteur N)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Dysfonctionnement de la desserte viaire du secteur des peintres et manque de liaisons douces et de cheminements piétons.
- Présence d'un Viaduc Utrillo qui ne permet une donne desserte des Résidences Sociales.
- Manque de liaisons viaires et piétonnes entre la rue Utrillo et le rue Matisse (Colline aux oiseaux).

OBJECTIFS
- Retrouver une desserte viaire à niveau par la démolition du Viaduc Utrillo.
- Améliorer la desserte viaire existante par la démolition de plusieurs cages d'escaliers des Résidences Degas et Delacroix.
- Améliorer le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que l'accessibilité aux Résidences d'Habitat du Gard qui seront résidentialisées.
- Créer des liaisons viaires et piétonnes dans le sens Nord Sud en vue de favoriser les déplacements vers la Colline aux Oiseaux et désenclaver ce secteur.

PROGRAMME
- Aménagement des espaces publics :
-Démolition du viaduc Utrillo, déplacement des sous-stations du chauffage urbain et création d'une voie de desserte à niveau (Fiche Na)
-Requalification des espaces publics situés au Nord de la rue Utrillo (Fiche Nb)
-Création d'une voirie de desserte entre la rue la rue Matisse et la rue Utrillo (Fiche Nc)
-Requalification de la rue Matisse à l'Ouest de la Colline aux oiseaux (Fiche Nd)
-Création d'une voirie de desserte entre la rue Utrillo et la Colline aux oiseaux (Fiche Nf)
-Requalification de la rue Utrillo (Fiche Nk)

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%. La démolition du viaduc Utrillo ainsi que les déplacements de 2 sous-stations du chauffage urbain, le recouturage des autres réseaux et la réalisation du réseau pluvial nécessitent des investissements difficilement soutenables par la collectivité sans un engagement fort de l'ANRU.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	rue Utrillo / rue Matisse

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	7 920 064,04 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 960 032,02 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0049 Aménagement nouvelle entrée- axe nord/sud Commandant L'Herminier

Numéro de la version : 20601 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0049	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-24-0001-015
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement nouvelle entrée- axe nord/sud Commandant L'Herminier
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Objectifs: Désenclaver le quartier, renforcer son accessibilité, sa lisibilité ; et améliorer les mobilités des habitants.
Ouvrir le quartier sur le reste de la ville, par une mise en connexion directe aux grands axes de desserte (Boulevard Allende, Avenue Bir Hakeim), se connecter à l'intérieur du quartier sur le nouveau maillage de liaisons viaires, piétonnes, vélo.
Aménagement d'une nouvelle entrée Sud du quartier - Aménagement du carrefour Bvd. BirHakeim
Traitement paysager de l'entrée de quartier valorisant la végétation en place, usages à préciser
Travail en continuité de Commandant L'Herminier. Mise en place de stationnements longitudinaux, trottoirs, bande plantée type noue assurant la collecte des eaux de ruissellement, reprise des réseaux Mise en place de bandes plantées assurant l'intimité des logements Reprise des intersections existantes.
Le projet d'aménagement d'esace public porte sur une emprise totale de 5 540 m2 dont 3420 m2 provenant de l'acquisition des terrains HDG issus des démolitions brossolette et l'herminier. Le secteur d'intervention se situe en entrée sud du quartier sur l'avenue Bir Hakeim, principale artère de liaison avec le centre-ville d'une part, et avec le réseau d'agglomération d'autre part via le boulevard Allende. Le barreau à réaliser permet de prolonger la rue commandant l'Herminier. Qui deviendra de fait le principal axe traversant Nord Sud de desserte du quartier.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	En entrée sud du quartier

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 433 155,44 €
Taux max NPNRU	32,00 %
Subvention ANRU NPNRU	458 609,74 €

FICHE OPERATION

10/11/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0051 Aménagement de dispositifs hydrauliques

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0051	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	24300064300045 COMMUNAUTE AGGLO NIMES METROPOLE	**Intitulé de l'opération**	Aménagement de dispositifs hydrauliques
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Quartier positionné sur les collines de l'ouest de la Ville, fortement imperméabilisé générant une production de ruissellement pluvial très importante engendrant des inondations,
- De nombreux éléments urbains influent sur la producton, le transfert et le stockage du ruissellement pluvial (zones de rétentions non aménagées pour cette fonction, mur et merlon anti-bruit, bâtiment de type Barre édifiés dans la longueur qui font obstacles aux écoulements, parkings souterrains, tunnels, dalles')
- Le quartier Pissevin-Valdegour est fortement imperméabilisé et génère donc un ruissellement important en cas d'orage en l'absence de systèmes de compensation
- Certains secteurs sont ainsi identifiés comme des zones fortement vulnérables en cas de ruissellement intense.

OBJECTIFS
- Créer un dispositif hydraulique complet d'Aval en Amont pour réduire le risque inondation et limiter le ruissellement ou le ré-orienter vers des zones d'enjeux plus faibles
- Réaliser des bassins de compensation et des noues pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols dans le cadre d'une restructuration urbaine.
- Reprendre le nivellement de certaines voies afin de guider les écoulements vers le chemin de l'eau.
- Démolir l'école Maternelle Langevin et une cage d'escalier de la copropriété le Basque situées en zone de fort aléa ruissellement (financements non inclus dans cette FAT).

PROGRAMME
- Aménagement des bassins de régulation des ruissellements constitutifs du projet urbain sous Maîtrise d'Ouvrage Nîmes Métropole :
? Requalification des ouvrages hydrauliques existants (Pinède de Valdegour) (Fiche Ef) ' 261 500 € HT
? Création d'un ouvrage hydraulique paysager Avenue Kennedy (Fiche Fb) - 2 197 150 € HT
(montant hors acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'ouvrage)
? Aménagement d'un ouvrage hydraulique paysager au droit de la Mosquée (Fiche Jc) ' 1 847 726 € HT
? Aménagement d'un ouvrage hydraulique paysager au sud du quartier Pissevin (Fiche Kh) ' 2 187 615 € HT
? Recalibrage des réseaux exutoires (rue Bellini, rue Puccini et rue Dayan) - 3 377 200 € HT
? Acquisitions foncières pour l'ouvrage hydraulique Avenue Kennedy (parcelles EB0230 et 0273 + parcelles EB0433-0578-0583 pour partie pour une surface totale de 3742m²) - 920 000 € HT
Demande de dérogation pour le positionnement Hors du périmètre QPV d'un seul des ouvrages hydrauliques (logique de rétention en amont des zones d'enjeux) situé au nord de l'avenue Kennedy. Les autres bassins sont situés dans le périmètre QPV.
Les ouvrages de rétention du périmètre de la centralité, sous concession d'aménagement (SPL AGATE), ne sont pas inclus dans cette FAT.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	12 731 117,47 €
Taux max NPNRU	36,14 %
Subvention ANRU NPNRU	4 601 272,71 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0112 Aménagement des secteurs Kennedy Debussy Puccini

Numéro de la version : 28556 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0112	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-24-0004-001
Maitre d'ouvrage (MO)	75210046100033 AGATE (AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE)	**Intitulé de l'opération**	Aménagement des secteurs Kennedy Debussy Puccini
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

"L'opération fait partie de l'ensemble des missions attribuées par la Ville de Nîmes à la SPL AGATE entre la galerie Richard Wagner et l'avenue Kennedy Pour cette opération, la SPL AGATE a en charge la démolition de l'ancien Carrefour ainsi que le centre commercial Trait d'union une fois qu'une première opération de construction aura été réalisée.
Les aménagements de cette opération intègre les secteurs suivants :
Fe, Fc, Fd, Fh, Fj
Les secteurs G et H en totalité,
Le secteur Jb.
La zone d'aménagement est donc bordée par l'avenue Kennedy, l'avenue des Arts, le rue Puccini et les rues Weber et Lulli.
Une nouvelle place au bord de l'avenue Kennedy verra le jour avec une esplanade piétonne donnant sur un arrêt de TCSP. La place Roger Bastide sera totalement réaménagée, un mail planté sera réalisé le long de l'avenue des Arts une fois la dalle Debussy et le viaduc Puccini démolis.
Sur une grande partie issue du recyclage des copropriétés Angloros, des bassins paysagers seront réalisés et une nouvelle voie accompagné d'espaces publics sera aménagée pour desservir le reste des copropriétes ""Espero"" selon une logique nouvelle d'adressage et d'accessibilité plus directe.
Les travaux contiennent également la création d'une nouvelle voie d'accès depuis l'avenue Kennedy, entre les services de la DDTM et le futur lot F4 qui sera construit en 2 phases, dans le contexte d'opération ""tiroir"" au bénéfice des commercants de Trait d'Union et de la Galerie Wagner."

Destination du foncier :
Sur les 4 713 m² de foncier cédé, il est prévu de développer plusieurs programmes :
2 FAT Logements avec Un toit pour Tous et Erilia pour 3474 m² de SDP, 1560 m² sont destinés à la reconstitution de l'offre pour Un Toit pour Tous sur le secteur Kennedy Sud et 1914 m² pour Erilia sur les îlots H1 et H2 le long de l'avenue des arts.
Un programme de logements libres sur 12 186 m² de SDP construit sur Kennedy Sud et les îlots H1 et H2.
Une Fat Commerce sur 1300 m² de SDP construit sur l'îlot Kennedy Sud.
Sur le foncier de 947 m², il est prévu 2000 m² de SDP destiné à un futur "équipement de centralité", ce dernier ne fait pas l'objet d'un financement au titre de la convention NPNRU.
Le prix de charges foncières à 80€/m² est issu d'une estimation interne prenant comme hypothèse que cette dernière soit plus faible destinée à la construction d'un équipement public. Le prix devra faire l'objet d'une confirmation auprès des services de France Domaine

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**CE du 06/11/2019**
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 6/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	18

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	30 508 368,08 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	15 254 184,04 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0116 Opération ilôt Braque

Numéro de la version : 28560 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0116	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-24-0001-022
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Opération ilôt Braque
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ouvrir le quartier au Nord, sur la Route d'Avignon, rendre l'accès plus lisible et fonctionnel.
Réaliser sur l'ilot une opération requalifiant l'entrée, d'un point de vue urbain.

Sur les 15 461 m² d'emprise :

1) soit 11 351 m² dédiés à l'aménagement public dont le programme d'aménagement comprend la maîtrise foncière, démolitions, la réalisation des travaux de VRD et espaces publics nécessaires à l'opération.
2) soit 4 110 m² dédiés à l'accueil d'un progamme d'opération de promotion mixte de type petit collectif, comprenant une partie habitat en accession pour 840 m² de SDP et commerces en rez de chaussée pour 800 m² de SDP. L'opérateur du programme de promotion n'est pas encore désigné, l'opération devrait faire l'objet d'un appel à projet.

Le programme de l'opération comprend également le réaménagement de l'entrée Nord du Quartier , nouveau carrefour route d'Avignon et liaisons sur la

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	En entrée nord du quartier

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 840 614,40 €
Taux max NPNRU	31,00 %
Subvention ANRU NPNRU	570 590,46 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0118 Aménagement de la centralité du Chemin Bas d'Avignon en parc linéaire

Numéro de la version : 28562 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0118	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-24-0001-023
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement de la centralité du Chemin Bas d'Avignon en parc linéaire
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Diagnostic: Espaces publics du quartier très dégradés (hormis aménagements anru 1) / Points de dysfonctionnements révélés par las marches exploratoires / Fortes attentes des habitants sur le renouvellement urbain du quartier / Espaces de centralité, actuellement délaissais, voir évités, stratégiques pour la reconquête du quartier.
Objectifs des actions: Transformation du quartier en termes de fonctionnalité, et d'image.
Réalisation d'un Parc Urbain Linéaire.
Mise en œuvre d'actions répondant aux besoins des habitants
Réalisation d'espaces publics de diversification des usages au cœur du parc urbain (Espace Pelatan, Jardins Familliaux…)
Accompagner la transformation de la copropriété « le Portal » dans son intégration au nouvel environnement.
Mise en sécurité des espaces par une reconquête des fonctions urbaines par les habitants

Opération de requalification du secteur central du quartier permettant la transformation d'image, renforçant l'attractivité de la partie Nord du quartier, résidentielle, propice à de nouveaux programmes d'habitat diversifiés.
Une partie des terrains de l'ancienne copropriété Le Portal (emprise Ilot 3) pour 1 600 m2 est intégrée après démolition aux aménagements d'espace public du parc urbain linéaire. Voir FAT recyclage PORTAL. Cette opération donnera également lieu à acquisitions de foncier d'habitat du Gard, mais non chainé avec d'autres fat du bailleur.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Chemin Bas d'Avignon Nîmes

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 438 051,32 €
Taux max NPNRU	31,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 065 795,91 €

FICHE OPERATION

20/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0119 Recomposition urbaine de l'axe Jean Moulin

Numéro de la version : 28563 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0119	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-24-0001-024
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Recomposition urbaine de l'axe Jean Moulin
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Désenclaver le quartier, renforcer les mobilités.
S'appuyer sur l'aménagement de la Ligne T2 TCSP pour ouvrir le quartier sur le reste de la ville, le mettre en connexion aux différents pôles de services et d'emploi de l'agglomération, et permettre également un accès au quartier facilité pour les autres habitants de nîmes.
Accompagner par le maillage interne du quartier, la nouvelle recomposition urbaine des ilots , comprenant entre autre les projets de démolition/réhabilitation/résidentialisation de Habitat du Gard.
Assurer à l'intérieur du quartier les liaisons viaires, piétonnes, vélo, en complémentarité avec les nouveaux arrêts TCSP afin de desservir aisément les lieux d'habitat, d'équipements et de service du quartier.A noter une action particulièrement significative du projet qui consiste à créer un nouveau cheminement piéton entre le collège et l'ecole j moulin, permettant une desserte directe de la nouvelle maison médicale depuis le nouvel arrêt TCSP « Jean Moulin ». Ce projet a fait l'objet d'une coordination étroite entre Ville et Conseil Départemental. A noter que ce projet est couplé au projet de restructuration de l'Ecole Jean Moulin, en prévoyant la démolition reconstruction d'un local vétuste, permettant de libérer le foncier nécessaire pour réaliser un passage piéton en toute sécurité.
La présente opération Recomposition Urbaine de l'Axe Jean Moulin, est montée comme une opération à bilan car elle intègre en son périmètre deux opérations de valorisation foncière avec Habitat du Gard :
1) du rachat par la ville du terrain Bruguier après démolition, en qualité de réserve foncière (dépense au bilan) soit un total de 12 503 m² (ville de Nîmes 9066 et apport des démolitions Bruguier et Moulin pour 3 441 m²)
2) de l'opération Pierre Brossolette (ROLLS) de réalisation de 30 LLS d'HDG(sur un terrain de 1921 m2, pour une sdp de 2273 m2) sur les ilots B8 et B9, dont le foncier sera à l'inverse cédé par la ville (recette au bilan).
3) d'un reliquat de 1516 m² en réserve foncière.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Chemin Bas d'Avignon Nîmes

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 369 658,18 €
Taux max NPNRU	32,00 %
Subvention ANRU NPNRU	758 290,62 €

FICHE OPERATION

12/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0121 Aménagement Claverie nord

Numéro de la version : 28565 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0121	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0001-025
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement Claverie nord
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération concerne un aménagement de voirie et de stationnement de 2 628m², dont 228m² proviennent de la démolition partielle du bâtiment Claverie

Cet aménagement de voirie visera à :
- Simplifier et rétablir les liaisons et accès modifiés avec la mise en place de la ligne T2
- Compenser les carences en matière de circulations piétonnes
- Sécuriser les RDC (sur Claverie Nord) pour permettre leur réutilisation (en tant que logements ou de locaux professions libérales et de santé par exemple)
- Création d'une voirie de qualité en entrée de quartier avec stationnement longitudinal, plantations, plateau traversant,…qualifier par le végétal
- Ombrager la rue, améliorer la qualité de l'air…

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	284 895,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	99 713,25 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0122 Aménagement coeur de quartier (1ère tranche)

Numéro de la version : 28566 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0122	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0001-026
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Aménagement coeur de quartier (1ère tranche)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Objectifs : Affirmer l'espace public de coeur de quartier en ouvrant l'axialité de la rue Mg Claverie sur le paysage du Vallon et de la colline.

La première tranche d'aménagement objet de la présente FAT concerne uniquement la reconfiguration urbaine des abords du Centre Social Jean Paulhan (espaces publics eb terrasse, jardins, espace scénique, parvis d'entrée de l'équipement public).

Sur les 5 950m2 de foncier, 5100 sont dédiés à de l'espace public, et 850 m² destinés à recevoir une construction de 882 m2 de SDP complément Rolls Montaigne.

FAT chainée avec les démolitions d'HDG Montaigne (1 978 m²) et Ronsard (1 999 m²)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	514 485,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	180 069,75 €

FICHE OPERATION

22/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0123 Desserte résidence Les Grillons

Numéro de la version : 28567 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0123	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0001-027
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Desserte résidence Les Grillons
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La copropriété Les Grillons est située à l'entrée du QPV Mas de Mingue. Aujourd'hui cette copropriété comprend des commerces, des équipements publics, des garages et des logements.

Sur l'emprise de cette copropriété, le projet de rénovation urbaine prévoit, d'une part, la requalification de la partie résidentielle et, d'autre part, la restructuration complète (démolitions/reconstructions) de la partie située en façade de la route de Courbessac (place/commerces/garages), axe principal de desserte du quartier.

Sur la partie résidentielle qui comprend 82 logements et qui représentera à terme (après scission) 6000m², une OPAH copropriété dégradée est mise en place avec l'objectif de réhabiliter les bâtiments et d'aménager les espaces « résidentiels » de proximité.

Une emprise d'environ 2 200m² issue de l'assiette initiale de la copropriété (parcelle de 12 000m² au total) sera acquise par la Ville de Nîmes pour aménager la desserte de la partie habitée résidentialisée. C'est l'objet de la présente opération.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	383 825,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	134 338,75 €

FICHE OPERATION

12/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0124 Jardins fertiles (emprise ancien collège)

Numéro de la version : 28568 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0124	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0001-028
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Jardins fertiles (emprise ancien collège)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'emprise de l'ancien collège se situe en zone d'aléa fort à très fort du PPRI. Son aménagement repose sur la démolition des divers bâtiments du collège désaffecté, la réalisation d'une voie de desserte du nouveau collège et qui traverse le Vallon et l'aménagement de l'espace désimperméabilisé en espaces verts, de cultures et de jardins (agriculture urbaine).

L'emprise de projet représente environ 13600m², il comprend les aménagements suivants :

- Démolition du collège Vallès en zone du PPRI => jardins partagés d'insertion et pédagogiques.
- Démolition de la voie existante longeant sud des tennis et valat de Riquet
- Reconstituer sol fertile (amendement du sol remis après démolition)
- Aménagement des limites (fossé+ dénivelé gabion ou autre)
- Plantations ripisylve Valat de Riquet et limite Santa Cruz- Maillage d'arbres verger
- Cheminements structurants (stabilisé renforcé par nid d'abeille - inondable)
- Voie traversante liaison Dalverny / Rascalon
- Réseaux (dont raccordement arrosage sur AEP - voir réservoir + pompage éolienne et canaux) Éclairage
- Hydraulique: Reprise du Valat de Riquet (partie aérienne) - Expansion des crues

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 683 232,20 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	589 131,27 €

FICHE OPERATION

12/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0125 Liaison au pôle éducatif (montée du Bellay)

Numéro de la version : 28570 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0125	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0001-029
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Liaison au pôle éducatif (montée du Bellay)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
I

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	4

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	680 373,82 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	238 130,84 €

FICHE OPERATION

22/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0127 Structuration viaire Agrippa d'Aubigné, Camus, Montesquieu, Santa Cruz

Numéro de la version : 28572 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0127	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0001-031
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Structuration viaire Agrippa d'Aubigné, Camus, Montesquieu, Santa Cruz
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'aménagement d'une voirie de connexion entre les rues Agrippa d'Aubigné et Rascalon permettra de desservir la rive droite du Valat Riquet et est une composante importante du schéma de circulation future du quartier rénové.
Les nouvelles voiries structureront notamment les nouveaux espaces ouverts du Vallon, les abords du gymnase requalifiés et amélioreront la desserte de l'emprise Camus.
La nouvelle armature Agrippa d'Aubigné permettra par ailleurs de réaménager les espaces libérés par le local associatif la Boule d'Or et la démolition du bâtiment du même nom par HdG.

Objectifs :

Sur les 16930m2, 11300 sont dédiés à des aménagements publics pour:

• Réorganiser le schéma de circulation du quartier
• Cadrer le vallon par des voies en corniche
• Mailler la rive Ouest du Vallon

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 107 990,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	387 796,50 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-24-0128 Restructuration Secteur Les Grillons

Numéro de la version : 28573 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-24-0128	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-24-0004-002
Maitre d'ouvrage (MO)	75210046100033 AGATE (AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE)	**Intitulé de l'opération**	Restructuration Secteur Les Grillons
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La copropriété Les Grillons est située à l'entrée du QPV Mas de Mingue. Aujourd'hui cette copropriété dégradée comprend des commerces, des équipements publics, des garages et des logements.

Sur l'emprise de cette copropriété, le projet de rénovation urbaine prévoit, d'une part, la requalification de la partie résidentielle et, d'autre part, la restructuration complète (démolitions/reconstructions) de la partie située en façade de la route de Courbessac (place/commerces/garages), axe principal de desserte du quartier. Dans le cadre de la partie restructurée, de nouveaux volumes seront constitués, encadrant une place requalifiée et arborée. Ces nouvelles opérations bâties accueilleront notamment des rez-de-chaussée « actifs ».

Dans ce cadre, la nouvelle offre de 3551 m2 de foncier se traduira par:

- des activités et des services prévues à hauteur de 410 m² de SdP dans des locaux existants restructurés . Cette offre pourrait accueillir, par exemple, des activités médicales et/ou des professions libérales.
-des activités commerciales prévues à hauteur de 390 m² SDP pour permettre le repositionnement de 3 cellules (prévisionnellement Tabac/presse, Boucherie et Poste).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses 06/11/2019 accordée par le CE de la même date**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 273 588,83 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 145 756,09 €

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération** Construction_16_logements_locatifs_sociaux_neufs_10PLAI_6PLUS_Clarenssac_Route de Nîmes
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** Renseigner ldtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Possibilité d'acquérir 40 logements (32 collectifs et 8 individuels) dont :
- 16 logements collectifs seraient destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois
- 24 logements (16 collectifs et 8 individuels) seraient destinés à la programmation courante

Forme urbaine intéressante s'inscrivant dans un programme immobilier mixte : proposition de petites entités pour la partie « logements collectifs » avec 3 bâtiments d'un étage chacun, complétée par 8 logement individuels groupés.
Ce programme immobilier social s'inscrit dans un projet plus important de développement d'une offre de logements privés (partie portée par le promoteur immobilier Prémalis).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante en termes de mixité sociale, de forme urbaine et de situation permettant ainsi d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU, dans un cadre privilégié et diversifié.

Typologie prévisionnelle :

o Collectifs : 11 T2 – 16 T3 - 5 T4
o Individuels : 8 T4 duplex

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération route de Nîmes (Section AB Parcelles 122 & 123)	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La commune de Clarenssac est située au Sud Ouest de Nîmes de Nîmes et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. (Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre). Localisation privilégiée.
Commune de réalisation 30-Clarensac	
Quartier de rattachement de l'opération 30189 Nîmes 6030006 Mas De Mingue	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	16 logements 6 PLUS 10 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Localisation privilégiée en terme de reconstitution de l'offre.Transports, services à proximité directe du programme.
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012 -10% (HPE)	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 logements réservés à Action Logement dans le cadre du programme (12,5% du nombre de logements construis hors QPV).

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	25/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	40 200,00 €		40 200,00 €
PLAI :	79 000,00 €	63 000,00 €	142 000,00 €
Total :	**119 200,00 €**	**63 000,00 €**	**182 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 838 005,00 €	montant TTC :	1 939 095,28 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	88 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	189 564,00 €		
	REGION :	23 000,00 €		
	BAILLEUR :	1 474 441,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	63 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 838 005,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 385 652,00 €		
	dont PRET CDC :	1 266 452,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	119 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération** Construction_9_logements_locatifs_sociaux_neufs_5 PLAI_4PLUS_Milhaud_rue des Banières_Valette de Travessac
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** Renseigner ldtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Localisation : A l'Ouest de Nîmes sur la commune de Milhaud (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire. Localisation privilégiée.
Nature de l'existant : terrain avec bâti à usage d'habitation / bâti sans intérêt à démolir
Contenance : 1 799 m²
Type d'opération : Acquisition en VEFA
• Promoteur : Immo-Concept
Potentiel d'aménagement
Possibilité d'acquérir 15 logements, dont 9 seront destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois et 6 seront destinés au développement au titre du Droit Commun.
Forme urbaine intéressante : petit collectif à échelle humaine >>> 2 bâtiments en R+2
Typologies intéressantes dans le cadre de la reconstitution de l'offre car 2T5 proposés sur ce programme (6 T2, 5 T3, 2 T4, 2 T5).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.
Cette situation géographique privilégiée vient se confortée également du fait que la commune se trouve en première couronne du territoire intercommunal.
Cette opération si elle est retenue en reconstitution de l'offre ANRU serait un bon signal envoyé aux autres communes de l'Agglomération en termes d'effort à consentir au titre de la reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Section AL N°44	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 30-Milhaud	
Quartier de rattachement de l'opération 30189 Nîmes 6030006 Mas De Mingue	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	9 logements 4 PLUS 5 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Milhaud est une commune située dans la première couronne de la communauté d'Agglomération de Nîmes Métrople. Localisation privilégiée en terme de reconstitution de l'offre.Transports, services à proximité directe du programme.
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012 -20% (THPE)	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 logement réservé à Action Logement dans le cadre du programme (12,5% du nombre de logements construis hors QPV).

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	15/02/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	49 200,00 €		49 200,00 €
PLAI :	49 000,00 €	39 000,00 €	88 000,00 €
Total :	**98 200,00 €**	**39 000,00 €**	**137 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 240 234,00 €	montant TTC :	1 308 446,87 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	49 500,00 €		
	DEPARTEMENT :	115 338,00 €		
	REGION :	12 000,00 €		
	BAILLEUR :	1 024 396,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	39 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 240 234,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 024 396,00 €		
	dont PRET CDC :	926 196,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	98 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération** Construction_8_logements_locatifs_sociaux_neufs_5 PLAI_3 PLUS_Redessan_chemin du Mas Clerc_Terrae Domitia
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** Renseigner ldtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Type d'opération : Opération d'acquisition en VEFA
• Promoteur : Immo-Concept
Localisation : La commune de Redessan est située à 11 km à l'Est de Nîmes, à équidistance entre Nîmes et Beaucaire. Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et carencée en logements locatifs sociaux.
(Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre). Localisation privilégiée.
Référence cadastrale et contenance : Section AE N°110 et N°427 (5 453 chemin du Mas de Clerc/30129 Redessan) d''une surface de3 775 m²
Nature de l'existant : terrain avec maison à usage d'habitation et dalle à démolir
Etat du bâti : bâti sans intérêt à démolir / occupation : vacant
POTENTIEL D'AMENAGEMENT
Possibilité d'acquérir 8 logements individuels destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
Forme urbaine intéressante s'inscrivant dans un programme immobilier mixte : proposition de logement individuel, ce programme immobilier social accompagne un programme immobilier privé à destination de primo-accédant.
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante en termes de mixité sociale et permettra d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.
Typologie prévisionnelle : • 8 Villas de type 4 en R+1 avec espace vert privatif et deux places de stationnement par pavillon

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Section AE N°110	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 30-Redessan	
Quartier de rattachement de l'opération 30189 Nîmes 6030006 Mas De Mingue	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	8 logements 3 PLUS 5 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Redessan est une commune située à 11 km à l'Est de Nîmes, à équidistance entre Nîmes et Beaucaire. Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et carencée en logements locatifs sociaux. Localisation privilégiée en terme de reconstitution de l'offre.Transports et services à proximité directe du programme.
Nombre de bâtiments :	8	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 logement réservé à Action Logement dans le cadre du programme (12,5% du nombre de logements construis hors QPV).

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	25/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	20 100,00 €		20 100,00 €
PLAI :	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €
Total :	**59 600,00 €**	**31 500,00 €**	**91 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 286 313,30 €	montant TTC :	1 357 060,54 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	44 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	110 282,00 €		
	REGION :	11 500,00 €		
	BAILLEUR :	1 089 031,30 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 500,00 €		
	Total des co-financements :	1 286 313,30 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	952 914,00 €		
	dont PRET CDC :	893 314,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	59 600,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération** Construction_10_logements_locatifs_sociaux_neufs_6 PLAI_4 PLUS_Redessan_Route de Beaucaire
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** Renseigner ldtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Type d'opération : Opération d'acquisition en VEFA
• Promoteur : Prémalis
Localisation : La commune de Redessan est située à 11 km à l'Est de Nîmes, à équidistance entre Nîmes et Beaucaire. Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et carencée en logements locatifs sociaux.
(Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre). Localisation privilégiée.
Références cadastrales : Section AC N°177, 178, 183, 184, 185, 460, 681 et 237
Nature de l'existant : terrain nu

POTENTIEL D'AMENAGEMENT

Possibilité d'acquérir 21 logements individuels dont :
- 10 villas destinées à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
- 11 villas destinées au développement de l'offre dans le cadre du Droit Commun

Ce projet représente une opportunité intéressante de développer une offre importante en logements individuels ce qui correspond au tissu urbain pavillonnaire à proximité immédiate du site. Monter ce projet en opération mixte (financement ANRU pour partie et autre partie financement PCS) permettra d'assurer une certaine mixité sociale.
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante en termes de mixité sociale et permettra d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération parcelles cadastrées Section AC Numéro 177 (partie), 178 (partie), 183, 184, 185 (partie), 237 et 681 (partie)	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 30-Redessan	
Quartier de rattachement de l'opération 30189 Nîmes 6030006 Mas De Mingue	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	10 logements 4 PLUS 6 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Redessan est une commune située à 11 km à l'Est de Nîmes, à équidistance entre Nîmes et Beaucaire. Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et carencée en logements locatifs sociaux. Localisation privilégiée en terme de reconstitution de l'offre.Transports et services à proximité directe du programme.
Nombre de bâtiments :	10	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012 -10% (HPE)	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 logement devra être réservé à Action Logement dans le cadre du programme (12,5% du nombre de logements construis hors QPV).

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	03/12/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	26 800,00 €		26 800,00 €
PLAI :	47 400,00 €	37 800,00 €	85 200,00 €
Total :	**74 200,00 €**	**37 800,00 €**	**112 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 569 255,97 €	montant TTC :	1 655 565,05 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	55 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	136 223,00 €		
	REGION :	14 000,00 €		
	BAILLEUR :	1 326 232,97 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	37 800,00 €		
	Total des co-financements :	1 569 255,97 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	926 459,00 €		
	dont PRET CDC :	852 259,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	74 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : - €

FICHE OPERATION

25/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0053 Construction de 32 logements, chemin de Pissevin (13 PLUS / 19 PLAI)

Numéro de la version : 20605 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0053	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Construction de 32 logements, chemin de Pissevin (13 PLUS / 19 PLAI)
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
"Reconstitution entrant dans le champ des démolitions des copropiétés dégradées de la galerie Wagner à Pissevin. Intégration d'un collectif compact en R+3 de 32 logements dans un quartier de villas, proche du centre ville, prochainement desservi par la ligne 2 du TSCP, avec parking souterrain de 32 places béneficiant d'un visuel proche de maisons de ville et d'une conception à haute quallité environnementale 32 logements dont 19 PLUS et 13 PLAI"

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Chemin de Pissevin

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	32
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	13	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	19

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	159 900,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	186 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	148 200,00 €

FICHE OPERATION

05/08/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0054 Commune de Nîmes : résidence Jean Charles BELLEC avenue Bir Hakeim, 16 logements

Numéro de la version : 20606 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0054	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-31-0001-008
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Commune de Nîmes : résidence Jean Charles BELLEC avenue Bir Hakeim, 16 logements
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors site. Le pavillonnaire ainsi que les copropriétés à proximité directe semblent plutôt bien se porter.

Projet d'acquisition en VEFA.
Programme d'acquisition de 16 logements collectifs, destinés à la reconstitution des logements.
Forme urbaine intéressante : petit collectif à échelle humaine.

Typologie prévisionnelle et type de financement :
' 2 T2/ 6 T3 / 7 T4 /1 T5
' 10 PLAI et 6 PLUS

Demande de prise en compte des dépenses par anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée et accordée en CE du 15/02/2018. Demande de pré financement sollicitée et accordée en CE du 1/10/2020.
Habitat du Gard travaille à respecter un planning prévisionnel opérationnel ayant pour objectif:

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	38 avenue Bir Hakeim

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	16
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	6	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	10

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	73 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	98 000,00 €
Subvention ANRU NPNRU	78 000,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0061 Reconstitution - Nimes - Centralité Kennedy - 13 PLAI 9 PLUS

Numéro de la version : 21720 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0061	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0003-002
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nimes - Centralité Kennedy - 13 PLAI 9 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Résidence de 22 LLS au sein d'un ensemble immobilier
Opération 100% ROLLS
Typologie : T2 à T4
Minimum une place de stationnement par logement
Type de financement : PLUS / PLAI
Le CE du 06/11/2019 qui a demandé que les opéations de diversfication soient accompagnées d'opérations de ROLLS afin d'en faciliter la sortie et d'en assurer l'équilibre

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Centralité Kennedy

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	22
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	9	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	13

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	14

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	110 700,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	127 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	101 400,00 €

FICHE OPERATION

23/08/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0062 1 pour 1 à identifier (164) Construction d'un ensemble immobilier de 48 logements en ROLLS (19 PLUS / 29 PLAI)

Numéro de la version : 21723 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0062	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0003-004
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	1 pour 1 à identifier (164) Construction d'un ensemble immobilier de 48 logements en ROLLS (19 PLUS / 29 PLAI)
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Résidence de 48 LLS répartis en 2 collectifs en R+2, 2 semi-collectif en R+1 et 7 villas individuelles en bande
Opération 100% ROLLS
Typologie : T2 à T4
Minimum une place de stationnement par logement
Type de financement : PLUS / PLAI

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30190 - ST GENIES DE MALGOIRES	AVENUE DES ECOLES 30190 SAINT GENIES DE MALGOIRES

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	48
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	19	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	29

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2020	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	127 300,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	229 100,00 €
Subvention ANRU NPNRU	182 700,00 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0063 Reconstitution-non identifiés-neuf - 33 PLAI 21 PLUS

Numéro de la version : 21728 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0063	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0003-005
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution-non identifiés-neuf - 33 PLAI 21 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Résidences de 54 LLS Opération 100% ROLLS Typologie : T2 à T4 Minimum une place de stationnement par logement Type de financement : PLUS / PLAI

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	54
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	21	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	33

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	258 300,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	323 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	257 400,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0064 Nîmes-ZAC Mas Lombard -neuf-24 PLAI 16 PLUS

Numéro de la version : 21729 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0064	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0003-006
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Nîmes-ZAC Mas Lombard -neuf-24 PLAI 16 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Résidence de 40 LLS
Opération 100% ROLLS
Typologie : T2 à T4
Minimum une place de stationnement par logement
Type de financement : PLUS / PLAI

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	40
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	16	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	24

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	16

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	235 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	187 200,00 €

FICHE OPERATION

10/08/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0066 Construction (VEFA) de 40 LLS (24 PLAI-16 PLUS) - Opération Bigot

Numéro de la version : 24065 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0066	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Construction (VEFA) de 40 LLS (24 PLAI-16 PLUS) - Opération Bigot
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Reconstitution de 40 LLS en VEFA hors QPV: 24 PLAI - 16 PLUS. Ce programme réparti sur 2 bâtiments (Bât B:16 logements, bât C:24 logements) s'inscrit dans une opération d'ensemble située 147 rue d'Oran à Nîmes, intégrant des logements collectifs, une EHPAD et une "Maison en partage".
Il s'agit de requalifier un espace actuellement occupé par un collège et un gymnase désaffectés et de part la typologie (du T2 au T5), de l'emplacement proche du centre ville (2km), de cibler des logements familiaux et de répondre à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Projet en interaction avec la diagonale verte.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	147 rue d'Oran

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	40
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	16	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	24

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	235 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	187 200,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0067 Reconstitution-Nîmes-Thalès Ouest -7 PLAI 5 PLUS

Numéro de la version : 24066 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0067	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-002
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution-Nîmes-Thalès Ouest -7 PLAI 5 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Programme inscrit dans une opération d'ensemble située à Valdegour, de 52 logements collectifs dant 40 en accession abordable et 12 en locatif social. Le CE du 06/11/2019 a demandé que les opérations de diversification soient accompagnées d'opération ROLLS afin d'en faciliter la sortie et d'en assurer l'équilibre. Nous prévoyons sur cette opération 5 logements PLUS et 7 logements PLAI.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Valdegour

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	12
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	7

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	33 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	55 300,00 €
Subvention ANRU NPNRU	44 100,00 €

FICHE OPERATION

25/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0068 Commune de Poulx : rue des Cistes 23 logements

Numéro de la version : 24141 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0068	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-016
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Commune de Poulx : rue des Cistes 23 logements
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Possibilité d'acquérir 23 logements en VEFA destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
Forme urbaine intéressante : 23 logements individuels
Typologies intéressantes dans le cadre de la reconstitution de l'offre car T4 et T5 proposés sur ce programme (21 T4 et 2 T5).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.
Cette situation géographique privilégiée vient se confortée également du fait que la commune se trouve en première couronne du territoire intercommunal.

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :
' 21 villas T 4
' 2 villas T5
' 14 PLAI et 9 PLUS

Habitat du Gard travaille à respecter un planning prévisionnel opérationnel ayant pour objectif:
- signature acte de réservation: 19/04/2021
- un OS commencement des travaux (signature prévisionnelle acte de vente): 22/07/2021
- une fin des travaux: MAI 2023

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30320 - POULX	Rue des Cistes

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	23
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	9	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	14

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	60 300,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	110 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	88 200,00 €

FICHE OPERATION

02/11/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0073 Reconstitution - Nîmes-place Debussy - 13 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28517 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0073	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-004
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes-place Debussy - 13 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Programme inscrit dans une opération d'ensemble située à Pissevin Opération dite "Centralité Debussy" Programme de 150 logements collectifs : -21 Logements LLS (ERILIA) -129 logements en accession abordable. Le CE du 06/11/2019 a demandé que les opérations de diversification soient accompagnées d'opération ROLLS afin d'en faciliter la sortie et d'en assurer l'équilibre. Nous prévoyons sur cette opération 8 logements PLUS et 13 logements PLAI.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Pissevin

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	21
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	13

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	53 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	102 700,00 €
Subvention ANRU NPNRU	81 900,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0074 Reconstitution - Nîmes-ZAC Mas Lombard- 24 PLAI 16 PLUS

Numéro de la version : 28518 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0074	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-005
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes-ZAC Mas Lombard- 24 PLAI 16 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Programme inscrit dans un écoquartier de 90 000 m² intégrant 1150 logements, 12 000 m² de bureau et de commerces, 1 groupe scolaire et des équipements sportifs. Erilia est concerné par un lot de 40 logements.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	40
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	16	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	24

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	235 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	187 200,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0075 Reconstitution - Poulx - rue des cistes 2 - 6 PLAI 4 PLUS

Numéro de la version : 28519 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0075	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-019
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Poulx - rue des cistes 2 - 6 PLAI 4 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet consiste à la réalisation en maîtrise d'ouvrage direct d'environ 10 logements individuels en reconstitution de l'offre.
Forme urbaine intéressante : 10 villas individuelles
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante de reconsitution de l'offre hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPNRU.
Cette situation géographique privilégiée vient se confortée également au fait que la commune se situe en première couronne du territoire intercommunal.

Type de financement pour la reconstitution de l'offre :
• 6 PLAI et 4 PLUS
• 2 T2 / 4 T3 / 4 T4

Opération permettant de proposer une offre complémentaire au parc existant en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30320 - POULX	Section AM n°48

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	10
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	4	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	6

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	26 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	47 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	37 800,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0076 Reconstitution - Milhaud- ZAC Aubépin - 22 PLAI 14 PLUS

Numéro de la version : 28520 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0076	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-006
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Milhaud- ZAC Aubépin - 22 PLAI 14 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Projet identifié dans le cadre du travail partenarial engagé avec la cellule prospection foncière de Nimes Métropole

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30540 - MILHAUD	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	36
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	14	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	22

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2024	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	172 200,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	215 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	171 600,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0077 Reconstitution - Poulx - rue des amandiers 7 PLAI 5 PLUS

Numéro de la version : 28521 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0077	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-007
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Poulx - rue des amandiers 7 PLAI 5 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Projet identifié dans le cadre du travail partenarial engagé avec la cellule "prospection foncière" de Nîmes Métropole. Ce programme ROLLS s'insèrera dans le cadre d'un ensemble de logements privés en accession à la propriété.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	12
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	7

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2024	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	33 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	55 300,00 €
Subvention ANRU NPNRU	44 100,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0078 Reconstitution -Marguerittes - ZAC de Mezeirac - 24 PLAI 16 PLUS

Numéro de la version : 28522 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0078	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-31-0001-020
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution -Marguerittes - ZAC de Mezeirac - 24 PLAI 16 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 40 logements locatifs sociaux situé au niveau de la ZAC de Mezeirac à Marguerittes et sous forme d'acquisition en VEFA.

24 PLAI et 16 PLUS
12 T2 / 15 T3 / 13 T4
Opération visant à favoriser la mixité sociale sur le secteur résidentiel de Marguerittes en proposant une offre complémentaire au parc existant et en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Signature de l'acte de réservation le 15/07/2021

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30320 - MARGUERITTES	ZAC de Mezeirac Macro lot A (parcelles AE 457, 459, 482, 484 et 486)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	40
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	16	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	24

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	235 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	187 200,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0079 Reconstitution-non identifiée-14 PLAI 10 PLUS

Numéro de la version : 28523 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0079	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0002-008
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution-non identifiée-14 PLAI 10 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Prospection en continu, il s'agit d'une Fat "réservoir" concernant les 24 logements restant à reconstituer. Ces logements ne sont pas encore identifiés (Typologies, surfaces, communes)

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	24
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	10	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	14

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	18

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	123 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	137 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	109 200,00 €

FICHE OPERATION

26/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0080 Reconstitution - Clarensac - impasse des camps - 12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28524 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0080	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-31-0001-022
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Clarensac - impasse des camps - 12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Dans le cadre de la ROLLS de Nîmes métropole, il a été ciblé la possiblité d'acquérir 20 logements en VEFA sur la commune de Clarensac auprès du promoteur Prémalis sous la forme d'une VEFA.

L'acquisition de 20 villas individuelles (12 PLAI et 8 PLUS) avec une cible de logements familiaux pour favoriser la mixité sociale sur le secteur résidentiel de Clarensac:

• 20 T4 avec jardins + cellier extérieur
• Surface de chaque villa = 88m² environ
• Une place de stationnement par villa.

Cette opération permet de proposer une offre complémentaire au parc existant et répond à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire communautaire.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30870 - CLARENSAC	Impasse des camps (section AB 201 et AR 122)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	53 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	94 800,00 €
Subvention ANRU NPNRU	75 600,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0082 Reconstitution - Caissargues - chemin des canaux - 12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28526 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0082	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-025
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Caissargues - chemin des canaux - 12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Reconstitution de l'offre locative sociale sur le quartier de Pissevin Valdegour

Pour permettre la reconstitution de l'offre locative suite à la démolition dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Nîmes Métropole, il est proposé d'acquérir en VEFA 20 logements collectifs sur la commune de Caissargues.
Le terrain d'assiette est accessible depuis le chemin des canaux. Il se situe en limite d'urbanisation à proximité du Rond-Point de la route départementale. Il est entouré d'un tissu hétéroclite qui marie des commerces, de l'habitat pavillonnaire et à l'Est des champs agricoles en jachère.
Le terrain de 2439 m² est cadastré AP 105 et se situe en zone UC du PLU.
Le projet consiste à acquérir 1 immeuble en R+1 de 20 logements collectifs ciblés en reconstitution de l'offre ANRU. Celui-ci se compose de 30% de T2 (d'une surface moyenne de 46 m²), de 30% de T3 (d'une surface moyenne de 64,33 m²) et 40% de T4 (d'une surface moyenne de 79 m²).
Il est prévu 1 place de stationnement par logement. Ces 20 places seront extérieures non couvertes. A ce jour il est indiqué que le futur programme préservera l'accès existant sur la route départementale. La performance énergétique proposée sur ce programme est le niveau règlementaire (soit RT2012).

12 PLAI et 8 PLUS (6 T2 / 6 T3 /8 T4) pour favoriser la mixité sociale sur le secteur, proposer une offre complémentaire au parc existant et répondre à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30132 - CAISSARGUES	100 chemin des CANAUX - parcelle section AP N°105

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	98 400,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	117 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	93 600,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0083 Reconstitution - Caissargues - ZAC Bellecoste - 24 PLAI 16 PLUS

Numéro de la version : 28527 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0083	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-026
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Caissargues - ZAC Bellecoste - 24 PLAI 16 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Reconstitution de l'offre locative sociale sur le quartier de Pissevin Valdegour

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 40 logements locatifs sociaux proposée par Nîmes Métropole et situé au niveau de la ZAC Bellecoste à Caissargues

24 PLAI et 16 PLUS
La typologie des logements n'est pas connue à ce jour, elle sera définit ultérieurement en fonction de l'analyse de la demande locative.

Opération contribuant à proposer une offre complémentaire au parc existant hors QPV pour répondre à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Le montage d'opération n'est pas défini à ce jour (maîtrise d'ouvrage direct ou acquisition en VEFA). Le prix de revient des logements a été détaillé selon une acquisition en VEFA sur la FATp.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30132 - CAISSARGUES	ZAC de Bellecoste

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	40
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	16	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	24

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	235 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	187 200,00 €

FICHE OPERATION

20/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0084 Reconstitution - Garons - ZAC des Amoureux 12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28528 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0084	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0004-002
Maitre d'ouvrage (MO)	69080205300023 PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Garons - ZAC des Amoureux 12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Achat en VEFA de 20 logements locatifs sociaux collectifs dans un ensemble immobilier de 60 logements. Le promoteur, maitre d'ouvrage du projet est OB DEVELOPPEMENT, acteur Nimois. Opération en VEFA sur la commune de Garons - ZAC des Amoureux. La maitrise d'ouvrage est assurée par les promoteur PITCH PROMOTION et OB DEVELOPPEMENT.
Le projet porte sur 20 logements sociaux ROLLS (12 PLAI et 8 PLUS) intégrant 20 places de stationnement aérien dans une résidence totalisant 60 logements.
Les typologies des logements sociaux sont les suivantes: 1 T1, 13 T2, 3 T3 et 3 T4.
Le contrat de réservation sera signé courant le 3ième trimestre 2021 et l'acte VEFA courant le 4ième trimestre 2021.

Ce dossier est fléché dans le cadre du ROLLS hors QPV.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30128 - GARONS	Lot C ZAC des Amoureux

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	3

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	53 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	94 800,00 €
Subvention ANRU NPNRU	75 600,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0085 Reconstitution - Nîmes -Kennedy Nord -18 PLAI 12 PLUS

Numéro de la version : 28529 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0085	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-027
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes -Kennedy Nord -18 PLAI 12 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Reconstitution de l'offre locative sociale sur le quartier de Pissevin Valdegour

Opération de construction de 30 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes et situé sur la centralité de Kennedy Nord.
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 45 logements en accession abordable collectifs et 30 logements locatifs sociaux.

SDP : 4800 m2 pour l'habitat

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV hors site dans la bande des 300 mètres.

18 PLAI et 12 PLUS
La typologie des logements n'est pas connu à ce jour, elle sera définit lors de la désignation d'un aménageur pour le projet en fonction de l'analyse de la demande locative.
Opération contribuant à proposer une offre complémentaire au parc existant hors QPV mais à proximité direct du quartier pour répondre à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.
Projet piloté par la ville de Nîmes en cours d'étude qui sera proposer à l'acquisition d'Habitat du Gard sous forme de VEFA.
Projet en cours de définition, les éléments propres à la programmation (emprise foncière, typologie, et caractéristiques de l'opération) resteront à définir ultérieurement.
La FATp est construite avec les ratios financiers ainsi que la typologie souhaitée par Habitat du Gard (30% T2 / 40% T3 / 30% T4).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	section KV parcelle 465

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	30
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	12	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	18

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	147 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	176 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	140 400,00 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0086 Reconstitution - Generac - 9 Avenue Jean Aurillon - 2 PLAI

Numéro de la version : 28530 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0086	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0005-001
Maitre d'ouvrage (MO)	64201670300208 SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Generac - 9 Avenue Jean Aurillon - 2 PLAI
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Nous avons pour projet la réalisation d'une opération mixte composée de 11 logements locatifs sociaux collectifs dont 6 logements PLUS et 5 logements PLAI. Parmi les logements PLAI, 2 sont des ROLLS. L'opération se situe dans le lotissement Louis Chassaret à Générac, la parcelle est cadastrée D660, macro lot n°08. Chaque logement bénéficiera d'un stationnement extérieur et sera économique en charges.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	2
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	0	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	2

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	3

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	15 800,00 €
Subvention ANRU NPNRU	12 600,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0087 Reconstitution - Nîmes - rue Galilée -10 PLAI 6 PLUS

Numéro de la version : 28531 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0087	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-028
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - rue Galilée -10 PLAI 6 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Reconstitution de l'offre locative sociale dans la bande des 300 mètres du quartier de Pissevin Valdegour

Opération de construction de 16 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes et situé sur le terrain de l'ancienne école Vergnole.
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 20 logements en accession abordable et 16 logements locatifs sociaux.

SDP : 3860 m2

Le projet se compose de 16 logements (10 PLAI et 6 PLUS) répartit en :
- Un collectif en R+2 composé de 2 T2 / 6 T3 / 3 T4 et 1 T5
- Et 4 villas individuelles de type T4 de 85m2 en moyenne avec un jardin et une terrasse

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	2 rue Galilée (section KV parcelle 232)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	16
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	6	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	10

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	73 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	98 000,00 €
Subvention ANRU NPNRU	78 000,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0088 Reconstitution - Nîmes - rue Weber - 12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28532 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0088	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-029
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - rue Weber - 12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Reconstitution de 20 LLS hors QPV : 12 PLAI et 8 PLUS (8 T2, 6 T3 et 6 T4) pour favoriser la mixité sociale sur le secteur et proposer une offre complémentaire au parc existant en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Opération de construction de 20 logements locatifs sociaux en acquisition en VEFA et situé à proximité de la centralité de Kennedy.
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 25 logements en accession abordable collectifs et 20 logements locatifs sociaux.

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV hors site dans la bande des 300 mètres (voir carte QPV).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	11

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	98 400,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	117 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	93 600,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0090 Reconstitution - Nîmes - rue Pierre Brossolette - 18 PLAI 12 PLUS

Numéro de la version : 28534 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0090	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-31-0001-031
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - rue Pierre Brossolette - 18 PLAI 12 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le développement d'une nouvelle offre de logements accompagnant l'arrivée du TCSP, ne nécessite aucune démolition ou action préalable et peut donc être lancé dans une temporalité courte afin de permettre la mise en place d'un paysage urbain cohérent et fonctionnel.

Cette opération permettra de proposer une offre complémentaire au parc existant et répondra à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

2 LOTS de 15 logements
Surface foncière = 3 503 m2
SDP potentielle = 2 131 m2
Gabarit = R+4

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :
• 9 T2 / 13 T3 / 8 T4
• 18 PLAI et 12 PLUS

Reconstitution de l'offre locative sociale dans le QPV sur site sollicité à titre dérogatoire et accordé par le CE de l'ANRU en date du 6/11/2019 à la condition que cette opération soit mise en œuvre au rythme de la diversification et qu'elle en facilite la réalisation.

Les 2 bâtiments créés proposent un alignement dynamique le long du passage de la ligne de TCSP composés de façades animées qui viennent rompre avec la monotonie des constructions standardisées du milieu du XXème siècle.
La résidence sera clôturée, sécurisée, tout en laissant de larges respirations visuelles.
Les stationnements, en partie sous bâti en RDC se font plus discrets et permettent de dégager des espaces dédiés à la végétalisation du quartier et à la bonne gestion des eaux pluviales.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	rue Pierre Brossolette (section CY parcelle 92)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	30
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	12	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	18

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	147 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	176 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	140 400,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0091 Reconstitution - Nîmes - ZAC Mas Lombard - 36 PLAI 24 PLUS

Numéro de la version : 28535 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0091	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-31-0001-032
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - ZAC Mas Lombard - 36 PLAI 24 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction de 60 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes.

Enjeux
• Réaliser sur le site du Mas Lombard, une poursuite de l'aménagement de la ville en extension de l'urbanisation actuelle et créer sur ce secteur un nouveau quartier de ville apte à re dynamiser l'Est Nîmois.
• Répondre à la demande et aux besoins en logements neufs sur l'Agglomération Nîmoise, en créant environ 1 000 logements diversifiés et des équipements publics utiles à l'ensemble du secteur.
• Tenir compte de la proximité des riverains du secteur pour leur assurer un respect de qualité de vie,
• Concevoir un projet d'ensemble mêlant un programme d'habitat diversifié, activités (tertiaires, commerciales…), et équipements publics dans le but de créer un véritable quartier de ville à proximité du centre ville.
• Promouvoir la qualité environnementale en réalisant un Eco-quartier basé sur le concept d'un Parc habité et la pérennisation des espaces agricoles inondables,
• Envisager un certain nombre d'équipements publics (à vocation scolaire, sportive ou de loisirs) utiles aux quartiers environnants,
• Favoriser les déplacements en mode alternatifs (transports en commun, cycle, piéton) en cohérence avec le PDU.
• Enfin proposer des aménagements hydrauliques d'accompagnement permettant d'améliorer la situation hydraulique de l'ensemble de ce secteur.

36 PLAI et 24 PLUS
La typologie des logements n'est pas connu à ce jour, elle sera définit ultérieurement en fonction de l'analyse de la demande locative.

Opération contribuant à proposer une offre complémentaire au parc existant hors QPV sur Nîmes pour répondre à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Le montage d'opération n'est pas défini à ce jour (maîtrise d'ouvrage direct ou acquisition en VEFA). Le prix de revient des logements a été détaillé selon une acquisition en VEFA sur la FATp.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	ZAC Mas Lombard

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	60
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	24	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	36

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	295 200,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	352 800,00 €
Subvention ANRU NPNRU	280 800,00 €

FICHE OPERATION

20/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0092 Reconstitution - Nîmes - rue de Beaucaire - 18 PLAI 12 PLUS

Numéro de la version : 28536 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0092	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-31-0001-033
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - rue de Beaucaire - 18 PLAI 12 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante de valoriser une réserve foncière d'Habitat du Gard après démolition du bâti existant.
Le projet pourrait consister à la réalisation d'environ 30 logements en reconstitution de l'offre.

Type de financement pour la reconstitution de l'offre:
• 30 logements collectifs
• 18 PLAI et 12 PLUS
• 7T2 / 11T3 / 10T4 / 2T5
• 1 bâtiment en R+3 en alignement de la rue de Beaucaire,
• 1 bâtiment limité en R+1 côté intérieur de la parcelle afin de s'intégrer au mieux au tissu urbain environnant au Nord de type maisons de ville et en ce sens ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	45 à 49 rue de Beaucaire (Section HA N°566, 1177, 1178)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	30
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	12	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	18

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	147 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	176 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	140 400,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0093 Reconstitution - Nîmes - Clos de Coutelle - 14 PLAI 10 PLUS

Numéro de la version : 28537 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0093	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-31-0001-034
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - Clos de Coutelle - 14 PLAI 10 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors site.
La communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole a sollicité Habitat du Gard afin d'étudier la possibilité de réaliser un ensemble immobilier de 24 logements collectifs sociaux sur un foncier résiduel acquis dans le cadre de l'aménagement de la ligne 2 du TCSP.
La Commune de Nîmes a sollicité Habitat du Gard pour intégrer à ce programme immobilier la création d'une crèche afin de déplacer l'équipement actuellement situé dans la co-propriété des Grillons sur le quartier du Mas de Mingue.

Typologie prévisionnelle et type de financement :
• 24 logements collectifs composés de 7 T2 et 10 T3 et 7 T4.
• 14 PLAI & 10 PLUS
• 1 bâtiment en R+3 avec 8 logements par étage à l'exception du RDC destiné à accueillir la crèche de 700m²

Demande de prise en compte des dépenses par anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée et accordée en CE du 15/02/2018.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	1412 route de courbessac (Section DB N°221)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	24
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	10	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	14

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	123 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	137 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	109 200,00 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0094 Reconstitution - Nîmes - rue Jacques Baby - 24 PLAI 16 PLUS

Numéro de la version : 28538 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0094	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-31-0001-035
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - rue Jacques Baby - 24 PLAI 16 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Un premier projet a fait l'objet d'une demande de démarrage anticipé pour un potentiel de construction d'environ 22 logements, destinés à la reconstitution des logements démolis.
Il s'avère que le vendeur des parcelles DC 501 et DC 508 a proposé à HABITAT DU GARD la vente du pavillon contiguë, parcelle DC 502 et DC 507.
Pour une meilleure cohérence foncière le projet peut également s'étudier avec le délaissé de la parcelle DC 506 à redécouper.
La nouvelle capacité de reconstitution est portée à 40 logements
Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :
• 8 T2 / 18 T3 / 13 T4 / 1 T5
• 24 PLAI et 16 PLUS

Opération permettant de proposer une offre complémentaire au parc existant en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Acquisition des parcelles cadastrés DC 501 et 508 le 8/09/2017 - en cours d'acquisition des parcelles DC 502&507

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	118 rue Jacques Baby à Nîmes (Section DC parcelle N°501, 502, 507 et 508)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	40
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	16	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	24

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	235 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	187 200,00 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0095 Reconstitution - Nîmes - coteaux de Condorcet - 12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28539 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0095	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-31-0001-036
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - coteaux de Condorcet - 12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 20 logements locatifs sociaux proposée par Nîmes Métropole dans la bande des 300 m du QPV Pissevin Valdegour .
Opération mixte composée de 20 logements locatifs sociaux et de 18 logements en accession abordable pour une SDP totale de 2 500 m2.
12 PLAI et 8 PLUS. La typologie des logements n'est pas connu à ce jour, elle sera définit lors de la désignation d'un aménageur pour le projet en fonction de l'analyse de la demande locative.
Opération contribuant à proposer une offre complémentaire au parc existant hors QPV mais à proximité direct du quartier pour répondre à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.
Projet piloté par la ville de Nîmes en cours d'étude qui sera proposer à l'acquisition d'Habitat du Gard sous forme de VEFA.
Projet en cours de définition, les éléments propres à la programmation (emprise foncière, typologie, et caractéristiques de l'opération) resteront à définir ultérieurement.
La FATp est construite avec les ratios financiers ainsi que la typologie souhaitée par Habitat du Gard (30% T2 / 40% T3 / 30% T4).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	section EL parcelle 134

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	98 400,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	117 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	93 600,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0096 Reconstitution - Nîmes - rue Montaigne - 18 PLAI 12 PLUS

Numéro de la version : 28540 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0096	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-31-0001-037
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Nîmes - rue Montaigne - 18 PLAI 12 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Faisabilité :
Nb niveaux : R+4
Nb logements : 30
Nb places stationnement : 30 (1 place / logement)
Assiette foncière : 2 200 m2
SDP : 2 204 m2

Typologie prévisionnel et type de financement pour la reconstitution de l'offre :
• 9 T2 / 13 T3 / 8 T4
• 18 PLAI et 12 PLUS

Reconstitution de l'offre locative sociale dans le QPV sur site sollicité à titre dérogatoire et accordé par le CE de l'ANRU en date du 6/11/2019 à la condition que cette opération soit mise en œuvre au rythme de la diversification et qu'elle en facilite la réalisation.

Cette opération permettra de proposer une offre complémentaire au parc existant et répondra à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Etudes en cours avec la ville de Nîmes concernant la maîtrise du foncier. Il est nécessaire d'acquérir auprès de la ville de Nîmes 850m² de foncier pour réaliser cette opération.

La typologie des logements n'est pas connu à ce jour, elle sera définit lors du montage d'opération du projet en fonction de l'analyse de la demande

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	2 au 16 rue Montaigne (section CM parcelle 360)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	30
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	12	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	18

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	147 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	176 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	140 400,00 €

FICHE OPERATION

26/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0097 Reconstitution - non identifiée - 77 PLAI 52 PLUS

Numéro de la version : 28541 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0097	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-038
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - non identifiée - 77 PLAI 52 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

- Reconstitution de l'offre locative sociale restant à identifier dans la cadre du NPNRU de Nîmes Métropole.

Les 129 logements à identifier devraient se ventiler de la façon suivante:
- 35 logements restant à identifier sur la ville de Nîmes
- 94 logements restants à identifier sur le reste du territoire communautaire

Il s'agit d'une FAT "réservoir" concernant les 129 logements restant à reconstituer. Les logements ne sont pas encore identifiés.
Les éléments propres à la programmation (emprise foncière, commune, typologie, et caractéristiques des opérations) resteront à définir ultérieurement.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Nîmes et son agglomération

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	129
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	52	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	77

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	639 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	754 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	600 600,00 €

FICHE OPERATION

20/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0120 Reconstitution - non identifiée - 3 PLAI 1 PLUS

Numéro de la version : 28564 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0120	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0004-003
Maitre d'ouvrage (MO)	69080205300023 PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - non identifiée - 3 PLAI 1 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Il s'agit d'une FAT "réservoir" concernant les 4 logements restant à reconstituer. Ces logements ne sont pas encore identifiés (typologie, surfaces, commune).

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30129 - MANDUEL	A préciser

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	4
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	1	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	3

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	2

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	6 700,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	23 700,00 €
Subvention ANRU NPNRU	18 900,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0129 Reconstitution -Caveirac - Avenue du Chemin Neuf - 3 PLAI 1 PLUS

Numéro de la version : 28584 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0129	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0005-002
Maitre d'ouvrage (MO)	64201670300208 SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution -Caveirac - Avenue du Chemin Neuf - 3 PLAI 1 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Nous avons pour projet la réalisation d'une opération portant sur de la construction neuve et de l'acquisition-amélioration, composée de 21 logements locatifs sociaux collectifs dont 12 logements PLUS, 6 logements PLAI et 3 logements PLS. Parmi ces logements, 4 sont des ROLLS dont 1 PLUS et 3 PLAI. Chaque logement sera économe en charges et bénéficiera d'une terrasse ou d'un balcon et d'un stationnement en RDC de l'immeuble. L'opération se situe sur l'avenue du Chemin Neuf à Caveirac, la parcelle est cadastrée section AB 26.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30820 - CAVEIRAC	Avenue du chemin Neuf

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	4
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	1	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	3

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	12 300,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	29 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	23 400,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0145 Reconstitution - Garons - rue Pierre DUMAS - 12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 28836 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0145	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-31-0001-039
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Garons - rue Pierre DUMAS - 12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'acquisition en VEFA mixte de 30 logements dont 20 logements proposée au titre de la reconstitution de l'offre locative sociale à hauteur de 20 logements locatifs sociaux sur la commune de GARONS.
12 PLAI et 8 PLUS avec une cible de logements familiaux de grande et moyenne taille (3 T2 / 7 T3 / 10 T4).
Opération permettant de proposer une offre complémentaire au parc existant en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.
Opération sous forma d'acquisition en VEFA.
Signature du contrat de réservation le 1/06/2021

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30128 - GARONS	4 rue Pierre DUMAS - 30128 GARONS Section AK Parcelles 197 et 219

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	53 600,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	94 800,00 €
Subvention ANRU NPNRU	75 600,00 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0146 Reconstitution - Caveirac - Lotissement Font Durant -12 PLAI 8 PLUS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0146	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Caveirac - Lotissement Font Durant -12 PLAI 8 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 20 logements locatifs sociaux situé sur la commune de Caveirac.

12 PLAI et 8 PLUS
Un bâtiment collectif en R+1
7 T2 / 9 T3 / 4 T4
Opération visant à favoriser la mixité sociale sur le secteur résidentiel de Caveirac en proposant une offre complémentaire au parc existant et en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.
Projet sous la forme d'acquisition en VEFA (études en cours avec le promoteur).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30820 - CAVEIRAC	chemin de bernis

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	8	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	98 400,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	117 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	93 600,00 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0147 Reconstitution - Marguerittes - Domaine de la princesse -8 PLAI 5 PLUS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0147	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Marguerittes - Domaine de la princesse -8 PLAI 5 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 13 logements locatifs sociaux situé sur la commune de Marguerittes.
VEFA de 13 logements:
8 PLAI et 5 PLUS
Un bâtiment collectif en R+1
1 T1 bis / 2 T2 / 10 T3
Opération visant à favoriser la mixité sociale sur le secteur résidentiel de Marguerittes en proposant une offre complémentaire au parc existant et en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Signature de l'acte de réservation prévu pour septembre 2021.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30320 - MARGUERITTES	rue des anciens combattants lieu-dit les moules section BI parcelle 75p

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	13
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	8

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	61 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	78 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	62 400,00 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-31-0148 Reconstitution - Fons - Résidence les Romanières -7 PLAI 5 PLUS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-31-0148	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution - Fons - Résidence les Romanières -7 PLAI 5 PLUS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 12 logements locatifs sociaux sur la commune de Fons.

7 PLAI et 5 PLUS
Un bâtiment collectif avec des demi-niveaux en R+2
1 T2 / 5 T3 / 6 T4
Opération visant à favoriser la mixité sociale sur le secteur résidentiel de Fons en proposant une offre complémentaire au parc existant et en répondant à la stratégie de peuplement à l'échelle du territoire.

Opération en maîtrise d'ouvrage directe.
Le foncier appartient à Habitat du Gard.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30730 - FONS	rue des jasses (section D parcelle 837)

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	12
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	7

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	33 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	55 300,00 €
Subvention ANRU NPNRU	44 100,00 €

FICHE OPERATION

17/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0013 Requalification immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 20542 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0013	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-33-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Bâtiment souffrant de l'enclavement de la dalle qui l'accueille, dans un quartier fonctionnant en circuit fermé. Le lien du bâtiment avec l'espace public et les environnants est très ténu du fait de RDC condamnés et de difficultés d'accès à la dalle, elle-même privée d'éléments de convivialité et d'espaces qualitatifs. L'ensemble est aggravé par la présence, sous le bâtiment, de deux niveaux de parkings qu'on retrouve sur la rue Euler, et qui prive les bâtiments d'un rapport pacifique avec l'espace public (aspect de forteresse difficilement pénétrable).
Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (atteinte du niveau BBC) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Cette intention est accompagnée de la démolition de la tour Perrin voisine et des dalles.
Etiquette énergétique avant travaux : C

• Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau BBC en contribuant au changement d'image.
• Étiquette énergétique après travaux : B (niveau BBC)

La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 20 logements pour un coût estimé de près de 44 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Traitement des façades : ITE
• Remplacement des menuiseries extérieures
• Réfection étanchéité toiture
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Traitement des installations de chauffage
• Réfection de l'isolation des planchers bas

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification 3&7 Perrin (18 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2023.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	3 et 7 place Jean Perrin (section KV parcelle 515)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	625 915,00 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	358 366,00 €
Subvention ANRU NPNRU	125 183,00 €

FICHE OPERATION

21/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0017 Requalification Petit Archimède -143 LLS - BBC Rénovation - Pissevin Valdegour

Numéro de la version : 20551 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0017	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-33-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Requalification Petit Archimède -143 LLS - BBC Rénovation - Pissevin Valdegour
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Sur la base de l'étude réalisée à l'occasion du Protocole de Préfiguration NPNRU et des orientations du projet urbain, ERILIA a validé avec le porteur de projet une stratégie patrimoniale visant à :
- Démolir dans le temps de la convention ANRU son bâti obsolète (résidence "Pythagore") et ainsi libérer un foncier à une échelle propice à la diversifcation de l'offre.
- Requalifier durablement la résidence "Petit Archimède" avec une réhabilitation intermédiaire et thermique. Dans un souci de maîtrise des charges des locataires, de confort d'usage et d'économie d'énergie, le label BBC rénovation est visé. Un volet accompagnement au changement d'usages est prévu en accompagnement de l'intervention technique.

Le programme travaux consistera en:
Clos couverts ITE
Equipements (colonnes, vmc, chauffage, ECS…)
Parties communes (hall, sous sols, garages…)
Logement (pièces humides, peinture, sols, électricité…)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Valdegour 2 à 30 Place Archimède

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 619 950,00 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	2 360 034,00 €
Subvention ANRU NPNRU	723 990,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0019 Requalification immeuble Bassano cages 2 à 10 (64 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 20553 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0019	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-33-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Bassano cages 2 à 10 (64 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Bâtiment sur dalle avec niveaux d'entrées déconnectés de la rue, enclavement géographique par rapport au quartier en extrémité sans ouverture sur la ville du fait de talutages et ruptures d'accès sur le boulevard Pasteur et l'avenue Kennedy, très passantes et quasi infranchissables.
Image du bâti très dégradée liée à des actes d'incivilité récurrents qui nuisent au-delà de l'immeuble à l'image du quartier dans son ensemble.
Immeuble d'aspect vétuste, mal inséré, environnement dégradé, image dévalorisée mais des potentialités d'évolution de l'îlot ou de la parcelle.
Afin d'inverser la tendance sur cet immeuble fortement stigmatisé une intervention de réhabilitation est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (atteinte du niveau BBC) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.
Etiquette énergétique avant travaux : C

• Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau BBC et contribuant au changement d'image en accompagnement de la démolition des 67 logements.
• Étiquette énergétique après travaux : A/B (niveau BBC)

La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 67 logements pour un coût estimé de près de 36 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Traitement des façades : ITE
• Réfection étanchéité toiture
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Traitement des installations de chauffage
• Réfection de l'isolation des planchers bas
• Remplacement menuiseries extérieures + occultations

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification Bassano (64 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2024.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 705 024,00 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	1 066 009,60 €
Subvention ANRU NPNRU	341 004,80 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0022 Requalification - Résidence les Hesperides (54 LLS)- Pissevin-Valdegour

Numéro de la version : 20556 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0022	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-33-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Requalification - Résidence les Hesperides (54 LLS)- Pissevin-Valdegour
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

maintenir une densité de logement en adéquation avec la localisation stratégique du quartier (création du TSCP ligne 2), accompagner le changement d'image du quartier par une réhabilitation architecturale qualitative.
Ouvrir le bâtiment sur une zone dégagée (résidentialisation)
Sécuriser les accès de la résidence,
Améliorer les performances énergétiques,
Améliorer le confort des locataires.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	rue Lulli - Nîmes

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 813 000,00 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	1 049 200,00 €
Subvention ANRU NPNRU	362 600,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0037 Requalification - Résidence Le Vulcain (133 LLS) - Chemin Bas d'Avignon

Numéro de la version : 20575 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0037	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0003-002
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Requalification - Résidence Le Vulcain (133 LLS) - Chemin Bas d'Avignon
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ensemble immobilier résidentialisé en 2011, sécurisation des entrées, amélioration de l'éclairement, création de rampes handicapés et d'une aire de stationement sécurisée.
Remplacement des ascenseurs en 2018.
Le programme de requalification est centré sur la performance énergétique (objectif BBC réno) et le confort des occupants. La présence de matériaux contenants de l'amiante est une contrainte économique forte du programme.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	rue Colonel Mahé Nîmes

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 352 000,00 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	2 136 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	670 400,00 €

FICHE OPERATION

17/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0098 Requalification immeuble Duguay Trouin cages 1 et 3 (20 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 28542 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0098	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0001-016
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Duguay Trouin cages 1 et 3 (20 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 20 logements pour un coût estimé de près de 22 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation.
Les travaux prévus sont :
- Réfection des façades
- isolation des planchers bas
- isolation des combles
- Réfection des SDB et WC
- Mise en place d'une VMC
- Conversion énergétique (elec à gaz) y compris embellissement des cuisines
- Réfection des parties communes
- Remplacement des portes d'entrée interphonie et contrôle d'accès

Afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec notamment la réfection de l'ensemble des salles de bain et WC, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie
- et de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.
Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification1&3 Trouin (20 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2023.
Demande de prise en compte des dépenses au 28/03/2019 sollicitée et accepté par le CE du 6/11/2019.
Passage délibération en CA d'Habitat en CA octobre 2019.

Toutefois, afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec la réfection de l'ensemble des salles de bain, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie
- de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.

Afin de se prémunir d'éventuels risques de retard, Habitat du Gard propose un planning de sécurisation des financements ANRU qui est celui qui apparaît sur le projet de maquette financière de la convention qui a été défini pour le comité de pilotage du 10/05/2019. En effet, ce planning financier prévoit des durées prévisionnelles longues ce qui permettra à Habitat du Gard de se sécuriser face aux échéances de demande d'acompte et/ou de solde (tel que le préconise le support ANRU Points clés de l'exécution financière : OPPC, Délai... pour la bonne finalisation des contrats du 19/12/2018).
En d'autres termes, Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification1et3 Trouin (20 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en juillet 2022 et une réception prévisionnelle des travaux en juillet 2023.
Cette disposition proposée actuellement dans la convention est faite pour répondre le plus efficacement possible aux besoins des projets urbains.

Demande de prise en compte des dépenses au 28/03/2019 sollicitée et accepté par le CE du 6/11/2019.
Passage délibération en CA d'Habitat en CA octobre 2019.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**

QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	1 & 3 rue Duguay Trouin (section CY parcelle 91)

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	254 300,90 €
Taux max NPNRU	10,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	247 150,45 €
Subvention ANRU NPNRU	25 430,09 €

FICHE OPERATION

16/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0099 Requalification immeuble d'Orves cages 2 à 12 (60 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 28543 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0099	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0001-017
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble d'Orves cages 2 à 12 (60 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Bâtiment de type « industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Toutefois, afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec la réfection de l'ensemble des salles de bain, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie
- de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.

La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 20 logements pour un coût estimé de près de 22 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Réfection et isolation des combles
• Isolation des caves
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation
• Réfection des SDB et WC
• Remplacement portes entrée immeuble
• Interphonie
• Réfection des façades

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification d'Orves (60 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2022.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	2 à 12 rue d'Estienne D'orves (section CZ parcelle 154)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	762 900,60 €
Taux max NPNRU	10,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	741 450,30 €
Subvention ANRU NPNRU	76 290,06 €

FICHE OPERATION

16/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0100 Requalification immeuble Commandant L'Herminier cages 6 et 8 (20 LLS)- Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 28544 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0100	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0001-018
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Commandant L'Herminier cages 6 et 8 (20 LLS)- Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Toutefois, afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec la réfection de l'ensemble des salles de bain, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie
- de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.

La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 20 logements pour un coût estimé de près de 22 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Réfection et isolation toiture
• Isolation des caves
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation
• Réfection des SDB & WC
• Remplacement portes entrée immeuble
• Interphonie
• Réfection des façades

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification 6&8 Herminier (20 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2023.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	6 & 8 rue commandant l'Herminier (section CY parcelle 105)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	254 300,90 €
Taux max NPNRU	10,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	247 150,45 €
Subvention ANRU NPNRU	25 430,09 €

FICHE OPERATION

17/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0101 Requalification immeuble Lahaye, cages 2 et 4 (20 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 28545 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0101	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0001-019
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Lahaye, cages 2 et 4 (20 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Bâtiment de type "industrialisé".
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Toutefois, afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec la réfection la façade, de l'ensemble des salles de bain, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie ainsi que la mise en peinture des cages d'escalier.
- de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.
La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 20 logements pour un coût estimé de près de 32 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Réfection et isolation toiture
• Isolation des caves
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation
• Réfection des SDB & WC,
• Réfection Façades,
• Portes et interphonie
• Peinture cages d'escalier

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification 6&8 Lahaye (16 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2023.

Demande de prise en compte des dépenses au 28/03/2019 sollicitée et accordée par le CE du 6/11/2019. Passage délibération en CA d'Habitat en CA octobre 2019.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	2 et 4 rue Lahaye (section CZ parcelle 157)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	444 600,00 €
Taux max NPNRU	10,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	342 300,00 €
Subvention ANRU NPNRU	44 460,00 €

FICHE OPERATION

17/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0102 Requalification immeuble Lahaye, cages 6 et 8 (16 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 28546 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0102	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0001-020
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Lahaye, cages 6 et 8 (16 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Bâtiment de type "industrialisé".
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Toutefois, afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec la réfection la façade, de l'ensemble des salles de bain et WC, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie ainsi que la mise en peinture des cages d'escalier.
- de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.
La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 16 logements pour un coût estimé de près de 40 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Réfection et isolation toiture
• Isolation des caves
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation
• Réfection des SDB & WC,
• Réfection Façades,
• Portes et interphonie
• Peinture cages d'escalier
Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification 6&8 Lahaye (16 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2023.

Demande de prise en compte des dépenses au 28/03/2019 sollicitée et accordée par le CE du 6/11/2019. Passage délibération en CA d'Habitat en CA octobre 2019.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	6 & 8 rue Lahaye (section CY parcelle 91)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	484 600,00 €
Taux max NPNRU	10,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	338 300,00 €
Subvention ANRU NPNRU	48 460,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0110 Requalification immeuble Pierre Brossolette cages 6 à 12 (40 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 28554 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0110	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-33-0001-021
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Pierre Brossolette cages 6 à 12 (40 LLS) - Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Bâtiment de type 'industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.

La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 40 logements pour un coût estimé de près de 31 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Réfection des façades
• Isolation des combles
• Réfection de l'isolation des planchers bas
• Traitement des installations de ventilation (mise en place d'une VMC)
• Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation
• Réfection des SDB & WC
• Remplacement portes entrée immeuble
• Interphonie

Afin de rendre plus attractif ce patrimoine immobilier, le bouquet travaux proposé vise à la fois une amélioration :
- de la qualité résidentielle avec la réfection la façade, de l'ensemble des salles de bain, le remplacement des portes entrées immeuble et la mise en place d'une interphonie
- de la performance énergétique visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Étiquette énergétique avant travaux: D / Étiquette énergétique après travaux : C / Niveau HPE.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de requalification Pierre Brossolette (40 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier au S2 2024.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	6 à 12 rue Pierre Brossolette (section CZ parcelle 157)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	860 600,50 €
Taux max NPNRU	10,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	670 300,25 €
Subvention ANRU NPNRU	86 060,05 €

FICHE OPERATION

17/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0111 Requalification immeuble Claverie cages 252 à 320 (60 LLS) - Mas de Mingue

Numéro de la version : 28555 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0111	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-33-0001-022
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Claverie cages 252 à 320 (60 LLS) - Mas de Mingue
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Immeuble doté de qualités architecturales en façade principale (balcon filant au premier niveau, jeux sur les balcons sur les niveaux supérieurs) mais souffre d'une image dégradée liée à la récurrence d'actes d'incivilité et vandalisme à l'intérieur et aux abords de la résidence. La présence d'une copropriété très dégradée accentue la stigmatisation de cet immeuble.
Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (atteinte du niveau BBC) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.
Etiquette énergétique avant travaux : C

• Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau BBC et contribuant au changement d'image qui passe également par la démolition de 10 logements en entrée de quartier.
• Étiquette énergétique après travaux : B (niveau BBC)

La requalification envisagée consiste en une rénovation lourde d'un bâtiment composé de 60 logements pour un coût estimé de près de 36 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Traitement des façades : ITE
• Réfection étanchéité toiture
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
• Traitement des installations de chauffage
• Réfection de l'isolation des planchers bas
• Remplacement menuiseries extérieures et occultations
• Remise en état des RDC

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	252 à 320 avenue monseigneur Claverie (section CM parcelle 362)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 561 004,90 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	605 416,00 €
Subvention ANRU NPNRU	312 200,98 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0149 Requalification immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0149	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'urbanisme sur dalle a généré un enclavement des ensembles bâti, qui ne fonctionnent qu'en circuit fermé et se tournent le dos les uns aux autres. La barre d'Avogadro est celle qui souffre le moins d'un déficit d'image. Elle accueille moins de logements par cages d'escaliers, et la place Avogadro est dotée de quelques espaces légèrement plus qualitatifs que la moyenne du quartier.
Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (gain d'une classe énergétique) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Des travaux ont déjà été menés sur cet ensemble immobilier :
- 2007 : reprise des épaufrures béton
- 2018 : mise en conformité ascenceur
- 2019 : remplacement portes palières et cabine ascenceur

Etiquette énergétique avant travaux : C (114,8 kWhep/m2 - niveau HPE rénovation 2009 déjà atteint).
Le bâtiment dans son état actuel est plus performant que la moyenne nationale du point de vue de sa consommation énergétique. Cela est dû à l'isolation par l'extérieure d'un des pignons réalisée à la suite de la démolition du 6 place Avogadro dans les années 1995, à la mise en place de menuiseries extérieures double vitrage avant les années 2000 mais qui sont toujours performantes aujourd'hui (menuiseries double vitrage PVC 4/14/4). De plus, le raccordement au réseau de chaleur urbain depuis la création du bâtiment favorise le bon classement énergétique de cet immeuble.

• Cette nouvelle réhabilitation permet de poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique déjà engagées par HDG et contribuant au changement d'image du bâtiment.
• Étiquette énergétique après travaux : A (46,0 kWhep/m2 - atteinte du niveau BBC rénovation 2009)

La réception de l'audit énergétique réalisé sur le bâtiment démontre bien que la consommation initial de ce dernier est bien égale à 114,80 kWhep soit le niveau énergétique HPE rénovation 2009 déjà atteint.
Toutefois, les résultats démontrent que les travaux devant être réalisés sur cette entité immobilière permettent l'amélioration énergétique de celui-ci et donc l'atteinte du niveau BBC rénovation 2009.

La requalification envisagée consiste en une rénovation d'un bâtiment composé de 86 logements pour un coût estimé de près de 15 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Traitement des façades : ITE
• Réfection étanchéité toiture
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	8 au 16 place Avogadro (section KV parcelle 222)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	490 078,68 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	712 031,47 €
Subvention ANRU NPNRU	98 015,74 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-33-0150 Requalification immeuble Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 et Degas cages 2, 8 et 10 (97 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-33-0150	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Requalification immeuble Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 et Degas cages 2, 8 et 10 (97 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Les immeubles forment une barrière construite difficilement franchissable entre le quartier et la colline située au Nord. Les constructions s'échelonnent dans la pente pour s'adapter au terrain naturel ce qui provoque des ruptures de niveaux. Cette grande continuité urbaine disproportionnée est caractérisée par un manque d'usage et de lisibilité des espaces dus à une absence de délimitations identifiables. De plus, cet ensemble immobilier forme une barrière à l'écoulement des eaux et favorise l'imperméabilité du quartier.
Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (gain d'une classe énergétique) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Des travaux ont déjà été menés sur cet ensemble immobilier :
- 2 au 10 DEGAS
2005 : remplacement lanterneaux acces terrasse et barreaudages
2007 : mise en securité electrique
2009 : peinture des halls et cages d'escaliers
2010 : isolation par l'exterieur
2013 : remplacement menuiseries exterieures

- 2 au 16 DELACROIX
2005 : remplacement lanterneaux acces terrasse et barreaudages
2007 : mise en securité electrique
2009 : remplacement menuiseries extérieures
2010 : isolation par l'exterieur (uniquement 16 delacroix)

Etiquette énergétique avant travaux : C (115,8 kWhep/m2 - atteinte niveau HPE rénovation 2009). Le bâtiment dans son état actuel étant plus performant que la moyenne nationale du point de vue consommation des bâtiments. Cela semble nomal au vue des rénovations déjà présentes à savoir l'isolation par l'extérieure des murs, la mise en place de menuiserie double vitrage et du raccordement au Réseau de chaleur urbain.

• Cette nouvelle réhabilitation permet de poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique déjà engagées par HDG et contribuant au changement d'image du bâtiment en accompagnement de la démolition de 46 logements.
• Étiquette énergétique après travaux : A (38,7 kWhep/m2 - atteinte niveau BBC rénovation 2009)
La réception de l'audit énergétique réalisé sur le bâtiment démontre bien que la consommation initial de ce dernier est bien égale à 115,80 kWhep soit le niveau énergétique HPE rénovation 2009 déjà atteint.
Toutefois, les résultats démontrent que les travaux devant être réalisés sur cette entité immobilière permettent l'amélioration énergétique de celui-ci et donc l'atteinte du niveau BBC rénovation 2009.

La requalification envisagée consiste en une rénovation d'un bâtiment composé de 97 logements pour un coût estimé de près de 14 K€ par logement. Les travaux porteront sur l'intérieur des logements ainsi que sur les parties communes, sans restrucutration des unités d'habitation. Les travaux prévus sont :
• Traitement des façades : ITE
• Réfection étanchéité toiture
• Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	4 au 8 + 14&16 place Delacroix / 2 + 8&10 place Degas (section EM parcelle 3)

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	396 718,67 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	740 687,47 €
Subvention ANRU NPNRU	79 343,73 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0008 Résidentialisation immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 20537 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0008	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement des requalifications
• Amélioration du cadre de vie
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation Avogadro (86 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en juin 2024 avec une réception prévisionnelle des travaux en juin 2025.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	8 au 16 place Avogadro (section KV parcelle 222)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	469 208,40 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	187 683,36 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0009 Résidentialisation immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 20538 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0009	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0001-002
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement des requalifications
• Amélioration du cadre de vie
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation Perrin (18 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en juin 2024 avec une réception prévisionnelle des travaux en juin 2025.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	3 et 7 Place Jean Perrin (section KV parcelle 515)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	127 727,60 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	51 091,04 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0010 Résidentialisation immeuble Bassano (64 logts)

Numéro de la version : 20539 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0010	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeuble Bassano (64 logts)
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement des requalifications
• Amélioration du cadre de vie
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation Bassano (64 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en décembre 2024 avec une réception prévisionnelle des travaux en décembre 2025.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	2 à 10 rue Bassano (section EM parcelle 19)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	304 012,80 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	121 605,12 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0011 Résidentialisation immeubles Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 et Degas cages 2, 8 et 10 (97 LLS) Pissevin - Valdegour

Numéro de la version : 20540 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0011	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0001-005
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeubles Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 et Degas cages 2, 8 et 10 (97 LLS) Pissevin - Valdegour
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement des requalifications
• Amélioration du cadre de vie
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation Delacroix Degas (97 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en juin 2024 avec une réception prévisionnelle des travaux en juin 2025.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	4 au 8 + 14&16 Delacroix / 2 + 8&10 Degas (section EM parcelle 3)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	460 769,40 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	184 307,76 €

FICHE OPERATION

29/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0012 Résidentialisation-Immeuble Petit Archimède- 143 LLS -Pissevin Valdegour

Numéro de la version : 20541 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0012	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	05881167000015 ERILIA	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation-Immeuble Petit Archimède- 143 LLS -Pissevin Valdegour
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Végétalisation de la place Archimède et du tour d'échelle de la rue Euclide Création d'un accès piéton entre la dalle et le bas de la rue Galilée (emmarchements et rampe) Mise à distance des RdC, gestion des circulations et stationnement Création de seuils au niveau des halls

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2021	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	747 500,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	299 000,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0014 Résidentialisation - Immeuble Les Hespérides - 54 LLS - Pissevin Valdegour

Numéro de la version : 20543 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0014	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation - Immeuble Les Hespérides - 54 LLS - Pissevin Valdegour
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Suite à la démolition d'une partie du bâtiment et à la réhabilitation des 54 logements restants, création de parking aériens et box sécurisés.limiter le stationnement sauvage et création de locaux vides ordures, aménagement d'espaces verts conviviaux, création de cheminements piétonnier.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Rue Lulli - Nîmes

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	902 700,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	361 080,00 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0015 Résidentialisation - Immeuble le Symphonie - 49 LLS - Pissevin-Valdegour

Numéro de la version : 20544 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0015	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-34-0003-002
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation - Immeuble le Symphonie - 49 LLS - Pissevin-Valdegour
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Cette résidence a fait l'objet de plusieurs programmes de travaux depuis 2010, portant notamment sur le remplacement des complexes d'étanchéité et d'isolation en toiture, le ravalement des façaces et pose d'isolation thermique partielle, le remplacement des portes palières et taritement de la ventilation, le remplacement de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
L'objet de cette résidensialisation est de répondre aux demandes récurentes des locataires de sécurisation du site et de redifinition des espaces extérieurs.
Le programme se décompose en la création de parking aérien, l'aménagement de zones vertes et conviviales, création de voie d'accès entrée, création d'un portail automatique et privatisation des accès.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	590 rue Bellini - Nîmes

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	78 200,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	31 280,00 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0016 Résidentialisation immeubles Jean Moulin cages 2 à 10 et Duguay Trouin cages 1 et 3 (70 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 20548 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0016	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-34-0001-006
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeubles Jean Moulin cages 2 à 10 et Duguay Trouin cages 1 et 3 (70 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Problématique d'échelle liée au sur dimensionnement de ces espaces libres dont l'utilité n'est pas définie.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement du TCSP et des requalifications (priorité donnée aux îlots situés dans la frange EST du quartier)
• Amélioration du cadre de vie
• Changement d'image
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation Moulin Trouin (70 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en septembre 2022 avec une réception prévisionnelle des travaux en avril 2024.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	2 à 10 rue Jean Moulin et 1&3 rue Dugay Trouin (section CY parcelle 91)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	401 128,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	160 451,20 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0018 Résidentialisation immeuble Commandant l'Herminier cages 6 et 8 (20 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 20552 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0018	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-34-0001-010
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeuble Commandant l'Herminier cages 6 et 8 (20 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Problématique d'échelle liée au sur dimensionnement de ces espaces libres dont l'utilité n'est pas définie.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement du TCSP et des requalifications (priorité donnée aux îlots situés dans la frange EST du quartier)
• Amélioration du cadre de vie
• Changement d'image
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation Herminier (20 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en septembre 2022 avec une réception prévisionnelle des travaux en avril 2024.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	6 et 8 rue Commandant L'Herminier (section CY parcelle 105)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	119 085,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	47 634,00 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0020 Résidentialisation immeuble Lahaye cages 6 et 8 (16 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Numéro de la version : 20554 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0020	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-34-0001-011
Maitre d'ouvrage (MO)	27300001800013 HABITAT DU GARD	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation immeuble Lahaye cages 6 et 8 (16 LLS) Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Problématique d'échelle liée au sur dimensionnement de ces espaces libres dont l'utilité n'est pas définie.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.
• Accompagnement du TCSP et des requalifications (priorité donnée aux îlots situés dans la frange EST du quartier)
• Amélioration du cadre de vie
• Changement d'image
• Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
• Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

Habitat du Gard travaille sur un planning opérationnel pour l'opération de résidentialisation 6&8 Lahaye (20 logements) qui a pour objectif un ordre de service de démarrage de chantier en septembre 2022 avec une réception prévisionnelle des travaux en avril 2024.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	6&8 rue Lahaye (section CY parcelle 91)

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	146 740,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	58 696,00 €

FICHE OPERATION

27/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-34-0023 Résidentialisation - Immeuble La Citadelle - 96 LLS - Mas de Mingue

Numéro de la version : 20557 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-34-0023	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-34-0003-003
Maitre d'ouvrage (MO)	68020136500029 SOC H L M UN TOIT POUR TOUS	**Intitulé de l'opération**	Résidentialisation - Immeuble La Citadelle - 96 LLS - Mas de Mingue
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

résidentialisation de 96 logements pour la sécurisation du site et des locataires en interdisant le stationnement sauvage et le dépôt de véhicule abandonné. L'objectif poursuivi est également de limiter les traffics de toutes natures.
Cette résidence a été réhabilitée en 2014, les travaux ont porté sur l'amélioration des performances énergétiques, le confort des occupants et la la maitrise des risques.
En complément, l'ensemble des acenseurs sont en cours de remplacement (2019). Le programme de résidentialisation, fortement plébiscité par les locataires n'a pu être mis en oeuvre, compte tenu du cout, déja important, de la réhabilitation.
L'objet de cette opération de résidentialisation est de répondre à ce besoin.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	rue du Général Pierre Koening - Nîmes

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	**Cadre d'intervention**	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	128 800,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	51 520,00 €

FICHE OPERATION

08/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-36-0040 Accession Sociale Pissevin-Valdegour Henri Moissant

Numéro de la version : 20578 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-36-0040	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-36-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	69080205300023 PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Accession Sociale Pissevin-Valdegour Henri Moissant
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Cette opération est prévue sur un terrain en limite du quartier Valdegour et de la future ZAC du Puit de Roule.
Elle propose la réalisation d'un petit collectif de 14 logements et de 6 maisons de ville.
L'objectif du projet est de réimplanter des logements neufs pour des propriétaires occupants en cœur de quartier.
Le projet permet de mêler des logements de type T2 et T3 dans le bâtiment de logements collectifs et des T4 sous la forme de maisons de ville.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	Angle Rue Henri Moissant et Rue Guy Arnaud

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	20		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du montant forfaitaire en cas d'opération de qualité	**Modulation à 15 000 € / logt pour favoriser la commercialisation et équilibrer l'opération. Le CE du 06/11/2019 a validé cette majoration**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	300 000,00 €

FICHE OPERATION

08/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-36-0041 Accession Sociale CBA-CO le Portal

Numéro de la version : 20579 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-36-0041	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-36-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	69080205300023 PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Accession Sociale CBA-CO le Portal
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Sur le site de la copropriété dégradée LE PORTAL (54 logements dont plus de 50% occupés en location et rez de chaussée de commerces), le projet global consiste en :

- l'acquisition et le portage des lots de copropriété par l'EPF OCCitanie
- le relogement des locataires
- la démolition des bâtiments F à J
- l'acquisition et la réhabilitation lourde de 30 logements locatifs sociaux en PLUS PLAI dans les bâtiments A à E en financement de droit commun (hors convention, maître d'ouvrage PROMOLOGIS)
- l'intégration au parc urbain de l'emprise foncière libérée par la démolition des bâtiments I et J
- la construction et la vente en accession sociale à la propriété de 10 pavillons sur l'emprise des bâtiments F G H

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Avenue de Lattre de Tassigny

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	10		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du montant forfaitaire en cas d'opération de qualité	**Modulation à 15 000 € / logt pour favoriser la commercialisation et équilibrer l'opération (Le CE du 06/11/2019 a validé cette majoration)**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	150 000,00 €

FICHE OPERATION

08/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-36-0042 Accession sociale CBA-CO Ilot Jean Zay

Numéro de la version : 20580 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-36-0042	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-36-0001-004
Maitre d'ouvrage (MO)	69080205300023 PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Accession sociale CBA-CO Ilot Jean Zay
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le terrain constitue une contrepartie foncière Action Logement au sein du quartier Chemin Bas d'Avignon.
Il est situé sur un terrain communal à l'angle de l'avenue Bir Hakeim et de la rue Hélène Boucher, face au parvis du centre commercial le Carré Saint Dominique.
Le projet de construction porte sur 19 Logements collectifs en accession sociale et un rez de chaussée commercial permettant de compléter l'offre sur le quartier.
Les stationnements pour les logements sont situés en sous sol, ceux pour les commerces en rez de chaussée.
Le projet s'intègre dans une réflexion d'ensemble sur le quartier en offrant également une surface commerciale en rez de chaussée permettant potentiellement d'accueillir le déplacement d'un ou deux des commerces existants sur la copropriété dégradée du PORTAL et appelés à être supprimés sur leur emplcement actuel.
La partie commerciale de l'opération fait l'objet d'une FAT - 38 - NPNRU activités économiques séparée.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Avenue Bir Hakeim / Rue Hélène Boucher

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	19		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du montant forfaitaire en cas d'opération de qualité	**Modulation à 15 000 € / logt pour favoriser la commercialisation et équilibrer l'opération (Le CE du 06/11/2019 a validé cette majoration)**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	4

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	285 000,00 €

Version V3

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération** construction du pôle educatif Mas de Teste Jean D'Ormesson
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** Renseigner ldtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
« Description des caractéristiques de l'opération faisant l'objet de la contractualisation. Niveau de précision à apprécier entre l'ANRU et le PP en fonction du projet et de la maturité de l'opération. Préciser si le cas échéant si l'opération fait l'objet d'une convention PIA »
L'actuelle école Albert Camus est une structure métallique vieillissante, qui ne peut plus répondre aux normes de sécurité. Aujourd'hui inadaptée, cette école est vouée à être démolie et remplacée par un nouvel équipement scolaire.
Une démarche innovante de concertation et de co conception a émergé dans le cadre de l'élaboration du projet de construction du nouvel équipement. Celle-ci a notamment impliqué des universitaires et des professionnels en sociologie, des parents d'élèves et des enfants, des enseignants et des acteurs associatifs et institutionnels du quartier. Cette démarche a été à l'origine du programme arrêté pour cet équipement, dont la vocation est de dépasser la stricte dimension scolaire pour en faire un véritable équipement ouvert sur le quartier, notamment en accueillant une salle polyvalente, une ludo-médiathèque, un terrain de sport … .

Le projet de Pôle Educatif Culturel et Sportif joue un rôle majeur dans le projet de rénovation urbaine du « QPV Mas de Mingue » puisqu'il constitue un point d'articulation majeur avec les nouveaux quartiers Mas de Teste / Citadelle permettant ainsi de redessiner des frontières urbaines et sociales plus large. Cette situation devra notamment permettre de lutter contre l'évitement des équipements scolaires du QPV Mas de Mingue. En effet, le taux d'évitement tend à y augmenter d'année en année passant de 28,74 % en 2011 à 33,76% en 2017.

Le projet de construction de l'équipement répond à des enjeux exigeants de qualité architecturale et environnementale fixés dans le cadre du programme fonctionnel et technique élaboré pour sa réalisation.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération CM739	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) carte jointe en annexe
Commune de réalisation 30-Nîmes	
Quartier de rattachement de l'opération 30189 Nîmes 6030006 Mas De Mingue	
Situation Sélectionner le territoire	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	L'ensemble des enjeux définis précédemment induit un programme qui prévoit un équipement dont la surface utile est d'environ 3000 m² environ (hors circulations), surface optimisée par la mutualisation des espaces créés. Elle comprend : Un atrium dont la vocation première est de formaliser l'ouverture sur le quartier. Un hall central qui abrite à la fois accueil, salle d'exposition, espace de rassemblement (réunion plénière, spectacles, fêtes), incluant un petit amphithéâtre (fosse). Il desservira divers locaux à usage non exclusivement scolaire ou péri scolaire tels que salle multi activités, salle de réunions, bureaux, un plateau sportif, une médiathèque/ludothèque destinée à tous les publics du secteur est de la Ville. Cette école élémentaire accueillera les	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Le projet situé à l'intersection du quartier Mas de Mingue et Mas de Teste premettra de créérune mixité, Toutefois de par la geograhie de la zone l'accés au pôle est difficile pour les piétons . Un chemin piéton reliant le cœur du quartier mas de mingue au pôle éducatif sera aussi réalisé,
Public concerné par l'équipement :	Les enfants du quartier mas de Mingue et mas de Teste en âge d'être scolarisés et plus largement tous les habitants de ces 2 quartiers et du grand est Nimois grâce à l'ouverture fiate par les divers usages (ludo médithéque, expo spectacles, lieu de rencontres et d'activités)	Modalités de gestion et de fonctionnement :	
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Une clause d'insertion sociale a été annexée aux marchés de travaux de construction de l'équipement représentant environ 5000 heures

Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	3 200,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Cheminement doux reliant le cœur du quartier Mas de Mingue au Pôle Educatif . Transport en commun lié au collége J Vallés (tempo) Parking
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Une concertation a été menée pendant 4 ans par des sociologues missionnés par la Direction de l'Education. elle a aboutit à des propositions de fonctionnalités directement intégré au programme de travaux. Une démarche participative s'est aussi organisée au travers de la Commission Technique dédiée à l'analyse des 3 projets de concours de maitrise d 'oeuvre , associant différentes Directions de la Ville de Nîmes mais également l'équipe pédagogique (Directrice et enseignants) de l'actuelle école élémentaire Albert Camus, les parents d'élève et les représentants des associations présentes dans le quartier du Mas de Mingue. Elle a perduré pendnat toute la phase de conception sous forme d'atelier
Localisation de l'équipement :	bordure de quartier pour favoriser la mixité sociale	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	experimentation E+C- Labellisation Bâtiment Durable Occitanie

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	15/02/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**10 068 152,94 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**3 523 853,53 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	9 732 333,00 €	montant TTC :	11 678 799,60 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	5 668 177,97 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	540 301,50 €		
	ANRU :	3 523 853,53 €		
	Total des co-financements :	9 732 333,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération** REHABILITATION PARTIELLE MEDIATHEQUE MARC BERNARD
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) I01	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 238-6030003-37-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
« Description des caractéristiques de l'opération faisant l'objet de la contractualisation. Niveau de précision à apprécier entre l'ANRU et le PP en fonction du projet et de la maturité de l'opération. Préciser si le cas échéant si l'opération fait l'objet d'une convention PIA »

La médiathèque Marc Bernard, annexe de la bibliothèque de Nîmes dont le siège est à Carré d'Art, joue un rôle de premier plan au sein des quartiers ouest, dont l'attractivité dépasse largement le quartier Pissevin. Elle constitue un point d'ancrage dans le quartier, contribuant à la centralité des espaces Debussy et Trait d'Union et jouant un rôle indéniable pour favoriser le lien social et l'intégration des populations.
Cet équipement souffre de dysfonctionnements depuis plusieurs années, dont la rénovation ne peut plus attendre : manque criant d'espaces, notamment pour la consultation et le travail du public, nécessité d'intégration du numérique, défaillance de l'étanchéité, insuffisance des protections solaires, entrainant des inondations des locaux, insuffisance du confort l'hiver et l'été, mauvais état des sols.
Une réhabilitation partielle et urgente s'avère indispensable pour conserver le dynamisme de cette médiathèque.

Objectifs: résoudre d'urgence les dysfonctionnements majeurs constatés
- extension d'environ 80m² au rez-de-chaussée, permettant aussi, grâce au concours d'associations de quartier, de rénover le patio
- améliorer l'enveloppe du bâtiment : étanchéité, traiter la corrosion des éléments métalliques, augmenter la protection solaire
- rénover l'installation thermique
- renouveler l'éclairage
- améliorer l'entrée, la signalétique et l'acoustique des lieux
- Surface : 1048 m2

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 1 PLACE CLAUDE DEBUSSY	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 30-Nîmes	
Quartier de rattachement de l'opération 30189 Nîmes 6030003 Pissevin - Valdegour	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :		Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	
Public concerné par l'équipement :		Modalités de gestion et de fonctionnement :	
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	1 048,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :		Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**865 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		15,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Taux de subvention retenu :		**15,00%**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**129 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	865 000,00 €	montant TTC :	1 038 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	173 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	129 750,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	432 500,00 €		
	ANRU :	129 750,00 €		
	Total des co-financements :	865 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-37-0071 Réalisation d'une nouvelle Ferme Ecole - Valdegour

Numéro de la version : 28515 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-37-0071	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-37-0001-009
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Réalisation d'une nouvelle Ferme Ecole - Valdegour
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- Réinvestir un espace vert existant mais non pratiqué par les habitants du quartier, La Pinède de Valdegour, comme lieu dédié à la connaissance sur l'environnement.
- Relocaliser la ferme école, outil éducatif localisé actuellement le long du boulevard Kennedy, au sein de la Pinède de Valdegour, site de nature en Ville.
- Accompagner cet équipement par la réalisation de cheminements piétons de liaison avec les futurs autres équipements qui vont être réalisés à Proximité (Future Maison des Services, futur terrain de foot synthétique des Amandiers, etc)

OBJECTIFS -
Développer un outil d'apprentissage et d'éducation à l'environnement et au développement durable qui vise à éveiller l'esprit d'initiative pour agir et vivre ensemble.
- Mettre à disposition un outil éducatif qui réponde aux attentes des enseignants ou encadrant de groupes ainsi qu'aux différents publics.
- Faire découvrir la vie de la ferme et sensibiliser les enfants au monde animal et explorer, connaitre et respecter l'environnement.

Création d'un équipement comprenant du Bâti et des espaces extérieurs :
- Concernant le bâti :
-Création d'espaces d'accueil, de bureaux, de salles pour accueillir les classes, Etc. (env. 430 m²)
-Création de locaux techniques spécifiques liés au soin des animaux (env. 450 m²)
-Création d'abris pour les animaux
- Concernant les aménagements extérieurs :
-Création d'enclos pour chaque famille d'animaux
-Création de jardins pédagogiques
-Création de serres
-Création d'un parcours éducatif
-Création d'une aire de stationnement VL et d'une dépose minute pour les bus scolaires.
Il convient de prévoir des accès livraisons conséquents pour le stockage des aliments à destination des animaux ainsi qu'une aire de stationnement et un dépose minute pour les bus scolaires.
L'emprise totale du foncier nécessaire est d'environ 6 500 m²

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50% et pour le positionnement de l'opération en dehors du périmètre QPV mais dans le périmètre de cohérence du projet de renouvellement urbain. En effet, le déplacement de la ferme école au sein de la Pinède de Valdegour est un atout important pour le quartier. Cet équipement est très fréquenté, il a un rôle social au sein du quartier et permet de réaménager et revaloriser la Pinède de Valdegour qui est partie intégrante du quartier même si le périmètre QPV ne l'inclut pas.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	pinède de Valdegour

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	7

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 792 800,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	627 480,00 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-37-0072 Réalisation d'un groupe scolaire à Pissevin

Numéro de la version : 28516 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-37-0072	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-37-0001-010
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Réalisation d'un groupe scolaire à Pissevin
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
- L'école Maternelle Paul Langevin est positionnée au point bas du quartier Pissevin Valdegour, secteur classé en Aléas Fort au PPRI est dans le sillon du dispositif hydraulique à mettre en œuvre pour réduire le risque inondation dans le quartier, c'est pourquoi il convient dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'envisager la démolition de cette école maternelle de 8 classes.
- Le quartier Pissevin compte actuellement 4 groupes scolaires (Lakanal, Henri Wallon, Paul Langevin (Maternelle et élémentaire) et Edward Vaillant) qui rassemblent environ 1990 élèves. Ces groupes scolaires sont aujourd'hui surchargés et chaque année, il y a environ 10% d'élèves supplémentaires, c'est pourquoi une réflexion a été conduite sur la réussite éducative et sur la nécessité de créer un nouveau groupe scolaire répondant aussi aux besoins du quartier en vue de réduire le nombre de classes dans les groupes scolaires les plus surchargés.

OBJECTIFS
Le projet de renouvellement urbain est l'occasion de définir une stratégie permettant d'accompagner la mutation du quartier en intégrant les objectifs de mixité scolaire et de réussite éducative au cœur du quartier.
- Une réflexion sur l'évolution de la carte scolaire au sein du quartier Pissevin a été conduite en vue de proposer un scénario qui favorise la mixité sociale et culturelle en milieu scolaire, en sus des actions éducatives issues du Projet Éducatif de Territoire (PEDT).
- De réaliser un nouveau groupe scolaire de 12 classes au sein du quartier Pissevin qui permettra de démolir l'école maternelle Langevin à terme et répondre à la problématique de déconcentration des autres groupes scolaires du quartier qui accueillent des classe en surnombre.
- L'implantation d'un nouveau groupe scolaire en frange du quartier doit permettre de favoriser les liens inter-quartiers en accueillant les élèves des quartiers limitrophes.
- La réalisation d'un nouveau groupe scolaire doit permettre de disposer de locaux innovants, modulables, adaptés aux nouvelles méthodes d'enseignement (usage du numérique, dédoublement des classes CP et CE1, temps en commun, etc.)
- L'école élémentaire Langevin sera restructurée en groupe scolaire également à terme.

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50% et pour son implantation en dehors du périmètre QPV mais dans le périmètre de cohérence territorial (limite du périmètre). En effet, il est nécessaire de réaliser un nouveau groupe scolaire au sein du quartier Pissevin pour répondre aux besoins du quartier et pour pouvoir envisager la démolition de l'école maternelle Langevin qui est localisée en Aléas Fort au PPRI et dans le chemin de l'eau. Compte-tenu des montants d'investissement élevé, la Ville de Nîmes demande un taux de scoring à 50% pour réaliser cet équipement localisé

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	rue Bellini (anciens terrains Condorcet)

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration du taux de subvention dans la limite de 15 points (article 3.1.1.2 titre II)	**15% de taux supplémentaire accordé par le CE du 06 novembre 2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	8 139 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	4 069 500,00 €

FICHE OPERATION

29/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-37-0114 Restructuration offre scolaire écoles Chemin Bas D'Avignon

Numéro de la version : 28558 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-37-0114	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-37-0001-011
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Restructuration offre scolaire écoles Chemin Bas D'Avignon
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Diagnostic: le quartier du chemin bas d'avignon comprend 4 équipements scolaires du primaire et un Collège, ensemble d'équipements classés en secteur REP+.
Ces écoles ont été principalement construites dans les années soixante au moment de la création du quartier.
De façon globale, ces équipements sont enclavés, ils subissent une désaffection et évitement très liés à l'image du quartier.
Bien qu'ayant déjà bénéficié du dispositif de dédoublement de classes, ces écoles, dont le bâti ne répond plus aux évolutions actuelles, nécessitent un programme de restructuration, permettant une adaptation du cadre scolaire aux nouveaux projets de réussite éducative, et une incorporation de ces équipements dans la dynamique du renouvellement urbain du quartier.
Les projets de restructuration des groupes JZay et J Moulin s'intègrent pleinemen t au projet de renouvellement urbain puisqu'ils accompagnent les nouvelles percées de désenclavement (Axe l'Herminier pour J.Zay, et Passage piétons pour J.Moulin
Le projet consiste à redéployer l'offre scolaire selon un schéma directeur visant à la fois une rationalisation des locaux, et leur adaptation aux besoins actuels, et par ailleurs un objectif de réussite éducative en travaillant sur l'attractivité des équipements, leur changement d'image, l'intégration des fonctions culturelles, l'ouverture des équipements en direction des parents, et en lien avec la vie sociale du quartier. Par ailleurs un projet pédagogique ciblant le Cycle 3 est en cours d'élaboration entre les services de la Ville de Nîmes et du Conseil Départemental en vue de développer les liens entre écoles et collège.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Ecoles du quartier Chemin Bas d'Avignon

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 242 000,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	784 700,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-37-0115 Démolition-reconstruction de l'école Léon Rousson

Numéro de la version : 28559 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-37-0115	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-37-0001-012
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Démolition-reconstruction de l'école Léon Rousson
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Diagnostic Le groupe scolaire Léo Rousson accueille les enfants du quartier Clos d'Orville, ce groupe scolaire a été construit dans les années soixante au moment de la création du quartier.
Au-delà de son obsolescence bâtimentaire, il se trouve également dans un positionnement enclavé, l'équipement actuel ne permet pas de développer un programme apte à renforcer l'attractivité de l'école.
- C'est une école de type PAILLERON : Les bâtiments de type « Pailleron » sont réalisés selon le procédé « constructions modulaires », présentant les caractéristiques d'un procédé mixte comportant une structure métallique avec des panneaux de façade en béton, les toitures et les cloisons étant en panneaux de bois.
- Ce type d'établissement ne correspond plus aux normes actuelles de sécurité incendie et a contraint la Ville à mettre ne place des mesures particulières de sécurité pour continuer leur exploitation.
- La Ville de Nîmes a placé comme prioritaire la démolition et la reconstruction de ce Groupe Scolaire.Le projet de démolition reconstruction du groupe scolaire Léo Rousson s'inscrit dans un schéma directeur de redéploiement de l'offre scolaire du secteur visant à enrayer l'évitement, viser une plus grande mixité, et contribuer à la réussite éducative

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	Au centre du quartier Clos d'Orville

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	4

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	8 198 400,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 869 440,00 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-37-0117 Création d'une nouvelle crèche - Clos de Coutelle - Mas de Mingue

Numéro de la version : 28561 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-37-0117	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-37-0001-013
Maitre d'ouvrage (MO)	21300189400012 COMMUNE DE NIMES	**Intitulé de l'opération**	Création d'une nouvelle crèche - Clos de Coutelle - Mas de Mingue
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

• La Ville de Nîmes a sollicité Habitat du Gard pour intégrer à son programme immobilier du Clos de Coutelle la création d'une crèche d'une capacité de 60 places.
• Ce nouvel équipement remplacera notamment la crèche existante (20 places) située dans la partie restructurée (démolie/réaménagée) de la copropriété Les Grillons.
• Le programme : 700m² de Surface de Plancher, avec un extérieur (jardin) de 300m² et un besoins de 15 à 20 places de stationnements dédiés.
• Intégration de l'équipement au RDC d'une opération immobilière comprenant 24 logements collectifs (reconstitution de l'offre LLS par HdG). La partie logements fait l'objet d'une fiche propre HdG.
• L'emplacement de la crèche, en prise directe avec la Route de Courbessac est bien desservi par la ligne T2, dont la mise en service est programmée à échéance 2022. Il permet d'ouvrir l'équipement vers l'extérieur du quartier et ainsi répondre à des besoins à l'échelle de l'Est de l'agglomération nîmoise (diversification du public accueilli).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	Intégrée à l'opération Clos de Coutelle

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 596 000,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	558 600,00 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0103 Polarité commerciale Portes des Arts- ilôts 1

Numéro de la version : 28547 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0103	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-38-0001-002
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale Portes des Arts- ilôts 1
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Cette opération vise à porter en entrée de quartier un premier programme immobilier visant à repositionner une dizaine d'unités commerciales, transférer pour partie dans le cadre d'une première séquence de démolition de la Galerie Wagner. La construction de cet ensemble commercial par un opérateur désigné par la ville de Nîmes est conditionné à l'aménagement de l'assiette foncière du projet sous sa maîtrise d'ouvrage (FAT aménagement comprenant les travaux de terrassement, les VRD, la création de places de stationnement et d'accès au site). L'objet est que la SAT acquiert et gère le linéaire commercial une fois construit pour un portage longue durée (10 ans).
Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajustée en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses 06/11/2019 accordée par le CE de la même date**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	7

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	535 175,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	267 587,50 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0104 Polarité commerciale et médicale Porte des Arts- ilôt 2

Numéro de la version : 28548 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0104	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-38-0001-003
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale et médicale Porte des Arts- ilôt 2
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Cette opération vise à porter en entrée de quartier un programme immobilier visant à recevoir les professionnels de santé dont une partie transférés dans le cadre d'une première séquence de démolition de la Galerie Wagner. La construction de cet ensemble immobilier par un opérateur désigné par la Ville de Nîmes est conditionné à l'aménagement de l'assiette foncière du projet sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Nîmes (FAT aménagement comprenant les travaux de terrassement, les VRD, la création de places de stationnement et d'accès au site).

Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajusté en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses : 06/11/2019 Instance qui a validé : CE du 06/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	7

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 193 100,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	596 550,00 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0105 Polarité commerciale centralité Kennedy nord

Numéro de la version : 28549 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0105	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-38-0001-004
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale centralité Kennedy nord
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ces programmes immobiliers positionnés au cœur du quartier sera réalisé sur plusieurs unités foncières au sein de la centralité Kennedy. La construction de l'ensemble des locaux commerciaux en rez de chaussée de nouveaux immeubles est conditionné à l'aménagement de l'assiette foncière du projet sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Nîmes (FAT aménagement comprenant les d'acquisition foncière et/où immobilière, les travaux de terrassement, les VRD, la création de places de stationnement, et d'accès aux divers sites).

Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajustée en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Instance qui a validé : CE du 06/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 642 370,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	821 185,00 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0106 Polarité commerciale centralité Kennedy sud

Numéro de la version : 28550 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0106	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-38-0001-005
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale centralité Kennedy sud
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Plusieurs programmes immobiliers positionnés au coeur du quartier seront réalisés sur plusieurs unités foncières au sein de la centralité Kennedy, ici sur le secteur Kennedy Sud. La construction de l'ensemble locaux commerciaux (en rez de chaussée de nouveaux immeubles) est conditionné à l'aménagement de l'assiette foncière du projet sous maîtrise d'ouvrage de la SPL AGATE (FAT aménagement comprenant les acquisitions foncières et/où immobilière, les travaux de terrassement, les VRD, la création de places de stationnement, et d'accès aux divers sites).

Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajustée en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.-

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses : 06/11/2019 Instance qui a validé : CE du 06/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	818 012,50 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	409 006,25 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0107 Polarité commerciale Ilot Jean Zay

Numéro de la version : 28551 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0107	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-38-0001-006
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale Ilot Jean Zay
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ce nouveau programme immobilier et complémentaire au programme Carré Saint Dominique géré par Eparéca, vise à repositionner 2 unités commerciales actuellement en cœur de quartier dans une copropriété dégradée.
Cette unité commerciale se situera en RDC d'un programme immobilier porté par Promologis

Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajustée en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses : 06/11/2019** **Instance qui a validé : CE du 06/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	199 206,25 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	69 722,19 €

FICHE OPERATION

23/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0108 Polarité commerciale Ilôt Braque

Numéro de la version : 28552 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0108	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030005-38-0001-007
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale Ilôt Braque
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ce nouveau programme immobilier et complémentaire au programme Carré Saint Dominique géré par Eparéca, vise à repositionner 4 unités commerciales actuellement en cœur de quartier dans la copropriété dégradée du Portal. Cet ensemble commercial inscrit dans un ensemble mixte comprendra le transfert d'une pharmacie, d'un commerce de matériel médical, d'un tabac presse, et d'une boulangerie et sera positionné au nord du quartier à proximité immédiate du centre Médical Ugosmut financé par l'ANRU.

Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajusté en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030005 - Chemin-Bas d Avignon-Clos D Orville	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses :06/11/2019 instance qui a validé : CE du 06/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	639 650,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	223 877,50 €

FICHE OPERATION

28/10/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0109 Polarité commerciale et de services Les Grillons

Numéro de la version : 28553 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0109	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030006-38-0001-008
Maitre d'ouvrage (MO)	33857190400055 SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES	**Intitulé de l'opération**	Polarité commerciale et de services Les Grillons
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Dans le cadre de l'acquisition de l'ensemble immobilier des Grillons et après destruction de l'existant, il est programmé de recomposer une nouvelle offre commerciale sur 2 sites.
Deux unités commerciales distinctes en rez de chaussé d'un ensemble mixte (logements commerces), sur la nouvelle place des Grillons et sur un front bati a l'angle de la route de Courbessac et de l'avenue Msg Claverie.

Loyer facial et rendement locatif sont estimés par une étude interne en attendant des données détaillées sur la faisabilité et le dimensionnement du centre commercial.

Historiquement, le prix des loyers a été estimé fort des échanges engagés avec l'Eparéca et la Segat durant le protocole de préfiguration. Ces derniers préconisaient un loyer viable en quartier situé entre 80 et 120 €/m²/an. Le loyer estimé dans le cadre de cette FAT a été ajusté en fonction des données d'entrées en dépenses d'acquisition et des exigences prévisionnelles de la SAT en matière de rendement locatif.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030006 - Mas de Mingue	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses : 06/11/2019 Instance qui a validé CE du 06/11/2019**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	650 700,00 €
Taux max NPNRU	42,00 %
Subvention ANRU NPNRU	273 294,00 €

FICHE OPERATION

15/09/2021

Contrat : C0789 Convention CA NIMES METROPOLE
Opération : C0789-38-0142 Linéaire commercial Espero

Numéro de la version : 28603 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0789-38-0142	**N° IDTOP (AGORA)**	789-6030003-38-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	75210046100033 AGATE (AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE)	**Intitulé de l'opération**	Linéaire commercial Espero
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération fait partie de l'ensemble des missions attribuées par la Ville de Nîmes à la SPL AGATE entre la galerie Richard Wagner et l'avenue Kennedy

Pour cette opération, la SPL AGATE a en charge l'acquisition, la requalification, la gestion avant revente d'un linéaire commercial situé le long des copropriétés Espero.

Cet ensemble commercial constitue la rive conservée de la Galerie Wagner dans le cadre de la démolition de cette même "galerie", des copropriétés Angloros et de la dalle Debussy.
Dans la mesure où un nouvel accès direct par voirie sera aménagé au bas des grandes copropriétés Espero dans le cadre de l'opération d'aménagement (Kennedy/Debussy/Puccini), l'objectif est de maîtriser ce foncier avant de leur requalifier en linéaire de services au bénéfice de la population.

La programmation précise de cet ensemble dépendra de l'état de ces locaux une fois acquis, des décisions qui seront prises durant le plan de sauvegarde (ambitions des copropriétés existantes) et du repositionnement possible de certaines activités ou de services publics "locomotives".

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP030003 - Pissevin-Valdegour	30000 - NIMES	

Caractéristiques de l'opération			
Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Date de prise en compte anticipée des dépenses	**Date de prise en compte des dépenses 03/10/2016 Instance qui a validé : CE protocole du 03/10/2016**

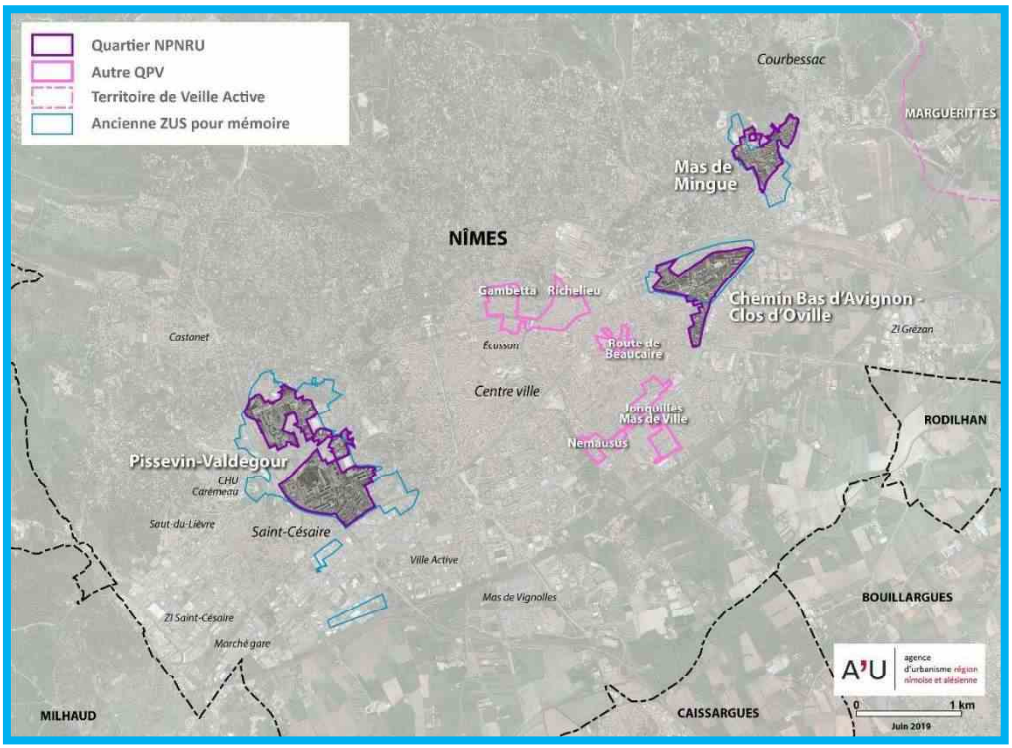
Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	14

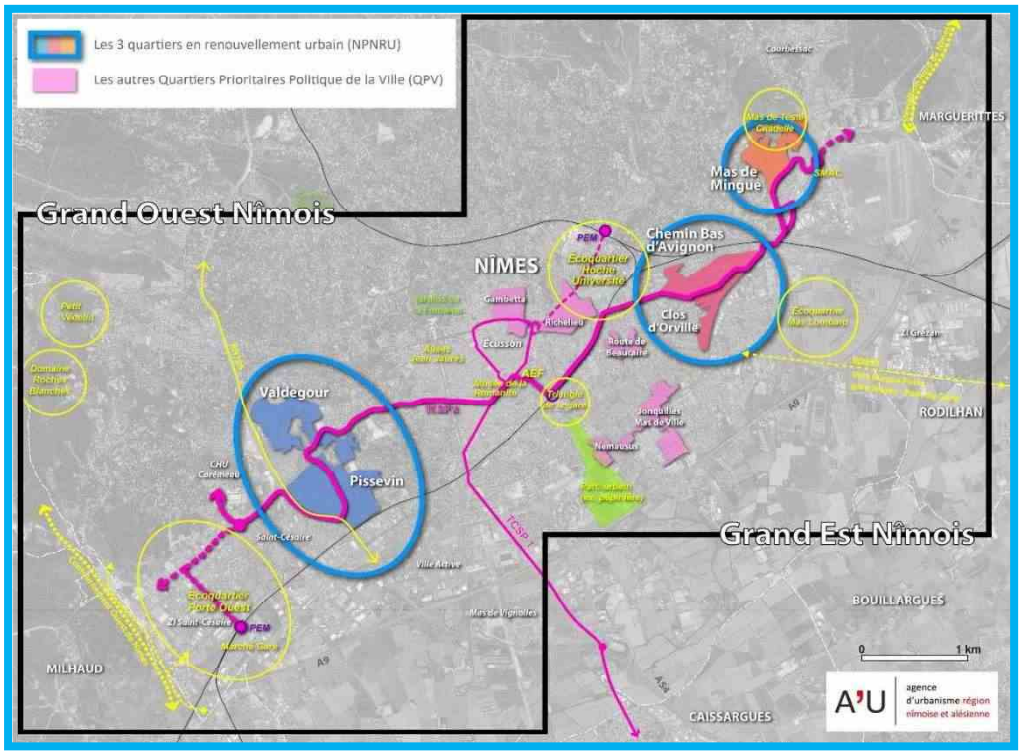
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 822 940,40 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	638 029,14 €

A - Présentation du projet

A1 - Plan de situation des quartiers NPNRU

Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de ville

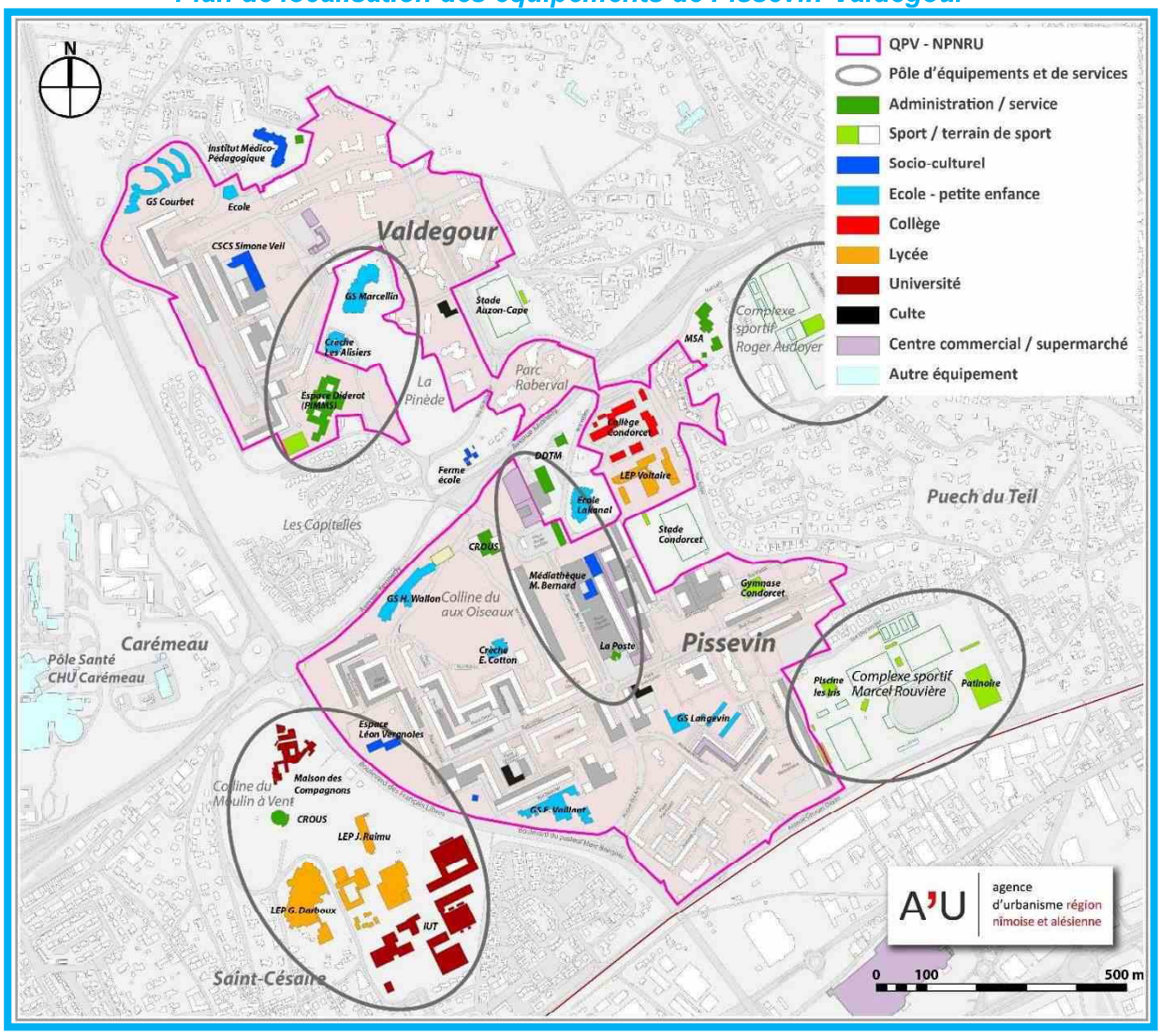




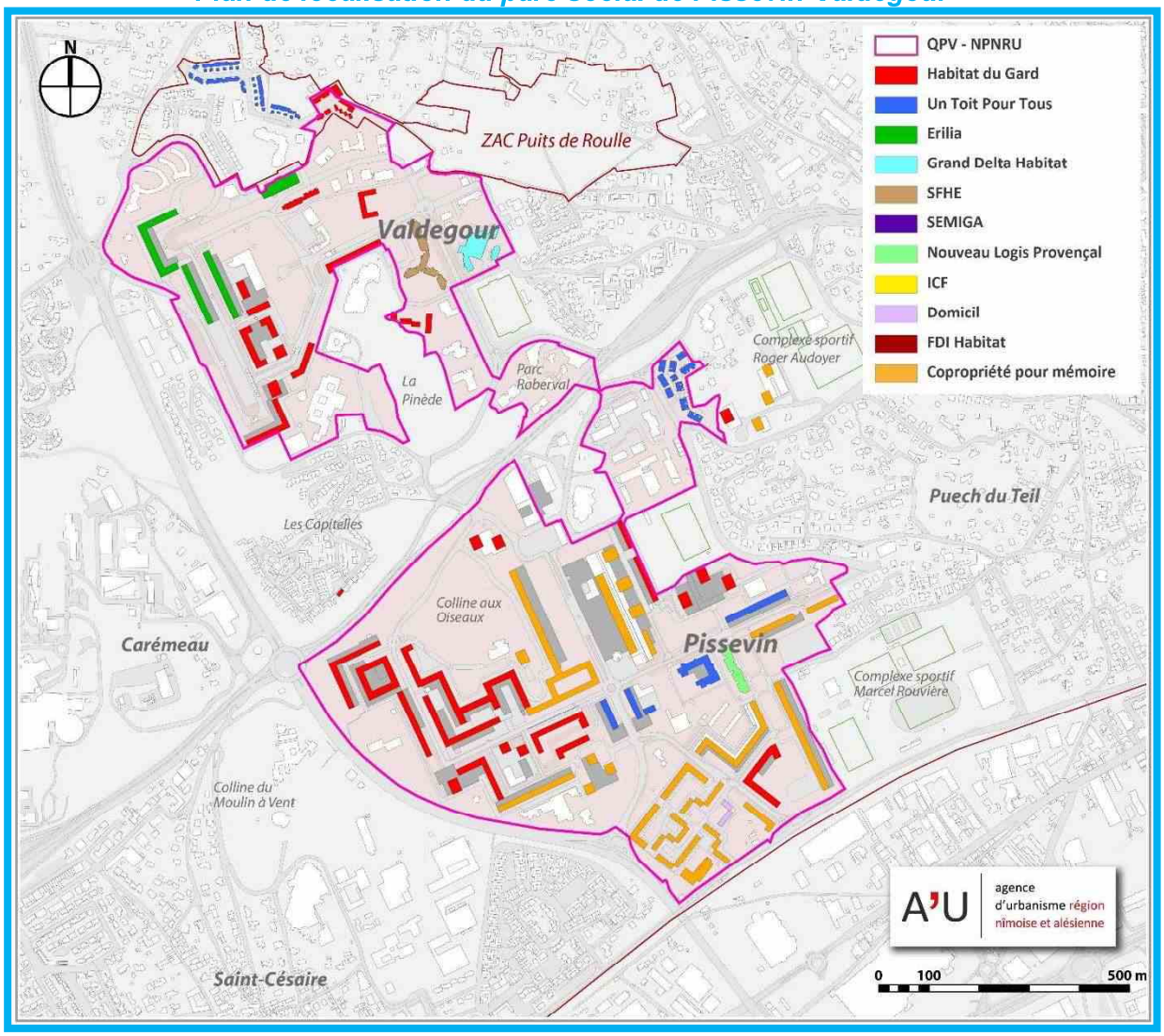
A2 – Localisation des équipements et du patrimoine HLM

Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA

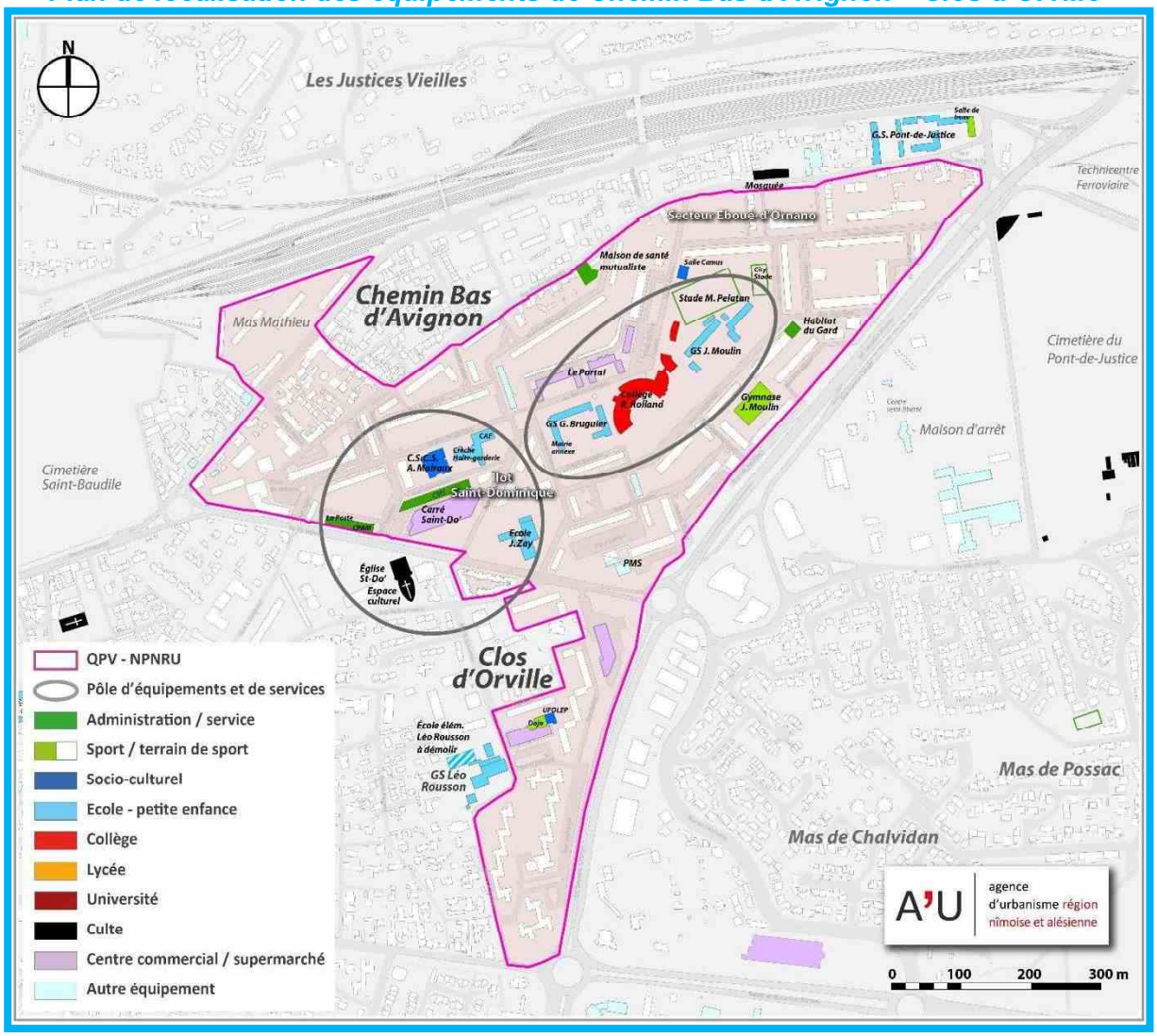
Plan de localisation des équipements de Pissevin-Valdegour



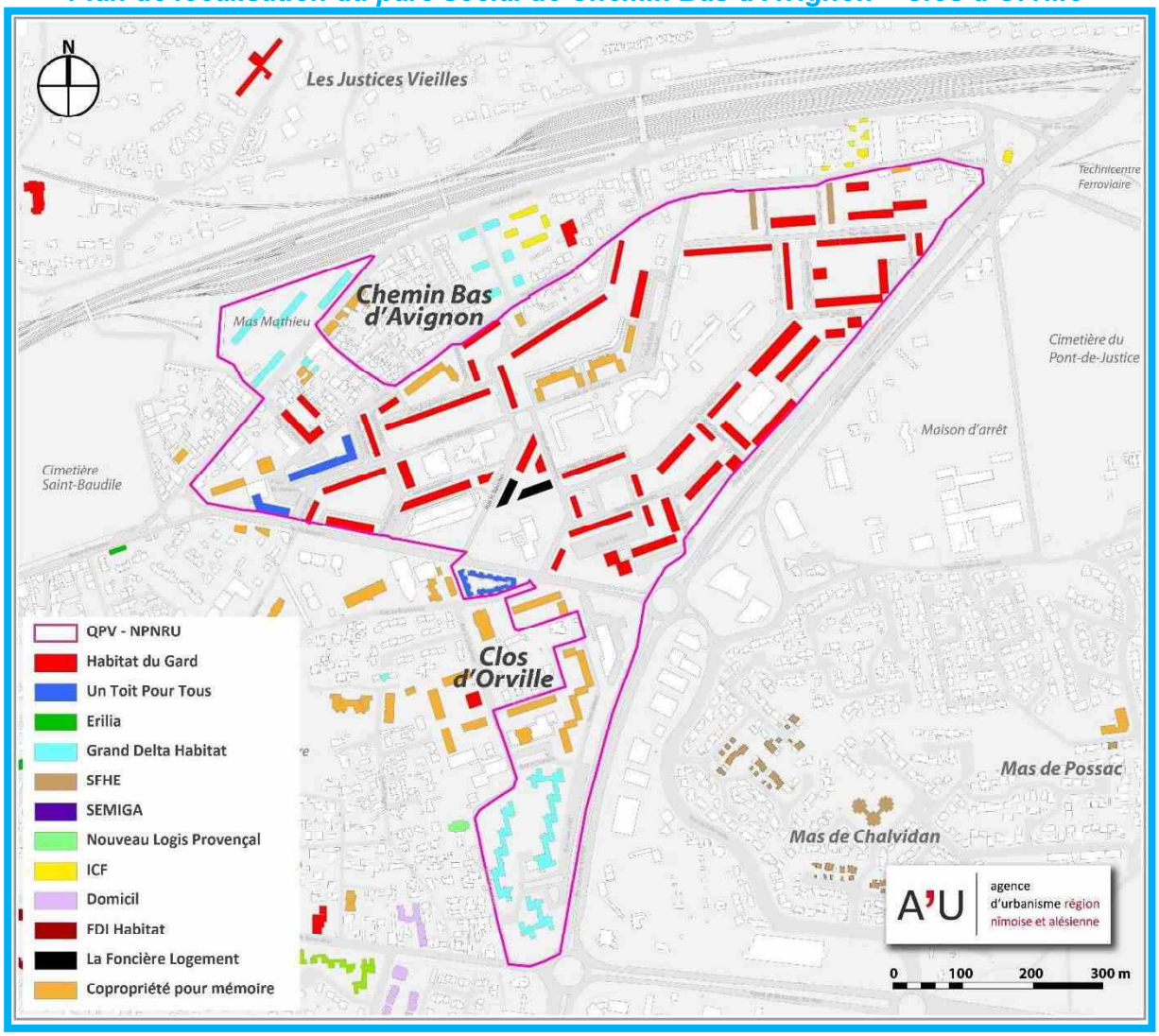
Plan de localisation du parc social de Pissevin-Valdegour



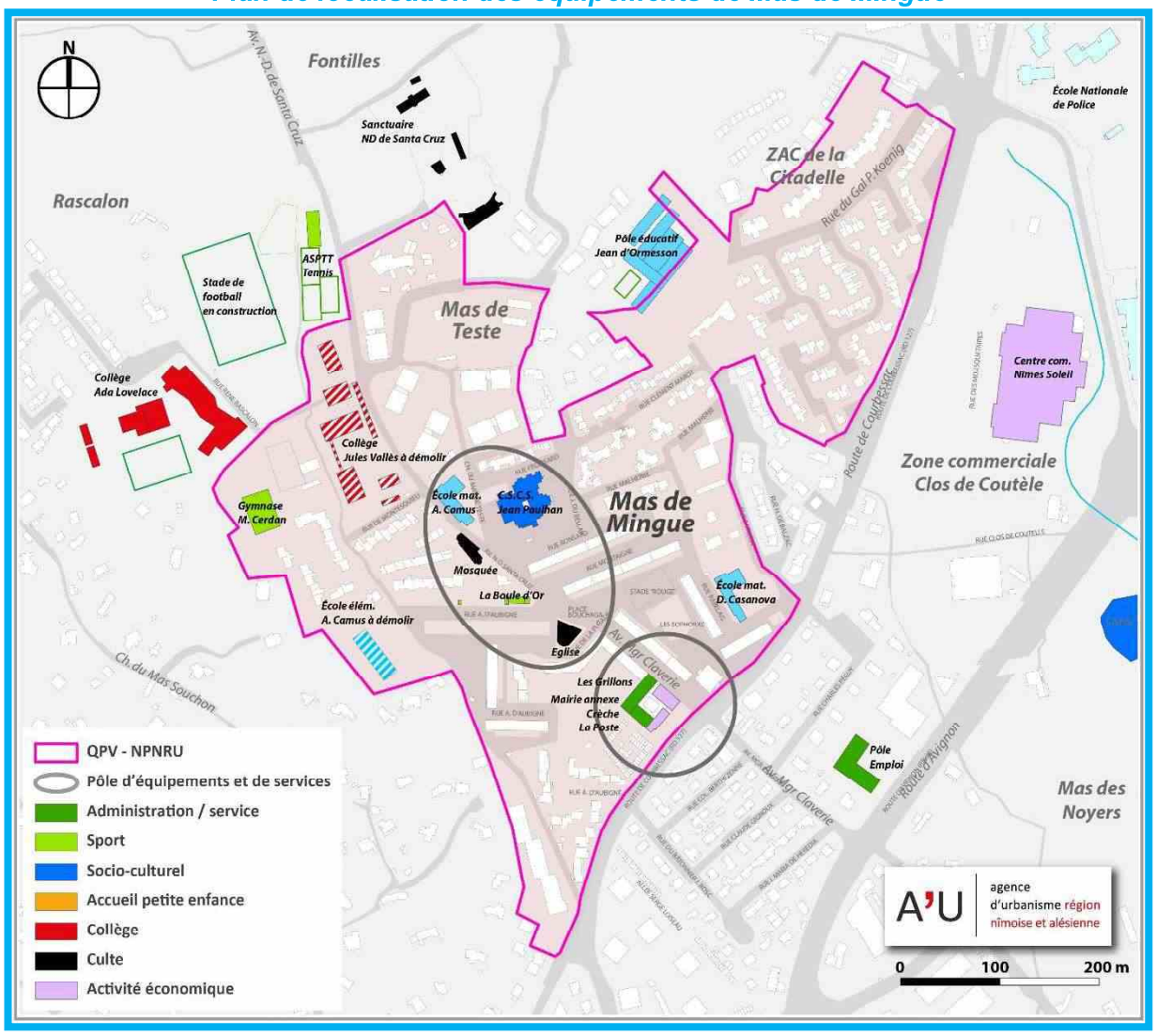
Plan de localisation des équipements de Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville



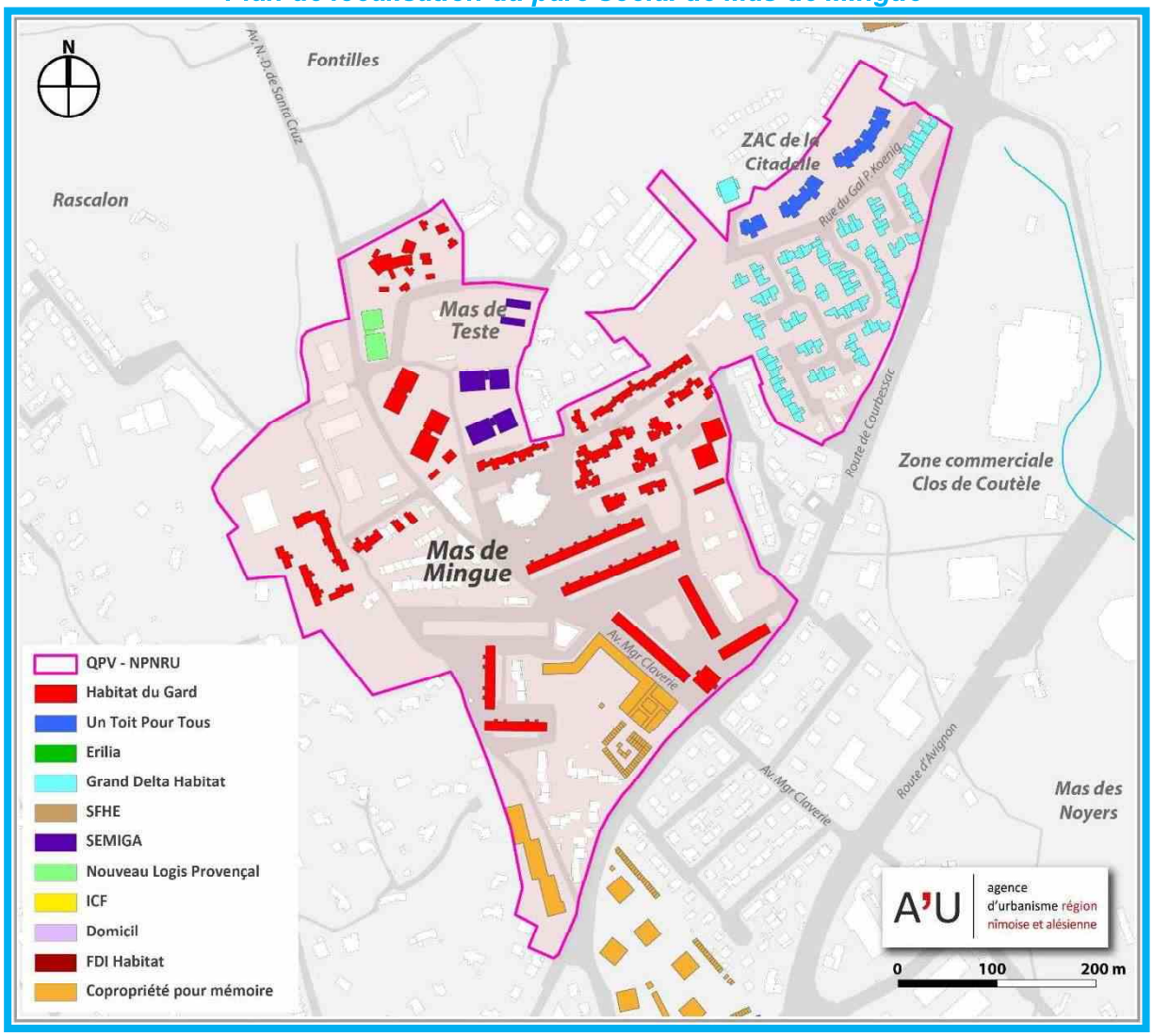
Plan de localisation du parc social de Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville



Plan de localisation des équipements de Mas de Mingue



Plan de localisation du parc social de Mas de Mingue



A3 – Diagnostic des quartiers

Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Diagnostic de Pissevin-Valdegour





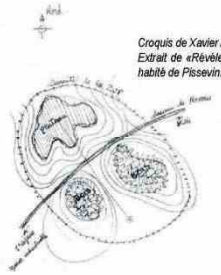
1.1A - LA VILLE DE NÎMES INSTALLÉE DANS UNE TOPOGRAPHIE SINGULIÈRE

UNE CONTRASTE ENTRE PLAINE ET COLLINES

La Ville de Nîmes s'est installée dans une situation topographie singulière, au pied des coteaux de garrigues, au Sud d'un arc calcique composé de 7 collines.

La topographie du Grand Ouest Nîmois se caractérise par un contraste prononcé entre la plaine du Vistre au Sud et les reliefs au Nord constitués de formations collinaires qui s'avancent vers la plaine.

A l'Ouest, la plaine est délimitée par le relief sur lequel le développement urbain s'interrompt. Ce territoire comporte un dénivelé important (environ 100 m) au sein duquel six reliefs particuliers sont identifiables.



Croquis de Xavier Arsène-Henri
Extrait de «Révéler et partager le parc habité de Pissevin», Baptiste Rinato

Au Nord :
- la colline de Caremeau,
- la colline de Valdegour,
- la colline de Montaury,

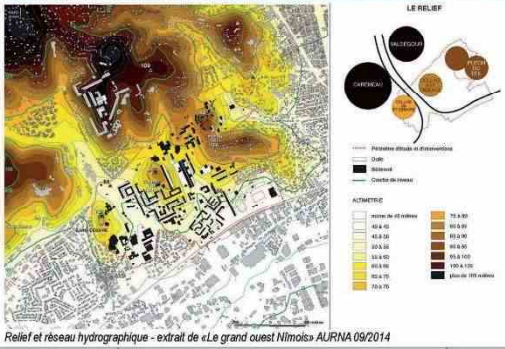
Au Sud :
- la colline de Saint-Césaire,
- la colline aux oiseaux,
- le Puech du Teil.

Au centre, l'ancien chemin de Pissevin, devenu avenue Kennedy, relie Saint Césaire à Nîmes.

L'analyse de la topographie du territoire a permis de mettre en évidence, à partir des courbes de niveau, un agencement du site en terrasses.

Dans ce contexte, le quartier de Pissevin s'installe sur les premières terrasses tandis que le quartier de Valdegour est positionné de manière dominante sur les hauteurs, en situation de forteresse.





Relief et réseau hydrographique - extrait de «Le grand ouest Nîmois» AURNA 09/2014

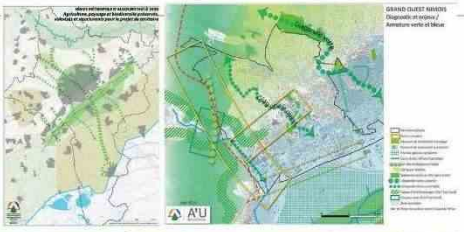
1.1B - L'ENVIRONNEMENT

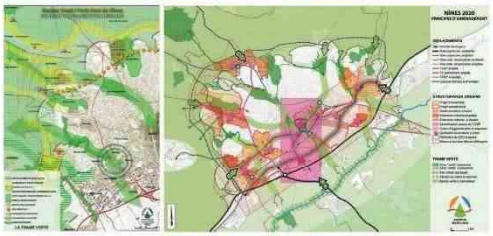
UNE TRAME ÉCOLOGIQUE A VALORISER

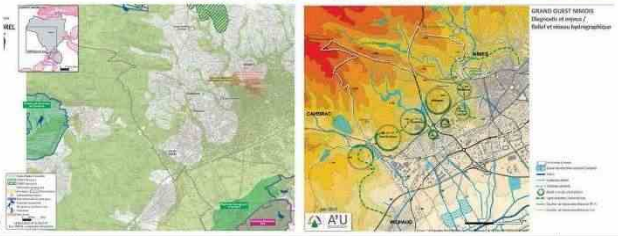
A l'interface entre les garrigues au Nord et à l'Ouest, la ville dense à l'Est et la plaine du Vistre au Sud, le Grand Ouest Nîmois présente un territoire de contrastes paysagers et urbains avec un ensemble de petites formations collinaires habitées.

Trame bleue
Le réseau hydrographique, d'orientation principalement Nord-Sud, présente des écoulements intermittents orientés en direction du cours du Vistre.
Sensible aux ruissellements des eaux de pluie issues des massifs des garrigues et des plates-formes urbanisées qui viennent buter contre les infrastructures linéaires (voie ferrée, autoroute,...), le territoire est exposé aux risques d'inondations, en particulier dans sa partie basse.

Trame verte
Situé au cœur d'espaces naturels et paysagers sensibles, l'enjeu du projet urbain est d'affirmer une trame verte structurante en lien notamment avec les vallons des cours d'eau afin d'assurer des continuités entre les garrigues et la plaine du Vistre en associant les différents ensembles naturels résiduels (espaces de nature, parcs urbains,...) rencontrés sur les collines au sein des espaces urbanisés.
Cette trame verte structurante devra en outre permettre l'intégration des nouveaux équipements et infrastructures envisagés à terme sur le territoire.







Extrait de «Le grand ouest Nîmois»
AURNA Juin 2014 Maj septembre 2014

1.1C - LES INFRASTRUCTURES

UNE TRAME STRUCTURÉE SELON DES AXES EST / OUEST ET DES TRAVERSES NORD / SUD

Les infrastructures ferroviaires
La ligne SNCF Tarascon-Sète en service, sur laquelle s'inscrivent les gares de Nîmes, Saint-Césaire, Milhaud en direction de l'Ouest jusqu'a l'Espagne, est très chargée. Elle devrait être allégée d'une partie de son trafic à l'horizon de la mise en service de la ligne nouvelle contournant Nîmes.
Peu après la gare de Saint-Césaire s'embranche une ligne à voie unique en direction du Grau du Roi. Cet embranchement, de par sa configuration, est pénalisant pour le débit en consommant plusieurs sillons de la ligne principale. Une ligne maintenant désaffectée menait à Sommières et au Vigan. Il n'y a plus de desserte fret des embranchements existants.
Pour les quartiers Pissevin et Valdegour, les infrastructures ferroviaires existantes constituent une coupure avec peu d'intérêt en terme de desserte. Le projet doit traiter cette coupure avec les pôles économiques et tenter d'en faire un lieu d'échanges (nouvelle gare TER).

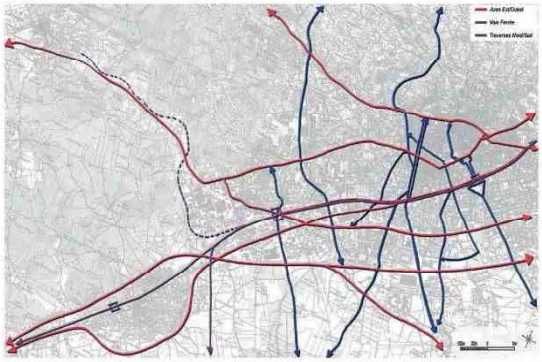
Les infrastructures routières
Le maillage existant est constitué par les deux types d'axes :
- Les **grandes liaisons Est / Ouest, parallèles à la topographie** : Autoroute A 9, RN 113, RD 540, RD 640 devenant avenue Kennedy.
- Les **traverses Nord / Sud, juxtaposées perpendiculairement à la topographie** : RN 106, avenue Jean Jaurès en limite du centre ville de Nîmes.

A l'échelle du Grand Ouest, la RN 106 doit donc assurer des fonctions de transit, notamment en direction de l'A9 ainsi que des fonctions de dessertes locales. Cette voie est très chargée au niveau de ses carrefours qui limitent la capacité de l'itinéraire. L'aspect de cette voie est très routier et elle constitue une coupure. Dans une moindre mesure l'avenue Kennedy constitue elle aussi une coupure qui sépare les quartiers de Pissevin et de Valdegour.

Les cheminements piétons sont dans l'ensemble peu agréables. Les vélos sont toutefois pris en compte le long des avenues Kennedy et G. Dayan.

On constate que les trafics routiers enregistrés ne sont pas incompatibles avec une requalification des axes Kennedy et RN 106 dans leurs parties comprises entre le carrefour avec Kennedy et le rond point du Km Delta.

Le faible nombre de voies Nord Sud est lié au relief et à la coupure constituée par la voie ferrée, franchie uniquement par la RN 106 et la RD 40 au niveau de la gare de Saint Césaire.



Le raccordement de cette voie sur la RN 113 est très chargé. Plus au sud, l'autoroute A9 constitue également une coupure

Ce réseau ne peut accepter de trafic supplémentaire sans augmenter les congestions déjà constatées.
En dehors de l'avenue Kennedy (RD 640 au droit du CHU Caremeau), il n'y a pas d'aménagement permettant de faciliter la circulation des bus qui sont donc soumis aux congestions du réseau routier.

Pour les quartiers Pissevin et Valdegour, les infrastructures routières offrent une desserte dense en Est / Ouest dense mais insuffisante en Nord / Sud. La configuration de la RN 106 et de l'avenue Kennedy induit un effet de coupure des quartiers qui n'est pas justifié par le trafic supporté. Le projet doit permettre la requalification urbaine des 2 axes de transit en lieu de desserte.

1.1D - LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

UNE JUXTAPOSITION DE SECTEURS MONOFONCTIONNELS AUTOUR DES 3 CENTRALITÉS MAJEURES

Depuis le XIX[ème] siècle, l'urbanisation du Grand Ouest nîmois s'est opérée selon une dynamique Nord / Sud, des collines vers la plaine. Le XX ème siècle est marqué par un développement très intensif des activités commerciales en frange de la plaine du Vistre.

Plusieurs fonctions urbaines sont identifiables sur le Grand Ouest nîmois. L'implantation de ces fonctions s'est réalisée en relation avec la topographie (plaine / collines) et a engendré une forte spécialisation par secteur :

- Les **secteurs de mixité fonctionnelle**, dont le centre historique de Nîmes qui constitue la polarité majeure, et les polarités secondaires comme les villages de Saint-Césaire, Milhaud, Caveirac. Ces secteurs regroupent toutes les fonctionnalités urbaines.

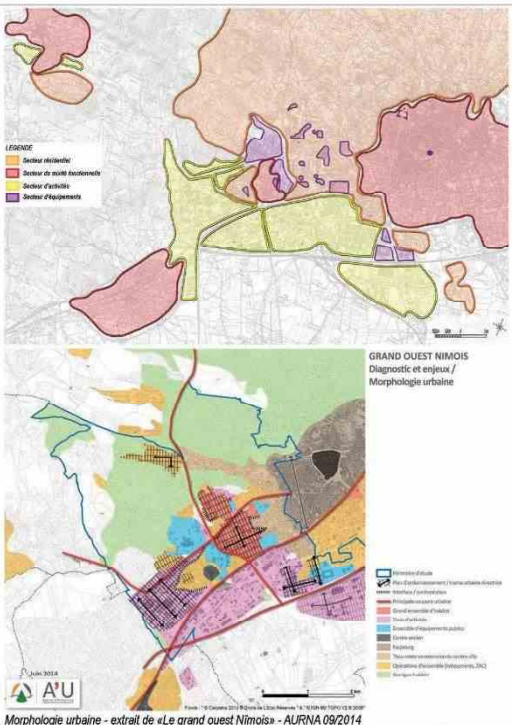
- Les **secteurs à dominante habitat** : les hauts de Nîmes, les lotissements des coteaux de Valdegour, les extensions récentes de Saint-Césaire (mas de Roman), etc. Ces secteurs se caractérisent par la présence de logements individuels plus ou moins diffus. La densité y est relativement faible. Les quartiers Pissevin et Valdegour sont également des secteurs à dominante habitat correspondant à la typologie urbaine des grands ensembles.

- Les **secteurs à dominante équipements publics** : le CHU Caremeau, les équipements d'enseignement primaires, secondaires et universitaires (collèges, lycées, IUT), les équipements sportifs (stades, piscines, etc.).

- Les **secteurs à dominante activités** : la zone industrielle de Saint Césaire (120 hectares), les espaces situés entre la voie ferrée et l'autoroute A9 correspondant globalement aux extensions urbaines dans la plaine du Vistre.

- Les **secteurs à dominante commerciale** : le centre Cap Costières au Sud de l'autoroute A9 et les commerces implantés de part et d'autre de la RD 640 et de la RN 113. Les locaux commerciaux sont implantés en retrait des voies et ne fabriquent pas d'urbanité.

Situés à l'Ouest du centre historique de Nîmes, les quartiers de Pissevin et Valdegour sont positionnés au cœur de cet ensemble divisé et sectorisé.



Morphologie urbaine - extrait de «Le grand ouest Nîmois» - AURNA 09/2014

1.1E - L'ÉCONOMIE ET HABITAT

L'ÉCONOMIE D'UN TERRITOIRE HABITÉ : LE GRAND OUEST NÎMOIS

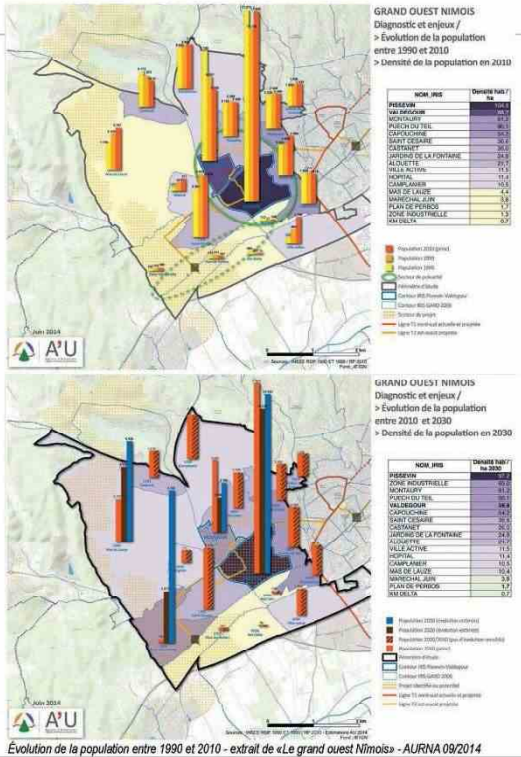
Pissevin, 10 503 habitants (chiffre de 2011) et Valdegour, 4 678 habitants représentent deux quartiers dont l'ensemble compte pour 10,5% de la population communale, presque le double du centre-ville stricto sensu. C'est peu et c'est beaucoup pour une ville de 150 000 habitants, une métropole de plus de 230 000 habitants.

Ces deux quartiers apparaissent comme spécifiques et se distinguent des voisins du fait de leurs sites escarpés, de leur architecture d'immeubles et de leur population. De plus, les grandes infrastructures ferroviaires et autoroutières ont accentué les coupures – parfois presque infranchissables – avec les territoires voisins. Cependant des échanges existent et Pissevin comme Valdegour partagent avec les quartiers proches un site, des équipements, des infrastructures, des dysfonctionnements, des interrogations et des destinées.

Un premier ensemble que nous avons dénommé les faubourgs Ouest apparaît, avec une frange poreuse vers le grand axe Jean Jaurès et les faubourgs anciens qui prolongent le centre-ville. Pissevin, Valdegour et Kennedy représentent 15% des habitants de la ville. Il existe deux limites nettes au Sud : la voie ferrée doublée par la RD 540. A l'ouest, les limites sont formées par la route d'Alès, et la RN 106.

Le Grand Ouest rassemble autour de Pissevin, Valdegour et Kennedy le vieux village de Saint Césaire (3 760 h) avec sa gare, puis la zone industrielle et face à Valdegour le CHU Caremeau et la Faculté de Médecine. Plus au nord, dispersés sur les coteaux, les pavillons du Mas de Lauze (2 978 h), puis La Garrigue (2 487 h). Au sud, de l'autre côté de la voie ferrée, les différents quartiers d'activités établis sur l'ancien mas qui comprennent aussi quelques lotissements (Charmilles, cité des Peuples).

Le Grand Ouest se prolonge sans grande limite nette par l'urbanisation dispersée des collines vers Caveirac et vers Milhaud où elle retrouve des noyaux villageois.
Au total le Grand Ouest dépasse 36 000 habitants (plus si l'on intègre Caveirac ou Milhaud), soit 25% de la population nîmoise, 15% de la métropole.



Évolution de la population entre 1990 et 2010 - extrait de «Le grand ouest Nîmois» - AURNA 09/2014

1.1E - L'ÉCONOMIE ET L'HABITAT

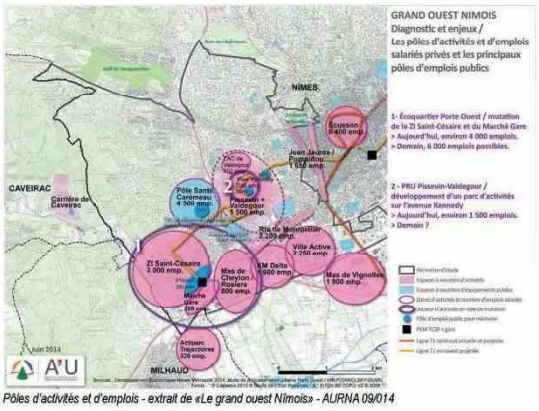
LE GRAND OUEST, UN TERRITOIRE HABITÉ

Le travail comme condition de l'habiter
L'absence de données statistiques à l'îlot sur l'emploi – elles ne sont disponibles qu'à la commune – constitue une difficulté majeure. Néanmoins quelques éléments permettent d'approcher les caractéristiques des différents quartiers en matière d'entreprise et de type d'activité.

Si le nombre d'établissements (432 à Pissevin + Valdegour), 3,7% de la commune n'est guère significatif (plus de 70% n'ont aucun salarié) celui des établissements de plus de 50 salariés est instructif. Il s'agit d'établissements publics et privés comprenant aussi bien les collèges et lycées que les entreprises, les hôpitaux que les centres commerciaux.
Valdegour avec 2 établissements est le seul site de l'ensemble Pissevin / Valdegour doté d'un établissement d'importance. Kennedy en affiche 3, Caremeau avec l'hôpital et la zone industrielle 17, Costières avec notamment KM Delta et la Ville Active 35.
Les chances pour un habitant de Pissevin ou Valdegour de trouver un emploi dans le quartier même sont faibles, sur 432 établissements présents 289 n'ont aucun salarié, 141 ont entre 1 et 50 salariés, 2 plus de 50. Par contre les quartiers voisins rassemblent 1 500 établissements avec salariés dont 55 établissements de plus de 50, la plupart dans des secteurs inhabités : hôpital, zone industrielle, KM Delta, Ville Active notamment.

Sur ce dernier point on notera pour l'ensemble Pissevin-Valdegour-Kennedy la présence de 158 entreprises de construction vraisemblablement susceptibles de se développer dans la construction et l'entretien de maisons individuelles dans les quartiers voisins ainsi que la réorganisation des grands ensembles eux-mêmes, 123 entreprises de commerces et réparation d'automobiles et motocycles qui peuvent profiter des flux importants de l'avenue Kennedy et de la route d'Alès. Enfin, la restauration apparaît singulièrement faible et pourrait également connaître un développement en captant une partie de la clientèle de passage (retrouver sur l'avenue Kennedy la logique des grandes voies de faubourg) à laquelle s'ajoute les employés des entreprises et des établissements des quartiers voisins.

Les gisements d'emplois principalement publics restent principalement limités aux services administratifs, à l'enseignement, à la santé et à l'action sociale, 192 établissements pour Pissevin et Valdegour, 331 avec Kennedy, mais sont vraisemblablement peu susceptibles d'offrir de nouveaux emplois à court ou moyen terme.



Pôles d'activités et d'emplois - extrait de «Le grand ouest Nîmois» - AURNA 09/014

La réalisation de la ZUP au début des années 60 représente un accroissement brutal de la population et du type de densités par rapport aux contreforts ouest du centre historique.
Malgré le développement de l'habitat individuel sur les reliefs et l'extension du village de Saint Césaire, ce contraste reste aujourd'hui très fort. Et la population de Pissevin représente 28% de la population totale du Grand Ouest.

En projection, les grandes évolutions envisagées concernent, outre la poursuite de la dé-densification de Valdegour (- jusqu'à quel seuil ?...), la mutation de la zone industrielle en un éco-quartier «Porte-Ouest» de près de 10 000 habitants et le développement du Mas de Lauze.
Ces projections sont liées à la réalisation d'infrastructures lourdes, routières et ferrées : le contournement ouest et la réalisation d'une nouvelle gare.

1.1F - LE PAYSAGE

LE GRAND OUEST, UN PAYSAGE HABITÉ

Repères aux vues lointaines, les deux ensembles Pissevin-Valdegour offrent en vision rapprochée une brutale confrontation colline / relief / habitat / voies en superstructures. Une confrontation récurrente à soit un manque de distances, de seuils (espaces de la voiture invasif), ou ... à trop de distances, de l'opacité, des obstacles - aux vues lointaines comme aux passages.

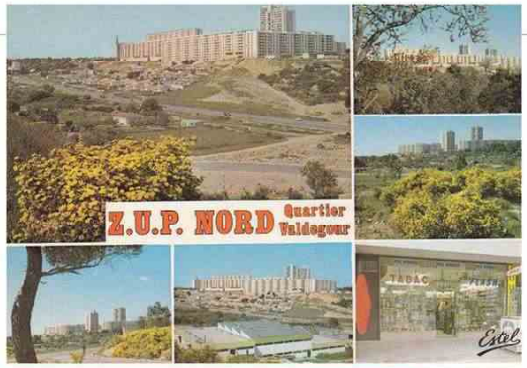
Les passages inférieurs, galeries hors des vues et en impasse, les rues pour livraisons, peu entretenues, obscures, atypiques, des vestiges de vie (centre de radiologie fermé), sont animés, occupés et contrastent avec le vide des grands espaces publics sur dalle.

Les équipements publics sinon leurs entrées, même les plus récents réalisés (groupe scolaire Henri Wallon) s'isolent et «tournent le dos» à l'habitat. Ils ne contribuent pas à relier le quartier aux secteurs environnants, ni à créer des espaces d'intensité ou de polarisation des usages. Les équipements (scolaires) ne sont pas ou mal reliés aux espaces publics.

Le paysage interne, partition (colline aux oiseaux, pinède) des garrigues : collines, mails, talus, pris chacun séparément sont de grande qualité mais sous-utilisés, non valorisés, car non inscrits dans une trame d'usages, de pratiques diverses.

Autour ? Un grand centre hospitalier, monde proche mais «à part», des équipements universitaires, des zones d'habitat individuel (hauts de Nîmes) et des zones d'activité. Et un grand paysage, partout présent (relief, végétation..) mais dont la lisibilité est passée significativement au second plan, derrière le premier plan des infrastructures.

Le Grand Ouest peut-il être autre chose qu'une «incantation» planificatrice ? Y a-t-il une réalité tangible à vouloir relier des « morceaux », pièces de mono fonction qui s'ignorent ? ...Oui sans doute, à quelques conditions... Concevoir les transformations, les évolutions en même temps à plusieurs échelles géographiques afin que les questions qui consistent à re-relier, à mettre en relation soient abordées, dans le même temps, dans toutes leurs dimensions et leurs rapports aux pratiques de la ville (programmes, liaisons fonctionnelles, sous-unités topographiques / paysagères, micro-polarités, et centralités mixtes...). Distinguer les polarités (commerces, équipements) à affirmer, des polarités « végétales », jardinées, à constituer mais surtout à relier entre elles, dans une trame d'itinéraires piétons et de transports en commun facile, lisible.





Cartes postales anciennes - http://baisersde.tumblr.com/

1.3A - LES ENSEMBLES URBAINS

UNE LOGIQUE DE «PLAQUES»

Des sous-ensembles ou «plaques» qui ont évolué «en soi», plus dans une relation à l'agglomération et aux infrastructures de liaisons que entre elles par proximité.

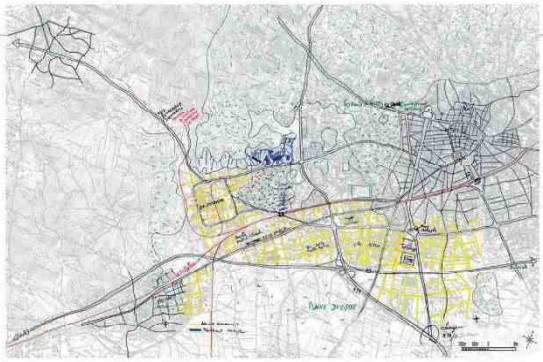
La plaque «activités»
Liées à l'infrastructure ferroviaire et à la RN 113 (route de Nîmes à Montpellier avant la création de l'A9), les implantations économiques sont anciennes sur ce territoire. La voie ferrée constitue une coupure importante et seule la zone de Saint-Césaire «déborde» au Nord de celle-ci. Un éco-quartier de vocation mixte desservi par une nouvelle gare est programmé.

La plaque «village»
Saint Césaire s'est développé sur une structure villageoise compacte et dense autour de l'église, paroisse originelle et s'est progressivement étendu, quadruplant ou quintuplant la superficie du noyau ancien par des extensions résidentielles (500 habitants).

La plaque «collines»
Les hauts de Nîmes, une urbanisation très extensive de la «garrigue habitée», valorisée et recherchée, sur des grandes distances, rendant difficiles le rattachement à des polarités, des proximités, des services, des espaces et des transports publics urbains de la ville dense. Cette extension urbaine est privilégiée mais reste coûteuse pour la collectivité.

La plaque «hospitalo-universitaire»
Le CHU (4 500 agents) est regroupé sur le site de Caremeau depuis les inondations des années 1990. Implanté sur un grand domaine foncier et arrimé à un relief très prononcé (de piémonts et promontoires), l'ensemble hospitalier représente à la fois un repère et un point de destination régional majeur, mais peu connecté à son immédiate périphérie. Ses accès même, sont peu aisés depuis les axes principaux (Kennedy et RN106). Il est en développement (bâtiments très récents ou en cours de livraison). Le projet devra rechercher les potentiels de liens, de porosités spatiales et de retombées socio-économique avec le quartier.

La plaque «voirie»
Les infrastructures routières qui relient les pôles de la métropole, le centre et les villes en lien avec Nîmes et qui divisent, coupent, «atomisent» les composantes d'un quartier. Par l'importance de leur surface et des espaces qu'elles génèrent (talus, merlons, ronds-points, terrains sans affectation) les infrastructures représentent à elles-seules une «plaque». En perspective, l'objectif de court / moyen terme du développement des transports en commun, du réseau ferré métropolitain (nouveau pôle gare) est un atout pour remodeler ces emprises. L'objectif de moyen / long terme de contournement permet d'installer les conditions d'une transformation en voie urbaine (et non plus autoroutière), progressivement et par sections de Kennedy et de la RN 106.



Entre les plaques
A côté de l'échelle de ces grandes «plaques», dans leurs interstices, et du fait même de leur développement respectif autonome, se sont développés des programmes de plus petite échelle, qui n'en posent pas moins la question de la logique d'ensemble.
Il en va ainsi des lotissements d'habitat (croisement RN106 - rue Dayan, contreforts Kennedy au nord de Pissevin, activités de la ZFU de Valdegour, IUT, lycées professionnels...) Un territoire relié, un territoire traversé par des grandes infrastructures routières et ferroviaires, un espace aux portes d'une ville centre importante en relation avec des villes moyennes (Alès, Sommières etc..) qui s'urbanisent, se densifient, et présentent des activités économiques ou des grands équipements, des opérations résidentielles.
Lisibilité à la grande échelle – des ensembles urbains et métropolitains / Illisibilité à l'échelle locale des déplacements et relations de proximité.

C'est un peu comme si on avait atteint ici les limites d'un remplissage et d'une extension de la ville, par parties autonomes de différentes tailles (de la «plaque» monofonctionnelle au petit lotissement) et qu'il fallait impérativement, à présent, reprendre un fil de construction de liens, un fil d'identification et de localisation de points de repères communs : en se basant sur la topographie et la faisabilité de pratiques piétonnes et de transports en commun quotidiennes, sur le renforcement ou la création de centralités à l'échelle du Grand Ouest relayées par des polarités à l'échelle des sous-ensembles précédemment nommés, mais reliées entre elles.

1.3B - LES QUARTIERS PISSEVIN ET VALDEGOUR

DEUX «PLAQUES» DISTINCTES

Dénommés dans un même ensemble et pourtant.... deux «plaques» distinctes. Réalisés dans une même procédure et dans une même conception urbanistique, Pissevin et Valdegour n'en sont pas moins séparés par un relief très marqué et des liens avec les tissus urbains environnants très différents.

Les grandes prouesses techniques de liaison (viaduc) imaginées ou réalisées dans le projet originel n'ont pas suffit à créer un ensemble unifié.

Valdegour, en promontoire, est à la fois isolé, identifiable et assimilé en tant que «grand ensemble» à Pissevin. Vues depuis l'extérieur, les différences, les sous-parties tendent à se gommer. Peut-être est-il utile, dans une perspective de redéploiement de les retrouver, de s'appuyer sur des polarités, des différences internes et s'appuyer sur elles pour précisément diversifier, mixer.

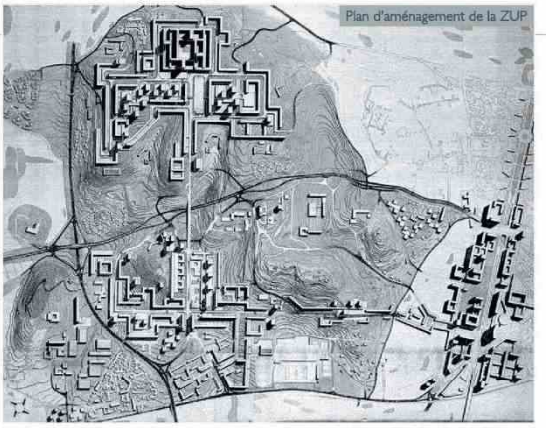
Le lien qui est depuis l'origine établi entre ces deux ensembles, jusqu'à la Politique de la Ville actuelle, ne doit pas masquer les différences à la fois d'enjeux urbains, de vécus et d'appartenance des habitants («je suis de la ZUP Nord, je suis de la ZUP Sud»). Le projet devra se situer par rapport à cette nécessité de relier, de désenclaver, notamment Valdegour mais aussi au plus près des réalités à la fois sociales et morphologiques.

Aux voies de transit de l'échelle de l'agglomération répondent un réseau routier en viaduc qui séparent, coupent les parties de la cité.

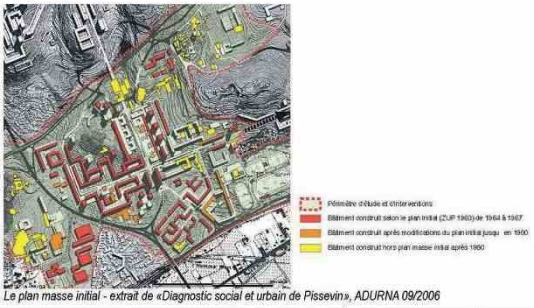
La conception de bâtiments sur socle de parking aujourd'hui en partie non occupée a généré une non gestion du stationnement de surface qui ajoute à l'inconfort et à la dégradation, l'insécurité des espaces publics...

La localisation des équipements et le mauvais état d'une part d'entre eux...

La centralité conçue et héritée autour de la rue des Arts- Parvis Debussy – Galerie Wagner est effective autour du marché hebdomadaire mais aujourd'hui au prix d'une dégradation et d'une précarisation qui ne permettent de la considérer comme un atout.



Le plan d'aménagement originel - extrait de «Révéler et partager le parc habité de Pissevin», Baptiste Rinato



Le plan masse initial - extrait de «Diagnostic social et urbain de Pissevin», ADURNA 09/2006

1.3C - SYNTHÈSE DES ENJEUX À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

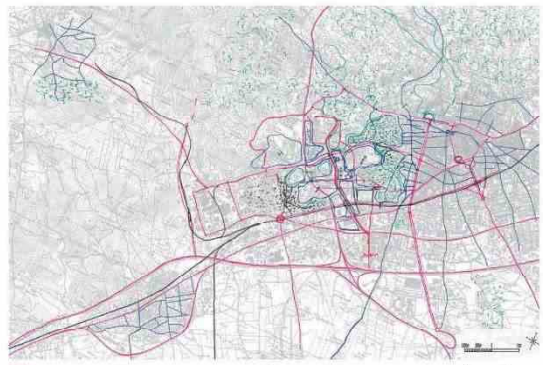
UNE RICHESSE DE FONCTIONS URBAINES À RECOMPOSER POUR CRÉER LA QUALITÉ D'HABITER

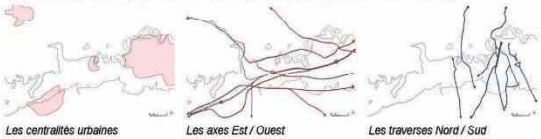
Le Grand Ouest nîmois se caractérise par :
- des contraintes topographiques fortes engendrant des ruptures
- la présence d'infrastructures structurantes génèrant des coupures
- une sectorisation monofonctionnelle très importante
- une situation stratégique aux portes du centre de Nîmes.
- un pôle d'emplois majeur à l'échelle de l'agglomération (environ 10 000 emplois à proximité immédiate).
- une population et un habitat diversifié, de la maison des garrigues au grand ensemble ; cette diversité permet à la mixité d'exister à cette échelle
- un poids de population équivalent à 25 % de la ville de Nîmes, 15 % de la Métropole.

Dans ce contexte, les enjeux du projet urbain sont les suivants :
- assumer les contraintes géographiques afin de limiter l'effet de rupture et favoriser les échanges entre plaine et coteaux et entre coteaux.
- transformer les infrastructures en voies urbaines afin de faciliter les liens entre les quartiers.
- répartir de manière plus équilibrée les fonctionnalités urbaines.
- exploiter les ressources économiques existantes et les relier à l'habitat

Le travail de la topographie a pour objectif de créer de nouvelles liaisons. La réorganisation (par décomposition) des fonctions urbaines installe de nouveaux équilibres à une échelle plus appropriable qui permet d'habiter le Grand Ouest Nîmois dans la diversité, en exploitant ses capacités de mixité fonctionnelle et sociale.

La synthèse du croisement des thématiques à chaque échelle et des échelles entre elles redessine un nouveau paysage urbain. Ce paysage est définit par de nouveaux équilibres entre « habiter » et nature, son support naturel.





Les centralités urbaines — *Les axes Est / Ouest* — *Les traverses Nord / Sud*

Diagnostic de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville





MOBILITÉ

ABSENCE DE HIÉRARCHIE DES RUES, MANQUE DE LISIBILITÉ

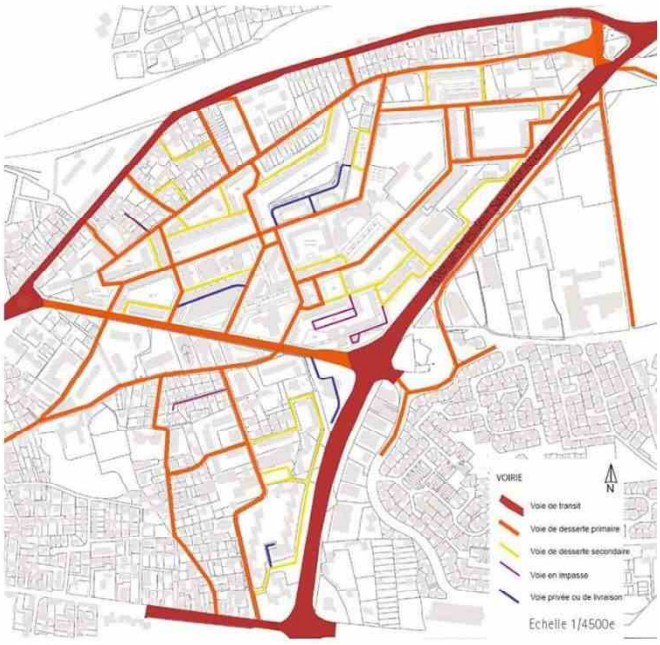
Le Chemin bas d'Avignon et le Clos d'Orville sont desservis par de grands axes structurants : la route de Beaucaire au sud, entrée historique de la ville (Via Domitia), le boulevard Salvador Allende à l'est, ceinture est ouest de Nîmes et la route d'Avignon au nord. L'avenue Bir Hakeim, liaison interquartier, relie la route d'Avignon à la rocade de Nîmes, en séparant distinctement le Clos d'Orville au Chemin bas d'Avignon.

Le Clos d'Orville dispose de peu de voiries internes et se struture autour de la rue Robert Schumann, la dorsale du quartier. Cette configuration permet d'avoir une lecture assez claire du site et de ses espaces.

Le Chemin bas d'Avignon présente un réseau de voiries internes plus dense mais moins lisible.
La multiplicité des voies et leurs aménagements assez sommaires et identiques ne permettent pas une lisibilité et une compréhension nette du site. De plus, le quartier manque de signalétique.

Les seules enclaves du réseau viaire se trouvent le long de l'avenue Salvador Allende.

Les voies internes secondaires des quartiers Clos d'Orville et Chemin bas d'Avignon n'ont aucun lien direct avec la ceinture Est Ouest de Nîmes. Il en résulte des voies assez longues sans croisements et des voies en impasse.



ENCLAVEMENT PHYSIQUE

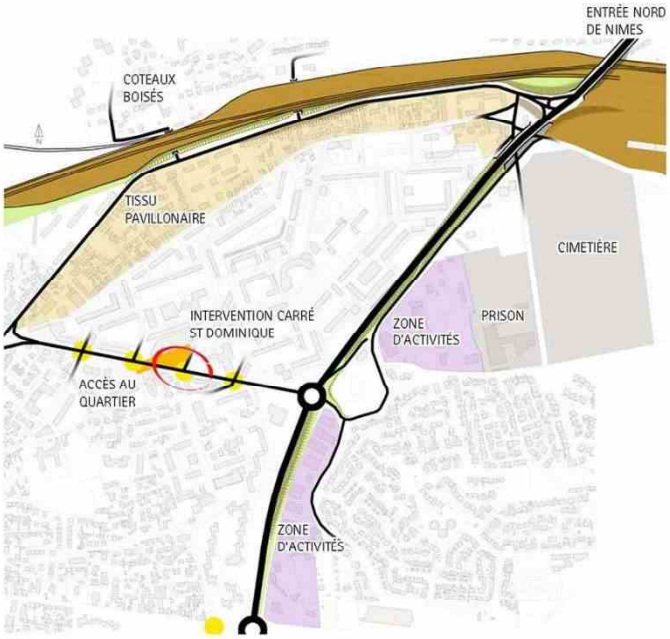
CONFIN URBAIN

Des limites étanches du fait de la présence de la voie ferrée au Nord et de l'Avenue Président Salvadore Allende en ouvrage surplombant le quartier à l'Est.

Renforcée par la topographie, la complexité viaire et la différence marquée de typologies .

Un système viaire qui contourne le quartier, favorisant son enclavement.

Une entrée principale valorisée dans le cadre du PRU1.



MOBILITÉ

DES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLABLES À VALORISER

Le Chemin bas d'Avignon et le clos d'Orville présentent pour les piétons des espaces et des trottoirs assez larges, quand ces derniers ne sont pas privatisés par la voiture.

Si globalement les largeurs de trottoirs permettent une déambulation dans des conditions adéquates, la dégradation des revêtements rend la marche moins confortable.

Les déplacements intra et interquartiers à Clos d'Orvilles et Chemin bas d'Avignon pâtissent d'un nombre importants d'obstacles : stationnements, clôtures, bâti, infrastructures routières et ferroviaires.
Le quartier du Clos d'orville s'est progressivement enfermé et cloturé. Le Chemin bas d'Avignon, en plus du problème de stationnement, génère des enclaves par la disposition du bâti (grande longueur de bâtiment).

La pratique du vélo est peu sécurisée. Même s'il existe une piste cyclable le long de l'avenue Salvador Allende confortable, une fois à l'intérieur des deux quartiers, plus aucune bande cyclable continue n'est matérialisée. Quelques portions de bandes ou une zone trente viennent esquisser un début de réseau cyclable à l'échelle des deux quartiers.



MOBILITÉ

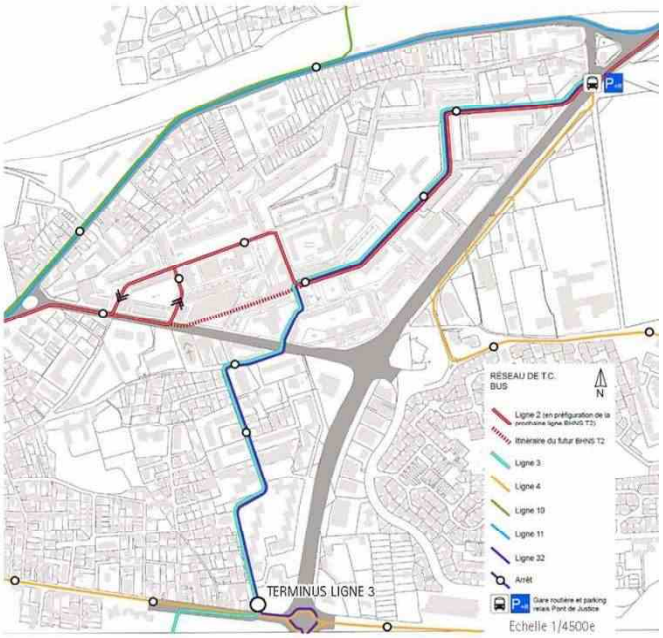
UN QUARTIER CONNECTÉ GRÂCE AUX TRANSPORTS EN COMMUN

La mise en service prochaine du TCSP a donné lieu début 2016 à une restructuration du réseau de bus. Cette restructuration est une préfiguration du réseau avant la mise en service du T2.

Ainsi, la ligne 2, considérée comme structurante, est la ligne préfigurant le futur TCSP, à quelques exceptions prés. Son itinéraire actuel emprunte l'avenue de Lattre de Tassigny, et non le carré Saint-Dominique, contrairement au futur T2.

En tout, trois lignes de bus, dont deux structurantes à fortes fréquences, desservent et traversent le quartier. D'autres lignes passent à proximité, notamment par la route d'Avignon. Au niveau du cimetière du Pont de justice, une gare d'échange sous le tablier de la route, et un parking relais viennent compléter le dispositif de transport en commun.

Le quartier bénéficie donc d'une bonne desserte en transport en commun, avec des liaisons vers le centre-ville et les autres grandes centralités (Gare S.N.C.F, C.H.U Caremeau, Faculté de médecine, SMAC Paloma). L'enjeux est de rendre agréables et confortables les cheminements piétons pour se rendre aux différents arrêts.



ENCLAVEMENT PROGRAMMATIQUE

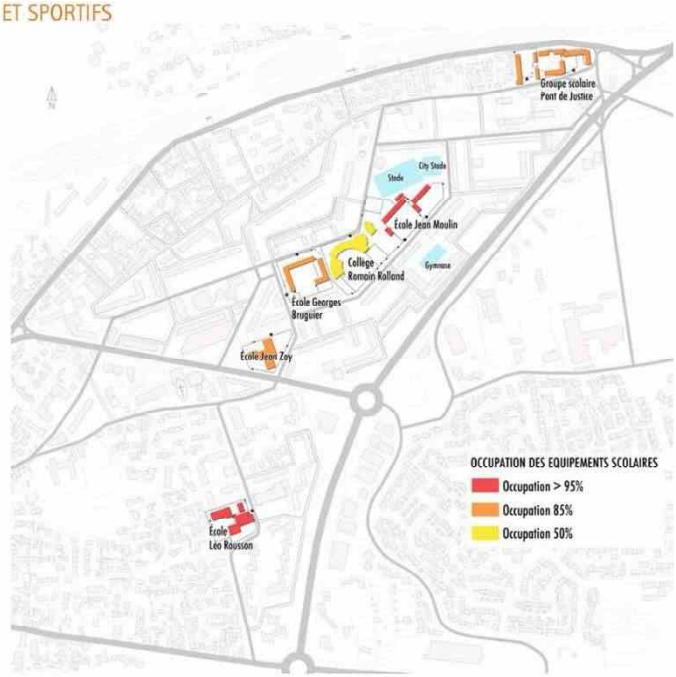
LES DIFFICULTES DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS

Obsolescence constatées de certains équipements scolaires et sportifs.

Double évitement (intra et hors quartier) du collège Romain Rolland.

Capacité d'accueil à améliorer et enclavement à lever des installations sportives situées en cœur de quartier tels quel le stade Maurice Pelatan et son terrain multisports.

Niveaux de consommation énergétiques des bâtiments publics à priori élevés.



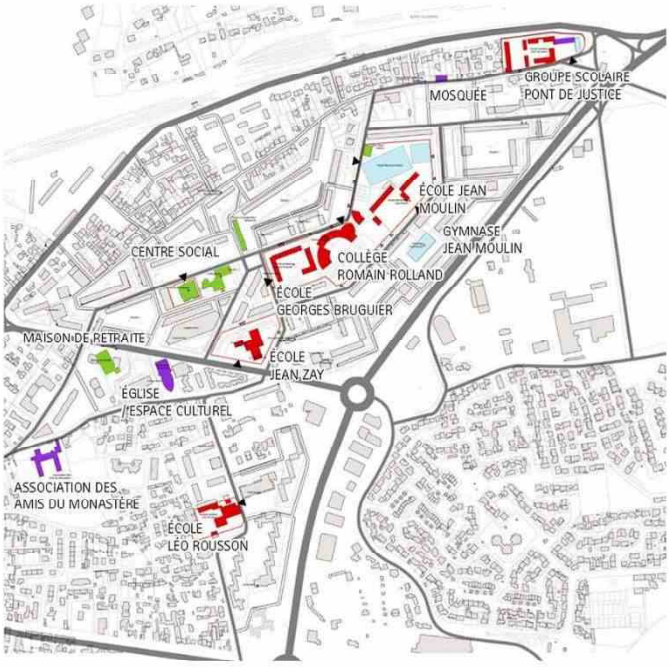
ENCLAVEMENT PROGRAMMATIQUE

Des équipements de quartier à faible rayonnement communal et intercommunal.

Le centre social : acteur majeur de la vie sociale du quartier.
- Accompagnement des populations,
- Interventions en lien avec les évènements culturels de la ville de Nîmes,
- Mais pas de mise en valeur au sein du quartier

Le gymnase : projet de réhabilitation.

Un tissu associatif actif :
Feu vert
Les petits débrouillards Languedoc-Roussillon
Le petit atelier de l'emporte pièce
Secours populaire français
Union des citoyens des deux rives
Association familiale du Lys blanc
Barracao
Sports et loisirs CBA
Action 9
Entente gymnique de nimes
Associations sportives
...



ENCLAVEMENT RESIDENTIEL ET SOCIAL

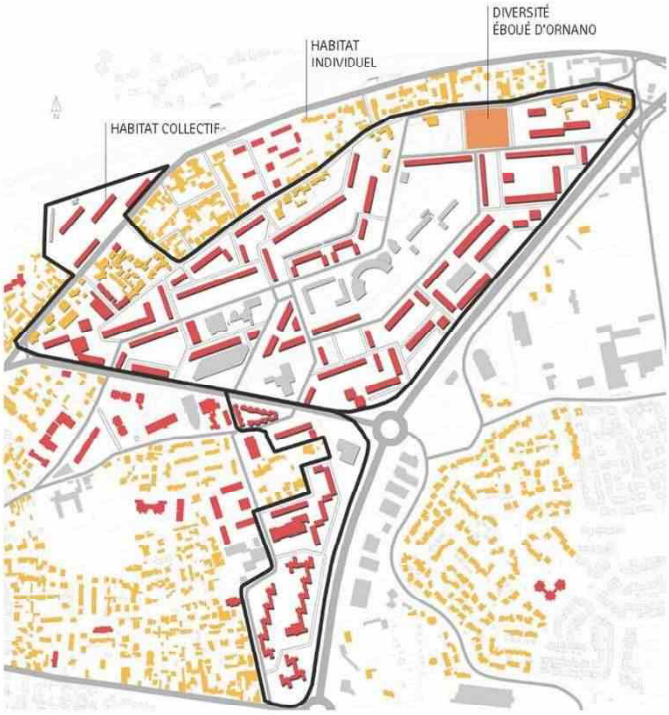
FORME URBAINE SANS RÉELLE DIVERSITÉ

Des formes urbaines variées à une échelle élargie, mais d'une grande unicité à l'échelle des quartiers.

Des tentatives difficiles de diversification

Des choix de programmation qui ont conduit à renforcer le statut social en cœur de quartier et à se limiter sur les zones périphériques pour introduire du logement libre.

Un programme de logement libre sous forme des maisons de villes inadapté en termes de cible dans la mesure où il ne s'adresse pas aux habitants déjà présents du fait du prix de vente trop élevé et d'une localisation trop enclavée au sein d'un quartier peu attractif pour prétendre à attirer des ménages solvables extérieurs.



ENCLAVEMENT PROGRAMMATIQUE

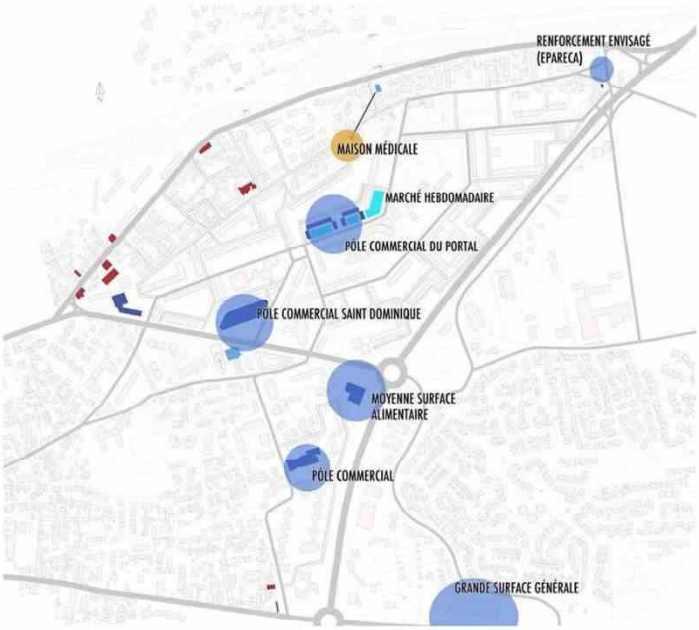
UNE OFFRE COMMERCIALE FRAGILE ET PEU SOUTENUE

- Un cœur de clientèle très fragile économiquement avec des revenus moyens inférieurs de 54% au reste du territoire,
- Un taux de motorisation plus faible qu'ailleurs (74% vs 79% pour le territoire) qui justifie le besoin de proximité,
- Un déficit de diversité de l'offre avec des complémentarités manquantes sur certains secteurs,
- Une surreprésentation des secteurs existants,
- Un déficit de visibilité et d'accessibilité pour partie,
- Un déficit de capacité de stationnement associé (1400 places pour 3000 logements, soit 1 place pour 2.14 logements alors que sur le reste du territoire le ratio est de 1place par logement créé.

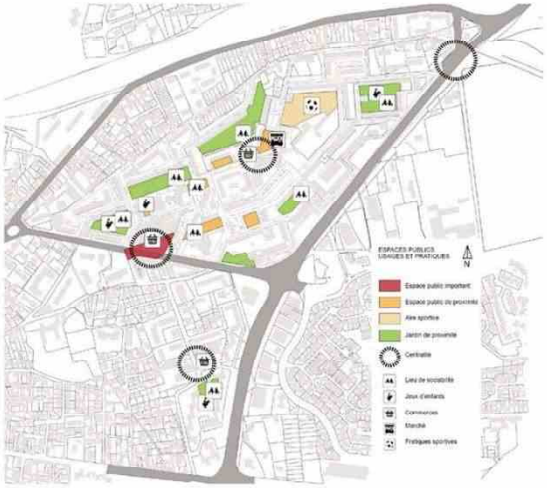
Une vacance symptomatique de l'état du parc et de l'offre : 23% du parc commercial est vacant et cette proportion va croissant.

Avec pour causes :

- Une dégradation physique du parc de boutiques
- Une évasion vers les autres polarités développées autour du quartier



DISCONTINUITÉ PAYSAGÈRE ET D'USAGES





Les espaces publics des quartiers Chemin bas d'Avignon et Clos d'Orville dispersés, non reliés, souvent fermés ou masqués.
Les espaces publics sont neutralisés par le stationnement automobile d'une part, mais par leur propre configuration et fonction d'autre part.

La présence végétale est inégale (strate supérieure arborée de qualité mais peu de présence végétale au sol).
Les espaces enherbés sont peu valorisés, restant stériles et neutres.

LE FONCIER

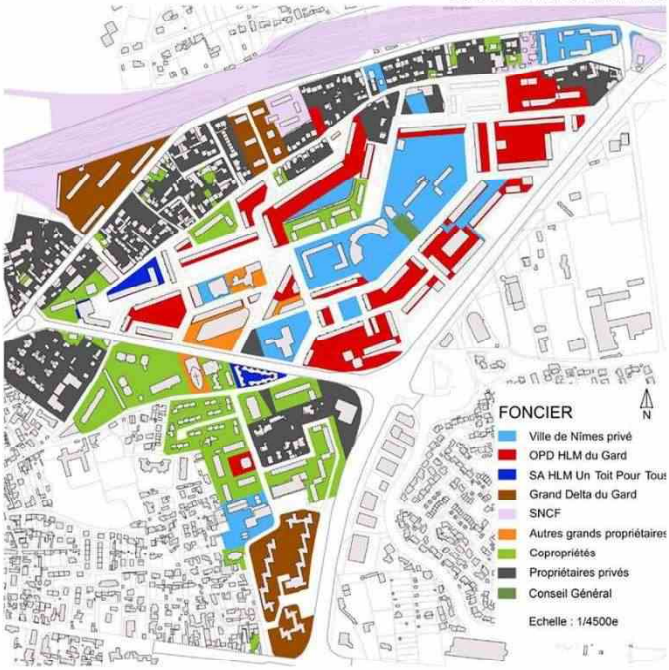
REDÉFINIR LES DOMANIALITÉS

Un découpage foncier complexe accentué par une **homogénéité des espaces**.

Des espaces d'usage public mais de statut privé, de vaste emprise foncières bailleur, **difficile à entretenir** et valoriser.

Des équipements publics implantés sur un foncier bailleur (en cours de régularisation).

LES DOMANIALITÉS EXISTANTES



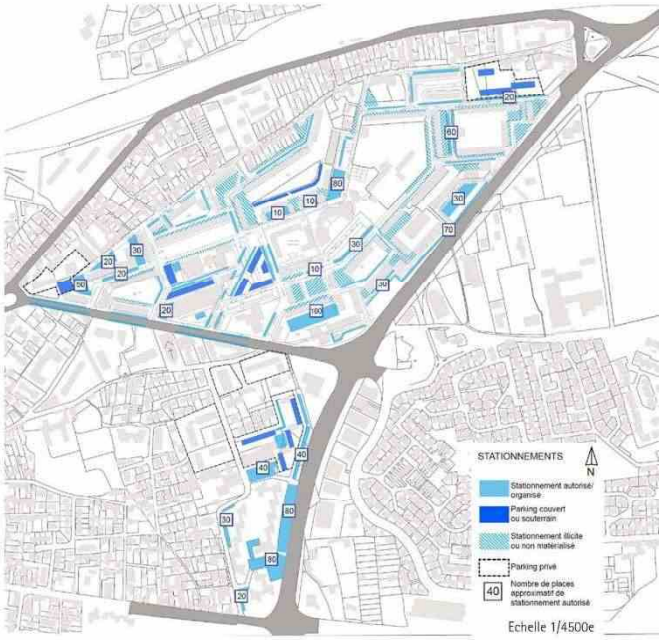
OCCUPATION DES ESPACES PUBLICS PAR LE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT FORMEL ET INFORMEL

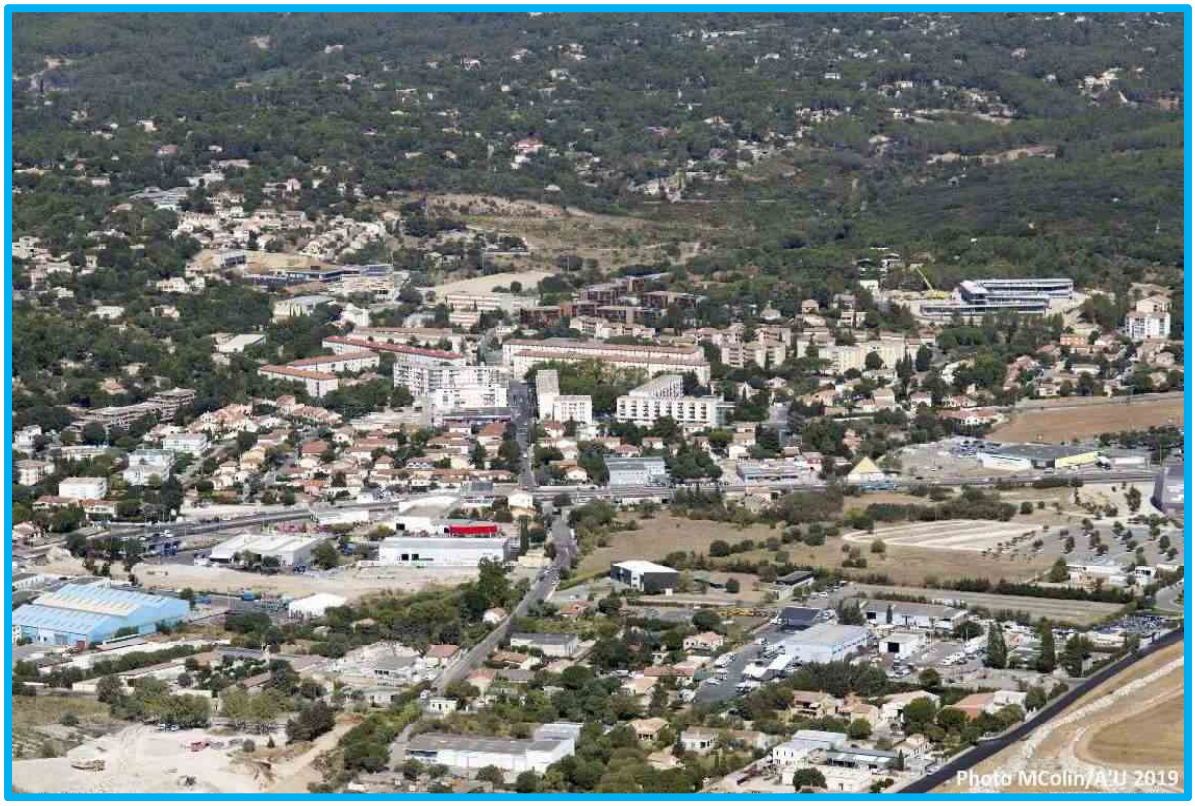
Le chemin bas d'Avignon représente presque à lui seul la problématique du stationnement.
Du fait d'un espace public peu aménagé et peu restrictif pour certaines pratiques, le stationnement automobile licite et illicite est visible partout.
Le quartier jouit de nombreux espaces et aires de stationnement, rendant la présence de la voiture presque hégémonique. Ajouté à celà, un stationnement sauvage très fréquent, sur les trottoirs, les places et squares, les délaissés de voirie et les espaces enherbés à l'ombre des arbres.

Le Clos d'Orville dispose de petites aires de stationnement, et est moins sujet au stationnement sauvage.

Le stationnement sur voirie recensé sur ce quartier est de 1400 places pour un peu plus de 3000 logements. L'enquête ménage de Nîmes Métropole a déterminé le nombre de véhicule par ménage, aujourd'hui, à une voiture en moyenne sur la commune de Nîmes.
Du fait de ce sous-dimensionnement, tous les espaces libres et accessibles par la voiture sont autant d'opportunités de garer sa voiture.

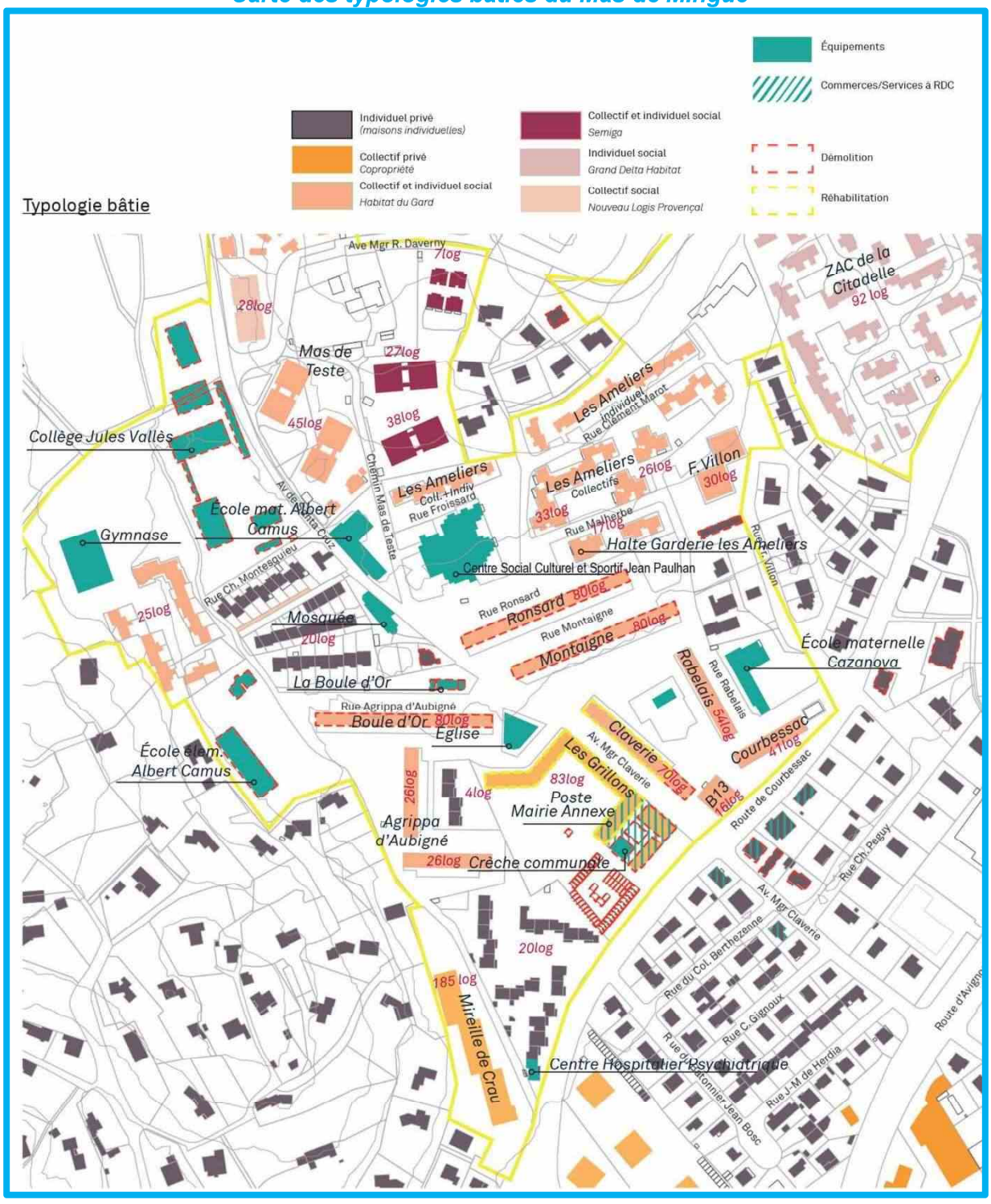


Diagnostic de Mas de Mingue

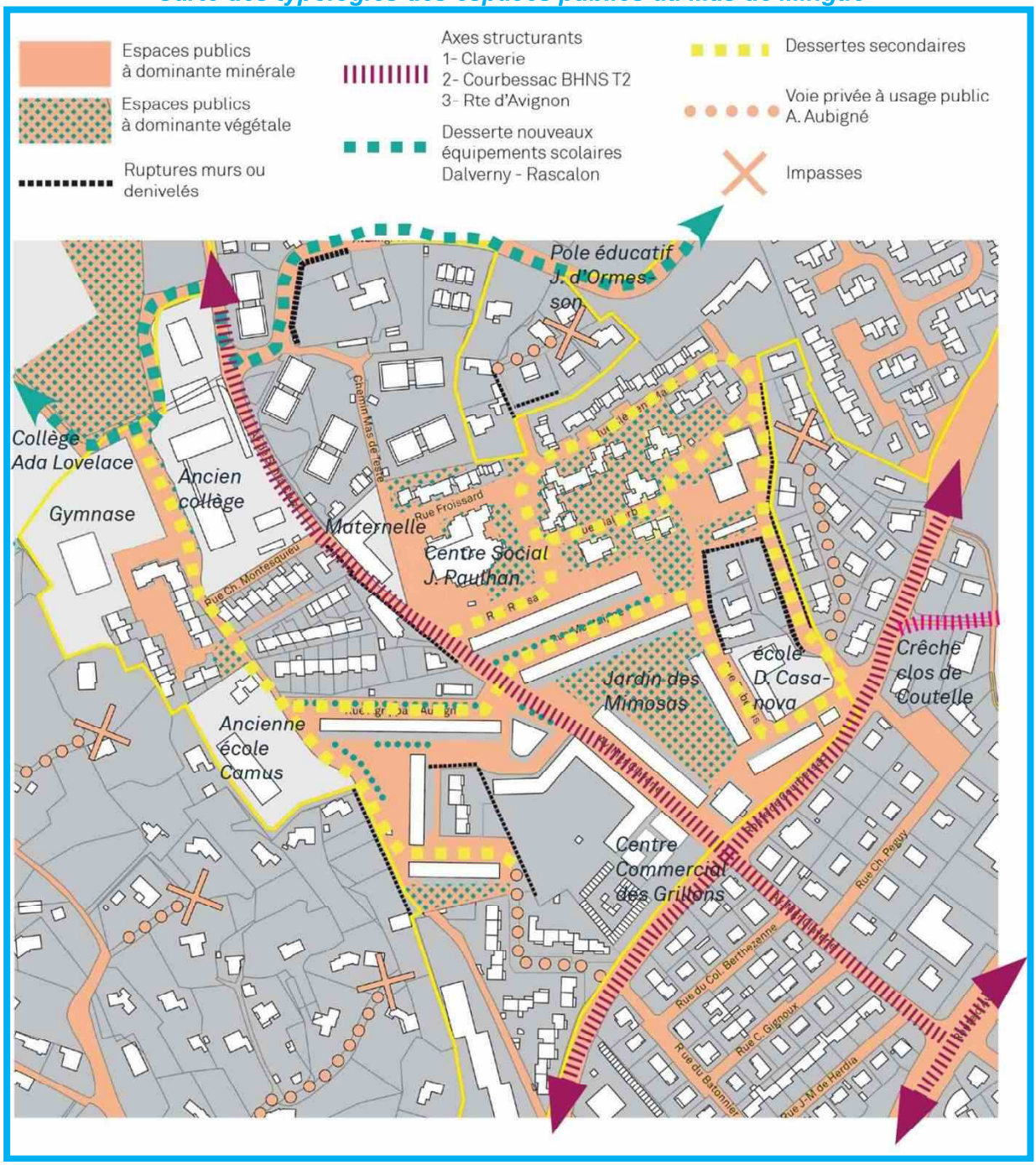




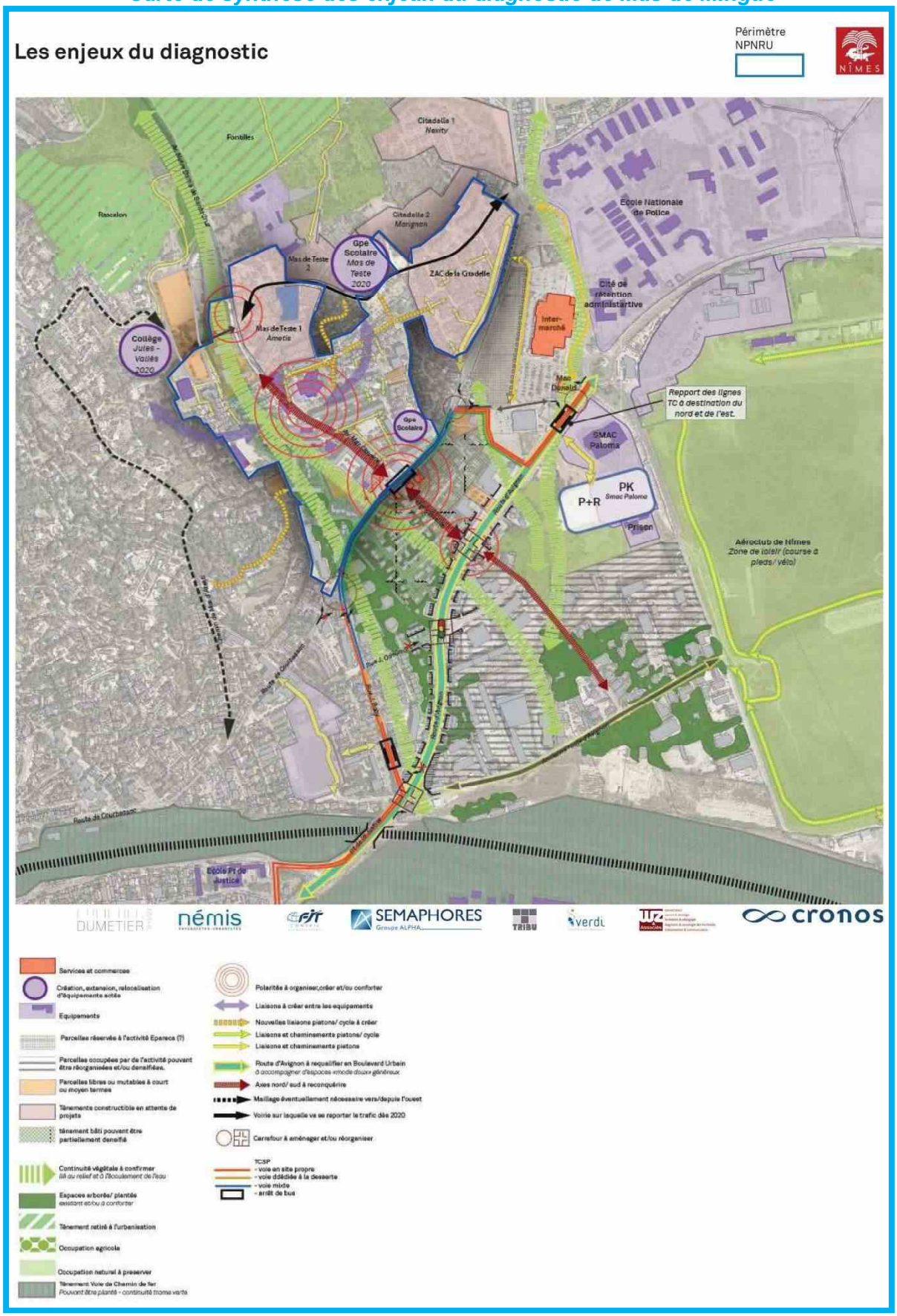
Carte des typologies bâties du Mas de Mingue



Carte des typologies des espaces publics du Mas de Mingue



Carte de synthèse des enjeux du diagnostic de Mas de Mingue



A4 - Synthèse de la phase protocole

Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

Le protocole de préfiguration de la convention du projet de renouvellement urbain de Nîmes Métropole a été signé le 17 mars 2017. Il a permis de conforter l'ambition politique du projet, de préciser les orientations stratégiques du projet et de réaliser les études préalables à la faisabilité technique et financière de sa mise en œuvre. L'ingénierie et la gouvernance du projet ont été consolidées par le financement de postes renouvelés ou créés, tandis que la participation des habitants a été facilitée par la mise en place des maisons de projets.

Dates clés du projet de renouvellement urbain nîmois

- Passage du protocole de préfiguration de la convention NPNRU en Réunion Technique Partenariale : 3 février 2016
- Passage du protocole de préfiguration en Comité d'Engagement ANRU (CE) : 3 octobre 2016
- **Signature du protocole de préfiguration du NPNRU : 17 mars 2017**
- 1er comité de pilotage pour l'état d'avancement des projets urbains : 12 juillet 2017
- 2ème comité de pilotage pour la validation des projets urbains : 21 décembre 2017
- Passage en RTP pour un bilan intermédiaire : 1er février 2018
- Passage en Comité d'Engagement intermédiaire : 15 février 2018
- 3ème comité de pilotage actant le dépôt du dossier de présentation à l'ANRU : 10 mai 2019.
- Présentation du projet de renouvellement urbain en réunion de synthèse : 11 juillet 2019

La synthèse de la phase protocole est présentée en 6 parties :

1. Rappel et illustration des opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration.
2. Description des modalités d'association des habitants.
3. Présentation des principales conclusions des études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration.
4. Présentation des principales conclusions des groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole de préfiguration.
5. Rappel des postes d'ingénierie financés dans le cadre du protocole de préfiguration.
6. Tableau récapitulatif des études, missions et opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration.

1 – Rappel des opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration

Les opérations anticipées

Au titre du protocole, plusieurs opérations ont fait l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage des travaux. Elles sont aujourd'hui toutes réalisées, hormis la concession de la SPL.

I01 - Requalification de la médiathèque Marc Bernard – Ville de Nîmes
Equipement socio culturel majeur situé au cœur de la centralité de Pissevin, la médiathèque Marc Bernard a rouvert au public le 23 septembre 2020, après 22 mois de travaux. Les utilisateurs disposent dorénavant d'un équipement rénové, agrandi, plus confortable et moins énergivore.



I02 - Aménagement des Maisons de projets – Ville de Nîmes
Les Maisons de projet implantées dans les trois QPV concernés par le NPNRU ont été ouvertes au public le 26 juin 2017 à Pissevin, le 29 juin 2017 au Mas de Mingue et le 30 juin 2017 au Chemin Bas d'Avignon. Associées au recrutement des chargés de co-construction, elles ont permis de créer des lieux favorables à la communication sur les projets et à l'organisation d'animation et d'ateliers de co-construction avec les habitants et les usagers des quartiers. Elles accueillent également les correspondants Relogement de Nîmes Métropole et les correspondants de quartier de la ville de Nîmes.



I03 - Construction d'une nouvelle Maison médicale au Chemin Bas d'Avignon (I03) - Ugosmut[1]
Cette construction portée par l'Ugosmut a été inaugurée le 16 décembre 2019. Elle illustre parfaitement le renouvellement urbain du quartier. En effet, la nouvelle maison médicale constitue à la fois un projet économique (30 professionnels médicaux sur site), un projet social et de santé facilitant l'accès aux soins aux plus démunis et un projet urbain participant pleinement à la recomposition du quartier (libération du site de l'ancienne maison médicale au profit de la requalification de l'entrée nord du quartier).



[1] Union de Gestion des Œuvres Sociales Mutualistes

DA1 - La concession d'aménagement sur la Galerie Wagner à Pissevin – SPL AGATE
Cette concession accordée à la SPL AGATE le 18 novembre 2017 comporte deux volets : le portage de 40 logements en copropriété (galerie Wagner) et la démolition de 40 logements en copropriété (Angloros 1 à 4) ainsi que l'acquisition des commerces de la galerie Wagner et de Trait d'Union.



Elle a fait l'objet d'une extension de son périmètre le 6 juillet 2019. Ce nouveau périmètre permet une mise en œuvre coordonnée des actions par phases géographiques concomitantes améliorant ainsi la mise en œuvre des actions de démolition sur le secteur Wagner-Trait d'Union par une facilitation des transferts de commerçants ainsi que la restructuration du secteur Debussy-Puccini par une optimisation du « recouturage » de réseaux. Dorénavant, la concession est divisée en 4 sous opérations fusionnées dans un bilan général (opération « mère ») :

- la démolition des copropriétés privées des copropriétés Angloros (40 logements + 40 locaux d'activités) ;
- l'aménagement Puccini/Debussy/Kennedy y compris l'emprise libérée des copropriétés Angloros ;
- la requalification et le portage des cellules commerciales au rez-de-chaussée des grandes copropriétés de la galerie Wagner ;
- le portage et la réhabilitation de logement dans ces grandes copropriétés en accompagnement du Plan de sauvegarde.

DA2 - Démolition de la barre Agrippa d'Aubigné - Habitat du Gard
La démolition de cette barre, représentant 80 logements, dans le quartier du Mas de Mingue constitue le premier acte fort du désenclavement et de la dédensification du cœur de quartier (voir images avant-après ci-dessous). Définie dans le cadre des réflexions préalables à l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine définissant les orientations d'aménagement du futur NPNRU, cette démolition d'un bâtiment dit « industrialisé », confirmée par l'étude patrimoniale réalisée par le bailleur, a été réalisée en 2020.



DA3 - Construction de 22 logements LLS chemin de Pissevin à Nîmes - Un Toit Pour Tous (hors protocole)
Cette opération constitue un premier élément dans la reconstitution de l'offre locative sociale. Une partie des logements ainsi réalisés a permis le relogement de quelques familles habitant des logements des copropriétés des Angloros 1 à 4 qui peuvent être assimilés à du logement social de fait eu égard à la situation sociale des familles et qui sont voués à la démolition dans la cadre du plan de sauvegarde des copropriétés Wagner à Pissevin. La Ville de Nîmes a exercé son droit de préemption sur la cession de deux maisons situées chemin de Pissevin, hors QPV, au profit du bailleur social Un Toit pour Tous qui réalisera ces 22 logements collectifs sur leur emplacement. Après un permis de construire déposé en 2019, une consultation des entreprises au 2ème semestre 2020, les travaux se réaliseront de fin 2020 à 2021.

2 – Description des modalités d'association des habitants

Le principe général de la concertation et les modalités de co-construction sont mentionnées à l'article 7.3 de la présente convention de renouvellement urbain. Elles s'appuient principalement sur les conseils citoyens et les Maisons de Projets mis en place par la Ville de Nîmes. Sont rappelés ici le fonctionnement de ces Maisons de Projets et les démarches ou actions qu'elles ont portées ou accompagnées dans chacun des trois quartiers concernés, ainsi que les actions financées dans le cadre du protocole ou réalisées hors protocole.

Les Maisons de Projets (MDP) : des missions et un fonctionnement commun

Les modalités de la concertation pour les projets de renouvellement urbain ont été définies et adoptées par délibération prise au Conseil Municipal le 2 juillet 2016. La stratégie de concertation adoptée pour ce projet urbain de grande ampleur a impliqué toutes les parties prenantes : bailleurs sociaux, commerçants, acteurs associatifs et institutionnels, résidents et usagers du quartier. Les Maison de projets sont au cœur du dispositif de concertation en effectuant un travail d'information, de sensibilisation, de concertation et de co-construction avec les associations, les acteurs institutionnels, les habitants/usagers du quartier et le public scolaire, conformément à la loi 21 février 2014 relative à la programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Les maisons de projets ont été inaugurées en juin et juillet 2017 :

- à Pissevin-Valdegour - centre commercial Trait d'Union ;
- au Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville - CSCS André Malraux ;
- au Mas de Mingue - CSCS Jean Paulhan.

Les Maisons de Projets sont des lieux :

- de communication et d'information sur le projet de renouvellement urbain par le biais des chargés de co construction ou des supports dédiés (maquettes, panneaux) ;
- d'échange via des ateliers participatifs organisés par le chargé de co-construction ;
- de travail pour les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et leurs co traitants ;
- de rencontres des différents acteurs du terrain et des porteurs de projet ;
- de partenariat avec les conseillers et chargés de mission en insertion de Nîmes Métropole ;
- d'accueil des chargés de relogement.

Les chargés de co-construction assurent la permanence, l'animation et la diffusion d'information au sein des MDP. Ils organisent, en étroite collaboration avec les associations et acteurs institutionnels du quartier, des actions de sensibilisation et de co-construction sur le projet de renouvellement urbain. Dans le cadre de leurs missions, les chargés de co-construction travaillent plus particulièrement avec les correspondants de quartier du service de la Cohésion territoriale de la Ville de Nîmes et les Centre Socio-Culturel et Sportif (CSCS). Ils participent aux réunions techniques et de coordination du NPNRU afin de suivre l'évolution du projet et d'être de bons relais d'information ainsi qu'aux actions et réunions organisées par les partenaires locaux (CSCS mais aussi associations, communauté éducative - écoles et collèges, police…).

Près de 3 500 personnes ont été accueillies dans les Maisons de Projets ou ont participé à leurs activités entre juin 2017 et décembre 2019.

Fréquentation des MDP de juin 2017 à décembre 2019	Pissevin-Valdegour	Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville	Mas de Mingue
Entretiens individuels à la MDP	1 440	150	180
Rencontres avec les associations à la MDP	28	170	180
Participants aux ateliers de la MDP	64	-	155
Rencontres avec les habitants hors les murs	680	375	210
TOTAL	**2 212**	**695**	**570**

Les MDP ont développé plusieurs dispositifs permettant de mettre en œuvre la co construction :

- **des diagnostics en marchant** (marches exploratoires) mis en place bien avant l'inauguration des MDP afin de partager l'état des lieux des quartiers, de recueillir les attentes et les premières propositions d'aménagement. Ils ont été formalisés lors d'ateliers cartographiques co-animés avec l'agence d'urbanisme ;
- **des balades urbaines** réalisées avec les groupements d'études de Moe urbaine pour engager la concertation avec les habitants, les institutions et acteurs locaux afin d'analyser le fonctionnement et les usages du quartier, proposer des scénarios d'aménagement et définir un programme d'actions ;
- **des tables rondes avec cartes sur table**, qui ont suscité la plus grande participation des habitants permettant ainsi d'affiner les analyses et de définir des propositions d'aménagement beaucoup plus concrètes ;
- **des ateliers participatifs** qui ont permis de communiquer sur le démarrage des études du NPNRU, de consolider les connaissances autour des pratiques et des usages des espaces publics et du fonctionnement du quartier, mais aussi les propositions d'orientations programmatiques et d'aménagement des espaces publics, d'affiner les plans guides en travaillant en travaillant pas secteur.

Le travail de proximité réalisé par les Maisons de Projets a permis de tenir les habitants et les associations du quartier informés sur l'évolution du projet, de les sensibiliser à la question du cadre de vie et de les soutenir dans leurs initiatives d'amélioration de leur environnement urbain à court terme. Par ailleurs, une démarche de validation des orientations des plans guides a été réalisée dans le cadre de la réflexion porté par les groupements de maîtrise d'œuvre urbaine en charge de l'élaboration des projets de renouvellement urbain.

Le travail d'accueil, d'information et de sensibilisation assuré par les chargés de co-construction se poursuivra au sein de la Maison de projets et hors de ses murs à horizon 2025. Plusieurs initiatives sont déjà prévues :

- Organiser des temps d'information, et de communication en lien avec les premières réalisations opérationnelles engagées sur les quartiers.
- Restituer les différentes démarches d'information sur les projets (rapports mensuels de la Maison de projets, publications dans le journal municipal Vivre Nîmes, écriture d'une rubrique sur le site Internet de la Ville).
- Poursuivre les travaux sur la mémoire des quartiers.
- Participer à tous les temps forts du quartier et lancement d'actions permettant de collecter des avis et d'entrer en contact avec les habitants (nouveaux diagnostics en marchant, pieds d'immeubles, rencontres sur les marchés, sondages, etc.) ;
- Poursuivre le travail de la commission « cadre de vie » dans le cadre du Projet social de territoire et soutien apporté aux associations de quartier sur toutes les initiatives d'amélioration de leur cadre de vie ;
- Poursuivre le travail de sensibilisation au cadre de vie entrepris dans les écoles du quartier
- Réaliser des ateliers participatifs avec les acteurs et habitants du quartier sur l*a définition des espaces publics en lien avec la maitrise d'œuvre ;*
  - *La gestion des phases transitoires sur les espaces voués à la démolition. ;*
  - *L'enrichissement de la programmation dans le cadre des premières opérations qui seront lancées en 2020/2021.*

Principales modalités d'association des habitants de Pissevin-Valdegour

- **Atelier de concertation « centralités, TCSP/mobilité et nature et ville »** le 26 juin 2017 (inauguration de la Maison de projets) animé par l'Atelier Marguerit avec une déambulation dans le quartier et le premier atelier de concertation sur les thématiques des Centralités, du TCSP et de la Nature en ville. La déambulation au sein des principales centralités du futur quartier a permis de mettre en évidence une envie de paysage et de nature (arbres, pelouse, fleurissement…) en compensation de la forte minéralité des espaces public, le « cauchemar » des circulations douces dans le quartier et la nécessité de repenser l'accessibilité de l'ensemble des espaces aux personnes à mobilité réduite, une volonté de préservation de l'histoire du site et de son identité avec le rejet d'une logique de « table rase ». Par la suite, un exercice de photos langages mené avec les participants a permis de préciser leurs besoins et leurs attentes sur la requalification des espaces verts de la Colline aux Oiseaux (Pissevin) et de la Pinède (Valdegour), à travers des aménagements qui permettent une diversité d'usages : alimentaire (jardins partagés, ruche, production), pédagogiques (arboretum, parcours pédagogiques), activité physique (sport, jeux, liens cyclables et piétonniers), ressourcement interne (contemplations, promenades, respiration, jeux d'eau). De manière transversale aux 3 thématiques traitées, les participants, inquiets de la temporalité du projet, souhaitent que le projet de renouvellement urbain réponde à la demande de soins et d'attentions exprimée en matière de confort d'usage pour tous les âges et de qualité de traitement. Il est également souhaité que la concertation s'appuie sur les associations de quartier déjà existantes et actives parfois depuis plusieurs décennies.
- **Atelier de concertation « constats et intentions pour le quartier »,** La Maison de projets s'est associée à l'évènement « La rue aux enfants » organisé le 1er juillet 2017 par l'association Paseo, en tenant un stand dédié au projet de renouvellement urbain. Cette journée, qui répond à un appel à projet national, a proposé toutes sortes d'animations et d'ateliers sur l'espace public en fermant la circulation aux véhicules. Les participants étaient invités à dresser des constats sur une carte collective, puis à spatialiser des interventions via des mots - aménagements.
- **Atelier de concertation 3 « contours de la future médiathèque Marc Bernard »**, dans le cadre des travaux de rénovation et de modernisation de la médiathèque réalisés en 2018 par la Ville de Nîmes, animé par la Maison de projets sur les contours de cet équipement culturel situé au cœur du quartier Pissevin. Cet atelier s'est articulé en 3 temps : une présentation des grandes lignes du projet urbain, une visite de la médiathèque et un atelier participatif sur les besoins complémentaires à la médiathèque à intégrer au projet d'équipement de centralité prévu à long terme. Ces échanges ont permis de mettre en évidence le manque d'entretien et le sentiment d'insécurité, le manque de clarification entre espaces publics et privés, la circulation problématique à pied et pour les personnes à mobilité réduite, l'accès et le stationnement difficiles en voiture, les interrogation sur la réelle capacité des pouvoirs publics à répondre aux attentes des habitants. A l'aide du jeu du « portrait chinois », les contours d'une programmation complémentaire à la médiathèque actuelle ont pu être dessinés. Des recommandations ont été faites sur 3 points : les liens avec le quartier, la valorisation du site et du bâtiment, la programmation multi-activités.
- **Atelier de concertation « le jeu et la présence des enfants dans l'espace public »**, Dans le cadre de l'évènement « La rue aux enfants » (édition 2018) organisé par l'association Paseo, la Maison de projets a organisé un atelier autour du jeu et de l'appropriation de l'espace public par les enfants. Les quartiers Pissevin-Valdegour, construits dans les années 1960 selon une logique fonctionnaliste, bénéficient de la présence de vastes espaces piétons où les enfants peuvent jouer à l'abri de la circulation automobile. On peut ainsi observer que les enfants du quartier jouent autant dans des espaces formels de jeu (aires de jeux, terrains…) que dans des espaces informels, supports de leur imaginaire (escaliers, fontaines, mobiliers urbains, pelouses, arbres…). Dans le cadre de cet évènement, un « bar à accessoires de jeux » a été proposé. Cette expérience in situ a permis de défendre l'intérêt des aires ludiques par rapport aux aires de jeux (plus de réversibilité et de souplesse dans l'usage, moins coûteux, favorise la créativité)
- **Atelier de concertation « réflexion programmatique sur la Colline aux Oiseaux »**, En parallèle à une journée de nettoyage organisée par l'association Les Mille Couleurs, la Maison de projets a installé un stand de réflexion programmatique au cœur de cet espace vert aujourd'hui largement sous-utilisé par les résidents. L'objectif de cet atelier était de comprendre les usages actuels du site et les souhaits des participants concernant un futur réaménagement. Ces derniers étaient invités à spatialiser leurs propositions sur une carte, en utilisant le matériel mis à leur disposition : vues aériennes du site, pictogrammes autocollants, fiches d'aménagement et images de référence. Ces échanges ont permis de réaliser que ce lieu est le support de nombreuses envies pour les résidents.

Voici les principales préconisations émises par les participants : favoriser une utilisation du lieu par toutes les générations, articuler espaces calmes, apaisés et espaces avec une intensité d'usages, activités évènementielles ou éphémères, aménager des cheminements : accès aux équipements, raccourcis, déambulations, pratiques sportives, prévoir des espaces ludiques et pédagogiques pour les enfants ; S'assurer que les espaces soient éclairés et signalés.

- **Atelier de concertation « les espaces en transition galerie Richard Wagner et place Debussy »**, mené par la Maison de projets qui a souhaité sonder les résidents sur leurs souhaits d'aménager de manière temporaire ou éphémère ces espaces voués à la démolition, en profitant de l'évènement « Urbanissime » et de l'organisation d'animations autour de la culture urbaine sur la place Debussy. Les participants ont pu exprimer leurs attentes et leurs envies en termes d'aménagements et d'animations temporaires après avoir vu des exemples expérimentés en France ou à l'étranger. Les propositions d'aménagements ou d'animations faites par les participants ont été de niveaux différents, « *Do It Yourself* », initiatives nécessitant l'implication d'associations ou encore interventions qui requièrent la participation d'experts en aménagements : envie d'embellir, d'égayer et de colorer le quartier pour compenser sa minéralité (utilisation de matériaux naturels), espaces ludiques et conviviaux, majoritairement à destination des enfants (peintures au sol, jeux d'eau en été), espaces de repos et de détente ombragés en été (place Debussy très exposée au soleil), visites de sites et de chantiers pour comprendre les grandes étapes d'un chantier et les métiers qui y interviennent, panneaux d'information à teneur pédagogique, évènements et temps d'échanges en plein air conviviaux ou festifs (pique-niques collectifs, fêtes de quartier), actions utilisant le territoire comme ressource et support pour des activités écologiques et environnementales (jardin partagé, ressourcerie), avec une envie in fine de pérennité (des actions éphémères certes, mais à condition que cela permettre de tester les meilleures idées pour de futurs aménagements pérennes dans le quartier).
- **Atelier de concertation « l'aménagement de la rue Daumier »**, animé par la Maison de Projets dans le cadre de la 3ème édition de l'évènement « La rue aux enfants » organisée par l'association Paseo, sur l'aménagement de la rue Daumier, une rue transversale située au sud du quartier Pissevin qui dessert le groupe scolaire Edouard Vaillant. Cette rue fait l'objet d'intentions d'aménagement afin de permettre une meilleure fluidité et une plus grande sécurité des déplacements piétons. Les enfants étaient donc invités à projeter leurs souhaits d'usages et d'aménagements en complétant par le dessin l'axonométrie d'intention réalisée par le groupement de maîtrise d'œuvre. Les principaux usages et aménagements souhaités par les enfants sont la présence d'arbres, de végétation et d'eau, des jeux peints au sol testés et qui ont eu un grand succès autant chez les filles que chez les garçons. Les équipements sportifs (terrain de foot ou city-stade) sont particulièrement plébiscités par les garçons.
- **Atelier de concertation « le point de vue des quartiers limitrophes »**, proposé par la Maison de projets avec les résidents des quartiers limitrophes, afin d'appréhender leur regard sur ces quartiers et comprendre quels étaient les leviers possibles pour leur (re)donner envie de les fréquenter. Cet atelier a été rendu possible grâce à la participation des comités de quartier Capitelles 1, Capitelles 2, Puech du Teil, St-Césaire, Alouette, Vacquerolles, Montaury ainsi qu'à celle de l'Union des comités de quartier. Il s'est déroulé en plusieurs temps : échanges sur les représentations que les participants ont des quartiers Pissevin-Valdegour puis discussion sur le projet de renouvellement urbain et sur les leviers à activer pour améliorer leur image. Les qualificatifs employés par les participants sont globalement négatifs : « architecture trop haute », « dense », « forteresse », « obsolète », « pas adapté à la vie humaine », « enclavement », « dévitalisation commerciale », « quartier bétonné », « sentiment d'insécurité », »incivilités », « habitants paupérisés », « stigmatisés », « tissu associatif dynamique ». Certains lieux et services sont encore fréquentés ou connus par les résidents des quartiers limitrophes : Poste, marché, Colline aux oiseaux, centre médical, Mairie annexe, installations sportives, station-service, pharmacie. Les participants ont exprimé le besoin de créer du lien entre les espaces verts et le bâti pour les rendre plus praticables, d'améliorer la sécurité, notamment pour les femmes, de favoriser les échanges et une certaine mixité sociale et fonctionnelle entre les différents âges, les différentes cultures, les hommes et les femmes, etc. Pour enclencher une nouvelle dynamique dans le domaine du développement économique ils proposent d'améliorer l'insertion des jeunes sur le marché du travail et de favoriser leur mobilité, d'implanter des commerces attractifs et des services essentiels, d'offrir un meilleur cadre de vie et d'organiser des manifestations festives et culturelles, de diffuser une communication plus positive sur le quartier et de valoriser les réussites locales.

Principales modalités d'association des habitants de Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville

- **Ateliers « Cartes sur table »** le 30 juin 2017 (inauguration de la Maison de projets) et en novembre 2017 animés par l'équipe d'urbanistes Tekhnê, avec les habitants et les membres du Conseil Citoyen de Nîmes Est amenés à travailler en petits groupes sur la base d'une vue aérienne, dans un premier temps pour une expression libre et dans un second temps pour entrer plus concrètement dans le projet NPNRU en cours d'étude.
- **Accompagnement au projet « le jardin de l'amitié » en décembre 2017** mené par les adhérents de l'association Confédération Syndicale des Familles (CSF) situé au Clos d'Orville, qui ont travaillé sur un parc où tout le monde pourra y trouver sa place, grands comme petits avec des aménagements pour les personnes à mobilité réduite.
- **Ateliers sur « les espaces publics et les aires de jeux dans le quartier »** en février 2018 avec les élèves de 4éme du collège Romain Rolland pour identifier pratiques et usages du quartier, poser un diagnostic et concevoir un projet répondant aux contraintes, opportunités et aspirations, par exemple avec des jeux ludiques ou tournés vers la culture (échecs en plein air, scènes de musique...) en limitant les nuisances au voisinage et en travaillant sur le vivre ensemble et le respect.
- **Ateliers sur « les aires de jeux du quartier sont-elles bien adaptées aux pratiques d'aujourd'hui ? »** en mars 2018, avec les élèves de CM2 de l'école primaire Jean Moulin. Concrétisation du projet par la réalisation de maquettes exposées à l'occasion du FORUM inter-régionaux des acteurs du renouvellement urbain Nîmes, au sein du Novotel Atria, les 6 et 7 décembre 2018.
- **Pilotage de l'action de Développement Durable**, d'avril à juin 2018, par la MDP (le porteur du projet est aujourd'hui le directeur de l'école Jean Moulin), une action phare du quartier qui se développe d'année en année et qui regroupe plus de 1 200 élèves. Cette action a obtenu le LABEL E3D
- **Ateliers « le Bassin » dans le secteur Eboué-d'Ornano,** en juin et juillet 2018, pour l'aménagement du bassin restructuré dans le cadre du PNRU co-animés par la maison de projet et l'Agence d'Urbanisme avec pour objectif de mettre en œuvre une démarche participative d'aménagement d'un bassin de rétention accessible au public en partageant une culture du projet urbain et de l'aménagement de l'espace public (usages, qualité, matériaux…). L'esprit voulu par les participants pour cet espace public du « bassin » a fait consensus : « *un espace vert tranquille et familial pouvant être un lieu d'animations ponctuelles favorisant le partage, l'éducation à l'environnement et à l'agro-écologie* ».
- **Accompagnement du projet de réhabilitation de l'église Saint-Dominique** (bâtiment inscrit aux MH), de septembre 2017 à juin 2018, associant le service Urbanisme Opérationnel de la Ville de Nîmes (chef de projet, et chargée de missions en co-construction) et la Direction des affaires culturelles et le service Valorisation et diffusion des patrimoines avec la journée de réouverture dédiée aux scolaires comprenant. A terme, seront intégrées des visites-ateliers de l'église dans le programme des activités proposées aux scolaires par le service éducatif.
- **Atelier « Un jardin partagé au Chemin Bas d'Avignon, ça vous dit ? » du 14 mai 2019** co-animé par Pierre-Yves Maurice du cabinet Tekhnê et la responsable de la Maison de Projets, avec un atelier de photo-langage au cours duquel chaque participant a réagi librement sur ce qu'il voyait et a exprimé ses préférences et désaccords, suivi d'un « atelier carte sur table » où des petits groupes ont été invités à placer librement des éléments correspondant à leurs envies ou leurs ses pratiques (cheminements piétons, végétation...). Cette première composition a permis de faire émerger l'organisation et le un fonctionnement du jardin partagé. Le jardin intitulé « Notre beau jardin » a été inauguré le 2 novembre 2019 sur l'espace Paul Tondut et s'insère dans le parc urbain linéaire structurant le projet urbain.

Principales modalités d'association des habitants de Mas de Mingue

- **Ateliers participatifs avec le jeune public sur les aires de jeux (« Les aires de jeux sont-elles bien adaptées aux pratiques d'aujourd'hui ? »), e**n partenariat avec le secteur Jeunesse du centre social, février 2018. Il s'agissait de travailler sur des propositions d'aménagements sur les espaces publics : le square Montaigne et Mimosas. Malgré tous les inconvénients relevés par les enfants, ils ont encore des rêves et souhaiteraient transformer le stade « rouge » et le jardin « des Mimosas » en une vaste piste cyclable, avec des jeux d'eau, des balançoires, des bacs à sable, des cabanes, des bancs, des tables pour pique-niquer…
- **Ateliers participatifs « Résidence la boule d'Or »,** co-animé avec l'Agence d'Urbanisme, autour du thème « Friche ou pas friche ? » pour faire émerger les aménagements possibles sur l'espace libéré par la démolition de la résidence Agrippa d'Aubigné (Boule d'Or) afin d'éviter la création d'une friche**.** Les propositions portent sur un « parc traversé, sécurisé et favorisant les liens inter générationnels » comprenant terrains de pétanque, jardins potagers et vergers partagés, parcours sécurisé de glisse urbaine (vélo, trottinette…) pour les plus petits, agrès sportifs, fontaines / points d'eau, liaison piétonne entre la centralité et le futur jardin Agrippa d'Aubigné, espace ouvert pour accueillir le marché hebdomadaire, des ralentisseurs / plateaux traversant, avec l'intégration d'une circulation cyclable et le maintien d'une bande de stationnement.
- **Ateliers ouverts à tous (enfants, jeunes, adultes, familles, personnes âgées) dont** l'atelier « chantier ouvert » co-animé avec l'association l'Art en Contre. Il s'agit ici, de mettre en œuvre la construction de maquettes évolutives au départ représentant le secteur défini. Par la voie créative et poétique, sur un devenir « imaginable » potentiellement aménageable, chacun a pu participer à la réalisation d'une maquette intitulée « Le triangle des Mimosas » inaugurée le 6 juin 2018. Elle a été également exposée à l'occasion du FORUM inter-régionaux des acteurs du renouvellement urbain à Nîmes, au sein du Novotel Atria, les 6 et 7 décembre 2018.
- **Accueil au 1er semestre 2019 de Rozenn Guernier, étudiante en Master 1 en Psychologie Sociale et Environnementale** de l'Université Nîmes Vauban, qui a mené, dans le cadre de son stage, une recherche sur les différents comportements de mobilité à travers différentes méthodologies complémentaires de recueil de la parole des habitants (entretiens, questionnaires, marches exploratoires) pour identifier les freins et leviers de changements de comportements dans le cadre d'aménagement du territoire. Une étude plus pointue a été menée sur le cheminement de la Monté du Bellay et les accès au collège Ada Lovelace. Les résultats ont amené à prendre en compte la demande de requalification d'itinéraires piétons sécurisés et agréables.
- **Réalisation d'un travail de Mémoires de quartier,** de Mars 2018 à Septembre 2019, par les petits reporters du collège Jules Vallès et de l'école primaire Albert Camus accompagnés par l'association NEGPOS, et par la MDP. Ce projet « Photographie et témoignages » s'appuie sur des visites de chantier et des rencontres du futur collège « des arts et cultures numériques » Ada Lovelace pour comprendre la particularité de la construction au regard de la transition énergétique. Les petits reporters-photographes de l'école Albert Camus ont suivi le chantier de la construction du pôle éducatif Jean D'Ormesson et ont interrogé leurs camarades d'école, leur famille, le chef de chantier, les ouvriers pour consigner leurs paroles et les photographier.
- **Mise à disposition de la MDP pour le bureau d'étude Citémétrie en charge de l'étude préalable à l'OPAH-CD** sur la copropriété des Grillons pour organiser et mettre en place les réunions de travail et les trois groupes de travail partenarial de construction partagée du dispositif d'actions qui sera mis en œuvre au cours des 5 années du programme.

Mémoires de quartier - Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue - Ville de Nîmes - WZA

Pour appréhender et partager au mieux la transformation des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue et garder une trace de leur évolution grâce au NPNRU, un travail de mémoire a débuté en septembre 2020 avec les habitants. Il s'agit de mettre en lumière moments de vie et des souvenirs d'habitants en les accompagnant dans la transformation de leur quartier, notamment à travers l'intervention artistique La mission du prestataire, démarrée en septembre 2020, se réalisera sur une durée de 4 ans correspondant à la mise en œuvre du NPNRU.

Communication des projets urbains

E04 – Marché stratégie de communication-concertation Ville de Nîmes accompagnant le projet urbain de Pissevin-Valdegour

Dans le respect du cadre réglementaire existant, la Ville de Nîmes a porté une étude de définition de la stratégie de concertation à horizon du déploiement du projet urbain (10 ans) de Pissevin - Valdegour. Un plan d'actions annuel a ainsi été défini et un marché mis au point pour une prestation confiée via un marché subséquent à l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet urbain titulaire de l'accord-cadre).

E05 – Animation-communication sur les 3 quartiers - Ville de Nîmes

Ce financement prévu dans le protocole de préfiguration en appui des actions d'animation et de communication des 3 Maisons de projet a été fléché sur la réalisation d'une maquette évolutive (avec des îlots amovibles) du quartier Pissevin-Valdegour. Aujourd'hui visible dans la Maison de Projet à Pissevin, cette maquette facilite les échanges avec les habitants, la compréhension du site existant complexe et du projet urbain.



3 – Rappel des principales conclusions des études

Les études sur le marché de l'habitat privé

E08 - Etude sur les potentialités du marché privé de l'Est nîmois (E08)
Cette étude a mis en avant les contraintes à la diversification de l'offre en logements dans les quartiers de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et de Mas de Mingue. Ces quartiers devront faire leurs preuves et changer d'image avant de muter à horizon 3 ans et pouvoir accueillir une offre privée qui devra être situé aux franges des quartiers, avec des produits en individuel densifié ou petits collectifs/intermédiaire (environ 25 logements collectifs et 15 maisons tous les 2 ans), couplée à une part de logements sociaux afin de sécuriser une partie de la commercialisation, en espaçant les opérations dans le temps afin d'éviter la concurrence entre les programmes.

A16 - Etude sur les potentialités du marché privé de l'Ouest nîmois (hors protocole)
Les objectifs et les préconisations de cette étude sont similaires à celle menée sur les quartiers Est. Le quartier Pissevin-Valdegour pourra accueillir une première offre de logements neufs privés dans la mesure située en frange du quartier dans un objectif de reconquête progressive avant un développement à terme au cœur du quartier, couplée avec une offre en logements sociaux ou en accession sociale neufs voire du PLS ou PLS investisseurs, sur des produits de type petit collectif et individuel densifié, à destination essentiellement des propriétaires occupants, avec une mutation progressive dans une période de 5 à 6 ans (environ 20 logements collectifs et 10 maisons individuelles tous les 2 ans). Ce potentiel a été précisé dans une actualisation de l'étude, notamment en terme de prix de vente au m2 (un « juste prix » de 2 300 €/m2) et de cibles visées (ménages de la classe moyenne modeste de l'agglomération et ménages les plus aisés du quartier).

Etude communautaire sur les dynamiques du marché immobilier privé (hors protocole)
En parallèle à la révision de son PLH, Nîmes Métropole a souhaité s'interroger sur les dynamiques du marché immobilier privé. Pour cela, elle a conduit une étude à l'échelle de l'agglomération avec un focus sur la Ville de Nîmes, complémentaire aux études sur l'habitat privé propres aux quartiers Est et Ouest menées par la Ville de Nîmes. Le but était, à travers un diagnostic, de trouver les leviers pour réactiver le marché, retrouver l'intérêt des promoteurs et, de fait, une attractivité territoriale.
Elle a conclu à la nécessité de réalimenter le marché avec une offre adaptée pour répondre aux dynamiques démographiques (croissance, desserrement des ménages et parcours résidentiels) dans un contexte de marché neuf en recul, de concurrence forte de l'individuel en revente et de risque de paupérisation dû au départ des ménages familiaux de la ville centre et au manque de renouvellement de l'offre de logements.

Les études menées sur les copropriétés

Plan de sauvegarde de la galerie Richard Wagner – Ville de Nîmes – Citémétrie (hors protocole)
Ce plan de sauvegarde a été adopté par arrêté préfectoral du 30 juin 2017. La convention de mise en œuvre est entrée en phase opérationnelle début 2018, avec la mise en place par la Ville de Nîmes des missions d'«opérateur » et de « coordonnateur » du Plan et le dépôt d'un dossier de DUP expropriation par la SPL AGATE. Ce plan prévoit le redressement financier des 8 copropriétés, l'engagement d'un programme de travaux de requalification des 4 grandes copropriétés, le portage de 40 logements destinés à être réhabilités et revendus l'acquisition et la démolition des 4 petites copropriétés, la restructuration des espaces libérés et le redéploiement hors site des cellules commerciales. Ce volet fait l'objet d'une concession d'aménagement avec la SPL AGATE.

Etude pré opérationnelle sur la copropriété du Soleil Levant retenue dans le suivi national du Plan Initiative Copropriétés – Ville de Nîmes - Citémétrie

Cette étude engagée par la Ville de Nîmes en avril 2019 sur la copropriété la plus importante (527 logements) et la plus endettée de l'agglomération est toujours en cours. Elle a pour objectif de proposer une stratégie d'intervention lourde à long terme, s'articulant autour de plusieurs invariants :

- réaliser un diagnostic multicritères (juridique, financier, patrimonial et social) ;
- réaliser une étude Structure et une étude de Faisabilité Scission physique et juridique ;
- élaborer une stratégie de redressement de la copropriété,
- proposer différents scenarii d'intervention à long terme :
  - la faisabilité des différents scénarii de démolition proposés dans le cadre du projet urbain,
  - la restructuration juridique et physique de la copropriété (intervention de l'EPF),
  - la définition d'une stratégie à long terme de peuplement et de diversification de l'habitat,
- évaluer les besoins en portage en cas de redressement ou pas de la copropriété ;
- rédiger la future convention d'opération entre l'Etat, l'Anah, la ville de Nîmes, Nîmes métropole et les partenaires.

Le diagnostic est aujourd'hui finalisé et plusieurs scénarios de redressement ont été proposés.



Préfiguration de l'ORCOD-IN – EPF Occitanie (hors protocole)

Par courrier du 24 décembre 2018, au regard des enjeux urbains et sociaux sur le quartier Pissevin, Monsieur Julien Denormandie, Ministre de la Ville et du Logement, a confié à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, une mission d'étude afin d'analyser l'opportunité ainsi que les conditions nécessaires et préalables à la mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national à Nîmes, quartier Pissevin.

L'EPF Occitanie après avoir restitué un rapport intermédiaire, présentant le fondement juridique d'une ORCOD IN appliqué au quartier Pissevin, les enjeux du périmètre d'intervention et les actions à conduire pour vérifier la pertinence de mise en œuvre de l'ORCOD-IN, a également proposé propose plusieurs actions à mettre en œuvre :

- un nouveau POPAC sur l'ensemble des copropriétés du quartier pour lesquelles aucun dispositif n'est en place ;
- une étude pré opérationnelle sur la copropriété Lou Cigaloun (115 logements), retenue dans le suivi national du Plan Initiative Copropriétés, achevée en juin 2020 ;
- une étude d'aménagement urbain sur la partie habitat privé à lancer après les rendus des études pré opérationnelles Soleil Levant et Lou Cigaloun.

Suite à l'étude de stratégie et de programmation urbaine au titre de la préfiguration d'une ORCOD d'intérêt national lancée en septembre 2019 pour une réalisation au dernier trimestre 2020, le 1er juillet 2021 un rendu final de cette étude de préfiguration a été remis avec un rapport incluant des éléments programmatiques et financiers. Ce dernier propose un périmètre précis, ainsi qu'un modèle de portage. Un travail de mise en cohérence entre le projet de renouvellement urbain et les interventions sur les copropriétés dégradées, en particulier Soleil Levant et Lou Cigaloun dans le cadre de la mise en œuvre d'une ORCOD-IN sera réalisé en vue d'intégrer les futurs aménagements urbains induits dans la convention NPNRU par le biais d'un Avenant appelé.

E15 - Etude pré opérationnelle à la requalification des copropriétés Le Portal et les Grillons – Ville de Nîmes - Citémétrie

Le volet de cette étude sur la copropriété dégradée du Portal (54 logements / 44 cellules commerciales) située au cœur du quartier de Chemin Bas d'Avignon a permis de définir la stratégie d'intervention visant au recyclage de cette copropriété et à sa mutation en un nouveau programme d'habitat diversifié porté par Promologis. Sa faisabilité s'appuie sur une action de maîtrise foncière globale (garages, commerces de rez-de-chaussée, logements), les acquisitions étant portées par l'EPF Occitanie. Le programme comporte le réaménagement des espaces libérés après démolitions aux abords de la copropriété (espace public ou de résidentialisation), la transformation d'une partie des logements privés et des locaux d'activités en logements sociaux (30), la création d'un programme de 10 logements en accession sociale à la propriété à l'emplacement d'un bâtiment démoli et la démolition du bâtiment situé le plus à l'Est (8 logements) permettant l'accès au futur parc urbain.

En ce qui concerne la copropriété des Grillons (82 logements / 12 cellules commerciales / équipements publics - poste, crèche, mairie annexe) située à l'entrée du quartier de Mas de Mingue, elle a permis d'envisager une stratégie de redressement financier, de remembrement foncier et de requalification avec l'acquisition et la démolition des garages, cellules commerciales et équipements publics inadaptés facilitant ainsi le réaménagement en « porte d'entrée » du quartier, le repositionnement des équipements et commerces maintenus autour des nouveaux pôles de centralité aménagés dans le quartier (préconisé dans l'étude menée par l'Eparéca), l'engagement d'un programme de travaux de résidentialisation et de réhabilitation structurelle lourde des bâtiments par le lancement d'une OPAH copropriété dégradée, et incluant la requalification complète des parties communes et la rénovation énergétique des logements.

Les autres études spécifiques / préalables

E13 – Etude de potentiel commercial et d'immobilier d'entreprises sur les Quartiers Est de la Ville de Nîmes Est - Epareca

Cette mission a regroupé plusieurs études : un contrat cadre d'études commerciales portant sur les potentiels de déploiement ou de redéploiement de l'offre commerciale existante dans les copropriétés du Portal et des Grillons, ainsi que l'évaluation des opportunités de renforcement d'une offre économique complémentaire en lien avec les équipements existants ou en projets sur l'Est nîmois (SMAC, Ecole Nationale de Police, Echangeur Autoroutier, terminus TCSP T2).

Elle a été confiée à l'Eparéca, déjà sollicité dans le cadre du PNRU pour la restructuration du centre commercial Carré Saint-Dominique au Chemin Bas d'Avignon. Les études commerciales ont été rendues en mai 2016. Les conclusions ont mis en avant pour le Portal une réduction de l'offre et un repositionnement soit éloigné du Carré Saint-Dominique soit concentré sur celui-ci et pour les Grillons également une réduction de l'offre avec un resserrement autour du carrefour de la route de Courbessac et de l'avenue Claverie. L'étude « artisanale », rendue en septembre 2016, a révélé un potentiel théorique d'une offre de 1 300 m2 de SDP répartie entre de la location et de la vente pour les TPE/PME artisanales et de 300 m2 pour des petits bureaux, sur le site de Clos de Coutèle au Mas de Mingue.

E14 – Etude de faisabilité pôle tertiaire santé Ouest – Ville de Nîmes - Hank

Dans la continuité de l'étude commerciale réalisée par l'Epareca en 2014, la Ville de Nîmes a porté la réalisation d'une étude sur le développement économique et de l'offre de santé dans le quartier Pissevin–Valdegour à Nîmes. Rendue en 2018, elle a permis d'évaluer le faible potentiel de mise sur le marché de produits médicaux et tertiaires neufs dans un contexte d'offre importante, mais peu optimisée. 3 pistes de positionnement sont envisagées : une enveloppe de 1000 à 1500 m² de SDP de bureaux à des coûts de sortie très compétitifs, 700 m2 de SDP dédiée à une maison médicale, entre 1000 et 2000 m2 de SDP pour un lieu totem (pôle entrepreneurial) déclinant une offre immobilière et de services portée par l'investissement public. Ce programme pourra également comporter une unité de formation aux métiers para médicaux à l'étude. Ces SDP dédiées et modulables seront localisées dans les bâtiments prévus sur les centralités Kennedy et Porte des Arts, à proximité du TCSP.

E25 – Etude juridique et foncière sur les polarités commerciales de Chemin Bas d'Avignon et de Mas de Mingue – Nîmes Métropole – CDC - Epareca
Cette étude a été réalisée en 2017 par l'Epareca afin d'alimenter les travaux des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine sur les deux quartiers Est en complément des études récemment réalisées sur les potentialités commerciales des deux pôles de proximité « Le Portal et Les Grillons ». Elle a produit un état patrimonial de l'existant, une évaluation des cellules et lots futurs, une estimation des murs commerciaux à redéployer sur ces deux quartiers et une estimation des coûts de générer par les restructurations commerciales (éviction ou transfert de fonds, surfaces d'exploitation idéales, niveau de loyer admissible, diversification d'activités envisagée...) dans le cadre d'un accompagnement individualisé des commerçants

Les études de maîtrise d'œuvre urbaine

Etude de maîtrise d'œuvre urbaine du projet urbain de Pissevin-Valdegour / Dialogue compétitif– Ville de Nîmes – Atelier Marguerit mandataire (hors protocole de préfiguration)
L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, dont le mandataire est Alain Marguerit paysagiste-urbaniste, a été retenue en 2016 à l'issue d'un dialogue compétitif lancé début 2015. Le projet retenu, décrit par ailleurs dans la convention NPNRU, a pour objectif d'ouvrir le quartier aux pôles d'activités voisins (CHU Carémeau à l'ouest, zone commerciale Ville active) et de lui donner une visibilité nouvelle en s'accrochant sur les axes structurants de l'Ouest Nîmois (avenue Kennedy et RN106). Cette ouverture associée à un changement un changement de son image aujourd'hui très dégradée repose sur des principes forts d'aménagement qui vont au-delà des orientations définies dans le cadre du protocole de préfiguration de la convention NPNRU : la mixité des fonctions urbaines favorisant l'ouverture du quartier, une nouvelle trame urbaine permettant l'évolution du bâti vers des nouvelles formes d'habitat, plus proches de la maison individuelle et la valorisation paysagère assurant les équilibres environnementaux et la prévention des risques hydrauliques. Les deux ex-ZUP de Pissevin et Valdegour vont ainsi se métamorphoser en quatre quartiers du Grand Ouest Nîmois (les Collines, Kennedy, les Piémonts, la Porte des Arts) et permettre de créer une centralité majeure sur Kennedy et une polarité sur la Porte des Arts. La nouvelle trame viaire sera créée en partie grâce aux démolitions des dalles et des viaducs pour faciliter les liaisons internes et former des unités résidentielles à taille humaine. Les espaces verts existants seront reliés pour former un grand parc urbain, destiné aussi à réguler l'eau en cas de fortes pluies. La poursuite des études urbaines, l'engagement des études techniques, l'approche participative avec les porteurs de projet et les acteurs locaux en phase protocole a permis de faire évoluer des opérations connexes et de réorienter certains volets du projet. Ainsi le prolongement du tracé du TCSP Ouest sur l'avenue des Arts conforte celui-ci comme levier de la transformation du quartier. Les contraintes hydrauliques, quant à elles, ont été transformées en atout : les ouvrages d'accompagnement du parcours de l'eau deviennent le support de bassins paysagers en lieu et place des dalles de la place Debussy.

E10 – Etude urbaine Chemin Bas d'Avignon–Clos d'Orville – Ville de Nîmes – Tekhnê mandataire / E11 – Etude urbaine Mas de Mingue – Ville de Nîmes – Dumetier Design mandataire
A la suite des objectifs stratégiques et des orientations d'aménagement définis en amont du protocole de préfiguration, ces deux missions d'études urbaines sur les quartiers de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et de Mas de Mingue avaient pour objectifs l'élaboration des plans guides des projets urbains et la définition des modalités de leur mis en œuvre. Ces missions d'études complètes et globales ont fait appel à des groupements pluridisciplinaires à même de répondre aux volets urbain (plan directeur d'Urbanisme, et programme d'aménagement), technique (hydraulique, VRD, mobilités en coordination et complément des études TCSP), financier et économie du projet, sécurité et concertation (co-élaboration du projet urbain / animation participative, communication). Ces missions achevées à la mi 2020, ont mis en avant un appui du renouvellement urbain sur l'accompagnement du TCSP et la création d'un parc urbain linéaire pour Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et sur la création d'un cœur de village et la valorisation d'une plaine agricole et de loisirs pour Mas de Mingue.

Les études techniques

E06 – Etude EnR – Ville de Nîmes - BETEM
Cette étude relative au schéma directeur du réseau de chauffage urbain, engagée mi 2019 porte sur les possibilités techniques, financières et juridiques (avenant au contrat actuel ou nouveau contrat) d'augmentation du taux d'Enr dans le réseau de chaleur alimentant les quartiers Est par vente de froid ou de chaud pour faire du froid, récupération de chaleur en sortie de la station d'épuration, géothermie, stockage de chaleur, extension sur une zone nouvelle avec production de chaleur… L'objectif est aussi de réfléchir à une maîtrise des charges et à une baisse des tarifs. Les phases 1 et 2 portant sur le diagnostic du réseau et les possibilités d'extensions, ainsi que sur l'impact du NPNRU, sont aujourd'hui finalisées. Les conséquences du programme ANRU sur le réseau de chaleur sont doubles : des dévoiements ou extensions des réseaux existants primaires et secondaires avec créations de sous-stations que l'étude a permis d'estimer et une baisse des consommations et PMA non intégralement compensé par les nouvelles constructions, mais avec un impact très réduit acceptable par les abonnés.

E07 – Expertise dalle Debussy – Ville de Nîmes
Une des orientations principales du projet urbain de Pissevin est de recomposer l'espace sur dalle Debussy et la galerie Wagner attenante pour remodeler une centralité à l'échelle de l'Ouest nîmois (ensemble Kennedy/Debussy/Trait d'union). Il est donc apparu nécessaire d'expertiser la dalle pour conforter les propositions de recomposition urbaine de cette centralité faites par l'équipe de MOE urbaine. Celle-ci a donc pu s'appuyer sur cette expertise technique complète (caractéristiques structurelles de la dalle / capacité portante de la dalle, des poteaux et des fondations) pour consolider ses propositions qui comportent aujourd'hui une part importante de démolition de la dalle pour recréer un « chemin de l'eau » et libérer des espaces constructibles.
Finalisée en 2018, cette étude a permis de définir les modalités et les coûts de déconstruction de la dalle Debussy, mais aussi des viaducs Puccini, Utrillo, Galilée et Archimède, d'assurer le fonctionnement des réseaux et la bonne articulation avec les autres interventions sur la centralité e Pissevin, notamment la démolition des copropriétés des Angloros.

E09 – Etude de restructuration du parc industrialisé des quartiers Est – Habitat du Gard - Alterea
Habitat du Gard possède, sur les quartiers de Chemin Bas d'Avignon et de Mas de Mingue, plus de 1200 logements dits « industrialisés ». Ce parc de conception obsolète (surface des cellules insuffisante, mauvais agencement, mauvaise distribution collective), ne correspond plus aux besoins actuels en termes d'habitat. Le bailleur a donc mené une étude ayant pour objectif d'évaluer la faisabilité technique et financière de leur restructuration comme alternative à leur démolition afin d'ajuster les propositions à faire dans le cadre de la convention NPNRU, dans la mesure où une partie de ce parc de logements « industrialisés » ne pourra pas être démolie sur la durée des projets urbains. Rendue en 2018, elle a permis de mettre en évidence des bâtiments à la mutabilité contrariée et peu adaptés à la demande actuelle. Le prestataire a étudié plusieurs scénarios de restructuration (ajout de surface habitable, création d'ascenseurs, déplacement et agrandissement des salles de bains, création de locaux communs, etc…) qui, malgré les coûts très élevés de restructuration des logements (de 77 k€/lgt à 105 k€/lgt ont produit de nouvelles configurations au fonctionnement loin d'être optimal. Le prestataire a donc préconisé en priorité une stratégie de démolition/reconstruction en lien étroit avec les orientations urbaines, et à défaut un traitement à moyen terme en réhabilitation thermique, visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

E12 – Etude opérationnelle îlot Perrin-Avogadro – Habitat du Gard
L'ensemble résidentiel Jean Perrin- Avogadro fait de tours et de dalles, situé au cœur du quartier Valdegour, concentre d'importants dysfonctionnements (enclavement, dégradation, insécurité) qui nécessite de préciser la stratégie d'intervention sur ce secteur. Le bailleur concerné, Habitat du Gard, a donc missionné un bureau d'études afin d'établir une étude pré-opérationnelle de faisabilité technique et financière de la restructuration complète de cet ensemble immobilier, en lien avec le projet urbain proposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Rendue en 2018, elle a conclu à un socle commun d'interventions comprenant la démolition des tours et la réhabilitation thermique des bâtiments conservés (« barres » Perrin et Avogadro) comme étant le plus opportun pour changer durablement l'image du quartier. Elle a mis en avant l'importance d'un traitement conjoint avec celui de la barre Pythagore (Erilia).

E16 - Etude de faisabilité restructuration Logis Languedoc
La résidence Pythagore, qui fait partie de l'ensemble les Logis du Languedoc, est également située au cœur de Valdegour, à proximité de l'ensemble Perrin-Avogadro. Elle est confrontée à des dysfonctionnements spécifiques (manque d'attractivité et taux de rotation important, nombre important de grands logements, problèmes de sécurité autour des passages sous immeubles et autour du bâtiment). Sa prise en compte dans le projet urbain proposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a nécessité de préciser la stratégie patrimoniale sur ce bâtiment. Le bailleur concerné, Erilia, a donc missionné un bureau d'études pour la définition de la stratégie opérationnelle (réhabilitation / restructuration / démolition partielle) prenant en compte les tendances du marché de l'habitat, les potentiels du patrimoine, son attractivité et son adaptabilité dans le temps, les objectifs de satisfaction clients et l'analyse des qualités intrinsèques du bâtiment.

E17 – Etude des besoins de l'équipement de centralité à Pissevin – Ville de Nîmes – InCittà Menighetti
Cette étude s'inscrit dans une réflexion collective des services de la ville de Nîmes pour définir les fonctions d'un équipement qui réponde aux enjeux sociaux, urbains et d'animation du quartier, en étant attractif pour la ville et l'agglomération nîmoise, en lien avec 3 projets déjà engagés (rénovation de la médiathèque Marc Bernard, création d'un centre social à Pissevin, création d'un pôle administratif et de formation dans l'ancien collège Diderot à Valdegour par le conseil départemental).
Réalisée dans le cadre du schéma directeur des équipements de la Ville de Nîmes, elle était fortement articulée au projet urbain proposé par la maîtrise d'œuvre urbaine, car concourant à l'affirmation de la nouvelle centralité du quartier. Cette étude rendue en 2018 a proposé les fonctions (culture, formation, animation sociale, sport/santé) du nouvel équipement et les scénarios possibles d'aménagement à partir du bâtiment existant de la médiathèque. Dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine, il a été proposé d'insérer les fonctions retenues sur le site élargi de la médiathèque incluant l'ancien cinéma Valentino et les parkings P1 et P2 voués à la démolition, au Nord du patio.

Mission de modélisation du ruissellement (hors protocole)
L'étude de modélisation hydraulique du projet urbain de Pissevin-Valdegour (marché subséquent n°1 de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine portant également sur l'approfondissement du plan guide a été rendue en 2018. Cette partie d'étude a été financée par le programme Cadereau (l'axe 4 du PAPI II). Des compléments de modélisation ont été réalisés dans le cadre du marché subséquent n°8 en 2019.

E18 – Etude reconstitution de l'offre locative sociale – Nîmes Métropole – Agence d'Urbanisme
Face à la nécessité d'intégrer le plus en amont possible la question de la reconstitution de l'offre démolie et de proposer des sites adaptés. L'agence d'urbanisme est ainsi intervenue en appui du prospecteur foncier de Nîmes Métropole dès le protocole engagé et avant le la finalisation des missions de maîtrise d'œuvre urbaine menées sur les 3 quartiers NPNRU pour contribuer à la démarche d'identification des sites et des projets les plus adaptés pour cette ROLLS, notamment en s'appuyant sur son Observatoire des sites et des projets communaux. Elle poursuivra d'ailleurs son accompagnement dans cette démarche jusqu'à la signature de la convention.

A15 – Diagnostic peuplement et charte relogement et peuplement – Nîmes Métropole – Place & Reflex (hors protocole)
Le groupement d'étude Place-Reflex a réalisé en 2014-2015 une mission d'appui à Nîmes Métropole pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement qui a mis en lumière un phénomène de concentration des ménages pauvres au sein des quartiers prioritaires, très souvent locataires dans le parc social. En outre, ces QPV présentent une faible diversité de l'offre de logements (statuts d'occupation, typologies), renforçant l'accueil de ménages pauvres dans le parc social. Enfin, les quartiers concernés par le NPNRU tendent vers une fragilisation particulièrement marquée à Pissevin-Valdegour où le taux de pauvreté est très élevé. Ce phénomène de fragilisation tend à s'accentuer en raison de l'entrée de ménages de plus en plus pauvres dans le parc social existant des QPV, d'autant plus que l'offre nouvelle de LLS sur les communes périphériques de Nîmes propose des loyers plus élevés ne permettant pas d'y reloger les familles les plus modestes. A partir de cette analyse actualisée en 2016, Nîmes Métropole a pu élaborer en régie à partir de 2017 la Charte partenariale de relogement signée en février 2019.

4 – Rappel des principales conclusions des groupes de travail financées dans le cadre du protocole de préfiguration

Groupe Ressources Projet – Ville de Nîmes - Réussir l'Espace Public

Le groupe Ressources-Projet (RESPRO) est à la fois un lieu de débat et d'échanges sur le NPNRU et les initiatives engagées pour les articuler au projet. Il permet d'identifier des lieux d'actions de très court terme qui préfigurent pour les habitants un projet de longue haleine. C'est aussi un outil de capitalisation et restitution des recommandations et des propositions d'actions auprès du comité de pilotage du projet urbain. Evolutif selon les thématiques traitées, il est composé d'une quinzaine de membres responsables d'équipements, services gestionnaires, représentants associatifs, du conseil citoyens et des marches exploratoires. Animé par le bureau d'études Réussir l'espace public (membre du groupement de maitrise d'œuvre retenu), en présence de l'Atelier A/S Marguerit, le groupe RESPRO a permis d'approfondir le diagnostic du quartier sur certains secteurs, en intégrant la maîtrise d'usage des habitants et des représentants d'associations. Les échanges ont également permis de consolider les orientations du plan guide et de discuter de certains approfondissements programmatiques (pôle Diderot, ferme-école, médiathèque, bassins de rétention, etc.). Les problématiques abordées :

- cheminements et liaisons : faciliter et sécuriser les déplacements à pied (trottoirs, éclairage, signalétique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), cheminements, mobilier urbain, propreté, régulation du stationnement ;
- espaces naturels : les rendre plus accessibles, conviviaux et sécuritaires, les collines sont actuellement contournées et non pas traversées, les bassins de rétention sont en pente et non-utilisés, besoin d'espaces de biodiversité (hôtels à insectes, ruches, etc.) ;
- places et placettes : distinguer espaces résidentiels collectifs et espaces publics ;
- espaces et parvis publics des équipements : traiter les points de tension aux abords des équipements scolaire (stationnement anarchique, sens de circulation, vitesse excessive), problème du parvis de la médiathèque ;
- attractivité : identifier des points leviers permettant de faire venir des personnes extérieures au quartier.

Le groupe a également fait des recommandations sur le projet de Ferme-école au sein de la Pinède aménagée pour faire de cet espace peu utilisé un parc équipé, traversé, approprié et ouvert à d'autres usages et d'autres publics, un lieu de sensibilisation à l'environnement (tri sélectif, alimentation, ruches, jardins partagés, panneaux solaires, etc.), accessible aux PMR, avec des parcours pédagogiques, parcours santé, aires de jeux et de loisirs.

Concertation avec les bailleurs sociaux

Dans le cadre de l'accompagnement de la Maîtrise d'œuvre Urbaine, 6 ateliers ont été organisés afin de préciser le volet logement du plan guide (démolitions, réhabilitations et résidentialisations), de manière concertée entre les différents bailleurs impliqués. Ces ateliers ont été animés par le bureau d'études Adéquation (membre du groupement de maitrise d'œuvre dont le mandataire est l'Atelier A/S Marguerit) en automne 2017 puis en automne 2018 avec la participation des 3 bailleurs Habitat du Gard, Erilia, Un Toit pour Tous et des représentants des collectivités et de l'Agence d'Urbanisme.

- Ces ateliers ont permis de poser les premiers éléments chiffrés (en volume de logements) sur les intentions de démolition et de réhabilitation de chaque partenaire. Les intentions de réhabilitation ont été précisées selon différents niveaux d'intervention (entretien courant, requalification, réhabilitation thermique, gros entretiens et grosses réparations). Par la suite, des niveaux de priorités et un premier phasage des démolitions (2019-2024, 2025-2030 et après 2030) ont été établis. Enfin, la connaissance de chaque îlot résidentiel a été affinée, notamment le besoin en stationnement résidentiel. A ce sujet, une clarification et une séparation des espaces publics et privés ont été actées comme étant l'un des fondamentaux du projet urbain.
- Les 3 derniers ateliers ont permis d'établir une feuille de route basée sur des engagements chiffrés de chaque bailleur pour la période 2019-2024 concernant le volume et la localisation des démolitions à engager à court (2019-2024), moyen (2025-2030) et long termes (après 2030), le volume, la localisation et le niveau de qualité des réhabilitations à engager, et la délimitation des îlots résidentiels et les besoins d'échanges fonciers.

Concertation avec les commerçants

- **Réunions d'information et de concertation :**
  Plusieurs réunions ont été organisées avec l'Union des Commerçants-Artisans-Professions libérales (U-CAPP) de Pissevin (U-CAPP) avec entre 20 et 30 participants. La première réunion qui s'est tenue en 2015 a été consacrée à la présentation du volet commercial Plan de sauvegarde des 8 copropriétés de la galerie Richard Wagner, avec le partage du constat d'une mauvaise exploitation commerciale due à la mauvaise configuration urbaine de la galerie, et du projet de renouvellement urbain et des intentions de démolition de la barre des Angloros et de la dalle Debussy. La deules autres rencontres avec les commerçants avait pour objet la présentation de la proposition de redéploiement de l'offre commerciale de la galerie Wagner vers les futures centralités urbaines et commerciales du quartier localisées dans de nouveaux programmes immobiliers (Kennedy Sud et Porte des Arts), dans le cadre d'un redéploiement progressif de l'offre commerciale au sein du quartier qui comporte également un déplacement provisoire d'unités commerciales dans les unités maîtrisées et vacantes des grandes copropriétés ainsi qu'un transferts ou évictions de certains commerces en fonction de leur situation.

- **Entretiens individualisés :**
  Une série d'entretiens individuels a été organisée en septembre 2017 avec les commerçants de la galerie Richard Wagner pour lesquels les négociations sur le redéploiement au sein du quartier, le transfert vers d'autres quartiers ou l'éviction de leurs activités étaient compliquées. Même si certains d'entre eux ne se sont jamais rendus à l'entretien, cette démarche d'écoute individuelle et confidentielle, menée par la SPL AGATE en partenariat avec la ville de Nîmes et Nîmes Métropole, a permis de mieux cerner le profil des commerçants et d'affiner la stratégie de redéploiement de l'offre commerciale au sein des galeries Wagner.

Club des investisseurs

La création d'un club des investisseurs Nîmois en novembre 2018 permet à la Ville de Nîmes de présenter régulièrement l'avancement des projets NPNRU et mobiliser les investisseurs à candidater aux différentes consultations d'opérateurs privés pour répondre aux différents programmes immobiliers de reconstruction au sein des trois quartiers.

5 – Rappel des postes d'ingénierie et des missions d'AMO financés dans le cadre du protocole de préfiguration

Les postes d'ingénierie

Dans le cadre du protocole, le maintien de postes existant créés pour la mise en œuvre du PNRU 2005-2015 et la création de nouveaux postes a permis de renforcer l'ingénierie globale du projet (conception, mise en œuvre et concertation des projets).

- **Ingénierie Nîmes Métropole :**
  - P01 - 1 ETP directeur de projet
  - P02 - 1 ETP adjoint au directeur de projet
  - P03 - 1 ETP prospecteur foncier

- **Ingénierie Ville de Nîmes :**
  - P04 - 2 ETP chefs de projet NPNRU
  - P06 - 2 ETP chargés de co construction
  - chargé de mission Habitat / Copropriétés dégradées
  - La Ville de Nîmes a renforcé son équipe opérationnelle avec le recrutement, hors financement ANRU, de 3 chefs de projet opérationnel et de 2 assistants aux chefs de projet NPNRU.

- **Ingénierie Habitat du Gard (pour mémoire / hors protocole de préfiguration) :**
  - P05 - 2 ETP chefs de projet NPNRU

Les missions d'AMO

E01 - Mission d'OPCU – Nîmes Métropole – Algoé mandataire
Cette mission d'Ordonnancement, pilotage et coordination Urbaine a permis de garantir les délais et de maitriser les risques inhérents aux études et actions inscrites dans le Protocole de Préfiguration du NPNRU ainsi que de celles inscrites dans la future Convention Multi-partenariale des projets de Renouvellement Urbain de Nîmes Métropole. Consistant à élaborer et actualiser le planning de référence et les plannings détaillés des études et des opérations, et à coordonner les actions et les maîtrises d'ouvrage, elle s'est poursuivie dans le cadre de l'élaboration de la convention.

E18 - Mission de suivi du NPNRU – Nîmes Métropole – Agence d'Urbanisme
Dans la continuité du suivi de la convention PNRU de Nîmes Métropole, l'Agence d'Urbanisme assure une mission de suivi de la mise en œuvre du protocole de préfiguration et de l'élaboration de la convention NPNRU en assistance à la communauté d'agglomération Nîmes Métropole. Sa participation à la démarche de projet en phase protocole a porté sur l'animation du suivi du protocole et sa communication, la réalisation du dossier de présentation du projet de renouvellement urbain et son addendum préalable à convention NPNRU, la participation active à l'identification de la ROLLS. Elle s'est poursuivie dans le cadre de l'élaboration de la convention.

E19 – Mise en place d'un observatoire des QPV-TVA / NPNRU – Nîmes Métropole – Agence d'Urbanisme
Voulu initialement par Nîmes Métropole et ses partenaires pour vérifier l'atteinte des objectifs de la politique de la ville sur les 7 QPV et le TVA communautaires, l'Observatoire des QPV—TVA s'est doté d'un volet de suivi spécifique des quartiers inscrits au NPNRU. Elaboré par l'agence d'urbanisme avec l'appui d'un comité de suivi, cet observatoire numérique (datavision) s'appuie sur un panier d'indicateurs issus des 3 piliers du Contrat de Ville (cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, développement de l'activité économique et de l'emploi) complété par les indicateurs du tableau de bord de suivi des objectifs urbain du NPNRU. Mis en ligne préalablement à la signature de la convention, il permet dorénavant d'avoir une photographie des quartiers prioritaires à T0 du programme de renouvellement urbain. Son actualisation à mi-chemin du NPNRU permettra de mesurer l'évolution de ces quartiers et les écarts de développement avec le reste du territoire et de participer ainsi à l'évaluation de l'efficacité des politiques publiques.

E21 / E22 / E23 - Missions de suivi des NPNRU – Ville de Nîmes – Agence d'urbanisme
Depuis le GPV, l'agence d'urbanisme assure des missions d'élaboration ou de suivi des projets de renouvellement urbain sur l'agglomération nîmoise. Elle a notamment participé au comité de suivi du dialogue compétitif pour Pissevin-Valdegour. Dans la continuité de ces missions de suivi et dans le cadre du protocole de préfiguration, elle a accompagné la collectivité nîmoise dans le suivi des études de maîtrise d'œuvre urbaine des projets, des études techniques connexes et des études préalables portées par la Ville de Nîmes. Cette participation, qui se poursuit aujourd'hui, permet un apport de connaissances et d'expertises croisées dans les projets urbains et une articulation des démarches de projet aux différentes échelles. La mission comporte également un accompagnement à la communication et à l'animation des maisons de projets qui a porté sur une co-animation de démarches participatives) l'aménagement d'espaces publics dans chacun des quartiers concernés.

E24 – Récolement projets Est nîmois - Ville de Nîmes – Agence d'urbanisme
L'A'U n'a pas réalisé cette mission non inscrite à son programme de travail qui n'a donc pas fait l'objet de demande de financement auprès de l'ANRU. Néanmoins, l'A'U a effectué un récolement plus global des projets à l'échelle communautaire à la fois dans le cadre de l'inventaire des projets sur le territoire de Nîmes Métropole et dans le cadre de l'Observatoire des projets communaux (PLH) qui a alimenté la démarche d'identification de la ROLLS.

E02 - Mission d'AMO à la définition du montage opérationnel - Ville de Nîmes
Cette mission d'AMO a consisté à aider la Ville de Nîmes à définir la stratégie de mise en œuvre de l'opération d'aménagement et son montage juridique, administratif, opérationnel et financier le plus adapté ainsi que la mise en œuvre du montage préalablement défini
Elle a été réalisée de manière itérative avec le projet urbain développé par la maîtrise d'œuvre urbaine, de manière à ce que les objectifs urbains et les contraintes opérationnelles soient compatibles.

E03 - Mission d'AMO à la définition du montage opérationnel - Habitat du Gard
Habitat du Gard a souhaité s'appuyer sur une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) afin de l'accompagner dans le cadre des arbitrages à faire en termes de stratégie patrimoniale à inscrire en accompagnement du projet urbain global. De façon générale, l'accompagnement par l'AMO a permis l'analyse du potentiel de requalification et ou de démolition par immeuble proposé par le porteur de projet et la Ville de Nîmes dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

6 – Tableau récapitulatif des études, missions et opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration

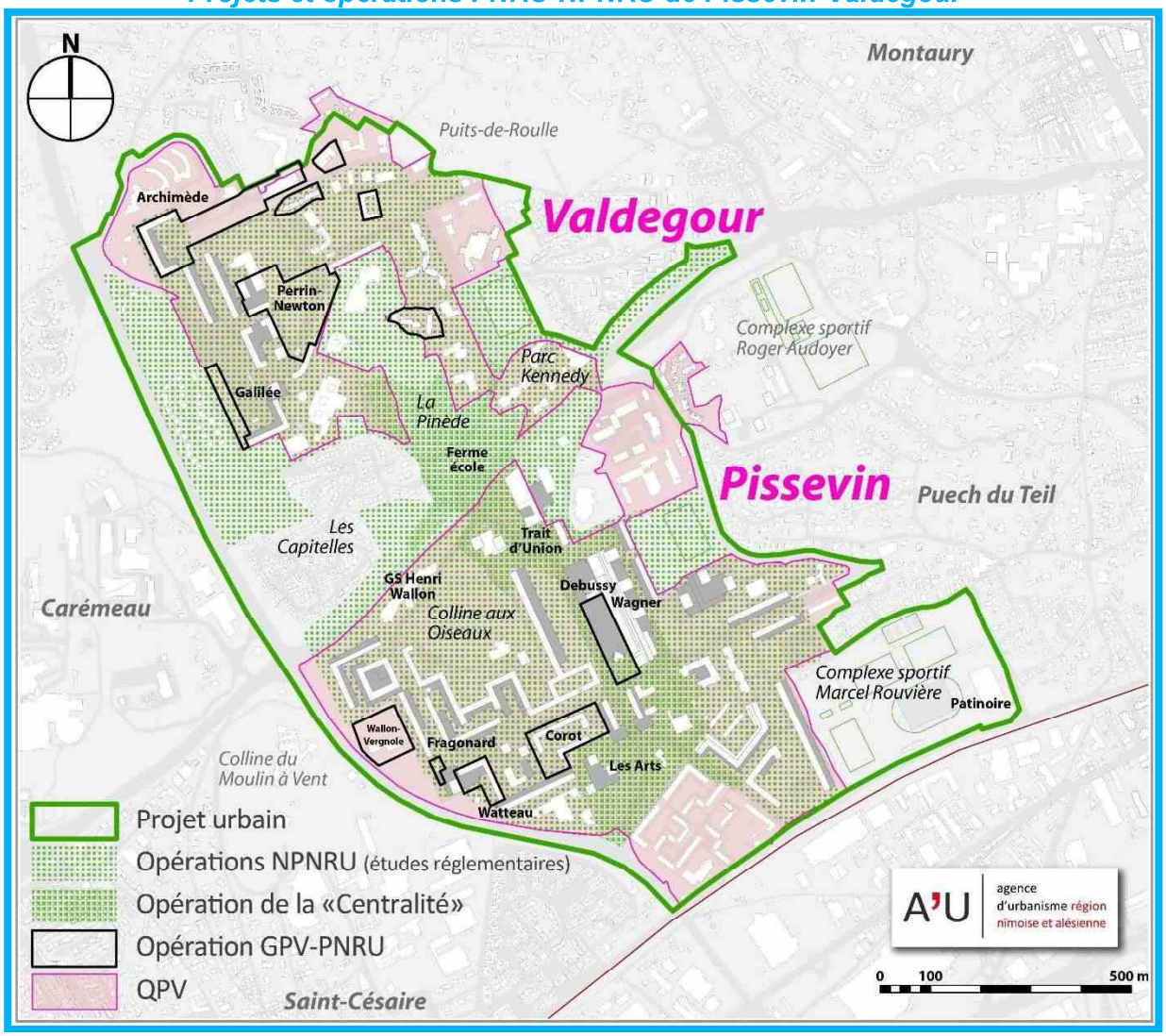




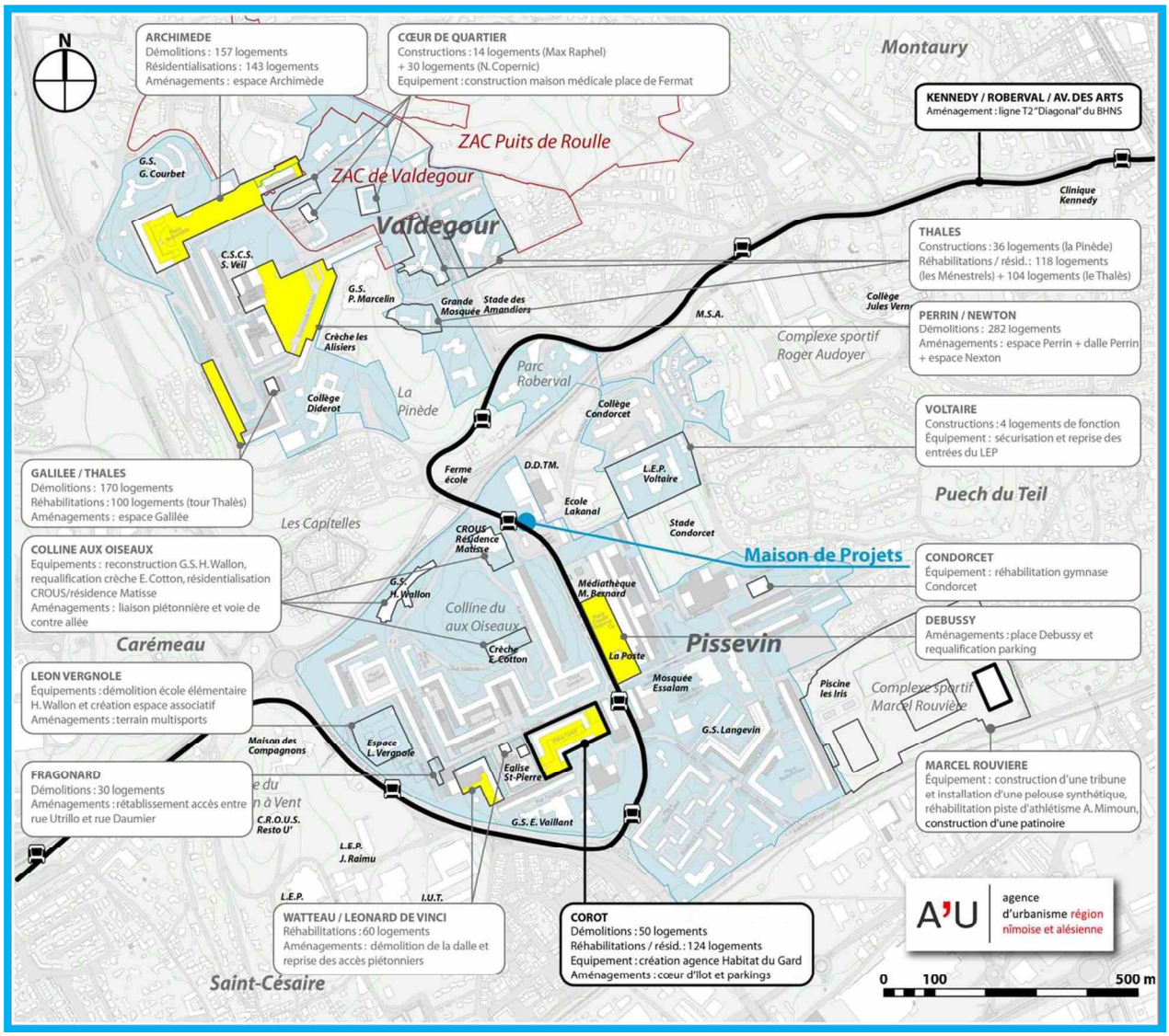
A5 –Secteurs impactés par le PNRU et périmètres NPNRU

Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

Projets et opérations PNRU-NPNRU de Pissevin-Valdegour



Carte de localisation des opérations déjà réalisées



Focus sur la résidence Corot comme exemple de l'ambition du projet

Construite en 1967, cette résidence d'Habitat du Gard était composée de deux bâtiments en L refermés sur eux-mêmes et bâtis sur des dalles parking. Sa restructuration vise à :

- transformer l'effet labyrinthe de ces bâtiments très enclavés en les ouvrant sur le quartier et en valorisant les espaces verts en cœur d'îlot,
- améliorer la qualité de vie sans impact financier pour les locataires, à surface égale de logement.

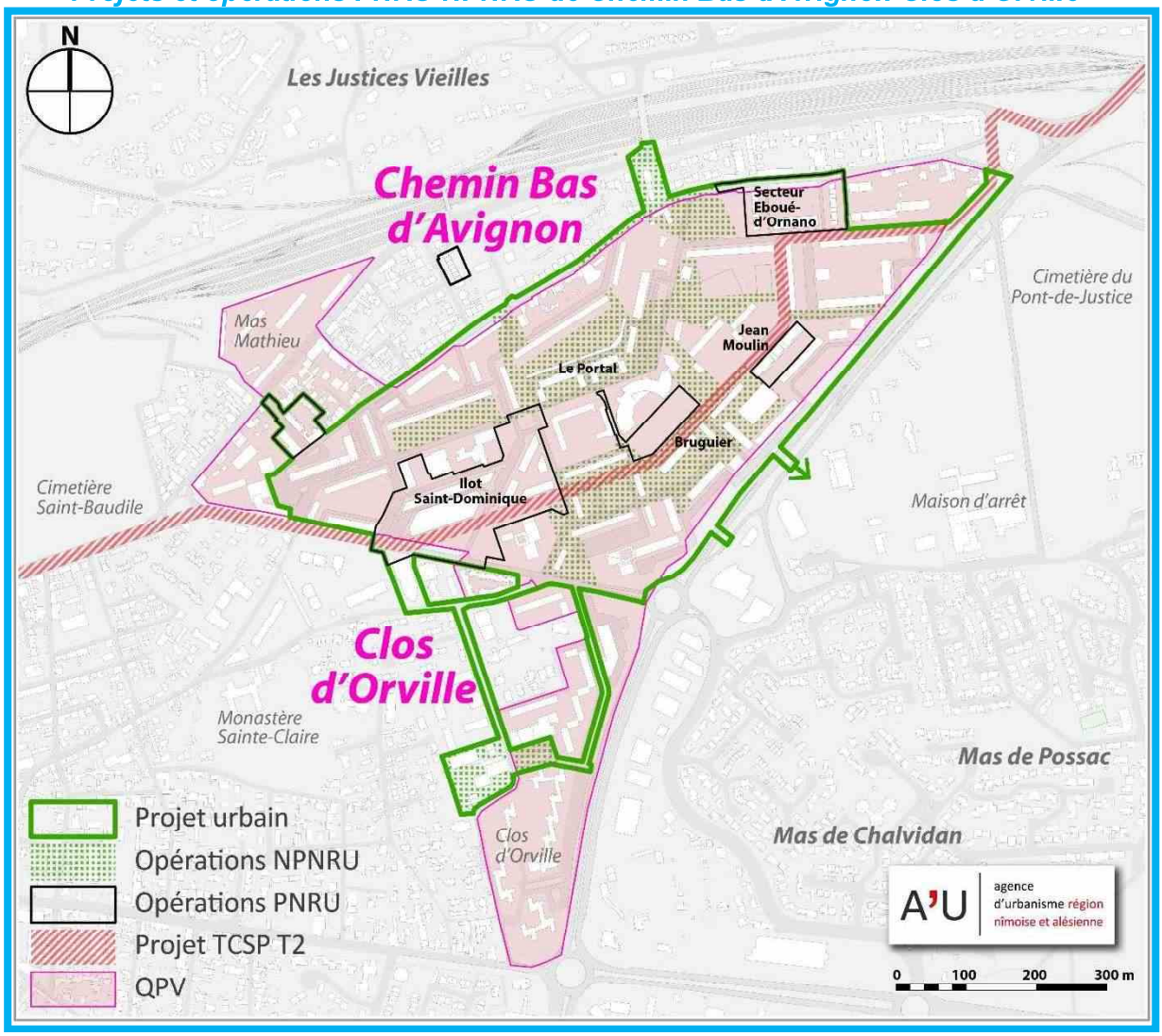


Crédit : Jean-Claude MARTINEZ, photographe

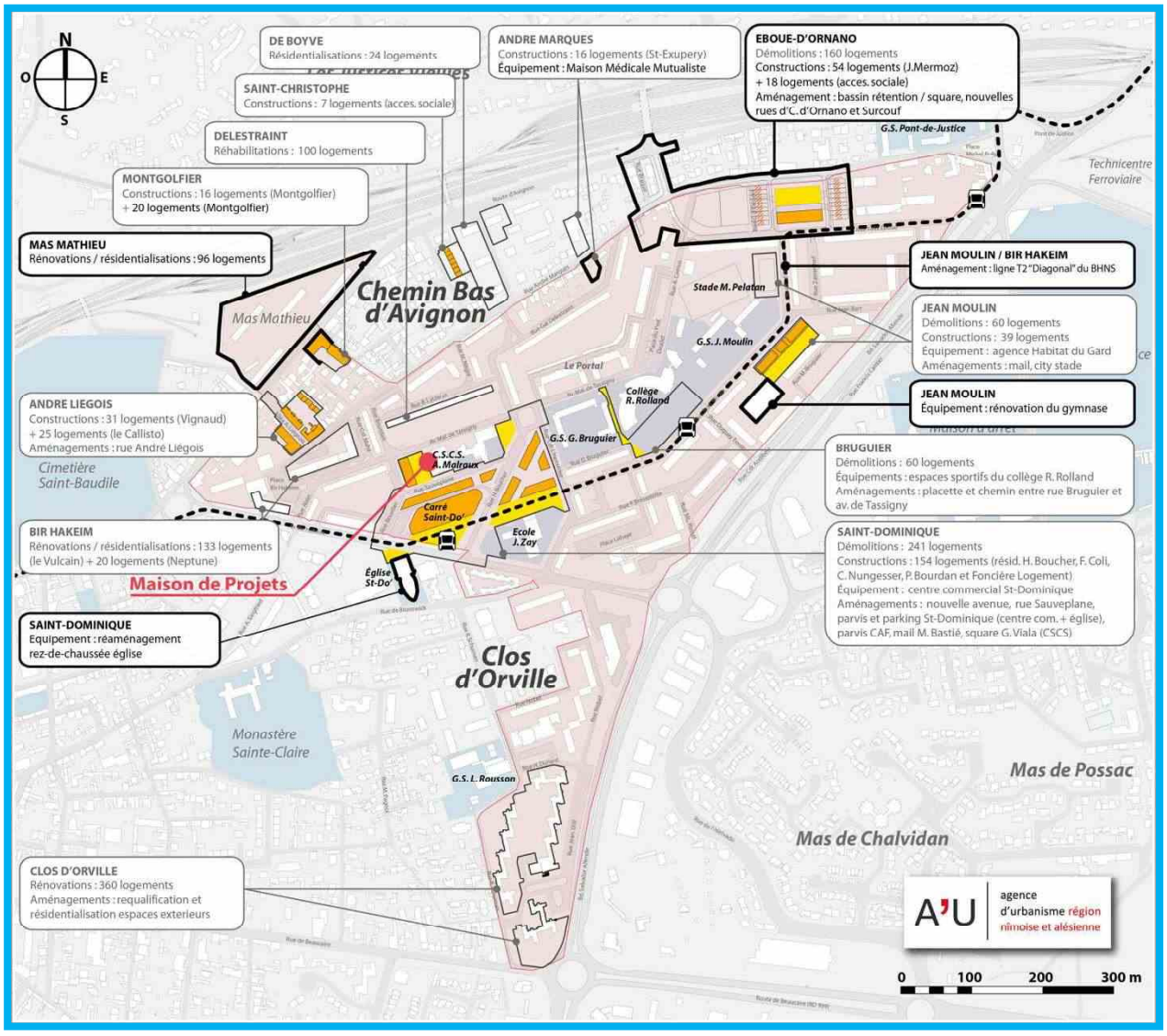
Les grandes lignes du projet :

- **démolition des dalles et de certaines parties des bâtiments** (50 logements) pour ouvrir la résidence sur le quartier, transformer l'effet « verrou » et créer un espace vert sécurisé,
- **réhabilitation des 124 logements** conservés en augmentant leur confort avec la création d'ascenseurs, en sécurisant les résidences, en adaptant les logements aux ménages, avec une attention toute particulière sur les performances thermiques des bâtiments,
- **création de 100 places de stationnement** de surface autour d'une **place centrale** constituée d'espaces verts.

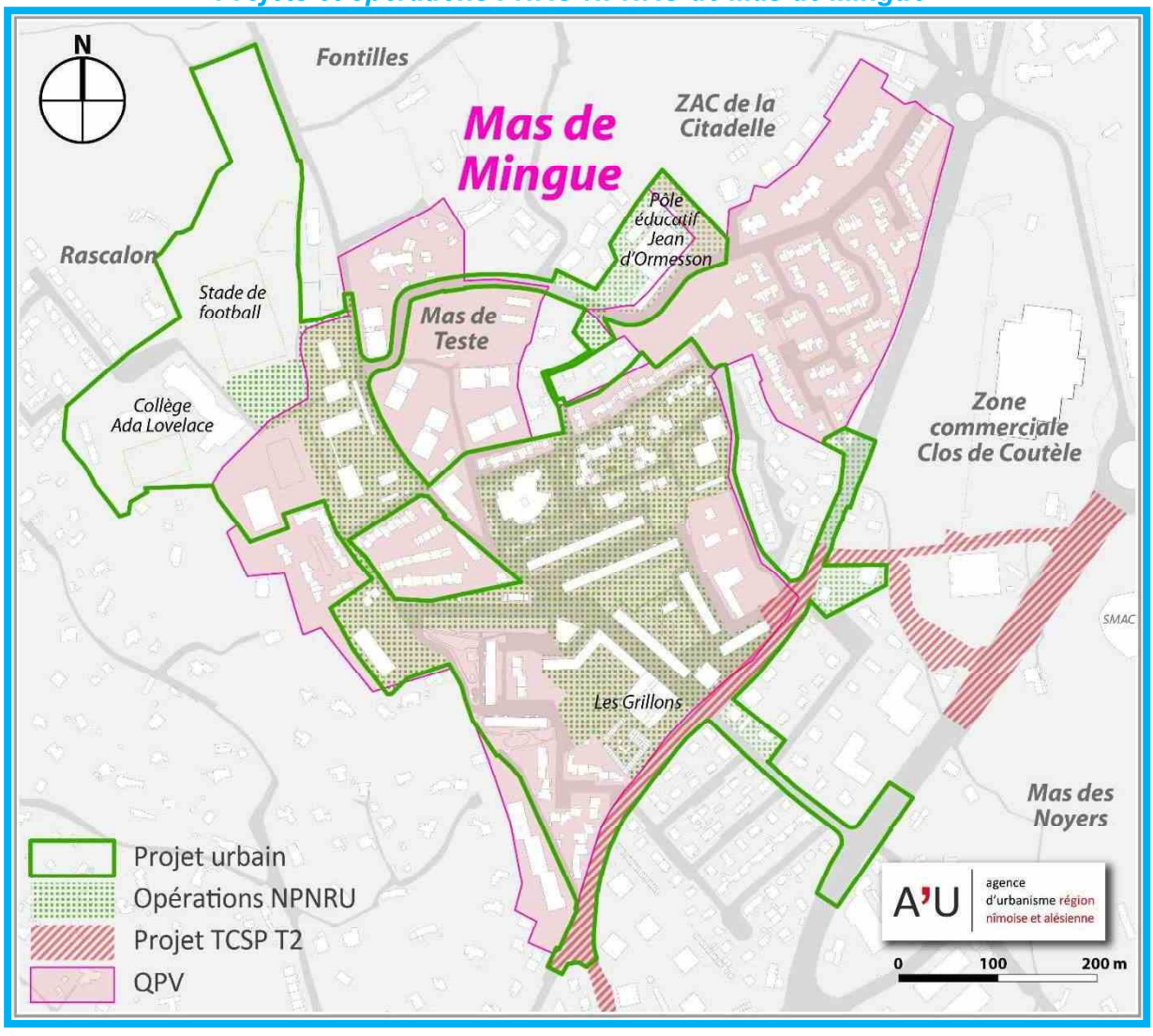
Projets et opérations PNRU-NPNRU de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville



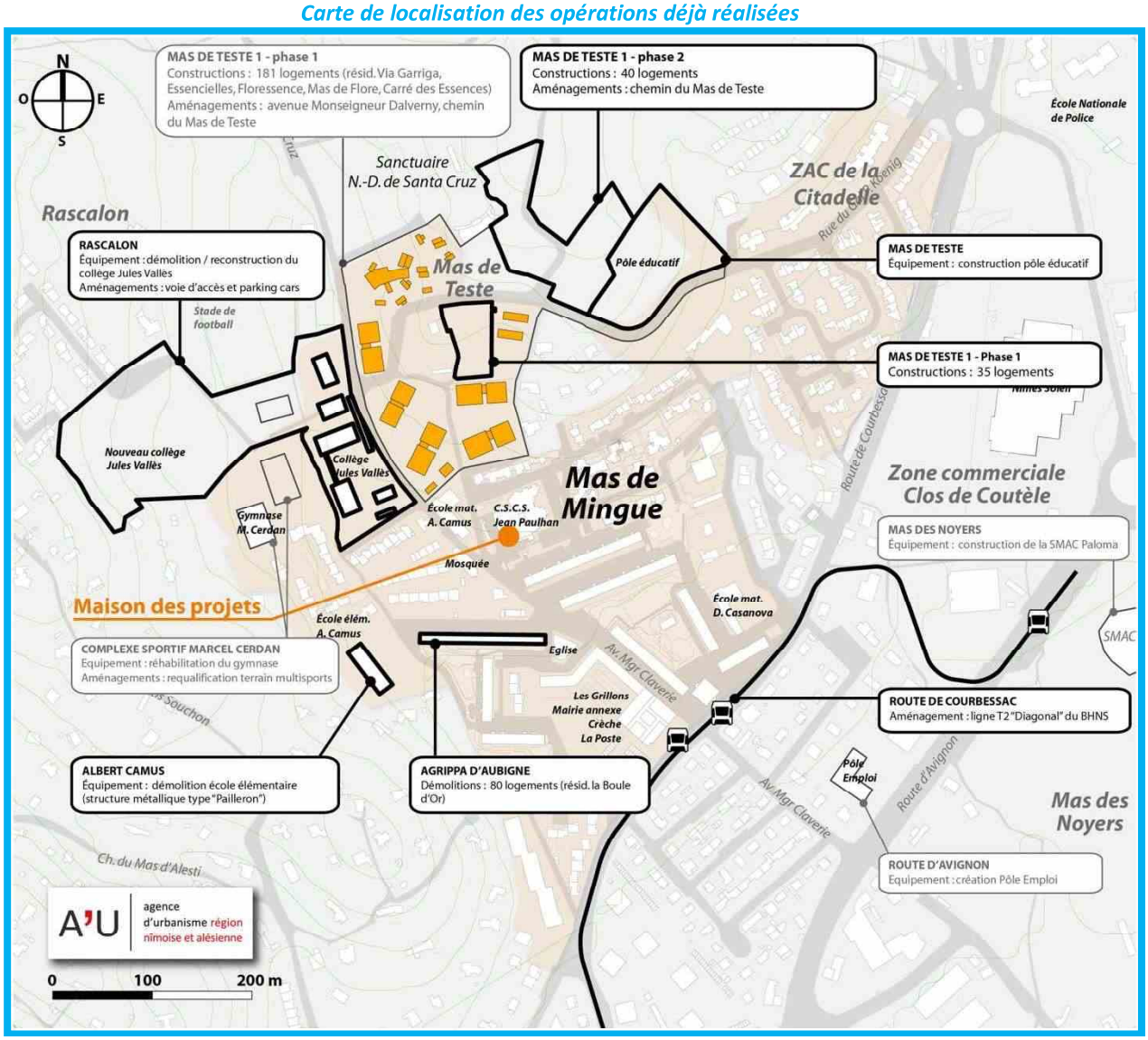
Carte de localisation des opérations déjà réalisées



Projets et opérations PNRU-NPNRU de Mas de Mingue



Carte de localisation des opérations déjà réalisées



A6 - Tableau de bord des objectifs urbains

Liste des indicateurs de l'Observatoire des QPV-NPNRU de Nîmes Métropole / Lien avec le Contrat de Ville		
Pilier	**Thème**	**Intitulé**
Cohésion sociale	**Démographie**	Population municipale
		Superficie
		Densité de population
		Indice de jeunesse
		Part des femmes
		Part des étrangers
		Part des familles monoparentales
		Répartition de la population par classe d'âge et par genre (dont 0 à 14 ans)
		Taille des ménages
	Education *et culture*	Taux de réussite au brevet (établissements publics)
		Taux de retard scolaire à l'entrée en seconde
		Orientation scolaire des élèves scolarisés 2 ans après la troisième
		Niveau de diplôme (part des diplômes < bac, bac, bac + 2)
		Taux d'évitement scolaire (hors collèges)
	Santé	Part des bénéficiaires de la CMUC
		Taux de non recours aux soins
Economie et emploi	**Emploi**	Taux d'emploi (des 15-64ans)
		Taux d'emploi des femmes
		Part des emplois précaires
	Revenus et prestations sociales	Revenu disponible par unité de consommation
		Population couverte par au moins une prestation versée par la CAF
		Part des allocataires dont le revenu est constitué à + de 50% de prestations sociales
		Part des allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales
		Taux de pauvreté (seuil de 60 % du revenu médian)
		Part des ménages du premier quartile
Habitat et cadre de vie	**Habitat / renouvellement urbain**	Nombre de logements
		Densité de logements
		Taux de vacance
		Taux de logements SRU
		Part des LLS dont le loyer est inférieur aux plafonds PLAI
		Prix de vente / m² médian des appartements
		Occupation des logements (part occupée par les propriétaires / locataires)
		Typologie des logements (part des T1 et T2 / des T5 et plus)
		Année de construction (part du parc de logements construit avant/après 1948)
		Classement énergétique des LLS
		Part des logements privés dans les constructions neuves
		Taux de réhabilitation-requalification par rapport au parc existant
	Cadre de vie	Nombre d'habitants résidants à 600m ou moins d'un arrêt de TCSP
		Part d'espaces verts urbains en m² pour 1 000 habitants
		Nombre de crimes et délits pour 1 000 habitants
		Diversité de l'offre commerciale et de service
		Nombre d'habitants résidant à 100m ou moins d'une infrastructure bruyante

Nombre — Indicateur figurant aux tableaux de bord des NPNRU
Nombre — Indicateur non disponible actuellement

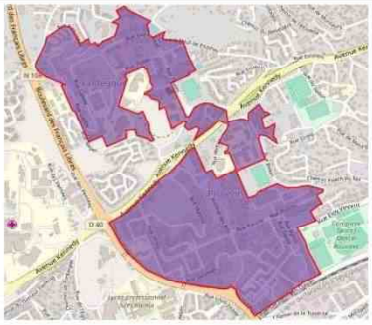
Cadre de vie et renouvellement urbain		
Indicateur de suivi	**Ce que l'indicateur contribue à mesurer**	**Objectif / Cible recherchée**
• prix de vente médian / m2 des appartements en copropriété	Le parcours résidentiel et la prise en compte de la diversité des besoins en logement sur le quartier	Renforcer l'attractivité, la qualité de vie, la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers
• taux de logements SRU		
• part des logements occupés par leur propriétaire		
• part des logements privés dans les constructions neuves		
• taux de réhabilitation par rapport au parc existant		
• superficie des espaces verts aménagés en m2 urbains / 1 000 habitants	La réduction des phénomènes d'îlots de chaleur et la réduction du risque d'inondation	
• diversité de l'offre commerciale et de service	L'offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers	
• *part des crimes et délits pour 1000 habitants*	*La tranquillité publique*	
• répartition du classement énergétique des LLS (DPE)	La performance énergétique des LLS du quartier	Désenclaver les quartiers et les inscrire dans la transition énergétique
• part des habitants résidant à moins de 600 m d'un arrêt de TCSP	L'adaptation aux besoins des habitants en desserte diversifiée	
Cohésion sociale et emploi		
Indicateur de suivi	**Ce que l'indicateur contribue à mesurer**	**Objectif / Cible recherchée**
• taux d'évitement et d'attractivité scolaire - écoles	La mixité sociale dans les établissements d'enseignement	Renforcer la mixité sociale des quartiers et leur intégration dans la ville
• *taux d'évitement scolaire - collège*		
• taux de pauvreté	La précarité des habitants	
• taux d'emploi		
• *part des ménages du 1er quartile*	*Le rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération*	

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Nîmes Métropole
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet pour le quartier Pissevin - Valdegour

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire code quartier QP030003

A horizon 2030, le quartier Pissevin-Valdegour, tirant partie de sa situation géographique privilégiée dans le « grand ouest nîmois », affirme son statut de pôle urbain majeur intégré à la ville et à l'agglomération nîmoise grâce à une dynamique de développement s'appuyant sur une centralité « active » renforcée le long du boulevard Kennedy et autour de la ligne 2 du TCSP et sur une attractivité résidentielle renouvelée au profit d'une diversification de l'habitat public et privé, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, permettant un retour à la mixité sociale « originelle ».

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis



Il se compose des IRIS listés ci-après:

IRIS n°xxx01
IRIS n°xxx03
IRIS n°xxx04
…

Le périmètre d'observation est celui du QPV.
L'échelle IRIS n'est pas utilisée car elle ne correspond pas au périmètre du quartier.

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Cadre de vie et renouvellement urbain

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer l'attractivité, la qualité de vie, la mixité sociale et fonctionnelle. Inscrire les quartiers dans la transition énergétique.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments explicatifs de la cible visée : contexte et programme urbain
prix de vente médian / m2 des appartements en copropriété (sur 2 ans)	390 €	500 €	800 €	Evaluation de l'attractivité résidentielle par une réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (de 25 % à 33 %, puis
taux de logements SRU	73,3%	67,5%	60%	Reprise du programme urbain visant à réduire la part des logements sociaux
part des logements occupés par leur propriétaire	14,6%	15,50%	17%	Reprise du programme urbain visant à retrouver la mixité sociale originelle dans les copropriétés (cf. POPAC, OPAH, PS)
part des logements privés dans les constructions neuves	0%	62,0%	0,0%	Reprise du programme urbain visant à réduire la part des logements sociaux au profit d'une offre nouvelle privée
taux de réhabilitation-requalification par rapport au parc existant	0%	12,9%	16,1%	Reprise du programme d'aménagement visant à intervenir fortement sur le parc existant public et privé
répartition du classement énergétique des LLS (DPE)	A/B: 12 % C : 44 % D : 28 % E/F/G : 2 % NC: 14 %	E/F/G : 0 %	-	Suppression des passoires énergétiques (logements classés E/F/G)
part des espaces verts aménagés / espaces verts existants en m2	*En attente donnée*			*Reprise du programme urbain visant à réorganiser et à requalifier espaces fédérateurs et de proximité*
couverture de l'offre de commerces et de services de proximité	11,6	Calcul en cours		Maintien d'une offre de proximité dans le cadre de la restructuration de l'armature commerciale (cf. EPARECA)
part des habitants résidant à moins de 600 m d'un arrêt de TCSP	0%	100%	100%	Reprise du programme urbain et du calendrier de mise en œuvre du TCSP Ligne T2 visant à désenclaver le quartier à
part des crimes et délits pour 1 000 habitants	*En attente données (DDSP)*			*Réduction de la délinquance pour un quartier plus apaisé*

2. Cohésion sociale et emploi

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

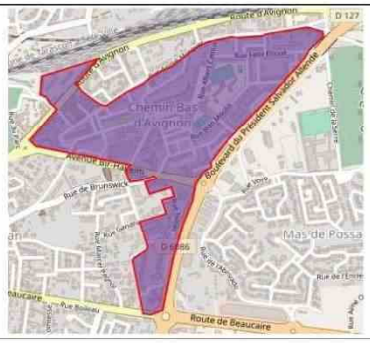
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments explicatifs de la cible visée : contexte et programme urbain
taux d'évitement et d'attractivité scolaire - écoles (sur 2 ans)	9,82%	Calcul en cour	Calcul en cou	Réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (à préciser) favorable à une mixité sociale au sein des écoles
taux d'évitement scolaire - collège (sur 2 ans)	*En attente données*			Réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (à préciser) favorable à une mixité sociale au sein du collège
taux de pauvreté	68,2%	65%	60%	Mesure de la réduction de la précarité au sein du quartier
taux d'emploi	28%	30%	35%	Réduction de la précarité par l'augmentation du taux d'emploi / renforcement de la mixité sociale par l'accueil d'une pop. ayant un emploi

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Nîmes Métropole
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet pour le quartier Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire code quartier QP030005

A horizon 2030, le quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, situé en entrée de ville, conserve une vocation résidentielle affirmée tout en bénéficiant de la redynamisation de l'Est nîmois. Il s'ouvre durablement sur la ville grâce à une nouvelle trame viaire au profit des modes alternatifs à la voiture (modes doux et TCSP), le remplacement des enclaves en cœur de quartier par un parc urbain fédérateur.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis



Il se compose des IRIS listés ci-après:

IRIS n°xxx01
IRIS n°xxx03
IRIS n°xxx04
…

Le périmètre d'observation est celui du QPV.
L'échelle IRIS n'est pas utilisée car elle ne correspond pas au périmètre du quartier.

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Cadre de vie et renouvellement urbain

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer l'attractivité, la qualité de vie, la mixité sociale et fonctionnelle. Inscrire les quartiers dans la transition énergétique.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments explicatifs de la cible visée : contexte et programme urbain
prix de vente médian / m2 des appartements en copropriété (sur 2 ans)	768 €	1 000 €	1 200 €	Evaluation de l'attractivité résidentielle par une réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (50 % / 66 % / 75 %)
taux de logements SRU	96,1%	90%	85%	Reprise du programme urbain visant à réduire la part des logements sociaux
part des logements occupés par leur propriétaire	9,9%	12%	15%	Evaluation du renforcement de la mixité sociale dans les copropriétés
part des logements privés dans les constructions neuves	0%	72%	74%	Reprise du programme urbain visant à réduire la part des logements sociaux au profit d'une offre nouvelle privée
taux de réhabilitation-requalification par rapport au parc existant	0%	16,1%	14,9%	Reprise du programme d'aménagement visant à intervenir fortement sur le parc existant public et privé
répartition du classement énergétique des LLS (DPE)	A/B : 8 % C : 43 % D : 33 % E/F/G : 13 % NC: 3 %	E/F/G : 5 %	E/F/G : 0 %	Suppression des passoires énergétiques (logements classés E/F/G)
part des espaces verts aménagés / espaces verts existants en m2	*En attente donnée*			*Reprise du programme urbain visant à réorganiser et à requalifier espaces fédérateurs et de proximité*
couverture de l'offre de commerces et de services de proximité	15,4	Calcul en cours		Maintien d'une offre de proximité dans le cadre de la restructuration de l'armature commerciale (cf. EPARECA)
part des habitants résidant à moins de 600 m d'un arrêt de TCSP	0%	100%	100%	Reprise du programme urbain et du calendrier de mise en œuvre du TCSP Ligne T2 visant à désenclaver le quartier à
part des crimes et délits pour 1 000 habitants	*En attente données (DDSP)*			*Réduction de la délinquance pour un quartier plus apaisé*

2. Cohésion sociale et emploi

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments explicatifs de la cible visée : contexte et programme urbain
taux d'évitement et d'attractivité scolaire - écoles (sur 2 ans)	24,95%	Calcul en cour	Calcul en cou	Réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (à préciser) favorable à une mixité sociale au sein des écoles
taux d'évitement scolaire - collège (sur 2 ans)	*En attente données*			Réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (à préciser) favorable à une mixité sociale au sein du collège
taux de pauvreté	59,9%	55%	50%	Mesure de la réduction de la précarité au sein du quartier
taux d'emploi	30,3%	34%	38%	Réduction de la précarité par l'augmentation du taux d'emploi / renforcement de la mixité sociale par l'accueil d'une pop. ayant un emploi

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Nîmes Métropole
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet pour le quartier Mas de Mingue

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire code quartier QP030006

A horizon 2030, le quartier Mas de Mingue est « normalisé » grâce à une organisation urbaine et un fonctionnement simples et lisibles. Il joue dorénavant un rôle à la fois dans le développement résidentiel de la ville, dans la concrétisation de la trame verte et bleue de l'agglomération, mais aussi dans l'affirmation d'une centralité pour un territoire élargi aux garrigues habitées et aux zones d'activités proches avec la création d'un cœur de quartier bien équipé et facilement accessible (ligne 2 du TCSP).

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis



Il se compose des IRIS listés ci-après:

IRIS n°xxx01
IRIS n°xxx03
IRIS n°xxx04
…

Le périmètre d'observation est celui du QPV.
L'échelle IRIS n'est pas utilisée car elle ne correspond pas au périmètre du quartier.

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Cadre de vie et renouvellement urbain

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer l'attractivité, la qualité de vie, la mixité sociale et fonctionnelle. Inscrire les quartiers dans la transition énergétique.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments explicatifs de la cible visée : contexte et programme urbain
prix de vente médian / m2 des appartements en copropriété (sur 2 ans)	703 €	950 €	1 100 €	Evaluation de l'attractivité résidentielle par une réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (50 % / 60 % / 70 %)
taux de logements SRU	84,0%	80,0%	70,0%	Reprise du programme urbain visant à réduire la part des logements sociaux
part des logements occupés par leur propriétaire	8,7%	12%	15%	Reprise du programme urbain visant à retrouver la mixité sociale originelle dans les copropriétés (cf. OPAH-RU)
part des logements privés dans les constructions neuves	0%	71%	Sans objet	Reprise du programme urbain visant à réduire la part des logements sociaux au profit d'une offre nouvelle privée
taux de réhabilitation-requalification par rapport au parc existant	0%	10,6%	0,0%	Reprise du programme d'aménagement visant à intervenir fortement sur le parc existant public et privé
répartition du classement énergétique des LLS (DPE)	A/B : 16 % C : 49 % D : 12 % E/F/G : 3 % NC: 20 %	E/F/G : 0 %	-	Suppression des passoires énergétiques (logements classés E/F/G)
superficie des espaces verts aménagés en m2	*En attente donnée*			*Reprise du programme urbain visant à réorganiser et à requalifier espaces fédérateurs et de proximité*
couverture de l'offre de commerces et de services de proximité	3,3	Calcul en cours		Maintien d'une offre de proximité dans le cadre de la restructuration de l'armature commerciale (cf. EPARECA)
part des habitants résidant à moins de 600 m d'un arrêt de TCSP	0%	100%	100%	Reprise du programme urbain et du calendrier de mise en œuvre du TCSP Ligne T2 visant à désenclaver le quartier à
part des crimes et délits pour 1 000 habitants	*En attente données (DDSP)*			*Réduction de la délinquance pour un quartier plus apaisé*

2. Cohésion sociale et emploi

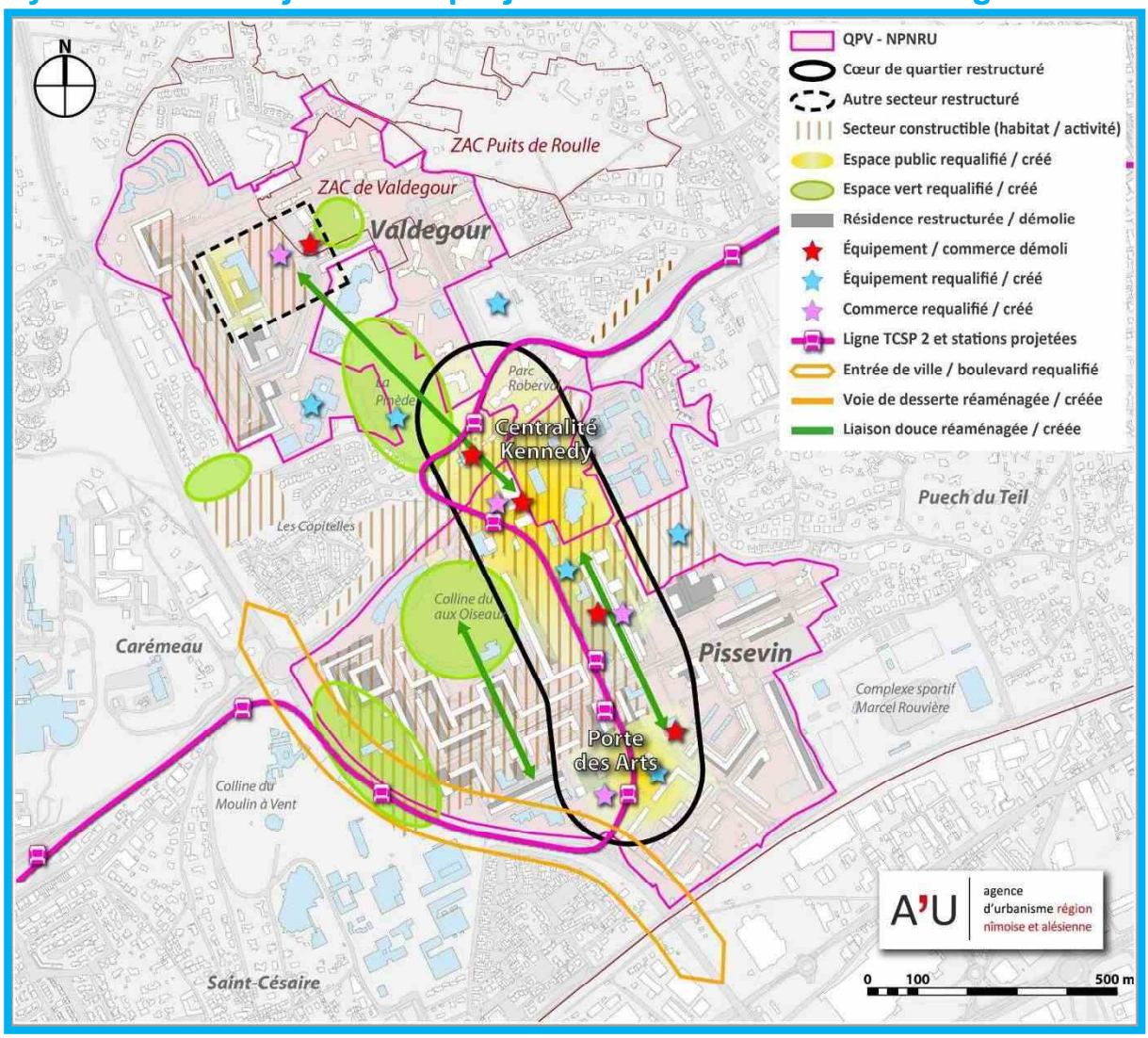
Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments explicatifs de la cible visée : contexte et programme urbain
taux d'évitement et d'attractivité scolaire - écoles (sur 2 ans)	29,6%	Calcul en cour	Calcul en cou	Réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (à préciser) favorable à une mixité sociale au sein des écoles
taux d'évitement et d'attractivité scolaire - collège (sur 2 ans)	*En attente données*			*Réduction de l'écart par rapport à la moyenne nîmoise (à préciser) favorable à une mixité sociale au sein du collège*
taux de pauvreté	56,1%	52,5%	50%	Mesure de la réduction de la précarité au sein du quartier
taux d'emploi	33,5%	36%	40%	Réduction de la précarité par l'augmentation du taux d'emploi / renforcement de la mixité sociale par l'accueil d'une pop. ayant un emploi

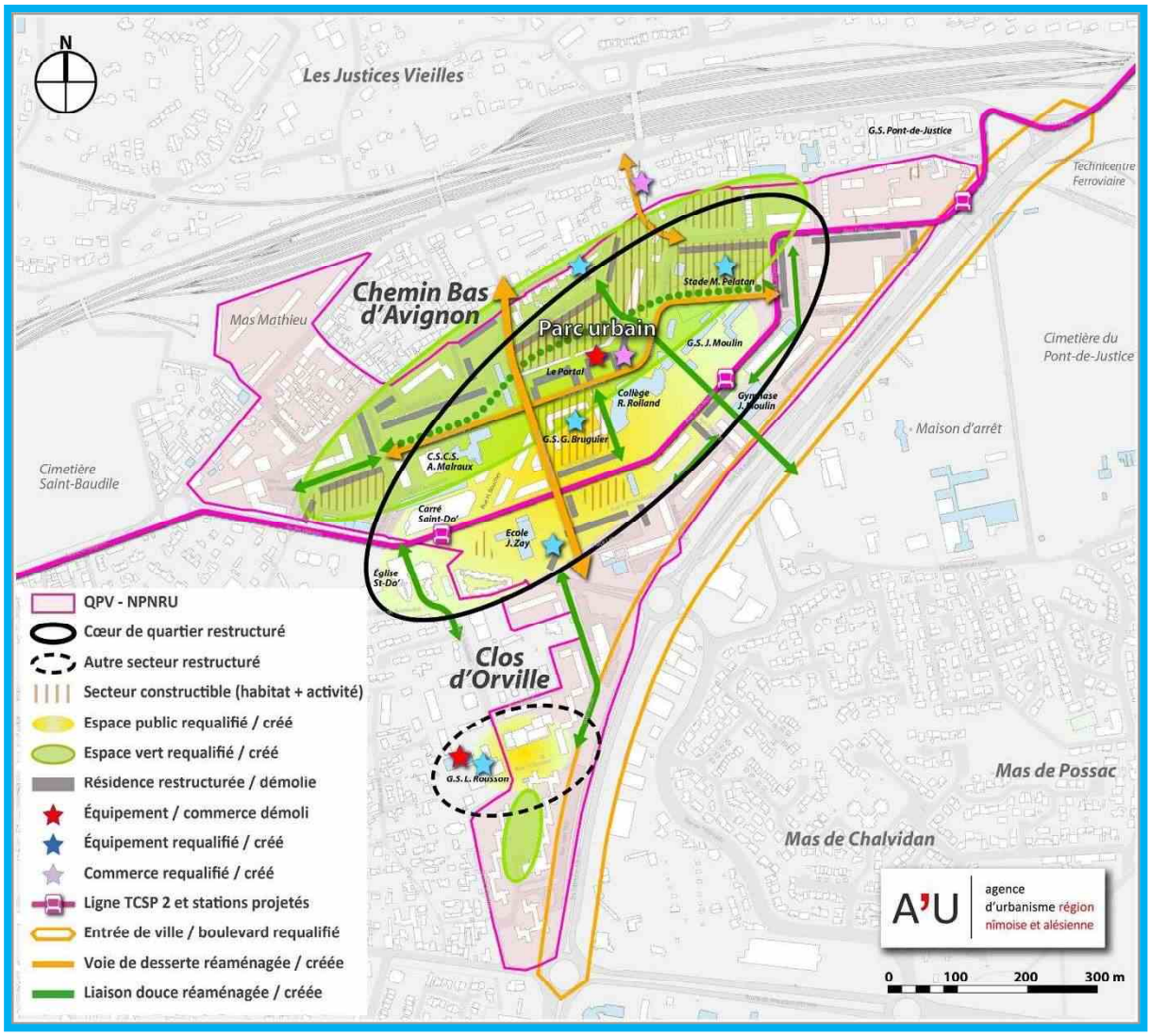
A7 – Schéma de synthèse des objectifs urbains

Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

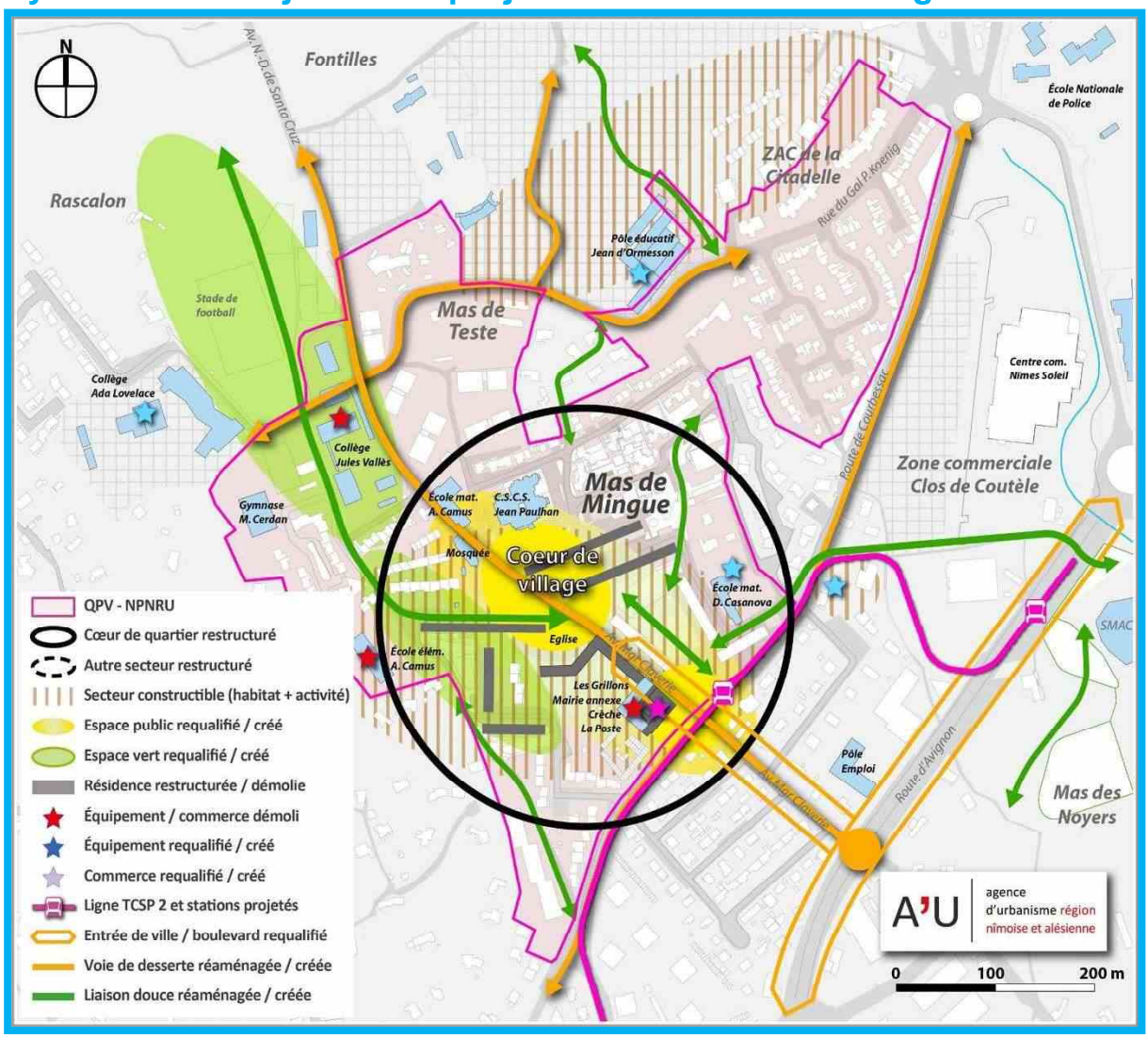
Synthèse des objectifs du projet urbain de Pissevin-Valdegour



Synthèse des objectifs du projet urbain de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

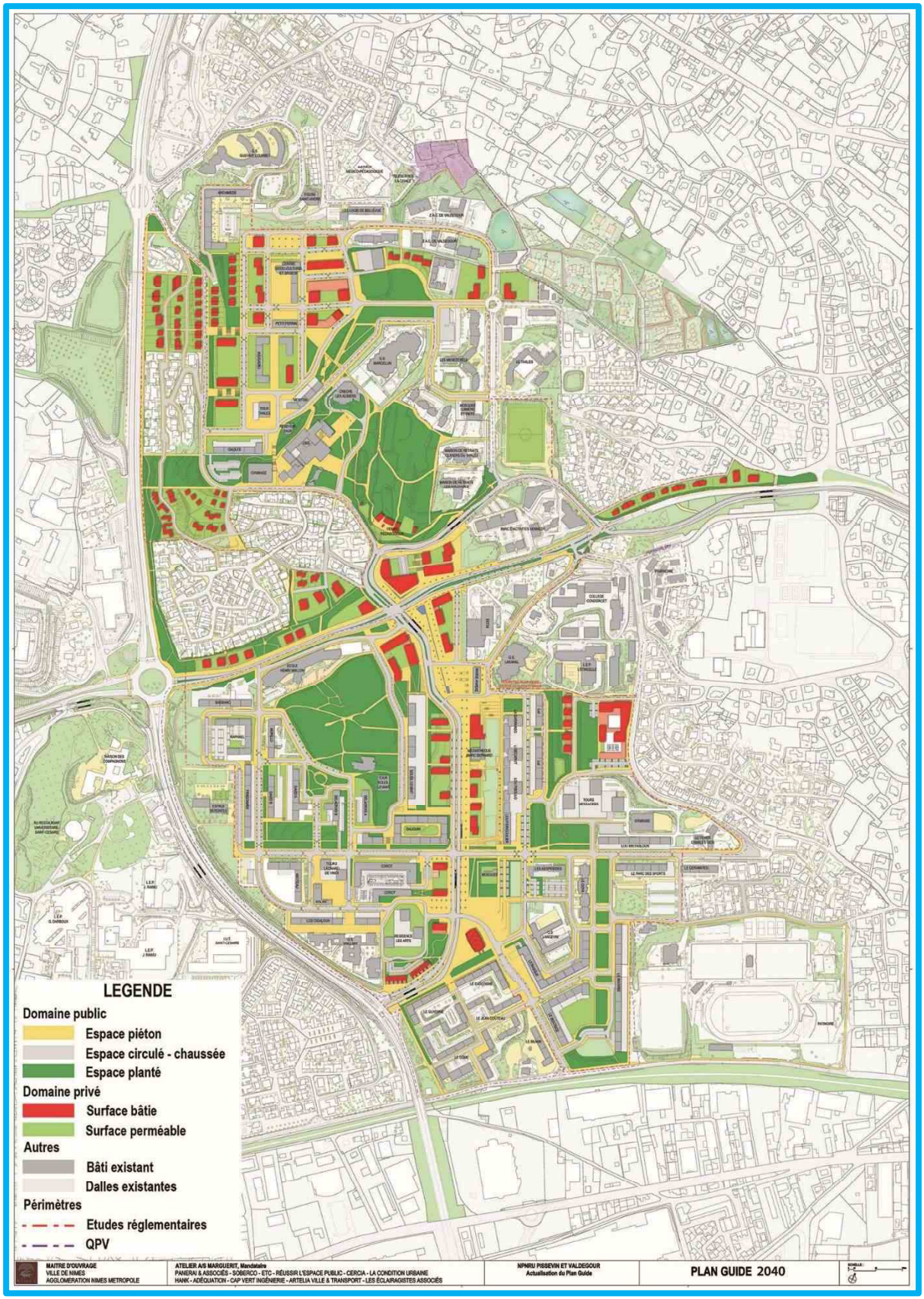


Synthèse des objectifs du projet urbain de Mas de Mingue

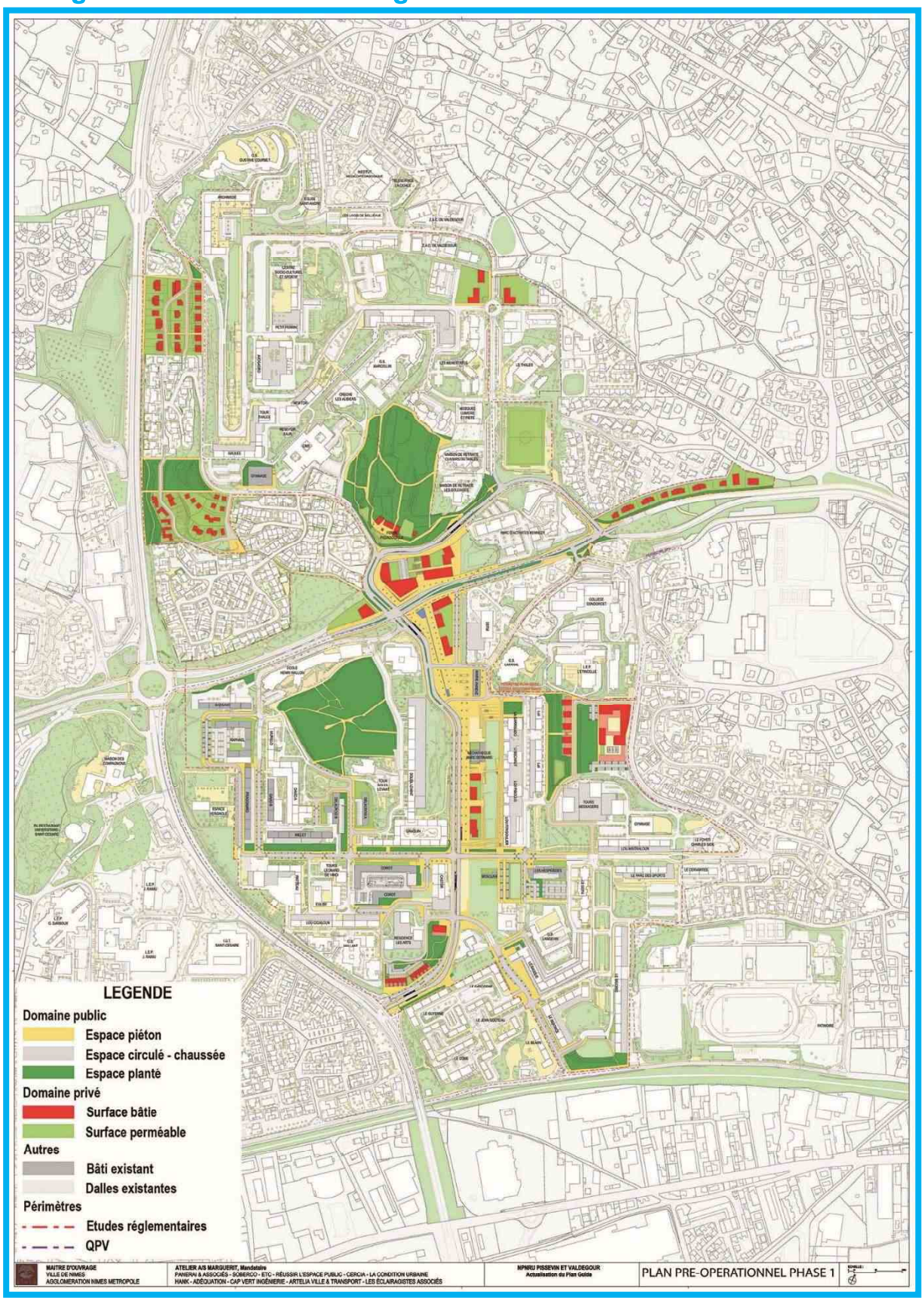


A8 - Plans guides des projets urbains

Plan guide de Pissevin-Valdegour – Horizon 2040



Plan guide de Pissevin-Valdegour – Horizon 2025



Vue indicative de la centralité Kennedy à Pissevin-Valdegour



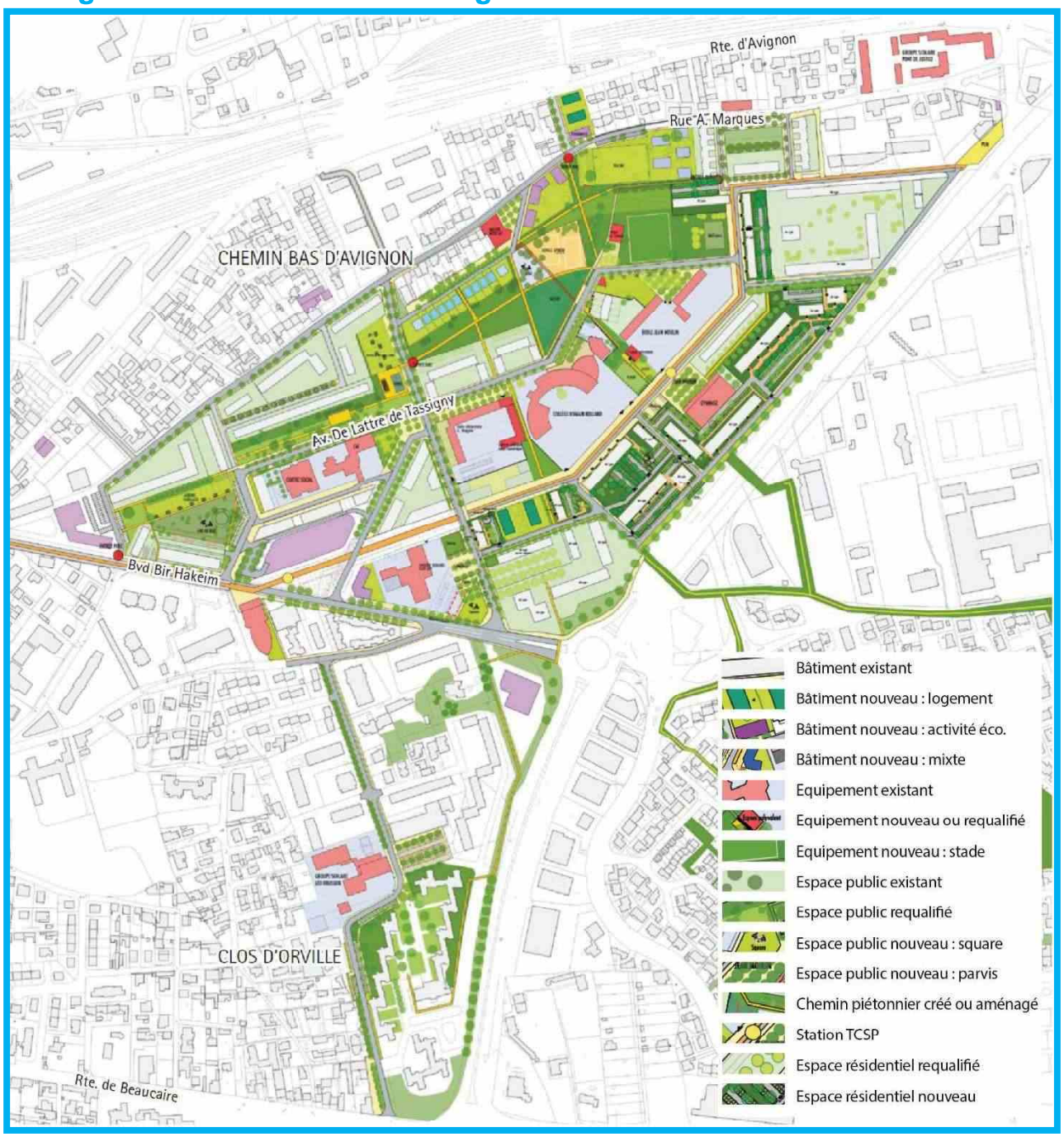
Crédit : Atelier A. Marguerit

Vue indicative de la Porte des Arts à Pissevin-Valdegour

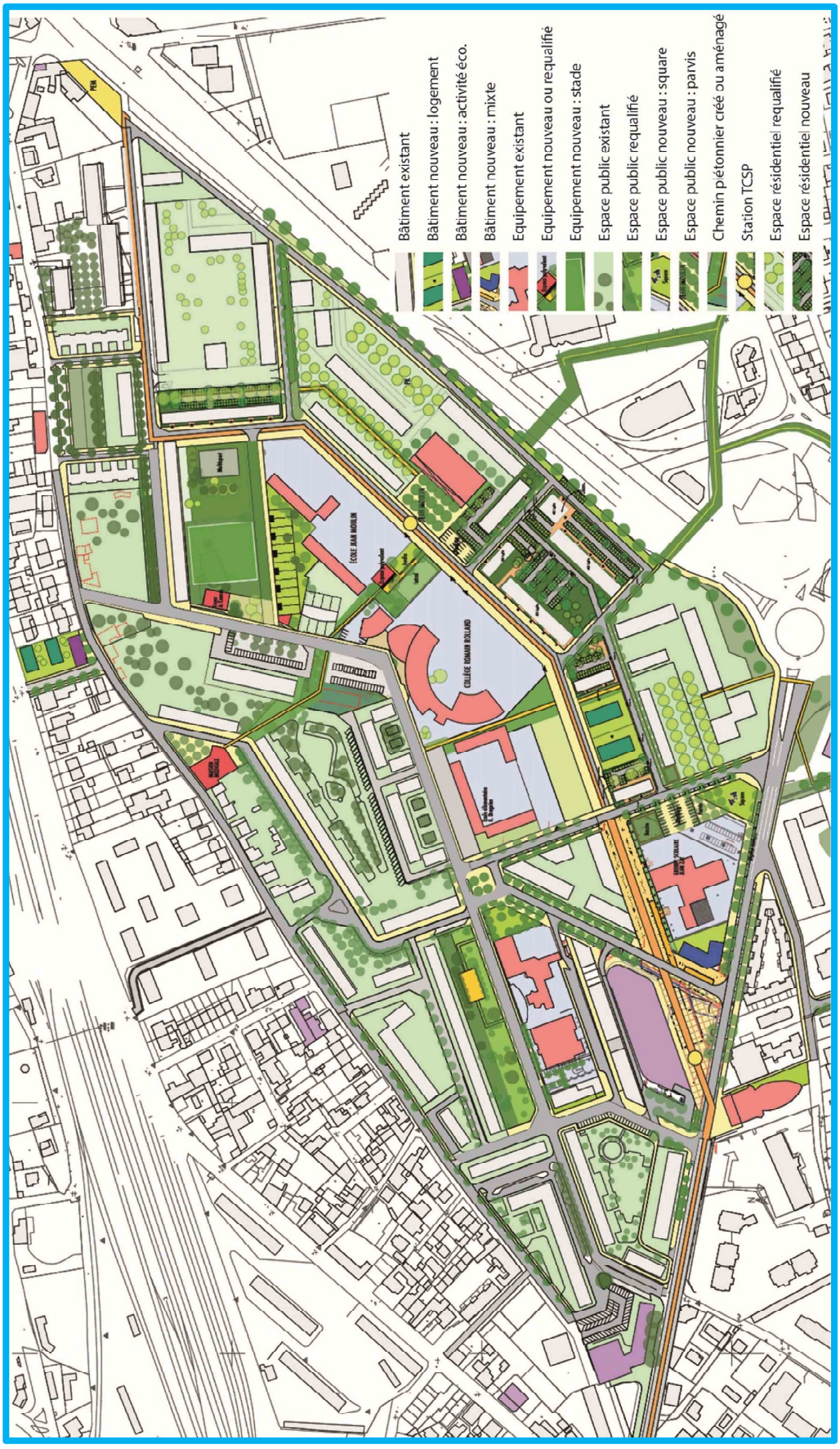


Crédit : Atelier A. Marguerit

Plan guide de Chemin Bas d'Avignon–Clos d'Orville – Horizon 2040



Plan guide de Chemin Bas d'Avignon–Clos d'Orville – Horizon 2025



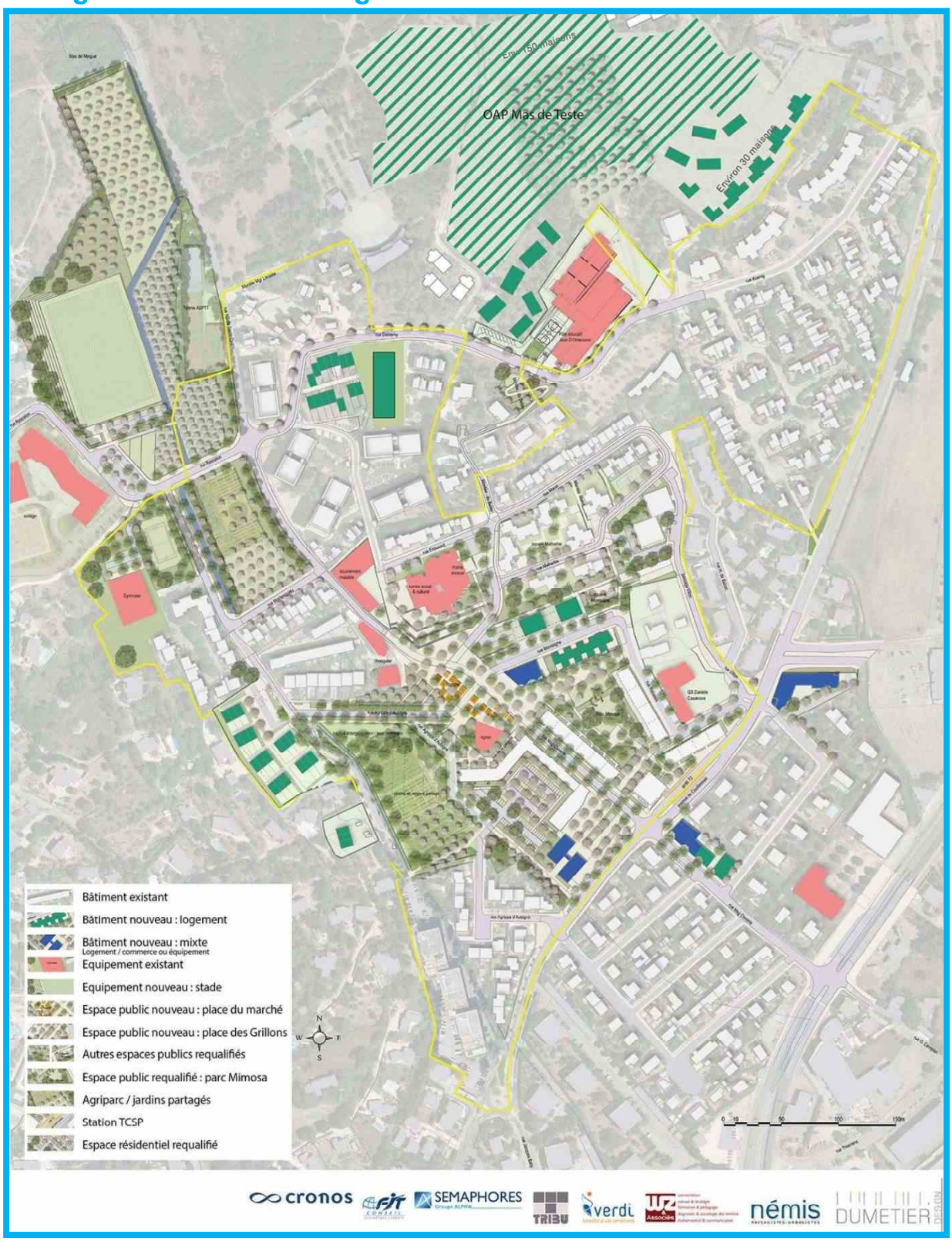
Vue indicative du projet urbain de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Nota : avant définition du projet de recyclage de la copropriété du Portal

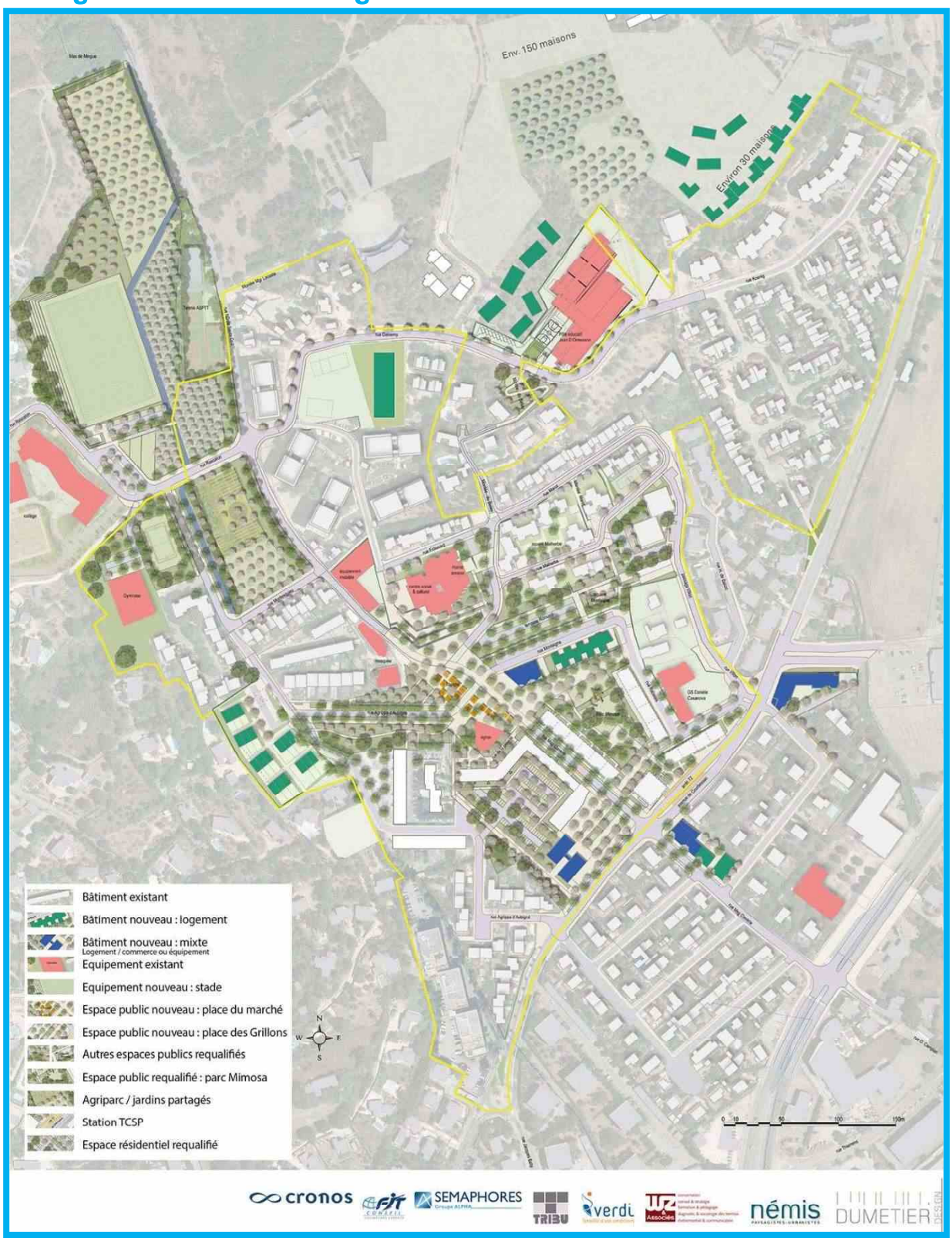


Crédit : Tekhnê

Plan guide de Mas de Mingue – Horizon 2040



Plan guide de Mas de Mingue – Horizon 2025



Simulation en 3D du cœur de quartier de Mas de Mingue

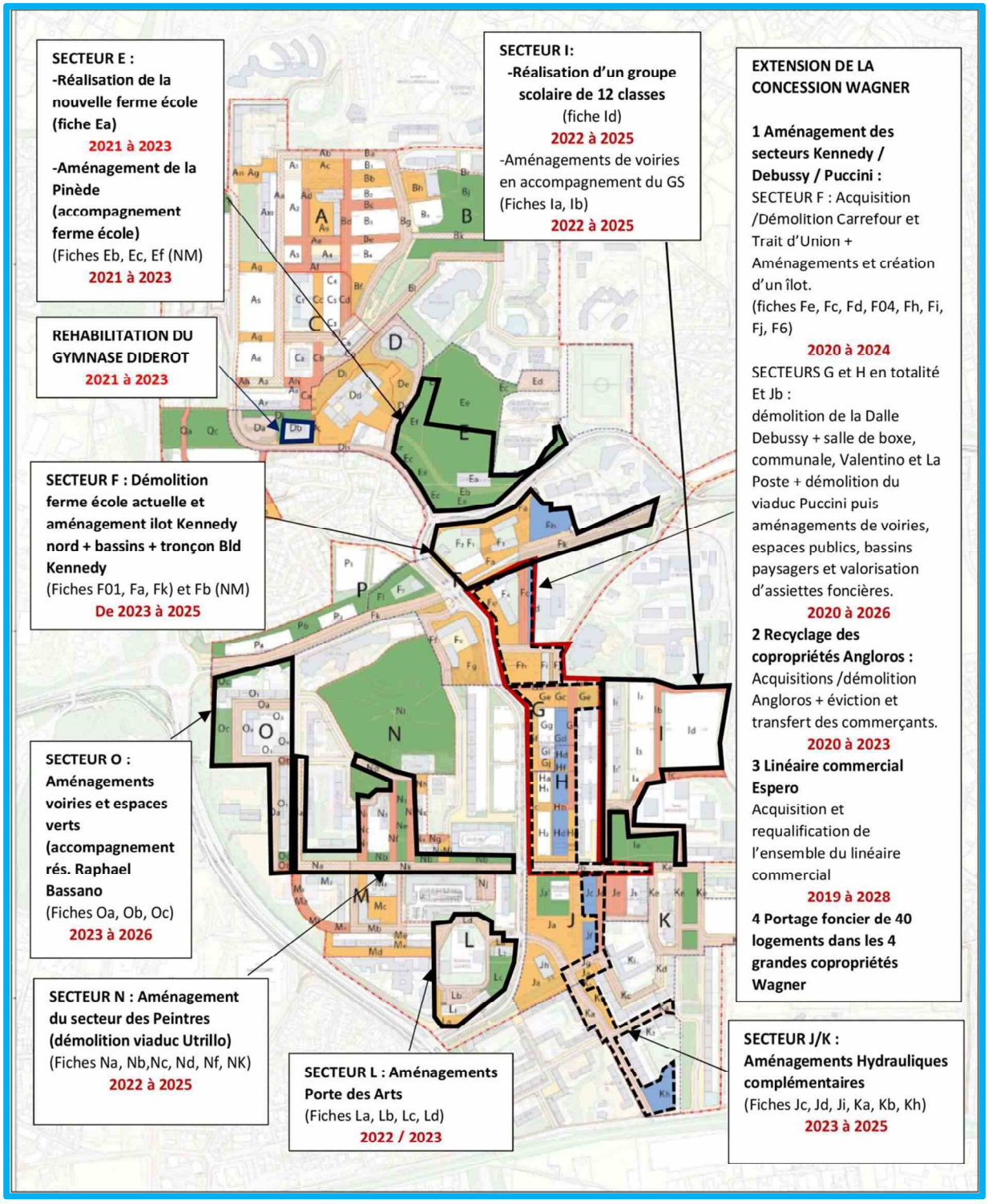


Crédit : Dumetier Design

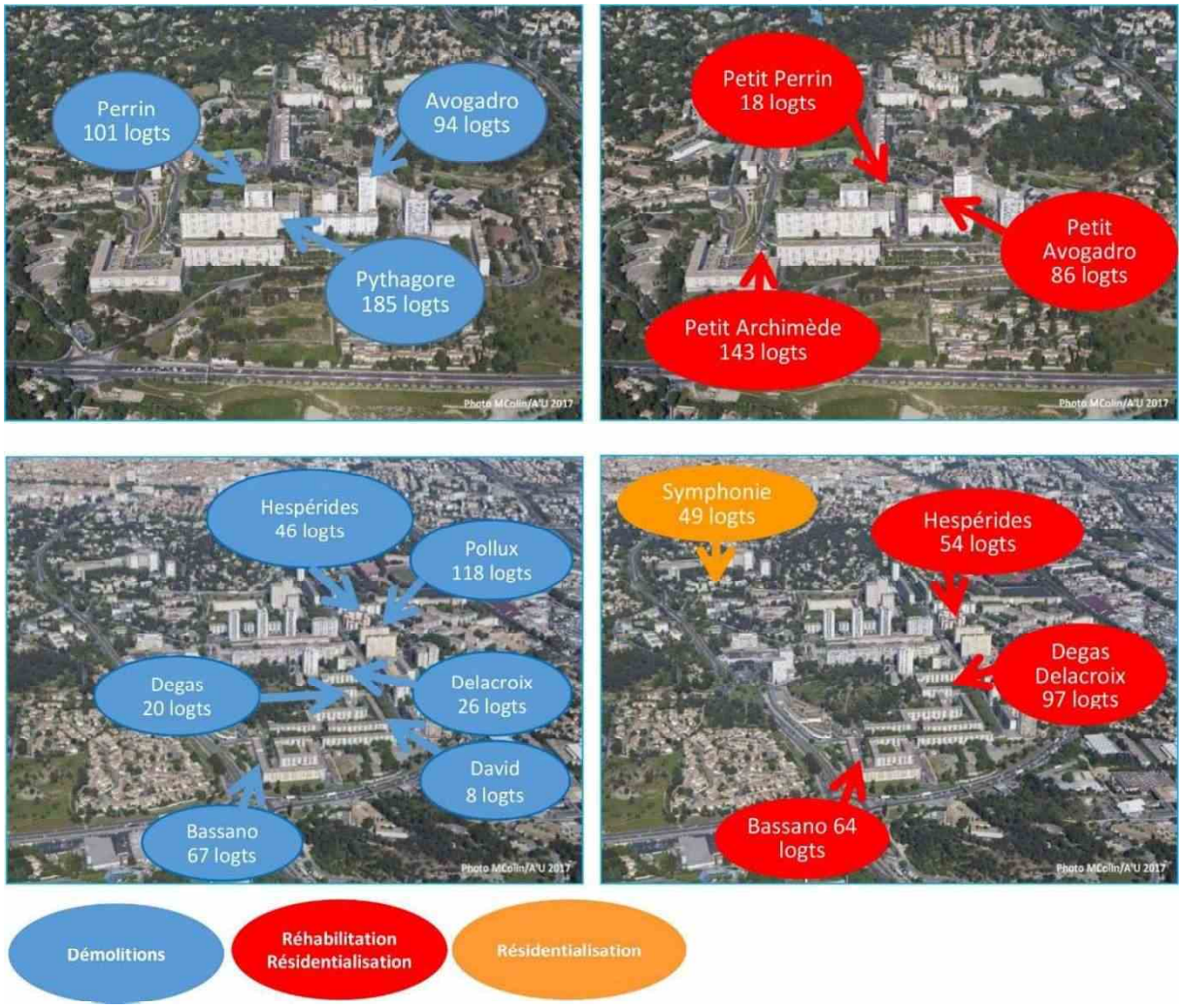
A9 – Cartes thématiques / localisation des opérations programmées

Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

Opérations d'aménagement à Pissevin-Valdegour



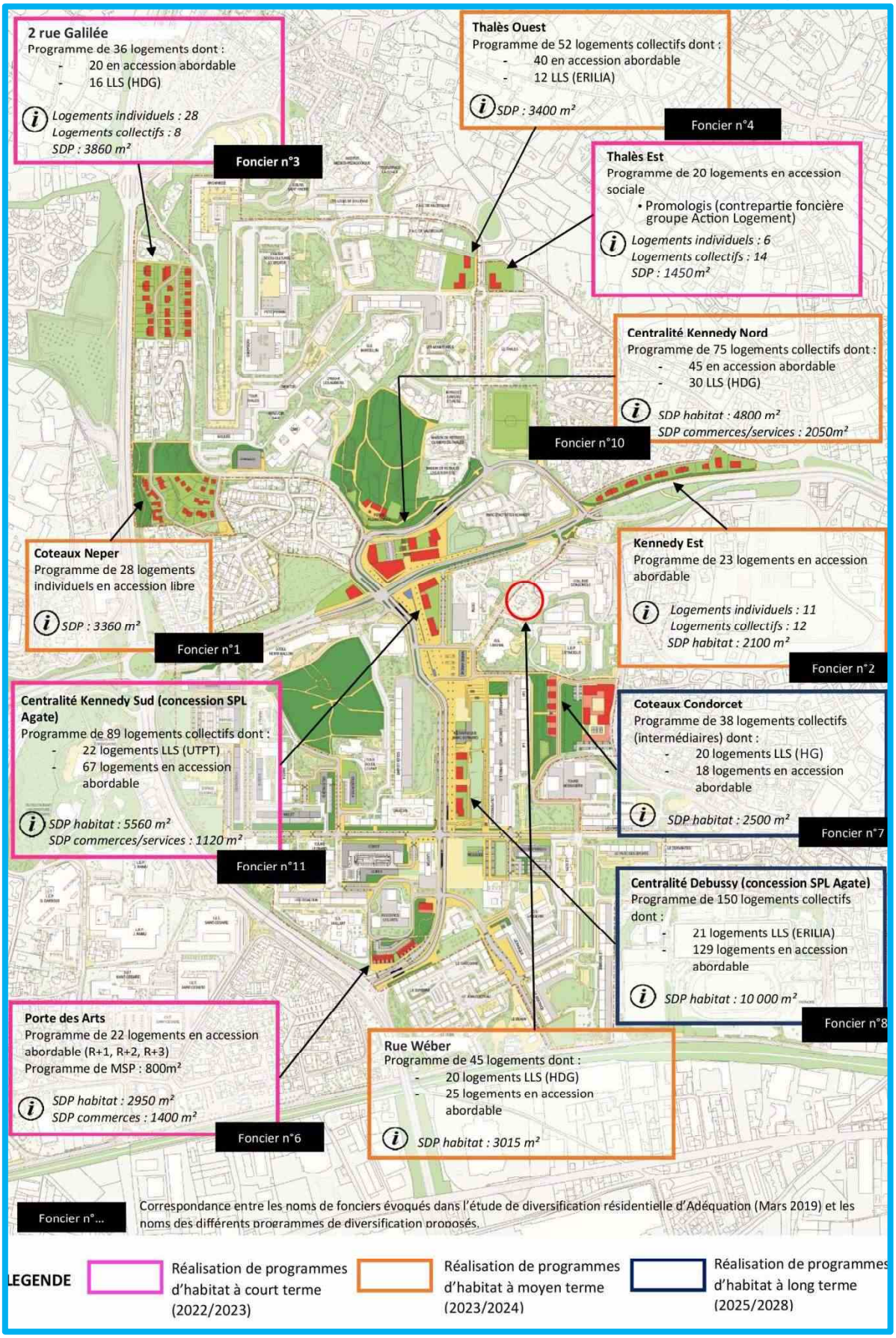
Opérations sur les logements à Pissevin-Valdegour



Opérations complémentaires sur les logements à Pissevin-Valdegour



Opérations de diversification résidentielle à Pissevin-Valdegour



Diversification résidentielle Porte des Arts – Pascual arch.

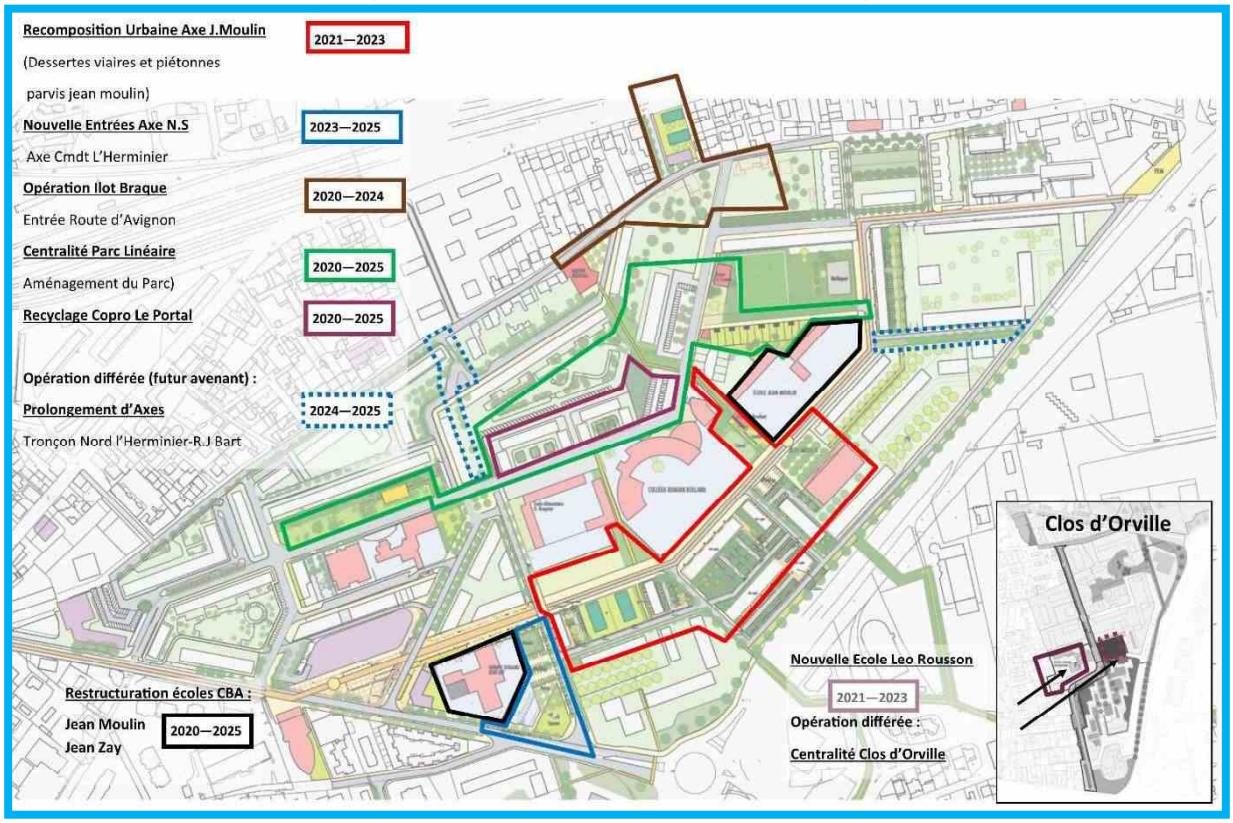




Diversification résidentielle 2 rue Galilée –Quailemonde arch.



Opérations d'aménagement à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

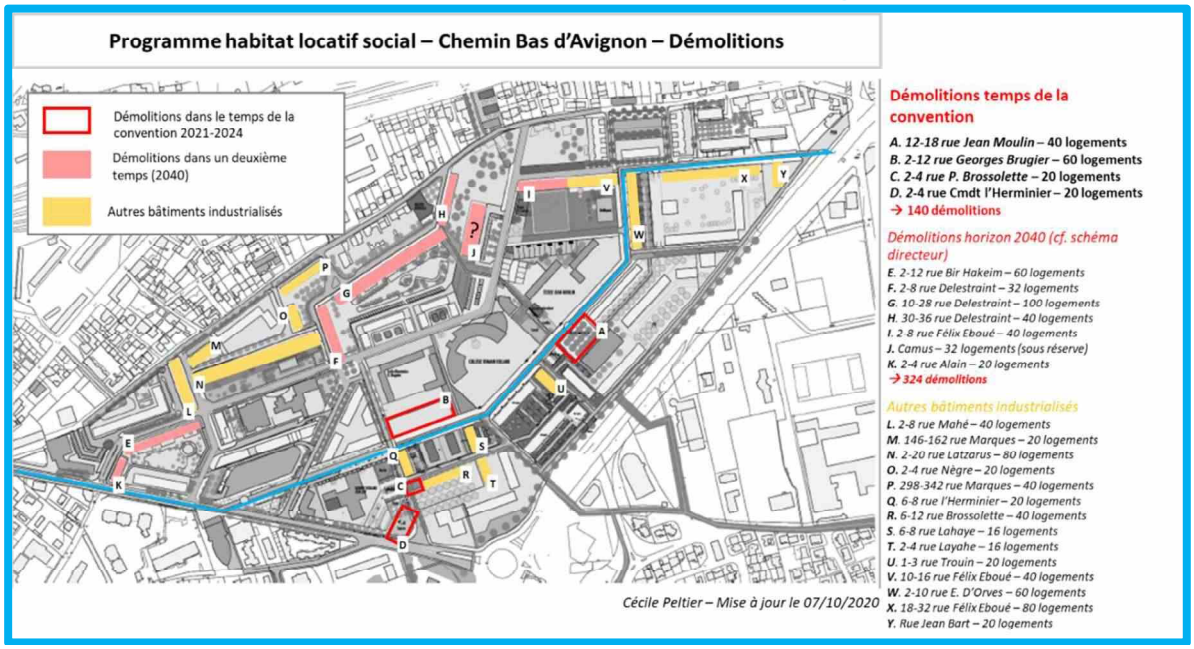


Opérations d'aménagement d'espaces publics « lieux d'usage » à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville



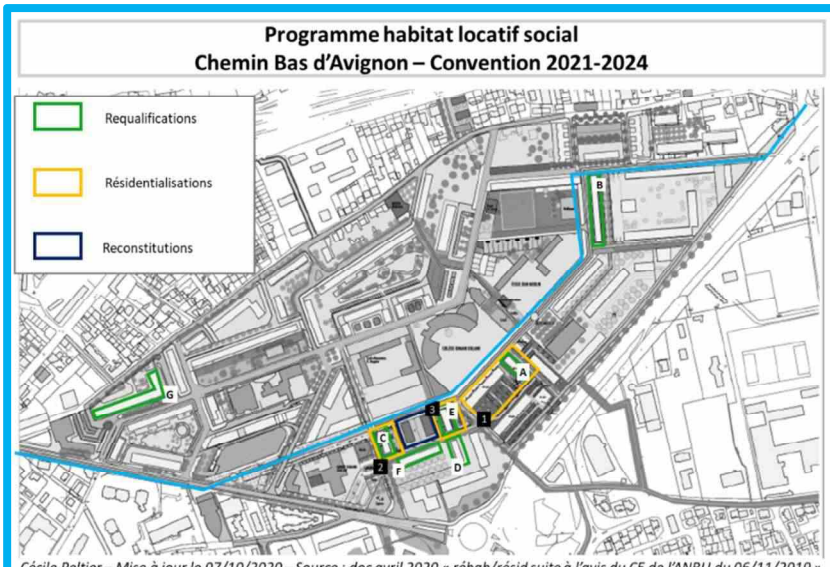
Crédit : Tekhnê

Opérations de démolitions à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville





Opérations de requalification et de résidentialisation à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville



Requalifications

A. 1-3 rue Trouin (20 lgts)
B. 2-12 rue E. D'Orves (60 lgts)
C. 6-8 rue l'Herminier (20 lgts)
D. 2-4 rue Lahaye (20 lgts)
E. 6-8 rue Lahaye (16 lgts)
F. 4-12 rue Brossolette (40 lgts)
Nombre de logements HDG requalifiés : 176

Requalification Un Toit Pour Tous

G. Le Vulcain (133 lgts)

Résidentialisations

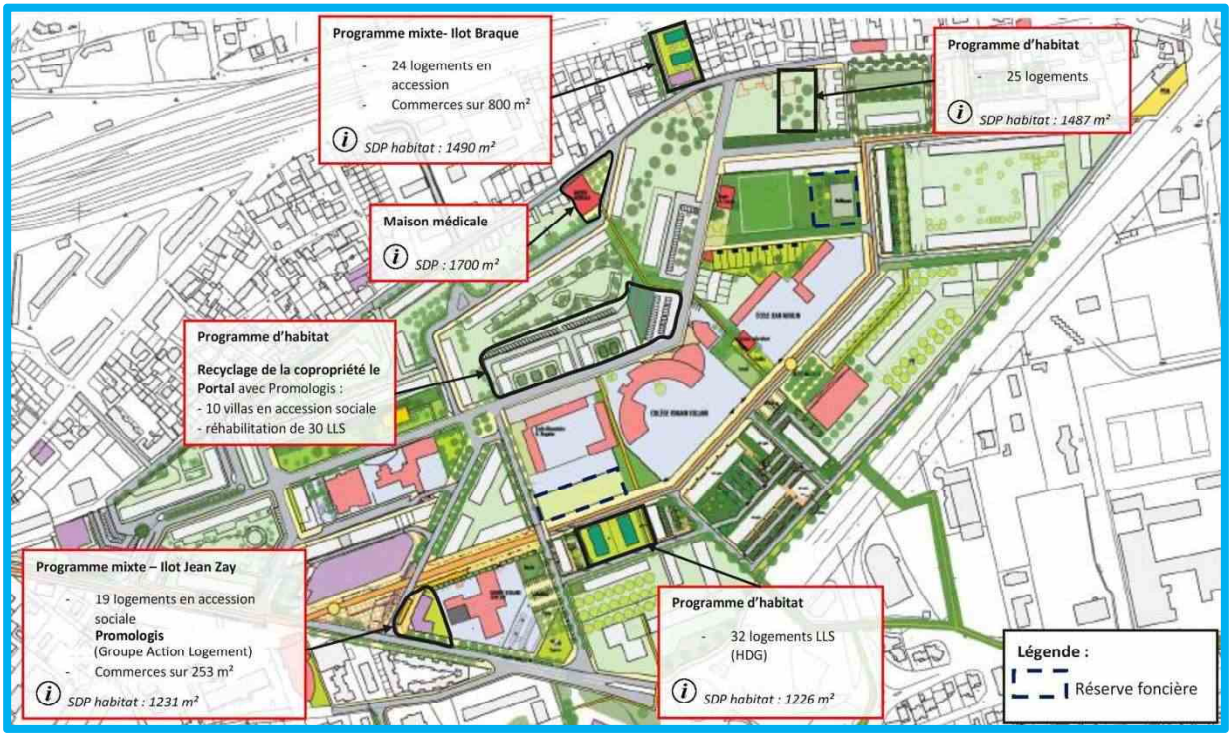
1. 2-10 rue J. Moulin & 1-3 rue Trouin (70 lgts)
2. 6-8 rue l'Herminier (20 lgts)
3. 6-8 rue Lahaye (16 lgts)
Nombre de logements HDG résidentialisés : 106

Reconstitutions

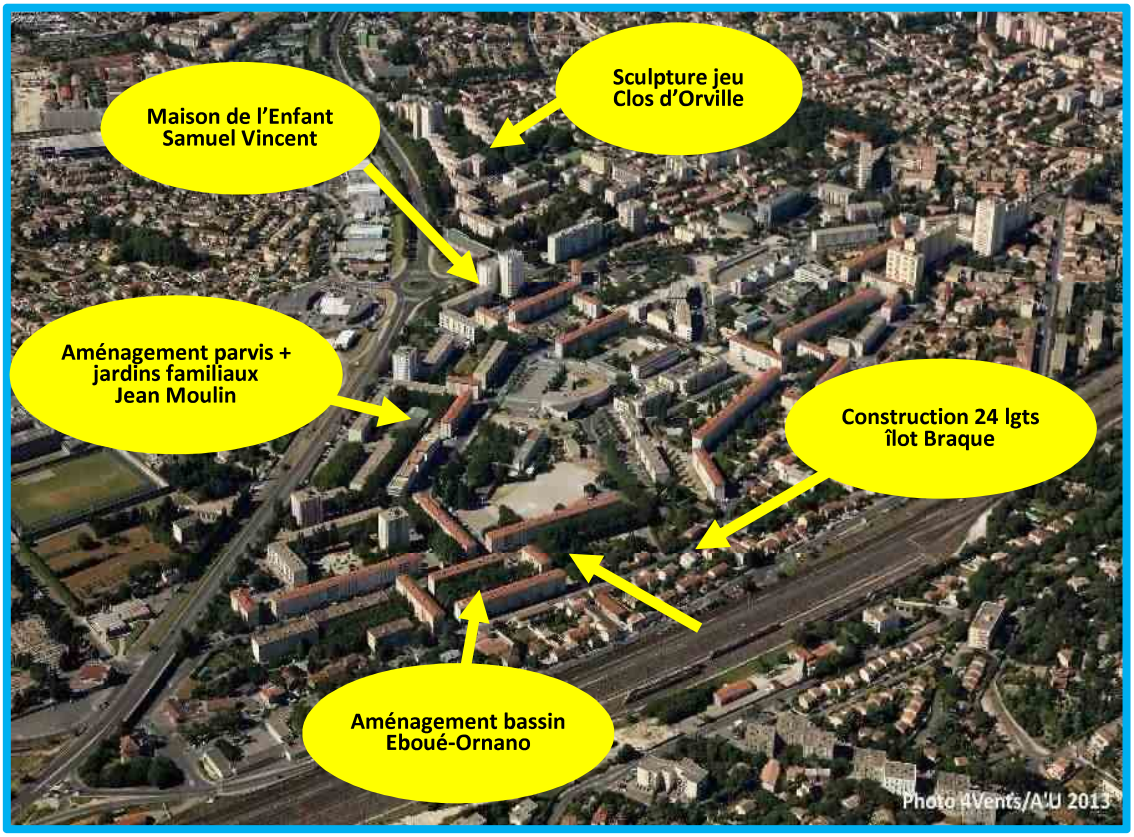
30 Logements Locatifs Sociaux HDG

Cécile Peltier – Mise à jour le 07/10/2020 – Source : doc avril 2020 « réhab/résid suite à l'avis du CE de l'ANRU du 06/11/2019 »

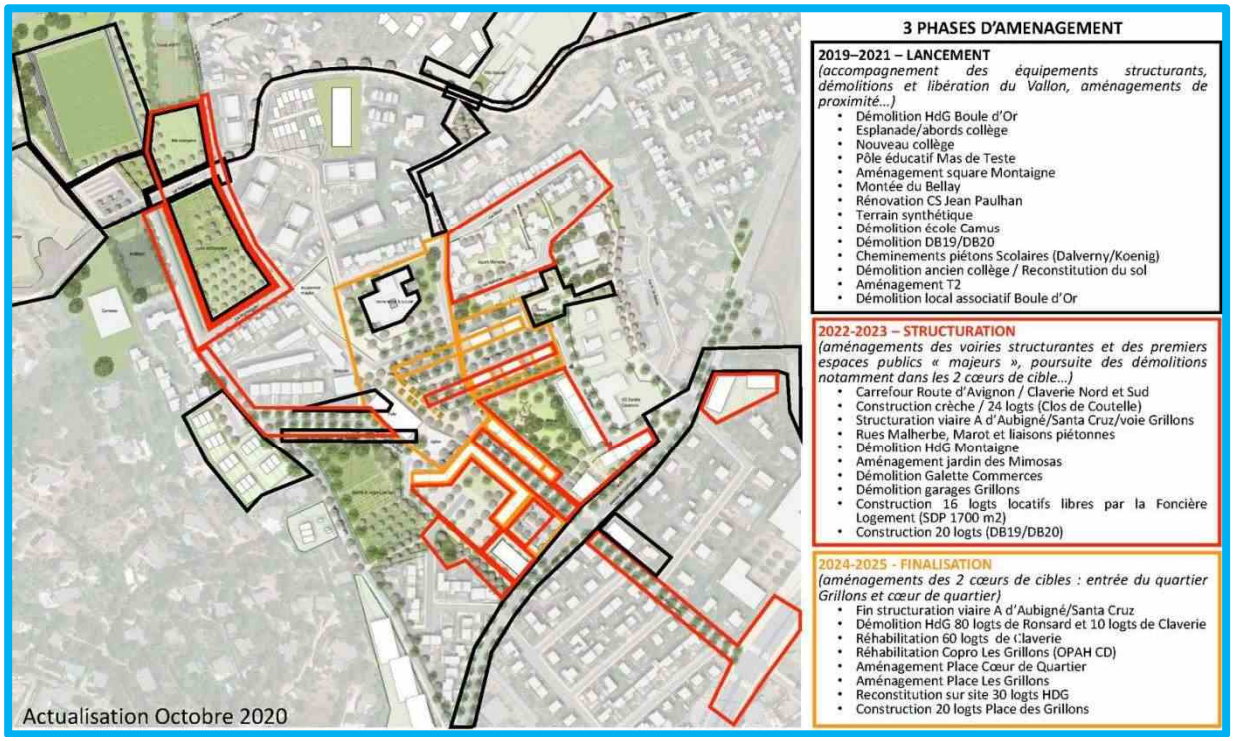
Opérations de diversification résidentielle à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville



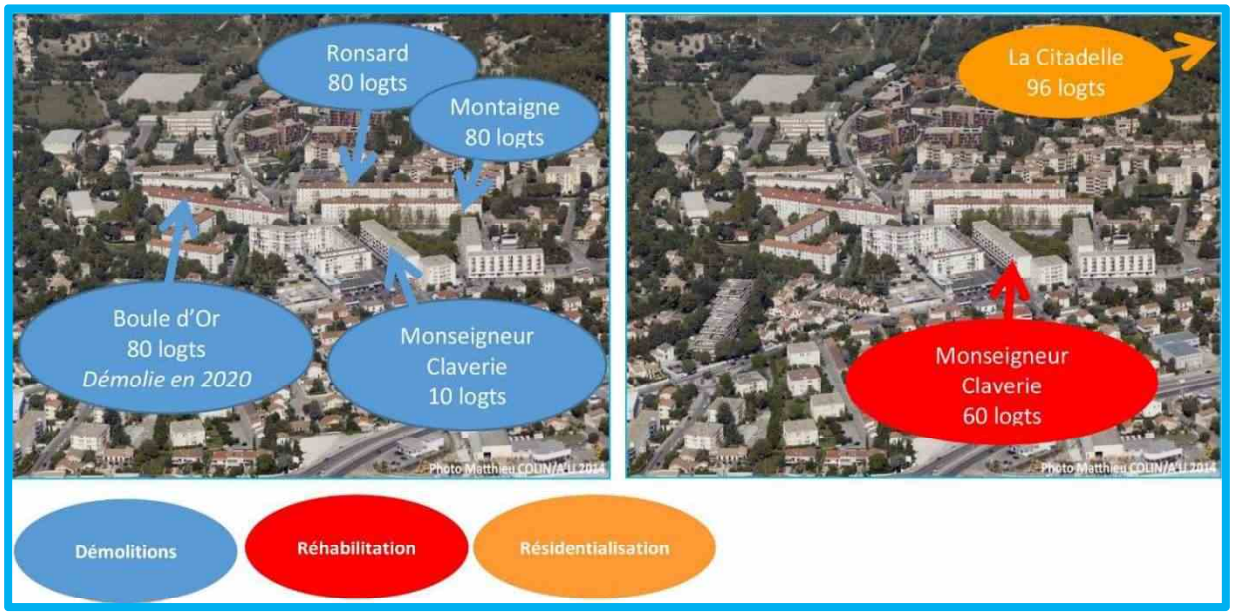
Opérations non financées par l'ANRU à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville



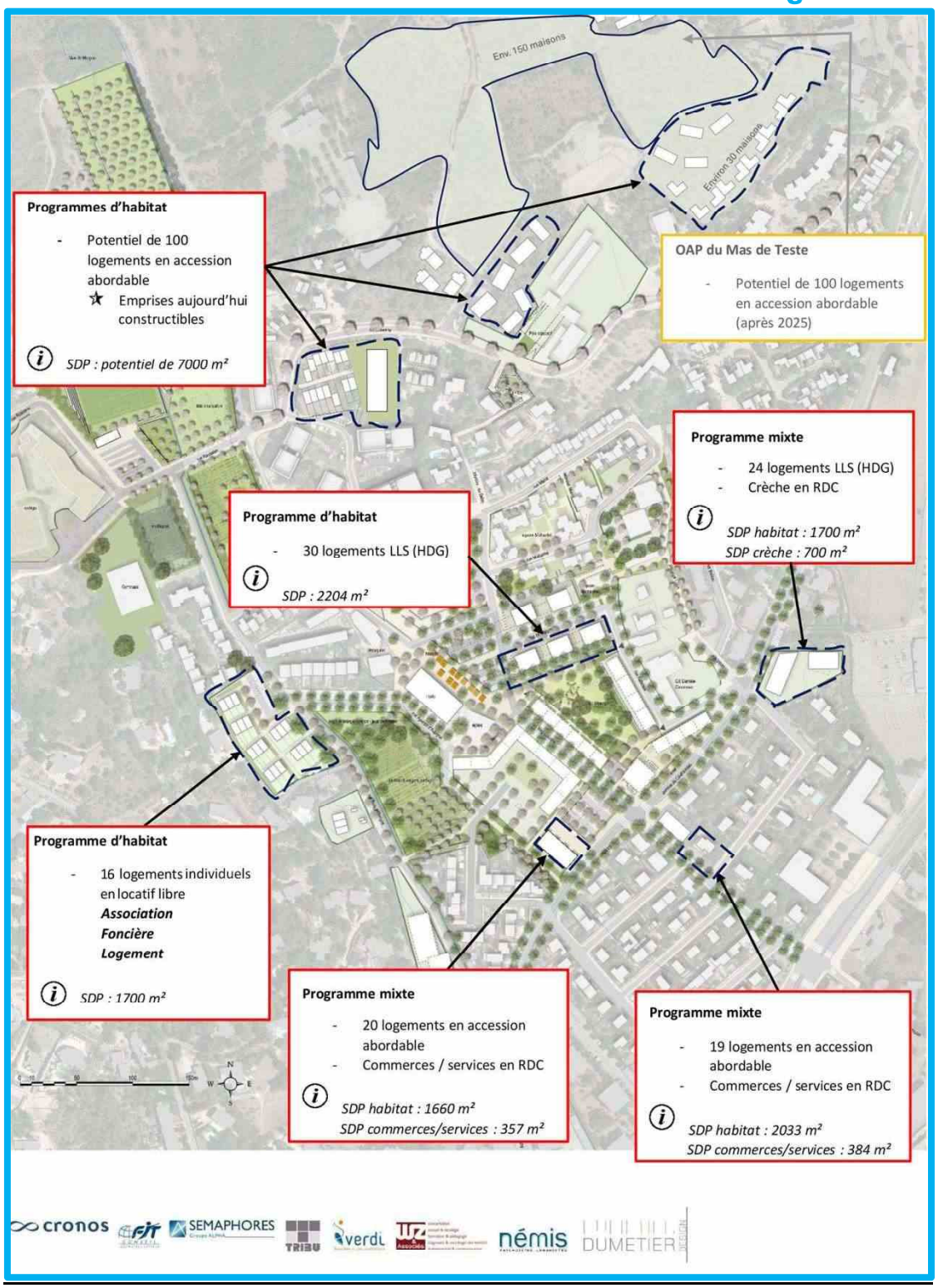
Opérations d'aménagement à Mas de Mingue



Opérations sur les logements à Mas de Mingue



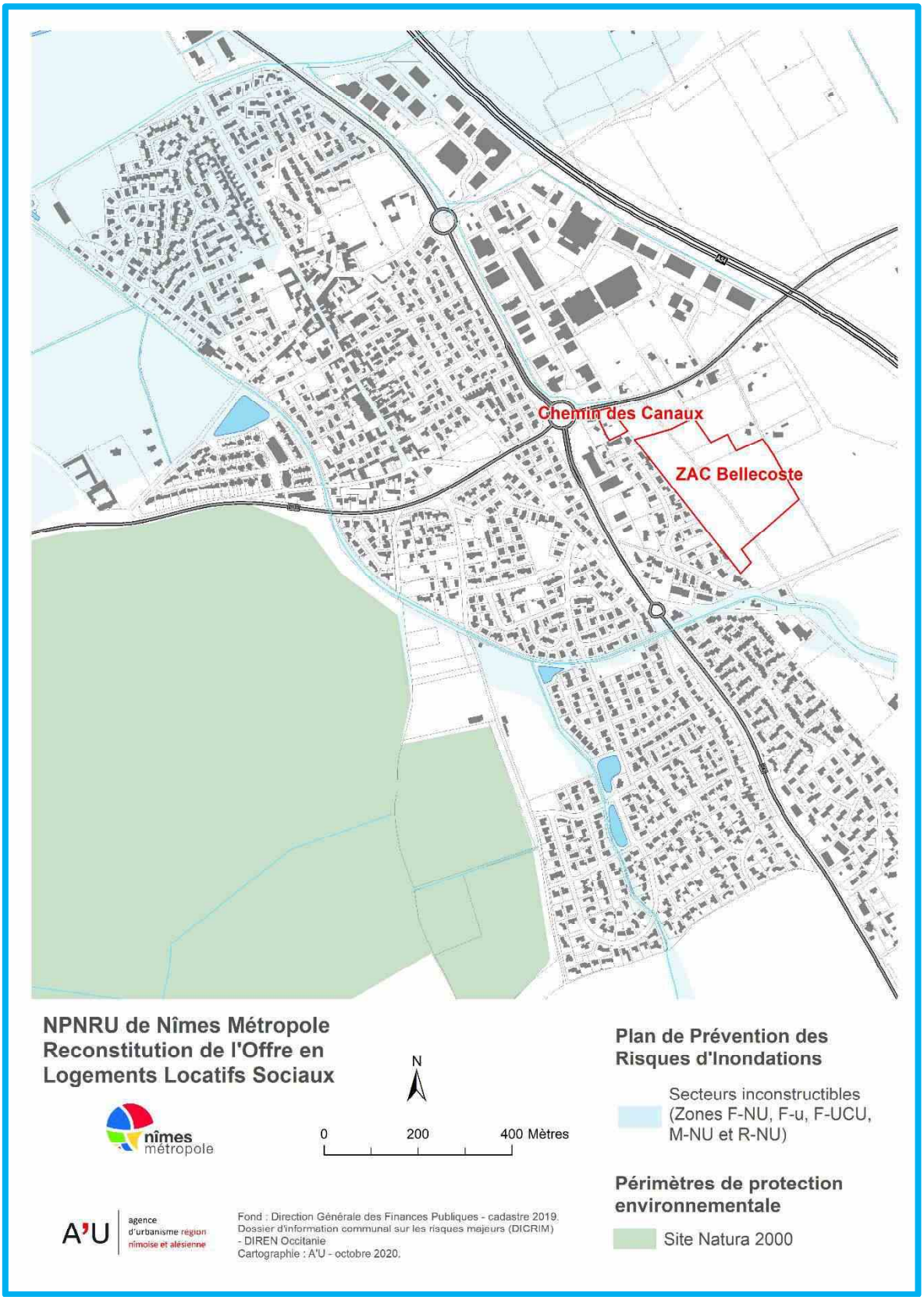
Opérations de diversification résidentielle à Mas de Mingue



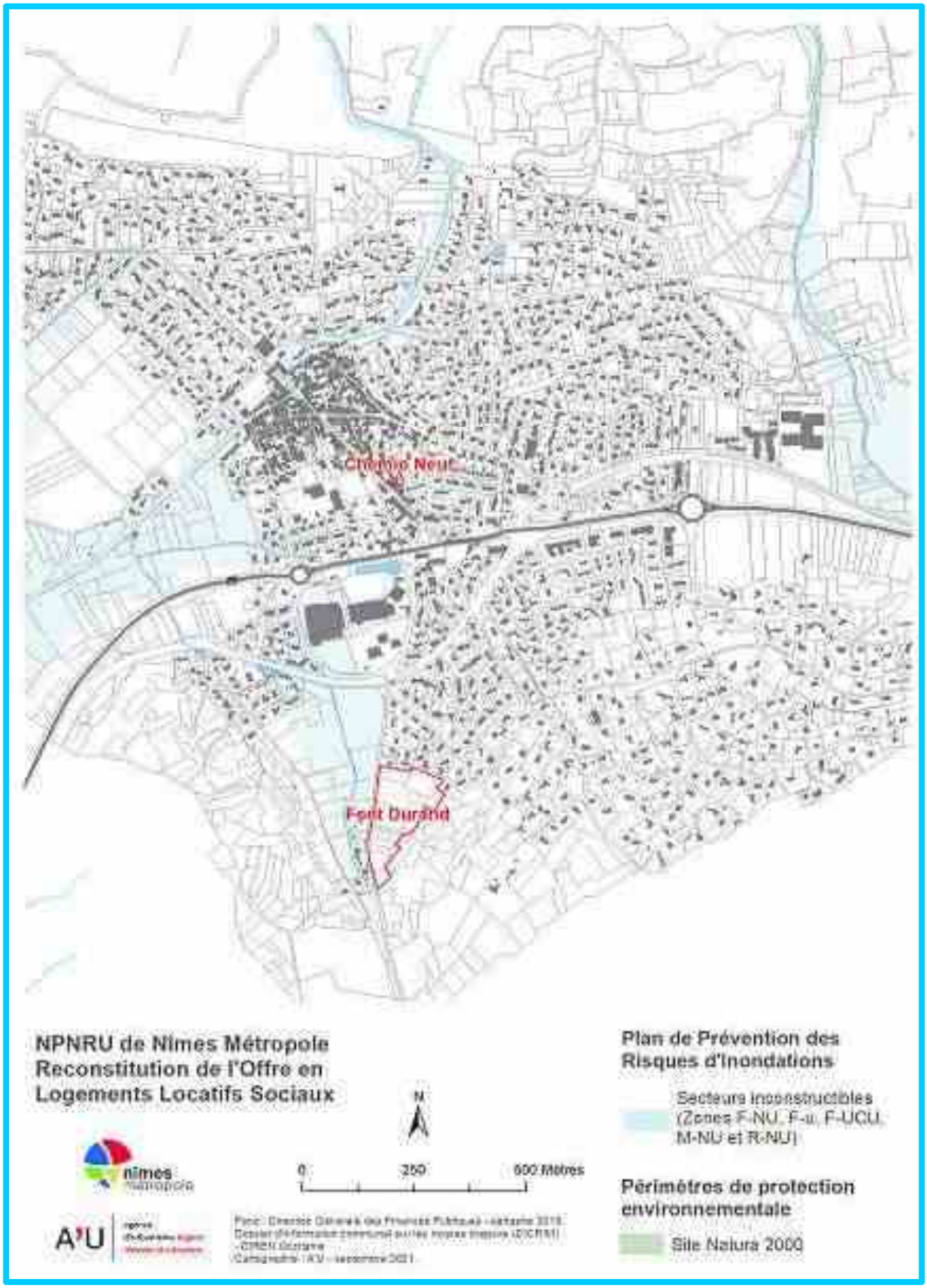
A10 – Localisation de la ROLLS

Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

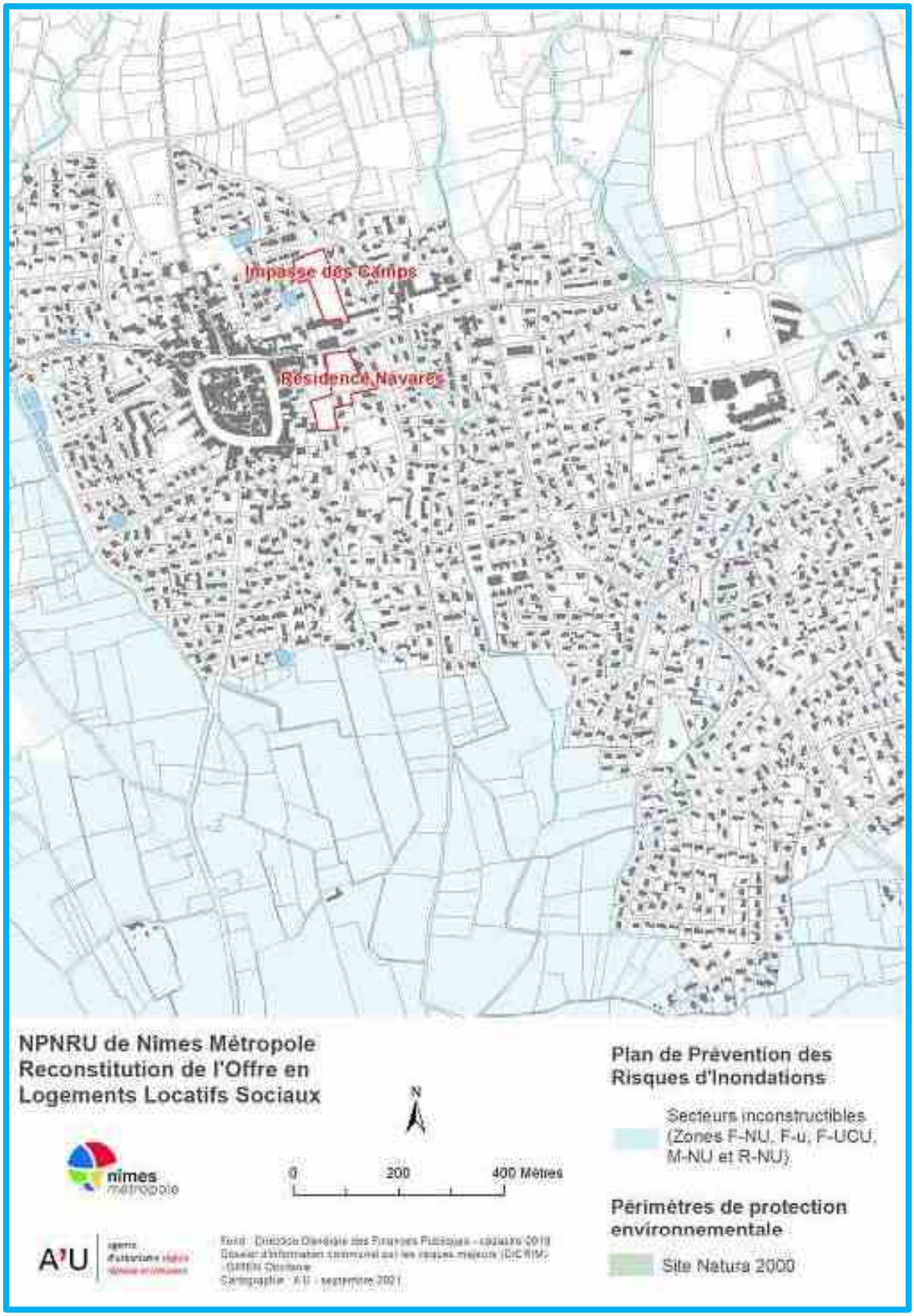
Localisation de la ROLLS à Caissargues



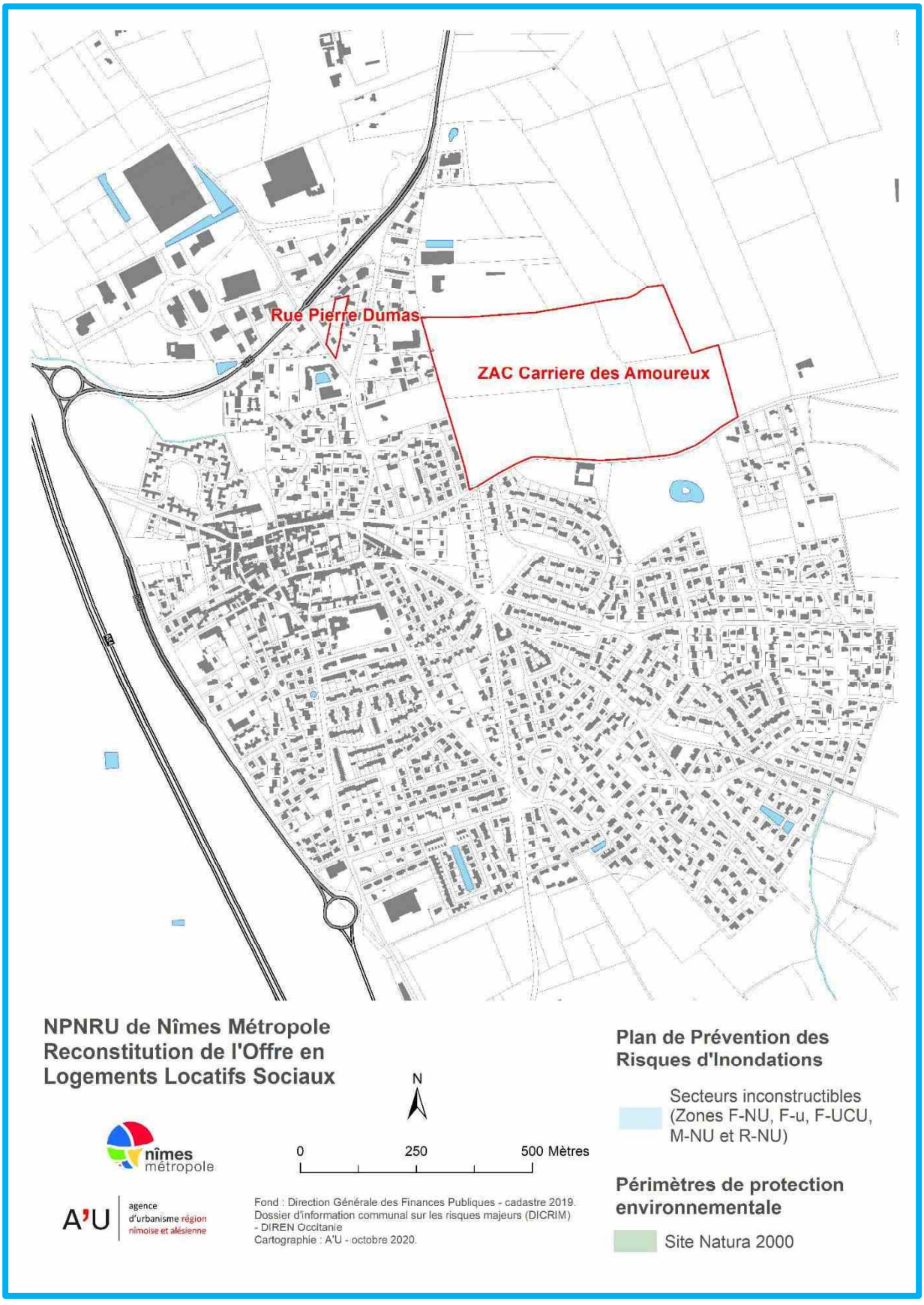
Localisation de la ROLLS à Caveirac



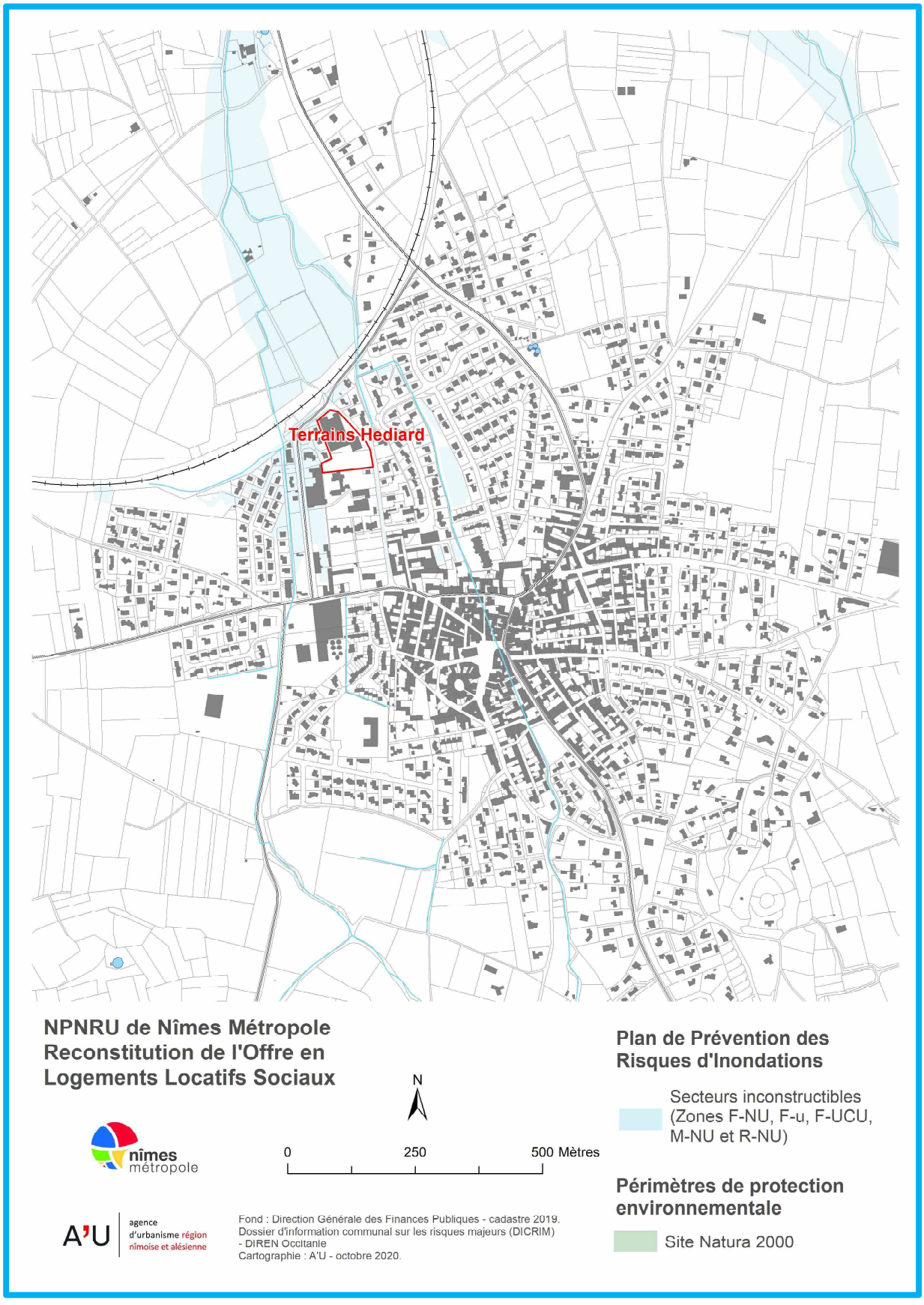
Localisation de la ROLLS à Clarensac



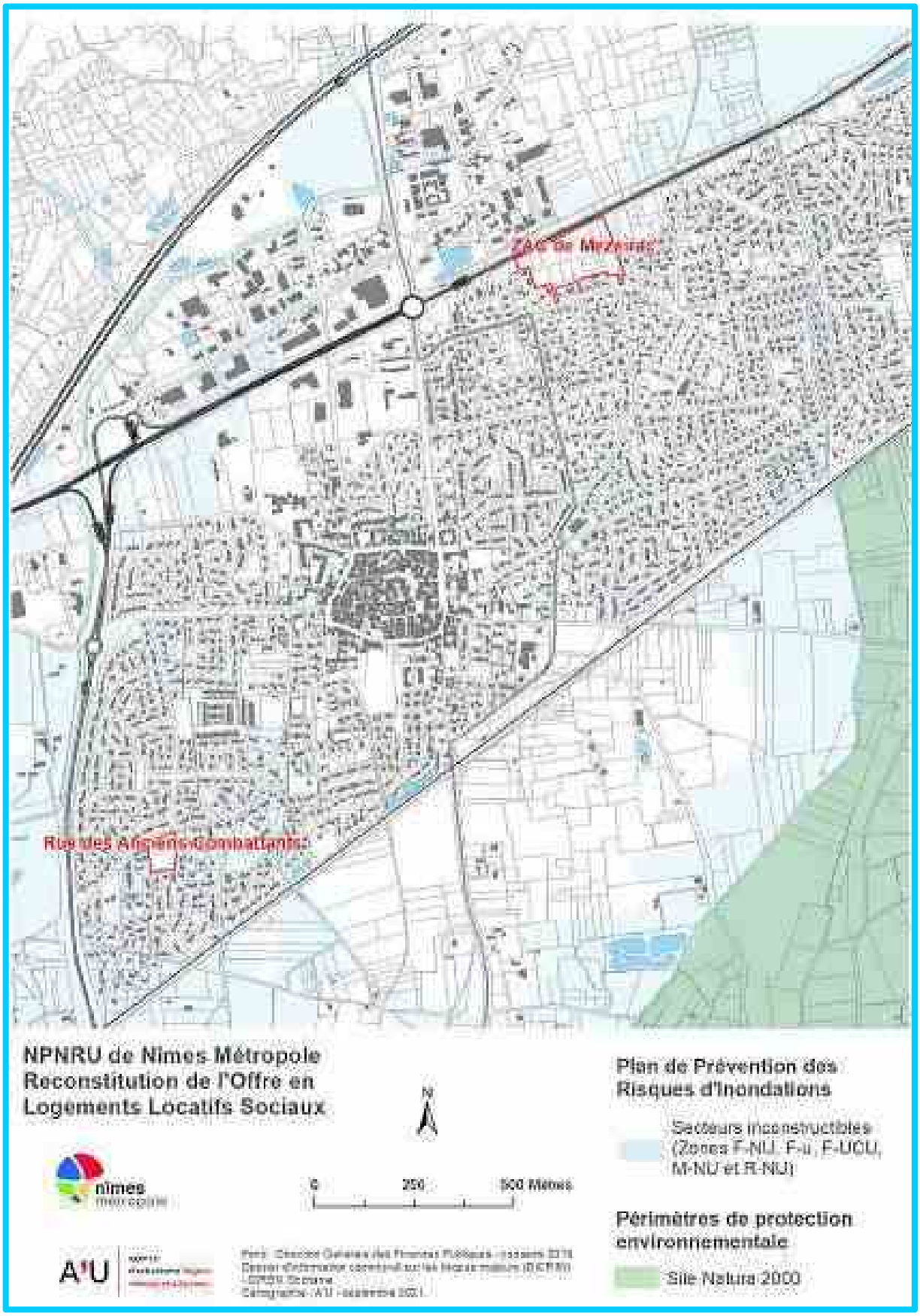
Localisation de la ROLLS à Garons



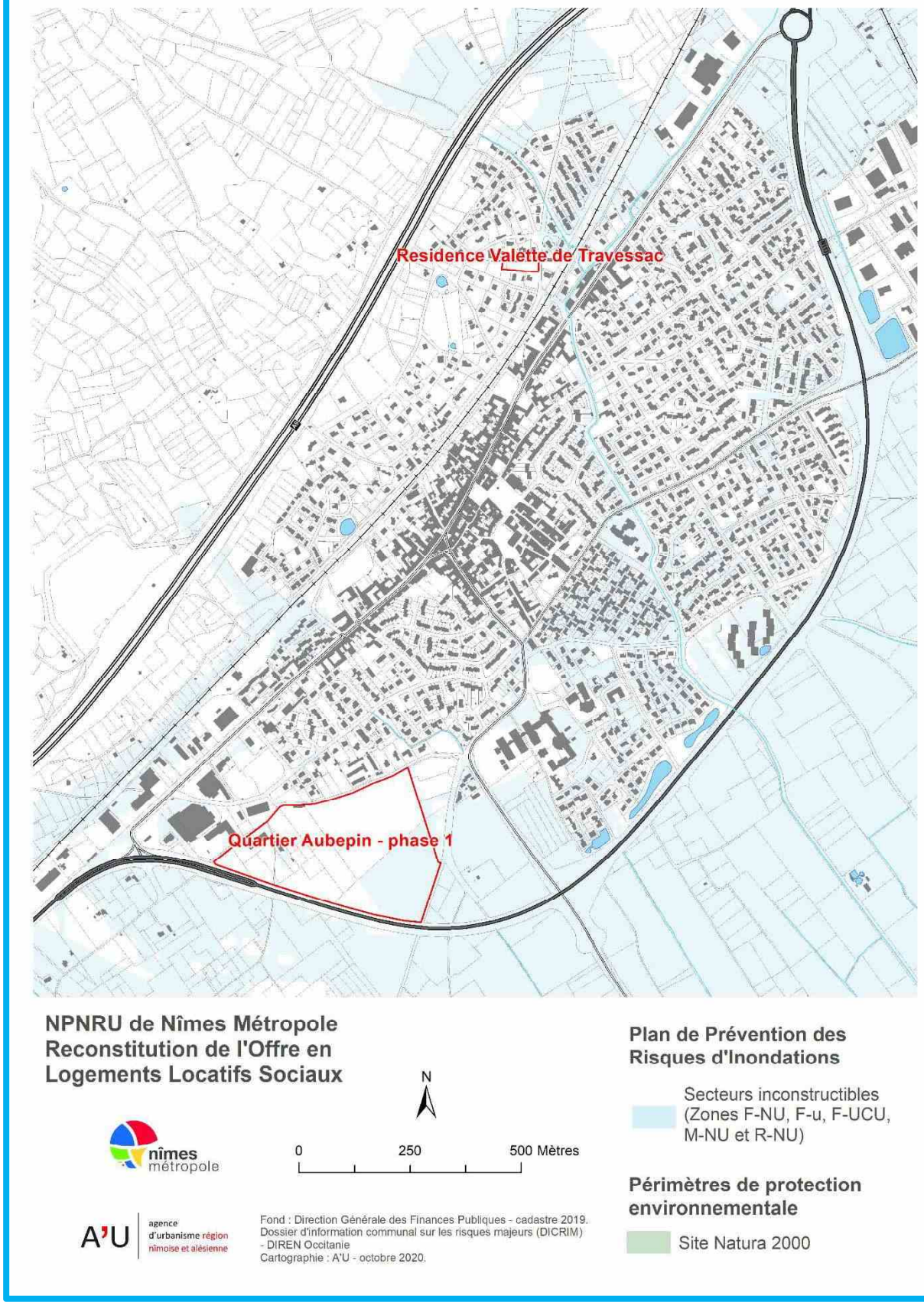
Localisation de la ROLLS à Générac



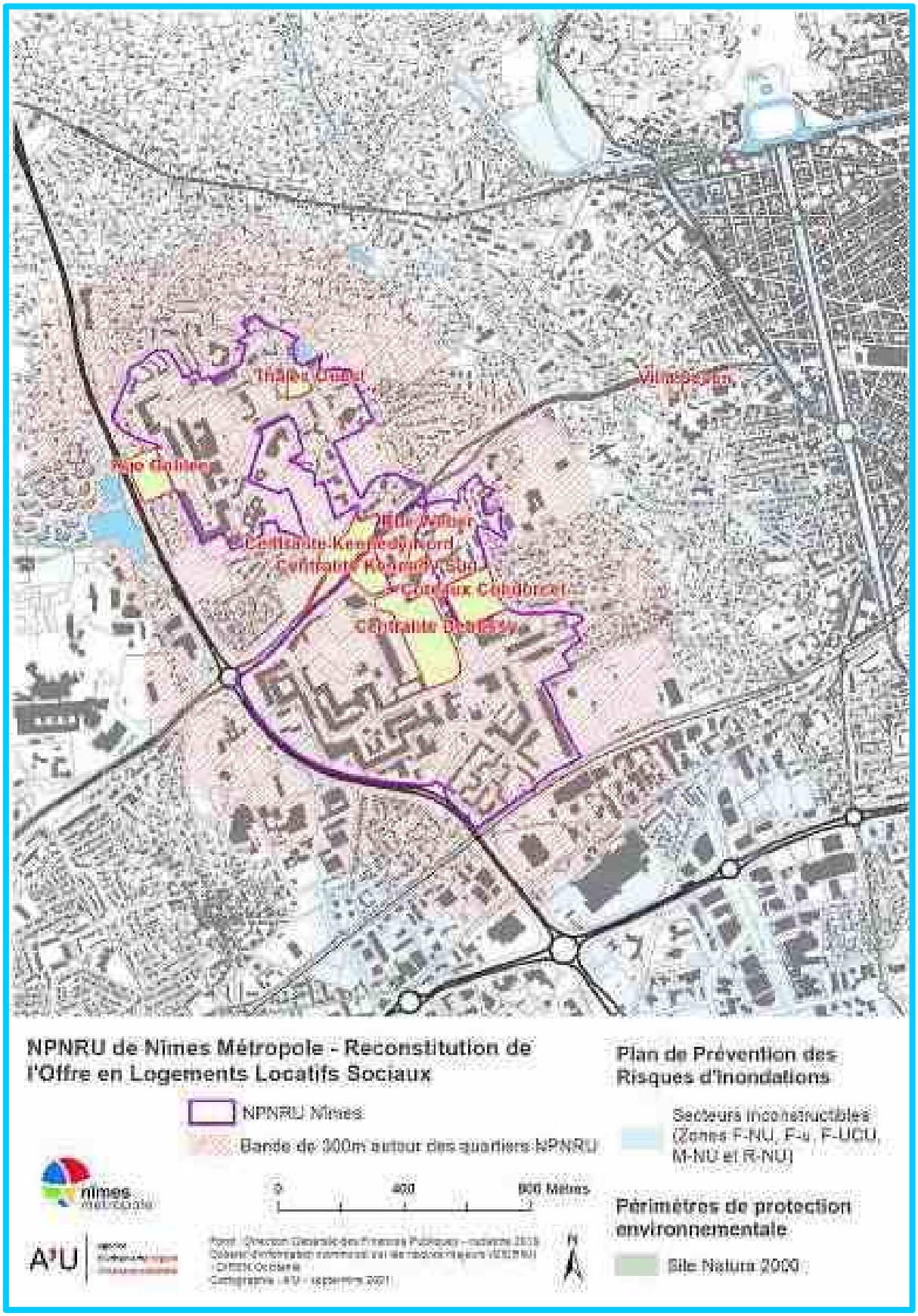
Localisation de la ROLLS à Marguerittes

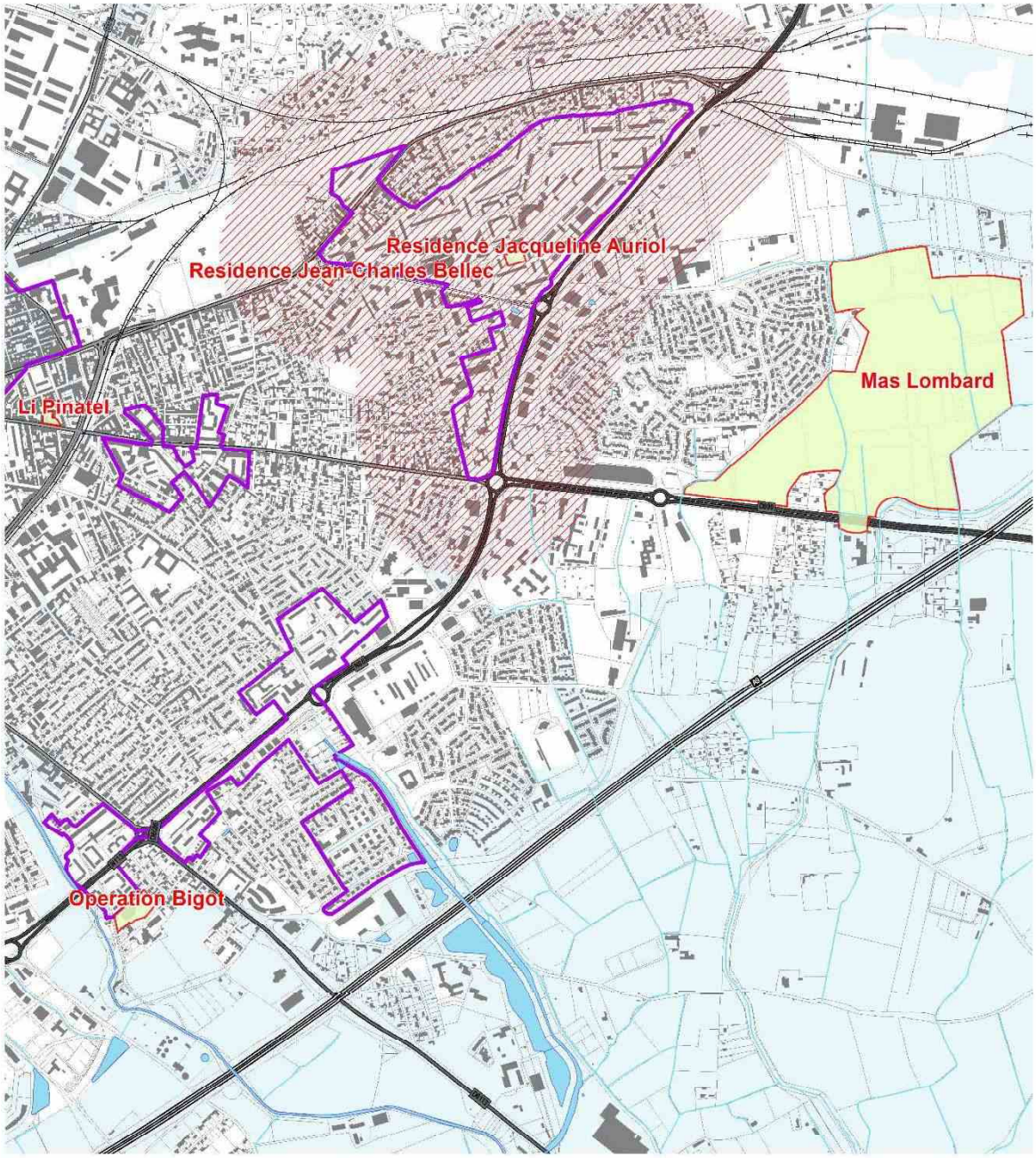


Localisation de la ROLLS à Milhaud



Localisation de la ROLLS à Nîmes





NPNRU de Nîmes Métropole - Reconstitution de l'Offre en Logements Locatifs Sociaux

NPNRU Nîmes

Bande de 300m autour des quartiers NPNRU

0 400 800 Mètres

nîmes métropole

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Fond : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2019.
Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) - DIREN Occitanie
Cartographie : A'U - octobre 2020.

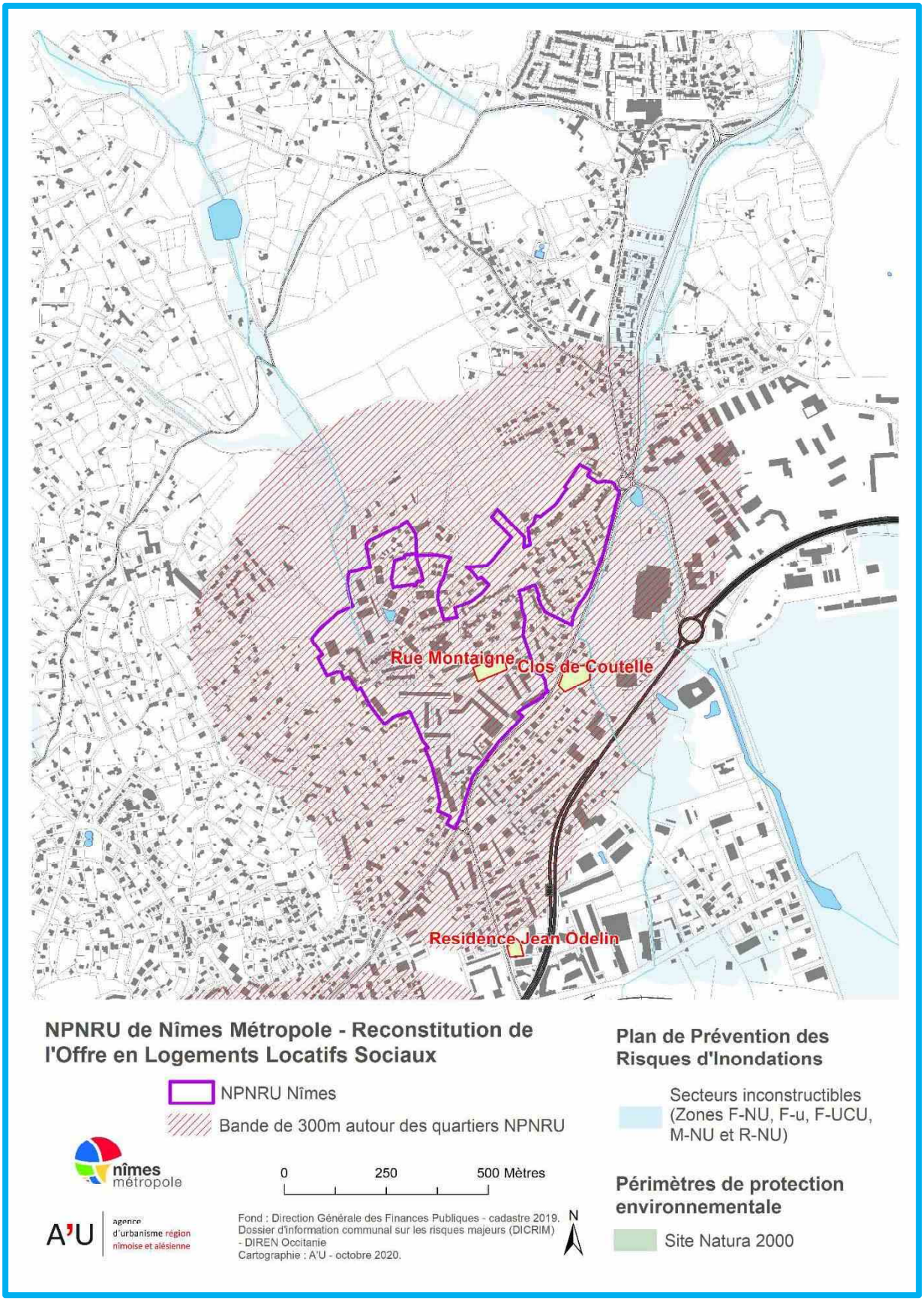
N

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

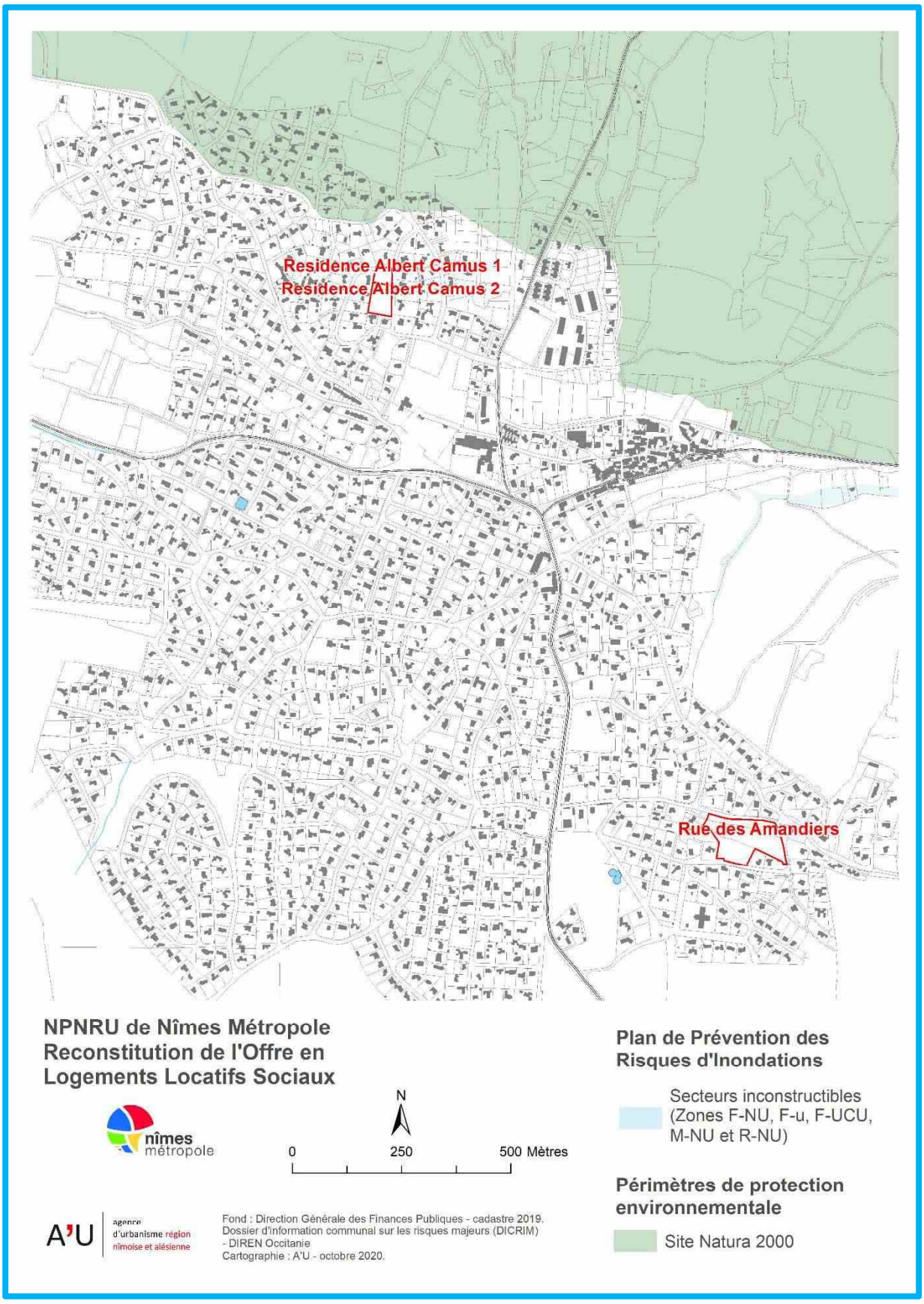
Secteurs inconstructibles (Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)

Périmètres de protection environnementale

Site Natura 2000


Rue Montaigne
Clos de Coutelle
Residence Jean Odelin
NPNRU de Nîmes Métropole - Reconstitution de l'Offre en Logements Locatifs Sociaux
NPNRU Nîmes
Bande de 300m autour des quartiers NPNRU
nîmes métropole
0
250
500 Mètres
A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne
Fond : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2019.
Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) - DIREN Occitanie
Cartographie : A'U - octobre 2020.
N
Plan de Prévention des Risques d'Inondations
Secteurs inconstructibles (Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)
Périmètres de protection environnementale
Site Natura 2000

Localisation de la ROLLS à Poulx



Localisation de la ROLLS à Redessan



NPNRU de Nîmes Métropole
Reconstitution de l'Offre en Logements Locatifs Sociaux

nîmes métropole

N

0 200 400 Mètres

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Fond : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2019.
Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) - DIREN Occitanie
Cartographie : A'U - octobre 2020.

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

Secteurs inconstructibles (Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)

Périmètres de protection environnementale

Site Natura 2000

Localisation de la ROLLS à Saint-Géniès-de-Malgoirès



NPNRU de Nîmes Métropole
Reconstitution de l'Offre en Logements Locatifs Sociaux

nîmes métropole

N

0 200 400 Mètres

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Fond : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2019.
Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) - DIREN Occitanie
Cartographie : A'U - octobre 2020.

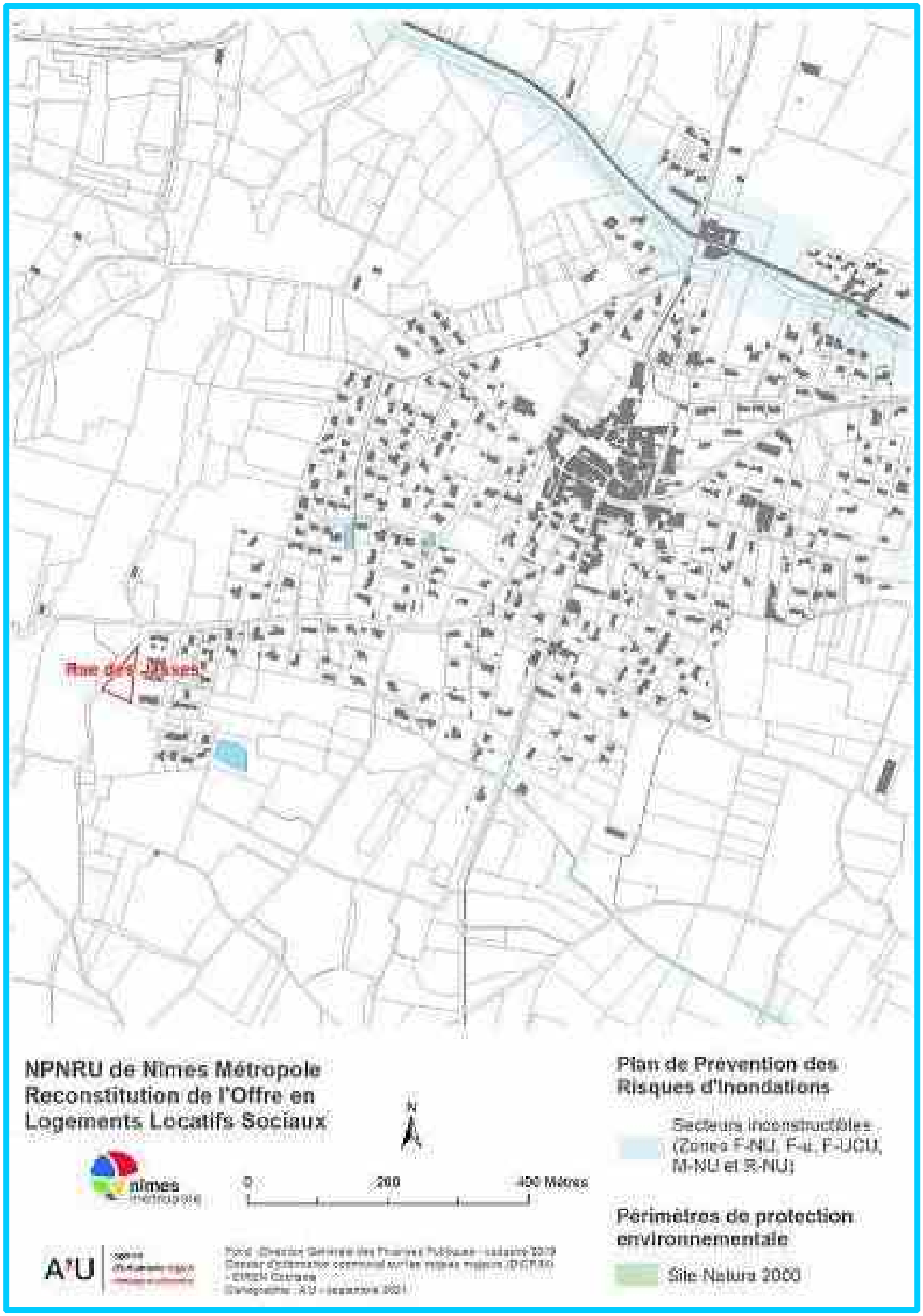
Plan de Prévention des Risques d'Inondations

Secteurs inconstructibles (Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)

Périmètres de protection environnementale

Site Natura 2000

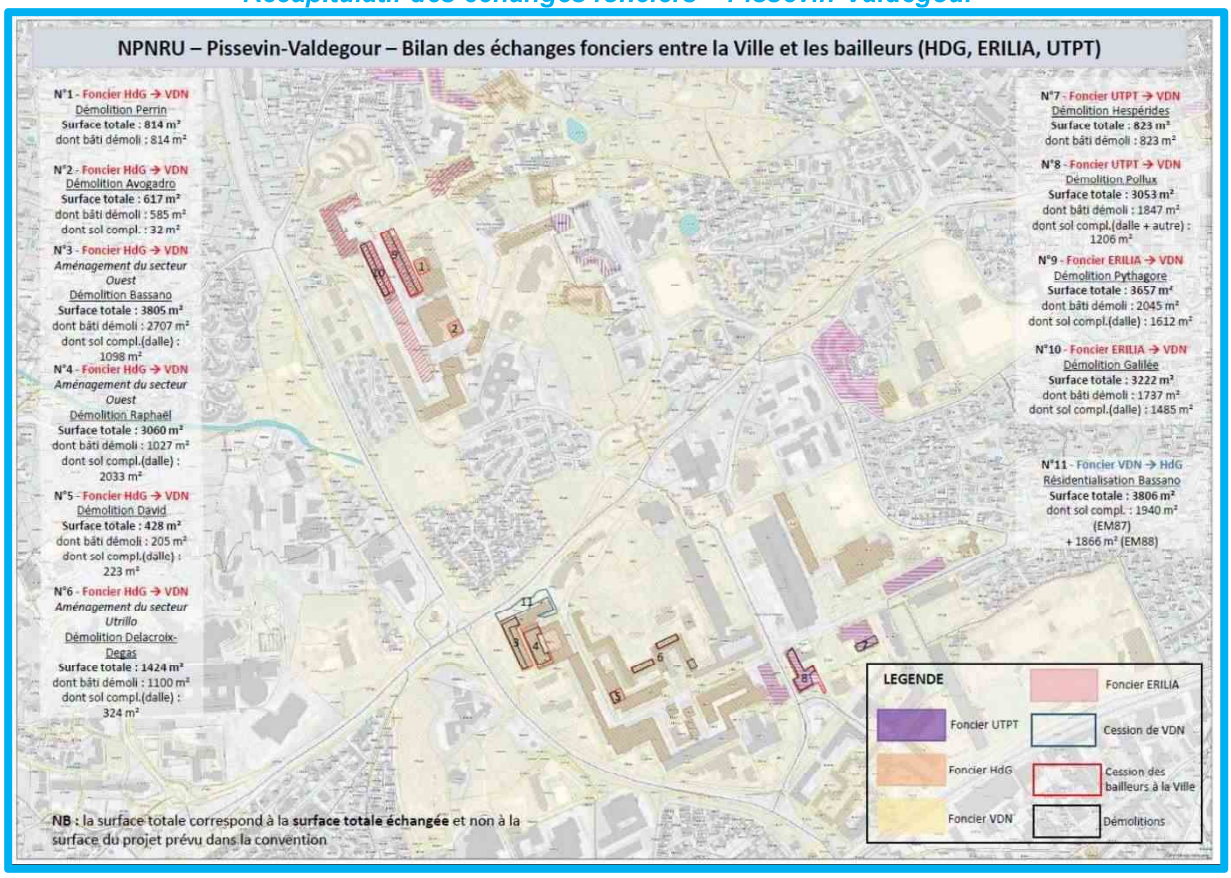
Localisation de la ROLLS à Fons



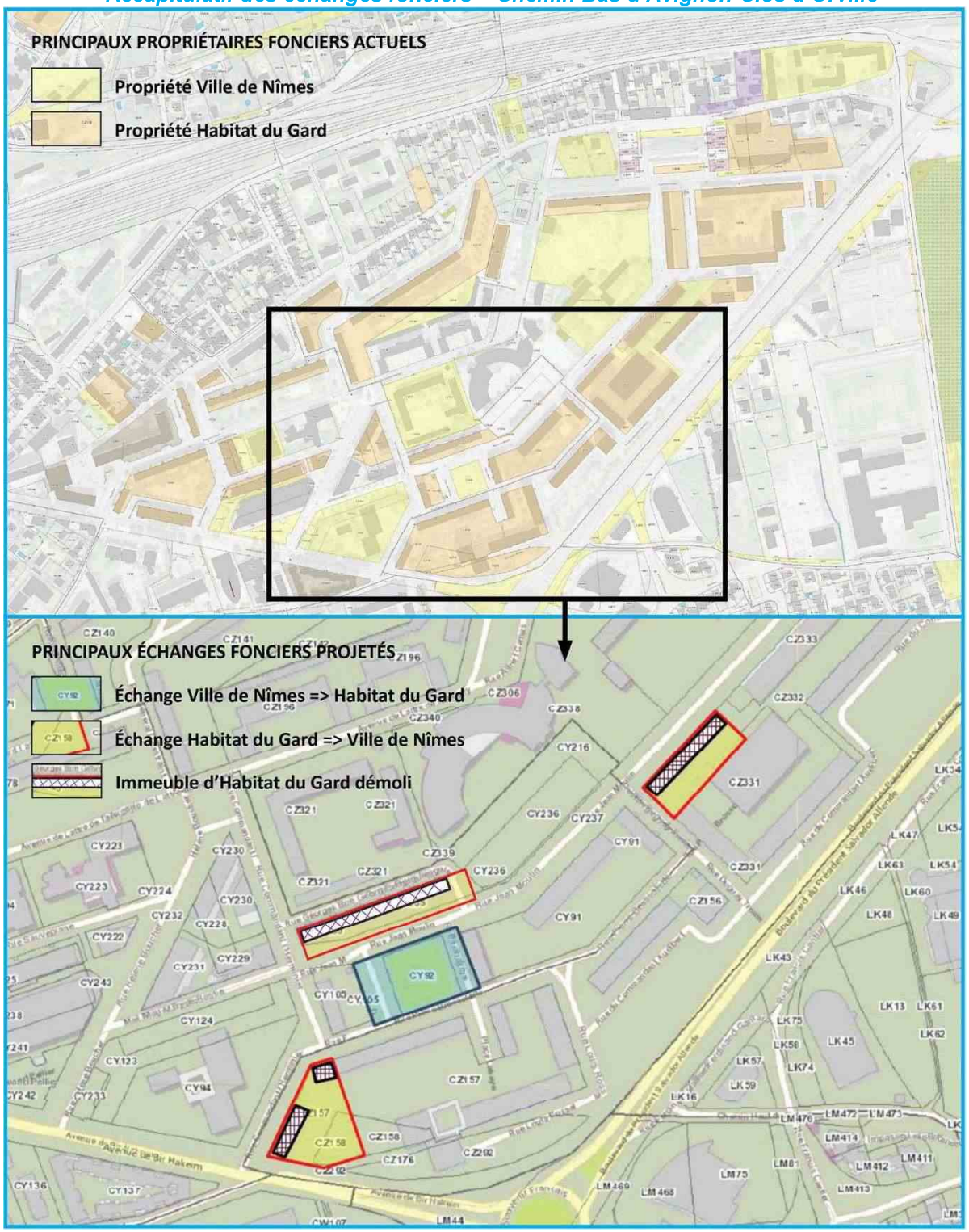
A11 – Foncier avant / après

Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

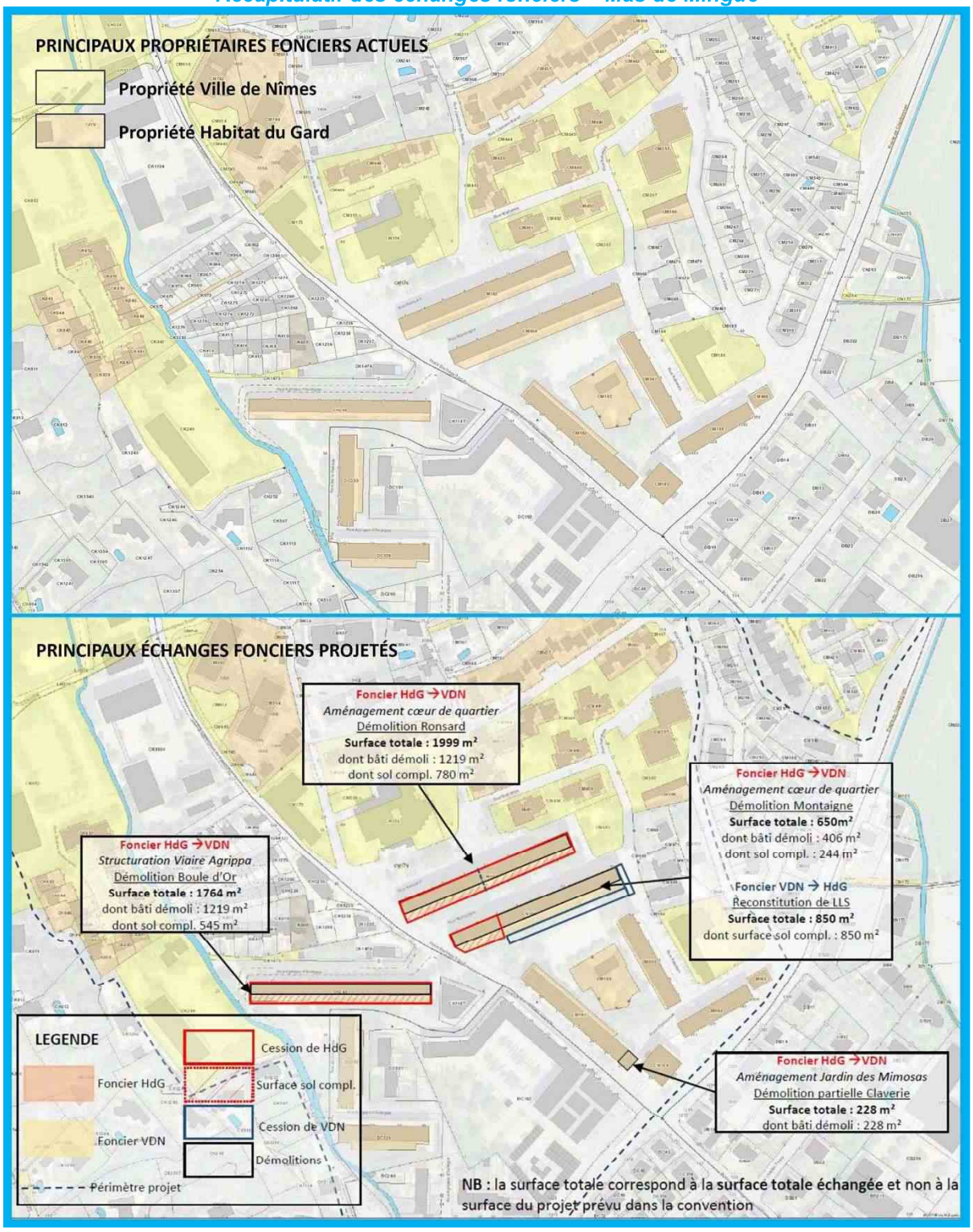
Récapitulatif des échanges fonciers – Pissevin-Valdegour



Récapitulatif des échanges fonciers – Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville



Récapitulatif des échanges fonciers – Mas de Mingue



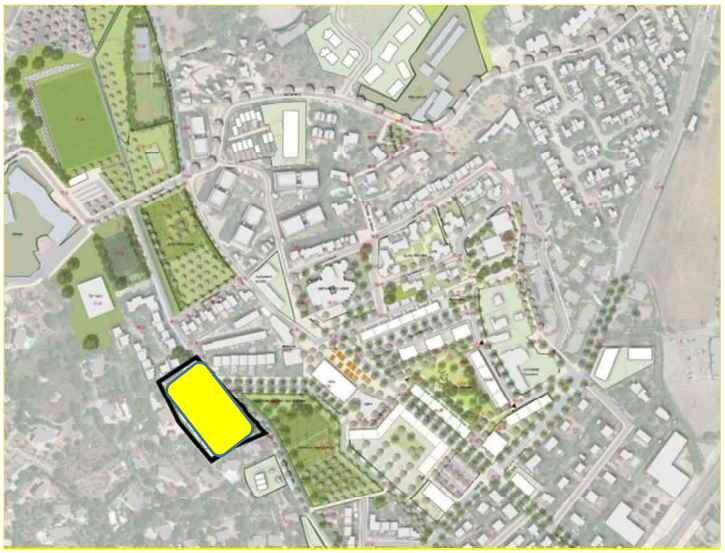
A12 – Localisation des terrains en contreparties foncières Action Logement en faveur d'une meilleure mixité

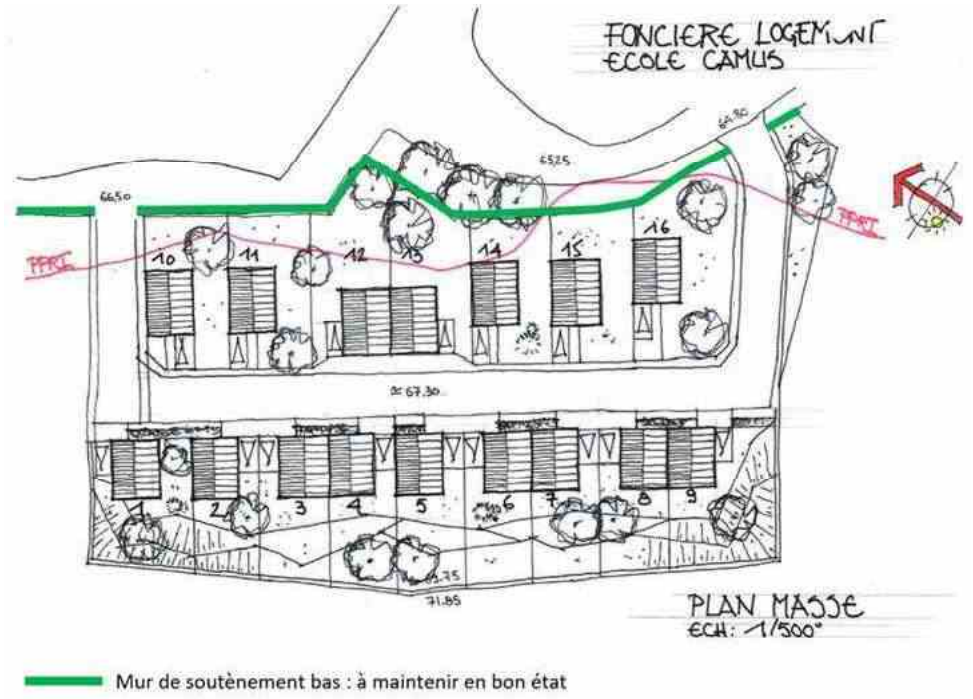
Plan permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

Site 1 – Quartier Mas de Mingue - Îlot D4 rue Agrippa d'Aubigné Attributaire AFL

Principes de constructibilité suite à démolition du groupe scolaire A Camus

- **16 maisons individuelles soit 1700 m² SdP,**
- **Transfert prévisionnel de propriété : 2nd Trimestre 2021**

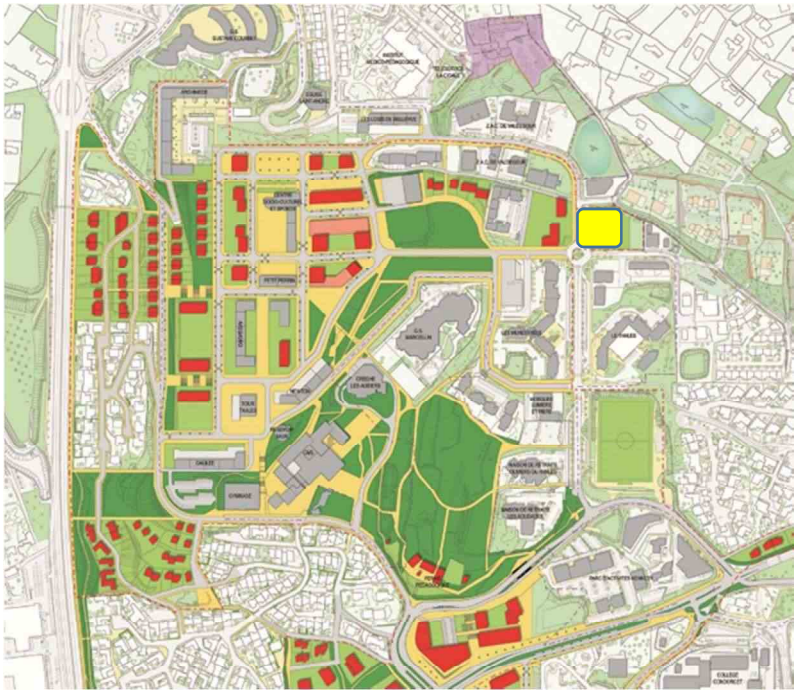




Site 2 - Quartier Pissevin-Valdegour – ZAC Valdegour Îlot Thalès Est Attributaire Promologis

Principes de constructibilité de 20 logements

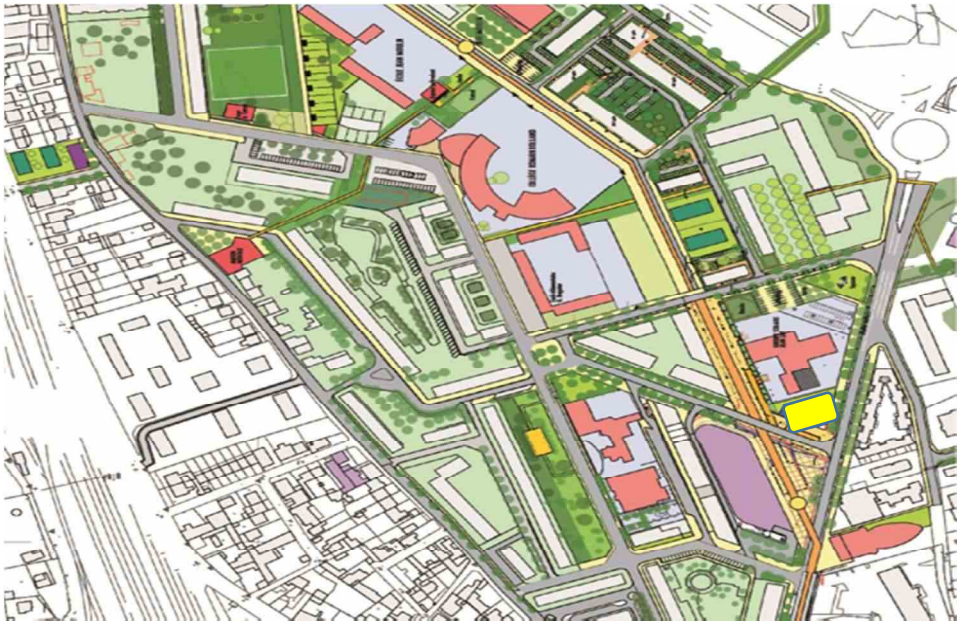
- **6 maisons individuelles et 14 logements en un immeuble collectif soit 1 450 m² SdP**
- **Transfert prévisionnel de propriété : 2nd Trimestre 2022**

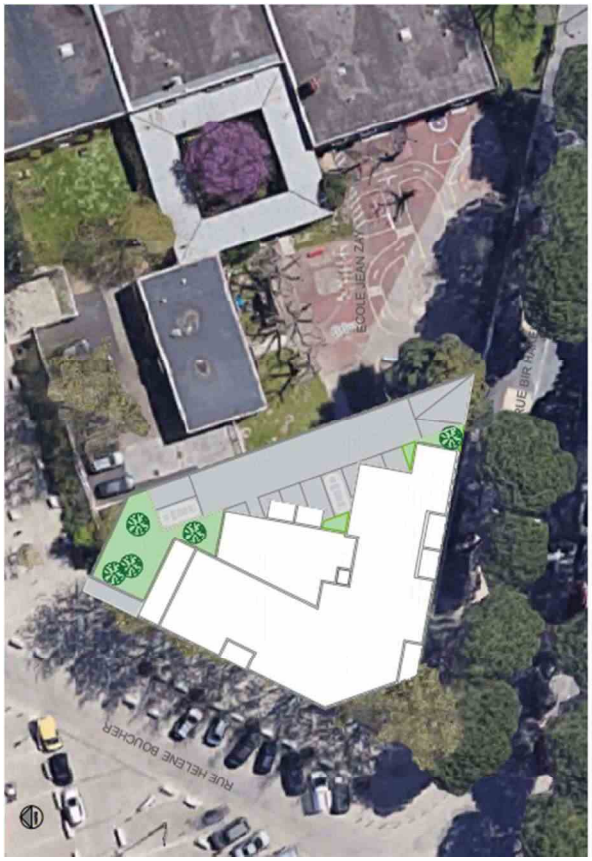




Site 3 - Quartier Chemin Bas d'Avignon – Îlot C Jean Zay Av. Bir Hakeim- Attributaire Promologis

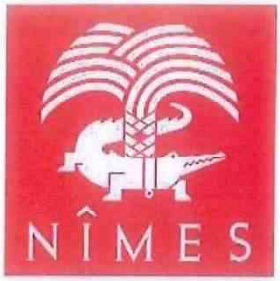
Principes de constructibilité d'un immeuble collectif de 19 logements soit 1231 m² SdP hors surfaces actives (240m²) à céder à la Société d'Aménagement des Territoires de Nîmes Métropole.
Transfert prévisionnel de propriété : 4ème Trimestre 2021





A13 - Convention d'anticipation foncière « Le Portal »





CONVENTION

D'ANTICIPATION FONCIERE

Copropriété Le Portal

N° de la convention : 0426 GA2019

Signée le 28 JAN. 2019

Approuvée par le préfet de région le.....

COURRIER ARRIVÉE
28 JAN. 2019
S.G.A.R.

SOMMAIRE

Article 1 – Objet et durée de la convention 6
1.1/ objet 6
1.2/ duree 6
Article 2 – Engagements de l'epf d'occitanie 6
Article 3 – Engagements de la commune 7
Article 4 - Modalités d'intervention foncière 8
4.1 / Conditions d'intervention de l'EPF 8
4.2 / Modalités d'acquisition foncière 8
4.3 / Durée du portage foncier 9
4.4 / Conditions de gestion des biens acquis 9
4.5 / Cession des biens acquis 10
4.6 / Détermination du prix de cession 10
4.7/ Intervention d'un tiers 11
Article 5 - Modalités de pilotage de la convention 11
Article 6 – transmission des données 12
Article 7 – Communication sur l'action de l'EPF 12
Article 8 - Résiliation de la convention 12
8.1/ Résiliation d'un commun accord 12
8.2/ Résiliation unilatérale 12
Article 9 - Contentieux 13
ANNEXE 1 14
ANNEXE 2 15

ENTRE,

La commune de Nîmes, représentée par monsieur Jean-Paul Fournier, maire, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2018

Dénommée ci-après "La commune",

D'UNE PART,

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 Club 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 du Bureau n° 2018/99 en date du 27 septembre 2018, approuvée le 28 septembre 2018 Par le Préfet de Région.

Dénommé ci-après "EPF ",

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

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 2008 (sous la dénomination EPF de Languedoc-Roussillon) 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 l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier bâti et non bâti pour accompagner les projets de développement urbain, de traitement de l'habitat dégradé et le recyclage de foncier urbain et favorise ainsi le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier 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 par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Afin de bénéficier de son intervention, la commune de Nîmes a saisi l'EPF D'OCCITANIE pour engager des interventions foncières sur la copropriété dégradée du Portal, sise Chemin Bas d'Avignon.

Localisée à Nîmes au droit de l'avenue de Lattre de Tassigny et de la place du professeur Pierre Daudel, la copropriété « Le Portal » se situe au cœur du quartier NPNRU du Chemin Bas d'Avignon. Il s'agit d'une des rares copropriétés privées du quartier qui est composé pour l'essentiel de logements et commerces.

La copropriété dispose d'une bonne desserte routière et en transport en commun (dont le futur TCSP) et profite de la proximité de commerces, équipements sociaux et sportifs, groupes scolaires (écoles, collège) qui souffrent néanmoins d'une certaine dévalorisation. De plus la copropriété est un haut lieu du commerce parallèle et fait l'objet de dégradations récurrentes, de stationnements sauvages et dangereux.

Le Portal se compose de 3 grands bâtiments des années 1960 regroupant logements et commerces et 52 garages construits à l'arrière de ces bâtiments, les espaces situés devant les commerces ainsi que les voiries internes à la copropriété lui appartiennent et sont donc privés. Les RDC sont occupés par des lots commerciaux tandis que les étages concentrent 54 logements T3, T4 et quelques T5 qui représentent 59% des lots de la copropriété.

Pour mener à bien cette démarche, l'EPF propose dans un premier temps à la commune, la mise en place d'une convention dite d'anticipation foncière afin de lui permettre :

- de réaliser, prioritairement, les études nécessaires à la détermination du projet d'aménagement ;
- de répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention d'anticipation foncière vise ainsi à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF d'Occitanie, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe;
- préciser la portée de ces engagements ;

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1/ OBJET

La commune de Nîmes confie à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'anticipation foncière sur la copropriété dégradée « Le Portal » susceptible d'accueillir, sur le long terme, la réalisation d'une opération d'aménagement visant à son redressement et à sa requalification et permettant la réalisation de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux et l'extension d'une coulée verte limitrophe.
La mise en œuvre de cette mission nécessite au préalable de poursuivre les premières études et de préciser la stratégie d'acquisition avec les opérateurs pressentis et en fonction du projet qui sera finalement arrêté de manière concertée en lien avec l'ANAH et l'ANRU.

1.2/ DUREE

La présente convention est conclue pour une durée maximum **de cinq ans** à compter de son approbation par le Préfet de Région.

Sa durée ne peut être prolongée.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE L'EPF D'OCCITANIE

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son action foncière, suivant les engagements définis ci-après, à la réalisation de projets publics vertueux respectant les principes de la ville et des territoires durables.

Ainsi, dans le cadre la présente convention, l'EPF s'engage :

- à acquérir par voie amiable, les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet en cours de définition, soit du point de vue de leur prix, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation des droits de préemption de la collectivité;

- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir...) ;

- à assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, nettoyage et fermeture des lots acquis, purge des sols, accompagnement paysager ;

- A aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur ;

- à mettre à disposition de la commune son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
  - définition d'une stratégie foncière ;
  - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahiers des charges inhérents aux dites études ;
  - accompagnement dans le choix du prestataire ;
  - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;

- participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits.

L'EPF d'Occitanie peut également, en accord avec la commune et avec sa collaboration, contribuer à la mise en place des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (DUP...).

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord avec la commune, à **1 200 000 €.**

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

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 une ou plusieurs collectivités territoriales.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Au titre de la présente, la commune s'engage :

- à poursuivre son programme d'études avec un échéancier de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF ;
- à actualiser si besoin les études déjà réalisées, et à lancer des études complémentaires nécessaires à la définition des besoins liés au projet ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de ses projets et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant systématiquement :
    - des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
    - des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies ;
- à se conformer aux obligations découlant 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 et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent ;
- à intégrer le projet dans le cadre des travaux du NPNRU en lien avec l'ANAH et l'ANRU ;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme ;
- à identifier, dès le début de la présente convention, le ou les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet de réhabilitation.

La commune s'engage à informer régulièrement l'EPF de l'état d'avancement des

études précédemment évoquées. Ce dernier peut, à la demande de la commune ou de sa propre demande, participer à certaines réunions de travail.

A l'échéance de la présente convention, si les premières études de définition du projet, telles que définies ci-dessus, n'ont pas été engagées et si leur contenu n'est pas en cours de validation par les instances compétentes, la commune s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

4.1 / CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF est habilité à intervenir dans le périmètre d'intervention foncière figurant en annexe 1.

4.2 / MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 4.1, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption s'il en est délégataire ou titulaire, et le cas échéant par voie d'expropriation dans le cas d'une DUP.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la commune, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes au périmètre défini en annexe si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt pour le futur projet.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé au prix agréé par France Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

- **Acquisition à l'amiable**

La commune informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF , sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, procède à l'ensemble des négociations foncières 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 de la collectivité concernée sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par l'EPF.

L'EPF informe par écrit la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou d'une promesse de vente.

- **Acquisition par délégation des droits 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 4.1 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 commune 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 France Domaine, 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 la procédure d'expropriation***

Si la commune décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF.

L'EPF, s'il est bénéficiaire de la DUP, procèdera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la commune avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition 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.

4.3 / Duree du portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

Cependant, cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur le périmètre d'intervention défini à l'article 4.1 au plus tard avant échéance de la présente convention. La nouvelle durée de portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention est alors définie dans la ou les conventions opérationnelles.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles.

4.4 / Conditions de gestion des biens acquis

Dès que l'EPF est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

Exceptionnellement, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens en cas d'impossibilité manifeste de la commune 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 ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

4.5 / CESSION 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, à l'opérateur désigné par la collectivité pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder à cette acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune ou l'EPCI précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également 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 lesquelles s'appliquent à toute cession.

■ Cession à l'issue du délai de portage

La commune prend l'engagement de procéder au rachat des biens acquis par l'EPF à l'issue des délais de portage définis à l'article 4.3 de la présente convention.

■ Cession anticipée

Au cas où la collectivité ou son aménageur 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, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

4.6 / DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), ou encore à un bailleur social qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant:

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;

2. Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion dans le cas où l'EPF assurera en direct la gestion du biens acquis ;

3. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-

payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;

4. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération.

Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée à compter du 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF - est actualisé au taux des moyennes annuelles des variations des indices de prix à la consommation publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

→ Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées) soit l'estimation de France Domaine.

› Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la commune 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 la collectivité ou l'EPCI 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.

L'EPF est un établissement d'État à caractère industriel et commercial soumis à un régime concurrentiel le conduisant à être assujetti à la TVA.

4.7/ Intervention d'un tiers

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont l'intervention se révèlera nécessaire : 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 dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

Article 5 - Modalités de pilotage de la convention

L'EPF et la commune 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 commune 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 deux signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune, dès notification de la présente convention, s'engage à transmettre 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 ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 7 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. La commune 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 du portage, en lien avec la politique de communication de la collectivité afficher ou publier des informations sur les biens dont il assure le portage et faire état de l'avancement du projet objet de la présente convention sur tous supports.

ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

8.1/ RESILIATION 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.

La commune est tenue 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 d'un an suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la collectivité s'engage à prévoir les fonds nécessaire pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittées par l'EPF.

8.2/ RESILIATION UNILATERALE

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

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement ;

- soit à la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 4.6 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 4.6 précité.

ARTICLE 9 - 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.

COURRIER ARRIVÉE
28 JAN. 2019
S.G.A.R.

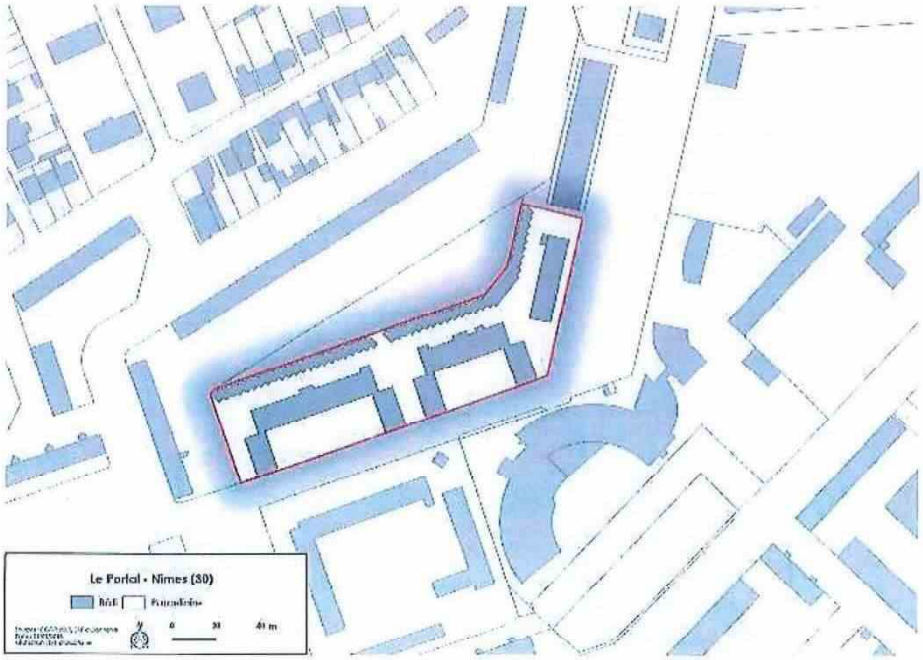
Fait à Montpellier
Le 28 JAN. 2019
En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier D'Occitanie	La commune de Nîmes
La directrice générale	Le maire,
Sophie Laffitte	Jean-Paul Fournier

COURRIER ARRI
2 8 JAN. 2019
S.G.A.R.

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



COURRIER ARRIVÉE
28 JAN. 2019
S.G.A.R.

ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de la commune 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.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A 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 la commune 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 la commune.

La commune 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.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune 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...Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commue procèdera:

- 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...).

La commune ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle 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'elle 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 ;
- 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*

La commune 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 la dite 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.

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

Elle 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.

La commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée 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.

La commune est garante 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, la commune 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.

La commune ne pourra consentir sur les biens dont elle 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 : DEPENSES

- *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 la commune*

La commune 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).

COURRIER ARRIVÉE
28 JAN. 2019
S.G.A.R.

Fait à Montpellier.
Le 28 JAN. 2019
En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Nîmes
La directrice générale,	Le maire
Sophie Latenêtre	Jean Paul Fournier

A14 - Aménagement secteur O à Pissevin-Valdegour reporté en clause de revoyure

Fiches Aménagements

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DU SECTEUR PISSEVIN OUEST RAPHAEL BASSANO (SECTEUR O)	Maître d'ouvrage VILLE DE NIMES

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Situation géographique Stratégique :

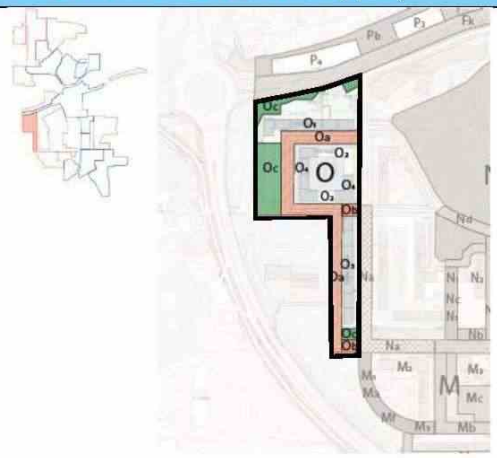
Secteur localisé le long de la RN106, et du boulevard Kennedy, en entrée ouest de la Ville.

Ensembles Bâtis appartenant au Bailleurs social Habitat du Gard qui fera l'objet de démolitions, de réhabilitation et de résidentialisation.

OBJECTIFS

- Qualifier l'image d'entrée de Ville en intervenant sur le Bâti appartenant à Habitat du Gard et sur les espaces publics.
- Améliorer la desserte viaire existante, le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que l'accessibilité aux Résidences d'Habitat du Gard qui seront résidentialisées.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**



SECTEUR O : Raphael Bassano

Situé à l'Ouest du quartier Pissevin

Aux abords directs de la RN106 et du rond-point Francfort-sur-Loder

Et aux abords directs du Boulevard Kennedy.

PROGRAMME — **Base subv =2 431 892,33 € HT**

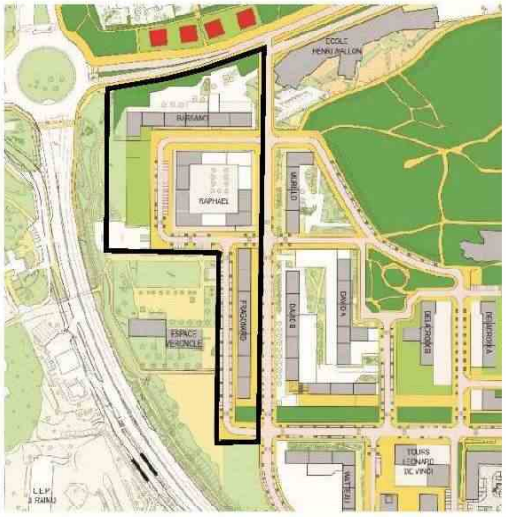
- Aménagement des espaces publics :
  - Requalification de la rue Bassano (Fiche Oa) - part Réseaux Humides (184 124 € HT)
  - Création de liaisons piétonnes entre la rue Bassano et la rue Utrillo (Fiche Ob)- part Réseaux Humides (92 166 € HT)
  - Requalification des espaces publics et paysagers, des cheminements doux aux abords de la RN106 et du Boulevard Kennedy (Fiche Oc) – part Réseaux Humides (12 702 € HT)

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%.

Cout total des travaux d'aménagements dont 288 992 € HT de réseaux humides :	**2 043 607 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**204 360,70 € HT**

Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	**143 052,49 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**40 872,14 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**2 431 892,33 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU+ équipements hydrauliques)	**343 900,4 € HT**

PLAN PROJET



Secteur Pissevin Ouest (Raphael Bassano)

Secteur O

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2022 / 10 semestres**
2022 – 2023	**2024 – 2026**
Etudes – Procédures – Marchés	Aménagement des espaces publics

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	2 431 892,33 € HT
Coût TTC :	2 918 270,79 € TTC
Assiette subventionnable :	2 431 892,33 € HT
Subvention ANRU (50%) :	1 215 946,17 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI : 343 900,4 x 50%	**171 950,2 € HT**
Subvention Région :	120 000 + 41 125,5 = 161 125,5 € HT
Fonds propres :	**882 870,46 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

A15 - Aménagements à Chemin Bas d'Avignon reportés en clause de revoyure

Fiches Aménagements *(mise à jour le 18 Sept 20019)*

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 24 – Aménagement

Intitulé de l'opération : AMENAGEMENT ET PROLONGEMENT D'AXES	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Quartier enclavé

Mauvaise lisibilité et fonctionnalité des circulations à l'intérieur du quartier.

OBJECTIFS - DESCRIPTION

Désenclaver le quartier, renforcer son accessibilité, sa lisibilité, et améliorer les mobilités des habitants.

Mettre en connexion sur le nouveau maillage du quartier. Les voiries sont accompagnées de trottoirs, stationnements, plantations d'alignements, noues en priorité, liaisons viaires, piétonnes, vélo.

Les aménagements concernent :

- Le bouclage Nord du nouvel Axe « Nord-Sud » Commandant l'Herminier. Comprenant : Requalification du carrefour avec l'Avenue de Lattre de Tassigny, Reprise du carrefour entre la rue Commandant l'Hermitier et André Marques (opération poursuivant les travaux démarrés dans le cadre des opérations décrites dans la fiche « Aménagement de nouvelles entrées – Axe Nord Sud »)
- La reprise de la rue Jean Bart

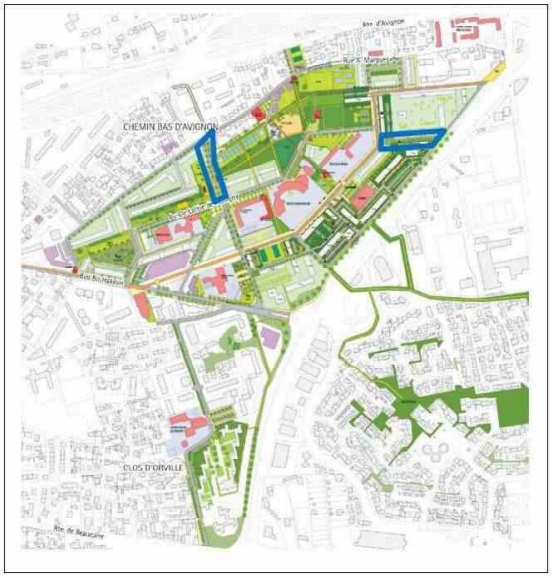
Les aménagements sont programmés en fin de convention dans une version « intermédiaire » de projet. En effet les aménagements définitifs du nouvel Axe l'Herminier ne pourront être réalisés qu'une fois la démolition au moins partielle (cages 10 et 12) de l'immeuble industrialisé Delestrain, ce qui n'est programmé par HDG qu'en 2 eme partie de temps de projet (à compter de 2025 sous condition d'avenant à convention)

Ainsi le chiffrage indiqué dans la partie « Programme Estimations » tient compte d'un abattement pour aménagements transitoires.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**

Le secteur d'intervention se situe en partie Centre et Nord du quartier pour ce qui est la réalisation du barreau de prolongement Nord de la rue commandant l'Herminier

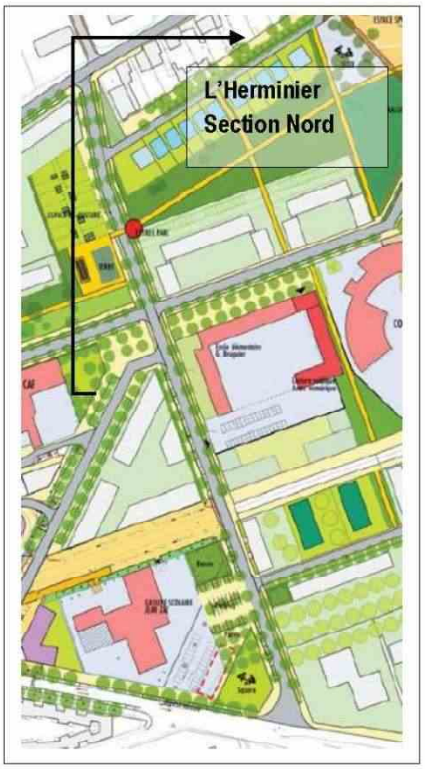
A l'Est du quartier pour ce qui concerne l'aménagement de la rue Jean Bart.



PROGRAMME ESTIMATIONS	Base subv = 647 783 € HT

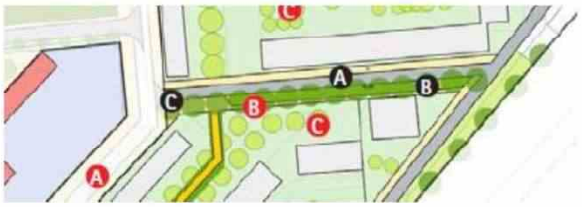
INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TAUX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Prolongement L'Herminier Tronçon Nord					**432 068**
Nouvelle Voirie Nord Ct l' Herminier	D04	597 520			
Reprise Carrefour Tassigny Mermoz	D11	158 901			
Estimations Travaux		756 421			
Abattement Aménagements transitoires		302 568	40%	302 568	
Aléas divers imprévus		302 568	20%	60 514	
TRAVAUX				363 082	363 082
Honoraires M.Oeuvre			10%	363 082	36 308
Rémunération conduite opération			7%	363 082	25 416
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	363 082	7 262
Aménagement de la rue Jean Bart					**215 715**
Estimations Travaux	A11	302 122			
Abattement Aménagements transitoires		151 061	50%	151 061	
Aléas divers imprévus		151 061	20%	30 212	
TRAVAUX				181 273	181 273
Honoraires M.Oeuvre			10%	181 273	18 127
Rémunération conduite opération			7%	181 273	12 689
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	181 273	3 625
Acquisitions Foncières					
TOTAL DEPENSES					**647 783**
RECETTES					**0**
Pas de Valorisation Foncière (esp.Public)					
BILAN					**647 783**

PLANS APRES AMENAGEMENTS





Aménagement Rue Jean Bart



PLANNING PRÉVISIONNEL	Semestre de démarrage-année de démarrage : S2 - 2023 Durée en semestre : 6 S

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			HT
Coût HT :			**647 783**
Coût TTC :	20%		777 339
Assiette subventionnable :			647 783
Subvention ANRU :	35%		226 724
Subvention Département :			
Subvention EPCI :			
Subvention Région :	30%	400 000	120 000
Fonds propres :			301 059
Autres :			
Prêts CDC :			
Prêts bonifiés AL :			
Sous total financements HT			**647 783**

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 24 – Aménagement

Intitulé de l'opération : AMENAGEMENT CENTRALITE CLOS D'ORVILLE	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Quartier enclavé

Quartier où se constate une paupérisation et une dégradation du centre commercial.

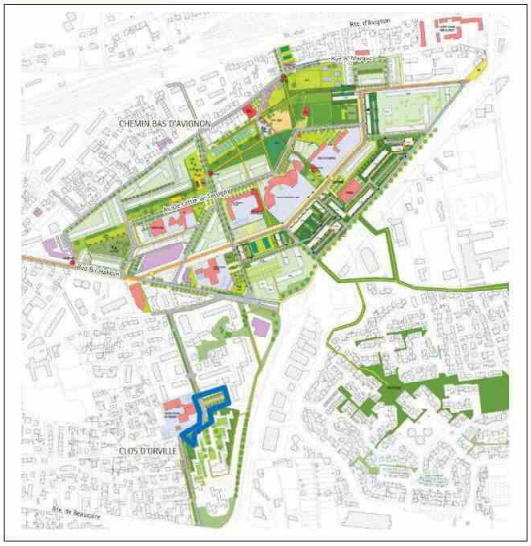
OBJECTIFS

Intervenir sur la centralité du quartier du Clos d'Orville, afin d'améliorer le fonctionnement de la place située devant les commerces d'une part, et d'autre part à l'entrée de la résidence sociale Grand Delta Habitat. Accompagner l'opération de démolition reconstruction de l'Ecole Léo Rousson en matière d'aménagement de l'espace public.

L'action la plus importante porte sur la place Dunant et les abords de l'école.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	en QPV

Le secteur d'intervention se situe au cœur du quartier Clos d'Orville. Ce quartier, bien que relié au quartier Chemin Bas d'Avignon d'une part et à la route de Beaucaire d'autre part, dispose d'une identité propre et il est important de pouvoir répondre aux besoins de proximité de ses habitants.



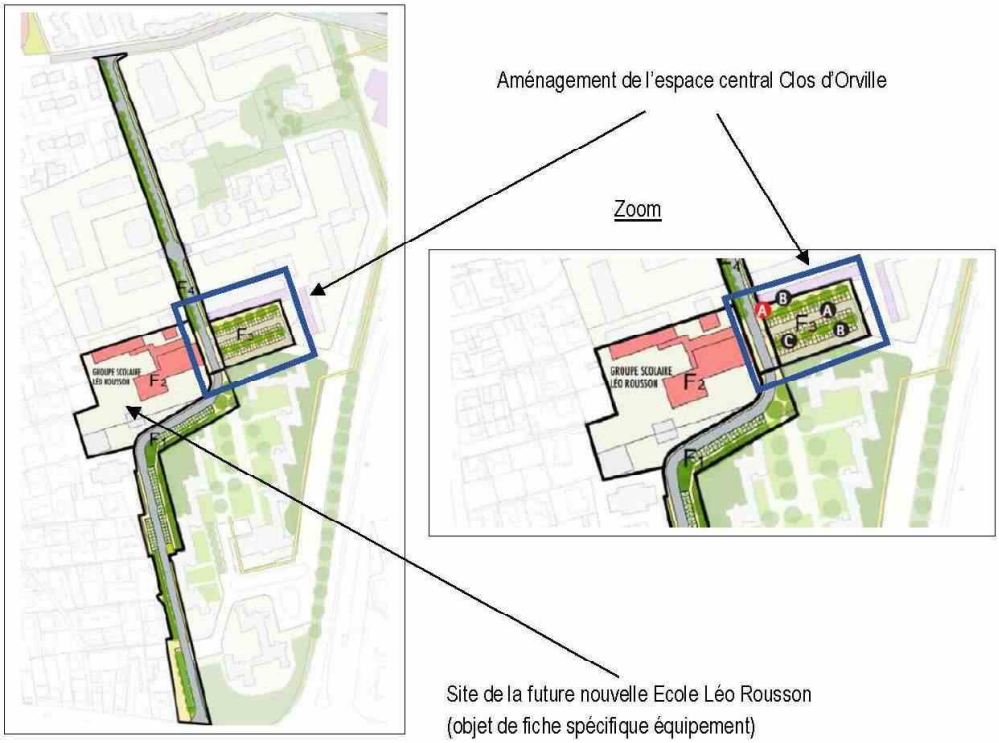
PROGRAMME ESTIMATIONS	Base subv = 364 480 € HT

INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TAUX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Aménagement Place Dunant	F3				
Travaux d'aménagement		255 238		255 238	
Aléas divers imprévus		255 238	20%	51 048	
TRAVAUX				306 286	306 286
Honoraires M.Oeuvre			10%	306 286	30 629
Rémunération conduite opération			7%	306 286	21 440
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	306 286	6 126
TOTAL DEPENSES					**364 480**
RECETTES					
Valorisation Foncière					
BILAN					**364 480**

Pour Mémoire: Action de préfiguration des aménagements " Sculpture jeu sur la centralité du quartier clos d'orville - Réalisée en 2019 sur crédits Dotation Politique de la Ville

Sculpture Clos d'Orville	F0	11 592

PLANS APRES



PLANNING PRÉVISIONNEL	Semestre de démarrage-année de démarrage :S1 2021 Durée en semestre : 5 S

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			HT
Coût HT :			**364 480**
Coût TTC :	20%		437 376
Assiette subventionnable :			364 480
Subvention ANRU :	35%		127 568
Subvention Département :			
Subvention EPCI :			
Subvention Région :	30%	364 480	109 344
Fonds propres :			127 568
Autres :			
Prêts CDC :			
Prêts bonifiés AL :			
Sous total financements HT			**364 480**

A16 - Aménagements à Mas de Mingue reportés en clause de revoyure

Fiche requalification rues Malherbe, Marot et liaisons piétonnes au Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

Requalification des rues Malherbe, Marot et liaisons piétonnes (E6 et A7b)	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Secteur Malherbe / Marot. Il s'agit de requalifier les voiries situés au pourtour de secteurs résidentiels d'Habitat du Gard. Cette requalification viendra renforcer la qualification du secteur limitrophe (square Montaigne, résidentialisation plot Villon par HdG).

OBJECTIFS

- Requalifier l'espace public et rationnaliser le stationnement.
- Sécuriser les déplacements doux.
- Apaiser la circulation.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**



PROGRAMME	Dépenses 576.810 €
• Requalification rues Malherbe/Marot (E6) – 515.050€HT • Moe + Conduite d'opération + études = 19% du coût HT de l'opération, soit 112.110€HT€	
Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération. Ils ont été comptabilisés dans une fiche propre. Travaux de compensation : 71.523€HT Renforcement EP: 63.390€HT	
PLANS AVANT / APRES	
PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux : 1er semestre 2021 Durée : 8 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable : Subvention ANRU : Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : Autres : CD30 Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	576.810,00 € 576.810,00 € 201.883,5 € **374.926,50 € (Part Maîtrise d'Ouvrage)**

A17 - Fiches actions du Contrat de Ville de Nîmes Métropole

- **Fiche n°1** « Mise en place-poursuite d'une GUP à Nîmes »
- **Fiche n°2** « Améliorer la signalisation routière »
- **Fiche n°3** « Redonner vie aux espaces publics »
- **Fiche n°4** « Création-animation de jardins partagés »
- **Fiche n°5** « Tri et gestion des déchets »
- **Fiche n°6** « Embellissement du quartier »
- **Fiche n°7** « 'Entretien courant »
- **Fiche n°8** « Réflexion autour des réparations automobiles »
- **Fiche n°9** « Les marches exploratoires et après ? »

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : Améliorer la coordination de l'intervention publique	
ACTION N°1	
Intitulé de l'action	Mise en place - poursuite d'une gestion urbaine de proximité (GUP) à Nîmes
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Villes de Nîmes et Saint-Gilles en lien avec les partenaires institutionnels
Constats communs	La GUP est à reconstruire sur un certain nombre de territoires nîmois ; là où elle existe doit être poursuivie
Besoins identifiés	Impliquer les habitants dans la vie quotidienne de leurs quartiers, (R)établir un dialogue et une habitude de travail ensemble
Descriptif de l'action	Mise en place de conventions de GUP là où il n'y en a plus, poursuivre et développer le travail sur les territoires où une GUP existe
Objectifs	Co-construire des actions de proximité avec les usagers quotidiens. Mise en transversalité avec les conseils de quartier à Nîmes.
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	Citoyenneté
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Partenaires institutionnels du contrat de ville, associations, conseils citoyens
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun et de crédits spécifiques
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Equipe d'animation du contrat de ville
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Mise en place et/ou développement des GUP
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : Améliorer la coordination de l'intervention publique	
ACTION N°2	
Intitulé de l'action	Améliorer la signalisation routière
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes
Pilote de l'action	Ville de Nîmes
Constats communs	La signalisation routière dans les QPV (panneaux ainsi que marquages au sol) est insuffisante, voire parfois inexistante (notamment les panneaux indicateurs)
Besoins identifiés	Améliorer les informations données aux usagers, en particulier via les panneaux
Descriptif de l'action	Pose de panneaux indicateurs, réfection des passages piétons voire déplacement dans certains cas
Objectifs	Travailler de concert avec les habitants et les conseils citoyens pour élaborer une vraie stratégie à l'échelle de chaque territoire
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Services techniques ville de Nîmes, associations, conseils citoyens
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Services techniques de la Ville
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Pose de panneaux indicateurs, mise en adéquation des passages piétons avec les habitudes des habitants
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : S'appuyer sur les habitants comme personnes ressources pour la conception, l'appropriation et la valorisation des espaces publics	
ACTION N°3	
Intitulé de l'action	Redonner vie aux espaces publics
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Villes de Nîmes et Saint-Gilles
Constats communs	Les espaces dits « intermédiaires », ainsi que les places et les espaces verts, sont délaissés par les habitants et parfois appropriés par de petits groupes d'individus pour diverses activités plus ou moins licites.
Besoins identifiés	Réappropriation des espaces publics par les habitants
Descriptif de l'action	Mise en en place d'animations (culturelles, festives, ludiques…) sur les espaces publics.
Objectifs	Tisser un partenariat associations / conseils citoyens / collectivités afin de proposer des actions sur les espaces publics dans l'optique de faire vivre ces derniers.
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Centres sociaux, maisons de quartiers, associations, conseils citoyens, collectivités
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun + crédits spécifiques
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Moyen associatifs + collectivités + Etat (délégués du préfet)
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Mise en place concrète d'actions collectives en faveur des habitants sur les espaces publics
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : S'appuyer sur les habitants comme personnes ressources pour la conception, l'appropriation et la valorisation des espaces publics	
ACTION N°4	
Intitulé de l'action	Création et animation de jardins partagés / collectifs / familiaux
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Partenaires du contrat de ville
Constats communs	Hormis pour le quartier « route de Beaucaire », les jardins potagers nîmois accessibles aux habitants sont éloignés de leur lieu d'habitation et souvent peu accessibles par les transports en commun. A Saint-Gilles, demande importante des habitants de création de jardins, pour la plupart issus du milieu agricole depuis la récupération du foncier des anciens jardins ouvriers par VNF (Voies navigables de France).
Besoins identifiés	Création de jardins au sein même des QPV ou à proximité pour les quartiers ne bénéficiant pas de foncier disponible, afin de répondre à des enjeux sociaux mais également à des difficultés économiques.
Descriptif de l'action	Mise en place d'une réflexion sur l'implantation de jardins et sur leur fonctionnement (gestion, financement…). Si possible aller jusqu'à la réalisation.
Objectifs	Création de groupes de travail dédiés associant pouvoirs publics, associations, conseils citoyens.
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Collectivités, Etat, associations, conseils citoyens
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun (investissement) + crédits spécifiques (investissement + fonctionnement)
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Moyens associatifs (animation) + collectivités + Etat
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Mise en place de jardins
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : Accompagner les familles dans la gestion de leur logement	
ACTION N°5	
Intitulé de l'action	Tri sélectif et gestion des déchets
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Partenaires du contrat de ville
Constats communs	Le tri sélectif est aujourd'hui peu ou pas implanté dans les QPV nîmois. Plus largement, la gestion des déchets par les habitants est à accompagner.
Besoins identifiés	Mise en place d'actions de sensibilisation et de formation des habitants + mise en place des infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du tri.
Descriptif de l'action	Création d'un travail partenarial avec les bailleurs et le gestionnaire de collecte pour la mise en place technique du tri sélectif, avec parallèlement sensibilisation et formation des habitants.
Objectifs	Améliorer la gestion des déchets ménagers et des encombrants
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Bailleurs sociaux, collectivités, associations, conseils citoyens, prestataires privés
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun + crédits spécifiques
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Moyens associatifs + collectivités + Etat + bailleurs
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Mise en place du tri sélectif par secteur
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : S'appuyer sur les habitants comme personnes ressources pour la conception, l'appropriation et la valorisation des espaces publics	
ACTION N°6	
Intitulé de l'action	Embellissement du quartier
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Partenaires du contrat de ville
Constats communs	Les QPV sont majoritairement « tristes » au premier regard et manquent de petites touches de couleurs
Besoins identifiés	Nécessité de fleurissement et d'aménagements plus agréables à l'œil
Descriptif de l'action	Mise en place de jardinières fleuries, opérations de fleurissement en lien avec les habitants, les associations et les bailleurs. Opération d'animation associant les habitants et les associations en lien avec cette thématique Mise en place de l'opération « fanions » avec les HLM
Objectifs	Donner un aspect plus gai aux territoires en impliquant les habitants
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Collectivités, Etat, associations, conseils citoyens, bailleurs sociaux
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun + crédits spécifiques
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Moyens associatifs + collectivités + Etat + bailleurs
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Fleurissement des QPV, mise en place de l'opération fanions
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : Améliorer la coordination de l'intervention publique pour améliorer la gestion quotidienne des quartiers	
ACTION N°7	
Intitulé de l'action	Entretien courant
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Partenaires du contrat de ville
Constats communs	Les quartiers souffrent majoritairement d'espaces verts dégradés et d'incivilités en matière de déchets (encombrants, dépôt sauvage, ordures à même le sol).
Besoins identifiés	Les besoins sont doubles : d'un côté il faut améliorer la gestion et l'intervention publique, de l'autre les habitants demandent plus de fermeté envers les auteurs des incivilités.
Descriptif de l'action	Définition d'une stratégie globale et partenariale sur ces questions afin d'augmenter l'efficience des actions entreprises par les partenaires en lien avec la GUP
Objectifs	Améliorer l'image des QPV
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Collectivités, Etat, conseils citoyens, bailleurs sociaux
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Collectivités + Etat + bailleurs
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Amélioration de l'impression visuelle laissée par les territoires.
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : S'appuyer sur les habitants comme personnes ressources pour la conception, l'appropriation et la valorisation des espaces publics	
ACTION N°8	
Intitulé de l'action	Réflexion autour des réparations automobiles
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes Métropole
Pilote de l'action	Partenaires du contrat de ville
Constats communs	Les ateliers de mécanique sauvage sont légion dans les QPV et sont créateurs de nombreuses nuisances (pollution, bruit, véhicules/épaves « ventouses »…). Ils sont bien souvent la conséquence d'une réalité économique : les réparations et l'entretien des véhicules coûtent cher.
Besoins identifiés	Face aux problèmes environnementaux et à la grogne des habitants que ces ateliers induisent, il est urgent de trouver les modalités de disparition de ces garages en plein air.
Descriptif de l'action	Mener une réflexion visant soit à accompagner les habitants vers les structures existantes (garages privés, garages associatifs / participatifs), soit à la création d'une structure ad hoc si l'offre existante n'est pas suffisante.
Objectifs	Disparition des ateliers de réparations automobile sauvages au sein des QPV
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Collectivités, Etat, conseils citoyens, bailleurs sociaux, associations
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun + crédits spécifiques
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Collectivités + Etat + bailleurs
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Disparition des ateliers sauvages.
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

PILIER : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN THEMATIQUE : Cadre de vie AXE STRATEGIQUE : S'appuyer sur les habitants comme personnes ressources pour la conception, l'appropriation et la valorisation des espaces publics	
ACTION N°9	
Intitulé de l'action	Les marches exploratoires, et après ?
Périmètre de l'action	QPV de Nîmes
Pilote de l'action	Ville de Nîmes
Constats communs	Les marches exploratoires menées à Nîmes ont connu un grand succès, légitimement les habitantes y ayant participé sont dans l'attente de voir comment les problématiques soulevées seront reprises et traitées.
Besoins identifiés	Donner une suite aux marches exploratoires, afin que cela ne reste pas qu'un « constat de plus » qui ne serait pas suivi d'effet.
Descriptif de l'action	Mobiliser l'ensemble des partenaires et les habitants volontaires afin d'apporter des réponses concrètes aux pistes soulevées par les marches. Certaines relèvent des pouvoirs publics alors que d'autres peuvent être le fait d'actions associatives.
Objectifs	Valoriser le travail effectué par les dames dans le cadre des marches en apportant des réalisations concrètes.
Prise en compte des enjeux transversaux (jeunesse, égalité hommes-femmes, lutte contre les discriminations)	
Public concerné	Tout public
Partenariat mobilisé sur l'action	Collectivités, Etat, conseils citoyens, bailleurs sociaux, associations
Calendrier de réalisation	Durée du contrat de ville
Financement prévisionnel - Thématique - Droit commun - Crédits spécifiques politique de la ville	Mobilisation de droit commun + crédits spécifiques
Moyens mobilisés humains et matériels pour la mise en œuvre de l'action	Collectivités + Etat + bailleurs
Résultats attendus – indicateurs de suivi	Ecarts mesurés avec les conclusions de nouvelles marches.
Rédacteur /Dernière mise à jour	JM DRIOUX 2020

A18 - Note d'information sur la stratégie éducative

Note d'information sur la stratégie éducative de la Ville de Nîmes au sein des trois quartiers NPNRU (Ville de Nîmes, Direction de l'éducation)

Depuis 2014, la Ville a mandaté 2 universitaires, enseignants-chercheurs, Geneviève Zoïa (anthropologue) et Laurent Visier (sociologue) pour repenser l'organisation de l'offre scolaire au niveau des écoles maternelles et élémentaires dans le quartier du Mas de Mingue. Pour la Ville, il s'agissait de s'appuyer sur des chercheurs, spécialistes des questions de réussite scolaire, maîtrisant les enseignements tirés de la recherche scientifiques en la matière. La Ville escomptait pouvoir ainsi développer une nouvelle approche quant à la manière de concevoir et faire fonctionner un équipement éducatif et plus particulièrement une école, en ayant parmi ses objectifs prioritaires, celui de réduire les écarts de réussite scolaire et éducative constatés nationalement entre les enfants vivant dans les quartiers de l'éducation prioritaire et les autres enfants.

La Ville de Nîmes compte près de 40% de ses effectifs d'enfant scolarisés dans des écoles relevant de l'Education prioritaire (REP et REP+) et considère que la plus faible réussite constatée en moyenne chez les enfants de ces écoles est un lourd handicap pour tous les projets urbains à venir et la difficulté à valoriser tous les potentiels de ses habitants n'est pas compatible avec un développement socio-économique urbain réussi.

Le travail mené avec les chercheurs (qui se poursuit encore aujourd'hui sur le sujet des conditions d'implication des parents dans les projets et au travers d'un travail à venir sur les modalités d'évaluation des niveaux d'apprentissage des enfants bénéficiant d'une scolarité dans des équipements de nouvelle génération) a permis de mettre en avant 3 axes majeurs issus des travaux scientifiques pour aborder toutes les situations de refonte ou restructuration de tout ou partie de l'offre scolaire des quartiers de l'éducation prioritaire.

C'est au travers de ces 3 axes que les projets de « restructuration-reconstruction » des équipements scolaires sont abordés au sein des quartiers NPNRU de la Ville de Nîmes.

Le premier axe est lié à la reconstitution d'une mixité sociale et culturelle dans les écoles.

Les connaissances issues de la recherche scientifique démontrent depuis très longtemps la corrélation entre niveau de mixité sociale et culturelle dans les écoles et niveau de réussite des élèves. Plus le 1er est faible, voire inexistant (cas de nombreuses écoles en quartier REP+), plus le niveau de réussite scolaire est faible (en moyenne statistique). S'il y a, fort heureusement, toujours des exceptions remarquables illustrés par des réussites individuelles exceptionnelles de quelques enfants de ces territoires, les écarts de réussite entre les élèves de ces quartiers et ceux des autres quartiers bénéficiant d'une réelle mixité sociale, demeurent très élevés et ce, malgré l'implication des enseignants.

Ces écarts de réussite, qui peuvent légèrement se réduire selon, en particulier, la présence plus ou moins importante d'enseignants expérimentés dans les écoles REP ou REP+, s'expliquent donc, avant tout autre facteur, par l'addition d'une ségrégation sociale dans l'école couplée avec une ségrégation de même ampleur dans l'environnement social de l'enfant dans le quartier duquel se trouve l'école. Et cette situation est celle systématiquement rencontrée à Nîmes avec des écoles positionnées au cœur des quartiers ségrégués du fait d'une politique centrée sur la proximité de l'école des habitations, qui est la pratique dont la logique est évidente pour la plupart des Villes.

Le deuxième axe est lié à l'amélioration de l'attractivité des écoles au-delà de leur quartier d'implantation.

Par la qualité du bâtiment et le confort et bien-être que cela apporte aux enfants et professionnels de l'éducation, par des offres de services diversifiées dont la nature peut être sans liens directs avec le fonctionnement de l'école (équipements sportifs de proximité non dédié exclusivement à l'école, équipements culturels divers positionnés à proximité ou accolés à une école, etc.), l'attractivité d'une école, touchée par un évitement important de la part de familles socialement favorisées par exemple, peut bénéficier d'un flux de population nouvelle développant un regard nouveau sur l'école réduisant les représentations négatives visant une école. De la même manière, créer des espaces ouverts connectés à des écoles accueillant de nouveaux services publics attractifs ou proposant des nouveaux espaces urbains accessibles à tous les habitants, dans un cadre de qualité et sécurisé, peut aussi profondément modifier les stéréotypes dont une école peut être victime auprès des populations ne vivant pas dans le quartier où est implantée l'école.

Le troisième axe est lié à l'implication des tous les acteurs éducatifs et à la coordination de ceux-ci autour de l'école dans une démarche favorable aux complémentarités et aux continuités éducatives de tous les projets proposés par chacun des acteurs.

Les actions éducatives, des acteurs publics et associatifs, sont souvent déjà très denses dans les villes et les quartiers, mais leur efficacité est souvent questionnée. Pour contrecarrer l'importance que représentent dans les causes de l'échec scolaire, les origines sociales défavorisées et l'environnement social ségrégué défavorablement, la capacité des acteurs publics à développer des actions couvrant tous les temps de vie de l'enfants, avant et après l'école, selon des pédagogies différenciées mais complémentaires, évitant toute contradiction dans les contenus et les valeurs et partageant les mêmes objectifs, reste une difficulté majeure reconnue par tous les professionnels de l'éducation, que ce soient au sein des métiers de la petite enfance, de l'animation éducative, des services socioculturels ou de l'enseignement.

Concrètement, pour chacun des projets éducatifs et scolaires pris en compte dans les 3 quartiers nîmois NPNRU, ces axes constituant les fondements de la politique éducative de la Ville se traduisent par les stratégies suivantes :

1. Repositionnement d'une partie des bâtiments scolaire des quartiers en entrée de quartier et non plus systématiquement au cœur des quartiers REP ou REP+. Tout en ayant une grande attention aux déplacements doux et à la facilité d'accès des écoles à pied par les familles, la logique de proximité des écoles des lieux d'habitation ne doit plus être l'axe prioritaire à prendre en compte tant il ne permet pas d'améliorer le facteur premier de l'échec scolaire qu'est la ségrégation par l'origine sociale et par l'environnement social de vie. Le sujet de l'ouverture des équipements éducatifs et scolaires à des publics d'autres quartiers que ceux du quartier d'éducation prioritaire est considéré comme majeure. Les projets retenus par la Ville sont donc de favoriser le développement d'écoles inter-quartiers dont l'aire de recrutement des élèves associe un quartier REP+ avec un ou plusieurs autres quartiers présentant une mixité sociale et culturelle.

En conséquence, les quartiers NPNRU de la Ville de Nîmes sont concernés par les actions suivantes :

- **Quartier de Pissevin :**
  - Reconstruction de l'école maternelle Paul Langevin pour aboutir à un positionnement d'un nouvel équipement en bordure du quartier Pissevin, ouvert en direction d'autres quartiers environnants qui ne sont pas des quartiers relevant de l'Education Prioritaire (quartier Puech du Teil) ;
  - Restructuration de l'école élémentaire Paul Langevin (après 2024) pour travailler à son ouverture vers l'entrée du quartier où se concentre un Pôle sportif parmi les plus importants de Nîmes et dont la fréquentation concerne plusieurs quartiers environnants ;

- **Quartier du Mas de Mingue :**
  - Reconstruction de l'école élémentaire Albert Camus (dans le Pôle éducatif, culturel et sportif Jean D'Ormesson) pour aboutir à un positionnement d'un nouvel équipement scolaire en entrée du quartier Mas de Mingue, ouvert en direction d'un nouveau quartier en développement (Mas de Teste) et à l'intersection d'autres quartiers environnants qui ne sont pas des quartiers relevant de l'Education Prioritaire (La citadelle) ;
  - Reconstruction des deux écoles maternelles Casanova et Albert Camus (après 2024) pour aboutir à un positionnement d'un nouvel équipement en entrée du quartier Mas de Mingue, ouvert en direction d'un pôle de desserte multimodale de transport urbain et sur le passage de l'entrée de Nîmes (partie Nîmes-Est) et d'autres quartiers environnants qui ne sont pas des quartiers relevant de l'Education Prioritaire (Courbessac) et de communes environnantes ;

- **Quartier Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville :**
  - Reconstruction de l'école maternelle Jean Zay pour conforter l'emplacement actuel qui est déjà en bordure du quartier du chemin Bas d'Avignon, mais en étoffant son offre avec des classes allant de la maternelle à l'élémentaire, ouvert en direction d'autres quartiers environnants au sein desquels est encore présente une mixité sociale ;

2. Diminution de la taille des équipements scolaires dont plusieurs ont atteints la taille d'un collège (350 à 500 élèves).

Les travaux scientifiques ont démontré les difficultés que généraient les très grands groupes scolaires qui sont très fréquemment présents dans les quartiers REP+ des villes. La densité des parents et enfants présents aux mêmes moments en très grand nombre accentue les risques de tensions et conflits devant l'école et ne permet pas aisément de réaliser un accueil individualisé et de travailler dans des conditions favorables à la qualité des relations école-parents.

En conséquence, les quartiers NPNRU de la Ville de Nîmes sont concernés par les actions suivantes :

- **Quartier de Pissevin :**
  - Transformation de l'école maternelle Paul Langevin en un groupe scolaire de 12 classes (hors classes dédoublés) afin d'obtenir une diminution de 20% à 30% des effectifs de l'école élémentaire Paul Langevin (qui compte actuellement 320 élèves) avant ensuite de diviser par deux les effectifs totaux actuels composant le groupe scolaire Paul Langevin ;

- Réduction de 20% à 30% des effectifs de l'école élémentaire Paul Langevin en conséquence de la transformation de l'école maternelle Paul Langevin en un petit groupe scolaire ;
- Transformation de l'école élémentaire Paul Langevin en un petit groupe scolaire (après 2024) afin de diviser par deux les effectifs actuels composant le groupe scolaire Paul Langevin ;

- **Quartier Mas de Mingue :**
  - Reconstruction de l'école élémentaire Albert Camus (dans le Pôle éducatif, culturel et sportif Jean D'Ormesson) dans un bâtiment scolaire conçu pour devenir (après 2024) un petit groupe scolaire permettant de diviser par deux les effectifs d'élèves d'âge élémentaire ; L'autre moitié des effectifs d'élèves d'âge élémentaire étant appelée à être scolarisée au sein d'un nouveau petit groupe scolaire prévu après 2024 à la suite de la reconstruction des deux écoles maternelles du quartier (D Casanova et A Camus) sur le site de l'actuelle école maternelle D Casanova ;

3. Modification de la sectorisation scolaire déterminant les aires de recrutement des enfants dans les écoles en y intégrant des quartiers environnants ne relevant pas de l'éducation prioritaire.

Le travail sur la sectorisation de l'école et des écoles environnantes est un outil pour conforter les autres types d'action : cela ne constitue pas le socle du projet ayant comme objectif de reconstituer une mixité sociale et culturelle. L'intention première retenue au travers d'une modification de la sectorisation scolaire n'est donc pas d'utiliser la sectorisation comme un moyen de coercition en direction des familles développant des stratégies d'évitement de l'école, mais d'en faire un outil permettant de consolider le travail qui aura été fait sur l'attractivité permettant de faire entre dans l'école toute famille extérieure à la sectorisation attirée par la qualité des lieux et l'attractivité des projets éducatifs proposés.

En conséquence, les quartiers NPNRU de la Ville de Nîmes sont concernés par les actions suivantes :

- **Quartier Mas de Mingue :**
  - La nouvelle école positionnée au sein du Pôle éducatif, culturel et sportif Jean D'Ormesson, à l'intersection de plusieurs quartiers dont la composition sociale est diversifiée, doit viser à dépasser une image négative portée par la précédente école implantée au cœur du quartier du Mas de Mingue. L'école doit ainsi être la première école nîmoise « désectorisée » pour les familles « entrantes » permettant à celles-ci d'accéder à l'école sans formulation de demande de dérogation. Cette technique permet de faciliter le rayonnement de l'école au travers de la richesse de son projet d'école et des projets éducatifs en ne mettant aucune barrière (si ce n'est bien sûr la limite des places disponibles) à la fréquentation par toute famille dont l'enfant est porteur d'un projet répondant aux potentialités éducatives développées sur le site.

- **Quartier Pissevin-Valdegour :**
  - La reconstruction de l'école maternelle Paul Langevin qui va être positionnée en limite du quartier Pissevin à proximité de quartiers socialement moins défavorisés, va s'accompagner d'une nouvelle sectorisation scolaire concernant ces quartiers sur la base d'un principe de refus des demandes de dérogation. Mais la réussite de cette sectorisation ne peut être envisageable que si le projet éducatif du nouveau groupe scolaire et le projet urbain l'accompagnant permettent de rendre cette école attractive.

4. Intégration dans ou à proximité des bâtiments scolaires, d'espaces ou d'équipements publics spécifiques offrant des potentialités éducatives complémentaires, notamment dans le champ culturel ou sportif, ouverts à tous les quartiers environnants et travail sur la qualité de l'environnement extérieur des écoles plus attractifs et accessibles aux autres quartiers limitrophes.

La reconstitution d'une mixité sociale passe aussi par un travail sur l'attractivité des écoles et de leur environnement extérieur immédiat. Si l'école demeure un équipement pouvant favoriser et apaiser la vie sociale du quartier dans lequel elle se trouve, elle doit aussi avoir pour objectif d'offrir des opportunités de nouveaux services dont l'attractivité permet de générer des flux de population venant des quartiers environnants composés de milieux sociaux diversifiés. En prévoyant au sein des bâtiments accueillant des écoles, des espaces ouverts au public proposant des nouveaux services non scolaires et bénéficiant d'espaces urbains de qualité offrant toutes les conditions de sécurité, les représentations négatives prégnantes pesant sur certaines écoles peuvent être durablement modifiées.

En conséquence, les quartiers NPNRU de la Ville de Nîmes sont concernés par les actions suivantes :

- **Quartier Mas de Mingue :**
  - La reconstruction de l'école élémentaire Albert Camus est réalisée en adossant à l'équipement scolaire une ludo-médiathèque qui est un équipement culturel dont le rayonnement touche tous les types de public et représente une offre de service culturel de qualité pour tout « l'Est nîmois ». Des espaces partagés, regroupés dans une partie du bâtiment dénommé « Atrium », sont prévus pour accueillir des activités associatives ouvertes aux habitants du quartier du Mas de Mingue et aux habitants des quartiers environnants, en lien étroit avec le Centre Social Culturel et Sportif du quartier du mas de Mingue. Le projet éducatif du Pôle sera aussi interconnecté étroitement avec les potentialités offertes par le Salle des Musiques Actuelles (SMAC), située à proximité, et doit être un marqueur fort d'une dominante éducative source d'une attractivité de l'école au-delà des quartiers proches.
  - La création d'une nouvelle crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble d'Habitat du Gard, route de Courbessac/Clos de Coutèle s'inscrit dans le cadre de la préparation de la réimplantation (après 2024) d'un nouveau petit groupe scolaire à la place de l'actuelle école maternelle D Casanova. La complémentarité d'une offre d'accueil dans un Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) avec une offre scolaire à proximité est un élément d'attractivité pour l'école. Par ailleurs, le positionnement en entrée du quartier du Mas de Mingue de cette nouvelle crèche, puis du nouveau petit groupe scolaire vise à favoriser une mixité sociale et culturelle des publics appelés à fréquenter le nouveau petit groupe scolaire prévue après 2024.

- **Quartier Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville :**
  - Reconstruction du groupe scolaire Léo Rousson à partir d'un projet qui :
    - intègre un profond aménagement de la centralité du quartier du Clos d'Orville travaillant à l'attractivité des espaces publics environnant l'école pour en faire des espaces de vie ouverts aux autres quartiers,
    - prévoit, au sein du nouveau bâtiment accueillant une école maternelle et une école élémentaire, des espaces ouverts au public dans un grand hall d'entrée et dans un espace dédié à des activités de ludo-médiathèque, en réseau et en complémentarité avec le nouvel équipement créé dans le Pôle éducatif, culturel et sportif Jean D'Ormesson situé dans le quartier du mas de Mingue et avec les mêmes objectifs dans le domaine de la maitrise du langage écrit et oral ;

- Restructuration des écoles Jean Zay, Jean Moulin et Pont de Justice afin de reconfigurer l'offre scolaire du quartier. Chacune de ces restructurations doit s'accompagner d'un projet éducatif attractif. L'école Jean Zay, restructurée en un petit groupe scolaire, doit être positionnée autour d'un projet éducatif centré sur les questions de maitrise de la langue en lien avec le nouveau service de Ludo médiathèque fonctionnant en réseau et positionné dans le nouveau groupe scolaire Léo Rousson prévu dans le quartier du Clos d-Orville ; l'environnement extérieur de l'école en entrée de quartier doit également être retravaillé. Le groupe scolaire Jean Moulin doit s'inscrire dans un partenariat étroit avec le collège Romain Rolland jouxtant l'école en étant centré sur la question de la préparation de la transition école-collège et dans le cadre d'une coordination-mutualisation de certains moyens dédiés à la vie scolaire et ce, dans le cadre d'un environnement extérieur retravaillé. Le groupe scolaire Pont de Justice doit bénéficier d'une amélioration de l'attractivité de ses espaces extérieurs.

- **Quartier Pissevin-Valdegour :**
  - La ferme-école de la Ville de Nîmes est un équipement original dont le positionnement et sa configuration à l'emplacement actuel limite son exploitation à un public restreint dans un espace clos non ouvert aux habitants des quartiers Pissevin et Valdegour. L'équipement va être entièrement reconstruit et repositionné dans un cœur de pinède qui va bénéficier d'aménagements importants et d'une desserte sur une nouvelle ligne de transport en commun en site propre (TCSP). Cette nouvelle approche a pour objectif principal de faire de la ferme-école un équipement ouvert aux habitants du quartier et à tous les habitants de la Ville, de créer ainsi une nouvelle attractivité à ce territoire profitable aux équipements d'accueil d'enfants encadrant la nouvelle ferme-école (la crèche municipale « Les alisiers », dotée de 80 places et le groupe scolaire Paul Marcelin accueillant 430 élèves). Le rayonnement de l'attractivité de ce nouvel équipement entièrement restructuré à l'accès facilité est escompté à l'échelle de toute la ville, car c'est aussi le seul site accueillant en nombre relativement important des animaux vivants à Nîmes (près d'une centaine d'animaux de la ferme).

5. Amélioration des complémentarités et des continuités éducatives de tous les projets portés par les acteurs éducatifs.

L'école a en France un rôle primordial car le poids du diplôme lors de la formation initiale issue du parcours scolaire reste un facteur décisif qui ouvre, en moyenne, des opportunités beaucoup plus diversifiées à un jeune adulte selon qu'il a ou pas déroulé un parcours scolaire sanctionné par un ou plusieurs diplômes. Cependant l'école n'est pas un îlot restant étranger aux réalités socioéconomiques du pays et du territoire local dans lequel elle se trouve. Avant d'être un élève, celui-ci est un enfant qui vit dans une famille et dans un quartier au-delà du seul temps d'accueil en classe. L'action éducative doit donc être collective, associant étroitement les métiers de l'enseignement et les métiers de l'éducation non enseignants, c'est-à-dire intégrer dans la pratique de ces métiers le principe d'une démarche éducative qui partage les analyses et tient compte des actions des uns et des autres pour agir en cohérence, c'est-à-dire aussi concrètement mettre en relation régulière et naturelle ceux qui sont accompagnent et instruisent l'enfant en classe, ceux qui l'accompagnent dans sa vie de quartier (associations d'éducation, Centres sociaux, Pmi, etc.), dans ses temps de loisirs (Alsh, séjours de vacances, etc.) ou dans l'apprentissage de la vie en collectivité dès le plus jeune âge (Crèche Multi Accueil, LAEP, RAM, etc.). L'efficacité des actions éducatives ne peut s'envisager sans une méthodologie partagée par tous les acteurs éducatifs promouvant les continuités éducatives des projets et des actions, au fil des temps d'accueil et au fur et à mesure de la progression dans l'âge des enfants. Selon l'ensemble de ces prérequis, sont à prendre en compte bien sûr le 1er acteur de l'éducation des enfants que sont leurs parents et

les conditions de leur participation pleine et entière à la vie des établissements accueillant les enfants.

En conséquence, les quartiers NPNRU de la Ville de Nîmes sont concernés par les actions suivantes :

- **Quartier Mas de Mingue :**
  - La reconstruction de l'école élémentaire Albert Camus est réalisée en adossant à l'équipement scolaire une ludo-médiathèque. Outre les possibilités de brassage des publics d'origine sociale très diverse qu'offre un tel équipement, la nature même des services proposés par la ludo-médiathèque va permettre de multiplier les temps favorables aux maniements du langage et de l'écrit, de manière ludique. Ces nouvelles potentialités doivent être favorables pour le public d'enfants d'origine sociale défavorisée dont on connait les difficultés, en moyenne plus élevée qu'ailleurs, dans la maitrise du langage écrit et oral et dont on escompte, par une fréquentation libre et facilitée de la ludo-médiathèque (par les enfants et par les parents) et une importante densité de projets éducatifs afférents, une forte plus-value de nature à compenser les faiblesses, fréquemment constatée en moyenne, des apports issus des échanges dans le foyer familial et dans les relations sociales dans les quartiers relevant de l'Education Prioritaire. La prise en compte prioritaire des enjeux liés aux continuités éducatives intègre un lien fort au niveau des projets éducatifs avec également les écoles maternelles Danièle Casanova et Albert Camus, ainsi qu'avec l'Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant les Ameliers. Le projet éducatif du Pôle sera aussi interconnecté étroitement avec les potentialités offertes par le Salle des Musiques Actuelles (SMAC), située à proximité, en assurant un lien entre les projets éducatifs des différents équipements du quartier accueillant des enfants pour la thématique « musiques actuelles ».
  - La création d'une nouvelle crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble d'Habitat du Gard, route de Courbessac/Clos de Coutèle, à proximité d'un nouveau petit groupe scolaire, après 2024, qui doit être positionné sur le site actuelle de l'école maternelle D Casanova, répond à ce souci constant de rapprocher le travail des divers professionnels des métiers de l'éducation et de prendre en compte le besoin de favoriser les continuités éducatives dans les projets éducatifs de chacun, notamment pour faciliter les moments de transition des enfants lorsque ceux-ci passent d'un type d'équipement d'accueil d'enfant à un autre, d'un accueil en crèche au début d'une scolarisation en école maternelle.

- **Quartier Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville :**
  - La restructuration des écoles Jean Zay, Jean Moulin doivent s'accompagner d'un travail approfondi sur les continuités éducatives en développant les partenariats :
    - avec la maison de l'enfance et la crèche, implantées dans le quartier et gérées par l'association Samuel Vincent, pour l'école Jean Zay restructurée en petit groupe scolaire ;
    - avec le collège Romain Rolland, jouxtant le groupe scolaire Jean moulin ;

- **Quartier Pissevin-Valdegour.**
  - La nouvelle « ferme-école » reconstruite sur la colline de Valdegour au milieu d'une pinède sera entourée de la crèche municipale « Les alisiers », dotée de 80 places et du groupe scolaire Paul Marcelin accueillant 430 élèves ; par ailleurs, à 10-15 minutes de distance à pied se trouvent le groupe scolaire Gustave Courbet (460 élèves) au Nord et les groupes scolaires Lakanal (400 élèves) et Henri Wallon (515 élèves) au sud, côté Pissevin. Enfin le collège Diderot et le Lycée Voltaire seront aussi des équipements scolaires situés à 15 minutes à pied environ. Cette proximité d'équipements scolaires aussi nombreux et accueillant autant d'élèves doit amener

l'équipement à accroitre ses possibilités de fréquentation et permettra de développer des projets éducatifs, de la crèche au collège, autour des thématiques environnementales et en prenant en compte la question du bien-être animal dans un quartier très urbanisé marqué par une minéralité très présente.

- Le quartier Pissevin-Valdegour a été retenu pour bénéficier du label « Cité éducative » (courrier daté du 5 septembre 2019 émanant du ministère de l'Education Nationale et de la jeunesse et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales). La labellisation a été obtenue sur la base d'un avant-projet dont les principaux objectifs, intrinsèques à la démarche, sont les suivants :
  - Objectif 1 : conforter le rôle de l'école = Implication des parents et conditions d'exercice de la parentalité (alliance éducative).
  - Objectif 2 : promouvoir la continuité éducative = Ouverture culturelle et citoyenne, Repenser les espaces avec un géographe du genre (écoles, crèches, espaces publics…)
  - Objectif 3 : ouvrir le champ des possibles = Ouverture culturelle et citoyenne, repenser les espaces avec un géographe du genre (écoles, crèches, espaces publics…)

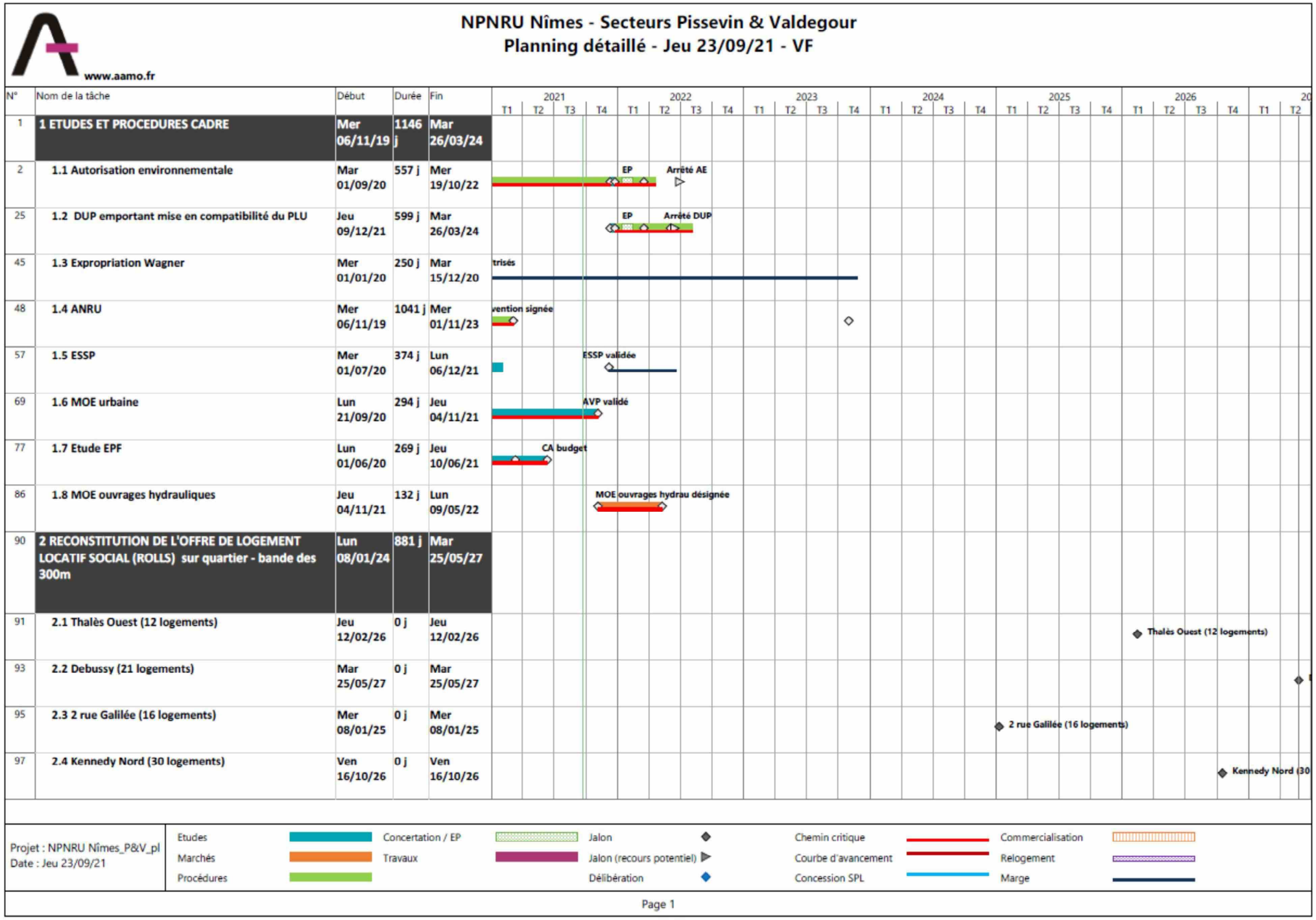
  L'avant-projet nîmois met plus particulièrement l'accent sur les axes suivants :
  - Réussite éducative et scolaire.
  - Cohérence des actions/ connaissance mutuelle.
  - Alliance éducative avec les familles.
  - Restaurer les représentations de l'égalité et favoriser le respect mutuel entre les filles et les garçons

Un plan d'action au contenu très opérationnel a été élaboré fin 2019.

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

C1 – Plannings opérationnels des 3 quartiers

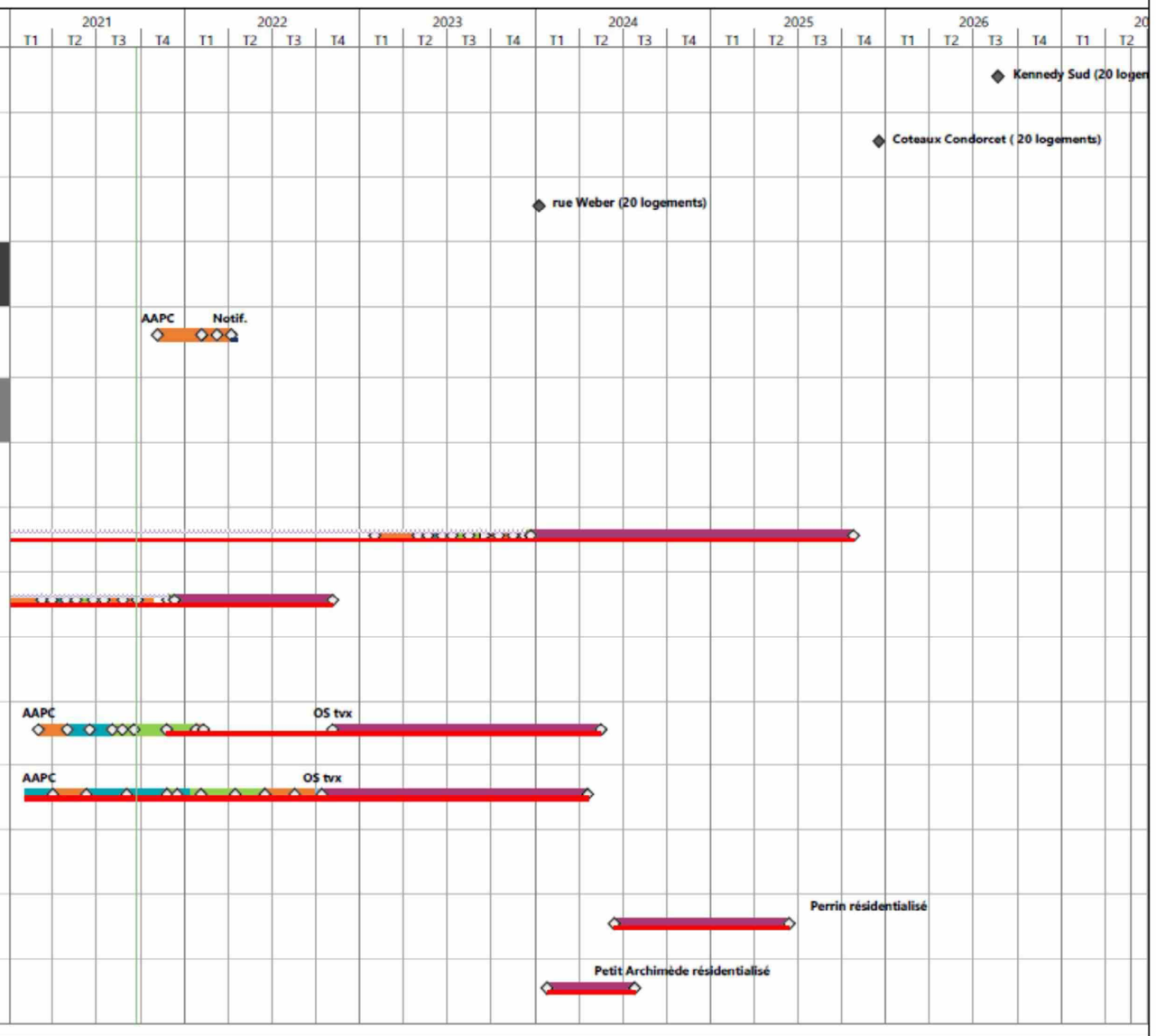
Planning opérationnel du projet de Pissevin-Valdegour



www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
99	2.5 Kennedy Sud (20 logements)	Ven 21/08/26	0 j	Ven 21/08/26
101	2.6 Coteaux Condorcet (20 logements)	Mar 16/12/25	0 j	Mar 16/12/25
103	2.7 rue Weber (20 logements)	Lun 08/01/24	0 j	Lun 08/01/24
105	**3 OPERATIONS PAR SECTEUR**	Lun 01/07/19	2063 j	Mar 25/05/27
106	3.1 Consultation travaux espaces publics (accord-cadre)	Jeu 04/11/21	110 j	Jeu 07/04/22
114	3.2 Secteur A	Lun 01/07/19	1651 j	Ven 24/10/25
115	3.2.1 Démolitions	Lun 01/07/19	1651 j	Ven 24/10/25
116	3.2.1.1 Pythagore	Lun 01/07/19	1651 j	Ven 24/10/25
155	3.2.1.2 Perrin	Lun 01/07/19	875 j	Ven 04/11/22
190	3.2.2 Réhabilitation	Mar 02/02/21	859 j	Jeu 16/05/24
191	3.2.2.1 Perrin	Mar 02/03/21	839 j	Jeu 16/05/24
222	3.2.2.2 Petit Archimède	Mar 02/02/21	839 j	Jeu 18/04/24
255	3.2.3 Résidentialisation	Ven 26/01/24	360 j	Jeu 12/06/25
256	3.2.3.1 Perrin	Jeu 13/06/24	260 j	Jeu 12/06/25
260	3.2.3.2 Petit Archimède	Ven 26/01/24	130 j	Jeu 25/07/24



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

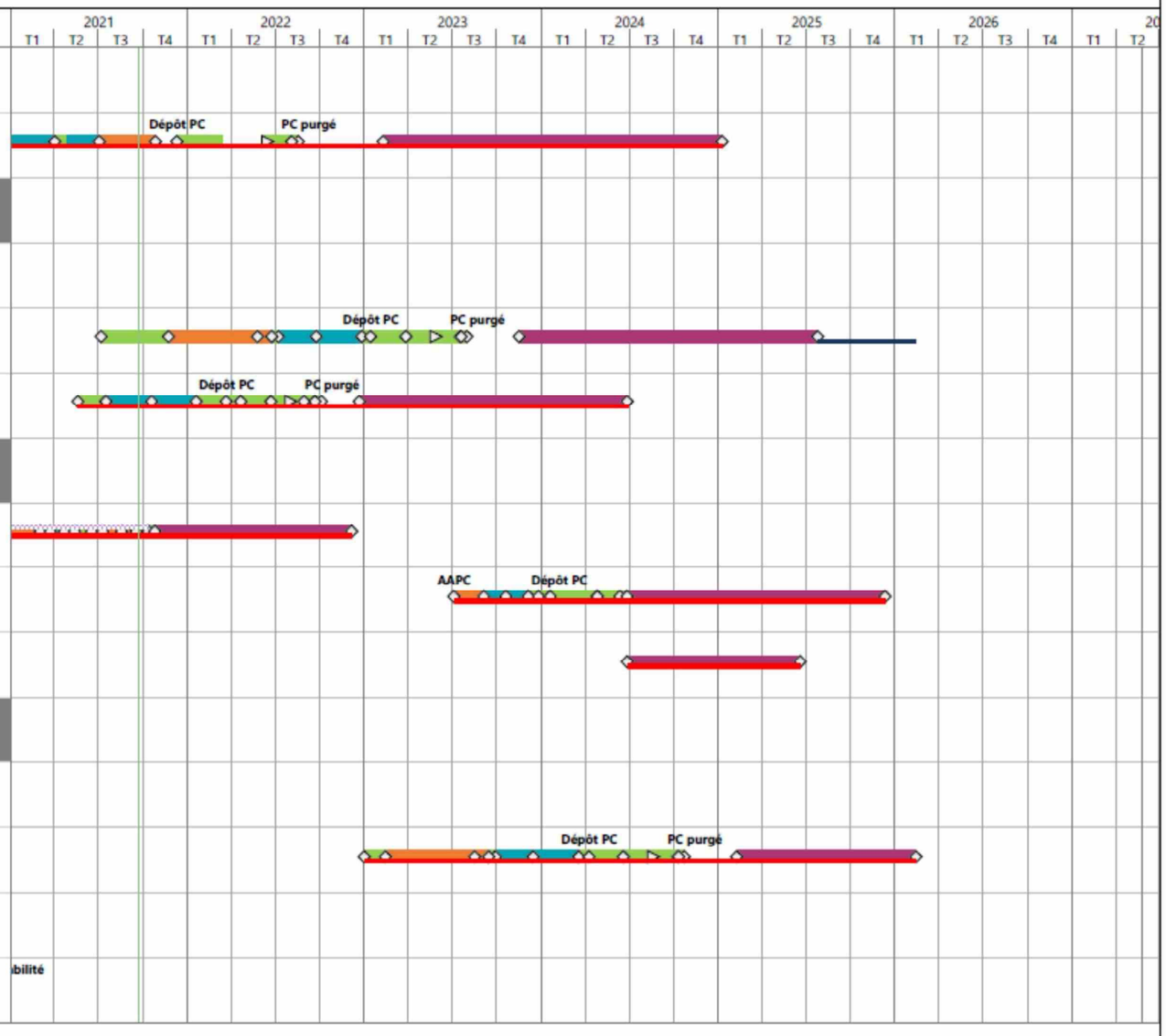
Etudes — Concertation / EP — Jalon — Chemin critique — Commercialisation
Marchés — Travaux — Jalon (recours potentiel) — Courbe d'avancement — Relogement
Procédures — Délibération — Concession SPL — Marge

Page 2

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
264	3.2.4 Nouvelles constructions	Mer 01/01/20	1312 j	Mer 08/01/25
265	3.2.4.1 2 rue Galilée - terrain Vergnole (16 logements)	Mer 01/01/20	1312 j	Mer 08/01/25
310	3.3 Secteur B	Mer 19/05/21	1092 j	Jeu 24/07/25
311	3.3.1 Nouvelles constructions	Mer 19/05/21	1092 j	Jeu 24/07/25
312	3.3.1.1 Thalès Ouest	Mer 07/07/21	1058 j	Jeu 24/07/25
358	3.3.1.2 Thalès Est (Promologis)	Mer 19/05/21	811 j	Mer 26/06/24
401	3.4 Secteur C	Lun 01/07/19	1684 j	Mer 10/12/25
402	3.4.1 Démolition Tour Avogadro	Lun 01/07/19	896 j	Lun 05/12/22
440	3.4.2 Réhabilitation Avogadro	Mer 05/07/23	636 j	Mer 10/12/25
471	3.4.3 Résidentialisation Avogadro	Jeu 27/06/24	255 j	Mer 18/06/25
475	3.5 Secteur D et Coteaux Neper	Lun 01/07/19	1730 j	Jeu 12/02/26
476	3.5.1 Nouvelles constructions	Dim 01/01/23	814 j	Jeu 12/02/26
477	3.5.1.1 Coteaux Neper	Dim 01/01/23	814 j	Jeu 12/02/26
523	3.5.2 Equipements publics	Lun 01/07/19	1307 j	Lun 01/07/24
524	3.5.2.1 Collège Diderot (en cours)	Lun 01/07/19	260 j	Ven 26/06/20



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

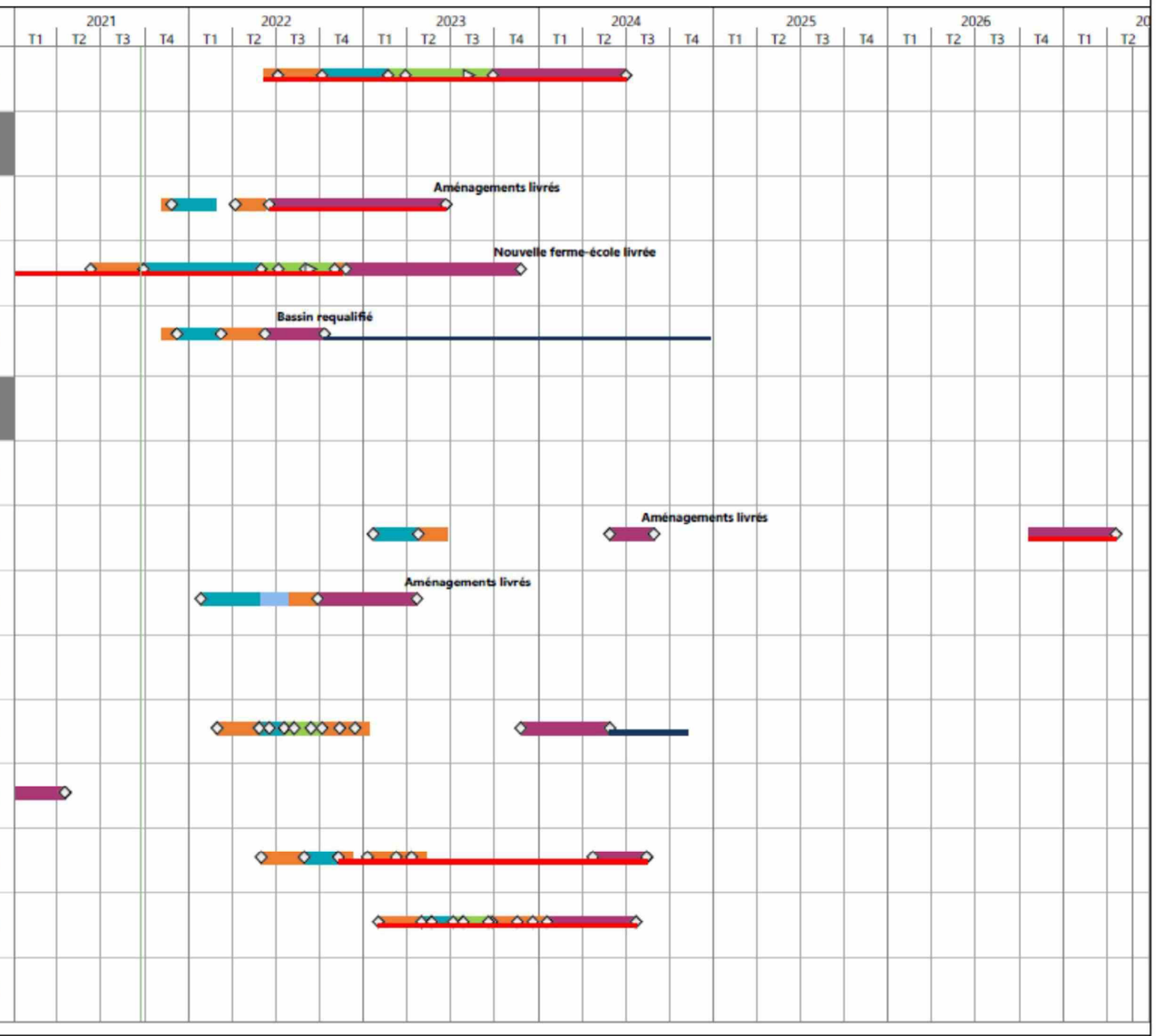
Etudes
Marchés
Procédures
Concertation / EP
Travaux
Jalon
Jalon (recours potentiel)
Délibération
Chemin critique
Courbe d'avancement
Concession SPL
Commercialisation
Relogement
Marge

Page 3

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
527	3.5.2.2 Gymnase Diderot	Lun 06/06/22	542 j	Lun 01/07/24
565	3.6 Secteur E	Jeu 01/10/20	823 j	Ven 24/11/23
566	3.6.1 Aménagements Pinède Valdegour	Ven 05/11/21	425 j	Mer 21/06/23
575	3.6.2 Equipements publics (Nouvelle ferme-école)	Jeu 01/10/20	823 j	Ven 24/11/23
613	3.6.3 Ouvrages hydrauliques : requalif. Bassin pinède Valdegour (NM)	Ven 05/11/21	242 j	Lun 10/10/22
624	3.7 Secteur F	Mer 01/01/20	1906 j	Mar 20/04/27
625	3.7.1 Aménagements	Ven 05/11/21	1424 j	Mar 20/04/27
626	3.7.1.1 Kennedy Nord	Lun 02/01/23	1122 j	Mar 20/04/27
637	3.7.1.2 Kennedy Sud - ex-Carrefour	Ven 05/11/21	1352 j	Ven 08/01/27
648	3.7.2 Démolitions	Mer 01/04/20	1141 j	Mar 13/08/24
649	3.7.2.1 Ferme-école	Mar 01/03/22	587 j	Mar 28/05/24
678	3.7.2.2 Carrefour	Mer 01/04/20	273 j	Ven 16/04/21
708	3.7.2.3 Trait d'union	Mer 01/06/22	576 j	Mar 13/08/24
734	3.7.2.4 CROUS (tours Matisse)	Mer 01/02/23	384 j	Lun 22/07/24
765	3.7.3 Nouvelles constructions	Mer 01/01/20	1774 j	Ven 16/10/26



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

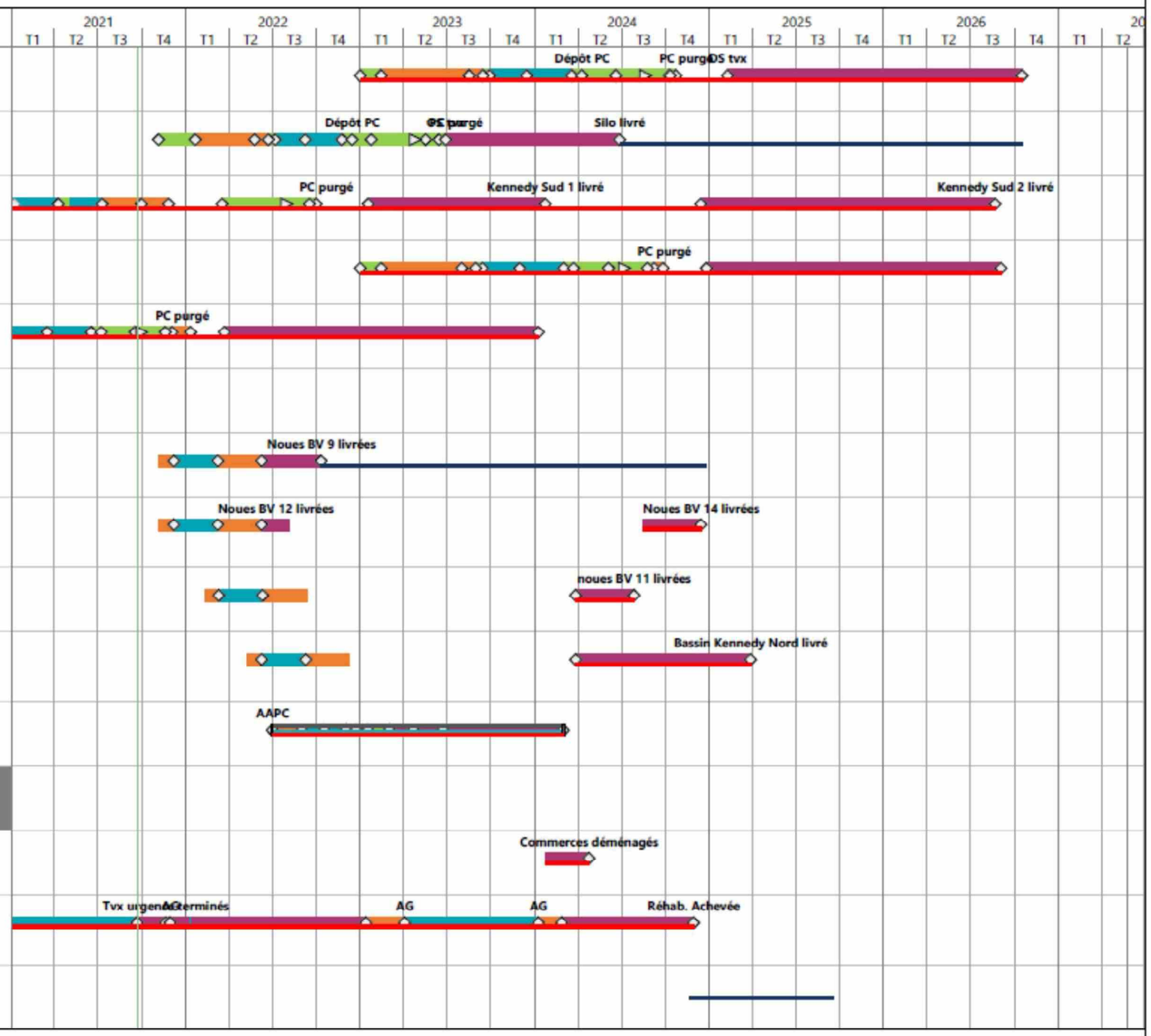
Etudes
Marchés
Procédures
Concertation / EP
Travaux
Jalon
Jalon (recours potentiel)
Délibération
Chemin critique
Courbe d'avancement
Concession SPL
Commercialisation
Relogement
Marge

Page 4

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
766	**3.7.3.1 Kennedy Nord**	**Dim 01/01/23**	**990 j**	**Ven 16/10/26**
812	**3.7.3.2 Silo Kennedy Nord-Ouest**	**Jeu 04/11/21**	**690 j**	**Mer 26/06/24**
857	**3.7.3.3 Kennedy Sud**	**Mer 01/01/20**	**1734 j**	**Ven 21/08/26**
903	**3.7.3.4 Kennedy Est**	**Dim 01/01/23**	**958 j**	**Mer 02/09/26**
948	**3.7.3.5 Rue Weber (Nexity)**	**Mar 02/06/20**	**941 j**	**Lun 08/01/24**
985	**3.7.4 Ouvrages hydrauliques**	**Ven 05/11/21**	**886 j**	**Jeu 27/03/25**
986	**3.7.4.1 Ouvrages hydrauliques : noue BV 9 (VdN)**	**Ven 05/11/21**	**242 j**	**Lun 10/10/22**
997	**3.7.4.2 Ouvrages hydrauliques : noues BV12 et BV14 (VdN)**	**Ven 05/11/21**	**812 j**	**Ven 13/12/24**
1009	**3.7.4.3 Ouvrages hydrauliques : noues BV 11 (VdN)**	**Mer 09/02/22**	**644 j**	**Ven 26/07/24**
1020	**3.7.4.4 Ouvrages hydrauliques : Bassin Kennedy Nord (NM)**	**Mar 10/05/22**	**754 j**	**Jeu 27/03/25**
1031	**3.7.5 Résidentialisation Symphonie**	**Ven 01/07/22**	**437 j**	**Ven 01/03/24**
1062	3.8 Secteur G/H	Lun 30/11/20	1693 j	Mar 25/05/27
1063	**3.8.1 Relocalisation des commerces galerie Wagner**	**Mar 23/01/24**	**66 j**	**Mar 23/04/24**
1066	**3.8.2 Copropriétés - travaux dans le cadre du plan de sauvegarde**	**Lun 30/11/20**	**1045 j**	**Jeu 28/11/24**
1085	**3.8.3 Aménagements**	**Jeu 20/05/21**	**915 j**	**Mar 19/11/24**



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

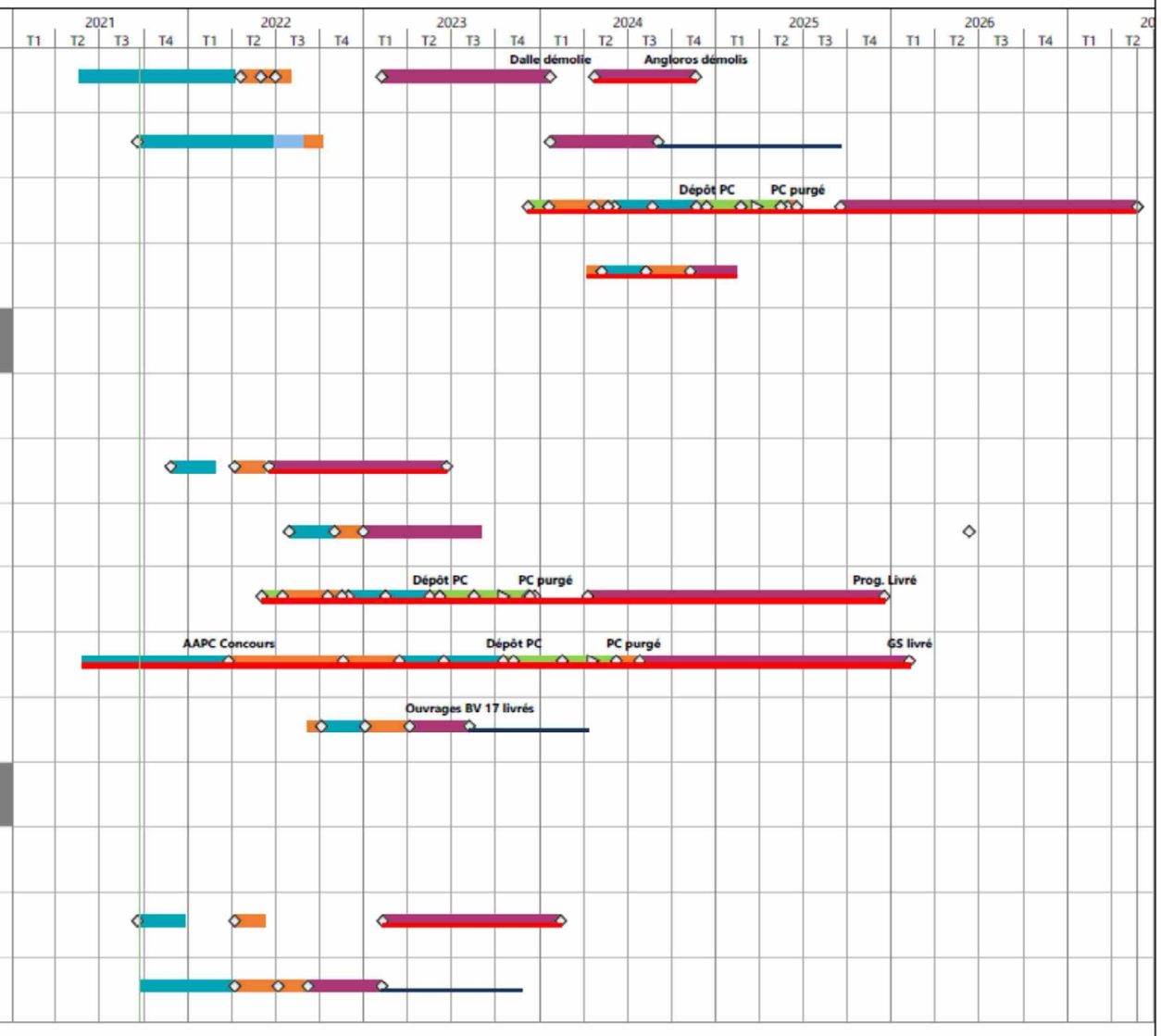
Etudes	Concertation / EP	Jalon	Chemin critique	Commercialisation	
Marchés	Travaux	Jalon (recours potentiel)	Courbe d'avancement	Relogement	
Procédures		Délibération	Concession SPL	Marge	

Page 5

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
1086	3.8.3.1 Démolition Angloros et dalle Debussy	Jeu 20/05/21	915 j	Mar 19/11/24
1102	3.8.3.2 Aménagements secteur Debussy	Ven 17/09/21	772 j	Lun 02/09/24
1110	3.8.4 Nouvelles constructions - Debussy (VEFA)	Ven 08/12/23	903 j	Mar 25/05/27
1155	3.8.5 Ouvrages hydrauliques (Noue BV15)	Mar 09/04/24	220 j	Lun 10/02/25
1166	3.9 Secteur I	Lun 24/05/21	1319 j	Mer 10/06/26
1167	3.9.1 Aménagements	Ven 05/11/21	1200 j	Mer 10/06/26
1168	3.9.1.1 Rue Lulli	Ven 05/11/21	425 j	Mer 21/06/23
1177	3.9.1.2 Voie nouvelle	Lun 11/07/22	1024 j	Mer 10/06/26
1187	3.9.2 Nouvelles constructions (Côteaux Condorcet)	Jeu 02/06/22	924 j	Mar 16/12/25
1233	3.9.3 Nouveau groupe scolaire Pissevin	Lun 24/05/21	1231 j	Ven 06/02/26
1271	3.9.4 Ouvrages hydrauliques (Noue BV17)	Lun 05/09/22	242 j	Lun 07/08/23
1282	3.10 Secteur J/K	Lun 01/07/19	1966 j	Ven 08/01/27
1283	3.10.1 Aménagements	Ven 17/09/21	628 j	Mar 13/02/24
1284	3.10.1.1 Espaces publics	Ven 17/09/21	628 j	Mar 13/02/24
1292	3.10.1.2 Démolition viaduc Puccini	Mar 21/09/21	361 j	Lun 06/02/23



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

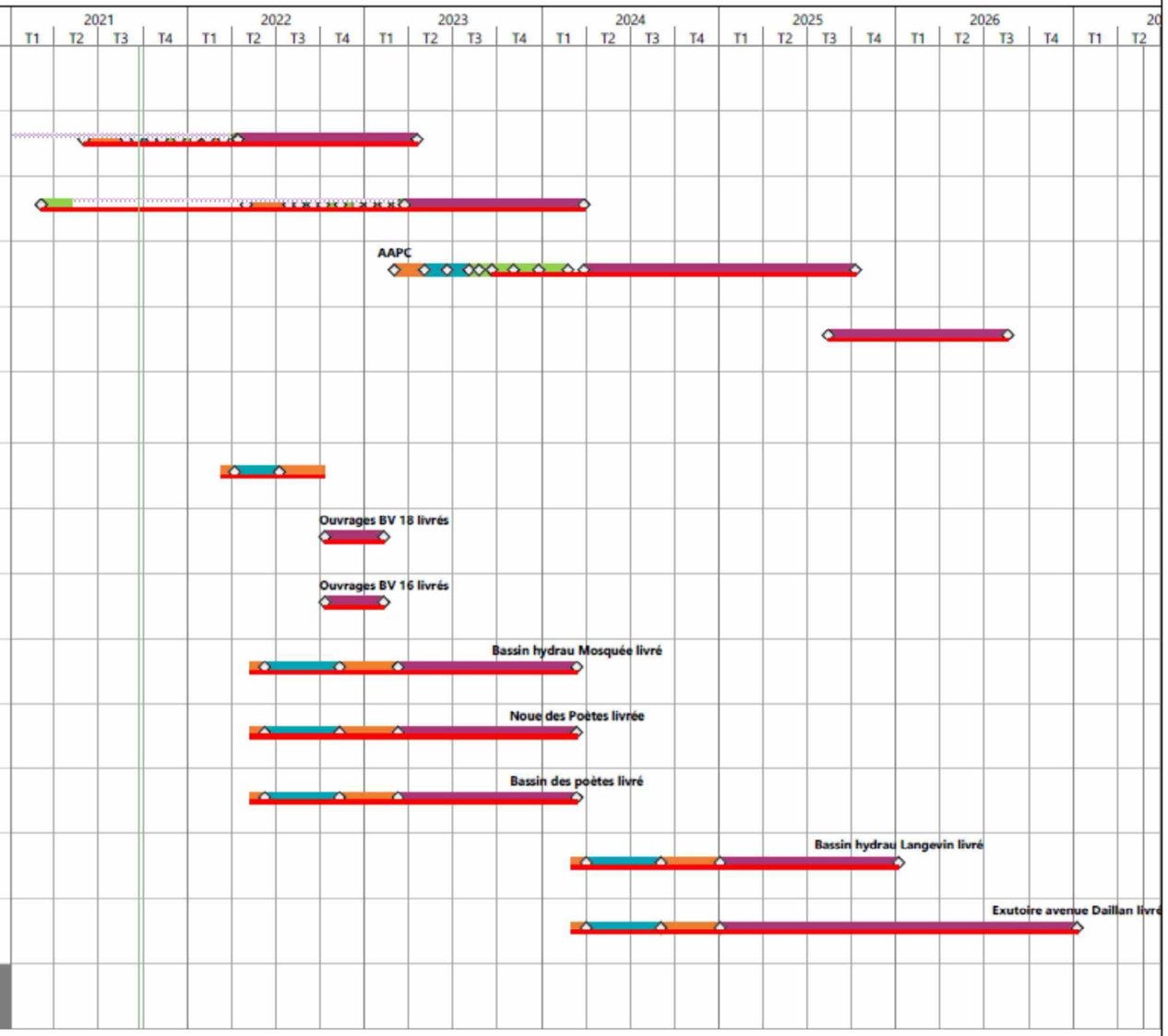
Etudes
Marchés
Procédures
Concertation / EP
Travaux
Jalon
Jalon (recours potentiel)
Délibération
Chemin critique
Courbe d'avancement
Concession SPL
Commercialisation
Relogement
Marge

Page 6

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
1304	**3.10.2 Démolitions**	**Lun 01/07/19**	**1239 j**	**Mer 27/03/24**
1305	**3.10.2.1 Pollux**	**Lun 01/07/19**	**993 j**	**Mar 18/04/23**
1344	**3.10.2.2 Hesperides**	**Jeu 04/03/21**	**800 j**	**Mer 27/03/24**
1383	**3.10.3 Réhabilitation Hespérides**	**Ven 03/03/23**	**679 j**	**Mer 08/10/25**
1414	**3.10.4 Résidentialisation Hespérides**	**Jeu 14/08/25**	**264 j**	**Mar 18/08/26**
1418	**3.10.5 Ouvrages hydrauliques (Noue BV16 et noue BV 18)**	**Mer 09/03/22**	**1264 j**	**Ven 08/01/27**
1419	**3.10.5.1 Etudes BV 16 et BV 18**	**Mer 09/03/22**	**154 j**	**Lun 10/10/22**
1427	**3.10.5.2 Réalisation BV 18**	**Lun 10/10/22**	**88 j**	**Mer 08/02/23**
1431	**3.10.5.3 Réalisation BV 16**	**Lun 10/10/22**	**88 j**	**Mer 08/02/23**
1435	**3.10.5.4 Bassin hydraulique Mosquée (NM)**	**Mar 10/05/22**	**482 j**	**Mar 12/03/24**
1446	**3.10.5.5 Noue des Poètes (NM)**	**Mar 10/05/22**	**482 j**	**Mar 12/03/24**
1457	**3.10.5.6 Bassin des Poètes (NM)**	**Mar 10/05/22**	**482 j**	**Mar 12/03/24**
1468	**3.10.5.7 Bassin hydraulique Langevin (NM)**	**Ven 01/03/24**	**482 j**	**Lun 05/01/26**
1479	**3.10.5.8 Exutoire avenue Daillan (NM)**	**Ven 01/03/24**	**746 j**	**Ven 08/01/27**
1491	3.11 Secteur L	Mer 01/01/20	1160 j	Lun 10/06/24



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

Etudes — Concertation / EP — Jalon — Chemin critique — Commercialisation
Marchés — Travaux — Jalon (recours potentiel) — Courbe d'avancement — Relogement
Procédures — Délibération — Concession SPL — Marge

Page 7

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
1492	3.11.1 Aménagements	Ven 05/11/21	634 j	Mar 09/04/24
1503	3.11.2 Nouvelle polarité Porte des Arts	Mer 01/01/20	1160 j	Lun 10/06/24
1552	3.11.3 Ouvrages hydrauliques (Noue et bassin BV20)	Ven 05/11/21	205 j	Jeu 18/08/22
1563	3.12 Secteur N/O	Lun 01/06/20	1643 j	Mar 15/09/26
1564	3.12.1 Aménagements	Ven 05/11/21	1157 j	Ven 10/04/26
1565	3.12.1.1 Démolition viaduc Utrillo	Ven 05/11/21	564 j	Mar 02/01/24
1574	3.12.1.2 Espaces publics	Ven 05/11/21	1157 j	Ven 10/04/26
1583	3.12.2 Démolitions	Lun 01/06/20	1555 j	Jeu 14/05/26
1584	3.12.2.1 Delacroix (26 lgts) / Degas (20 lgts)	Lun 01/06/20	1179 j	Mer 04/12/24
1623	3.12.2.2 David (8 lgts)	Lun 01/06/20	1031 j	Ven 10/05/24
1662	3.12.2.3 Bassano (67 lgts)	Ven 01/01/21	1401 j	Jeu 14/05/26
1704	3.12.3 Réhabilitations	Jeu 03/02/22	1121 j	Mer 20/05/26
1705	3.12.3.1 Delacroix / Degas (97 lgts)	Jeu 03/02/22	756 j	Mer 25/12/24
1736	3.12.3.2 Bassano (64 lgts)	Mer 10/05/23	791 j	Mer 20/05/26
1767	3.12.4 Résidentialisations	Jeu 13/06/24	394 j	Mar 16/12/25



Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

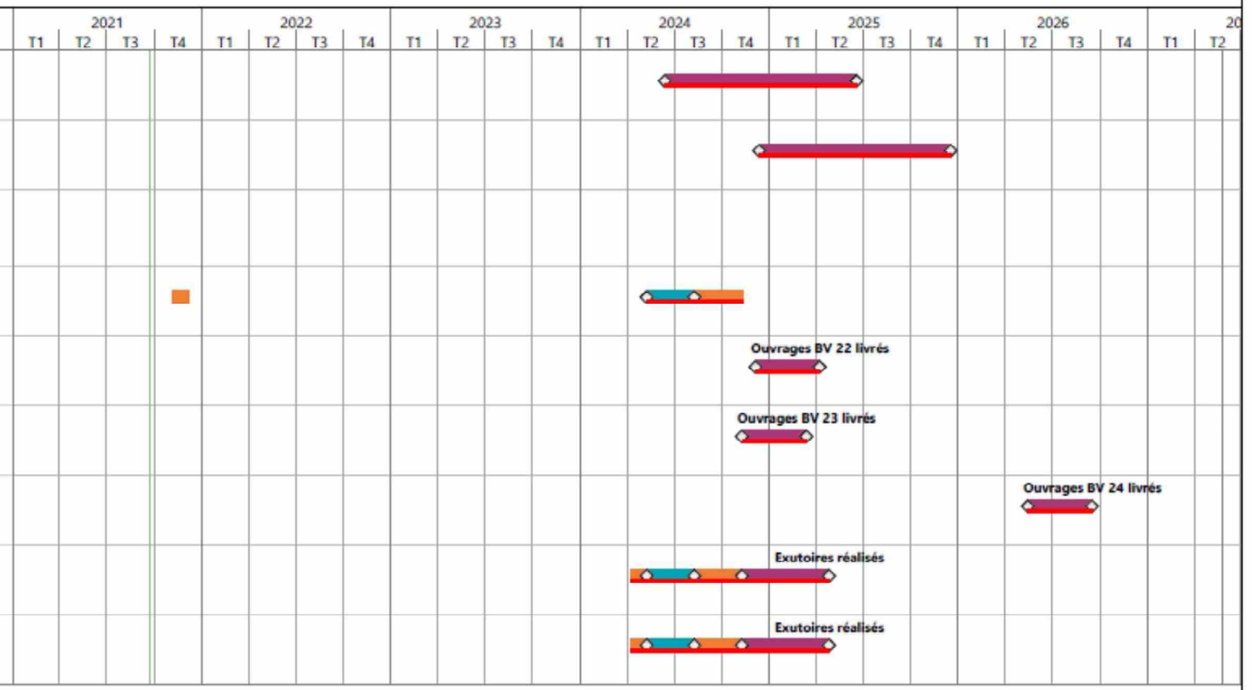
Etudes — Concertation / EP — Jalon — Chemin critique — Commercialisation
Marchés — Travaux — Jalon (recours potentiel) — Courbe d'avancement — Relogement
Procédures — Délibération — Concession SPL — Marge

Page 8

www.aamo.fr

NPNRU Nîmes - Secteurs Pissevin & Valdegour
Planning détaillé - Jeu 23/09/21 - VF

N°	Nom de la tâche	Début	Durée	Fin
1768	3.12.4.1 Delacroix / Degas	Jeu 13/06/24	264 j	Mar 17/06/25
1772	3.12.4.2 Bassano	Jeu 12/12/24	264 j	Mar 16/12/25
1776	3.12.5 Ouvrages hydrauliques (Noues et tranchées BV22-23-24)	Ven 05/11/21	1269 j	Mar 15/09/26
1777	3.12.5.1 Etudes ouvrages BV 22, 23 et 24	Ven 05/11/21	787 j	Ven 08/11/24
1785	3.12.5.2 Réalisation BV 22	Mer 04/12/24	88 j	Lun 07/04/25
1789	3.12.5.3 Réalisation BV 23	Ven 08/11/24	88 j	Mer 12/03/25
1793	3.12.5.4 Réalisation BV 24	Jeu 14/05/26	88 j	Mar 15/09/26
1797	4 Hors périmètres	Mar 09/04/24	274 j	Ven 25/04/25
1798	4.1 Ouvrages hydrauliques : exutoires	Mar 09/04/24	274 j	Ven 25/04/25

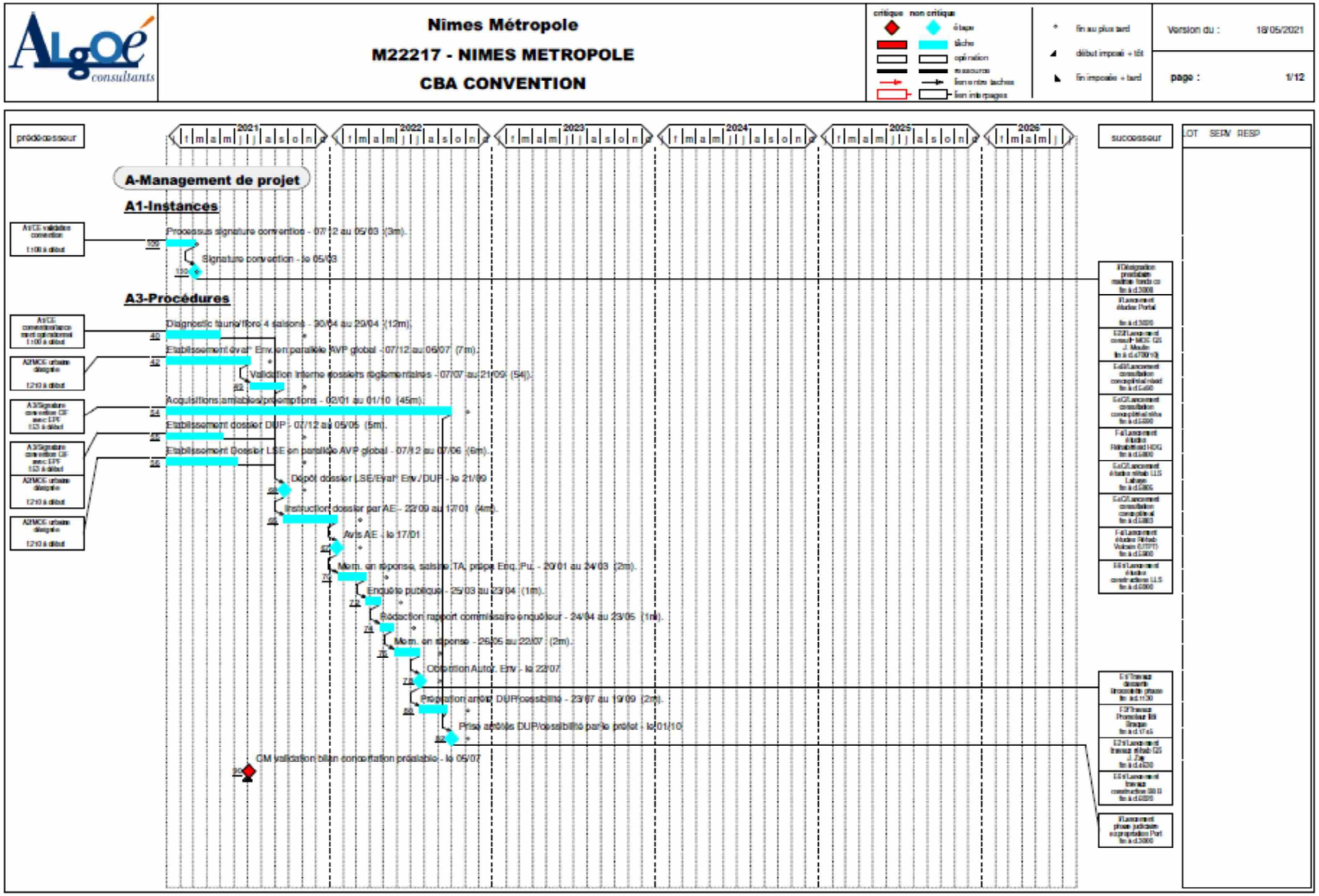


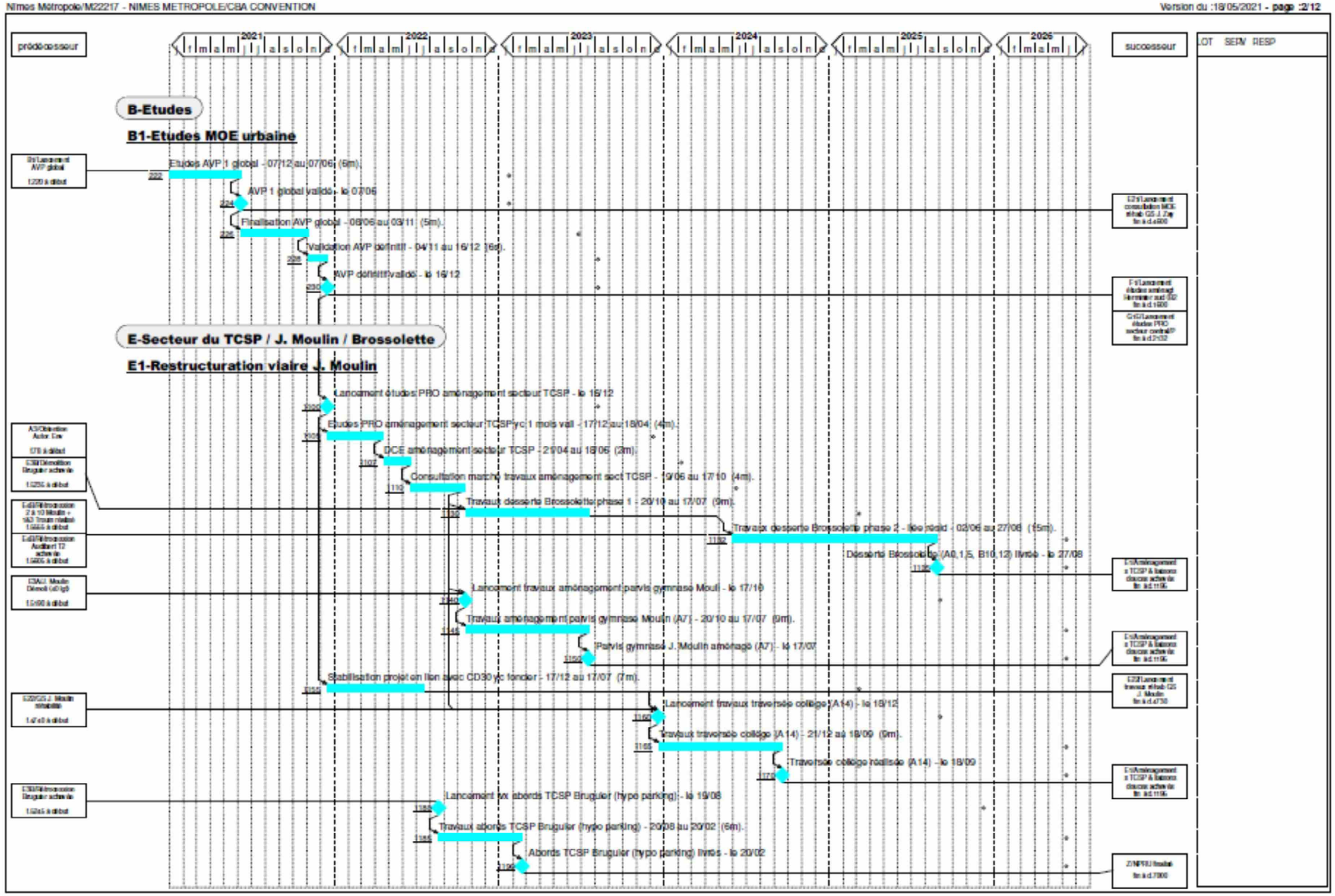
Projet : NPNRU Nîmes_P&V_pl
Date : Jeu 23/09/21

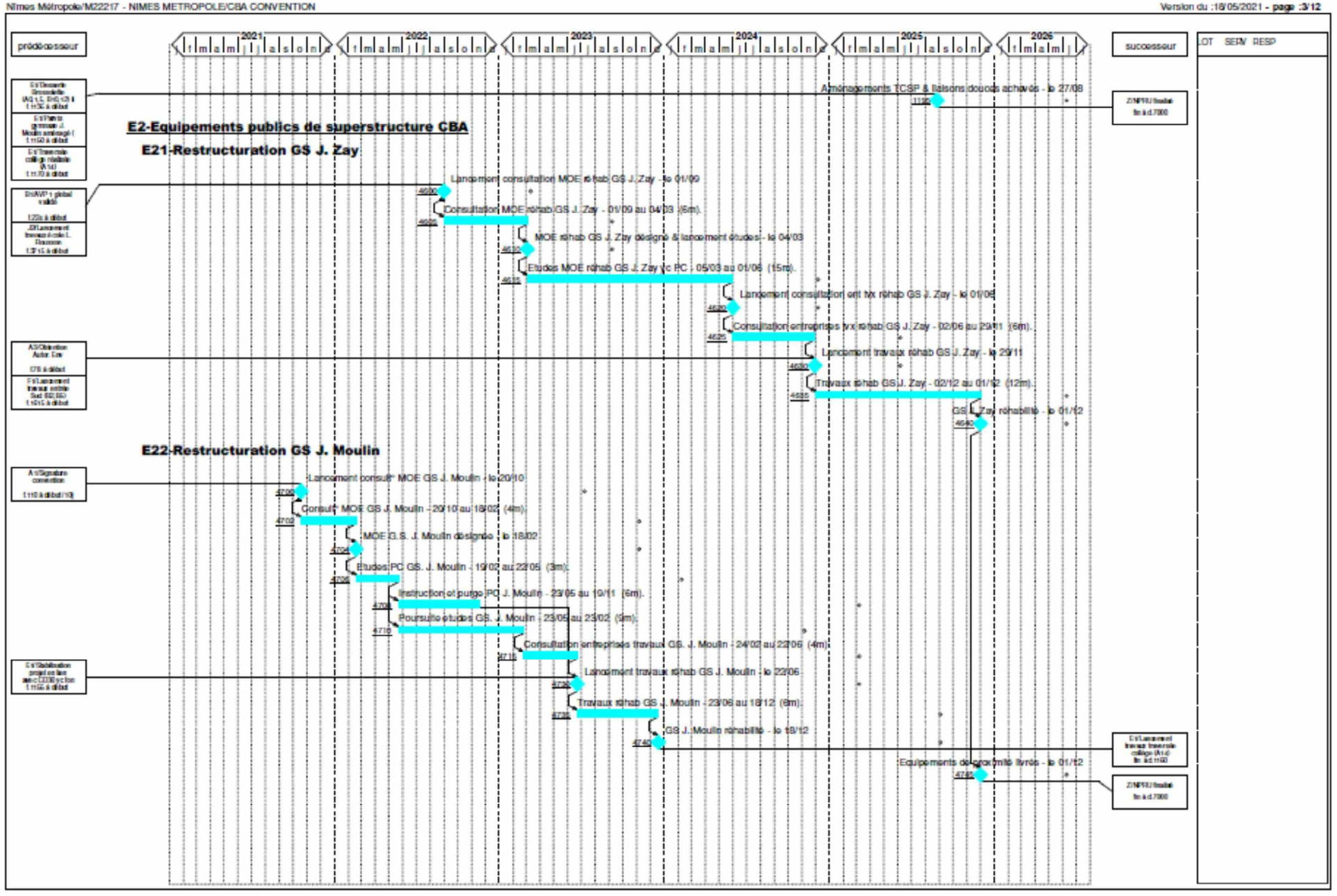
Etudes	Concertation / EP	Jalon	Chemin critique	Commercialisation
Marchés	Travaux	Jalon (recours potentiel)	Courbe d'avancement	Relogement
Procédures		Délibération	Concession SPL	Marge

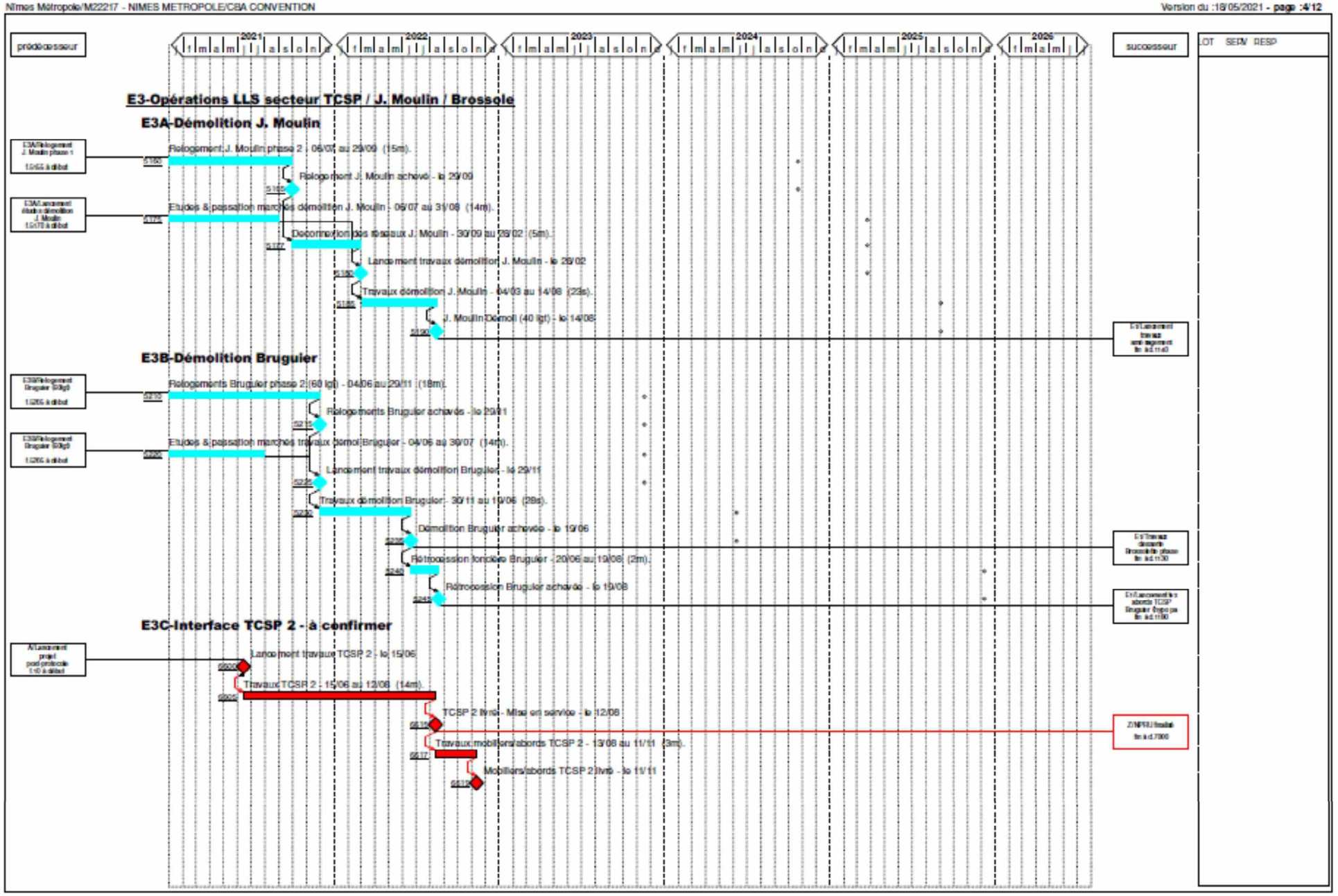
Page 9

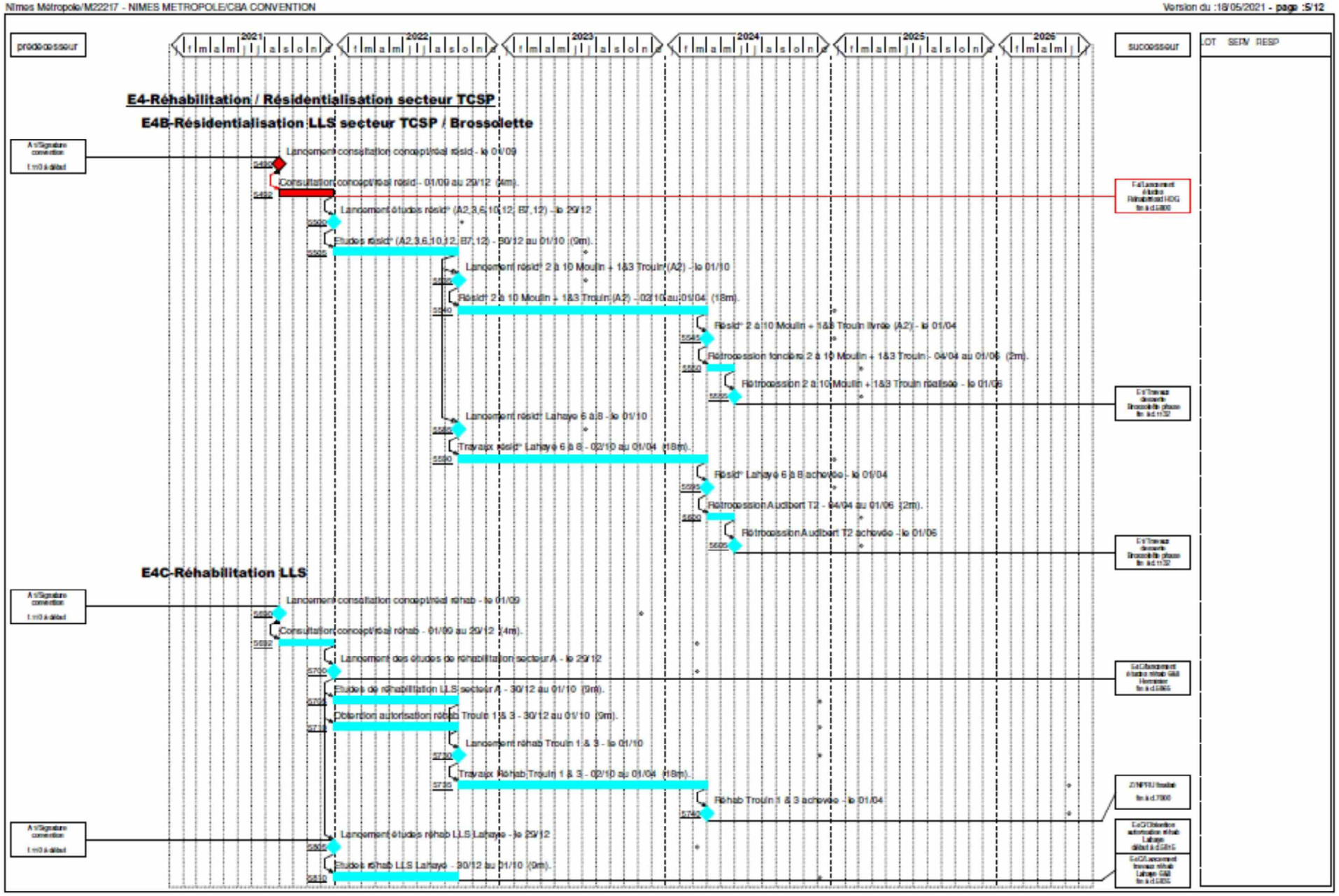
Planning opérationnel du projet de Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville

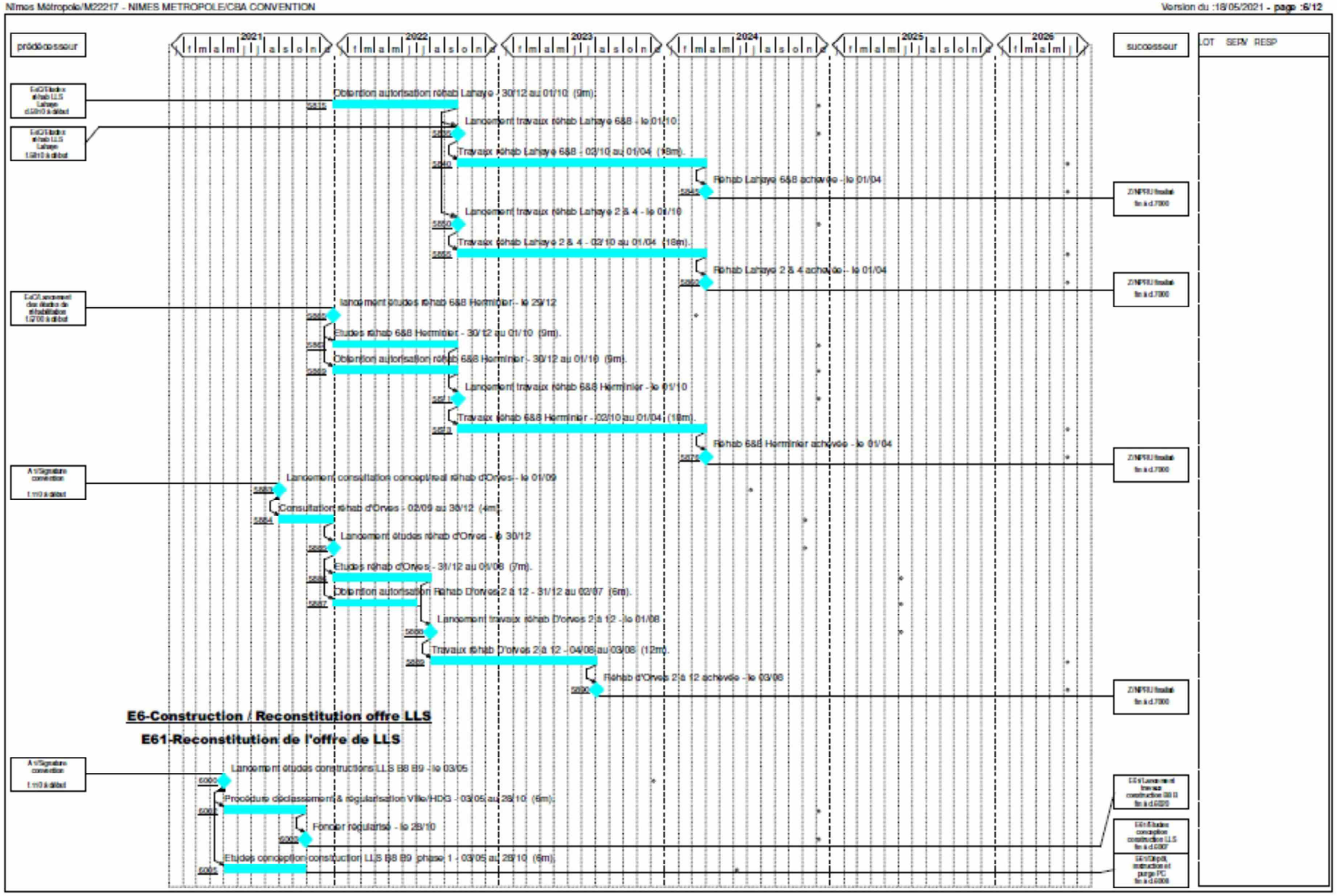


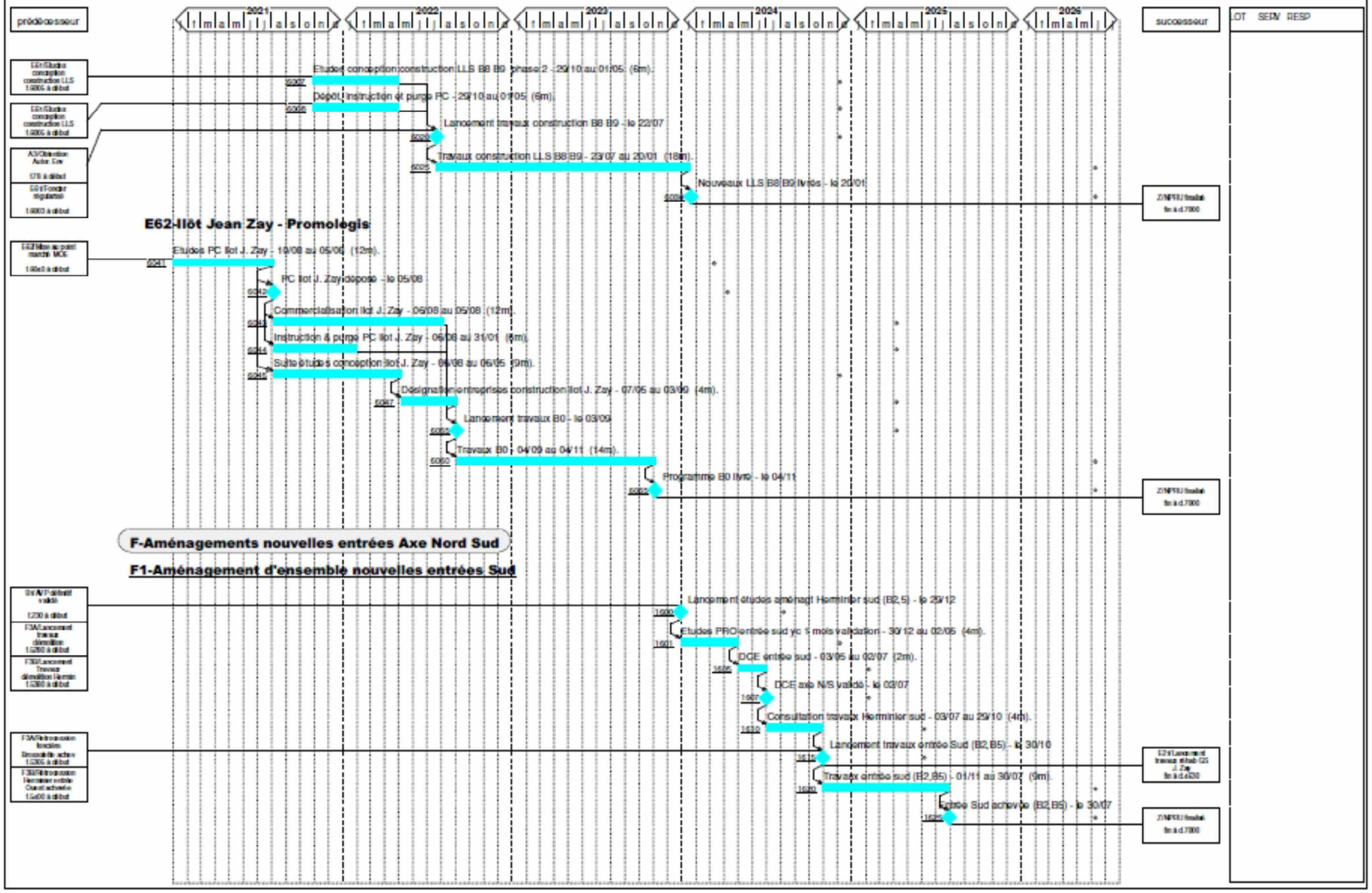

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
t f m a m j j a s o n d
successeur
LOT SERV RESP
B-Etudes
B1-Etudes MOE urbaine
Etudes AVP 1 global - 07/12 au 07/06 (6m).
AVP 1 global validé - le 07/06
Finalisation AVP global - 08/06 au 03/11 (5m).
Validation AVP définitif - 04/11 au 16/12 (6m).
AVP définitif validé - le 16/12
E-Secteur du TCSP / J. Moulin / Brossolette
E1-Restructuration viaire J. Moulin
Lancement études PRO aménagement secteur TCSP - le 16/12
Etudes PRO aménagement secteur TCSP yc 1 mois vall - 17/12 au 18/04 (4m).
DCE aménagement secteur TCSP - 21/04 au 18/06 (2m).
Consultation marché travaux aménagement sect TCSP - 19/06 au 17/10 (4m).
Travaux desserte Brossolette phase 1 - 20/10 au 17/07 (9m).
Travaux desserte Brossolette phase 2 - tde nord - 03/06 au 27/06 (15m).
Desserte Brossolette (A0,1,5, B10,12) livrée - le 27/08
Lancement travaux aménagement parvis gymnase Moul - le 17/10
Travaux aménagement parvis gymnase Moulin (A7) - 20/10 au 17/07 (9m).
Parvis gymnase J.Moulin aménagé (A7) - le 17/07
Stabilisation projet en lien avec CD30 yc fonder - 17/12 au 17/07 (7m).
Lancement travaux traversée collège (A14) - le 19/12
Travaux traversée collège (A14) - 21/12 au 18/09 (9m).
Traversée collège réalisée (A14) - le 18/09
Lancement tvx abords TCSP Bruguier (hypo parking) - le 19/08
Travaux abords TCSP Bruguier (hypo parking) - 20/08 au 20/02 (6m).
Abords TCSP Bruguier (hypo parking) livrés - le 20/02

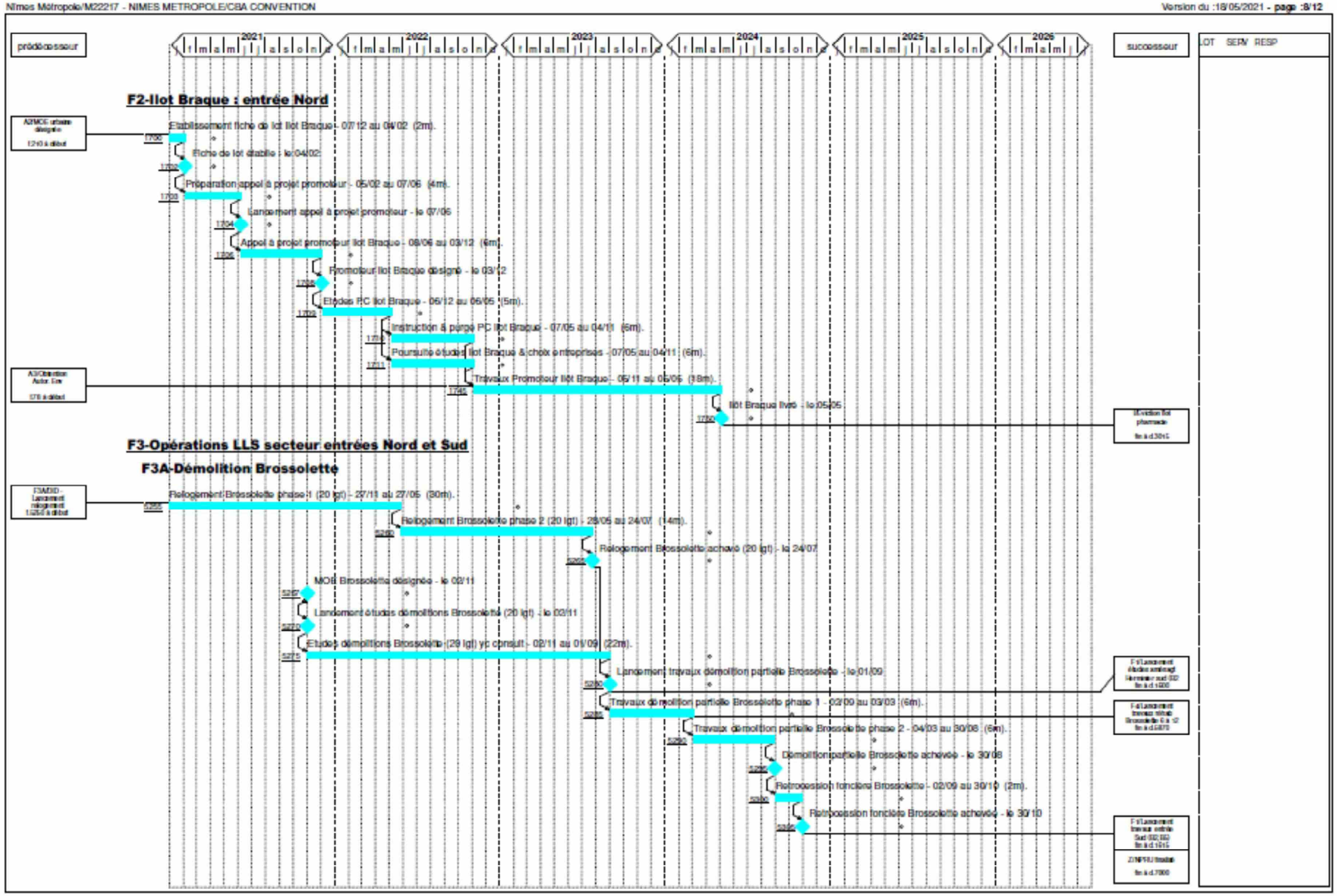

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
j f m a m j j a s o n d j f m a m j j a s o n d j f m a m j j a s o n d j f m a m j j a s o n d j f m a m j j a s o n d j f m a m j
successeur
LOT SERM RESP
Aménagements TCSP & liaisons douces achevés - le 27/08
E2-Equipements publics de superstructure CBA
E21-Restructuration GS J. Zay
Lancement consultation MOE réhab GS J. Zay - le 01/09
Consultation MOE réhab GS J. Zay - 01/09 au 04/03 (6m).
MOE réhab GS J. Zay désigné & lancement études - le 04/03
Etudes MOE réhab GS J. Zay (c PC - 05/03 au 01/06 (15m).
Lancement consultation ent tvx réhab GS J. Zay - le 01/06
Consultation entreprises tvx réhab GS J. Zay - 02/06 au 29/11 (6m).
Lancement travaux réhab GS J. Zay - le 29/11
Travaux réhab GS J. Zay - 02/12 au 01/12 (12m).
GS J. Zay réhabilité - le 01/12
E22-Restructuration GS J. Moulin
Lancement consult° MOE GS J. Moulin - le 20/10
Consult° MOE GS J. Moulin - 20/10 au 18/02 (4m).
MOE G.S. J. Moulin désignée - le 18/02
Etudes PC GS. J. Moulin - 19/02 au 22/05 (3m).
Instruction et purge PC J. Moulin - 23/05 au 19/11 (6m).
Poursuite études GS. J. Moulin - 23/05 au 23/02 (9m).
Consultation entreprises travaux GS. J. Moulin - 24/02 au 22/06 (4m).
Lancement travaux réhab GS J. Moulin - le 22/06
Travaux réhab GS J. Moulin - 23/06 au 18/12 (6m).
GS J. Moulin réhabilité - le 18/12
Equipements de proximité livrés - le 01/12

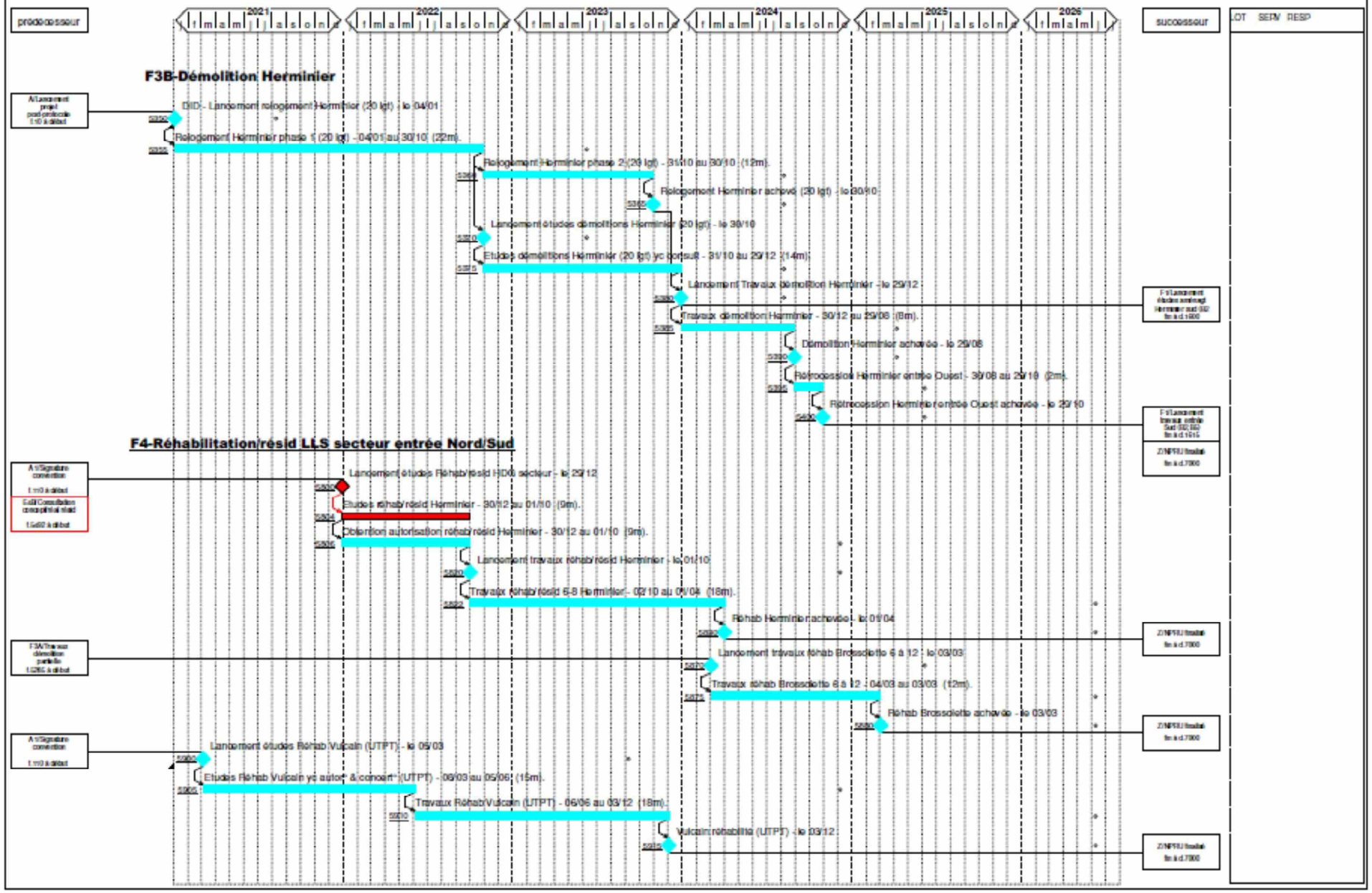

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SEDM RESP
E3-Opérations LLS secteur TCSP / J. Moulin / Brossolle
E3A-Démolition J. Moulin
E3A/Relogement J. Moulin phase 1 t.5165 à début
Relogement J. Moulin phase 2 - 06/07 au 29/09 (15m).
Relogement J. Moulin achevé - le 29/09
E3A/Lancement études démolition J. Moulin t.5170 à début
Etudes & passation marchés démolition J. Moulin - 06/07 au 31/08 (14m).
Déconnexion des réseaux J. Moulin - 30/09 au 28/02 (5m).
Lancement travaux démolition J. Moulin - le 28/02
Travaux démolition J. Moulin - 04/03 au 14/08 (23s).
J. Moulin Démoli (40 lgt) - le 14/08
E3B-Démolition Bruguier
E3B/Relogement Bruguier 50lgts t.5205 à début
Relogements Bruguier phase 2 (60 lgt) - 04/06 au 29/11 (18m).
Relogements Bruguier achevés - le 29/11
E3B/Relogement Bruguier 50lgts t.5205 à début
Etudes & passation marchés travaux démol Bruguier - 04/06 au 30/07 (14m).
Lancement travaux démolition Bruguier - le 29/11
Travaux démolition Bruguier - 30/11 au 19/06 (28s).
Démolition Bruguier achevée - le 19/06
Rétrocession foncière Bruguier - 20/06 au 19/08 (2m).
Rétrocession Bruguier achevée - le 19/08
E3C-Interface TCSP 2 - à confirmer
A/Lancement projet post-protocole t.10 à début
Lancement travaux TCSP 2 - le 15/06
Travaux TCSP 2 - 15/06 au 12/08 (14m).
TCSP 2 livré - Mise en service - le 12/08
Travaux mobiliers/abords TCSP 2 - 13/08 au 11/11 (3m).
Mobiliers/abords TCSP 2 livrés - le 11/11

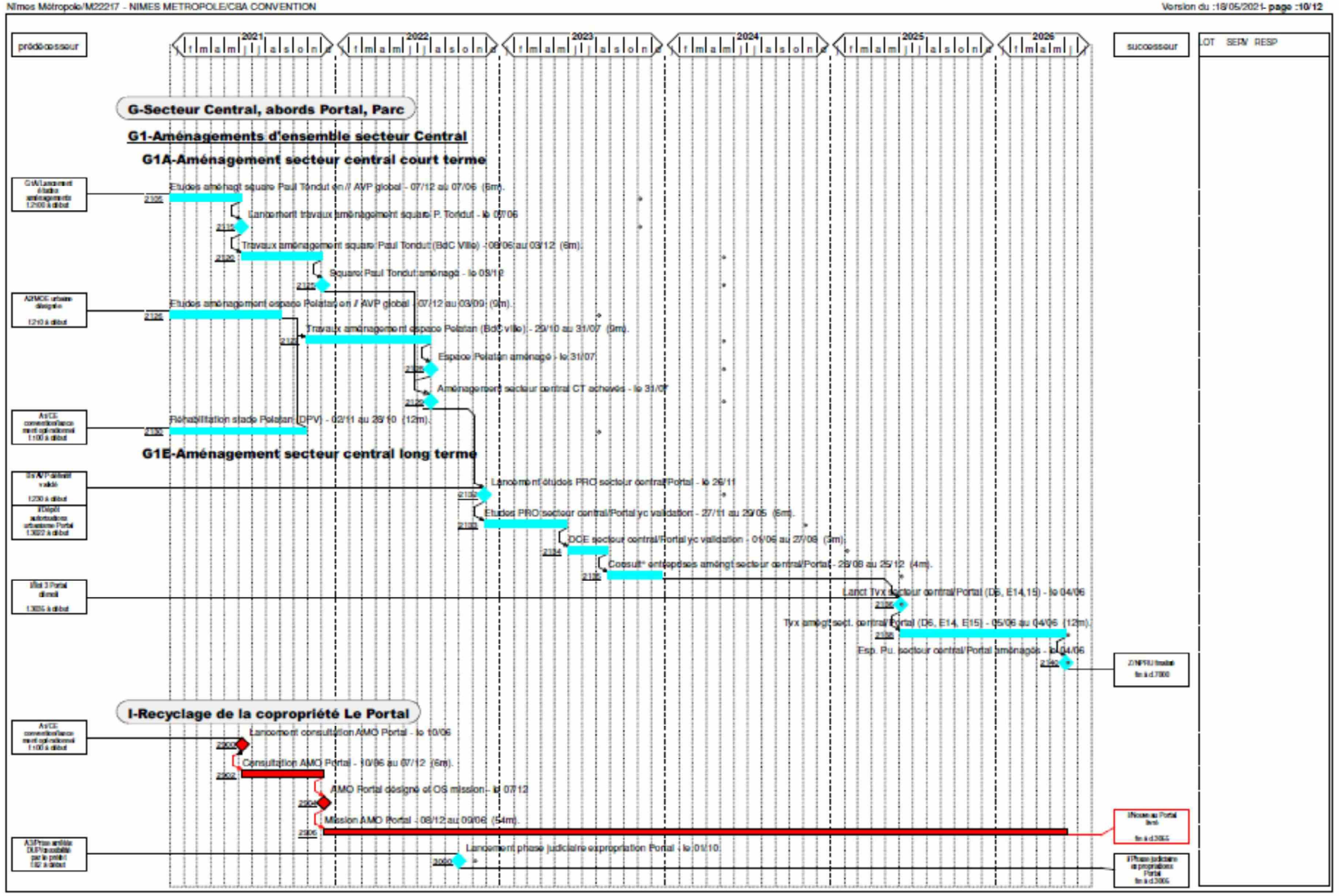

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
t m a m j j a s o n d
successeur
LOT SEPM RESP
E4-Réhabilitation / Résidentialisation secteur TCSP
E4B-Résidentialisation LLS secteur TCSP / Brossolette
A t/Signature convention
t m0 à délai
Lancement consultation concept/réal résid - le 01/09
5488
Consultation concept/réal résid - 01/09 au 29/12 (4m).
5492
Lancement études résid° (A2,3,6,10,12, B7,12) - le 29/12
5500
Etudes résid° (A2,3,6,10,12, B7,12) - 30/12 au 01/10 (9m).
5502
Lancement résid° 2 à 10 Moulin + 1&3 Troulin (A2) - le 01/10
5538
Résid° 2 à 10 Moulin + 1&3 Troulin (A2) - 02/10 au 01/04 (18m).
5540
Résid° 2 à 10 Moulin + 1&3 Troulin livrée (A2) - le 01/04
5545
Rétrocession foncière 2 à 10 Moulin + 1&3 Troulin - 04/04 au 01/06 (2m).
5550
Rétrocession 2 à 10 Moulin + 1&3 Troulin réalisée - le 01/06
5555
Lancement résid° Lahaye 6 à 8 - le 01/10
5586
Travaux résid° Lahaye 6 à 8 - 02/10 au 01/04 (18m).
5590
Résid° Lahaye 6 à 8 achevée - le 01/04
5595
Rétrocession Audibert T2 - 04/04 au 01/06 (2m).
5600
Rétrocession Audibert T2 achevée - le 01/06
5605
E4 Lancement études réhab GAB Hermitage fin à d 0805
E4 Travaux démarrés Brossolette phase fin à d 1132
E4-Réhabilitation LLS
A t/Signature convention
t m0 à délai
Lancement consultation concept/réal réhab - le 01/09
5682
Consultation concept/réal réhab - 01/09 au 29/12 (4m).
5692
Lancement des études de réhabilitation secteur A - le 29/12
5700
Etudes de réhabilitation LLS secteur A - 30/12 au 01/10 (9m).
5702
Obtention autorisation réhab Troulin 1 & 3 - 30/12 au 01/10 (9m).
5711
Lancement réhab Troulin 1 & 3 - le 01/10
5730
Travaux Réhab Troulin 1 & 3 - 02/10 au 01/04 (18m).
5735
Réhab Troulin 1 & 3 achevée - le 01/04
5742
E4 Lancement études réhab GAB Hermitage fin à d 0805
ZNRU finalisé fin à d 7800
E4/C1Obtention autorisation réhab Lahaye début à d 0305
E4/C2Lancement travaux réhab Lahaye GAB fin à d 0805
A t/Signature convention
t m0 à délai
Lancement études réhab LLS Lahaye - le 29/12
5805
Etudes réhab LLS Lahaye - 30/12 au 01/10 (9m).
5810

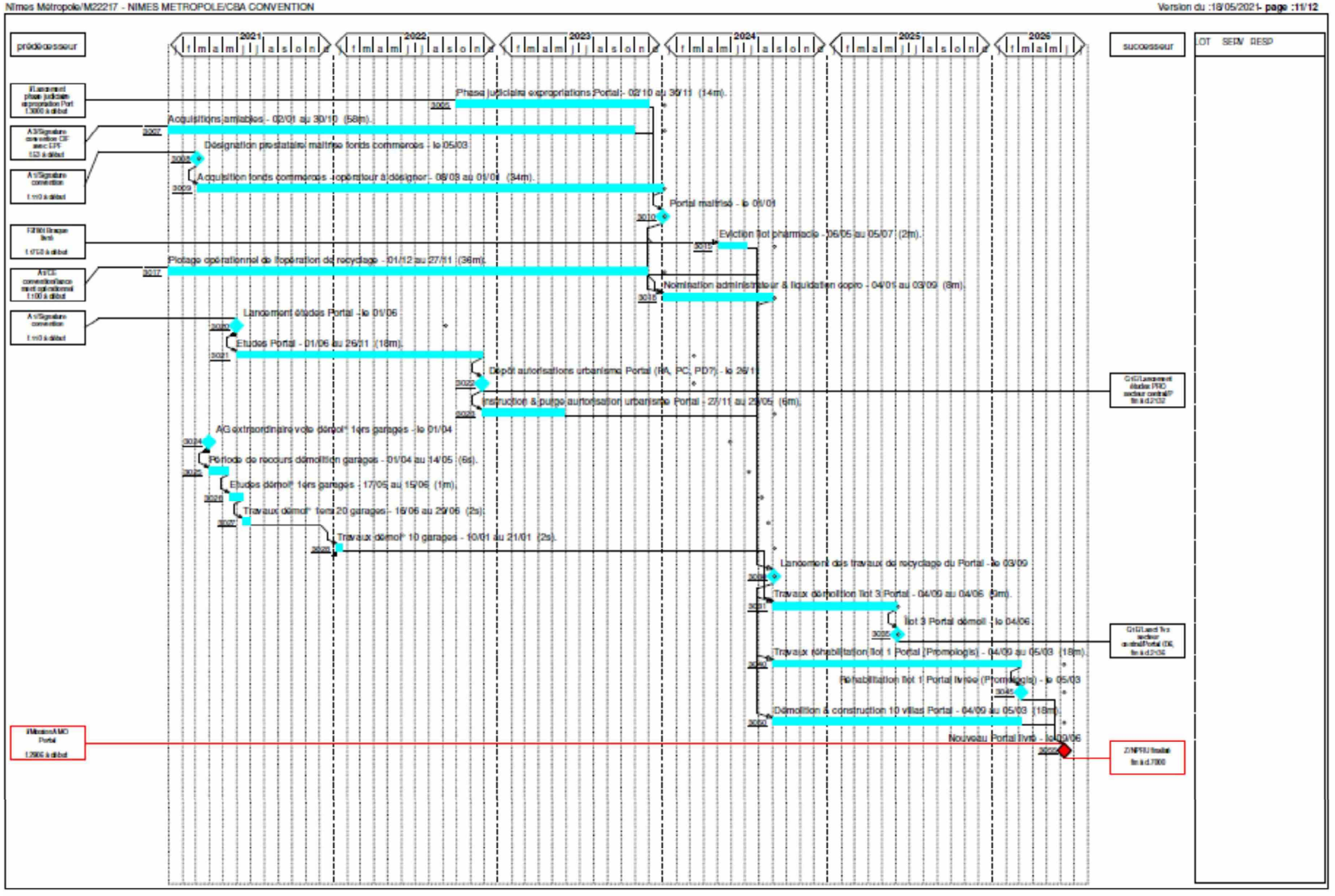

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
Obtention autorisation réhab Lahaye - 30/12 au 01/10 (9m).
Lancement travaux réhab Lahaye 6&8 - le 01/10
Travaux réhab Lahaye 6&8 - 02/10 au 01/04 (18m).
Réhab Lahaye 6&8 achevée - le 01/04
Lancement travaux réhab Lahaye 2 & 4 - le 01/10
Travaux réhab Lahaye 2 & 4 - 02/10 au 01/04 (18m).
Réhab Lahaye 2 & 4 achevée - le 01/04
Lancement études réhab 6&8 Herminier - le 29/12
Etudes réhab 6&8 Herminier - 30/12 au 01/10 (9m).
Obtention autorisation réhab 6&8 Herminier - 30/12 au 01/10 (9m).
Lancement travaux réhab 6&8 Herminier - le 01/10
Travaux réhab 6&8 Herminier - 02/10 au 01/04 (18m).
Réhab 6&8 Herminier achevée - le 01/04
Lancement consultation concept/réal réhab d'Orves - le 01/09
Consultation réhab d'Orves - 02/09 au 30/12 (4m).
Lancement études réhab d'Orves - le 30/12
Etudes réhab d'Orves - 31/12 au 01/08 (7m).
Obtention autorisation Réhab D'orves 2 à 12 - 31/12 au 02/07 (6m).
Lancement travaux réhab D'orves 2 à 12 - le 01/08
Travaux réhab D'orves 2 à 12 - 04/08 au 03/08 (12m).
Réhab d'Orves 2 à 12 achevée - le 03/08
E6-Construction / Reconstitution offre LLS
E61-Reconstitution de l'offre de LLS
Lancement études constructions LLS B8 B9 - le 03/05
Procédure déclassement & régularisation Ville/HDG - 03/05 au 28/10 (6m).
Foncier régularisé - le 28/10
Etudes conception construction LLS B8 B9 phase 1 - 03/05 au 28/10 (6m).

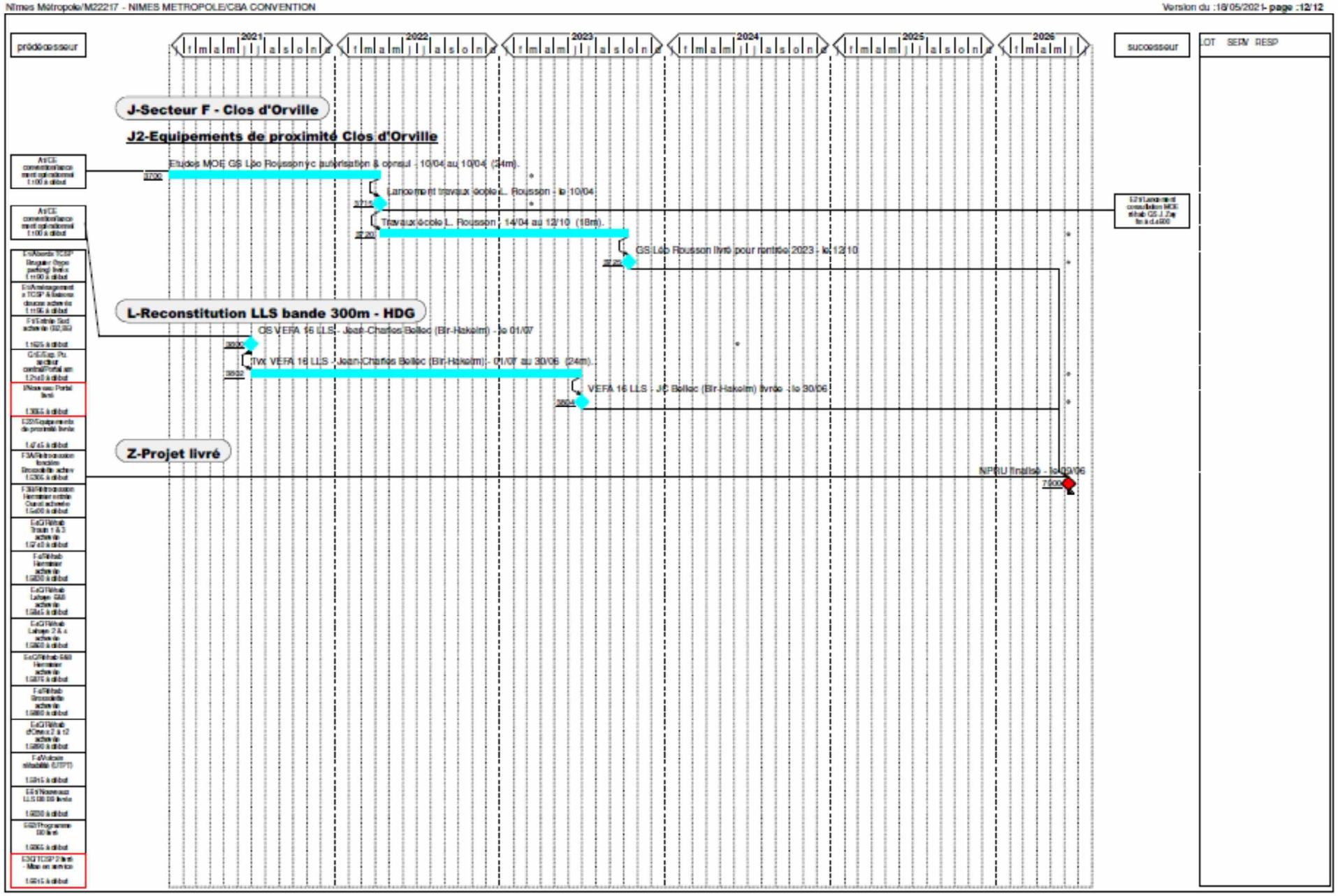

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
Etudes conception construction LLS B8 B9 phase 2 - 29/10 au 01/05 (6m).
Dépôt Instruction et purge PC - 29/10 au 01/05 (6m).
Lancement travaux construction B8 B9 - le 22/07
Travaux construction LLS B8 B9 - 23/07 au 20/01 (18m).
Nouveaux LLS B8 B9 livrés - le 20/01
E62-Ilôt Jean Zay - Promologis
Etudes PC Ilot J. Zay - 10/08 au 05/08 (12m).
PC Ilot J. Zay déposé - le 05/08
Commercialisation Ilot J. Zay - 06/08 au 05/08 (12m).
Instruction & purge PC Ilot J. Zay - 06/08 au 31/01 (6m).
Suite études conception Ilot J. Zay - 04/08 au 06/05 (9m).
Désignation entreprises construction Ilot J. Zay - 07/05 au 03/09 (4m).
Lancement travaux B0 - le 03/09
Travaux B0 - 04/09 au 04/11 (14m).
Programme B0 livré - le 04/11
F-Aménagements nouvelles entrées Axe Nord Sud
F1-Aménagement d'ensemble nouvelles entrées Sud
Lancement études aménagt Herminier sud (B2,5) - le 29/12
Etudes PRO entrée sud yc 1 mois validation - 30/12 au 02/05 (4m).
DCE entrée sud - 03/05 au 02/07 (2m).
DCE axe N/S validé - le 03/07
Consultation travaux Herminier sud - 03/07 au 29/10 (4m).
Lancement travaux entrée Sud (B2,B5) - le 30/10
Travaux entrée sud (B2,B5) - 01/11 au 30/07 (9m).
Entrée Sud achevée (B2,B5) - le 30/07


prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
F2-Ilot Braque : entrée Nord
Etablissement fiche de lot Ilot Braque - 07/12 au 04/02 (2m).
Fiche de lot établie - le 04/02
Préparation appel à projet promoteur - 05/02 au 07/06 (4m).
Lancement appel à projet promoteur - le 07/06
Appel à projet promoteur Ilot Braque - 08/06 au 03/12 (6m).
Promoteur Ilot Braque désigné - le 03/12
Etudes PC Ilot Braque - 06/12 au 06/05 (5m).
Instruction & purge PC Ilot Braque - 07/05 au 04/11 (6m).
Poursuite études Ilot Braque & choix entreprises - 07/05 au 04/11 (6m).
Travaux Promoteur Ilot Braque - 05/11 au 05/05 (18m).
Ilot Braque livré - le 05/05
F3-Opérations LLS secteur entrées Nord et Sud
F3A-Démolition Brossolette
Relogement Brossolette phase 1 (20 lgt) - 27/11 au 27/05 (30m).
Relogement Brossolette phase 2 (20 lgt) - 28/05 au 24/07 (14m).
Relogement Brossolette achevé (20 lgt) - le 24/07
MOE Brossolette désignée - le 02/11
Lancement études démolitions Brossolette (20 lgt) - le 02/11
Etudes démolitions Brossolette (29 lgt) yc consult - 02/11 au 01/09 (22m).
Lancement travaux démolition partielle Brossolette - le 01/09
Travaux démolition partielle Brossolette phase 1 - 02/09 au 03/03 (6m).
Travaux démolition partielle Brossolette phase 2 - 04/03 au 30/08 (6m).
Démolition partielle Brossolette achevée - le 30/08
Rétrocession foncière Brossolette - 02/09 au 30/10 (2m).
Rétrocession foncière Brossolette achevée - le 30/10

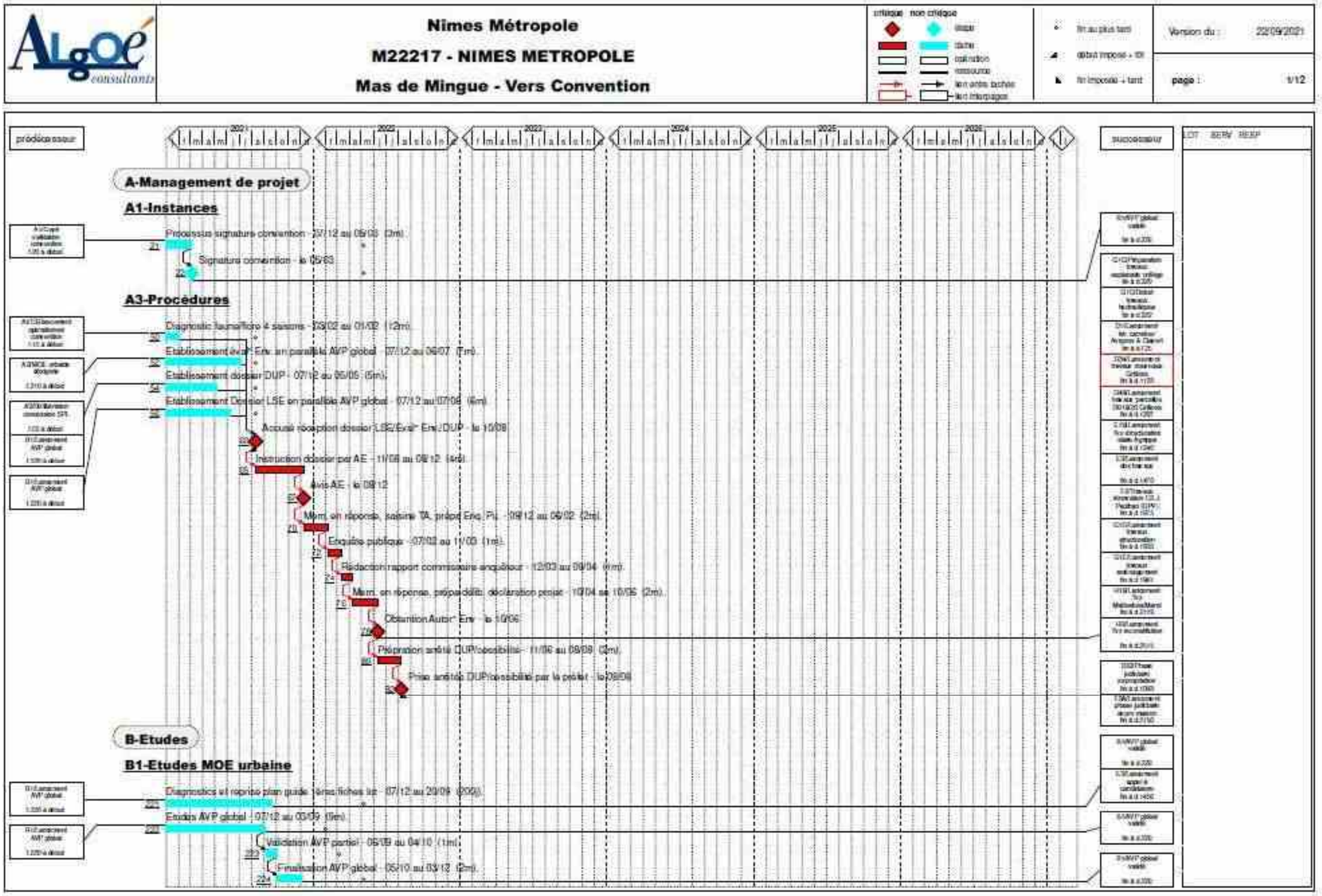

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
succesSeur
LOT SERV RESP
F3B-Démolition Herminier
A/Lancement projet post-protocole 1 m0 à débat
DID - Lancement relogement Herminier (20 lgt) - le 04/01
Relogement Herminier phase 1 (20 lgt) - 04/01 au 30/10 (22m).
Relogement Herminier phase 2 (26 lgt) - 31/10 au 30/10 (12m).
Relogement Herminier achevé (20 lgt) - le 30/10
Lancement études démolitions Herminier (20 lgt) - le 30/10
Etudes démolitions Herminier (20 lgt) yc bonsuit - 31/10 au 29/12 (14m).
Lancement Travaux démolition Herminier - le 29/12
Travaux démolition Herminier - 30/12 au 29/08 (8m).
Démolition Herminier achevée - le 29/08
Rétrocession Herminier entrée Ouest - 30/08 au 29/10 (2m).
Rétrocession Herminier entrée Ouest achevée - le 29/10
F4-Réhabilitation/résid LLS secteur entrée Nord/Sud
A t/Signature convention
1 m0 à débat
Lancement études Réhab/résid HDS secteur - le 29/12
Etudes réhab/résid Herminier - 30/12 au 01/10 (9m).
Obtention autorisation réhab/résid Herminier - 30/12 au 01/10 (9m).
Lancement travaux réhab/résid Herminier - le 01/10
Travaux réhab/résid 6-8 Herminier - 02/10 au 04/04 (18m).
Réhab Herminier achevée - le 01/04
F3A/Travaux démolition partielle
1 m0 à débat
Lancement travaux réhab Brossolette 6 à 12 - le 03/03
Travaux réhab Brossolette 6 à 12 - 04/03 au 03/03 (12m).
Réhab Brossolette achevée - le 03/03
A t/Signature convention
1 m0 à débat
Lancement études Réhab Vulcain (UTPT) - le 05/03
Etudes Réhab Vulcain yc autor° & concert° (UTPT) - 06/03 au 05/06 (15m).
Travaux Réhab Vulcain (UTPT) - 06/06 au 03/12 (18m).
Vulcain réhabilité (UTPT) - le 03/12

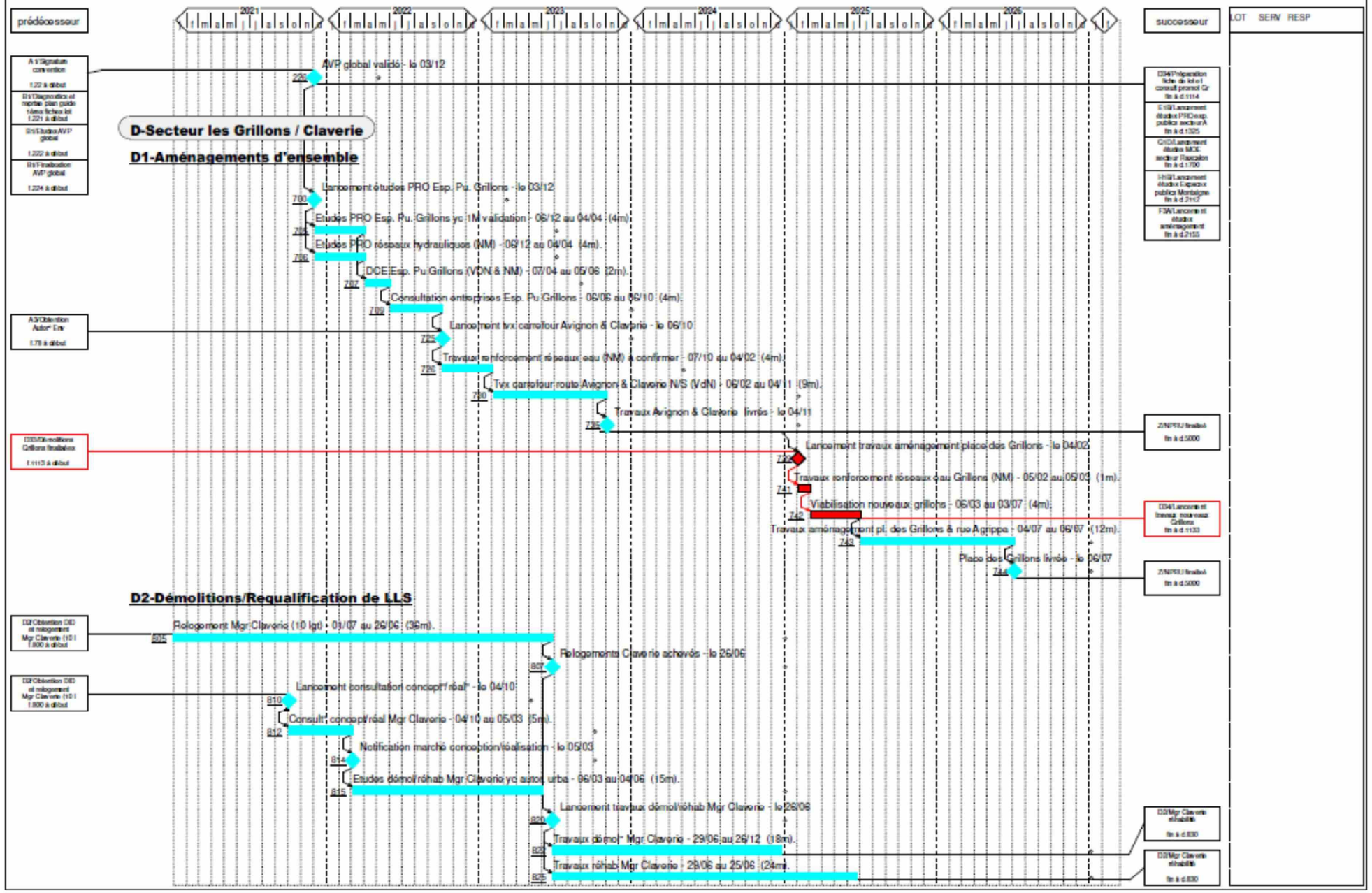

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
succeseur
LOT SERV RESP
G-Secteur Central, abords Portal, Parc
G1-Aménagements d'ensemble secteur Central
G1A-Aménagement secteur central court terme
Etudes aménagt square Paul Tondut en // AVP global - 07/12 au 07/06 (6m).
Lancement travaux aménagement square P. Tondut - le 07/06
Travaux aménagement square Paul Tondut (BdC Ville) - 08/06 au 03/12 (6m).
Square Paul Tondut aménagé - le 03/12
Etudes aménagement espace Polatan en // AVP global - (07/12 au 03/09) (9m).
Travaux aménagement espace Polatan (BdC ville) - 29/10 au 31/07 (9m).
Espace Polatan aménagé - le 31/07
Aménagement secteur central CT achevés - le 31/07
Réhabilitation stade Polatan (DPV) - 02/11 au 28/10 (12m).
G1E-Aménagement secteur central long terme
Lancement études PRO secteur central/Portal - le 26/11
Etudes PRO secteur central/Portal yc validation - 27/11 au 29/05 (6m).
DCE secteur central/Portal yc validation - 01/06 au 27/08 (3m).
Coesult° entreprises amngt secteur central/Portal - 28/08 au 25/12 (4m).
Lanct Tyx secteur central/Portal (D5, E14,15) - le 04/06
Tyx amngt sect. central/Portal (D5, E14, E15) - 05/06 au 04/06 (12m).
Esp. Pu. secteur central/Portal aménagés - le 04/06
I-Recyclage de la copropriété Le Portal
Lancement consultation AMO Portal - le 10/06
Consultation AMO Portal - 10/06 au 07/12 (6m).
AMO Portal désigné et OS mission - le 07/12
Mission AMO Portal - 08/12 au 09/06 (54m).
Lancement phase judiciaire expropriation Portal - le 01/10.

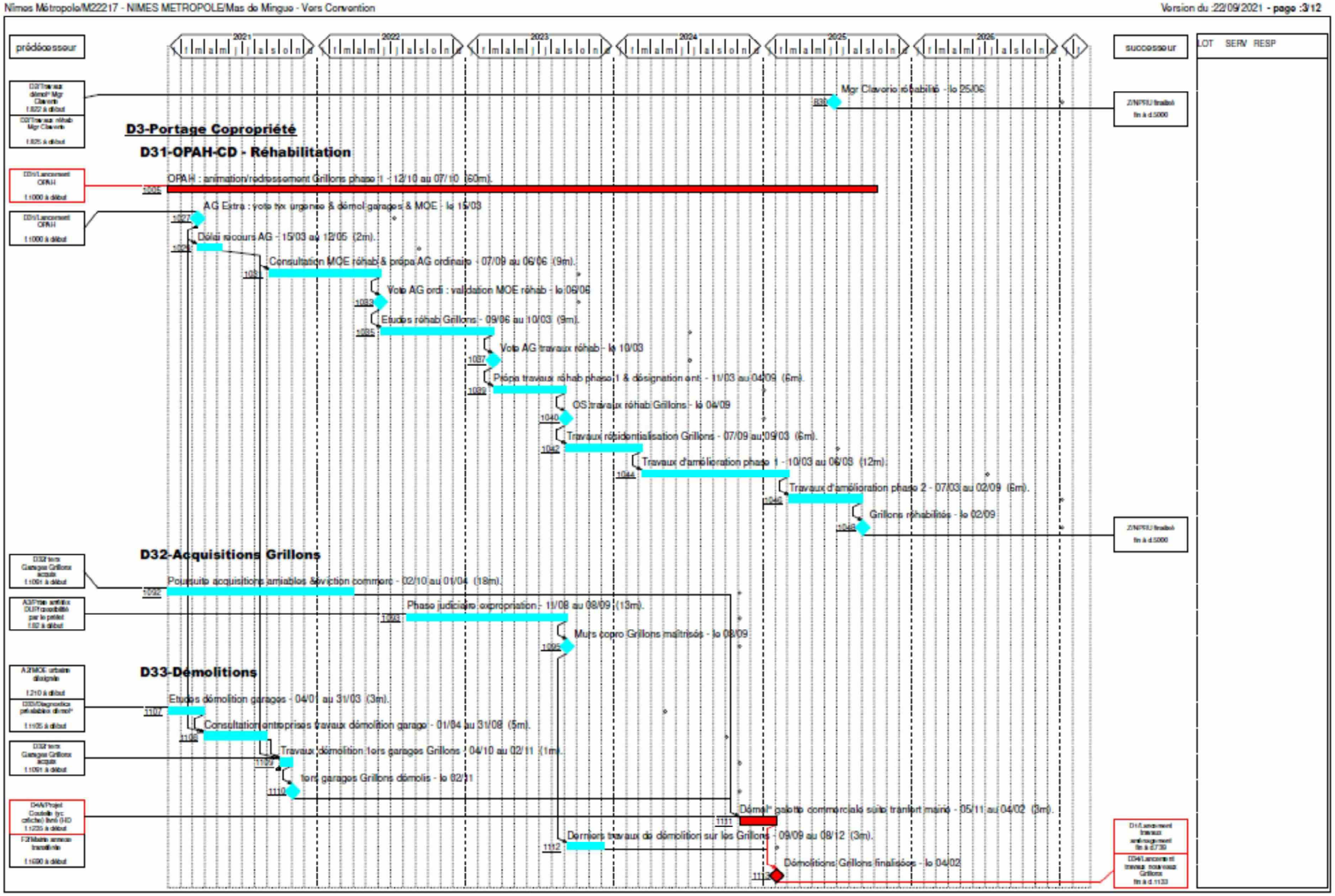

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
Phase judiciaire expropriations Portal - 02/10 au 30/11 (14m).
Acquisitions amiables - 02/01 au 30/10 (58m).
Désignation prestataire maîtrise fonds commerces - le 05/03
Acquisition fonds commerces -opérateur à désigner - 06/03 au 01/09 (34m).
Portail maîtrisé - le 05/09
Eviction îlot pharmacie - 06/05 au 05/07 (2m).
Pilotage opérationnel de l'opération de recyclage - 01/12 au 27/11 (36m).
Nomination administrateur & liquidation copro - 04/01 au 03/09 (8m).
Lancement études Portal - le 01/06
Etudes Portal - 01/06 au 26/11 (18m).
Dépôt autorisations urbanisme Portal (PA, PC, PD?) - le 26/11
Instruction & purge autorisation urbanisme Portal - 27/11 au 29/05 (6m).
AG extraordinaire vote démol° 14rs garages - le 01/04
Période de recours démolition garages - 01/04 au 14/05 (6s).
Etudes démol° 14rs garages - 17/05 au 15/06 (1m).
Travaux démol° 14rs et 20 garages - 16/06 au 29/06 (2s).
Travaux démol° 10 garages - 10/01 au 21/01 (2s).
Lancement des travaux de recyclage du Portal - le 03/09
Travaux démolition îlot 3 Portal - 04/09 au 04/06 (9m).
Ilot 3 Portal démoli - le 04/06
Travaux réhabilitation îlot 1 Portal (Promplogis) - 04/09 au 05/03 (18m).
Réhabilitation îlot 1 Portal livrée (Promplogis) - le 05/03
Démolition & construction 10 villas Portal - 04/09 au 05/03 (18m).
Nouveau Portal livré - le 03/06

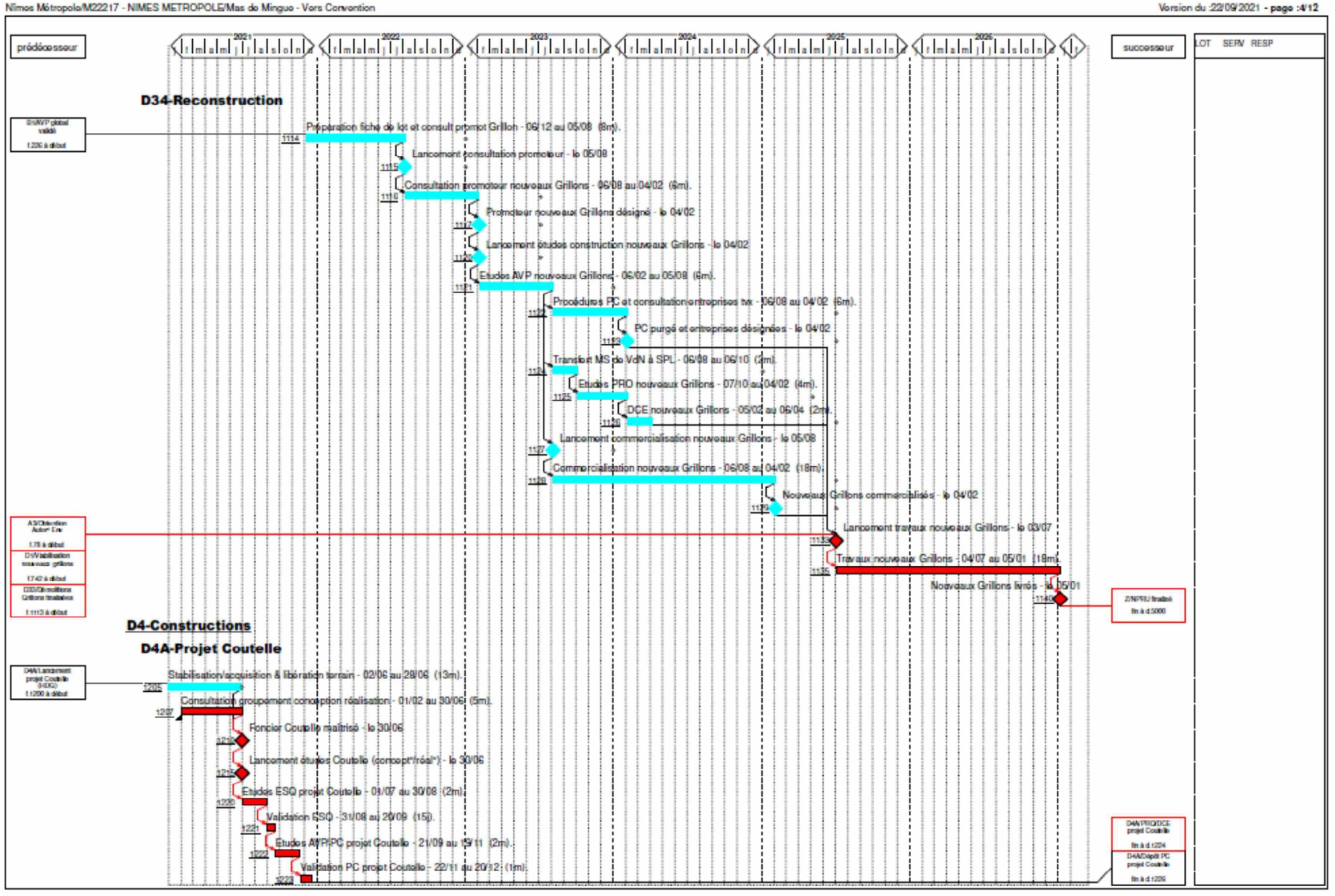

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
t f m a m j j a s o n d
successeur
LOT SERV RESP
J-Secteur F - Clos d'Orville
J2-Equipements de proximité Clos d'Orville
Etudes MOE GS Léo Rousson/yc autorisation & consul - 10/04 au 10/04 (24m).
Lancement travaux école L. Rousson - le 10/04
Travaux école L. Rousson - 14/04 au 12/10 (18m).
GS Léo Rousson livré pour rentrée 2023 - le 12/10
L-Reconstitution LLS bande 300m - HDG
GS VEFA 16 LLS - José-Charles Bollac (Bir-Hakeim) - le 01/07
TVX VEFA 16 LLS - Jean-Charles Bollac (Bir-Hakeim) - 01/07 au 30/06 (24m).
VEFA 16 LLS - JC Bollac (Bir-Hakeim) livrée - le 30/06
Z-Projet livré
NPRU finalisé - le 30/06

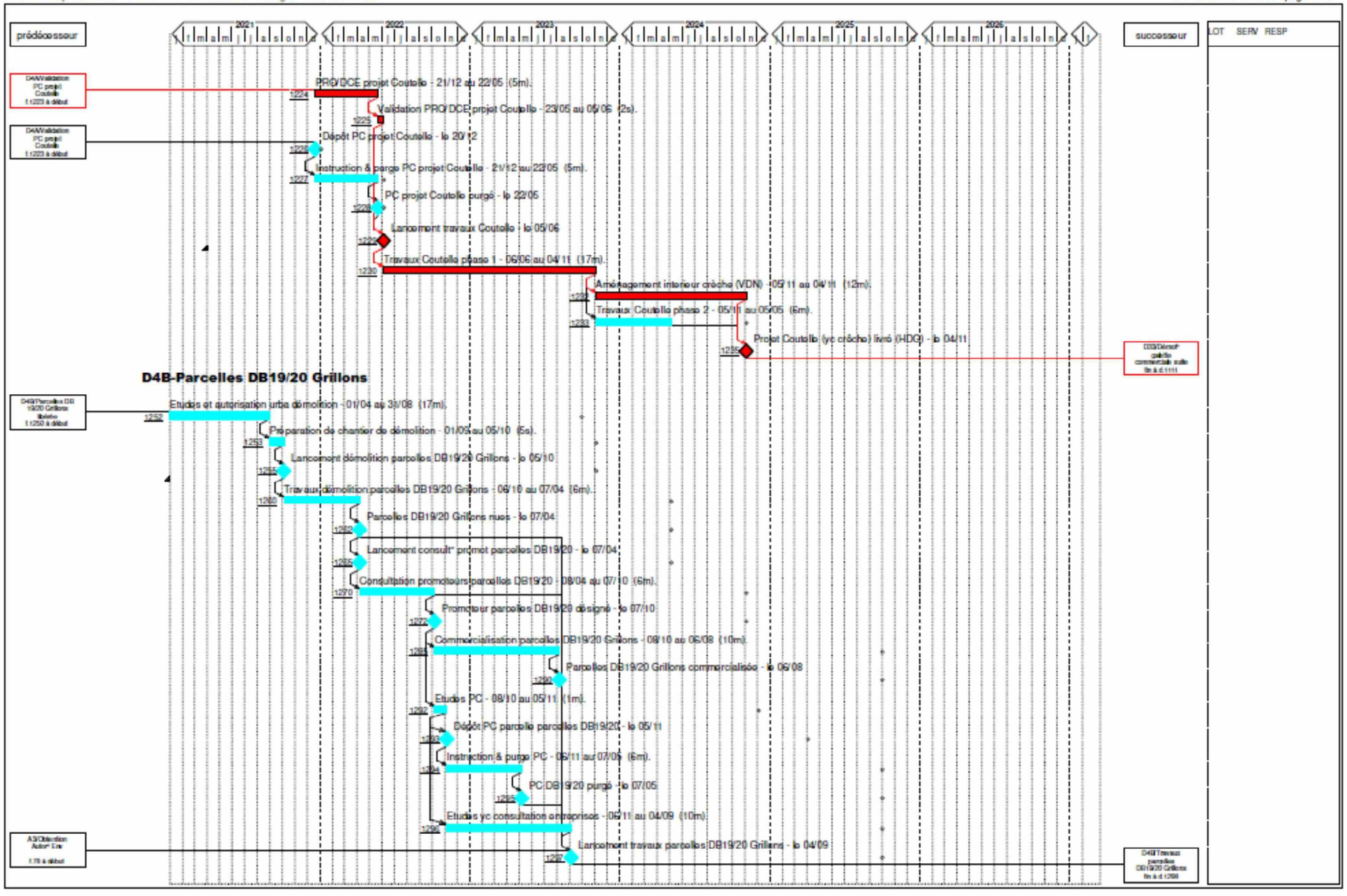
Planning opérationnel du projet de Mas de Mingue

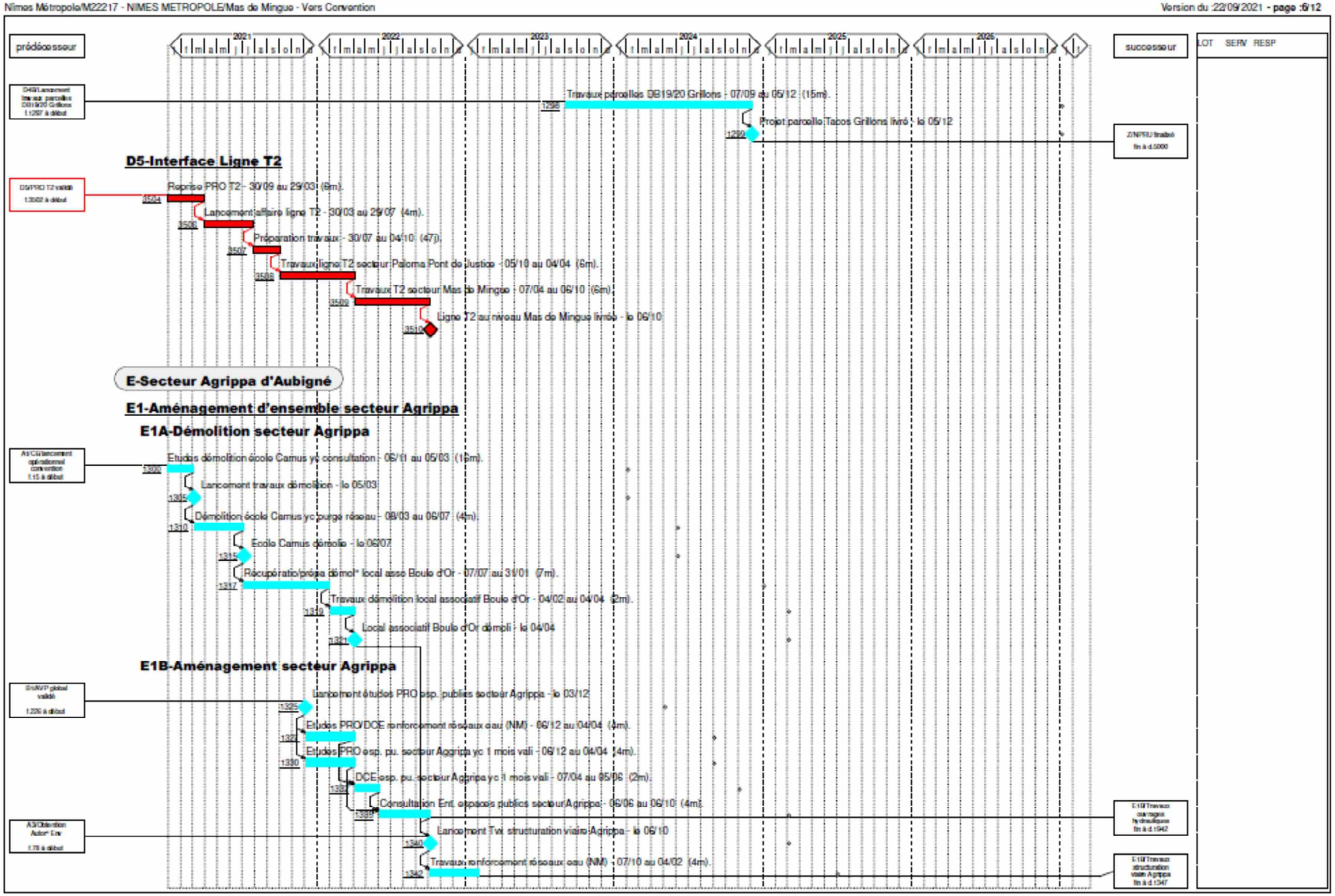


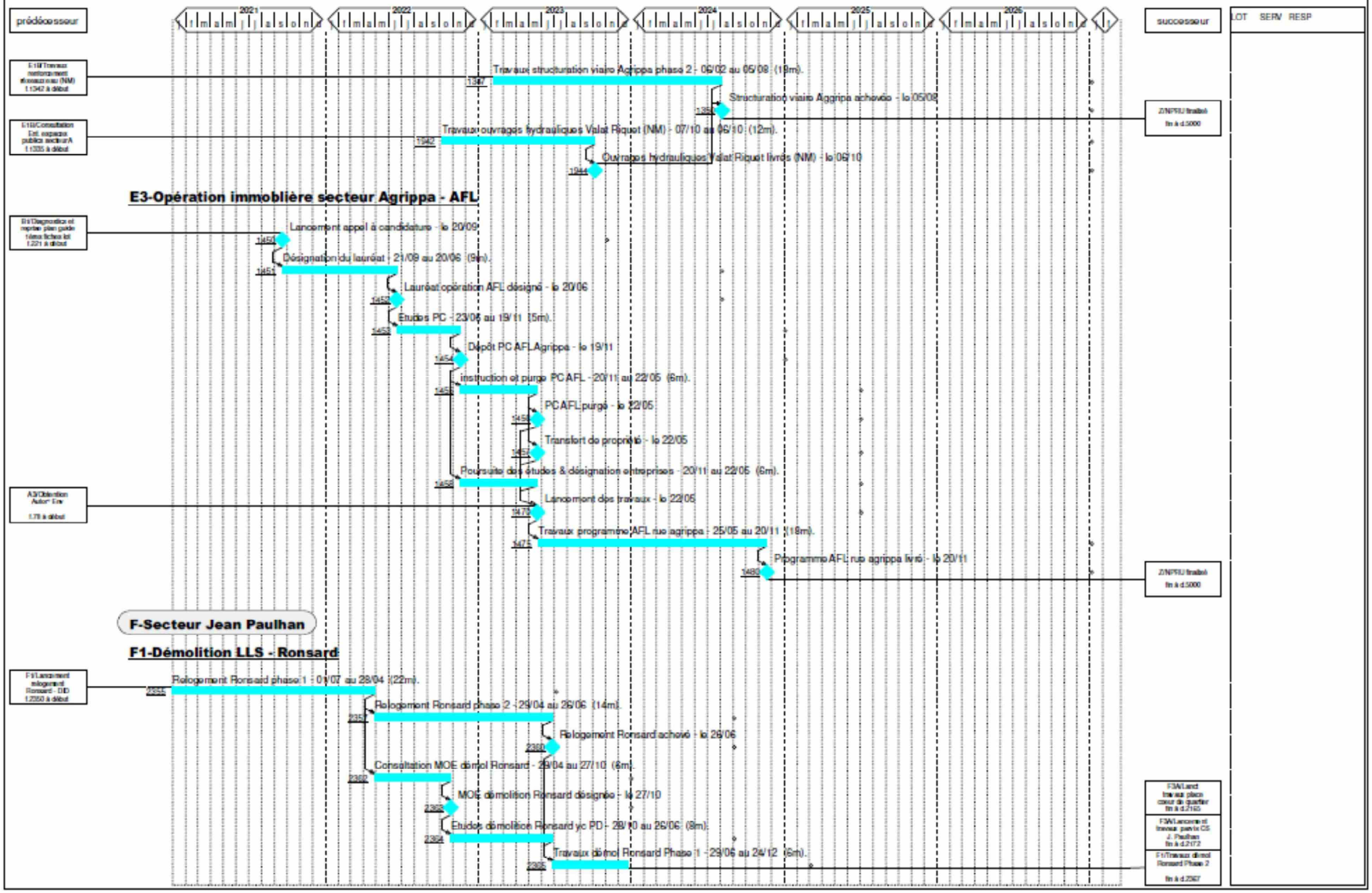

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
AVP global validé - le 03/12
D-Secteur les Grillons / Claverie
D1-Aménagements d'ensemble
Lancement études PRO Esp. Pu. Grillons - le 03/12
Etudes PRO Esp. Pu. Grillons yc 1M validation - 06/12 au 04/04 (4m).
Etudes PRO réseaux hydrauliques (NM) - 06/12 au 04/04 (4m).
DCE Esp. Pu Grillons (VdN & NM) - 07/04 au 05/06 (2m).
Consultation entreprises Esp. Pu Grillons - 06/06 au 06/10 (4m).
Lancement tvx carrefour Avignon & Claveric - le 06/10
Travaux renforcement réseaux eau (NM) à confirmer - 07/10 au 04/02 (4m).
Tvx carrefour route Avignon & Claveric N/S (VdN) - 06/02 au 04/11 (9m).
Travaux Avignon & Claveric livrés - le 04/11
Lancement travaux aménagement place des Grillons - le 04/02
Travaux renforcement réseaux eau Grillons (NM) - 05/02 au 05/03 (1m).
Viabilisation nouveaux grillons - 06/03 au 03/07 (4m).
Travaux aménagement pl. des Grillons & rue Agrippa - 04/07 au 06/07 (12m).
Place des Grillons livrée - le 06/07
D2-Démolitions/Requalification de LLS
Relogement Mgr Claverie (10 lgt) - 03/07 au 26/06 (36m).
Relogements Claverie achevés - le 26/06
Lancement consultation conception/réal° - le 04/10
Consult° conception/réal Mgr Claverie - 04/10 au 05/03 (5m).
Notification marché conception/réalisation - le 05/03
Etudes démol/réhab Mgr Claverie yc autor. urba - 06/03 au 04/06 (15m).
Lancement travaux démol/réhab Mgr Claverie - le 26/06
Travaux démol° Mgr Claverie - 29/06 au 26/12 (18m).
Travaux réhab Mgr Claverie - 29/06 au 25/06 (24m).

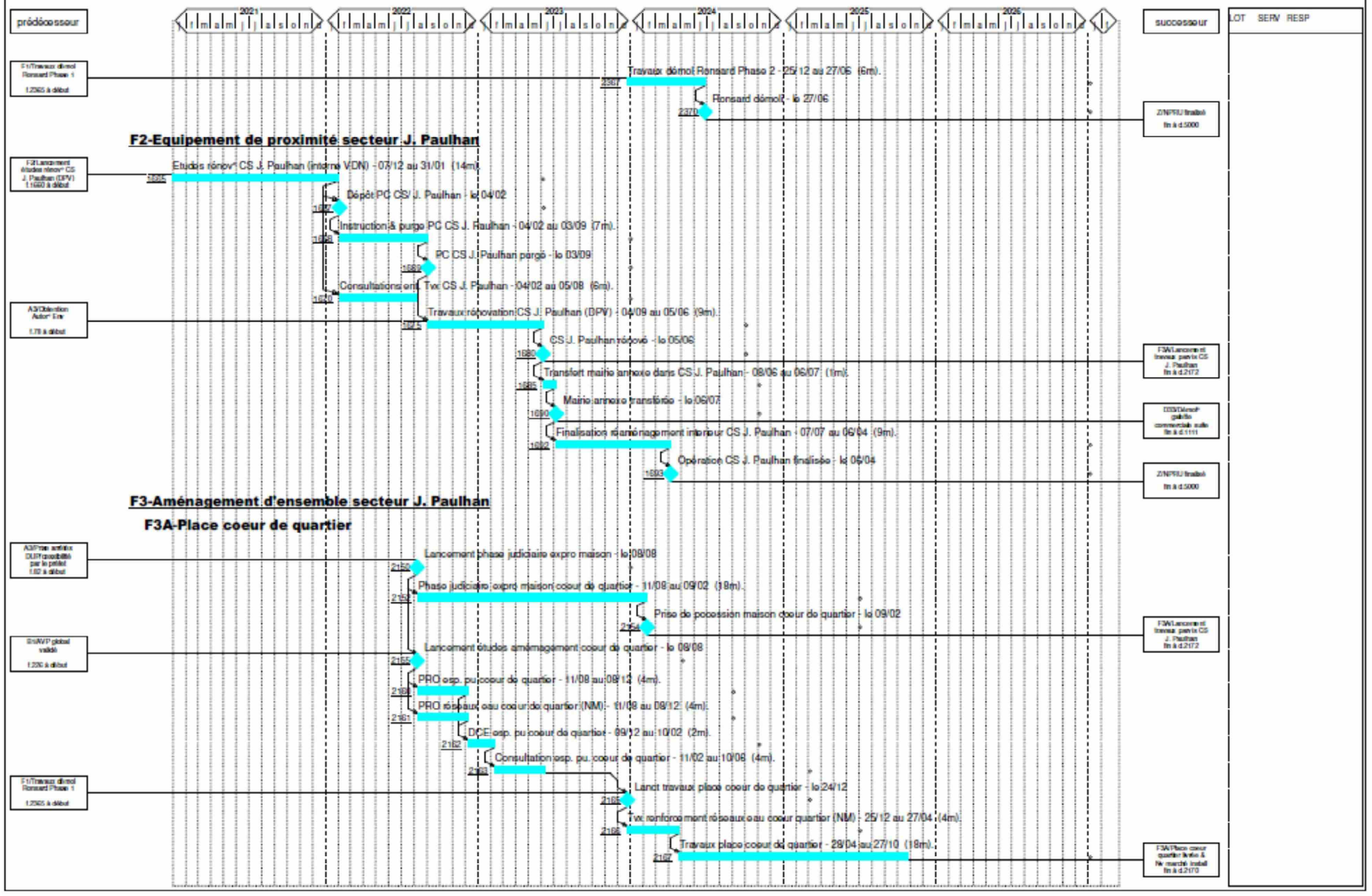

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
Mgr Clavorio réhabilité - le 25/05
D3-Portage Copropriété
D31-OPAH-CD - Réhabilitation
OPAH : animation/redressement Grillons phase 1 - 12/10 au 07/10 (60m).
AG Extra : vote tx urgence & démol garages & MOE - le 15/03
Délai recours AG - 15/03 au 12/05 (2m).
Consultation MOE réhab & prépa AG ordinaire - 07/09 au 06/06 (9m).
Vote AG ordi : validation MOE réhab - le 06/06
Etudes réhab Grillons - 09/06 au 10/03 (9m).
Vote AG travaux réhab - le 10/03
Prépa travaux réhab phase 1 & désignation ent - 11/03 au 04/09 (6m).
OS travaux réhab Grillons - le 04/09
Travaux résidentialisation Grillons - 07/09 au 09/03 (6m).
Travaux d'amélioration phase 1 - 10/03 au 06/08 (12m).
Travaux d'amélioration phase 2 - 07/03 au 02/09 (6m).
Grillons réhabilités - le 02/09
D32-Acquisitions Grillons
Poursuite acquisitions amiables &éviction commerc - 02/10 au 01/04 (18m).
Phase judiciaire expropriation - 11/08 au 08/09 (13m).
Murs copro Grillons maîtrisés - le 08/09
D33-Démolitions
Etudes démolition garages - 04/01 au 31/03 (3m).
Consultation entreprises travaux démolition garage - 01/04 au 31/08 (5m).
Travaux démolition 1ers garages Grillons - 04/10 au 02/11 (1m).
1ers garages Grillons démolis - le 02/11
Démol° galette commerciale suite transfert maire - 05/11 au 04/02 (3m).
Derniers travaux de démolition sur les Grillons - 09/09 au 08/12 (3m).
Démolitions Grillons finalisées - le 04/02

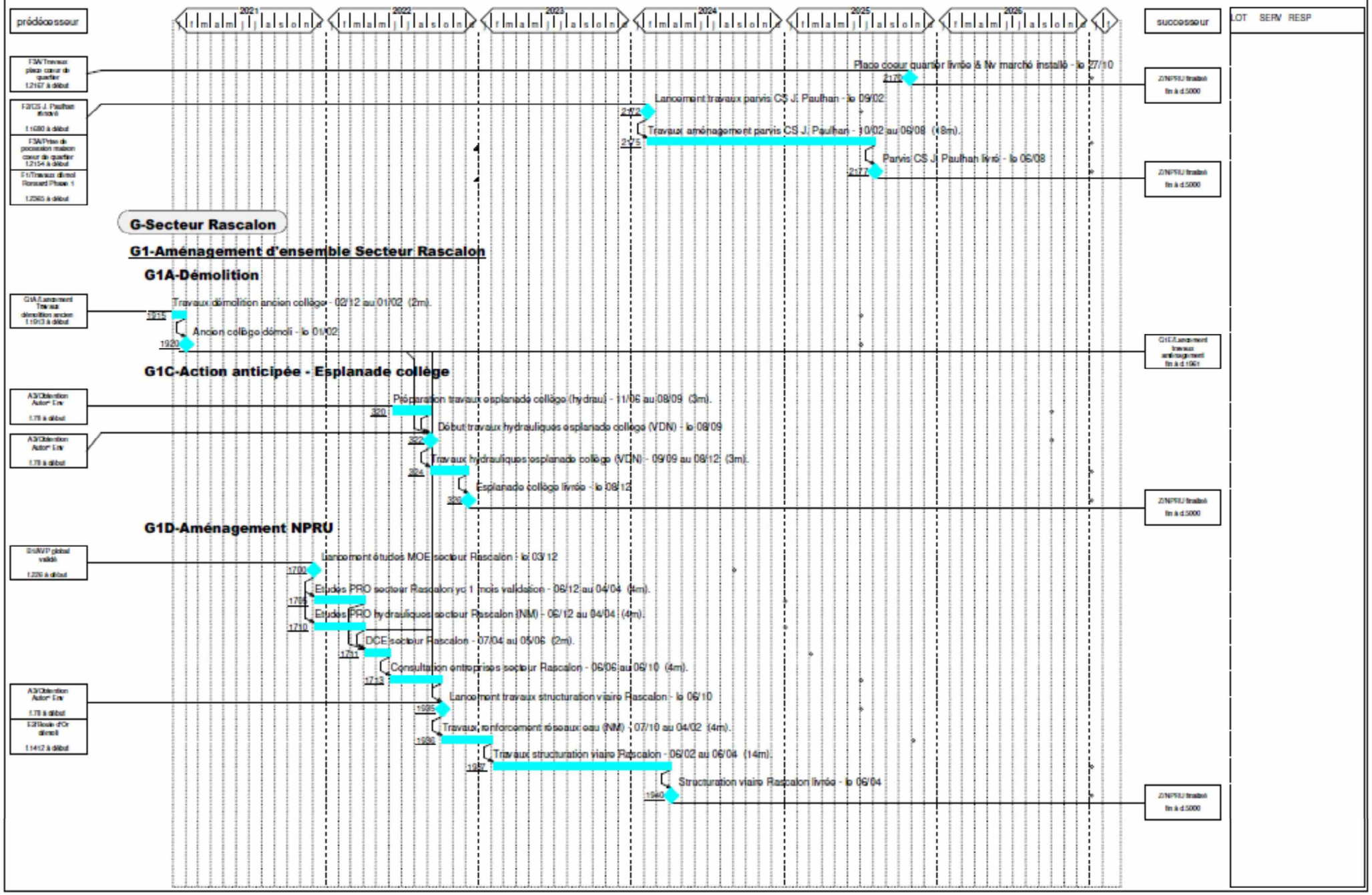

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
D34-Reconstruction
Préparation fiche de lot et consult promot Grillon - 06/12 au 05/08 (8m).
1114
Lancement consultation promoteur - le 05/08
1115
Consultation promoteur nouveaux Grillons - 06/08 au 04/02 (6m).
1116
Promoteur nouveaux Grillons désigné - le 04/02
1117
Lancement études construction nouveaux Grillons - le 04/02
1140
Etudes AVP nouveaux Grillons - 06/02 au 05/08 (6m).
1141
Procédures PC et consultation entreprises tvx - 06/08 au 04/02 (6m).
1124
PC purgé et entreprises désignées - le 04/02
1142
Transfert MS de VdN à SPL - 06/08 au 06/10 (2m).
1124
Etudes PRO nouveaux Grillons - 07/10 au 04/02 (4m).
1125
DCE nouveaux Grillons - 05/02 au 06/04 (2m).
1126
Lancement commercialisation nouveaux Grillons - le 05/08
1127
Commercialisation nouveaux Grillons - 06/08 au 04/02 (18m).
1128
Nouveaux Grillons commercialisés - le 04/02
1129
Lancement travaux nouveaux Grillons - le 03/07
1130
Travaux nouveaux Grillons - 04/07 au 05/01 (19m).
1135
Nouveaux Grillons livrés - le 05/01
1140
D4-Constructions
D4A-Projet Coutelle
Stabilisation/acquisition & libération terrain - 02/06 au 29/06 (13m).
1205
Consultation groupement conception réalisation - 01/02 au 30/06 (5m).
1207
Foncier Coutelle maitrisé - le 30/06
1210
Lancement études Coutelle (concept°/réal°) - le 30/06
1212
Etudes ESQ projet Coutelle - 09/07 au 30/08 (2m).
1220
Validation ESQ - 31/08 au 20/09 (15j).
1221
Etudes AVP/PC projet Coutelle - 21/09 au 15/11 (2m).
1222
Validation PC projet Coutelle - 22/11 au 20/12 (1m).
1223

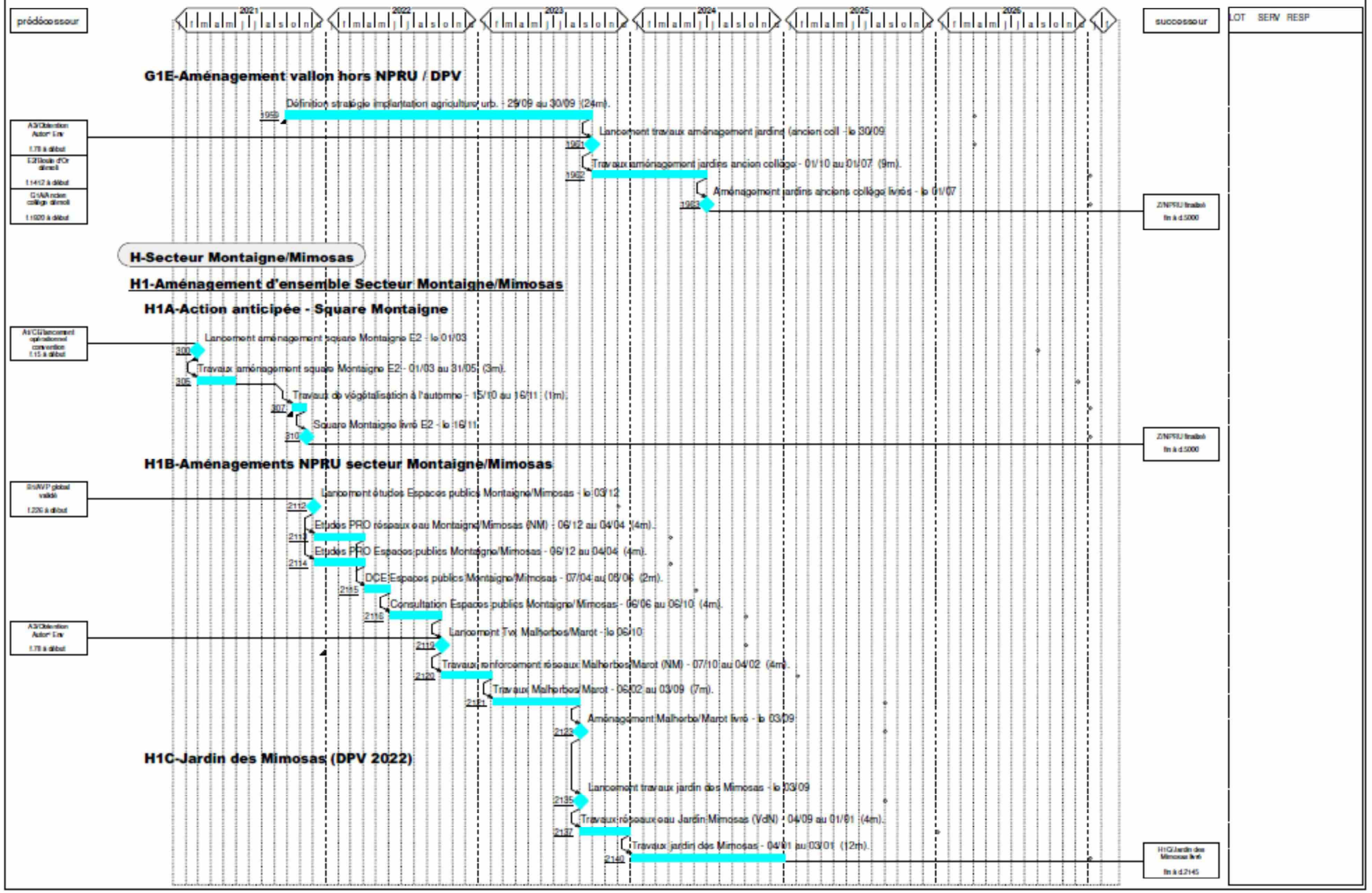

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
PRO/DCE projet Coutolle - 21/12 au 22/05 (5m).
Validation PRO/DCE projet Coutolle - 23/05 au 05/06 (2s).
Dépôt PC projet Coutolle - le 20/12
Instruction & purge PC projet Coutolle - 21/12 au 22/05 (5m).
PC projet Coutolle purgé - le 22/05
Lancement travaux Coutolle - le 05/06
Travaux Coutolle phase 1 - 06/06 au 04/11 (17m).
Aménagement intérieur crèche (VDN) - 05/11 au 04/11 (12m).
Travaux Coutolle phase 2 - 05/11 au 05/05 (6m).
Projet Coutolle (yc crèche) livré (HDG) - le 04/11
D4B-Parcelles DB19/20 Grillons
Etudes et autorisation urba démolition - 01/04 au 31/08 (17m).
Préparation de chantier de démolition - 01/09 au 05/10 (5s).
Lancement démolition parcelles DB19/20 Grillons - le 05/10
Travaux démolition parcelles DB19/20 Grillons - 06/10 au 07/04 (6m).
Parcelles DB19/20 Grillons nues - le 07/04
Lancement consult° promot parcelles DB19/20 - le 07/04
Consultation promoteurs parcelles DB19/20 - 08/04 au 07/10 (6m).
Promoteur parcelles DB19/20 désigné - le 07/10
Commercialisation parcelles DB19/20 Grillons - 08/10 au 06/08 (10m).
Parcelles DB19/20 Grillons commercialisée - le 06/08
Etudes PC - 08/10 au 05/11 (1m).
Dépôt PC parcelle parcelles DB19/20 - le 05/11
Instruction & purge PC - 06/11 au 07/05 (6m).
PC DB19/20 purgé - le 07/05
Etudes yc consultation entreprises - 06/11 au 04/09 (10m).
Lancement travaux parcelles DB19/20 Grillons - le 04/09

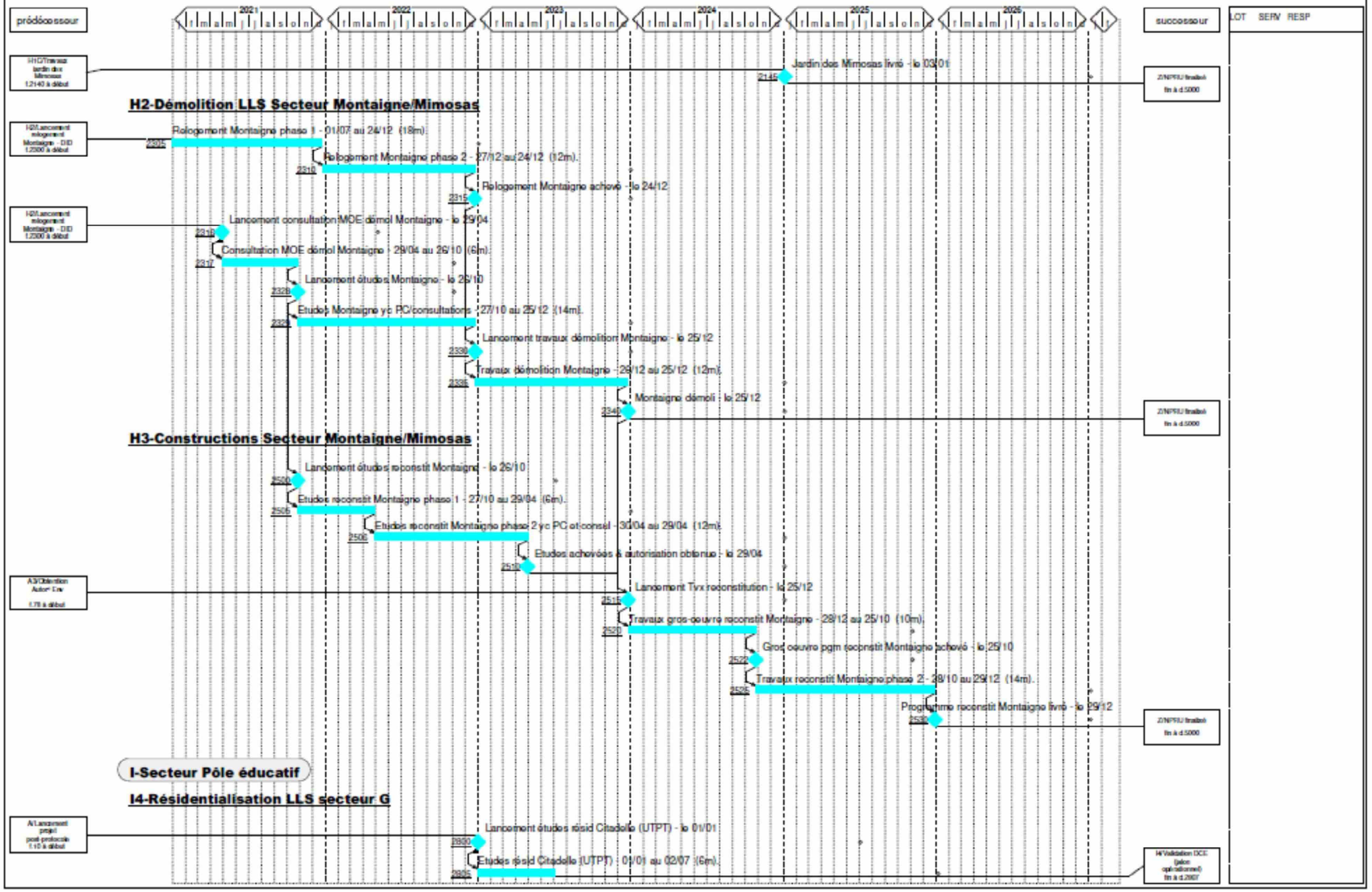

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
t f m a m j j a s o n d
successeur
LOT SERV RESP
Travaux parcelles DB19/20 Grillons - 07/09 au 05/12 (15m).
1298
Projet parcelle Tapas Grillons livré - le 05/12
1299
D5-Interface Ligne T2
Reprise PRO T2 - 30/09 au 29/03 (6m).
3504
Lancement affaire ligne T2 - 30/03 au 29/07 (4m).
3506
Préparation travaux - 30/07 au 04/10 (47j).
3507
Travaux ligne T2 secteur Paloma Pont de Justice - 05/10 au 04/04 (6m).
3508
Travaux T2 secteur Mas de Minguo - 07/04 au 06/10 (6m).
3509
Ligne T2 au niveau Mas de Minguo livrée - le 06/10
3510
E-Secteur Agrippa d'Aubigné
E1-Aménagement d'ensemble secteur Agrippa
E1A-Démolition secteur Agrippa
Etudes démolition école Camus yc consultation - 05/11 au 05/03 (16m).
1309
Lancement travaux démolition - le 05/03
1305
Démolition école Camus yc purge réseau - 09/03 au 06/07 (4m).
1310
Ecole Camus démolie - le 06/07
1315
Récupération/prépa démol° local asso Boule d'Or - 07/07 au 31/01 (7m).
1317
Travaux démolition local associatif Boule d'Or - 04/02 au 04/04 (2m).
1319
Local associatif Boule d'Or démoli - le 04/04
1321
E1B-Aménagement secteur Agrippa
Lancement études PRO esp. publics secteur Agrippa - le 03/12
1325
Etudes PRO/DCE renforcement réseaux eau (NM) - 06/12 au 04/04 (4m).
1327
Etudes PRO esp. pu. secteur Aggripa yc 1 mois vali - 06/12 au 04/04 (4m).
1330
DCE esp. pu. secteur Aggripa yc 1 mois vali - 07/04 au 05/06 (2m).
1332
Consultation Ent. espaces publics secteur Agrippa - 06/06 au 06/10 (4m).
1335
Lancement Tvx structuration voirie Agrippa - le 06/10
1340
Travaux renforcement réseaux eau (NM) - 07/10 au 04/02 (4m).
1342

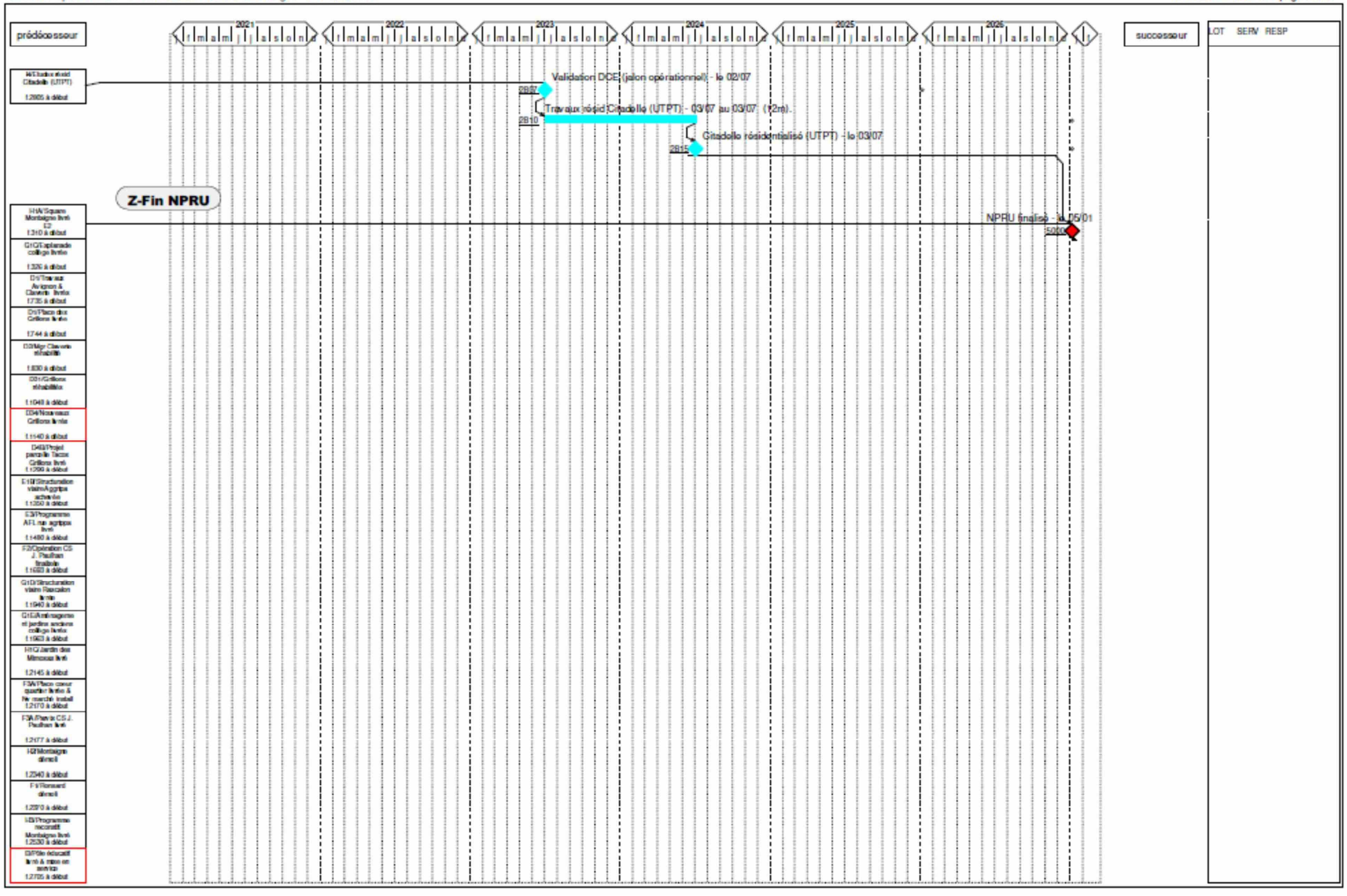

prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
Travaux structuration viaire Agrippa phase 2 - 06/02 au 05/08 (19m).
Structuration viaire Aggripa achevée - le 05/08
Travaux ouvrages hydrauliques Valat Riquet (NM) - 07/10 au 06/10 (12m).
Ouvrages hydrauliques Valat Riquet livrés (NM) - le 06/10
E3-Opération immoblière secteur Agrippa - AFL
Lancement appel à candidature - le 20/09
Désignation du lauréat - 21/09 au 20/06 (9m).
Lauréat opération AFL désigné - le 20/06
Etudes PC - 23/06 au 19/11 (5m).
Dépôt PC AFL Agrippa - le 19/11
instruction et purge PC AFL - 20/11 au 22/05 (6m).
PC AFL purgé - le 22/05
Transfert de propriété - le 22/05
Poursuite des études & désignation entreprises - 20/11 au 22/05 (6m).
Lancement des travaux - le 22/05
Travaux programme AFL rue agrippa - 25/05 au 20/11 (18m).
Programme AFL rue agrippa livré - le 20/11
F-Secteur Jean Paulhan
F1-Démolition LLS - Ronsard
Relogement Ronsard phase 1 - 01/07 au 28/04 (22m).
Relogement Ronsard phase 2 - 29/04 au 26/06 (14m).
Relogement Ronsard achevé - le 26/06
Consultation MOE démol Ronsard - 29/04 au 27/10 (6m).
MOE démolition Ronsard désignée - le 27/10
Etudes démolition Ronsard yc PD - 28/10 au 26/06 (8m).
Travaux démol Ronsard Phase 1 - 29/06 au 24/12 (6m).


prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
F1/Travaux démol Ronsard Phase 1
1.2365 à début
Travaux démol Ronsard Phase 2 - 25/12 au 27/06 (6m).
2367
Ronsard démoli - le 27/06
2370
F2-Equipement de proximité secteur J. Paulhan
F2/Lancement études rénov° CS J. Paulhan (DPV)
1.1660 à début
Etudes rénov° CS J. Paulhan (interne VDN) - 07/12 au 31/01 (14m).
1665
Dépôt PC CS/ J. Paulhan - le 04/02
1667
Instruction & purge PC CS J. Paulhan - 04/02 au 03/09 (7m).
1668
PC CS J. Paulhan purgé - le 03/09
1682
Consultations entr. Tvx CS J. Paulhan - 04/02 au 05/08 (6m).
1670
A3/Obtention Autor° Env
1.78 à début
Travaux rénovation CS J. Paulhan (DPV) - 04/09 au 05/06 (9m).
1675
CS J. Paulhan rénové - le 05/06
1680
F3A/Lancement travaux parvis CS J. Paulhan
fin à d.2172
Transfert mairie annexe dans CS J. Paulhan - 06/06 au 06/07 (1m).
1685
Mairie annexe transférée - le 06/07
1690
Finalisation aménagement intérieur CS J. Paulhan - 07/07 au 06/04 (9m).
1692
Opération CS J. Paulhan finalisée - le 06/04
1693
F3-Aménagement d'ensemble secteur J. Paulhan
F3A-Place coeur de quartier
A3/Prise arrêtés DUP opposabilité par le préfet
1.82 à début
Lancement phase judiciaire expro maison - le 09/08
2152
Phase judiciaire expro maison coeur de quartier - 11/08 au 09/02 (18m).
2153
Prise de pocession maison coeur de quartier - le 09/02
2164
F3A/Lancement travaux parvis CS J. Paulhan
fin à d.2172
D1/AVP global validé
1.226 à début
Lancement études aménagement coeur de quartier - le 08/08
2155
PRO esp. pu coeur de quartier - 11/08 au 09/12 (4m).
2159
PRO réseaux eau coeur de quartier (NM) - 11/08 au 09/12 (4m).
2161
DCE esp. pu coeur de quartier - 09/12 au 10/02 (2m).
2162
Consultation esp. pu coeur de quartier - 11/02 au 10/08 (4m).
2163
F1/Travaux démol Ronsard Phase 1
1.2365 à début
Lanct travaux place coeur de quartier - le 24/12
2165
Tvx renforcement réseaux eau coeur quartier (NM) - 25/12 au 27/04 (4m).
2166
Travaux place coeur de quartier - 28/04 au 27/10 (18m).
2167
F3A/Place coeur quartier livrée & fin marché install
fin à d.2170


prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
F3A/Travaux place coeur de quartier
I.2167 à début
Place coeur quartier livrée & Nv marché installé - le 27/10
2170
ZNPRU finalisé fin à d.5000
F3/CS J. Paulhan rénové
I.1680 à début
F3A/Prise de possession maison coeur de quartier
I.2154 à début
F1/Travaux démol Ronsard Phase 1
I.2365 à début
Lancement travaux parvis CS J. Paulhan - le 09/02
2172
Travaux aménagement parvis CS J. Paulhan - 10/02 au 06/08 (4m).
2175
Parvis CS J. Paulhan livré - le 06/08
2177
ZNPRU finalisé fin à d.5000
G-Secteur Rascalon
G1-Aménagement d'ensemble Secteur Rascalon
G1A-Démolition
G1A/Lancement Travaux démolition ancien
I.1913 à début
Travaux démolition ancien collège - 02/12 au 01/02 (2m).
1915
Ancien collège démoli - le 01/02
1920
G1C/Lancement travaux aménagement
fin à d.1961
G1C-Action anticipée - Esplanade collège
A3/Obtention Autor° Env
I.78 à début
Préparation travaux esplanade collège (hydrau) - 11/06 au 08/09 (3m).
320
A3/Obtention Autor° Env
I.78 à début
Début travaux hydrauliques esplanade collège (VDN) - le 08/09
322
Travaux hydrauliques esplanade collège (VDN) - 09/09 au 08/12 (3m).
324
Esplanade collège livrée - le 08/12
326
ZNPRU finalisé fin à d.5000
G1D-Aménagement NPRU
D1/MVP global validé
I.226 à début
Lancement études MOE secteur Rascalon - le 03/12
1700
Etudes PRO secteur Rascalon yc 1 mois validation - 06/12 au 04/04 (4m).
1705
Etudes PRO hydrauliques secteur Rascalon (NM) - 06/12 au 04/04 (4m).
1710
DCE secteur Rascalon - 07/04 au 05/06 (2m).
1711
Consultation entreprises secteur Rascalon - 06/06 au 06/10 (4m).
1713
A3/Obtention Autor° Env
I.78 à début
E2/Ilôt d'Or démoli
I.1412 à début
Lancement travaux structuration viaire Rascalon - le 06/10
1595
Travaux renforcement réseaux eau (NM) - 07/10 au 04/02 (4m).
1936
Travaux structuration viaire Rascalon - 06/02 au 06/04 (14m).
1937
Structuration viaire Rascalon livrée - le 06/04
1940
ZNPRU finalisé fin à d.5000


prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
G1E-Aménagement vallon hors NPRU / DPV
Définition stratégie implantation agriculture urb. : 25/09 au 30/09 (24m).
1958
A3/Obtention Autor° Env
1.78 à début
E2/Ecole d'Or démoli
1.1412 à début
G1A/Ancien collège démoli
1.1920 à début
Lancement travaux aménagement jardins (ancien coll - le 30/09
1961
Travaux aménagement jardins ancien collège - 01/10 au 01/07 (9m).
1962
Aménagement jardins anciens collège livrés - le 01/07
1963
ZNPRU finalisé
fin à d.5000
H-Secteur Montaigne/Mimosas
H1-Aménagement d'ensemble Secteur Montaigne/Mimosas
H1A-Action anticipée - Square Montaigne
A1/CU lancement opérationnel convention
1.15 à début
Lancement aménagement square Montaigne E2 - le 01/03
302
Travaux aménagement square Montaigne E2 - 01/03 au 31/05 (3m).
305
Travaux de végétalisation à l'automne - 15/10 au 16/11 (1m).
307
Square Montaigne livré E2 - le 16/11
310
ZNPRU finalisé
fin à d.5000
H1B-Aménagements NPRU secteur Montaigne/Mimosas
D1/AVP global validé
1.226 à début
Lancement études Espaces publics Montaigne/Mimosas - le 03/12
2112
Etudes PRO réseaux eau Montaigne/Mimosas (NM) - 06/12 au 04/04 (4m).
2113
Etudes PRO Espaces publics Montaigne/Mimosas - 06/12 au 04/04 (4m).
2114
DCE Espaces publics Montaigne/Mimosas - 07/04 au 06/06 (2m).
2115
Consultation Espaces publics Montaigne/Mimosas - 06/06 au 06/10 (4m).
2116
A3/Obtention Autor° Env
1.78 à début
Lancement Tvx Malherbes/Marot - le 06/10
2119
Travaux renforcement réseaux Malherbes/Marot (NM) - 07/10 au 04/02 (4m).
2120
Travaux Malherbes/Marot - 05/02 au 03/09 (7m).
2121
Aménagement Malherbe/Marot livré - le 03/09
2123
H1C-Jardin des Mimosas (DPV 2022)
Lancement travaux jardin des Mimosas - le 03/09
2135
Travaux réseaux eau Jardin Mimosas (VdN) - 04/09 au 01/01 (4m).
2137
Travaux jardin des Mimosas - 04/01 au 03/01 (12m).
2140
H1C/Jardin des Mimosas livré
fin à d.2145


prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
H1/Travaux jardin des Mimosas 1.2140 à début
Jardin des Mimosas livré - le 03/01
2145
ZI/NPRU finalisé fin à d.5000
H2-Démolition LLS Secteur Montaigne/Mimosas
H2/Lancement relogement Montaigne - DID 1.2500 à début
Relogement Montaigne phase 1 - 01/07 au 24/12 (18m).
2305
Relogement Montaigne phase 2 - 27/12 au 24/12 (12m).
2310
Relogement Montaigne achevé - le 24/12
2315
H2/Lancement relogement Montaigne - DID 1.2500 à début
Lancement consultation MOE démol Montaigne - le 29/04
2316
Consultation MOE démol Montaigne - 29/04 au 26/10 (6m).
2317
Lancement études Montaigne - le 26/10
2326
Etudes Montaigne y.c PC/consultations - 27/10 au 25/12 (14m).
2324
Lancement travaux démolition Montaigne - le 25/12
2330
Travaux démolition Montaigne - 28/12 au 25/12 (12m).
2335
Montaigne démoli - le 25/12
2340
ZI/NPRU finalisé fin à d.5000
H3-Constructions Secteur Montaigne/Mimosas
Lancement études reconstit Montaigne - le 26/10
2520
Etudes reconstit Montaigne phase 1 - 27/10 au 29/04 (6m).
2506
Etudes reconstit Montaigne phase 2 y.c PC et consel - 30/04 au 29/04 (12m).
2508
Etudes achevées à autorisation obtenue - le 29/04
2512
A3/Obtention Autor° Env 1.70 à début
Lancement Tvx reconstitution - le 25/12
2515
Travaux gros oeuvre reconstit Montaigne - 28/12 au 25/10 (10m).
2520
Gros oeuvre pgm reconstit Montaigne achevé - le 25/10
2522
Travaux reconstit Montaigne phase 2 - 28/10 au 29/12 (14m).
2526
Programme reconstit Montaigne livré - le 29/12
2530
ZI/NPRU finalisé fin à d.5000
I-Secteur Pôle éducatif
I4-Résidentialisation LLS secteur G
A1/Lancement projet post protocole 1.10 à début
Lancement études résid Citadelle (UTPT) - le 01/01
2800
Etudes résid Citadelle (UTPT) - 01/01 au 02/07 (6m).
2805
H4/Validation DCE (jalon opérationnel) fin à d.2807


prédécesseur
2021
2022
2023
2024
2025
2026
successeur
LOT SERV RESP
H/Etudes rés/d Citadelle (UTPT)
1.2605 à début
Validation DCE (jalon opérationnel) - le 02/07
2B07
Travaux rés/d Citadelle (UTPT) - 03/07 au 03/07 (12m).
2B10
Citadelle résidentialisé (UTPT) - le 03/07
2B15
Z-Fin NPRU
H/A/Square Montaigne livré
L2
1.310 à début
NPRU finalisé - le 05/01
5200
G1/G/Esplanade collège livrée
1.325 à début
D1/Travaux Avignon & Clavette livrés
1.735 à début
D1/Place des Grillons livrée
1.744 à début
D2/Mgr Claverie réhabilité
1.830 à début
D3/Grillons réhabilités
1.1048 à début
D5/Nouveaux Grillons livrés
1.1140 à début
D4B/Projet parcelle Tacos Grillons livré
1.1290 à début
E1B/Structuration visite/Aggrips activités
1.1350 à début
E3/Programme AFL rue agrippa livré
1.1480 à début
F2/Opération CS J. Paulhan finalisée
1.1683 à début
G1/D/Structuration visite Rascalon livrée
1.1940 à début
G1/E/Aménagement et jardins anciens collège livrés
1.1963 à début
H/G/Jardin des Mimosas livré
1.2145 à début
F3/A/Place coeur quartier livrée & Nv marché install
1.2170 à début
F3/A/Parvis CS J. Paulhan livré
1.2177 à début
H2/Montaigne démoli
1.2340 à début
F1/Renouard démoli
1.2370 à début
H3/Programme reconstitt Montaigne livré
1.2530 à début
D3/Pôle éducatif livré & mise en service
1.2705 à début

C3 – Fiches descriptives des opérations programmées

14-Ingénierie

Fiche études réglementaires Pissevin-Valdegour I24-DA4bis

Démarrage anticipé	**ETUDES REGLEMENTAIRES (I24)**	**DA4 BIS**
Maîtrise d'ouvrage	VILLE DE NIMES	

Rappel du contexte	Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour nécessite des études réglementaires et notamment des procédures environnementales pour obtenir les autorisations avant la réalisation des travaux. Dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU, une demande de démarrage par anticipation a été faite pour conduire les études réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (Fiche DA4). Compte tenu de l'état d'avancement du projet urbain d'ensemble défini dans le cadre de la mission d'approfondissement du plan guide, et la nécessité de pouvoir agir rapidement une fois la convention ANRU validée (engagement opérationnel des premières actions et opérations), il convient aujourd'hui de compléter la fiche DA4 susvisée par les études suivantes : assainissement pluvial, définition des formes urbaines en vue de préciser les éléments attendus dans l'étude d'impact, déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour rendre exécutoire les actions à intervenir dans le cadre de la convention ANRU. dossier de DUP, etc. L'état d'avancement du projet et des marchés d'études réglementaires appel une demande de pré financement pour un montant total d'études à conduire de : 356 125 € HT. Ce montant comprend un marché d'étude sur l'état initial de l'environnement et les études faunes / flores / habitats naturels nommé MS2 et le marché d'études réglementaires nommé MS7 qui concerne toutes les missions d'études réglementaires décrites ci-après.
Descriptif de l'étude	**Description des différentes missions à conduire dans le cadre de la fiche DA4 :** (Objectifs des études proposées : obtenir les autorisations réglementaires nécessaires à l'engagement opérationnel du projet urbain). **1 - Réalisation des études réglementaires des procédures environnementales :** - Dossier d'autorisation unique (dossier IOTA) : Au regard des enjeux du site et de la nécessité d'une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, la réalisation d'un dossier unique d'autorisation dit IOTA sera demandé. - Etude d'impact. - Dossier Loi sur l'eau. - Etude acoustique et qualité de l'air. - Etude de potentiel en énergies renouvelables. - Inventaires faunistiques et floristiques : inventaires sur 4 saisons (une année biologique) sur les différents groupes d'espèces afin de préciser les enjeux potentiels du site d'étude en termes d'espèces protégées (avifaune, reptiles, amphibiens, insectes, flore, chiroptères, autres mammifères). - Dossier de dérogation au titre des espèces protégées (si nécessaire) : description de l'impact du projet sur la ou les espèces protégées concernées, mesures d'évitement et de réduction des impacts, mesures compensatoires et mesures d'accompagnement et de suivi. - Dossier de défrichement : dossier conforme aux articles R.341-1 et suivants du code forestier, en fonction du projet envisagé et de la nécessité d'une autorisation de défrichement. - Dossier d'enquête publique : Ce dossier sera établi conformément à la méthodologie et la règlementation en vigueur, et plus particulièrement l'article R123-8 du Code de l'environnement. Conformément à la règlementation en vigueur (décret n°2011-2018 du

	29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement), sera rédigé l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution du dossier d'enquête publique, à savoir : Objet de l'enquête - informations juridiques et administratives, dossier d'autorisation unique, concertation préalable, autres autorisations nécessaires pour la réalisation du projet. Cette prestation comprendra aussi l'accompagnement et la coordination pour la bonne élaboration de ces études (rencontres des acteurs locaux, des partenaires, des services de l'Etat, …). **2 - Réalisation d'une Etude de Sécurité Publique (ESSP)** **Description des différentes missions complémentaires à conduire en sus des précédentes (fiche DA4 bis) :** • Etude assainissement pluvial, • Etude des formes urbaines en vue de préciser les éléments attendus dans l'étude d'impact, • Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour rendre exécutoire les actions à intervenir dans le cadre de la convention ANRU. • Dossier de DUP, • etc, **Ces différentes missions complémentaires s'avèrent nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain d'ensemble.**
Périmètre d'intervention	Périmètre d'intervention prioritaire qui reste à confirmer par les services de l'état.
Calendrier prévisionnel	▪ Consultation de bureaux d'études : Attribution d'un premier marché subséquent n°2 à l'équipe de MOE Urbaine en mars 2017 pour engager les premières études faunes/flores/habitats naturels et études environnementales (acoustiques, Enr, qualité de l'air, etc). ▪ Notification du marché subséquent n°7 portant sur les études réglementaires complémentaires au MS2 : septembre 2018 ▪ Rendu (Nombre de semestres nécessaires) : 10 semestres ▪ La conduite des deux marchés subséquents concernant les études réglementaires ▪ Nécessite au total 10 semestres car une première étude a été lancée début 2017 concernant l'état initial de l'environnement et les études faunes/flores/habitats naturels. Le second marché subséquent MS7 portant sur l'ensemble des autres missions sera attribué en septembre 2018.
Plan de financement	**Estimation financière initiale : 213 000 €** **Estimation financière modificative** présenté dans le cadre du CE intermédiaire du 15 février 2018 : 420 000 € ▪ Estimation finale : 356 125 € HT soit 427 350 € TTC ▪ Ce montant financier est moins important car la mission d'étude relative aux mobilités et stationnement sera réalisée dans le cadre des études pré opérationnelles (fiche DA5bis) Financement ▪ ANRU : 50% : 178 062,5 € ▪ Nîmes Métropole : 25% : 89 031,25 € ▪ Fonds propres Ville 25% : 89 031,25 €

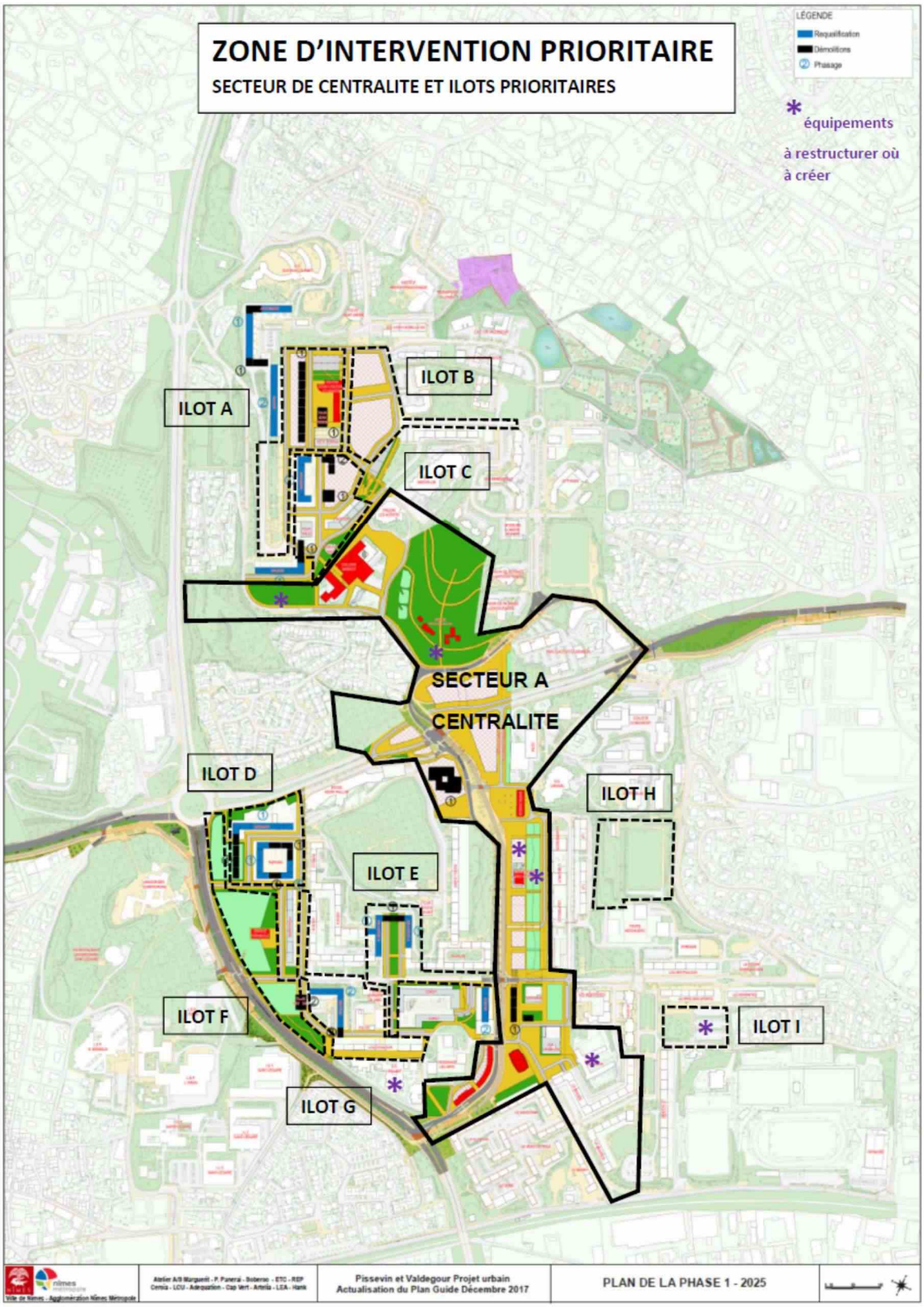
Fiche études pré opérationnelles Pissevin-Valdegour I25-DA5bis

Démarrage anticipé	**MISSIONS D'ETUDES PRE-OPERATIONNELLES, D'URBANISTE EN CHEF ET DE CONCERTATIONS (I25)**	**DA5 BIS**
Maîtrise d'ouvrage	VILLE DE NÎMES	

Rappel du contexte	Dans le cadre de la conduite du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour des études pré-opérationnelles s'avèrent nécessaire à la poursuite des réflexions sur la centralité et les polarités définies dans le plan guide ainsi qu'un travail d'interface entre la définition du projet de BHNS T2 Diagonal et le projet de renouvellement urbain sur un périmètre défini comme périmètre d'intervention prioritaire (joins en annexe). Des missions de concertations avec les partenaires et de co-construction avec les habitants sont également nécessaires à la poursuite de la définition du projet de renouvellement urbain et en accompagnement de celui-ci. Le contenu de cette fiche est modifié par rapport à la version figurant dans le protocole de préfiguration qui ne comprenait qu'une mission de Maitrise d'œuvre des espaces publics en accompagnement du projet TCSP T2 Diagonal jusqu'à un niveau AVP/PRO et est substantiellement modifiée également par rapport à la deuxième version présenté lors du CE Intermédiaire du 15 février 2018. Il est donc demandé à l'ANRU de pouvoir modifié substantiellement le contenu des études à conduire dans le cadre de cette demande de démarrage par anticipation transformée en demande de préfinancement.
Descriptif de l'étude	Objectifs des différentes missions : Suite au premier marché subséquent portant sur l'approfondissement du plan guide , il convient désormais d'engager des études pré-opérationnelles en vue de poursuivre les réflexions sur la centralité et les polarités définies dans le plan guide ainsi qu'un travail d'interface entre la définition du projet de BHNS T2 Diagonal et le projet de renouvellement urbain au sein d' un périmètre défini comme secteur de centralité, secteur A (cf. plan en annexe 1). Une actualisation du plan guide concernant les autres secteurs B et C (selon les zones d'intervention prioritaires – cf. annexe 1)), sera conduite également en partenariat avec les bailleurs sociaux et autres opérateurs publics ou privés en vue d'ajuster le projet urbain. A cette occasion une actualisation de la modélisation hydraulique sera également à produire dans le cadre d'un marché à bon de commande spécifique. Une étude circulation / stationnement permettra de consolider les orientations d'aménagements et de desserte du projet urbain et définir plus précisément les principes de stationnement à l'échelle des deux quartiers Pissevin et Valdegour. Une mission de concertation / co-construction avec les acteurs et habitants seront conduites pour assurer la poursuite de la définition opérationnelle du projet de renouvellement urbain et en accompagnement de celui-ci, Il est attendu de la part de l'équipe qu'elle réalise dans le cadre de ce 6ième marché les missions suivantes : **1 / Des études pré-opérationnelles sur le secteur de centralité : Secteur A (mission 7 de l'accord-cadre)** ● Des études pré-opérationnelles telles que définies dans l'article 7 de l'accord-cadre de maitrise d'œuvre urbaine concernant le secteur A de centralité identifié dans le cadre du premier marché subséquent (secteur Kennedy, Debussy, Porte des Arts et Pinède de Valdegour). Il s'agira bien de définir les opérations à conduire dans le cadre du projet NPNRU à horizon de son déploiement (10 ans) dans un mode de travail partenarial avec l'ensemble des partenaires publics et privés présents et concernés.

	Les espaces publics concernant le secteur de centralité A, seront définis au niveau esquisse (échelle 1/1000e et avec notamment un travail d'interface avec l'équipe en charge de la réalisation du projet de BHNS T2 Diagonal porté par Nîmes Métropole. Une fiche de lot sera réalisée concernant le foncier de la porte des Arts destiné à un programme commercial et un programme immobilier les deux étant fournis par EPARECA et un opérateur. Une réflexion sur l'environnement lumineux sera également conduite dans le cadre de cette mission. ● Des études de programmation urbaine (économie, commerces, équipements publics) permettrons d'articuler projet de renouvellement urbain et programmes des îlots à restructurer intégrant la réflexion sur l'équipement de centralité, le déplacement de la ferme école, le déplacement temporaire et définitif du marché hebdomadaire, la création d'un nouveau groupe scolaire, la restructuration du site Diderot et la création d'une halle commerciale ouverte. Chacune des études de programmation étant réalisée par chaque maîtrise d'ouvrage. ● Une stratégie de phasage des opérations à horizon du déploiement du projet NPNRU, à échéance 5 ans puis 10 ans ainsi qu'un échéancier prévisionnel par action/opération identifiée sera réalisé en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage. **2 / Une mission d'actualisation du plan guide sur les autres secteurs B et C** ● Une actualisation concernant les autres secteurs du plan-guide selon les zones d'intervention (cf. plan en annexe 1) relatif au projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans la continuité du MS1 et en fonction des nouveaux éléments à intervenir, phasage d'intervention donné par chacun des bailleurs sociaux, définition des îlots à résidentialiser. Il s'agira donc de définir les actions / opérations à conduire dans le cadre de la convention NPNRU à horizon de son déploiement (10 ans), les chiffrer et les phaser, intégrant une réflexion sur l'environnement lumineux à réaliser. **3 / La réalisation d'une étude circulation et stationnement sur l'ensemble du périmètre des deux quartiers Pissevin et Valdegour** **4 / La réalisation d'une mission de concertation / co-construction avec les habitants en accompagnement de la définition plus opérationnelle du projet urbain.** Dans le cadre d'un autre marché subséquent attribué à l'équipe de MOE, la mise à jour de la modélisation hydraulique du projet urbain.
Périmètre d'intervention	Périmètre d'intervention prioritaire au sein des quartiers Pissevin et Valdegour (annexe 1)
Calendrier prévisionnel	▪ Attribution d'un marché subséquent n°6 à l'équipe de Maitrise d'œuvre Urbaine titulaire de l'Accord-cadre, le groupement Atelier AS Marguerit. Un Marché à bon de commande relatif à la mise à jour de la modélisation hydraulique sera à attribuer à l'équipe de MOE courant 2019 ▪ Notification : juillet 2018 pour une durée de 24 mois Rendu :Nombre de semestre nécessaires à compter de la notification du marché : 5 semestres
Plan de financement	Estimation financière initiale : 565 000 € HT Estimation financière finale relative au MS6 : 485 380 € HT soit 582 456 € TTC Estimation financière maximum relative au marché à bon de commande hydraulique : 30 000 € HT Soit une estimation financière totale de : 515 380 € HT Financement ANRU : 50 % : 257 690 € Financement Nîmes Métropole : 128 845€ Fonds propres : 128 845 €

ANNEXE N°1 - PERIMETRE D'INTERVENTION PRIORITAIRE (SECTEUR A et îlots urbain (secteur B et C)



Fiche mission d'accompagnement mise en œuvre du NPNRU de Pissevin-Valdegour par la MOe urbaine

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet	
Ingénierie : Accompagnement mise en œuvre du NPNRU par la MOE Urbaine	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

Rappel du contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour, un marché en accord-cadre à bons de commandes concernant les missions relative à l'accord-cadre attribué au groupement de Maitrise d'œuvre urbaine s'avère nécessaire en vue de préciser au fur et à mesure le projet opérationnel en ayant recours en fonctions des besoins aux différentes missions qu'offre l'accord-cadre (mission d'urbaniste en chef, d'expertises techniques, de mise au point du point du plan guide, etc.)
Il est donc proposé de mettre en œuvre un marché en accord-cadre à bon de commande permettant en tant que de besoin de faire appel aux différentes compétences du groupement.

Descriptif de l'étude ou poste

CE MARCHE POURRAIT PERMETTRE DE FAIRE APPEL AUX DIFFERENTES MISSIONS SUIVANTES (HORS MISSIONS DE MOE) TOUT AU LONG DE LA CONVENTION NPNRU :

- *Mission 1 plan-guide .....*
- *Mission 2 étude hydraulique .....*
- *Mission 3 : définition des exigences du projet en matière de développement durable.....*
- *Mission 4 communication/concertation.....*
- *Mission 5 architecte-urbaniste en chef.....*
- *Mission 7 études pré-opérationnelles.....*
- *Mission 8 expertises et études de faisabilité technique.....*
- *Mission 9 : programmation d'équipements publics .....*
- *Mission 10 élaboration de dossiers administratifs dans le cadre de procédures d'urbanisme*
- Mission 11 Participation à des réunions ad hoc

PROGRAMME	**COÛT = 480 000€ HT**
Marché d'Accompagnement du NPNRU par le groupement de MOE Urbaine concernant essentiellement la mission d'urbaniste en chef en vue de cadre les différents programmes immobiliers et garder une cohérence de l'ensemble du projet de renouvellement urbain.	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2021 / 12 semestres**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 480 000 € HT
Coût TTC : 576 000 € TTC
Assiette subventionnable : 480 000 €
Subvention ANRU:
Subvention Département :
Subvention EPCI :
Subvention Région :
Fonds propres : **240 000 €**
Autres CDC : 240 000 €

Fiche accompagnement du NPNRU de Pissevin-Valdegour par l'A'U

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet

Accompagnement du NPNRU de Pissevin-Valdegour AUDRNA	Programme Partenarial A'U Ville de Nîmes

Rappel du contexte

Pissevin et Valdegour vivent le paradoxe d'être des « îlots de précarité dans un Ouest nîmois actif et en plein développement ». Héritages de l'urbanisme de masse des années 60, pôles de densité avec plus de 15 000 habitants, ces quartiers ont fait l'objet de projets urbains qui ont abouti à l'intégration de Valdegour au PNRU de Nîmes Métropole en 2005, puis des deux quartiers au NPNRU en 2015.

Après une actualisation du diagnostic et du projet urbain de Pissevin, l'A'U a suivi le dialogue compétitif en vue de la désignation du titulaire d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine et accompagne depuis la ville de Nîmes dans la réalisation de cet accord cadre (A. Marguerit paysagiste urbaniste lauréat).

Sur le temps du protocole, l'A'U a animé des ateliers cartographiques participatifs pour valoriser et formaliser les marches exploratoires réalisées par les habitantes du quartier en 2015 et 2016. Dans la continuité de cette démarche, elle accompagne aujourd'hui la collectivité dans l'animation de la Maison de Projets et des démarches participatives complémentaires à celles de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Descriptif de l'étude ou poste

- Accompagner la ville de Nîmes et ses partenaires dans la mise en œuvre du projet urbain du NPNRU Pissevin-Valdegour.
- Apporter expertise et éléments de connaissance complémentaires facilitant la mise en œuvre des procédures et nourrir la démarche de projet.
- Veiller à l'articulation des démarches de projet aux différentes échelles, plus particulièrement avec celle du Grand Ouest Nîmois.
- Participer à l'animation de la maison de projets et aux démarches participatives selon besoin et notamment la poursuite des marchés exploratoires.

PROGRAMME	**COÛT = 86 400 € HT**

- Participation au suivi de la mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaines avec production de notes, de cartes et de données selon besoins.
- Participation au suivi des études techniques et de maîtrise d'œuvre des projets immobiliers et d'aménagements urbains dans le périmètre de projet (constructions neuves toute vocation, réhabilitations / résidentialisations, TCSP 2, aménagement d'espaces publics…) selon besoins.
- Accompagnement à l'animation de la maison de projets et des démarches participatives mises en place sur les deux quartiers et des ateliers concernant les « diagnostics en marchant ».
- Participation aux conseils citoyens et aux réunions publiques selon besoins.

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 – 2019 / 11 semestres**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 86.400 euros

Assiette subventionnable 86.400 euros

Subvention ANRU : 50%, 43.200 euros

Subvention Département :

Subvention EPCI :

Subvention Région :

Fonds propres : 43 200 euros

Autres :

Fiche mission animation-communication

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet	
Ingénierie : Mission d'animation / communication pour les 3 NPNRU	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

Rappel du contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des 3 projets de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour, Mas de Mingue et Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, des actions d'animation et de communication seront à conduire au travers des maisons de projet mise ne place dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU.

Descriptif de l'étude ou poste

FONCTIONNEMENT DES 3 MAISONS DE PROJET (ANIMATION / COMMUNICATION)

UN BUDGET ANNUEL EST NECESSAIRE AU FONCTIONNEMENT DES 3 MAISONS DE PROJETS AFIN DE FINANCER LES ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'ANIMATION LIEES AUX 3 NPNRU.

REALISATION D'UNE MAQUETTE 3D DES QUARTIERS PISSEVIN ET VALDEGOUR

DANS LE CADRE DES ACTIONS DE COMMUNICATION INSCRITE AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION, UNE MAQUETTE DU SITE DES QUARTIERS PISSEVIN ET VALDEGOUR A PU ETRE REALISE ET EXPOSE A LA MAISON DE PROJET COMME OUTIL DE COMPREHENSION ET D'EXPLICATION DU SITE ET DU PROJET.

CETTE MAQUETTE POURRA ETRE COMPLETE D'UNE MAQUETTE 3D RELATIVE AU PROJET NPNRU RETENU DANS LE CADRE DE LA CONVENTION 2019-2024.

PROGRAMME	COÛT = 88 100 € HT

Estimation financière des frais d'animation / communication des 3 maisons de projet : 10 000 € HT/an, soit au total : 60 000 € HT.
Estimation d'un marché de maquette 3D : 28 100 € HT

PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 – 2019 / 11 semestres

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 88 100 € HT
Coût TTC : 105 720 € TTC
Assiette subventionnable : 88 100 € HT
Subvention ANRU (50%) : 44 050 € HT
Subvention Département :
Subvention EPCI : 22 025 € HT
Subvention Région :
Fonds propres : **22 025 € HT**
Autres :

Fiche étude pré opérationnelle sur le Soleil Levant à Pissevin-Valdegour

PISSEVIN-VALDEGOUR - FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet

Etude Pré opérationnelle copropriété « SOLEIL LEVANT » - Quartier Pissevin Valdegour	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

Rappel du contexte

Nîmes Métropole a exprimé dans son PLH (2013-2018) sa volonté d'agir en faveur des copropriétés dégradées et fragiles, sur son territoire et plus particulièrement celles situées au sein des quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Nîmes Métropole a donc décidé de mettre en œuvre un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et la mise en place d'un POPAC en 2015 pour 3 ans et prorogé d'un an, en partenariat avec l'ANAH. Ainsi, 28 copropriétés ont été intégrés au POPAC de Nîmes Métropole dont 8 très fragiles pour lesquelles ont été réalisées des études multicritères dont la copropriété « Soleil Levant ».

Le diagnostic multicritères, réalisé sur Soleil Levant courant 2016, a révélé une fragilité certaine de l'état financier de la copropriété, caractérisée par des dettes et des impayés très importants. Il a également mis en évidence la dégradation de la situation sur cette copropriété par d'autres indicateurs:

- Les charges importantes dues au nombre important d'équipements communs,
- Une gouvernance fragile, risque de mise en place d'un administrateur provisoire,
- Des incivilités croissantes,
- Une chute des valeurs foncières (421 €/m²),
- Des besoins de travaux,
- Un probable glissement des problématiques de la Galerie Wagner située en face de ces copropriétés.

Suite au POPAC, la copropriété Soleil Levant fut pressentie pour la mise en place d'un périmètre d'ORCOD-IN sur demande ministérielle du 24 décembre 2018. Une étude de préfiguration d'un périmètre d'ORCOD IN est en cours de réalisation par l'EPF Occitanie :

- L'EPF a présenté son rapport d'étape, celui-ci s'est appuyé sur les travaux déjà réalisés, notamment le POPAC. Le rapport final permettra de définir l'outil le plus adapté. L'EPF a confirmé que tous les critères sont rassemblés pour bénéficier d'une ORCOD-IN : le contexte urbain (NPNRU), le volume d'habitat privé et la nature des scénarii envisageables.
- Dans le cadre de la préfiguration à une ORCOD-IN, l'EPF lance une étude urbaine (BE en cours de consultation au 10/06/2020) sur le périmètre Soleil-Levant/Crous/Lou Cigaloun. Cette étude doit réinterroger le projet urbain validé au titre du NPNRU en prenant en compte les études pré-opérationnelles des copropriétés précitées ;

L'étude pré opérationnelle menée par la Ville de Nîmes sur Soleil Levant déterminera la faisabilité technique et économique du traitement de cet ensemble et sera nécessaire à la finalisation de l'étude de préfiguration d'ORCOD IN.

Descriptif de l'étude ou poste

L'étude pré-opérationnelle de la copropriété doit permettre :

- De connaitre le contexte territorial dans lequel s'inscrit la copropriété,
- De faire la synthèse des réflexions et l'analyse des propositions (préconisations et recommandations de mesures) déjà effectuées au regard notamment des audits multicritères et des Conseils en Orientation Energétique (COE) procédés en 2015/2016 sur la copropriété par les bureaux d'études CITEMETRIE/SERGIE au titre du POPAC,
- D'actualiser et d'approfondir les diagnostics (juridique, social et économique, technique) des ensembles immobiliers, accomplis lors des audits multicritères du POPAC pour identifier les caractéristiques et l'ampleur des difficultés endogènes et exogènes,
    - Pour identifier les difficultés endogènes (liées à la copropriété elle-même) :
    - Pour rechercher les difficultés exogènes (liées à l'environnement)
- D'articuler la conduite de l'étude et de ses conclusions avec les études pré-opérationnelles en cours au titre des projets de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour,

- De proposer une stratégie d'intervention concertée s'articulant autour du redressement et de la réhabilitation partielle de cette copropriété (volet habitat), de la scission en plusieurs unités de cette unique copropriété ainsi qu'autour de proposition de démolition de certaines cages d'escalier en vue de réduire l'effet de masse de cet ensemble bâti en le partitionnant et en permettant des liaisons piétonnes vers l'Avenue des Arts (volets urbain et aménagement public)

L'ensemble de ces approches doivent déboucher sur l'élaboration d'un programme d'actions utiles à entreprendre sur cette copropriété :

- Sur le volet habitat Privé, pour améliorer la situation des copropriétés à partir de propositions d'interventions en matière juridique et foncière, sur le bâti et pour l'accompagnement social des ménages,
- Sur les volets Urbain et aménagement public, pour apporter aux urbanistes en charge des études urbaines et pré-opérationnelles, les éléments (techniques, financiers, juridiques et fonciers), les recommandations et préconisations des ensembles de copropriété à prendre en compte dans le projet final.

- De Valider par un comité de pilotage les différents types d'outils opérationnels mobilisables :
  - le plan de redressement avec un dispositif Anah (ORCOD IN (*), Plan de Sauvegarde, OPAH CD, …) technique, de fonctionnement et social en estimant les besoins en portage ciblé,
  - de proposer dans le cas où le redressement de la copropriété est impossible à atteindre une reprise publique de la copropriété via un portage massif ou total (DUP, SPL, EPF,…).

(*) : Les conclusions de l'étude d'ORCOD IN permettront à la ville de Nîmes, in fine, de prendre une décision sur la suite à donner à ce dispositif.

PROGRAMME	**Dépenses : 140.800 € H.T**

PHASE 1 - Diagnostics multicritères - TRANCHE FERME

PHASE 2 - Elaboration d'une stratégie d'accompagnement et d'intervention, voire de redressement technique et financier de la copropriété - TRANCHE FERME

PHASE 3 - Définition et mise en œuvre des actions de communication et de concertation - TRANCHE FERME

PHASE 4 - Elaboration de la convention d'opération - TRANCHE OPTIONNELLE

PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestre de démarrage : 1er semestre 2019** **Durée en semestre : 6 semestres**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 140.800 €

Coût TTC : 168.960 €

Assiette subventionnable : 140.800 €

Subvention ANAH : 70.400 €

Subvention Nîmes Métropole :

Fonds propres :

Ville de Nîmes : 35.200 € + 28.160 (TVA)

Quote-part CDC : 35.200 €

Fiche étude Mémoire de quartier Ouest

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet	
Intitulé de l'étude ou poste **Travail de mémoire de Quartier « Histoire de quartier ou Quartier d'Histoire »**	**Maître d'ouvrage** **Ville de Nîmes**

Rappel du contexte

A la faveur du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, les quartiers de Pissevin – Valdegour vont faire l'objet de grandes transformations dans les toutes prochaines années.

La traduction des enjeux de ce plan de rénovation urbaine (sociaux, environnementaux) va avoir des conséquences sur la vie de tout un chacun.

Des bâtiments vont disparaitre pour laisser place à des espaces de vie harmonisés, une nouvelle configuration des activités tant commerciales qu'associatives va permettre de redynamiser cet ensemble de plus de 13 000 habitants.

Depuis de nombreuses années, de multiples documentaires ont donné la parole aux habitants pour exprimer leur vision de leur quartier, la façon dont ils y vivent, ce qu'ils y font mais aussi ce qu'ils en font.

Le Nouveau Plan de Rénovation Urbaine sur le quartier Pissevin-Valdegour a pour objectif intrinsèque de donner un nouveau souffle, un nouvel élan à des quartiers dont l'image s'est ternie au fil des ans.

Descriptif de l'étude ou poste

Rendre compte des transformations d'un quartier et de l'amélioration des usages pour les habitants, passe naturellement par un recueil de parole. Toutefois, afin de proposer quelque chose de novateur, l'idée de ce projet est de ne pas poser l'habitant comme acteur de son quartier mais le bâtiment comme témoin des transformations.

Sur les Quartiers Pissevin et Valdegour, dont la création remonte à fin 1960 - début 1970, un certain nombre de bâtiments ont vu et verront encore des transformations profondes de leur environnement dans les années à venir.

Prendre comme fil conducteur un ou deux bâtiments emblématiques par secteur, suivre son évolution à travers les ans et raconter l'histoire du quartier à travers son regard est le projet, ambitieux, proposé.

Ce projet s'inscrit dans le long terme et il est nécessaire de le cadrer suivant différents axes : la chronologie du projet ; les moyens mis en œuvre ; les événements marquants qui vont rythmer le projet.

PROGRAMME	COÛT = 50 000€ HT

1- Le temps du projet

Le quartier d'hier : Images d'archives – photos d'habitants – Témoignages – films photographiques
Le quartier aujourd'hui : Photos – Témoignages – films photographiques
Le quartier au temps de l'ANRU : Photos – Film – Témoignages
Le quartier demain : Témoignages

2- Les moyens mis en œuvre

Comme explicité plus haut, le temps de ce projet est long et nécessite l'adhésion d'un maximum de personnes. Si l'on ne se tient que sur les 10 ans à venir, la question de la mobilisation des habitants et des acteurs tant associatifs qu'institutionnels autour de ce projet doit se poser. Sur un temps aussi long, les gens changent, les énergies évoluent. Ces pourquoi il parait nécessaire de pouvoir interagir avec différents acteurs aussi nombreux que possible.

La capacité à créer un collège pluridisciplinaire sur ce projet sera un nécessité pour l'amener à son terme. Photographes, vidéastes, graffeurs, designers numériques, comédiens, musiciens issus du territoire seront regroupés pour proposer un travail à la fois varié et complémentaire. On peut imaginer la création d'un collectif piloté par ces artistes, qui vont à la fois piloter le projet et proposer des moments de formation pour les jeunes du quartier autour de leurs disciplines pour en assurer la continuité.

3- Des évènements tout au long du projet.
Cette partie sera à préciser autour de la table, mais de premiers axes peuvent être envisagés : expositions temporaires dans le quartier et à la Maison de Projet ; affichage des différents projets photographiques et graphiques sur les bâtiments en cours de démolitions etc….

PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestres de démarrage : 2ème semestre 2019 –12 semestres**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 50 000 € HT

Coût TTC : 60 000 € TTC

Assiette subventionnable : 50 000 € HT

Subvention ANRU :

Subvention CDC (40%) : 20 000 €

Fonds propres : 30 000 €

Autres :

Fiche postes chefs de projet

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet	
Ingénierie : Chefs de Projet (3 ETP)	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

Rappel du contexte

Nîmes Métropole est le porteur des projets de renouvellement urbain, il doit accompagner, coordonner et piloter la mise en œuvre de la convention NPNRU.
La Ville de Nîmes est Maitre d'Ouvrage des 3 NPNRU relatifs aux quatre quartiers Pissevin Valdegour, Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville et Mas de Mingue situés sur son territoire.
A ce titre, la conduite opérationnelle des NPNRU sera effectuée au sein de la direction de l'Urbanisme et du service Urbanisme Opérationnel ainsi que qu'au sein des directions de la Construction, voirie et espaces verts de la Ville de Nîmes.

Compte-tenu des enjeux de renouvellement urbain et de la complexité des projets, 3 chefs de projets ETP seront nécessaires à la bonne conduite de ces 3 NPNRU.

Descriptif de l'étude ou poste

Profil d'un chef de projet :

Avoir des compétences en matière de gestion de projet, de bonnes capacités relationnelles, ainsi que des connaissances techniques dans divers domaines.
Avoir le sens de la gestion, de la coordination et de l'organisation.
Savoir mener un projet à son terme
Être force de proposition
Assurer un rôle fédérateur autour du projet de renouvellement urbain
Avoir des connaissances solides en :

- Conduite de projet complexe
- Gestion de projet (administrative, juridique et financière)
- Aménagement (procédures, outils, règlements).
- Urbanisme (stratégie urbaine, requalification, composition et recomposition urbaine, outils, procédures, règlements, gestion du foncier).
- Politique de la Ville / habitat
- Techniques

Missions d'un Chef de Projet

La maîtrise du pilotage de projet : assurer le pilotage, la coordination, le suivi de l'exécution du projet de renouvellement urbain en relation avec les directions des services techniques de la Ville, avec Nîmes Métropole, l'ANRU.
La maîtrise des champs recouvrant le projet : aspects technique, juridique et financier
La définition et mise à jour du projet urbain (organiser l'élaboration du projet, et l'ingénierie urbaine, articulation entre projet urbain, projet d'équipements, programmes immobiliers,..)
Concevoir et animer le dispositif de pilotage du projet et le dispositif de concertation.
Conduire la réalisation du projet (gérer les risques, piloter les prestataires pluridisciplinaires, contrôler, évaluer)

Articuler le projet urbain au projet social (Contrat de Ville) en relation avec l'équipe du contrat de ville.

PROGRAMME	COÛT = 1 897 500 € HT

1 chef de projet ETP pour le NPNRU Pissevin/Valdegour

1 chef de projet ETP pour le NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et
1 chef de projet ETP pour le NPNRU Mas de Mingue

PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 – 2019 / 11 semestres

PLAN DE FINANCEMENT
Coût HT : 1 897 500 € HT Coût TTC : 2 277 000 € TTC Assiette subventionnable : 1 897 500 € HT Subvention ANRU (50%) : 948 750 € HT Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : **948 750 € HT** Autres :

Fiche poste chargé de mission Habitat

FAMILLE 14 – INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	
INTITULE DU POSTE	**MAÎTRE D'OUVRAGE**
charge de mission habitat	VILLE DE NÎMES

RAPPEL DU CONTEXTE

Le territoire de la ville de Nîmes accueille un grand nombre de copropriétés privées dégradées. De nombreux dispositifs sont mis en place : Plan de sauvegarde des copropriétés Richard WAGNER ; OPAH copropriété dégradée pour les Grillons à Mas de Mingue, réflexion engagée sur une opération ORCOD IN à Pissevin (le soleil levant).

DESCRIPTIF DU POSTE

Au sein de la Direction de l'Urbanisme et de le Direction Générale et adjointe Développement et cohésion du Territoire et sous l'autorité du chef de Pôle Habitat, le chargé de mission contribue à la définition et à la mise en œuvre de la politique municipale en matière d'habitat privé sur le territoire. La ville de Nîmes mettant en œuvre une politique forte d'accompagnement, de partenariat et de soutien aux copropriétaires au travers de dispositif de type OPAH copropriétés dégradés, Plan de Sauvegarde, réflexion sur ORCOD IN.

Missions principales :

- Mettre en œuvre les questions territoriales relatives à l'habitat
- Représenter, participer, contribuer, aux dispositifs d'aide aux logements, aux actions prospectives engagées
- Participer à la définition de la stratégie d'intervention publique locale sur le parc privé.
- Rédiger des cahiers des charges et piloter des études dans le cadre des interventions à conduire sur le parc privé.
- Contribuer aux travaux de l'équipe projet NPNRU des quartiers Pissevin-Valdegour, Chemin Bas d'Avignon et Mas de Mingue.
- Organiser et animer en binôme avec le chef de pôle les instances de suivi des dispositifs OPAH et Plan de Sauvegarde.
- Mettre en œuvre le programme d'action défini dans les conventions Plan Sauvegarde et OPAH.
- Préparer, suivre et exécuter le budget relatif aux opérations.
- Instruire et suivre les demandes de subventions, paiement des aides locales.
- Le chargé de mission sera amené à prendre en charge le pilotage et le suivi d'autres dispositifs.
- Piloter le suivi opérationnel des dispositifs en cours pour la réhabilitation et le redressement des copropriétés OPAH Plan de Sauvegarde.

PROGRAMME	**COÛT = 332 500 € HT**
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2- Année : 2019** **durée semestres : 7**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 332 500 €

Coût TTC : 332 500 €

Assiette subventionnable : 332 500 €

Subvention ANRU : 50% : 166 250 €

Subvention Département :

Subvention EPCI :

Subvention Région :

Fonds propres : 166 250 €

Autres

Fiche études réglementaires et techniques Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Ingénierie et Conduite de projet (mise à jour le 22 Octobre 2020)

CHEMIN BAS D'AVIGNON	FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet
Intitulé de l'étude poste **Accompagnement du projet urbain- études règlementaires et techniques CBA-CO**	Maître d'ouvrage Ville de Nîmes

Rappel du contexte

L'AMO Accompagnement du projet urbain et études nécessaires à la mise en œuvre des actions comprend 3 volets :

1 volet réglementaire :

Ce volet de mission a pour objet de conduire l'ensemble des études réglementaires liées à la mise en oeuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain. Celles-ci s'appuieront sur les études urbaines réalisées par le groupement Tekhne ayant notamment permis d'arrêter le Plan Guide et les propositions d'actions de renouvellement urbain à réaliser dans le cadre de la convention .

Ces études réglementaires auront pour objet l'obtention d'une autorisation environnementale unique (comprenant les volets Loi sur l'Eau, Utilité Publique, faune flore…) par la production notamment d'un dossier de demande d'autorisation unique (étude d'impact globale).

1 Volet Urbain :

L'objectif de cette mission est que la Ville de Nîmes se dote d'un outil d'encadrement et de maîtrise qualitative du projet sur le secteur d'étude afin de garantir la parfaite mise en œuvre du Plan Guide de renouvellement urbain, sur la durée de la période opérationnelle de la convention.

Comprend la mission d'urbaniste en chef pour l'assistance et le suivi du projet de renouvellement urbain

1 volet technique

Ce volet a pour objet à la fois l'accompagnement technique de la Ville de Nîmes dans le process de mise en œuvre des opérations et actions relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, pour le suivi de sa réalisation.

Cette mission a entre autres objectifs :

D' encadrer les maîtrises d'œuvre des aménagements à réaliser.

De réaliser des compléments d'études qui pourraient être justifiées (approfondissement d'une faisabilité, compléments techniques…).

De réaliser toute étude nécessaire à l réalisation du projet de renouvellement urbain.

Descriptif de l'étude ou poste

Au démarrage du marché, élaboration du dossier de demande d'autorisation environnementale, avec étude d'impact, et comprenant notamment les volets Loi sur l'eau, Utilité Publique et Naturaliste. Accompagnement et suivi de l'instruction du dossier jusqu'à obtention de l'autorisation.

Volet « assistance technique » pendant toute la durée de la convention, comprenant le suivi des évaluations financières.. Missions d'urbaniste en chef comprenant :

- Elaboration de notes, plans de synthèses,… visant à conseiller le maître d'ouvrage sur le développement du projet urbain
- Participation à la coconstruction du projet urbain avec les habitants.
- Conseils sur les projets immobiliers,
- Mise à jour du plan guide et des hypothèses de phasage

PROGRAMME ESTIMATIONS

INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Etudes réglementaires		100 000			
AMO Urbaine et Technique		250 000			
TOTAL		350 000		0	350 000
TOTAL DEPENSES					**350 000**

PLANNING PRÉVISIONNEL — **S2 – Année 2020**
12 semestres

PLAN DE FINANCEMENT

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			**HT**
Coût HT :			**350 000**
Coût TTC :	20%		420 000
Assiette subventionnable :			350 000
Subvention ANRU :	50%	350 000	175 000
Subvention Département :			
Subvention EPCI :	50%	175 000	87 500
Subvention Région :			
Fonds propres :	50%	175 000	87 500
Autres :			
Prêts CDC :			
Prêts bonifiés AL :			
Sous total financements HT			**350 000**

Fiche accompagnement du NPNRU de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville par l'A'U

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet

Accompagnement du NPNRU CBA-CO AUDRNA	Programme Partenarial A'U Ville de Nîmes

Rappel du contexte

Chemin Bas d'Avignon, proche du centre historique de Nîmes, est un grand ensemble d'habitat social construit dans l'urgence au début des années 60. Il souffre de la plupart des maux des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
L'A'U accompagne les réflexions sur ce quartier et l'Est nîmois depuis 2000. La première réflexion prospective a abouti à l'intégration du quartier au PNRU de Nîmes Métropole en 2005. En 2015, une importante actualisation du diagnostic et du schéma d'intentions du projet urbain de Chemin Bas d'Avignon, étendu au Clos d'Orville, a été nécessaire pour son intégration au NPNRU.

Depuis 2016, l'A'U apporte son concours à la mise en œuvre des études techniques, de programmation et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation du projet urbain conçu par Tekhnê architecte urbaniste.

Sur le temps du protocole, l'A'U a animé des ateliers cartographiques participatifs pour valoriser et formaliser les marches exploratoires réalisées par les habitantes du quartier entre 2014 et 2017. Dans la continuité de cette démarche, elle accompagne aujourd'hui la collectivité dans l'animation de la maison de Projets et des démarches participatives complémentaires à celles de la maîtrise d'œuvre urbaine, notamment l'animation d'ateliers collaboratifs pour le projet d'aménagement du « bassin » du secteur Eboué-d'Ornano.

Descriptif de l'étude ou poste

- Accompagner la ville de Nîmes et ses partenaires dans la mise en œuvre du projet urbain du NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville avec production de notes, de cartes et de données selon besoins.
- Apporter expertise et éléments de connaissance complémentaires facilitant la mise en œuvre des procédures et nourrir la démarche de projet.
- Veiller à l'articulation des démarches de projet et à la prise en compte d'enjeux transversaux, notamment à celle de l'Est Nîmois (écoquartiers Hoche-Université et Mas Lombard, NPNRU Mas de Mingue).
- Accompagner l'animation de la maison de projets et des démarches participatives mises en place sur les deux quartiers, et en particulier sur le Chemin Bas d'Avignon: « Mémoires de quartier » à minima en 2020-2021

PROGRAMME	**COÛT = 64 800 € HT**

- Participation aux réunions de travail et instances de suivi de la mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaines.
- Participation au suivi des études techniques et de maîtrise d'œuvre des projets immobiliers et d'aménagements urbains dans le périmètre de projet (constructions neuves toute vocation, réhabilitations / résidentialisations, TCSP 2, aménagement d'espaces publics…) selon besoin.
- Accompagnement à l'animation de la maison de projets et des démarches participatives mises en place sur les deux quartiers, et en particulier sur le Chemin Bas d'Avignon: « Mémoires de quartier » à minima en 2020-2021
- Participation aux conseils citoyens et aux réunions publiques selon besoins.

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2– 2019 / 11 semestres**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 64.800 euros

Assiette subventionnable : 64.800 euros

Subvention ANRU : 50%, 32.400 euros

Subvention Département :

Subvention EPCI :

Subvention Région :

Subvention Ville : 50%, 32.400 euros

Fonds propres :

Fiche étude réglementaires et techniques Mas de Mingue

MAS DE MINGUE	FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet
Intitulé de l'étude poste **Accompagnement du projet urbain- études règlementaires et techniques Mas de Mingue**	Maître d'ouvrage Ville de Nîmes

Rappel du contexte

L'AMO Accompagnement du projet urbain et études nécessaires à la mise en œuvre des actions comprend 3 volets :

1 volet réglementaire :

Ce volet de mission a pour objet de conduire l'ensemble des études réglementaires liées à la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain. Celles-ci s'appuieront sur les études urbaines réalisées par le groupement DUMETIER ayant notamment permis d'arrêter le Plan Guide et les propositions d'actions de renouvellement urbain à réaliser dans le cadre de la convention .
Ces études réglementaires auront pour objet l'obtention d'une autorisation environnementale unique (comprenant les volets Loi sur l'Eau, Utilité Publique, faune flore…) par la production notamment d'un dossier de demande d'autorisation unique (étude d'impact globale).

1 Volet Urbain :

L'objectif de cette mission est que la Ville de Nîmes se dote d'un outil d'encadrement et de maîtrise qualitative du projet sur le secteur d'étude afin de garantir la parfaite mise en œuvre du Plan Guide de renouvellement urbain, sur la durée de la période opérationnelle de la convention.
Comprend la mission d'urbaniste en chef pour l'assistance et le suivi du projet de renouvellement urbain.

1 volet technique

Ce volet a pour objet à la fois l'accompagnement technique de la Ville de Nîmes dans le process de mise en œuvre des opérations et actions relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue, pour le suivi de sa réalisation. Cette mission a entre autres objectifs :
D'encadrer les maîtrises d'œuvre des aménagements à réaliser.
De réaliser des compléments d'études qui pourraient être justifiées (approfondissement d'une faisabilité, compléments techniques…).
De réaliser toute étude nécessaire à la réalisation du projet de renouvellement urbain.

Descriptif de l'étude ou poste

Au démarrage du marché, élaboration du dossier de demande d'autorisation environnementale, avec étude d'impact, et comprenant notamment les volets Loi sur l'eau, Utilité Publique et Naturaliste. Accompagnement et suivi de l'instruction du dossier jusqu'à obtention de l'autorisation.
Volet « assistance technique » pendant toute la durée de la convention, comprenant le suivi des évaluations financières. Missions d'urbaniste en chef comprenant :

- Elaboration de notes, plans de synthèses,… visant à conseiller le maître d'ouvrage sur le développement du projet urbain
- Participation à la co construction du projet urbain avec les habitants.
- Conseils sur les projets immobiliers,
- Mise à jour du plan guide et des hypothèses de phasage

PROGRAMME ESTIMATIONS					
INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Etudes réglementaires		100 000			
AMO Urbaine et Technique		250 000			
TOTAL		350 000		0	350 000
TOTAL DEPENSES					**350 000**

PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage : S 2 - 2020 12 Semestre

PLAN DE FINANCEMENT

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			HT
Coût HT :			**350 000**
Coût TTC :	20%		420 000
Assiette subventionnable :			350 000
Subvention ANRU :	50%	350 000	175 000
Subvention Département :			
Subvention EPCI :			87 500
Subvention Région :			
Fonds propres :			87 500
Autres :			
Prêts CDC :			
Prêts bonifiés AL :			
Sous total financements HT			**350 000**

Fiche accompagnement du NPNRU de Mas de Mingue par l'A'U

Accompagnement du NPNRU de Mas de Mingue AUDRNA	Programme Partenarial A'U Ville de Nîmes

Rappel du contexte

Des 3 grands ensembles nîmois, Mas de Mingue est le plus petit, le plus à l'écart, le plus enclavé, mais avec le parc de logements le plus diversifié. Bien que situé dans un Est nîmois en mutation, il souffre de la plupart des maux des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
L'A'U accompagne les réflexions sur ce quartier et l'Est nîmois depuis 2008. Entre 2008 et 2014, elle a ainsi réalisé puis actualisé, dans la perspective du NPNRU, le diagnostic et le schéma d'aménagement de ce quartier. En 2015, l'A'U a participé à la définition d'un programme d'actions réalisables dans le cadre du NPNRU et à la préparation du lancement des études complémentaires.

Depuis 2016, l'A'U apporte son concours pour favoriser la mise en œuvre des études techniques, de programmation et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation du projet (Dumetier Design architecte urbaniste).

L'A'U a animé des ateliers cartographiques participatifs pour valoriser et formaliser les marches exploratoires réalisées par les habitantes du quartier en 2016. Dans la continuité de cette démarche, elle accompagne aujourd'hui la collectivité dans l'animation de la maison de Projets et des démarches participatives complémentaires à celles de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Descriptif de l'étude ou poste

- Accompagner la ville de Nîmes et ses partenaires dans la mise en œuvre du projet urbain du NPNRU Mas de Mingue avec production de notes, de cartes et de données selon besoins.
- Apporter expertise et éléments de connaissance complémentaires facilitant la mise en œuvre des procédures et nourrir la démarche de projet.
- Veiller à l'articulation des démarches de projet et à la prise en compte d'enjeux transversaux, notamment à celle de l'Est Nîmois (écoquartiers Hoche-Université et Mas Lombard, aménagement des secteurs Mas de Teste-Citadelle, NPNRU Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville).
- Participer à l'animation de la maison de projets et aux démarches participatives selon besoin, notamment à l'organisation et à l'animation des ateliers collaboratifs

PROGRAMME	**COÛT = 64 800 € HT**

- Participation aux réunions de travail et instances de suivi de la mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaines.
- Participation au suivi des études techniques et de maîtrise d'œuvre des projets immobiliers et d'aménagements urbains dans le périmètre de projet (constructions neuves toute vocation, réhabilitations / résidentialisations, TCSP 2, aménagement d'espaces publics…) selon besoins.
- Accompagnement à l'animation de la maison de projets et des démarches participatives : « Mémoires de quartier » en 2020-2021

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 – 2019 / 11 semestres**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 64.800 euros

Assiette subventionnable : 64.800 euros

Subvention ANRU : 50%, 32.400 euros

Subvention Département :

Subvention EPCI :

Subvention Région :

Subvention Ville : 50%, 32.400 euros

Fonds propres :

Fiche étude Mémoires des quartier Est

FAMILLE 14 – Ingénierie et Conduite de projet

Intitulé de l'étude ou poste **Mémoires des Quartiers Aujourd'hui et demain** **Les habitants, acteurs de la transformation de leur quartier.**	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

Rappel du contexte

Présentation

A la faveur du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, les 2 quartiers, Chemin Bas d'Avignon / Clos d'Orville (7264 habitants) et Mas de Mingue (3014 habitants), vont faire l'objet de grandes transformations dans les 10 ans, voire 30 ans à venir.

Des bâtiments vont disparaitre pour laisser place à des espaces publics réaménagés et requalifiés.

Une nouvelle configuration des activités tant commerciales, qu'associatives va permettre de redynamiser ces deux quartiers de plus de plus de 10000 habitants.

La traduction des enjeux de ce plan de rénovation urbaine (sociaux, environnementaux et économiques) va en effet, réunir les conditions d'une dynamique vertueuse de transformation des espaces urbains ou résidentiels et suppose un autre pari, celui de l'urbanité, de l'animation, du confort d'usages donc des aménités et de la qualité des ambiances.

Depuis de nombreuses années, de multiples outils ont permis de recueillir la parole des habitants et leur permettre d'exprimer la vision de leur quartier, la façon dont ils y vivent, ce qu'ils y font mais aussi ce qu'ils en font.

Descriptif de l'étude ou poste

Rendre compte des transformations d'un quartier et témoigner des améliorations des usages pour les habitants, passe naturellement par un recueil de parole qui se matérialisera par l'utilisation de plusieurs outils.

1- Le temps du projet :
Hier / aujourd'hui / demain

- Des ateliers de concertation et de co-construction :
- Des Accueils en salle pour présenter les démarches participatives (pourquoi ? comment ? quoi ? où ?)
- Faire connaissance avec les usagers (cartographie comportementale), constituer le ou les groupes de réflexion
- Des visites de terrain : diagnostic en marchant, prise de note sur plan / de photographies …
- *Supports : panneaux A0 de présentation du NPNRU et des sites (plan + photographies), plans A4, maquette.*

Le quartier d'hier : Images d'archives – photos d'habitants – Témoignages – films photographiques- Maquettes
Le quartier aujourd'hui (***Le quartier au temps de l'ANRU)*** Photos – Témoignages- recueil des émotions – films photographiques - Maquettes
Le quartier demain : Témoignages -recueil des aspirations – Maquettes en 3D – films …

2- Les acteurs associés au projet

Comme explicité plus haut, le temps de ce projet est long et nécessite l'adhésion d'un maximum de personnes. Si l'on ne se tient que sur les 10 ans à venir, la question de la mobilisation des habitants et des acteurs tant associatifs qu'institutionnels autour de ce projet doit se poser.

Sur un temps aussi long, les gens changent, les énergies évoluent. Ces pourquoi il parait nécessaire de pouvoir interagir avec différents acteurs aussi nombreux que possible.

La capacité à créer un collège pluridisciplinaire sur ce projet sera une nécessité pour l'amener à son terme. Photographes, vidéastes, graffeurs, designers numériques, comédiens, musiciens, petits reporteurs issus du territoire seront regroupés pour proposer un travail à la fois varié et complémentaire. On peut imaginer la création d'un collectif piloté par ces artistes, qui vont à la fois piloter le projet et proposer des moments de formation pour les jeunes du quartier autour de leurs disciplines pour en assurer la continuité.

Des évènements organisés tout au long du projet rythmeront la rénovation du quartier et inscriront dans le temps ces multiples transformations.

3- Des événements qui mobiliseront la population

Des premiers axes peuvent être envisagés :

- Expositions temporaires dans le quartier et à la Maison de Projet
- Affichage des différents projets photographiques et graphiques sur les bâtiments en cours de démolitions
- Visites de chantiers, sites repérés et secteurs identifiés
- Partages et échanges de pratiques (retours d'expériences)
- Ateliers de concertations et de co-constructions
- Avant toute démolition, organiser des moments festifs pour symboliser les changements du quartier
- Organiser des inaugurations à chaque construction

PROGRAMME	**COÛT = 100 000€ HT**
PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestres de démarrage 2ème semestre 2020 – durée 12 semestres**
PLAN DE FINANCEMENT	

Coût HT : 100.000€

Coût TTC :

Assiette subventionnable : 100.000€

Subvention ANRU :

Subvention Département :

Subvention EPCI :

Subvention Région :

Fonds propres : 80.000€

CDC : 20.000€

Fiche poste Directeur de projet NPNRU

FAMILLE 14 – INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	
INTITULE DU POSTE **Directeur de projet NPNRU**	**MAÎTRE D'OUVRAGE** **Nîmes Métropole**

RAPPEL DU CONTEXTE

Nîmes Métropole est le porteur du projet de renouvellement urbain. Il doit accompagner, coordonner et piloter la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain, ainsi que veiller à la conduite stratégique et à la mise en œuvre opérationnelle de la convention sous ses aspects juridiques, techniques et financiers

DESCRIPTIF DU POSTE

Profil d'un directeur de projet :

Avoir des compétences en matière de gestion de projet, de bonnes capacités relationnelles, ainsi que des connaissances techniques dans les domaines concernés
Sens de la gestion, de la coordination et de l'organisation.
Savoir mener un projet à son terme
Être force de proposition
Assurer un rôle fédérateur autour du projet
Bonne connaissance des procédures liées à l'ANRU

Missions d'un directeur de Projet

Le directeur de projet assisté par la mission d'OPC est le référent « renouvellement urbain ». Il est l'assembleur des compétences et des techniciens affectés par les maîtres d'ouvrage à la réalisation des projets de quartiers.

La maîtrise du pilotage de projet : assurer le pilotage, la coordination, le suivi et l'exécution du projet de renouvellement urbain
La maîtrise des champs recouvrant le projet : aspects technique, juridique et financier
La compréhension des spécificités du projet et l'adhésion à ses objectifs de tous les maîtres d'ouvrage.

Les compétences humaines : assurer un rôle de conseiller, de coordinateur et d'accompagnateur autour du projet et être l'interface entre les maîtres d'ouvrage et les collectivités.

PROGRAMME	COÛT = 632.500 € HT
PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestres de démarrage : 2** **Année : 2019** **Durée semestres : 11**

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 632.500 €
Assiette subventionnable : 632.500 €
Subvention ANRU : 50%, 316.250 €
Subvention Département :
Subvention EPCI :
Subvention Région :
Fonds propres : 316 250 €
Autres :

Fiche poste Prospecteur foncier

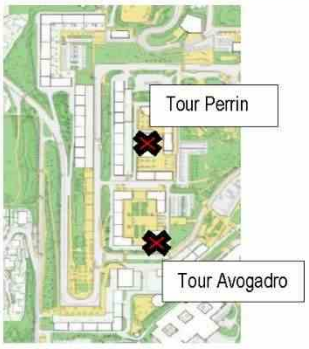
FAMILLE 14 – INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	
INTITULE DU POSTE **Prospecteur Foncier**	**MAÎTRE D'OUVRAGE** **Nîmes Métropole**
RAPPEL DU CONTEXTE	
Nîmes Métropole est le porteur du projet de renouvellement urbain. Il doit accompagner, coordonner et piloter la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain, ainsi que veiller à la conduite stratégique et à la mise en œuvre opérationnelle de la convention sous ses aspects juridiques, techniques et financiers	
DESCRIPTIF DU POSTE	
Profil d'un prospecteur foncier : Participe à l'élaboration des politiques publiques locales de l'habitat et au NPNRU, plus particulièrement en charge de l'élaboration du programme de reconstitution de l'offre locative sociale. Apporte un soutien ponctuel aux communes dans leurs réflexions sur leurs potentiels fonciers en regard des règlements, obligations et plans locaux d'urbanisme. **Missions d'un prospecteur foncier** Apporte son expertise sur la connaissance du marché de l'immobilier et sur les besoins en matière de logement. Recherche des opportunités foncières sur l'ensemble du territoire de l'agglomération et estime les biens immobiliers à vendre Accompagne les maîtres d'ouvrage pour un pré-montage des dossiers d'un point de vue administratif, financier et juridique (autorisation de bâtir, possibilité d'investissement, analyse des aspects financiers) et suit les projets jusqu'à leur finalisation Conseille les maîtres d'ouvrage et les collectivités sur le volet financier de l'opération par la réalisation d'une étude de faisabilité financière Assure un appui technique (généraliste et non récurrent) aux communes dans leurs réflexions sur l'édification ou modification de PLU	
PROGRAMME	**COÛT = 190 000 € HT**
PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestres de démarrage : 1** **Année : 2020** **Durée semestres : 5**
PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT : 522.500 € Assiette subventionnable : 190 000 € Subvention ANRU : 50%, 95 000 € Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : 95 000 € Autres :	

21-Démolitions

Fiche démolition Avogadro à Pissevin-Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions :



PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition immeuble Avogadro (94 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / VALEGOUR PISSEVIN – 18 Place Avogadro – DEMOLITION DE 94 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

La tour Avogadro est fortement stigmatisée de par sa forme urbaine (Tour de grande hauteur) et sa localisation.
Cet immeuble a subi ces dernières années d'importantes dégradations qui ont contribuées également à accélérer la dévalorisation du cadre de vie des occupants. Avec la Tour Perrin, la Tour Avogadro concentre les problématiques d'insécurité à l'échelle du quartier de Valdegour et constitue un symbole négatif. L'immeuble est également situé dans un quartier fonctionnant en circuit fermé ce qui renforce le sentiment d'insécurité perçu.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier de Valdegour dans sa globalité, par une intervention conséquente visant à démolir une tour de 94 logements collectifs
- Ouverture sur les espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles (en cassant l'image de citadelle avec son donjon)

PROGRAMME — **Base subv = 2 824 622.12 € HT**

Démolition de 94 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics réglementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition de la tour
- Remise en état du terrain

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le 15/02/2018

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2020 -Durée d'exécution : 15 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2021 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2022 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE
Coût HT : 2 824 622.12 Coût TTC : 2 925 932.12 Assiette subventionnable : 2 824 622.12 Subvention ANRU : 2 571 351.38 Subvention Nîmes Métropole : 235 124.08 Autre (valorisation foncière) : 18 144.00 Fonds propres : 2,66

Fiche démolition Perrin à Pissevin-Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition immeuble Jean Perrin (101 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / PISSEVIN VALDEGOUR– 11 Place Jean Perrin – DEMOLITION DE 101 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

La tour Jean Perrin souffre de l'enclavement de la dalle qui l'accueille, dans un quartier fonctionnant en circuit fermé. Le lien du bâtiment avec l'espace public et les environnants est très ténu du fait des RDC condamnés et de difficultés d'accès à la dalle, elle-même privée d'éléments de convivialité et d'espaces qualitatifs. Le départ du Centre Médico-Social au 1er avril 2015 qui occupait les 2 premiers niveaux de la tour a accéléré la dévalorisation de cet ensemble immobilier et par conséquence le cadre de vie des occupants. Avec la tour Avogadro, la tour Perrin est un ensemble immobilier stigmatisé (par sa forme urbaine et sa localisation) qui concentre des problèmes d'insécurité récurrents qui contribue à véhiculer une image négative du quartier.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier de Valdegour, par une intervention conséquente visant à démolir une tour de 101 logements collectifs 11 place Jean Perrin.
- Favorisera l'ouverture sur les espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles et contribuer au changement d'image du quartier dans sa globalité.

PROGRAMME — **Base subv = 4 167 955.70 € HT**

Démolition de 101 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition de la tour
- Travaux de démolition de 2 niveaux de dalles de la place Jean Perrin
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES




ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ième Semestre 2020 - Durée d'exécution : 15 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 2ième Semestre 2021
- Fin des travaux : 2ième Semestre 2022

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

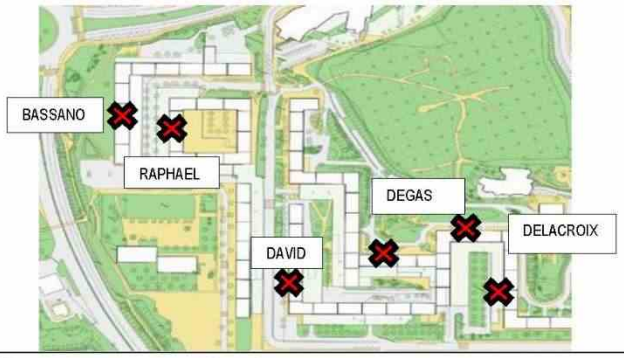
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 4 167 955.70
Coût TTC : 4 319 805.20
Assiette subventionnable : 4 167 955.70
Subvention ANRU : 3 864 949.49
Subvention Nîmes Métropole : 303 000,00
Bailleur : 6.21

Fiche démolition Bassano à Pissevin- Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition partielle immeuble Bassano (67 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / PISSEVIN VALDEGOUR – 12 au 20 rue Bassano – DEMOLITION DE 67 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le bâtiment est situé sur dalle avec des niveaux d'entrées déconnectés de la rue. Les logements du RDC sont condamnés. Le bâtiment se situe à l'extrémité du quartier mais il est enclavé sans ouverture sur la ville du fait de talutages et de ruptures d'accès sur le boulevard très passant et quasi infranchissable. Image du bâti très dégradée surtout sur la face antérieure côté halls.
Cet ensemble immobilier est constitué d'un linéaire bâti trop important qui concentre des problèmes d'insécurité récurrents ce qui contribue à véhiculer une image négative du quartier.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier de Pissevin, par une intervention conséquente visant à démolir 5 cages soit 67 logements collectifs du 12 au 20 rue Bassano (sur un ensemble immobilier total de 131 logements collectifs).
- Favorisera l'ouverture sur les espaces publics permettant de créer de réelles respirations urbaines mais aussi visuelles et contribuer au changement d'image du quartier dans sa globalité.

PROGRAMME — **Base subv = 2 295 184.91** € HT

Démolition partielle de 67 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition du bâtiment
- Travaux de démolition de la dalle
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **1er Semestre 2021 - Durée d'exécution : 16 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024
- Fin des travaux : 2ème Semestre 2025

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

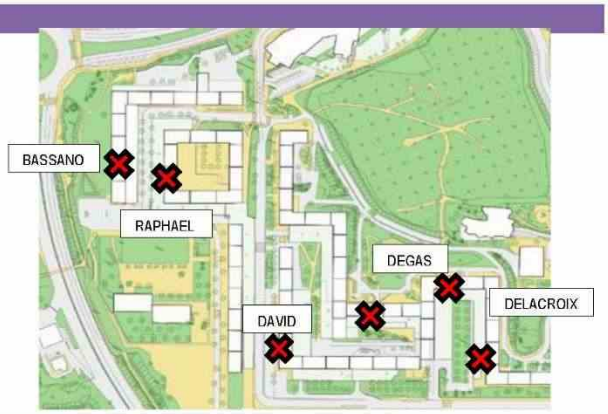
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 2 295 184.91
Coût TTC : 2 404 079.96
Assiette subventionnable : 2 295 184.91
Subvention ANRU : 2 094 184.09
Subvention Nîmes Métropole : 201 000,00
Bailleur : 0.82

Fiche démolition Delacroix-Degas à Pissevin- Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



PISSEVIN – VALDEGOUR - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition Partielle Immeubles Delacroix & Degas (46 lgts)

HABITAT du GARD – Office Public de l'Habitat

QPV / PISSEVIN VALEGOUR – 2 & 10 & 12 Place Delacroix et 4 & 6 Place Degas – DEMOLITION DE 46 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'immeuble forme une barrière construite difficilement franchissable entre le quartier et la colline située au Nord. Les constructions dans ce secteur s'échelonnent dans la pente pour s'adapter à la géographie ce qui provoque des ruptures de niveaux. La façade est dans un état relativement correct quoique très connotée années 70 du fait de l'emploi de panneaux préfabriqués béton. Cette grande continuité urbaine disproportionnée est caractérisée par un manque d'usage et de lisibilité des espaces dû à une absence de délimitations identifiables.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier de Pissevin, par une intervention visant à démolir 5 cages soit 46 logements collectifs
- Percement partiel stratégique de façon à améliorer la perméabilité du quartier
- Contribution à l'amélioration de l'image du quartier dans sa globalité en créant de réelles respirations urbaines en rupture avec la continuité urbaine disproportionnée existante contribuant au sentiment d'insécurité
- Ouverture sur les espaces publics

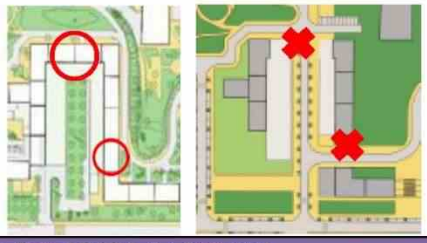
PROGRAMME — **Base subv = 1 806 164.31 € HT**

Démolition partielle de 46 logements :

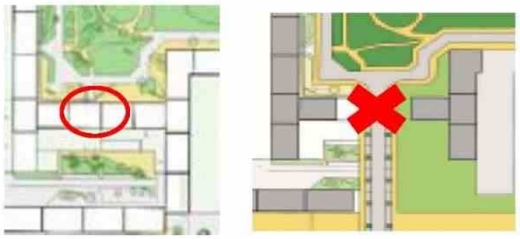
- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition du bâtiment
- Travaux de démolition des dalles
- Remise en état du terrain
- Remise en état 5 pignons

PLANS AVANT / APRES

2 &10&12 Delacroix



4&6 Degas



ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2020 - Durée d'exécution : 15 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1ier Semestre 2023
- Fin des travaux : 2ième Semestre 2024

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

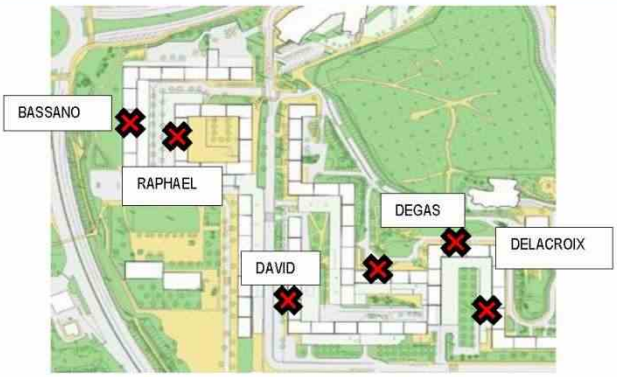
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 806 164.31
Coût TTC : 1 883 428.86
Assiette subventionnable : 1 806 164.31
Subvention ANRU : 1 668 162.52
Subvention Nîmes Métropole : 138 000,00
Bailleur : 1.79

Fiche démolition David à Pissevin- Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



PISSEVIN – VALDEGOUR - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition Partielle Immeuble David (8 lgts)

HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

QPV / PISSEVIN VALEGOUR –10 Place David – DEMOLITION DE 8 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'immeuble forme une barrière construite difficilement franchissable. Les constructions dans ce secteur s'échelonnent dans la pente pour s'adapter à la géographie ce qui provoque des ruptures de niveaux. La façade est dans un état relativement correct quoique très connotée années 70 du fait de l'emploi de panneaux préfabriqués béton. Cette grande continuité urbaine disproportionnée est caractérisée par un manque d'usage et de lisibilité des espaces dus à une absence de délimitations identifiables.

OBJECTIFS

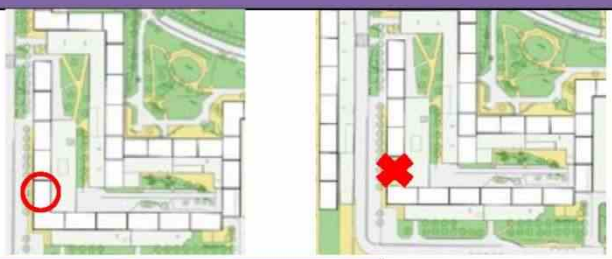
- Transformation de l'image du quartier de Pissevin, par une intervention visant à démolir 1 cage soit 8 logements collectifs
- Percement partiel stratégique de façon à améliorer la perméabilité du quartier et les écoulements hydrauliques
- Contribution à l'amélioration de l'image du quartier dans sa globalité en créant de réelles respirations urbaines en rupture avec la continuité urbaine disproportionnée existante contribuant au sentiment d'insécurité
- Ouverture sur les espaces publics

PROGRAMME — **Base subv = 513 889.27€ HT**

Démolition partielle de 8 logements :

- Relogements + éviction d'un commerce
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition du bâtiment
- Remise en état du terrain
- Remise en état 2 pignons

PLANS AVANT / APRES



ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2020 - Durée d'exécution : 16 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1ier Semestre 2023
- Fin des travaux : 1ier Semestre 2024

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

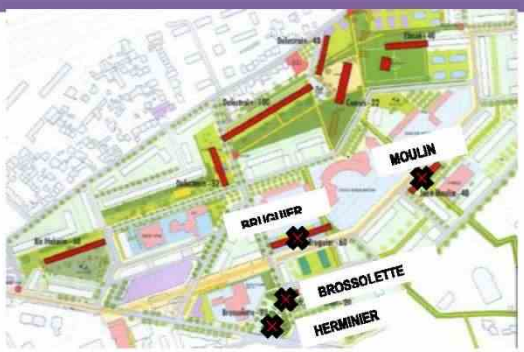
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 513 889.27
Coût TTC : 533 016.07
Assiette subventionnable 513 889.27
Subvention ANRU : 477 917.02
Subvention Nîmes Métropole : 24 000,00
Bailleur : 11 972.25

Fiche démolition Cdt l'Herminier à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition immeuble Commandant L'Herminier (20 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – 2 & 4 rue Commandant L'Herminier– DEMOLITION DE 20 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.

Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

Ensemble situé en entrée de quartier.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville par une intervention visant à démolir un immeuble de 20 logements collectifs 2 et 4 rue Commandant l'Herminier.
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant la mise en valeur de l'entrée de quartier végétale, support d'usages et assurant la gestion des eaux pluviales liée à la contrainte PPRI.

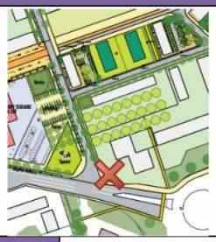
PROGRAMME — **Base subv = 473 105,68 € HT**

Démolition de 20 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **1er Semestre 2021 - Durée d'exécution : 15 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024
- Fin des travaux : 2ième Semestre 2024

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

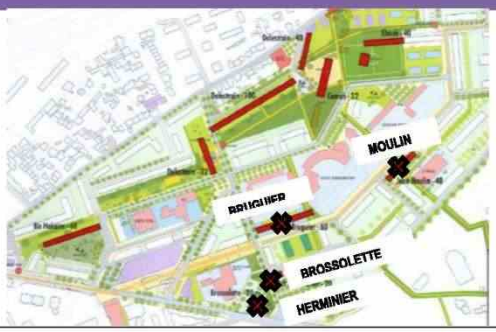
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 473 105.68
Coût TTC : 491 970.68
Assiette subventionnable : 473 105.68
Subvention ANRU : 435 155.51
Subvention Nîmes Métropole : 37 950,00
Bailleur : 0,17

Fiche démolition Brossolette à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition partielle immeuble Pierre Brossolette (20 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – 2 & 4 rue Pierre Brossolette – DEMOLITION DE 20 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.

Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon, Clos d'Orville par une intervention visant à démolir partiellement deux cages de 20 logements collectifs, 2 et 4 rue Pierre Brosolette (au sein d'une barre de 60 logements).
- Mise en valeur de l'entrée de quartier permettant la réalisation d'un axe central de circulation
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant de créer une desserte et des parcours piétons au sein du quartier entre les différents équipements.

PROGRAMME — **Base subv = 419 048,42 € HT**

Démolition partielle de 20 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du pignon
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES





(PCDID : 27/11/2019)

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2019 - Durée d'exécution : 18 Semestres**

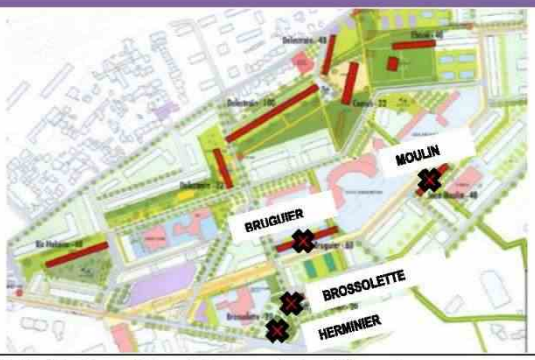
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2er Semestre 2023 - Fin des travaux : 2ème Semestre 2024 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 419 048.42 Coût TTC : 437 539.42 Assiette subventionnable : 419 048.42 Subvention ANRU : 380 768.35	Subvention Nîmes Métropole : 38 280,00 Bailleur : 0,07

Fiche démolition G. Bruguier à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition immeuble Georges Bruguier (60 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – 2 à 12 rue Georges Bruguier – DEMOLITION DE 60 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.

Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

Ensemble stigmatisé avec des problèmes d'insécurité récurrents qui contribue à véhiculer une image négative du quartier.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon, Clos d'Orville par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 60 logements collectifs 2 à 12 rue Georges Bruguier.
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant un aménagement des parvis lié au passage du TCSP ainsi que des parcours piétons au sein du quartier entre les différents équipements.

PROGRAMME — **Base subv = 1 146 382.34€ HT**

Démolition de 60 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du terrain

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le 15/02/2018

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2020 - Durée d'exécution : 15 Semestres**
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2021 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2022 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

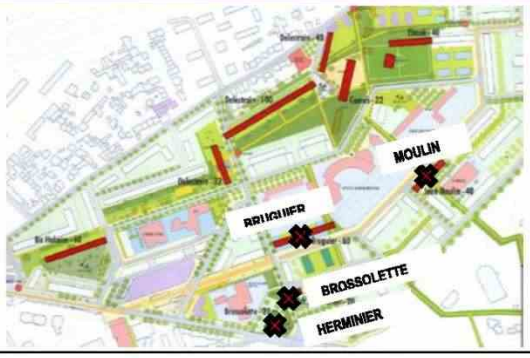
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 146 382.34
Coût TTC : 1 198 522.34
Assiette subventionnable : 1 146 382.34
Subvention ANRU : 1 005 243.28
Subvention EPCI : 113 850.00
Fonds propres : 1.06
Autre (valorisation foncière) : 27 288.00

Fiche démolition Moulin à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition Immeuble Jean Moulin
(40 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON- CLOS D'ORVILLE – 12 à 18 rue Jean Moulin – Démolition de 40 Logements

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.

Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier du Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 40 logements collectifs 12 à 18 rue Jean Moulin.
- Valorisation d'un équipement public à ce jour enclavé par la libération du foncier permettant l'aménagement d'un parvis devant le gymnase.
- Accompagnement de la ligne 2 du TCSP : arrêt prévu sur le foncier libéré par la démolition
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier par la mise en œuvre d'une traversée piétonne reliant le gymnase, l'arrêt TCSP et la maison médicale.

PROGRAMME — **Base subv = 971 437.77 €HT**

Démolition totale d'un immeuble de 40 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du terrain

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le 15/02/2018

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ième Semestre 2020 - Durée d'exécution : 15 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 2ième Semestre 2021
- Fin des travaux : 1ier Semestre 2022

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

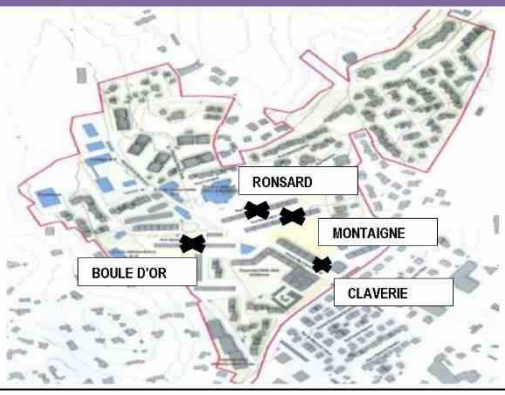
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 971 437.77
Coût TTC : 1 008 920.27
Assiette subventionnable : 971 437.77
Subvention ANRU : 895 529.62
Subvention Nîmes Métropole : 75 900,00
Bailleur : 8.15

Fiche démolition 1 à 15 Agrippa d'Aubigné à Mas de Mingue

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



MAS DE MINGUE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition Immeuble Boule d'Or (80 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV MAS DE MINGUE – 1 à 15 rue Agrippa D'Aubigné – DEMOLITION 80 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

OBJECTIFS

Transformation de l'image du quartier du Mas de Mingue par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 80 logements collectifs rue Agrippa D'Aubigné : « Boule d'Or ».
Contribution à la diminution du risque hydraulique et amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération d'une partie du Vallon permettant un aménagement paysager important.

PROGRAMME

Base subv = 1 941 546 €

Démolition de 80 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du terrain

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le 3/10/2016
Pré-conventionnement validée en CE : le 6/11/2019

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	2ième Semestre 2020 - Durée D'exécution : 15 Semestres.
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	OS Prévisionnel: - Commencement des travaux : 30/12/2019 - Fin des travaux : 2ème Semestre 2020 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

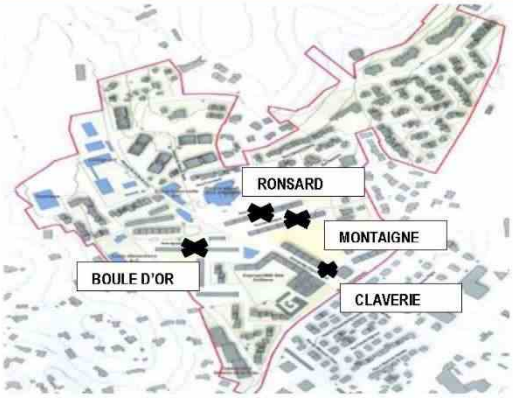
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 941 546.03 Coût TTC : 1 997 206.03 Assiette subventionnable : 1 941 546.03	Subvention ANRU : 1 564 745.00 Subvention Nîmes Métropole : 151 800,00 Bailleur : 1.03

Fiche démolition Claverie à Mas de Mingue

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions :



MAS DE MINGUE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition partielle immeuble Claverie (10 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV MAS DE MINGUE – 238 Avenue Monseigneur Claverie – DEMOLITION 10 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le bâtiment est ancien mais doté de qualités architecturales. Il ne présente pas de problème majeur.
Le bâtiment dispose d'une image dégradée et d'une proximité avec les immeubles avoisinants favorisant l'enclavement.

OBJECTIFS

- Démolition partiel d'une cage de 10 logements au service du projet urbain, qui accompagne la transformation du quartier du Mas de Mingue en participant au désenclavement du jardin des Mimosas et en valorisant l'entrée du quartier.

PROGRAMME — **Base subv =** 173 330.70 € HT

Démolition partielle de 10 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction -désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du pignon
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2020 - Durée d'exécution : 16 semestres.**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1er Semestre 2023
- Fin des travaux : 2ème Semestre 2024

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

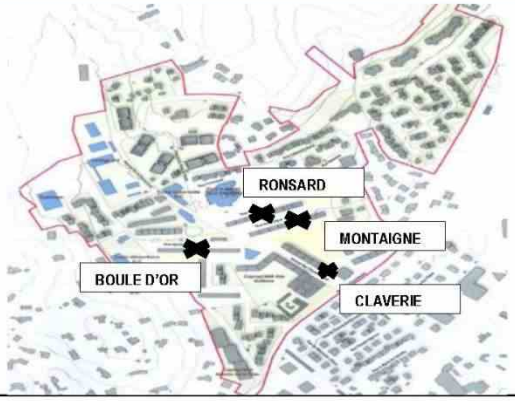
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 173 330.70
Coût TTC : 181 113.20
Assiette subventionnable : 173 330.70
Subvention ANRU : 157 042.64
Subvention Nîmes Métropole : 16 287.90
Fonds propres : 0.16

Fiche démolition 2 à 16 Montaigne à Mas de Mingue

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions :



MAS DE MINGUE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition immeuble Montaigne
(80 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV MAS DE MINGUE – 2 à 16 rue Montaigne – DEMOLITION 80 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier du Mas de Mingue par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 80 logements collectifs 2 à 16 rue Montaigne.
- Contribution à la diminution du risque hydraulique en favorisant l'écoulement des eaux
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier (reconstruction de 49 logements en lieu et place) permettant un aménagement paysager important au niveau du square Montaigne et du jardin des Mimosas.

PROGRAMME — **Base subv = 1 844 484.63€ HT**

Démolition de 80 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2020 - Durée D'exécution : 16 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1ier semestre 2023
- Fin des travaux : 1ier Semestre 2024

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

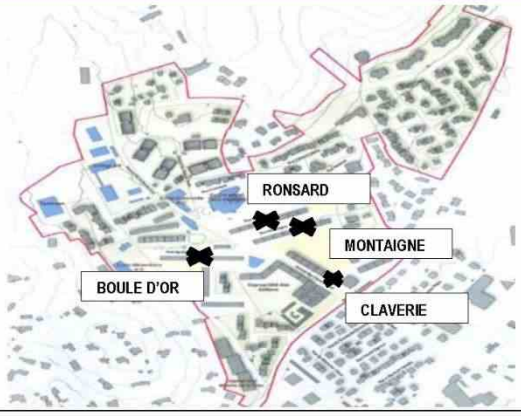
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 844 484.63
Coût TTC : 1 915 737.13
Assiette subventionnable : 1 844 484.63
Subvention ANRU : 1 514 214.04
Subvention Nîmes Métropole : 151 800.00
Autre (valorisation foncière) : 178 470.00
Fonds propres : 0.59

Fiche démolition 2 à 16 Ronsard à Mas de Mingue

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions :



MAS DE MINGUE - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition immeuble Ronsard (80 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

QPV MAS DE MINGUE – 2 à 16 rue Ronsard – DEMOLITION 80 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble de type « industrialisé »
Le bâtiment se caractérise par une trame structurelle extrêmement contrainte, à la mutabilité contrariée et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.

OBJECTIFS

- Transformation de l'image du quartier du Mas de Mingue par une intervention conséquente visant à démolir une barre de 80 logements collectifs 2 à 16 rue Ronsard.
- Contribution à la diminution du risque hydraulique en favorisant l'écoulement des eaux
- Amélioration du cadre de vie des habitants du quartier avec la libération de foncier permettant un aménagement paysager important au niveau du square Montaigne et du centre social Jean Paulhan.

PROGRAMME — **Base subv = 1 939 812.59 € HT**

Démolition de 80 logements :

- Relogements
- Etude technique préalable à la démolition
- Diagnostics règlementaires
- Travaux de déconstruction – désamiantage
- Travaux de démolition
- Remise en état du terrain

PLANS AVANT / APRES





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2020- Durée D'exécution : 16 Semestres**

PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1er semestre 2023
- Fin des travaux : 1ier Semestre 2024

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, réseaux ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 939 812.59
Coût TTC : 2 014 013.09
Assiette subventionnable : 1 939 812.59
Subvention ANRU : 1 767 390.36
Subvention Nîmes Métropole : 154 440.00
Fonds propres : 0.23
Autre (valorisation foncière) : 17 982.00

Fiche démolition Pythagore à Pissevin-Valdegour

VALDEGOUR - FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux

Démolition « Pythagore » (185 logts)

Maître d'ouvrage

ERILIA — HABITAT EN RÉGION GROUPE





PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain et en phase Protocole de préfiguration, ERILIA a conduit une étude Patrimoine Peuplement. Cette étude était basée sur une analyse multicritères, qui a permis de mettre en avant le manque d'attractivité de la résidence Pythagore et du site, ainsi que la faible capacité de repositionnement sur le marché de l'habitat. Le Plan Guide établit par l'Atelier A/S Marguerit ayant ciblé ce patrimoine comme à démolir, une stratégie concordante de démolition a été arrêtée à l'échelle du NPNRU.

OBJECTIFS

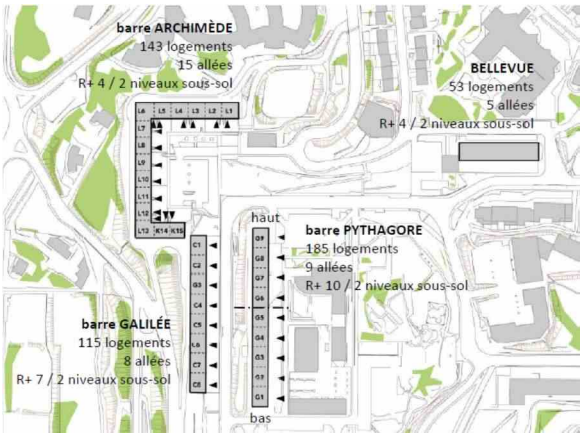
- Contribuer au renouvellement de l'offre
- Permettre la mutation du secteur en cohérence avec le projet urbain

PROGRAMME — **Base subv = 11 145 555,54 €**

PDR = 11 414 693,36€ HT

Modalités technique de démolition à déterminer

PLANS AVANT / APRES



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 – 2019 / 14 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 11 414 693,36 €
Coût TTC : 12 053 879,37 €
Assiette subventionnable : 11 145 555,54 €
Subvention ANRU : 8 916 444,43 €
Subvention Département :
Subvention EPCI :
Subvention Région :
Bailleur : 2.468 992,93 €
Autres : 29 256
Prêts CDC :
Prêts bonifiés AL :

FAMILLE 15 – Relogement des ménages avec minoration de loyers

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages dans des logements plus récents, Erilia sollicite l'octroi d'une indemnité pour minoration de loyers.

Contexte :

DID obtenu le 01/ 09/20219

Diagnostique relogement en cours. Disponible fin 1er trimestre 2021

Nombre de ménages estimé à reloger : 200, dont 25 ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer (estimatif)

Nombre prévisionnel de ménages par typologie : 1 T1/T2, 4 T3, 20 T4/T5/+

PLAN DE FINANCEMENT

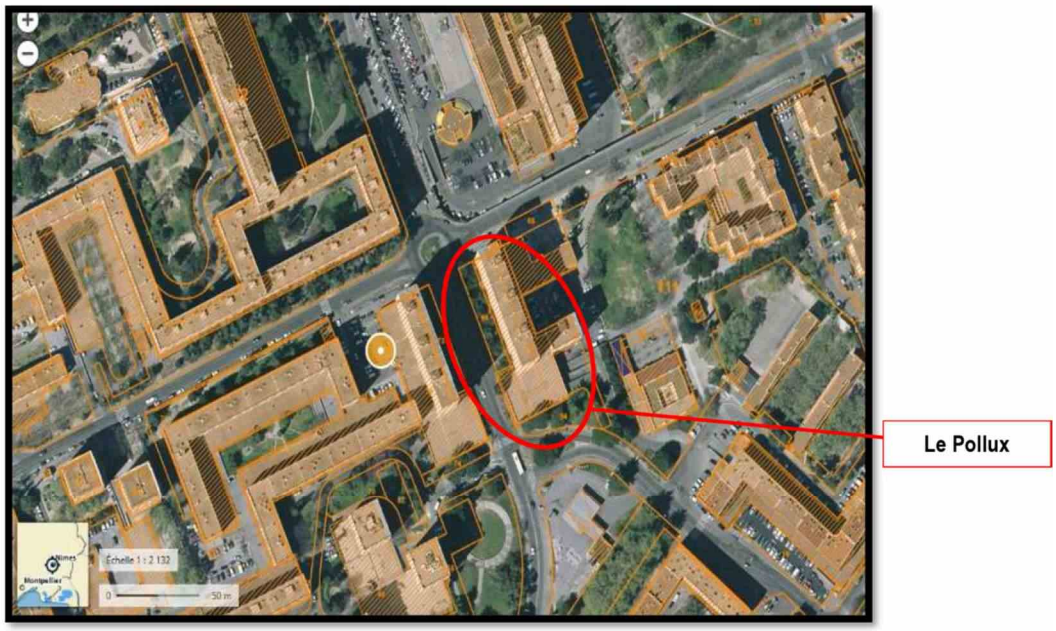
Montant prévisionnel de l'indemnité : 186 000 € :

T1/T2	1 ménage(s)	2 000,00 €
T3	4 ménage(s)	24 000,00 €
T4/T5 et +	20 ménage(s)	160 000,00 €
Total	**25 ménage(s)**	**186 000,00 €**

Fiche démolition Pollux à Pissevin-Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation des démolitions



(PISSEVIN - VALDEGOUR) FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux	
Démolition LE POLLUX **118 Logements**	Maître d'ouvrage **UN TOIT POUR TOUS**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- **Résidence composée de deux bâtiments :**
- **Bat 1 : Bâtiment en R+ 14, complété de 3 niveaux de sous-sols et Bat 2 : R +8 , pas de sous-sol**
- **Construits en 1975, sur le principe de la préfabrication.**
- **118 logements collectifs**
- **Bon état général du bâti**
- **Dégradations et faits de délinquance récurrents sur le bâtiment et aux abords**
- **Présence d'amiante dans les sols, murs et gaines techniques**

OBJECTIFS

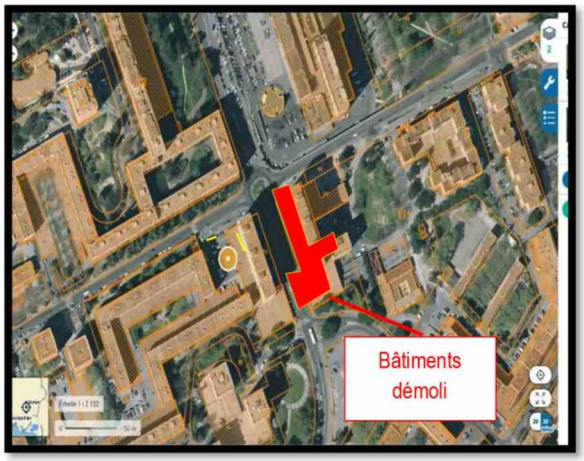
- Permettre le passage de la ligne TCSP
- Désenclaver le quartier et réduire l'effet de porte générée à l'entrée du Quartier Pissevin par les Tours jumelles POLLUX et CASTOR
- Structurer la trame viaire principale
- Supprimer un lieu critique dans le maintien de l'ordre et faciliter les relations de voisinage
-

PROGRAMME	Base subv = 6 765 781 €

- Indemnité VNC
- Indemnité de perte d'exploitation
- Etudes diverses et maitrise d'œuvre
- Relogement des ménages : Un Toit pour Tous s'appuiera sur une MOUS (Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale) intégrant un diagnostic social en préalable au relogement permettant une prise en compte de leurs besoins, un accompagnement des locataires dans toutes les phase de déménagement, puis un suivi post-relogement. Cette MOUS aura en charge les enquêtes à domicile pour chacun des locataires et également une permanence dans un bureau en pied d'immeuble mis à disposition par Un Toit Pour Tous.
- Travaux y compris désamiantage (dépollution)
- Sécurisation passive du site
- Remise en état des sols par compactage en tout venant à hauteur demandé

PLANS AVANT / APRES





PLANNING PRÉVISIONNEL

S2 – 2019 -12 semestres

- DID : 14 octobre 2019
- Relogement : 2020 à 2022
- Démolition : 2022 à 2023

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 6 769 341 €
Coût TTC : 7 018 611 €
Assiette subventionnable : 6 765 781 €
Subvention ANRU : 6 765 781 €
Subvention Département : 0 €
Subvention EPCI : 0 €
Subvention Région : 0 €
Fonds propres : 252 830 €
Autres :
Prêts CDC / AL :

FAMILLE 15 – Relogement des ménages avec minoration de loyers

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le relogement de certains ménages les plus fragiles de la résidence Pollux pourrait nécessiter une minoration du loyer du logement de destination. A cette fin, Un Toit Pour Tous sollicite l'octroi d'une indemnité pour minoration de loyers.

PLAN DE FINANCEMENT

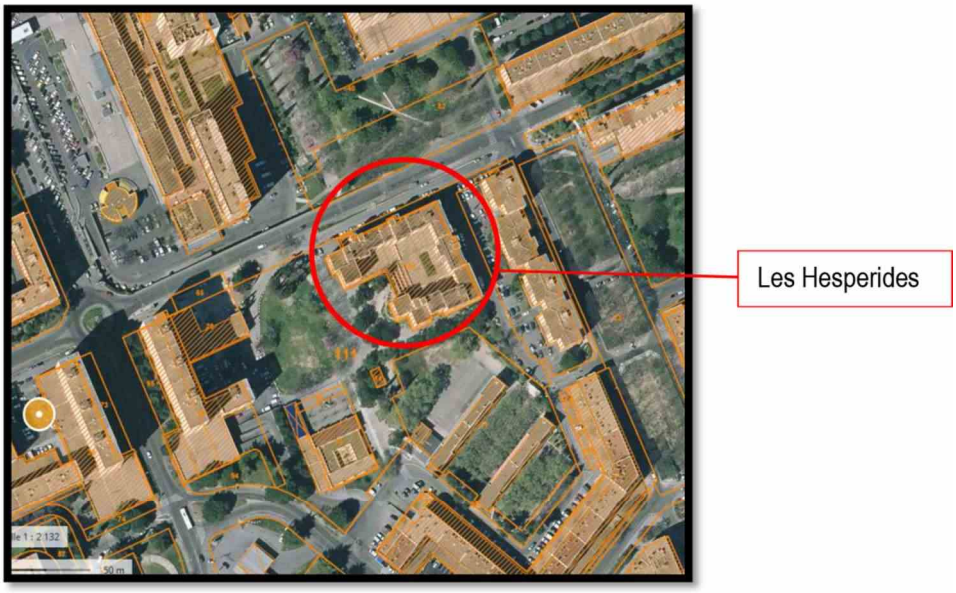
Montant prévisionnel de l'indemnité : 236 000 €

Typologie du logement :	Nombre de ménage relogé par typologie	Montant de subvention forfaitaire par typologie :
T1/T2	5 ménages	10 000,00 €
T3	15 ménages	90 000,00 €
T4/T5 et +	17 ménages	136 000,00 €

Fiche démolition Hespérides à Pissevin-Valdegour

Fiche Démolitions de logements locatifs sociaux

Plan global de localisation



(quartier de rattachement) FAMILLE 21 – Démolition de logements locatifs sociaux	
Démolition LES HESPERIDE **118 Logements**	Maître d'ouvrage **UN TOIT POUR TOUS**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- **Résidence de 100 logements collectifs composée d'un bâtiment, de 7 blocs entrées formant un bâtiment a plusieurs niveaux d'élévation, construction type fer à cheval, générant une impression d'enfermement.**
- **1 Entrée : 8 étages, 4 entrées : 6 étages, 2 entrées : 5 étages**
- **3 niveaux de sous-sols,**
- **Résidence construite en 1980**
- **Dégradation et faits de délinquance récurrents sur le bâtiment et aux abords**
- **Ensemble de la résidence de configuration inadaptée.**

OBJECTIFS

- Provoquer le changement d'image du quartier
- Désenclaver le quartier
- Supprimer un lieu critique dans le maintien de l'ordre
- Clarifier les limites de propriétés, pour une meilleure maitrise des espaces par les usagers et optimiser la gestion
- Favoriser la création d'ilots bâtis cohérents, aisément accessibles par une trame viaire secondaire simplifiée (bâti en front de rue avec recul ou non suivant les formes urbaines, et au cœur d'îlot privé en jardin ou stationnement suivant les besoins).

PROGRAMME	Base subv = 3 880 277 € HT

- Indemnité VNC
- Indemnité de perte d'exploitation
- Etudes diverses et maitrise d'œuvre
- Relogement des ménages : Un Toit pour Tous s'appuiera sur une MOUS (Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale) intégrant un diagnostic social en préalable au relogement permettant une prise en compte de leurs besoins, un accompagnement des locataires dans toutes les phase de déménagement, puis un suivi post-relogement. Cette MOUS aura en charge les enquêtes à domicile pour chacun des locataires et également une permanence dans un bureau en pied d'immeuble mis à disposition par Un Toit Pour Tous.
- Travaux y compris désamiantage
- Sécurisation passive du site
- Remise en état du foncier, traitement des pieds façades du bâtiment conservé, création des zones de circulation interne, mise en œuvre de clôtures périphériques.
- Reprise des façades apparentes après démolitions.
- Aménagement extérieur – parking et espaces verts

PLANS AVANT / APRES



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 – 2021 - 12 semestres

- DID :2021
- Relogement : 2021 à 2023
- Démolition : 2023

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT 3 919 277 €
Coût TTC : 4 073 607 €
Assiette subventionnable : 3 880 277 €
Subvention ANRU : 3 880 277 €
Subvention Département : 0€
Subvention EPCI : 0€
Subvention Région : 0€

Fonds propres : 193 330 € Autres :	

FAMILLE 15 – Relogement des ménages avec minoration de loyers

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le relogement de certains ménages les plus fragiles de la résidence Hespérides pourrait nécessiter une minoration du loyer du logement de destination. A cette fin, Un Toit Pour Tous sollicite l'octroi d'une indemnité pour minoration de loyers.

PLAN DE FINANCEMENT

Montant prévisionnel de l'indemnité 110 000 € pour 15 logements

Typologie du logement :	Nombre de ménage relogé par typologie	Montant de subvention forfaitaire par typologie :
T3	5 ménages	30 000,00 €
T4/T5 et +	10 ménages	80 000,00 €

22-Copropriétés

Fiche Plan de Sauvegarde de la Galerie Wagner à Pissevin-Valdegour

PISSEVIN-VALDEGOUR – FAMILLE 22 recyclage des copropriétés

Plan de Sauvegarde des copropriétés de la galerie R.WAGNER – Quartier Pissevin-Valdegour	Maître d'ouvrage : **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Les copropriétés de la Galerie Wagner font partie de ces ensembles qui ont progressivement glissé d'une prédominance de propriétaires occupants vers une majorité de propriétaires bailleurs, avec toutes les conséquences associées notamment en termes de logique patrimoniale et d'implication dans le fonctionnement de celles-ci.

Des copropriétés prises dans la spirale de dégradation

Les copropriétés dont il est question, un temps appelées « L'Espero » regroupent 447 logements, une soixantaine d'enseignes commerciales, des locaux associatifs, des parkings souterrains, des espaces et équipements communs importants. Différentes études ont fait état d'une dégradation lente et continue. Si des distinctions peuvent être opérées dans l'ampleur ou la nature des désordres entre les grandes copropriétés - La Garrigado, Lou Piboulo, Li Bécarut, Lou Férigoulier et les petites - Angloros I, II, III et IV – les principaux traits communs font ressortir :

- Une précarité sociale grandissante : Elles sont aujourd'hui composées de 32% de propriétaires occupants et de 68% de bailleurs privés sur les 4 grandes copropriétés. La proportion de locataires a augmenté ces dernières années, avec une nette précarisation de ces ménages (82% vivent sous le seuil de pauvreté et sont dépendants des minimas sociaux) et un taux de rotation élevé.
- Le « décrochage » du marché immobilier : Le prix du foncier a considérablement baissé depuis 2007, chutant en moyenne à 315€/m2 en 2019 ; ce marché dévalorisé est une porte ouverte aux « marchands de sommeil » (dont la présence est suspectée mais non avérée), mais également aux propriétaires impécunieux qui au-delà de l'acquisition ont des difficultés à s'acquitter de leurs charges.
- La mauvaise situation financière des syndicats de copropriétés : Le montant des impayés de charges est l'indicateur le plus marquant de la dégradation des copropriétés Wagner. Il en résulte des dettes importantes auprès des tiers, notamment les fournisseurs d'eau et de chauffage urbain. Ces indicateurs associés à une trésorerie faible voir négative, sont révélateurs de leur mauvaise situation financière.
- Un sentiment d'Insécurité grandissant : la configuration des lieux de la galerie Wagner, à l'abri des regards, est propice aux incivilités et au trafic illicite ; La situation s'est enlisée ces derniers mois, exacerbée par de multiples règlements de comptes en pieds d'immeubles. une situation ressentie par les riverains comme un abandon des pouvoirs publics.
- La dégradation des bâtiments : les façades, les menuiseries, les colonnes montantes d'eau et de chauffage n'ont pas fait l'objet de rénovation ; les immeubles sont pour l'essentiel dépourvus d'isolation thermique ; certains sous-sol sont très dégradés et relèvent parfois de zones inaccessibles. Des travaux importants sont nécessaires notamment en matière de sécurité et de salubrité pour protéger la santé des occupants.

Ces copropriétés sont entrées ces dernières années dans une spirale de dégradation (dépréciation, paupérisation, dégradation…)

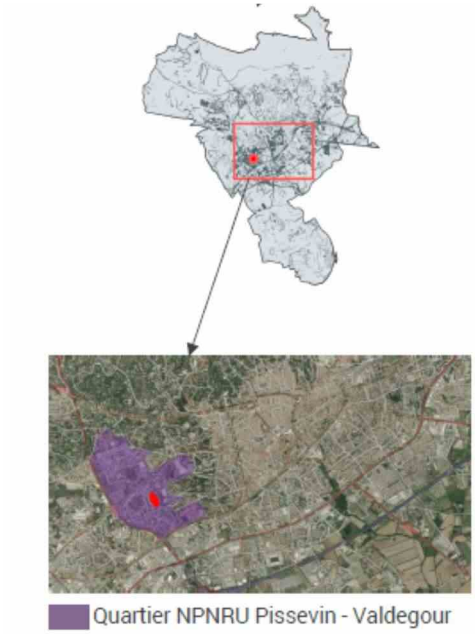
OBJECTIFS

Le plan de sauvegarde est un dispositif d'intervention pour traiter les copropriétés les plus en difficultés.
Il importe ici de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation de ces copropriétés cumulant des difficultés importantes (mauvaise situation financière, essoufflement des instances, retard d'entretien du bâti, problématiques d'insécurité….). Avec l'appui de l'opérateur retenu, et sur la base de la convention opérationnelle, le Plan de Sauvegarde vise particulièrement à :

- Assurer le redressement de la situation financière de chacune des copropriétés,
- Renforcer le fonctionnement des instances,
- Repositionner les copropriétés comme une véritable offre du parcours résidentiel,
- Informer, former et accompagner les occupants dans leurs démarches, leurs relogements, leurs maintiens dans le logement…
- Entreprendre les travaux prioritaires liés à la sécurité des personnes,

- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance thermique.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	En QPV





PROGRAMME	Dépenses : 18.535.500 € H.T

- Travaux réhabilitation en parties communes : 16.518.000 € H.T
- Missions de coordination et suivi-animation : 2.017.500 € HT

PLANNING PRÉVISIONNEL	Semestre de démarrage : 1er semestre 2020 Durée en semestre : 10 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	

Travaux réhabilitation en parties communes :

Coût HT : 16.518.000 €
Coût TTC : 17 964 000 €
Assiette subventionnable :
Subvention ANAH : 8.060.000 €
Subvention Etat/Habiter Mieux : 1.133.000 €
Subvention ANRU :
Subvention Nîmes Métropole : 724.000 €
Subvention Ville de Nîmes : 724.000 €
Subvention Département : 393.000 €
Subvention Région :
Fonds propres :
syndicat copropriétaires 6.930.000 €

Ingénierie : Missions de coordination et suivi-animation :

Coût HT : 2.017.500 €
Coût TTC : 2.421.000 €
Assiette subventionnable :
Subvention ANAH : 1.008.750 €
Fonds propres :
Ville de Nîmes 504.375 €
Quote-part CDC : 504.375 €

Ingénierie de redressement : Aide à la gestion :

Coût HT : 305.250 €
Assiette subventionnable :
Subvention ANAH : 305.250 €

Fiche recyclage de la copropriété le Portal à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Oville

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 22 recyclage des copropriétés

Intitulé de l'opération : RECYCLAGE COPROPRIETE LE PORTAL	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES - EPF**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

La copropriété « Le PORTAL » occupe une situation centrale dans le quartier

Elle cristallise un grand nombre de difficultés (copropriété dégradée, commerces en déclin, lieux de délinquance…)

La situation tend à se dégrader inexorablement, le projet de renouvellement urbain sur l'ensemble du quartier ne peut pas réussir sans une transformation forte de cette copropriété.

OBJECTIFS

Recycler la Copropriété en répondant aux objectifs multiples suivants :

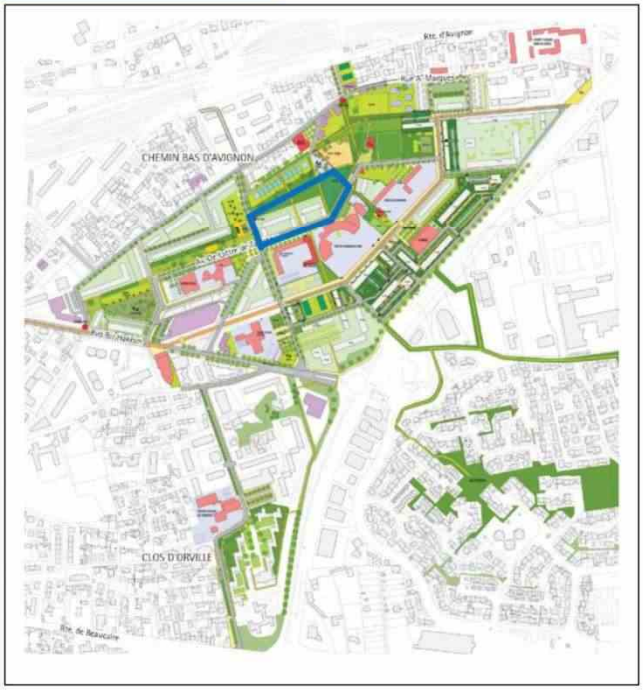
- Sortir les commerces des rez de chaussée du Portal et redéployer l'offre commerciale sur deux nouvelles polarités (Entrée Nord Route d'Avignon sur l'Ilot Braque, et sur l'ilot Jean Zay pour conforter le Carré Saint Dominique)
- Redresser la qualité de l'habitat (tant sur le plan de la rénovation des logements et des parties communes, que de la gestion) en réhabilitant une partie (Ilot 1) de la copropriété (30 logements dont 26 en réhabilitation et 4 restructuration lourde des anciens rez de chaussée commerciaux) et en la transformant en logement locatif social via l'opérateur Promologis (Groupe Action Logement), couplé d'une action de résidentialisation.
- Diversifier l'habitat en réalisant à la place de l'ilot 2, (après démolition de 20 logements), une opération de 10 Villas en accession sociale via l'opérateur Promologis.
- Aménager les abords, ouvrir les espaces extérieurs vers le futur parc, et réaliser une première partie du Parc sur les espaces libérés de l'ilot 3 (après démolition de 8 logements).

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

Copropriété située au cœur du quartier Chemin Bas d'Avignon.

Confrontation sur sa façade Sud, avec les équipements scolaires de l'Ecole Georges Bruguier, et Collège

Le portal est au cœur du projet de futur parc urbain destiné à transformer l'image du quartier, son contexte in sécure compromet le bon usage des cheminements doux prévus entre le futur arrêt TCSP et la nouvelle maison médicale,



PROGRAMME ESTIMATIONS	Coût Subventionnalble = 7 358 798 € HT

Le programme ci-après détaillé et chiffré, comprend l'ensemble des actions nécessaires à l'opération de recyclage, permettant de livrer :

A promologis :

- l'ilot 1 de 26 logements libérés (+4 à créer en RC), prêts à être réhabilités (voir fiche opération réhabilitation)
- L'ilot 2 en terrain nu après démolition, en vue d'y réaliser 10 villas en accession sociale (voir fiche opération spécifique)

A la ville :

- L'ilot 3 en terrain nu après démolition, ainsi que les terrains aux abords (après démolition des anciens garages) en vue de réaliser les aménagements d'espace public de Parc. (voir fiche famille Aménagement)

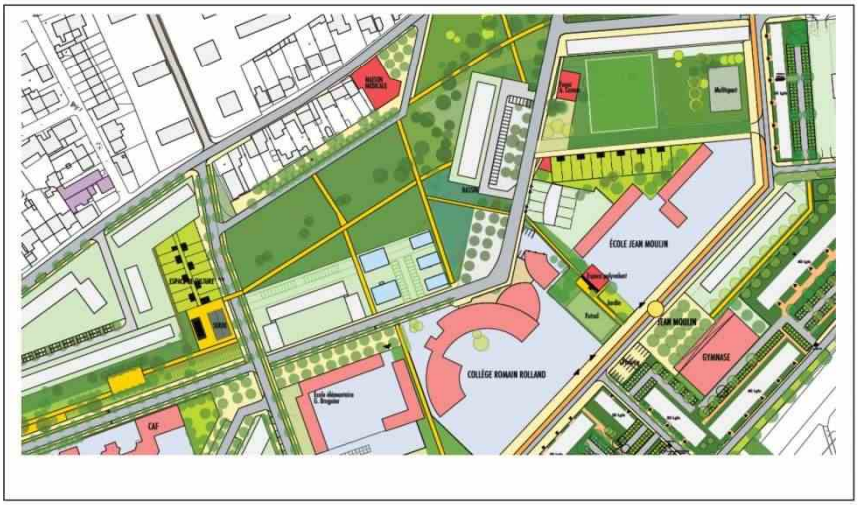
A noter que le portage foncier de l' opération sera assuré pour le compte de la Ville, par l' EPF Occitanie. La Ville assure le pilotage d'ensemble.

INTITULE	Fich Act.	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot coûts FAT	MONTANT HT (Retenus)
DEPENSES					
Estimations Dépenses					
Pilotage de l'opération de recyclage		160 000			
Acquisitions Foncières		5 179 915		4 909 915	4 909 915
Eviction et transfert des commerces		1 127 777		1 127 777	1 127 777
Gestion Transitoire / Portage		751 000			-
Démolitions		698 596		635 100	635 100
Relogement des ménages				270 000	270 000
TRAVAUX					
Honoraires M.Oeuvre			10%	63 510	63 510
Rémunération conduite opération			7%	667 279	667 279
Frais de portage			2%	243 707	243 707
TOTAL DEPENSES		**7 917 288**		**7 917 288**	**7 917 288**
RECETTES					
Valorisation Foncière cession à Promologis					558 490
TOTAL RECETTES					**558 490**
BILAN					**7 358 798**

PLANS AVANT / APRES







PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			HT
Coût HT : Coût TTC :			**7 917 288**
Assiette subventionnable :			7 358 798
Subvention ANRU : Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : Autres : (cession promologis) Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	80% 50% 50%	7 358 798 1 471 760 1 471 760	5 887 038 735 880 735 880 558 490
Sous total financements HT			**7 917 288**

Fiche OPAH-CD Les Grillons à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement	
OPAH CD Les Grillons	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Située au croisement des deux voies structurantes du QPV Mas de Mingue, la copropriété « Les Grillons » est stratégiquement localisée en entrée de quartier. Néanmoins, sa configuration, et la présence de commerces, font d'elle un point central des pratiques déviantes. Elle est composée de 5 bâtiments, dont un à usage exclusif de commerces et un ne regroupant que des garages. Les 3 autres bâtiments en R + 4 sont à usage principal d'habitation. La fréquentation des commerces est limitée en raison de l'image et de l'insécurité du quartier, ce qui accentue son enclavement.

Pour répondre à cette problématique, le projet de rénovation urbaine prévoit la démolition de ce centre commercial et des garages, en vue de la création d'un nouvel espace public et d'un nouveau bâtiment via une concession d'aménagement.

La copropriété, au-delà d'un retard d'entretien important, souffre également de dégradations volontaires de plus en plus symptomatiques. L'état général de la copropriété est jugé comme médiocre, avec un indice de dégradation ANAH de 0.68. Une intervention rapide au titre de travaux d'urgence est nécessaire.

Concernant l'occupation, les propriétaires occupants sont minoritaires et ne représentent que 29% du syndicat. Le profil socio-économique des occupants est majoritairement précaire. Le taux d'emploi des locataires est très faible et 88% des ménages locataires vivent sous le seuil de pauvreté.

Économiquement, la situation des Grillons est très fragile. Les études pré opérationnelles décrivent une hausse des dépenses due à l'augmentation des frais d'entretien et petits travaux. L'état bâtimentaire entraine peu à peu la copropriété dans l'engrenage de la dégradation financière des comptes. La trésorerie souffre d'impayés et ne permet pas de résorber les nombreuses dettes de la copropriété.

Afin d'intervenir sur les problématiques de la partie résidentielle de 82 logements, la mise en place d'une OPAH copropriété dégradée a été décidée avec l'objectif de réhabiliter les 3 corps de bâtiments et d'aménager les espaces extérieurs « résidentiels » (zone de stationnement végétalisée).

Les investissements propres à cette OPAH-CD comprennent :

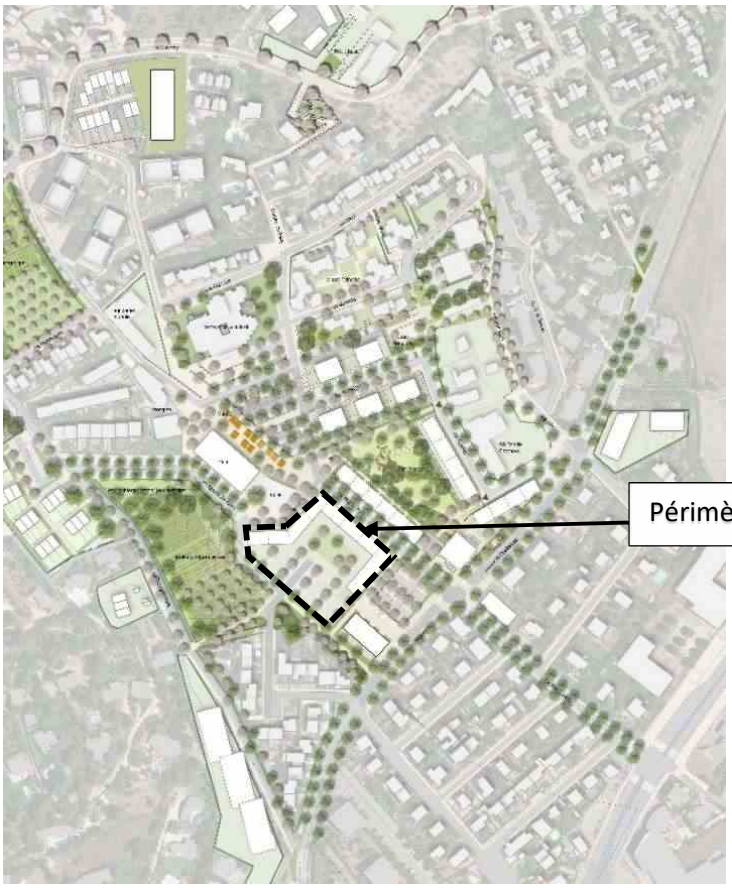
- **Les travaux en parties communes** (mises aux normes, grosses réparations, menuiseries, isolation extérieure des façades (et ravalement), isolation toiture et étanchéité, et y compris travaux de confortement structurels).
- **Les travaux de résidentialisation** (Aménagements extérieurs notamment zone de stationnement et dispositif clôtures/portails/..).

Cette OPAH sera signée fin 2020 pour une durée de 5 ans. L'opérateur (équipe d'animation) désigné en novembre de cette année, travaillera à la mise au vote de la tranche de travaux d'urgence dès 2021.

OBJECTIFS

- L'opérateur accompagnera la copropriété dans le choix de la maitrise d'œuvre et la définition du programme de travaux. Avec l'appui du syndic, il mettra en œuvre une information individualisée des copropriétaires quant à la nature des travaux, leurs coûts et leurs financements. Si cela est nécessaire, les documents règlementaires de copropriété et État Descriptif de Division seront modifiés et adaptés en amont du vote des travaux.
- L'opérateur aura également pour mission d'accompagner les différentes partenaires dans les multiples phases du programme pour aboutir à un projet de requalification résidentielle de la copropriété. Cela impliquera notamment l'accompagnement des instances dans les étapes d'acquisition des lots et d'une partie du foncier, la procédure de scission…
- L'objectif est d'aboutir à une réhabilitation complète de l'ensemble résidentiel en 2024, concomitamment à la livraison des autres opérations menées dans ce même secteur d'entrée du quartier du Mas de Mingue (restructuration Place des Grillons (dans le cadre de la concession d'aménagement), la requalification complète de l'ensemble Claverie/Mimosas.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	en QPV



PROGRAMME	**Coût : 3.411.000€HT** Travaux : 2 911 000 €HT Animation : 500.000€HT

- Recettes pour le syndicat : vente de l'assiette foncière non « résidentialisée » (6000m² x 100€) : valorisation à 600 000€
- Travaux réhabilitation parties communes et de résidentialisation (y compris Moe): 2 911 000 €HT soit 3 228 100€ TTC
- Animation OPAH / Opérateur (5 ans) : 500.000€HT

PLANS AVANT / APRES

PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux : 2ème semestre 2019 Durée : 12 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE TRAVAUX	**2.911.00 HT**
Coût HT :	2.911.000€
Coût TTC :	3 228 100€
Assiette subventionnable :	2.911.000€
Subvention ANAH :	2 108 800€
Dont Habiter Mieux	(dont 164.000€)
Subvention Département :	6.500€
Subvention EPCI :	137.100€
Subvention Région :	76.500€
Ville de Nîmes (foncier) :	600.000€
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	
RESTE A CHARGE (Copropriété) :	299.200€
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE INGENIERIE Animation OPAH	**500.000 € HT**
Coût HT :	500.000€
Coût TTC :	600.000€
Assiette subventionnable :	500.000€
Subvention ANAH :	250.000€
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	
Ville de Nîmes :	125.000€ + 100.000€ (TVA)
Autres : CDC	125.000€
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Pissevin – FAMILLE 22 – Recyclage de copropriétés dégradés

Recyclage des copropriétés Angloros

Maître d'ouvrage
SPL AGATE

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

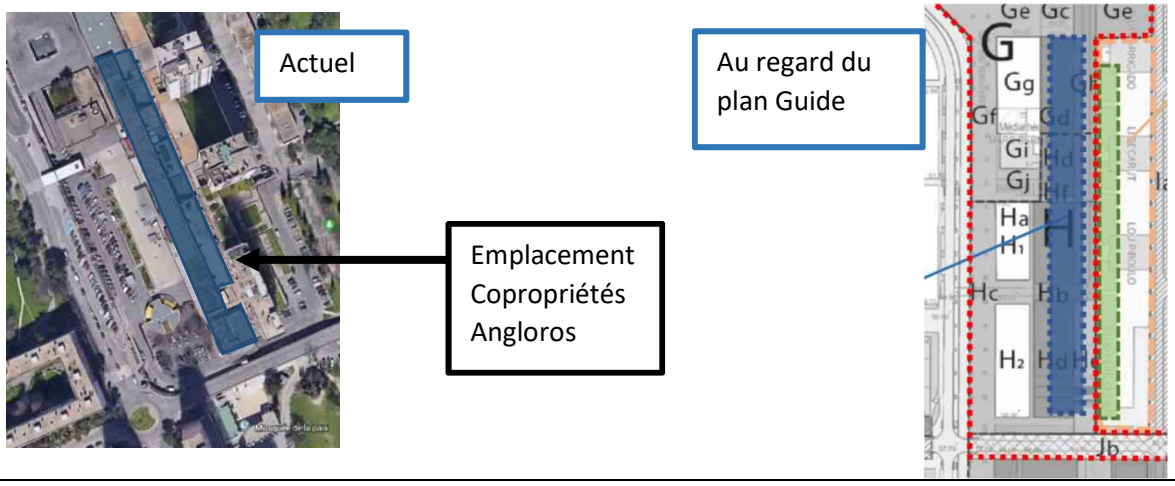
- Problèmes d'insécurité et de trafics très importants au voisinage des copropriétés Angloros (Galerie Wagner).
- Forte déprise commerciale.
- Entretien et gestion financière difficile des copropriétés justifiant le recours à un plan de sauvegarde comprenant les copropriétés Angloros.
- Problème de domanialité et d'usage des copropriétés privées « Angloros » : il existe une dalle d'accès supérieure à la Galerie pour accéder aux logements. Cette dernière est privée mais accessible par le public ce qui limitent la lisibilité du site et accentue les conflits d'usage et les trafics.
- Une situation géographique favorisant l'enclavement et limitant la bonne gestion des espaces publics de la Galerie Wagner.
- Parfois indignes, les logements sont peu entretenus, liés à une obsolescence des espaces collectifs et un vieillissement des bâtiments liés à un défaut d'entretien,
- Des espaces collectifs « souterrains » soumis à une détérioration avancée, voire dangereuse. Ces secteurs sont occupés par une délinquance importante qui en limite l'usage par les occupants (propriétaire, bailleurs, concessionnaires et entreprises d'entretien).

OBJECTIFS

Les objectifs sont les suivants :

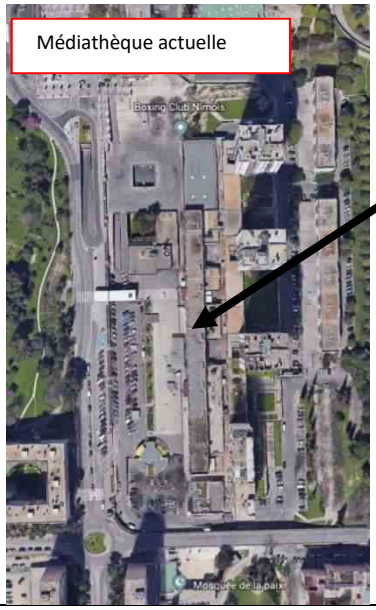
- Supprimer les copropriétés Angloros pour réaliser sur ce foncier des aménagements publics au bénéfice de l'usage et de la sécurité du quartier (désenclavement urbain et sécurité hydraulique notamment). Ce secteur est un enjeu stratégique. La reconstitution de l'offre de logements privés dans le cadre du recyclage ne pouvant pas être réalisée en place liée à la contrainte hydraulique, des nouveaux logements seront construits au bord de l'avenue des Arts, à l'emplacement actuel de la dalle Debussy. Cette reconstitution est aussi en cohérence avec la ligne T2 du TCSP (voir fiche action Aménagement Kennedy/Debussy/Puccini).
- Stopper l'activité commerciale enclavée de la Galerie Wagner dans le cadre d'une relocalisation de l'offre commerciale sur des secteurs porteurs (Centralité Kennedy et Porte des Arts),
- Améliorer la desserte existante et l'adressage des grandes copropriétés Espero, aussi bien au bénéfice des logements que du linéaire de « service » qui perdurera (voir fiche Linéaire commercial Espero),
- Répondre au risque inondation par la mise en place de bassins de compensation paysager au bénéfice des habitants.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**



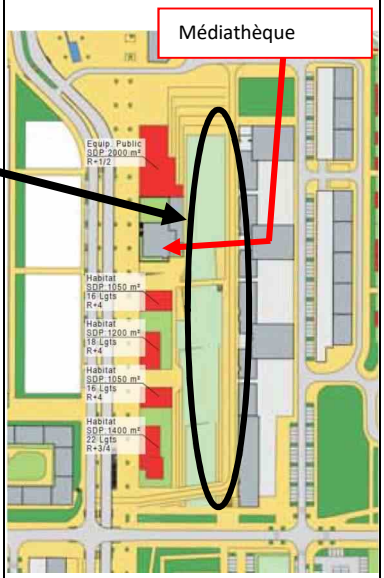
PROGRAMME	
• Acquérir la totalité des copropriétés des Angloros, les 40 logements comme les commerces (Demande de démarrage par anticipation Fiche DA1 au protocole de préfiguration), • Transférer et évincer les commerçants de la Galerie Wagner (Angloros) (Demande de démarrage par anticipation Fiche DA6 au protocole de préfiguration), • Assurer la gestion transitoire des copropriétés Angloros, • Mise en sécurité temporaire du bâtiment dans l'attente de démolition, • Mettre à disposition ce foncier en vue d'aménagements urbains et hydrauliques.	
1 - Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, structure, amiante, déchets, etc.)	**200 000 € HT**
2 - Cout d'acquisitions frais compris : notaires, transferts, déplacement et évictions.	**7 569 870 € HT**
5 - Forfait de relogement pour 20 foyers sur 40 logements – 5000 €/Foyers	**100 000 € HT**
6 - Cout total des travaux de démolition et d'aménagements, y compris transitoires	**2 800 000 € HT**
7 - Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**280 000 € HT**
8 - Conduite de projet : 10 % du cout des travaux et acquisitions	**1 036 987 € HT**
9 - Frais de portage des biens acquis (frais de gestion locative, syndic, impôts…)	**636 358 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**12 623 215 € HT**
Valorisation Foncière :	**353 562 € HT**
• Rétrocession emprise démolie	
Loyers transitoires potentiels	**289 469 € HT**
• Logements et commerces :	
MONTANT TOTAL DES RECETTES :	**643 031 € HT**
BILAN – MONTANT TOTAL DE LA BASE SUBVENTIONNABLE (Montant total des dépenses – coût charge foncière) :	**11 980 184 € HT**

PLANS AVANT / APRES



Copropriétés Angloros :

Démolition pour réalisation d'un bassin paysager (contrainte hydraulique d'inondation).



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 – 2014 - 20 semestres
2015 – 2023 Etudes – Jusqu'en 2021 Marchés en 2022 Démolition des copropriétés Angloros : 2022 à 2023	
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coûts HT :	12 623 215 € HT
Recettes HT :	
Assiette subventionnable :	11 980 184 € HT
Subvention ANRU – Taux 80 % :	9 584 147.20 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI - Hydraulique :	
Subvention Région :	
Ville de Nîmes :	2 396 036.80 €HT
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

24-Aménagements

Fiche aménagement secteur E à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA PINEDE DE VALDEGOUR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA FERME ECOLE (SECTEUR E)	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

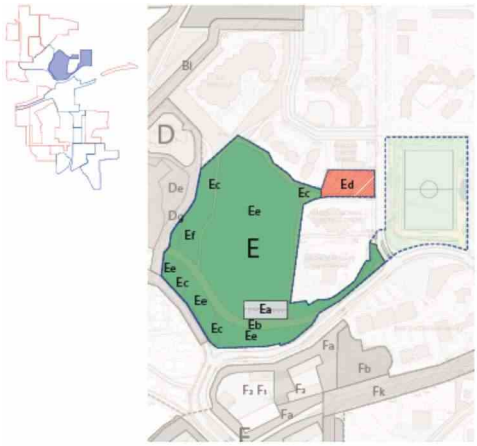
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Réinvestir un espace vert existant mais non pratiqué par les habitants du quartier,
- La Pinède de Valdegour.
- Accompagner la réalisation de la Nouvelle Ferme Ecole par la réalisation de cheminements piétons de liaison avec les futurs autres équipements qui vont être réalisés à Proximité (Future Maison des Services, futur terrain de foot synthétique des Amandiers, etc.) et vers la Station de BHNS.
- Foncier appartenant à la Ville situé à proximité immédiate de la rue Roberval qui va accueillir le passage du BHNS T2 Diagonal avec un arrêt localisé au sud de la Pinède (Rue Roberval).

OBJECTIFS

- Aménager les Abords de la Nouvelle Ferme Ecole et créer une liaison piétonne PMR entre la station de BHNS située rue Roberval et la Future Maison des Services (ancien collège Diderot restructuré par le CD30)
- Améliorer le maillage de cheminement piéton au sein de la pinède de Valdegour pour favoriser les déplacements doux vers les équipements environnants (Stade de Amandiers, Crèche les Alisiers, Groupe scolaire Marcelin, Future Maison des Services, Nouvelle Ferme école, etc.).

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **Hors QPV**



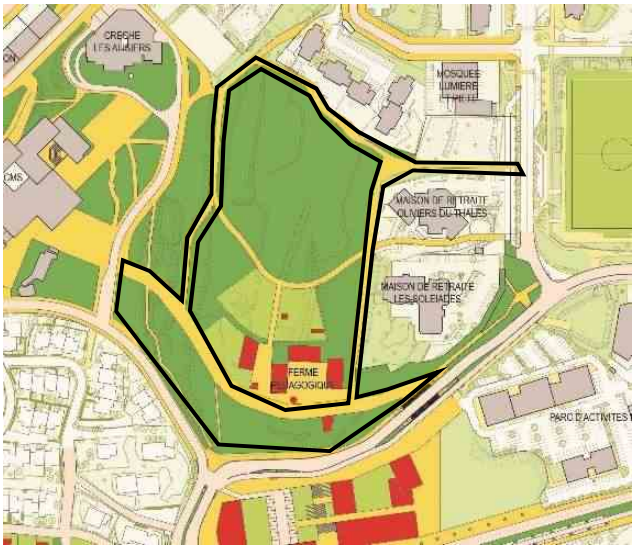
SECTEUR PINEDE DE VALDEGOUR
Secteur E

PROGRAMME — **Base subv = 1 006 240,2 € HT**

- **Aménagement des espaces publics :**
  - Aménagement d'un cheminement piéton allant de la station de BHNS (Rue Roberval) à la future Maison des Services du CD30 et aménagement d'un parvis devant la Nouvelle Ferme Ecole (Fiche Eb)
  - Création d'un maillage piéton de desserte des équipements au travers de la Pinède de Valdegour (Stade des Amandiers, Crèche des Alisiers, Groupe scolaire Marcelin, Maison des Services) en accompagnement de la réalisation de la Ferme Ecole (Fiche Ec)

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50% et pour une position hors du périmètre QPV mais dans le périmètre de cohérence du projet.	
Cout total des travaux d'aménagements :	**845 580 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**84 558 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	**59 190,6 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géométre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**16 911,6 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**1 006 240,2 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU)	**78 540 € HT**

PLAN PROJET



SECTEUR PINEDE DE VALDEGOUR
Secteur E

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1– 2022/ 12 semestres**
2019 – 2021	**2022-2023**
Etudes – Procédures – Marchés	Réalisation des aménagements.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	1 006 240,2 € HT
Coût TTC :	1 207 488,2 € TTC
Assiette subventionnable :	1 006 240,2 € HT
Subvention ANRU (50%) :	503 120,1 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI : 78 540 x 50%	**39 270 € HT**
Subvention Région :	120 000 + 69 330 = 189 330 € HT
Fonds propres :	**274 520,1 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement secteur F (Kennedy Nord) à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DE LA CENTRALITE KENNEDY NORD (SECTEUR F)	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Situation géographique Stratégique :

  Porte d'entrée Ouest de la Ville de Nîmes

  Foncier appartenant à la Ville situé juste aux abords du Boulevard Kennedy et du passage du BHNS T2 Diagonal avec un arrêt localisé rue Roberval

  Emplacement favorable à la réalisation d'un programme commercial, tertiaire et de logements en vue de transférer des commerçants de la Galerie Wagner

OBJECTIFS

- Créer une Centralité commerciale et tertiaire en entrée de Ville et au cœur des deux quartiers Pissevin / Valdegour
- Qualifier l'image d'entrée de Ville et des quartiers Pissevin et densifier autour de l'axe de passage du BHNS T2 Diagonal
- Requalifier le Boulevard Kennedy en boulevard urbain dans la continuité des aménagements du projet de BHNS T2 afin de réduire les emprises dédiées au trafic VL et favoriser les déplacements doux entre les deux quartiers.
- Améliorer la desserte existante, le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que la desserte des futurs programmes commerciaux et d'habitats.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **Hors QPV**



SECTEUR F : Centralité Kennedy (îlot Nord)

Situé le long du Boulevard Kennedy

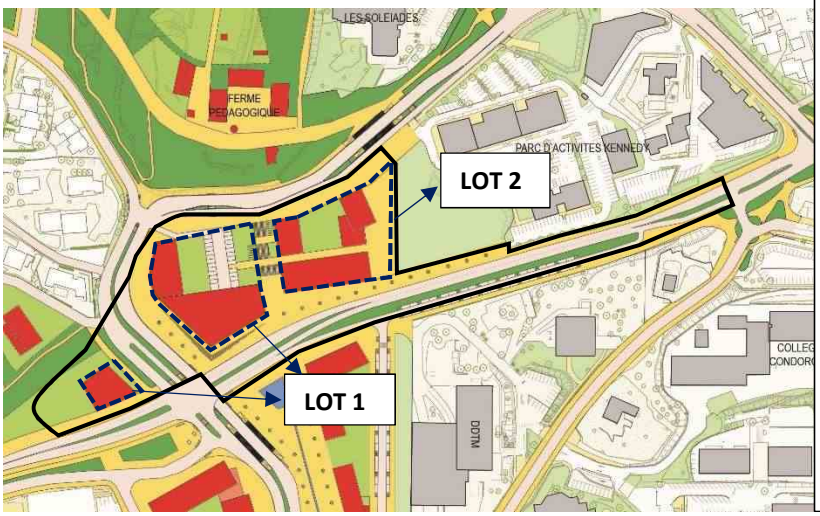
En entrée Ouest de la Ville de Nîmes, à l'articulation des quartiers Pissevin et Valdegour.

PROGRAMME — **Base subv = 2 846 901,6 € HT**

- **Aménagement des espaces publics :**
  - Démolition de la Ferme école existante (350 m² bâti), évacuation des déchets et remise en forme du terrain (aménagement provisoire d'attente de construction Fiche F1)
  - Aménagement des espaces publics de déambulation et de cheminements piétons (Fiche Fa)
  - Requalification du boulevard Kennedy entre le carrefour avec l'Avenue des Arts et le Carrefour avec la rue Roberval (Fiche Fk/2)

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%, pour un positionnement Hors QPV mais dans le périmètre de cohérence du projet et pour la réalisation d'un programme de 30 LLS.	
Cout total des travaux d'aménagements dont 317 000 € HT de réseaux humides :	**3 031 640 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**303 164 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	**224 699,8 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**60 632,8 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**3 607 651,6 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU+ équipements hydrauliques)	**377 230 € HT**
Valorisation Foncière :	
• **LOT 1 :** Programme de 1250 m² de SDP dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière y compris stationnement dédié)	**156 250 € HT**
• **LOT 1 :** Programme de 2300 m² de SDP en R+4 dédiés aux logements : 1700 m² de LLS (135 € HT de charge foncière y compris le stationnement)	**229 500 € HT**
600 m² de SDP dédiée au logt en accession abordable (110 € /m² de charge foncière)	**66 000 € HT**
• **LOT 2 :** Programme de 800 m² de SDP dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière y compris stationnement dédié)	**100 000 € HT**
• **LOT 2 :** Programme de 1900 m² de SDP en R+4 dédiés aux logements en accession abordable (110 € /m² de charge foncière)	
MONTANT TOTAL DES RECETTES :	**760 750 € HT**
BILAN – MONTANT TOTAL DE LA BASE SUBVENTIONNABLE (Montant total des dépenses – coût charge foncière) :	**2 846 901,6€ HT**

PLANS AVANT / APRES



Centralité Kennedy
Secteur F (Kennedy Nord)
Se compose de deux lots constructibles :

- **Lot 1** : Programme Mixte (1250 m² de SDP pour commerces et 2 300 m² de SDP pour des programmes d'habitat)
- **Lot 2** : Programme Mixte (800 m² de SDP pour commerces et 1 900 m² de SDP pour des programmes d'habitat).

PLANNING PRÉVISIONNEL	S1 – 2023 / 14 semestres
2019 – 2022 Etudes – Procédures – Marchés	**2023 – 2026** Démolition de la ferme école actuelle Aménagement des espaces publics Réalisation des lots Mixtes (Commerces + Habitats)
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	3 607 651,6 € HT
Coût TTC :	4 329 181,92 € TTC
Coût des recettes HT :	760 750 € HT
Assiette subventionnable :	**2 846 901,6** € HT
Subvention ANRU (50%) :	1 423 450 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI : 377 230 € HT x 50%	188 615 € HT
Subvention Région :	120 000 € HT
Fonds propres :	**1 114 835,8 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement secteur I à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DU SECTEUR EST PISSEVIN (SECTEUR I)	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

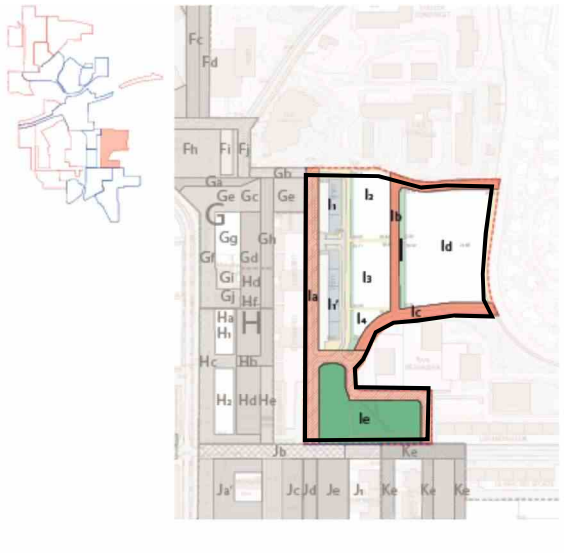
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Vaste emprise foncière localisée en position centrale du quartier Pissevin et à proximité du quartier Puech du Teil.
- Localisation à proximité des équipements (Groupe scolaire Lakanal, Collège Condorcet, Médiathèque Marc Bernard, futur Groupe scolaire Pissevin)
- Actuellement espace en déshérence et lieu de pratique illicite.

OBJECTIFS

- Créer une desserte viaire entre la rue Lulli et la rue Bellini en vue de desservir le nouveau groupe scolaire et les futurs terrains cessibles
- Améliorer la desserte viaire existante, le maillage piéton au sein du quartier Pissevin
- Changer l'image du quartier Pissevin par la réalisation de programmes d'Habitat qualitatifs et innovant.
- Apporter une diversité typologique et architecturale au sein d'un secteur composé de grandes tours.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV et partiellement Hors QPV**



SECTEUR I : Secteur Pissevin Est

Situé à l'Est du quartier Pissevin

A proximité immédiate des équipements d'enseignement

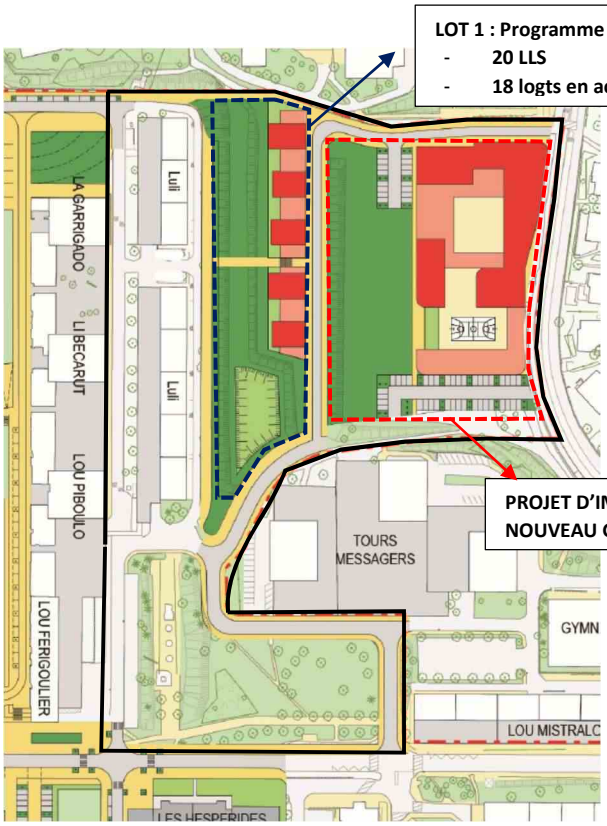
PROGRAMME	**Base subv = 2 897 319,28 € HT**

- **Aménagement des espaces publics :**
  - Requalification de la rue Lulli (Fiche Ia)-part réseaux humides : 279 352 € HT
  - Création d'une voirie de desserte du terrain Condorcet (Fiche Ib) – part réseaux humides : 20 908 € HT
  - Création d'une voirie reliant la rue Lulli à la rue Bellini (Fiche Ic) – part réseaux humides : 15 020 € HT
  - Création d'une liaison piétonne entre la rue Lulli et le futur Groupe Scolaire Pissevin (Fiche If)

  Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%, pour le positionnement hors du périmètre QPV d'une partie des aménagements de voiries et pour la réalisation d'un programme de 20 LLS.

Cout total des travaux d'aménagements y compris réseaux humides (315 280 € HT) :	**2 749 344 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**274 934,4 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	**192 454 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**54 986,8 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**3 271 719,28 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU+ équipements hydrauliques)	**375 183,2 € HT**
Valorisation Foncière :	
LOT 1 : Programme d'environ 3040 m² de SDP en R+1/2 dédiés aux Logements, soit environ 38 logts :	
- 20 Logements LLS (135 € /m² de charge foncière) – SDP : 1600 m²	**216 000 € HT**
- 18 Logements en accession abordable (110 € /m² de charge foncière) SDP / 1440 m²	**158 400 € HT**
MONTANT TOTAL DES RECETTES :	**374 400 € HT**
BILAN – MONTANT TOTAL DE LA BASE SUBVENTIONNABLE (Montant total des dépenses – coût charge foncière) :	**2 897 319,28 € HT**

PLAN PROJET



SECTEUR PISSEVIN EST
Secteur I :

Se compose de deux lots constructibles dédiés à de l'habitat intermédiaire (38 logements) et de l'implantation d'un nouveau groupe scolaire sur l'emprise de l'ancien terrain Condorcet.

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2022 / 14 semestres**
2021 – 2022 Etudes – Procédures – Marchés	**2023 – 2025** Aménagement des espaces publics Réalisation des 2 lots constructibles.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	3 271 719,28 € HT
Coût TTC :	3 926 063 € TTC
Coût des recettes HT :	374 400 € HT
Assiette subventionnable :	2 897 319,28 € HT
Subvention ANRU (50%) :	1 448 659,64 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI : 375 183,2 x 50%	**187 591,6 € HT**
Subvention Région :	74 775 € HT
Fonds propres :	**1 186 293,04 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement secteurs J et K à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DU SECTEUR SUD PISSEVIN (SECTEUR J/K)	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

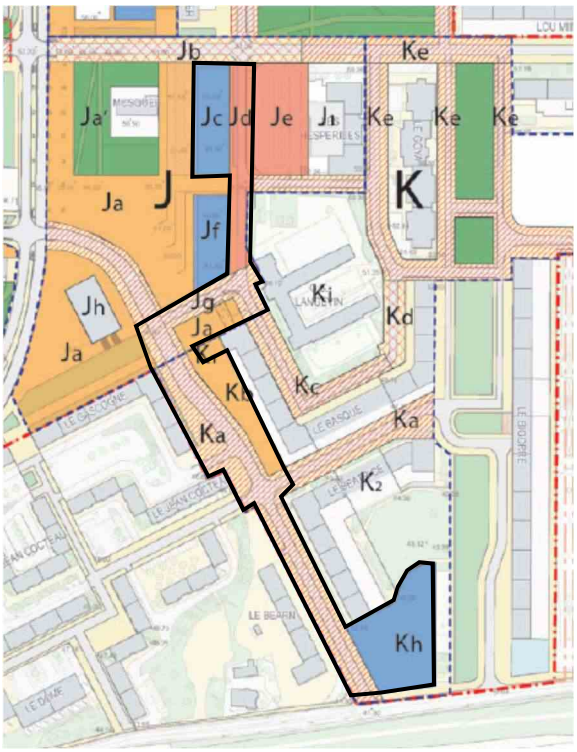
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Espaces publics d'entrée de quartier peu qualifiés et peu lisibles offrant une mauvaise image au quartier.

OBJECTIFS

- Améliorer l'entrée sud du quartier Pissevin en requalifiant les espaces publics, en redéfinissant les emprises dédiées au stationnement.
- Améliorer la desserte existante, le maillage piéton ainsi que l'écoulement des eaux de ruissellement vers les Bassins de compensation.
- Réaliser la totalité du dispositif hydraulique relatif au risque inondation.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) | **en QPV**



Aménagement des voies (Camille Saint Saëns, rue des Poètes, espaces publics devant la Galerie Georges Sand)

SECTEUR J/K (intervention spécifiques aux aménagements liés au dispositif hydraulique)

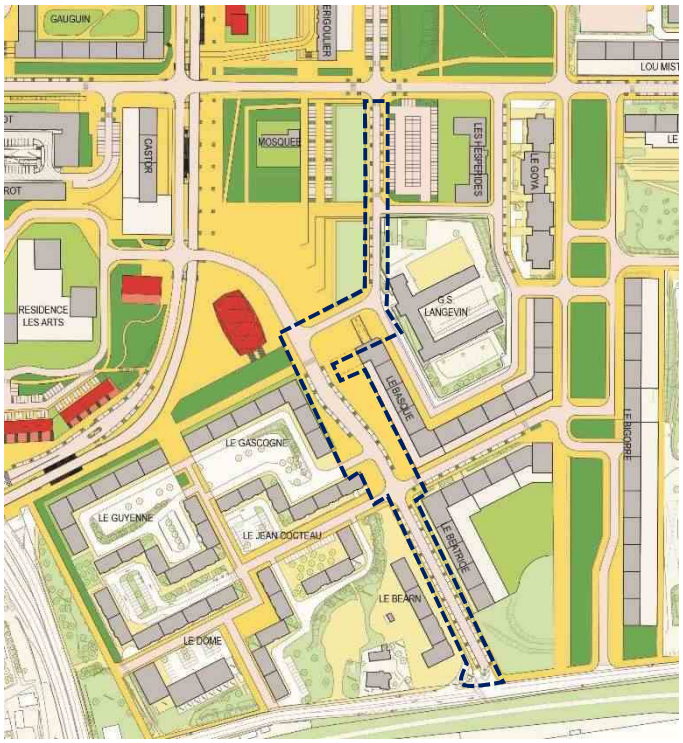
PROGRAMME | **Base subv = 3 255 885,22 € HT**

- **Aménagement des espaces publics :**
  - Requalification de l'Allée Camille Saint-Saëns (Fiche Jd)
  - Aménagement d'un espace public de liaison entre l'école Maternelle Langevin
  - et la copropriété Georges Sand (Fiche Ji)
  - Requalification de la rue des poètes (Fiche Ka)
  - Requalification des espaces publics situés devant la Galerie Georges Sand (Fiche Kb)
  - Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%

Cout total des travaux d'aménagements : 2 736 038 € HT

Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	273 603,8 € HT
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	191 522,66 € HT
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	54 720,76 € HT
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**3 255 885,22 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU)	**0 € HT**

PLAN PROJET



Secteur Pissevin Sud
Secteur J et K

Aménagement de l'Allée Camille Saint – Saëns, de la rue des Poètes et des espaces publics situés devant et au nord de la copropriété Le Basque (Galerie Georges Sand).

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2022 / 12 semestres**
2022 – 2023	**2023 – 2025**
Etudes – Procédures – Marchés d'aménagement.	Réalisation des travaux

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	3 255 885,22 € HT
Coût TTC :	3 907 062,26 € TTC
Assiette subventionnable :	3 255 885,22 € HT
Subvention ANRU (50%) :	1 627 942,61 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	2x120 000 + 78 136,8 = 318 136,8 € HT
Fonds propres :	**1 309 805,81 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement secteur L (Porte des Arts) à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DE LA PORTE DES ARTS (SECTEUR L)	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Situation géographique Stratégique :

  Porte d'entrée au sud du quartier Pissevin, situé à proximité immédiate de la RN106

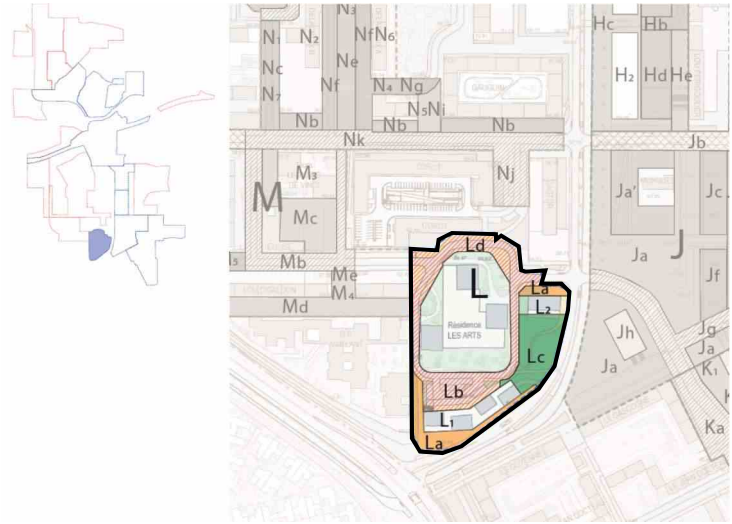
  Foncier appartenant à la Ville situé juste aux abords du passage du BHNS T2 Diagonal avec un arrêt localisé au droit du secteur Porte des Arts

  Emplacement favorable à la réalisation d'un programme commercial en vue de transférer des commerçants de la Galerie Wagner

OBJECTIFS

- Créer une polarité commerciale Porte des Arts
- Qualifier l'image d'entrée dans le quartier Pissevin et densifier autour de l'axe de passage du BHNS T2 Diagonal
- Améliorer la desserte existante, le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que la desserte des futurs programmes commerciaux et d'habitats.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**



SECTEUR L : PORTE DES ARTS

Situé au sud du quartier Pissevin

Aux abords de la RN106

Contigüe à l'Avenue des Arts

PROGRAMME — **Base subv = 1 798 179,83 € HT**

- **Aménagement des espaces publics :**
  - Aménagement des parvis de la Porte des Arts (Fiches La et La')
  - Création d'une aire de stationnement public Porte des Arts (Fiche Lb)
  - Aménagement d'un espace public de liaison comprenant des cheminements piétons et des aménagements paysagers (Fiche Lc)
  - Requalification des voiries d'accès et de desserte situés autour de la Résidence des Arts et des futurs programmes commerciaux et d'Habitat (Fiche Ld)

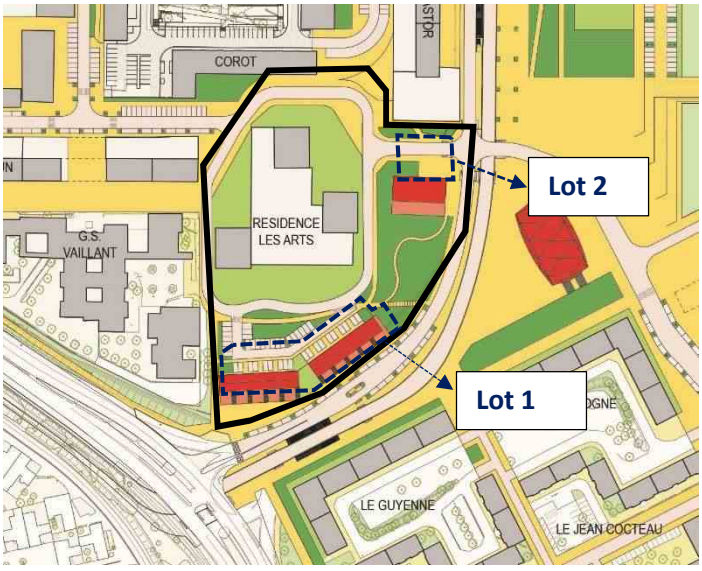
Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%.

Cout total des travaux d'aménagements dont les réseaux humides (361 749 € HT) :	**2 014 857 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**201 485,7 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	**141 039,9 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**40 297,14 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**2 397 679,7 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU+ équipements hydrauliques)	**430 481,3 € HT**

Valorisation Foncière :	
• **LOT 1 : Programme de 1000 m² de SDP en RDC dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière)**	**125 000 € HT**
• **LOT 1 : Programme de 2950 m² de SDP en R+1/2 dédiés aux logements (110 € /m² de charge foncière)**	**324 500 € HT**
• **LOT 2 : Programme de 400 m² de SDP en RDC dédiés aux commerces (125 €/ m² de charge foncière)**	**50 000 € HT**
• **LOT 2 : Programme de 800 m² de SDP en R+1/2/3 dédiés à une maison de Santé pluridisciplinaire (125 € /m² de charge foncière)**	**100 000 € HT**
Possibilité de réaliser ces programmes avec Action Logement avec une cession des rdc Commerciaux.	
MONTANT TOTAL DES RECETTES :	**599 500 € HT**
BILAN – MONTANT TOTAL DE LA BASE SUBVENTIONNABLE (Montant total des dépenses – coût charge foncière) :	**1 798 179,83 € HT**

PLANS AVANT / APRES

1



Secteur L :
Comprend 2 lots :

- Un lot programme mixte Lot (1000 m² SDP de commerces en RDC et environ 22 logts en R+1, R+2, R+3.
- Un second Lot 2 avec 400 m² de SDP en RDC pour la pharmacie y compris réserves et 800 m² de SDP pour la réalisation d'une maison de santé.

PLANNING PRÉVISIONNEL	S1– 2022/ 13 semestres
2019 – 2021 Etudes – Procédures – Marchés	**2022 – 2024** Aménagement des espaces publics Réalisation des 2 lots constructibles.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : Coût TTC : Coût des recettes en HT : Assiette subventionnable : Subvention ANRU (50%) : Subvention Département : Subvention EPCI : 430 481,3x 50% Subvention Région : Fonds propres : Autres : Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	2 397 679,83 € HT 2 877 215,60 € TTC 599 500 € HT **1 798 179,83 € HT** 899 089,92 € HT 215 240,65 € HT 120 000 € HT **563 849,26 € HT**

Fiche aménagement secteur N à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DU SECTEUR UTRILLO – COLLINE AUX OISEAUX (SECTEUR N)	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Dysfonctionnement de la desserte viaire du secteur des peintres et manque de liaisons douces et de de cheminements piétons.
- Présence d'un Viaduc Utrillo qui ne permet une donne desserte des Résidences Sociales.
- Manque de liaisons viaires et piétonnes entre la rue Utrillo et le rue Matisse (Colline aux oiseaux).

OBJECTIFS

- Retrouver une desserte viaire à niveau par la démolition du Viaduc Utrillo.
- Améliorer la desserte viaire existante par la démolition de plusieurs cages d'escaliers des Résidences Degas et Delacroix.
- Améliorer le maillage piéton et l'organisation du stationnement ainsi que l'accessibilité aux Résidences d'Habitat du Gard qui seront résidentialisées.
- Créer des liaisons viaires et piétonnes dans le sens Nord – Sud en vue de favoriser les déplacements vers la Colline aux Oiseaux et désenclaver ce secteur.
- Répondre au risque inondation par la mise en œuvre d'un réseau pluvial.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) | **en QPV**



SECTEUR N : UTRILLO – COLLINE AUX OISEAUX

Situé au cœur du quartier des Peintres (quartier Pissevin)

PROGRAMME | **Base subv = 7 920 064,04 € HT**

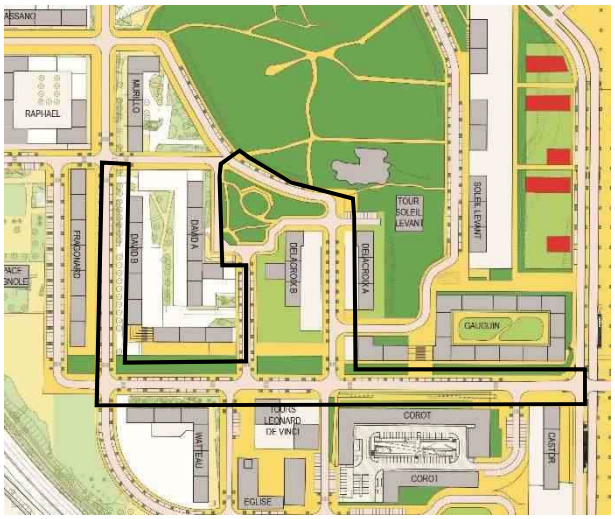
Aménagement des espaces publics :

- Démolition du viaduc Utrillo, déplacement des sous-stations du chauffage urbain et création d'une voie de desserte à niveau (Fiche Na)
- Requalification des espaces publics situés au Nord de la rue Utrillo (Fiche Nb)
- Création d'une voirie de desserte entre la rue la rue Matisse et la rue Utrillo (Fiche Nc)
- Requalification de la rue Matisse à l'Ouest de la Colline aux oiseaux (Fiche Nd)
- Création d'une voirie de desserte entre la rue Utrillo et la Colline aux oiseaux (Fiche Nf)
- Requalification de la rue Utrillo (Fiche Nk)

- Mise en œuvre de dispositif hydraulique (bassin enterré et structure réservoir), (estimation a 650 000 € HT).
- Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50%.

Cout total des travaux d'aménagements dont 855 380 € HT de réseaux humides et pluvial :	**6 655 516 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**665 551,6 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux	**465 886,12 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**133 110,32 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**7 920 064,04 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU+ équipements hydraulique	**1 017 902,2 € HT**

PLAN PROJET



Secteur Pissevin Ouest (Raphael Bassano)

Secteur N

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2022 / 12 semestres**
2021 – 2022	**2023 – 2025**
Etudes – Procédures – Marchés	Aménagement des espaces publics
Travaux réseaux	Démolition Viaduc Utrillo

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	7 920 064,04 € HT
Coût TTC :	9 504 076,85 € HT
Assiette subventionnable :	7 920 064,04 € HT
Subvention ANRU (50 %) :	3 960 032,02 € HT
Subvention ,Département :	
Subvention EPCI :1 017 902,2 € HT x 50%	**508 951,1 € HT**
Subvention Région :	120 000 € HT
Fonds propres :	**3 331 080,92 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement nouvelle entrée axe nord-sud à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Aménagements *(mise à jour le 21 Octobre 2020)*

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 24 – Aménagement

Intitulé de l'opération : AMENAGEMENT NOUVELLE ENTREE - AXE NORD SUD –CT.L'HERMINIER	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Quartier enclavé

Mauvaise lisibilité et fonctionnalité des circulations à l'intérieur du quartier.

OBJECTIFS - DESCRIPTION

Désenclaver le quartier, renforcer son accessibilité, sa lisibilité ; et améliorer les mobilités des habitants.

Ouvrir le quartier sur le reste de la ville, par une mise en connexion directe aux grands axes de desserte (Boulevard Allende, Avenue Bir Hakeim), se connecter à l'intérieur du quartier sur le nouveau maillage de liaisons viaires, piétonnes, vélo.

Aménagement d'une nouvelle entrée Sud du quartier - Aménagement du carrefour Bvd. BirHakeim

Traitement paysager de l'entrée de quartier valorisant la végétation en place, usages à préciser

Travail en continuité de Commandant L'Herminier. Mise en place de stationnements longitudinaux, trottoirs, bande plantée type noue assurant la collecte des eaux de ruissellement, reprise des réseaux

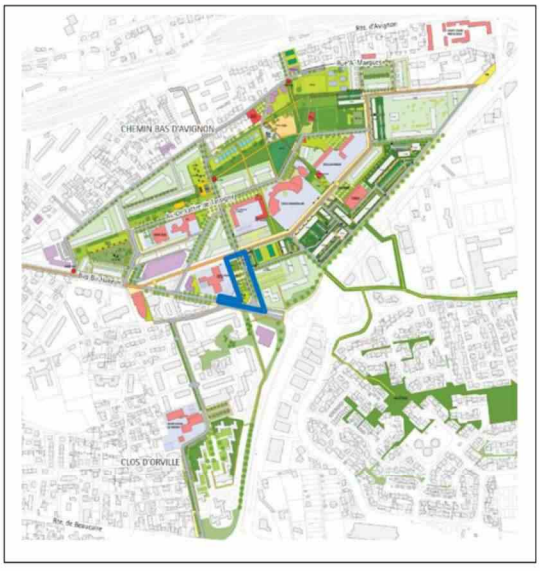
Mise en place de bandes plantées assurant l'intimité des logements

Reprise des intersections existantes

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**

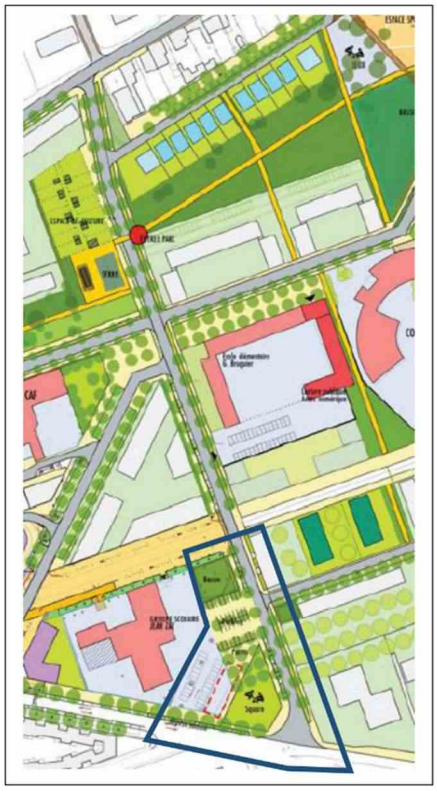
Le secteur d'intervention se situe en entrée sud du quartier sur l'avenue Bir Hakeim, principale artère de liaison avec le centre-ville d'une part, et avec le réseau d'agglomération d'autre part via le boulevard Allende.

Le barreau à réaliser permet de prolonger la rue commandant l'Herminier. Qui deviendra de fait le principal axe traversant Nord Sud de desserte du quartier



PROGRAMME ESTIMATIONS					Base subv = 1 433 155 € HT
INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Nouvel Axe l'Herminier tronçon sud					
Poursuite aménagement Av Bir Hakeim	B2	110 100			
Aménagement paysager entrée quartier	B4	499 220			
Création nouvelle entrée l' Herminier	B5	394 290			
Sous Total Travaux		1 003 610		1 003 610	
Aléas divers imprévus		1 003 610	20%	200 722	
TRAVAUX				1 204 332	1 204 332
Honoraires M.Oeuvre		10	10%	1 204 332	120 443
Rémunération conduite opération			7%	1 204 332	84 303
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	1 204 332	24 087
Acquisitions Foncières (HDG)	PM				
TOTAL DEPENSES					**1 433 165**
RECETTES					
Pas de Valorisation Foncière (esp public)					
BILAN					**1 433 165**

PLANS APRES AMENAGEMENTS





PLANNING PRÉVISIONNEL	S1 – Année 2022 / 8 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE		HT
Coût HT :		**1 433 165**
Coût TTC :	20%	1 719 798
Assiette subventionnable :		**1 433 155**
Subvention ANRU :	32%	458 610
Subvention Département :		
Subvention EPCI :		
Subvention Région :		120 000
Fonds propres :		854 555
Autres :		
Prêts CDC :		
Prêts bonifiés AL :		
Sous total financements HT		**1 433 165**

Fiche aménagement îlot Georges Braque à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Aménagements (*mise à jour 21/10/2020*)

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 24 – Aménagement

Intitulé de l'opération OPERATION ILOT BRAQUE	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Entrée Nord de quartier (Route d'Avignon) dévalorisée, inopérante.

Toutefois, contexte de tissu pavillonnaire présentant un potentiel pour un marché en accession.

Terrains où sont implantés les anciens locaux de la maison médicale.

Opération devant permettre la relocalisation d'une partie des commerces du « Portal »

OBJECTIFS

Ouvrir le quartier au Nord, sur la Route d'Avignon, rendre l'accès plus lisible et fonctionnel.

Réaliser sur l'ilot une opération requalifiant l'entrée, d'un point de vue urbain.

Permettre la réalisation de 800 à 1000 m2 de surface commerciale destinées à la relocalisation de commerces déplacés du Portal (principalement Pharmacie, parapharmacie…)

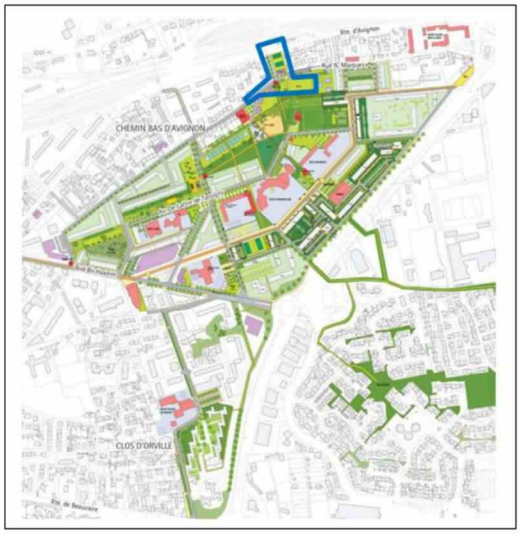
Diversifier l'habitat en permettant la réalisation d'un programme de logements en accession.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**

Situation en entrée Nord du quartier

Route d'Avignon- Rue G.Braque

Situé dans un contexte d'habitat pavillonnaire (Tissu Urbain entre Route d'Avignon et Rue André Marques)



PROGRAMME ESTIMATIONS	Base subv = 1 840 615 € HT

Le programme d'aménagement comprend la maîtrise foncière, démolitions, la réalisation des travaux de VRD et espaces publics nécessaires à l'opération. Le programme de construction consistera dans une opération de promotion mixte de type petit collectif, comprenant une partie habitat en accession et commerces en rez de chaussée. L'opérateur du programme de promotion n'est pas encore désigné, l'opération devrait faire l'objet d'un appel à projet.

Le programme de l'opération comprend également le réaménagement de l'entrée Nord du Quartier , nouveau carrefour route d'Avignon et liaisons sur la rue Marques.

Le programme et les évaluations décrites ci-dessous correspondent à une opération à bilan.

INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Acquisitions Foncières		600 000			600 000
Rémunération conduite opération		600 000	7%		42 000
Total Acquisitions Foncières					**642 000**
Aménagements:					
Reprise rue Braque Carrefour Sud	E05a	448 100			
Liaison Braque Marques (nouv MM)	E1	236 520			
Reprise du carrefour Route Avignon	E05b	189 480			
Sous Total Aménagements		874 100		874 100	
Aléas, divers imprévus		874 100	20%	174 820	
TRAVAUX				1 048 920	1 048 920
Honoraires M.Oeuvre			10%	1 048 920	104 892
Rémunération conduite opération			7%	1 048 920	73 424
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	1 048 920	20 978
Total Aménagements					**1 248 215**
Démolitions:					
Démolitions (3 immeubles ex médical)		120 000		120 000	120 000
Honoraires M.Oeuvre			10%	120 000	12 000
Rémunération conduite opération			7%	120 000	8 400
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	120 000	2 400
Total Démolitions					**142 800**
TOTAL DEPENSES					**2 033 015**
RECETTES					
Valorisation Foncière				**192 400**	**192 400**
Programme Habitat (potentiel 12 log)		840	110	92 400	
Programme Commercial (800m2)		800	125	100 000	
TOTAL RECETTES					**192 400**
BILAN (Déficit)					**1 840 615**

PLANS AVANT / APRES







PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 – Année 2020 / 10 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			HT
Coût HT :			**2 033 014**
Coût TTC :	20%	2 033 014	2 439 617
Assiette subventionnable :			1 840 614
Subvention ANRU :	31%	1 840 614	570 590
Subvention Département :			
Subvention EPCI :			
Subvention Région :	1	120 000	120 000
Fonds propres :			1 150 024
Autres :			192 400
Prêts CDC :			
Prêts bonifiés AL :			
Sous total financements HT			**2 033 014**

Fiche aménagement centralité parc linéaire à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Aménagements *(mise à jour le 21 Octobre 2020)*

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 24 – Aménagement

Intitulé de l'opération AMENAGEMENT DE LA CENTRALITE DU CHEMIN BAS D'AVIGNON EN PARC LINEAIRE	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Espaces publics du quartier très dégradés (hormis aménagements anru 1)

Points de dysfonctionnements révélés par las marches exploratoires

Fortes attentes des habitants sur le renouvellement urbain du quartier

Espaces de centralité, actuellement délaissais, voir évités, stratégiques pour la reconquête du quartier.

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DES ACTIONS

Transformation du quartier en termes de fonctionnalité, et d'image.

Réalisation d'un Parc Urbain Linéaire.

Mise en œuvre d'actions répondant aux besoins des habitants

Réalisation d'espaces publics de diversification des usages au cœur du parc urbain (Espace Pelatan, Jardins Familliaux…)

Accompagner la transformation de la copropriété « le Portal » dans son intégration au nouvel environnement.

Mise en sécurité des espaces par une reconquête des fonctions urbaines par les habitants.

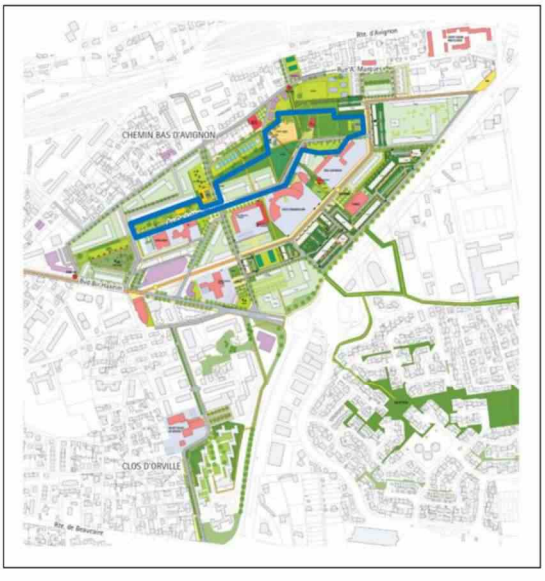
Opération de requalification du secteur central du quartier permettant la transformation d'image, renforçant l'attractivité de la partie Nord du quartier, résidentielle, propice à de nouveaux programmes d'habitat diversifiés.

- Amélioration de l'espace public existant (mobilier, éclairage, jeux / reprise des réseaux, mise en place de points d'eau) / Maintien de la végétalisation et diversification / mise en place d'une noue de collecte des eaux de ruissellement / - Reprise des cheminements piétons et placettes équipées / - Habillage des édicules techniques (transfo)

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**

Cœur du quartier : secteur portant sur les espaces stratégiques suivants :

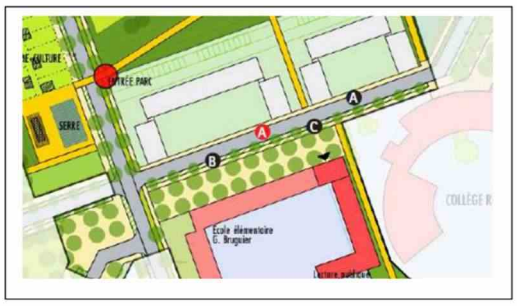
- Paul tondu en face du centre social
- Le Portal
- Delestrain
- Camus
- Pelatan



PROGRAMME ESTIMATIONS				Base subv = 3 438 051 € HT	
INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Parc Urbain linéaire (Paul Tondu etc...)					**528 360**
Aménagements définitifs (hors préfig)	C7	370 000		370 000	
Aléas divers imprévus		370 000	20%	74 000	
TRAVAUX				444 000	444 000
Honoraires M.Oeuvre			10%	444 000	44 400
Rémunération conduite opération			7%	444 000	31 080
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	444 000	8 880
Acquisitions Foncières					
Av. de Latre de Tassigny (abord Portal)					**587 850**
Aménagements	D6	411 660		411 660	
Aléas divers imprévus		411 660	20%	82 332	
TRAVAUX				493 992	493 992
Honoraires M.Oeuvre			10%	493 992	49 399
Rémunération conduite opération			7%	493 992	34 579
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	493 992	9 880
Acquisitions Foncières					
Parc Urbain Secteur Portal Delestrain					**1 958 002**
Aménagements 1ere partie	E14a	971 150			
Aménagements 2eme partie	E14b	400 000			
Sous Total travaux		1 371 150		1 371 150	
Aléas divers imprévus		1 371 150	20%	274 230	
TRAVAUX				1 645 380	1 645 380
Honoraires M.Oeuvre			10%	1 645 380	164 538
Rémunération conduite opération			7%	1 645 380	115 177
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	1 645 380	32 908
Acquisitions Foncières (Portal PM)					
Parc Urbain Secteur Camus Pelatan					**355 839**
Aménagements définitifs	E15b1	249 187		249 187	
Aléas divers imprévus		249 187	20%	49 837	
TRAVAUX				299 024	299 024
Honoraires M.Oeuvre			10%	299 024	29 902
Rémunération conduite opération			7%	299 024	20 932
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	299 024	5 980
Acquisitions Foncières (le Portal PM)					0
Dépenses diverses					7 999
Dépenses diverses non subventionables					38 000
TOTAL DEPENSES					**3 476 051**
RECETTES					0
Pas de Valorisation à long terme (Parc)					
BILAN					**3 476 051**

PLANS APRES









PLANNING PRÉVISIONNEL

S1 – Année 2022 / 10 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE			HT
Coût HT :			**3 476 051**
Coût TTC :	20%		4 171 261
Assiette subventionnable :			3 438 051
Subvention ANRU :	31%		1 065 796
Subvention Département :			
Subvention EPCI :			
Subvention Région (opération 1):	30%	400 000	120 000
Subvention Région (opération 2):	30%	400 000	120 000
Subvention Région (opération 3):	30%	400 000	120 000
Fonds propres :			2 050 255
Autres :			
Prêts CDC :			
Prêts bonifiés AL :			
Sous total financements HT			**3 476 051**

Fiche aménagement axe Jean Moulin à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Aménagements (*mise à jour le 21 Octobre 2020*)

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 24 – Aménagement

Intitulé de l'opération RECOMPOSITION URBAINE DE L'AXE JEAN MOULIN	Maître d'ouvrage **VILLE DE NIMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Quartier enclavé

Mauvaise lisibilité en fonctionnalité des circulations à l'intérieur du quartier.

OBJECTIFS

Désenclaver le quartier, renforcer les mobilités.

S'appuyer sur l'aménagement de la Ligne T2 TCSP pour ouvrir le quartier sur le reste de la ville, le mettre en connexion aux différents pôles de services et d'emploi de l'agglomération, et permettre également un accès au quartier facilité pour les autres habitants de nîmes.

Accompagner par le maillage interne du quartier, la nouvelle recomposition urbaine des ilots , comprenant entre autre les projets de démolition/réhabilitation/résidentialisation de Habitat du Gard.

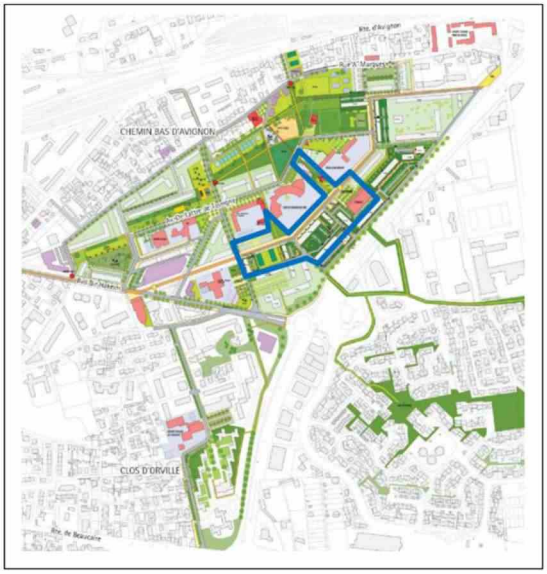
Assurer à l'intérieur du quartier les liaisons viaires, piétonnes, vélo, en complémentarité avec les nouveaux arrêts TCSP afin de desservir aisément les lieux d'habitat, d'équipements et de service du quartier.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**

Le secteur d'intervention se concentre autour du tracé du TCSP ligne T2.

Il n'est pas prévu d'intervention sur les extrémités (arrêt Saint Dominique déjà traité dans l'ANRU1, et station de pont de justice ne faisant pas partie du secteur prioritaire).

Ainsi , c'est autour du secteur central du tronçon (rue Jean Moulin), et de l'arrêt du centre du quartier « Jean Moulin » que se développent les actions de recomposition urbaine de cet Axe majeur de desserte du quartier, et les actions permettant de renforcer les mobilités douces.



A noter une action particulièrement significative du projet qui consiste à créer un nouveau cheminement piéton entre le collège et l'ecole j moulin, permettant une desserte directe de la nouvelle maison médicale depuis le nouvel arrêt TCSP « Jean Moulin ».

Ce projet a fait l'objet d'une coordination étroite entre Ville et Conseil Départemental. A noter que ce projet est couplé au projet de restructuration de l'Ecole Jean Moulin, en prévoyant la démolition reconstruction d'un local vétuste, permettant de libérer le foncier nécessaire pour réaliser un passage piéton en toute sécurité. .

La présente opération Recomposition Urbaine de l'Axe Jean Moulin, est montée comme une opération à bilan car elle intègre en son périmètre deux opérations de valorisation foncière avec Habitat du Gard : D'une part le rachat par la ville du terrain Bruguier après démolition , en qualité de réserve foncière (dépense au bilan) et d'autre part l'opération de réalisation de 32 LLS d'HDG sur les ilots B8 et B9, dont le foncier sera à l'inverse cédé par la ville (recette au bilan).

PROGRAMME ESTIMATIONS	Base subv = 2 369 658	€ HT

INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Acquisition Foncière (emprise Bruguier)					**12 977**
Acquisition à HDG en Réserve Foncière	D1	1 516	8	12 128	
Rémunération Conduite Opération		12 128	7%	849	
Desserte Secteur Brossolette					**1 340 124**
Nouvelle Voirie	A0	298 360			
Reprise Pierre Brossolette	A1	83 315			
Reprise Dugay Trouin	A5	201 300			
Continuité piétonne	B10	35 035			
Reprise tronçon r p Brossolette	B12	320 452			
Sous total travaux		938 462		938 462	
Aléas divers imprévus		938 462	20%	187 692	
TRAVAUX				1 126 154	1 126 154
Honoraires M.Oeuvre			10%	1 126 154	112 615
Rémunération conduite opération			7%	1 126 154	78 831
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	1 126 154	22 523
Parvis Gymnase Jean Moulin					**455 593**
Estimations Travaux	A7	414 055		300 040	
Aléas divers imprévus		414 055	20%	82 811	
TRAVAUX				382 851	382 851
Honoraires M.Oeuvre			10%	382 851	38 285
Rémunération conduite opération			7%	382 851	26 800
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	382 851	7 657
Traverse d'accès au TCSP arrêt J. Moulin					**420 979**
Estimations Travaux	A14	294 803		294 803	
Aléas divers imprévus		294 803	20%	58 961	
TRAVAUX				353 764	353 764
Honoraires M.Oeuvre			10%	353 764	35 376
Rémunération conduite opération			7%	353 764	24 763
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	353 764	7 075
Abords TCSP Traverse Bruguier/res.fonc.					**446 841**
Estimations Travaux	D2	100 940		100 940	
Gestion provisoire reserve foncière	D1	211 974		211 974	
Aléas divers imprévus		312 914	20%	62 583	
TRAVAUX				375 497	375 497
Honoraires M.Oeuvre			10%	375 497	37 550
Rémunération conduite opération			7%	375 497	26 285
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	375 497	7 510
Acquisitions Foncières					
TOTAL DEPENSES					**2 676 513**
RECETTES					**306 855**
Cession Ilot à HDG pour 30 LLS	B8/9	2 273	135	306 855	
BILAN					**2 369 658**

PLANS AVANT / APRES

Localisation des différentes actions qui composent l'opération « recomposition urbaine de l' »axe J Moulin ».

Parvis Gymnase Jean Moulin



Desserte du secteur Brossolette

Traversée d'accès au TCSP arrêt Jrean Moulin



Abords TCSP (réserve Foncière)

Traverse Bruguier

PLANNING PRÉVISIONNEL	S1 – Année 2022 / 8 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE		HT
Coût HT :		**2 369 658**
Coût TTC :	20%	2 843 590
Assiette subventionnable :		**2 369 658**
Subvention ANRU :	32% 2 369 658	758 291
Subvention Département :		
Subvention EPCI :		
Subvention Région : (opération 1)		120 000
Subvention Région : (opération 2)		120 000
Subvention Région : (opération 3)		120 000
Fonds propres :		1 251 368
Autres :		306 855
Prêts CDC :		
Prêts bonifiés AL :		
Sous total financements HT		**2 676 513**

Fiche aménagement avenue Claverie Nord à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT CLAVERIE NORD	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Mgr Claverie comme entrée du quartier du Mas de Mingue. Faire de Claverie le support des centralités, et notamment dans un contexte de dégradation de la desserte automobile du quartier du fait de la mise en place de la ligne T2 (sens interdits ou sens uniques de certaines voiries périphériques au quartier (rues J Baby, Odelin…).

OBJECTIFS

- Simplifier et rétablir les liaisons et accès modifiés avec la mise en place de la ligne T2
- Compenser les carences en matière de circulations piétonnes
- Sécuriser les RDC (sur Claverie Nord) pour permettre leur réutilisation (en tant que logements ou de locaux professions libérales et de santé par exemple)
- Création d'une voirie de qualité en entrée de quartier avec stationnement longitudinal, plantations, plateau traversant,…qualifier par le végétal
- Ombrager la rue, améliorer la qualité de l'air…

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**

L'opération constitue l'entrée au quartier par la connexion de la rue Claverie au boulevard périphérique Su de la Ville de Nîmes (Route d'Avignon).



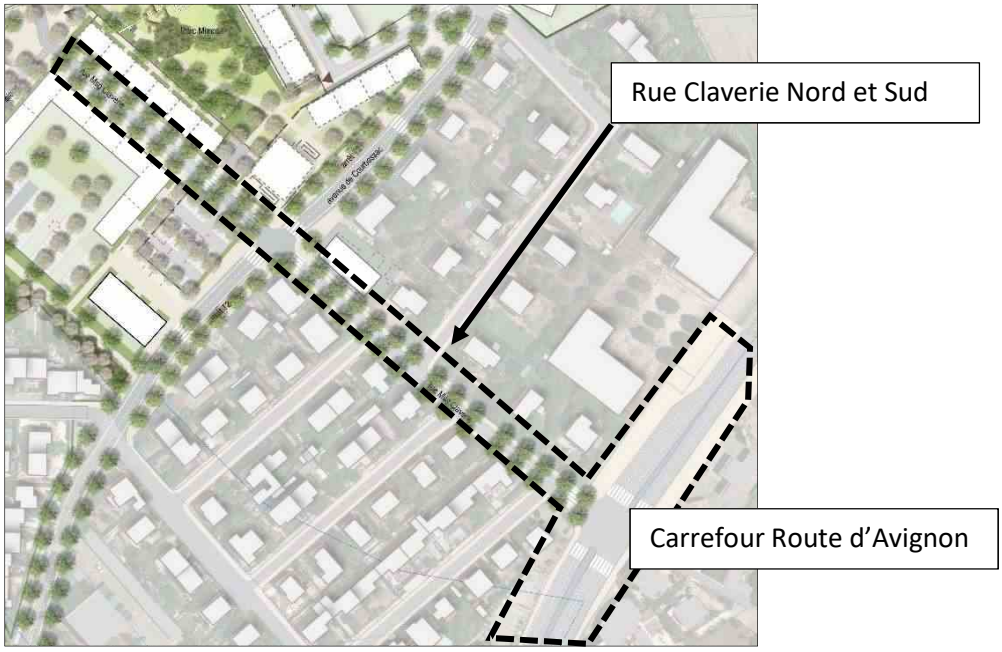
PROGRAMME	**284.895 € HT**

Travaux d'aménagement : 284.895 € HT…

Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération. Ils ont comptabilisés dans une fiche propre, pour un montant de 56.000€HT

PLANS AVANT / APRES
Rue Claverie – profil de 18m avec un double alignement d'arbres sur la partie Nord





PLANNING PRÉVISIONNEL	Semestre de démarrage-année de démarrage-durée en semestre S2 – 2022 / 8 Semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	284.895,00 €
Coût TTC :	
Assiette subventionnable :	284.895,00 €
Subvention ANRU :	99.713,25 €
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	
Fonds propres :	**185.181,75 € (Part Maîtrise d'Ouvrage)**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement cœur de quartier à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement	
AMENAGEMENT CŒUR DE QUARTIER – 1ERE TRANCHE	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Affirmer l'espace public de cœur de quartier en ouvrant l'axialité de la rue Mg Claverie sur le paysage du vallon et de la colline (après démolition du collège, de l'école et du bâtiment Boule d'Or).
- Régler les différences de niveaux.
- Qualifier l'espace par des matériaux nobles, le végétal et en intégrant le stationnement.
- Une maison est à acheter près de la mosquée pour constituer un espace public
- « Tenir » ce grand espace public de cœur de quartier de près de 1,5 hectares par de nouveaux volumes bâtis (halle ouverte, reconstitution LLS emprise Montaigne/Ronsard) complémentaires des équipements existants (église, mosquée, Centre Social) .

OBJECTIFS

- Reconfigurer les abords du Centre Social Jean Paulhan (aire de stationnement, jardins, espace scénique, parvis d'entrée de l'équipement public).
- Proposer des continuités de liaisons douces Est-Ouest et Nord-Sud.
- Aménager un continuum aménagé entre les équipements cultuels (église, mosquée) et le centre social.
- Aménager un espace propre à accueillir le marché hebdomadaire avec la construction d'une Halle ouverte.
- Proposer une nouvelle offre de stationnement.
- Aménager un espace planté et « en terrasses » permettant de répondre au dénivelé

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**



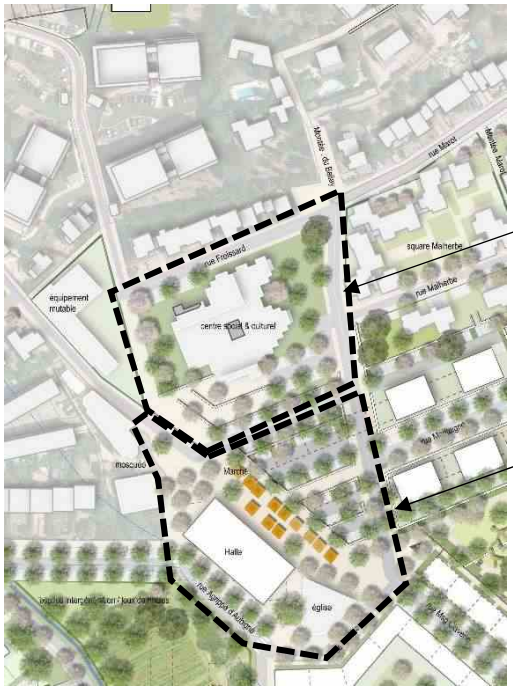
PROGRAMME	Dépenses 633.555 € HT
• Aménagements 1ère tranche 633.555 € HT	

Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération. Ils ont été comptabilisés dans une fiche propre.

Travaux de compensation : 260.080 € HT

Renforcement EP: 14.000 € HT

PLANS AVANT / APRES



PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux : 1er semestre 2022 Durée : 10 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	633.555,00 €
Coût TTC :	
Assiette subventionnable :	514.485,00 €
Subvention ANRU :	180.069,75 €
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	120.000,00 €
Fonds propres :	**333.485,25 € (Part Maîtrise d'Ouvrage)**
Autres : CD30	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement desserte des Grillons à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

DESSERTE RESIDENCE GRILLONS	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

La copropriété Les Grillons est située à l'entrée du QPV Mas de Mingue. Aujourd'hui cette copropriété comprend des commerces, des équipements publics, des garages et des logements.

Sur l'emprise de cette copropriété, le projet de rénovation urbaine prévoit, d'une part, la requalification de la partie résidentielle et, d'autre part, la restructuration complète (démolitions/reconstructions) de la partie située en façade de la route de Courbessac (place/commerces/garages), axe principal de desserte du quartier.

Sur la partie résidentielle qui comprend 82 logements et qui représentera à terme (après scission) 6000m², une OPAH copropriété dégradée est mise en place avec l'objectif de réhabiliter les bâtiments et d'aménager les espaces « résidentiels » de proximité.

2500m² issus de l'assiette initiale de la copropriété (parcelle de 12000m² au total) seront par ailleurs à acquérir par la Ville de Nîmes pour aménager la desserte de la partie habitée résidentialisée.

OBJECTIFS

- Desserte des stationnements en cœur d'ilot.
- Création d'une liaison douce et espace tampon entre la nouvelle opération bâtie sur la Place des Grillons et le lotissement

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**



PROGRAMME	Dépenses 399.333,35 €
• Acquisition de l'assiette foncière (à la copro) : 227.500 €	
• Travaux d'aménagement de la desserte – 120.000 €HT	
Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération. Ils ont été comptabilisés dans une fiche propre. Travaux de compensation : 36.121€HT	
PLANS AVANT / APRES	
PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux 2ème semestre 2021 Durée : 10 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable : Subvention ANRU : Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : Autres : CD30 Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	383.825,00 € 383.825,00 € 134.338,75€ **249.486,25 € (Part Maîtrise d'Ouvrage)**

Fiche aménagement Jardins Fertiles à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

JARDINS FERTILES (emprise ancien college)	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes avec concours financier du Conseil Départemental**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'emprise de l'ancien collège se situe en zone d'aléa fort à très fort du PPRI. Son aménagement repose sur la démolition des divers bâtiments du collège désaffecté, la réalisation d'une voie de desserte du nouveau collège et qui traverse le Vallon et l'aménagement de l'espace désimperméabilisé en jardins fertiles (agriculture urbaine)

L'emprise de projet représente environ 11500m².

OBJECTIFS

- Démolir les bâtiments désaffectés de l'ancien collège, situés en zone inondable
- Desservir le nouveau collège / traversée du Vallon au droit de l'av Dalverny
- Développer l'agriculture urbaine

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) | **en QPV**



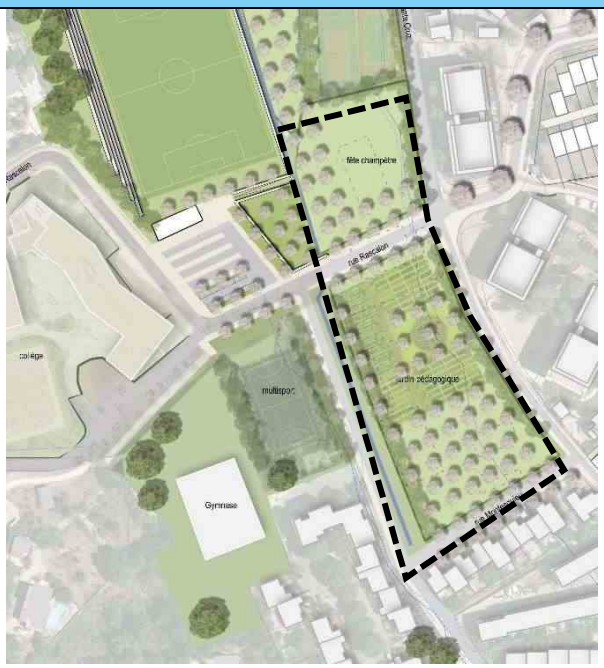
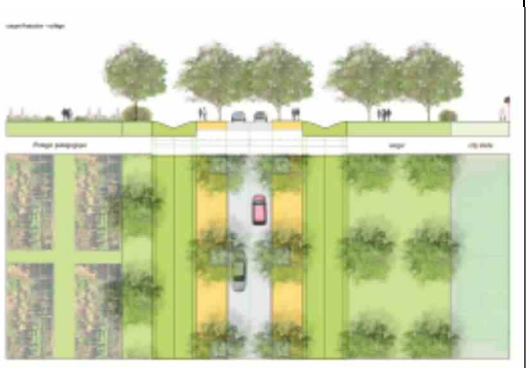
PROGRAMME | **1.183.057,20 €**

- Démolition des bâtiments de l'ancien collège : 695.000€HT
- Voie d'accès (submersible) / D5a (1.500m²) et aménagements paysagers : 488.057,20€HT

Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération. Ils ont comptabilisés dans une fiche propre.

Travaux de compensation : 96.000€HT

Ouvrage EP sur cadereau : 100.000€HT

PLANS AVANT / APRES	
	• Voie submersible (transparence hydraulique) • Sécuriser les échanges piétons depuis le cœur du quartier et de part et d'autre de 'emprise « ancien collège » de 1,5 hectares • Permettre la desserte bus et véhicules (nouveau collège et équipements sportifs) • Ombrager la rue 
	

PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux : 1er semestre 2020 Durée : 10 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	1.183.057,20 €
Coût TTC :	
Assiette subventionnable :	1.183.057,20 €
Subvention ANRU :	414.070,02 €
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	120.000,00 €
Fonds propres :	**423.112,18 € (part Maîtrise d'Ouvrage)**
Autres : CD30	225.875,00 €
Autres Appel à Projet QF	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement liaison pôle éducatif (Montée du Bellay) à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

LIAISON POLE EDUCATIF (Montée du Bellay)	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le site d'implantation du Pôle éducatif se situe à l'interface entre le QPV et le secteur d'urbanisation nouvelle Mas de Teste / Citadelle en cours de développement.

Le cheminement doux en objet sera aménagé pour permettre de renforcer le lien entre le cœur du quartier du Mas de Mingue (secteur Jean Paulhan) et le nouvel équipement.

OBJECTIFS

Livraison de ce cheminement doux concomitamment à la livraison de l'équipement début 2020.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**

Emprise située entre le cœur de quartier (Centre Social) et le Pôle éducatif du Mas de Teste.

Cet aménagement sera réalisé dans le prolongement de l'impasse du Bellay jusqu'à l'entrée du futur équipement (Avenue Dalverny), via une propriété privée acquise pour établir cette liaison.



PROGRAMME	**Montée du Bellay : 680.373,82 €**

Acquisitions foncières montée du Bellay : 246.759,13€

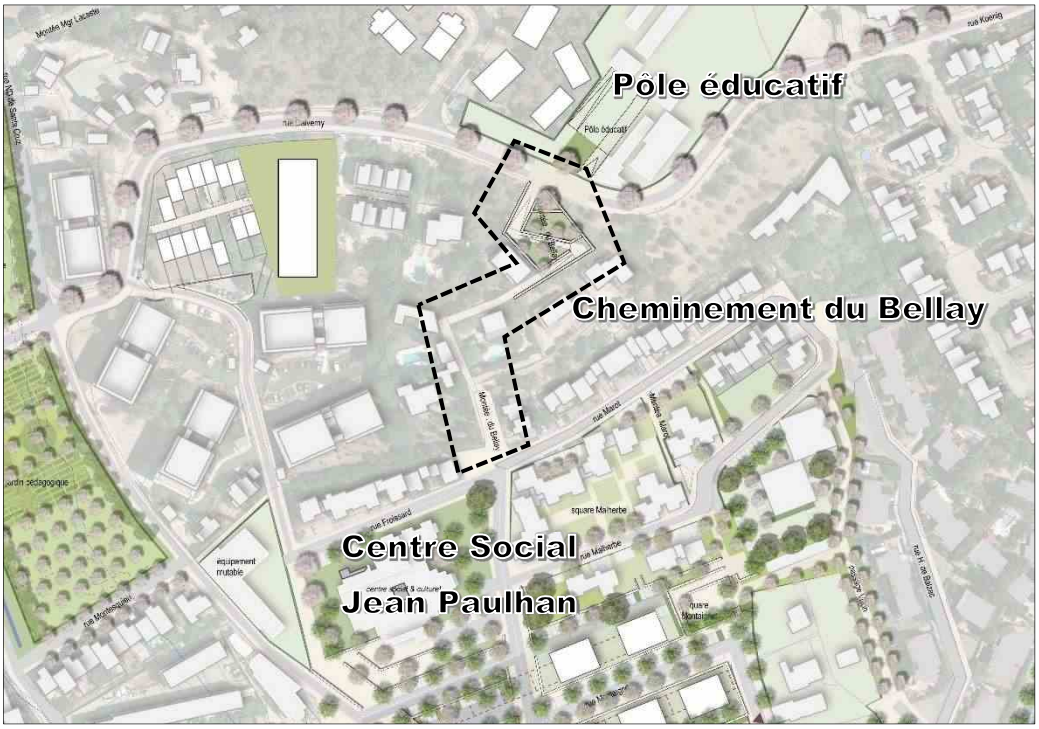
Moe + Conduite d'opération + études : = 77.767,21€

Travaux d'aménagement montée du Bellay : 355.847,48€… listés ci-dessous

- *Parvis et cheminement piéton (matériaux nobles)*
- *Chaussée (rue mixte desserte riverains et cheminement écoliers)*
- *Gestion du dénivelé (éléments de soutènements / terrasses)*
- *Maillage d'arbres de haute tige sur les terrasses*
- *Réfection de mûrs de clôture en pierres sèches et/ou clôtures plus légères*
- *Eclairage*
- *Reprise des réseaux et repositionnement des coffrets concessionnaires*

Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération.
Ils sont comptabilisés dans une fiche propre,

- Compensation EP : 47.000€HT

PLANS AVANT / APRES	
	
PLANNING PRÉVISIONNEL	Semestre de démarrage-année de démarrage-durée en semestre Acquisitions foncières : 2017, 2018 et 2019 Démarrage travaux : 2ème semestre 2019. Durée : 5 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable : Subvention ANRU : Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : Autres (FEDER / ATI) : Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	680.373,82 € 238.130,84 € 26.144,77 € **266.098,45 € (Part Maîtrise d'Ouvrage)** 149.999,76 €

Fiche aménagement structuration viaire Agrippa d'Aubigné-Camus à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

STRUCTURATION VIAIRE AGRIPPA / CAMUS/ MONTESQUIEU / SANTA CRUZ	Maître d'ouvrage **Ville de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'aménagement d'une voirie de connexion entre les rues Agrippa d'Aubigné et Rascalon permettra de desservir la rive droite du Valat Riquet et est une composante importante du schéma de circulation future du quartier rénové.

Les nouvelles voiries structureront notamment les nouveaux espaces ouverts du Vallon, les abords du gymnase requalifiés et amélioreront la desserte de l'emprise de l'école Camus, au sein de laquelle la démolition de l'équipement désaffecté (bâtis + cours) laissera place à un programme d'habitat.

La nouvelle armature Agrippa d'Aubigné permettra par ailleurs de réaménager les espaces libérés par le local associatif la Boule d'Or et la démolition du bâtiment du même nom par HdG.

OBJECTIFS

- Réorganiser le schéma de circulation du quartier
- Cadrer le vallon par des voies en corniche
- Mailler la rive Ouest du Vallon
- Découvrir le Valat, fossés et murets / arbres d'alignement
- Proposer de nouveaux stationnements longitudinaux
- Requalifier les abords du gymnase et remise en état du multisport

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**



PROGRAMME	1.107.990 € HT

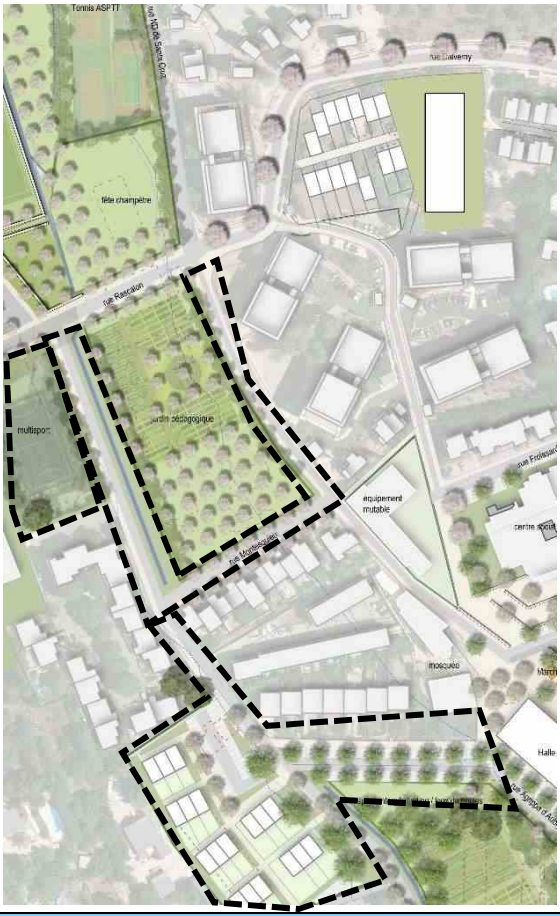
- Aménagement Desserte Agrippa Camus (D5c) et traitement des friches « Boule d'Or » – 412.000 € HT
- Démolition local Boule d'Or : 90.000 € HT
- Structuration viaire Santa Cruz Montesquieu (D5b et c) : 605.990 € HT

Des travaux hydrauliques structurants sont nécessaires pour réaliser cette opération. Ils ont comptabilisés dans une fiche propre.

Travaux de compensation : 275.000 € HT

Renforcement EP: 30.000 € HT

PLANS AVANT / APRES







PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux : 1er semestre 2021 Durée : 10 semestres
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	1.107.990€
Coût TTC :	
Assiette subventionnable :	1.107.990€
Subvention ANRU :	387.796,50€
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	120.000€ (abords gymnase)
Fonds propres :	**600.193,50€ (Part Maîtrise d'Ouvrage)**
Autres : CD30	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement dispositifs hydrauliques à Pissevin-Valdegour

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DE DISPOSITIFS HYDRAULIQUES	Maître d'ouvrage **Nîmes Métropole**

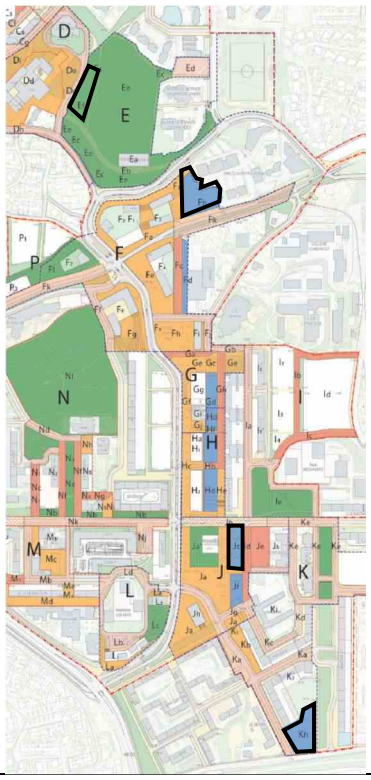
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Quartier positionné sur les collines de l'ouest de la Ville, fortement imperméabilisé générant une production de ruissellement pluvial très importante engendrant des inondations.
- De nombreux éléments urbains influent sur la production, le transfert et le stockage du ruissellement pluvial (zones de rétentions non aménagées pour cette fonction, mur et merlon anti-bruit, bâtiment de type Barre édifiés dans la longueur qui font obstacles aux écoulements, parkings souterrains, tunnels, dalles…).
- Le quartier Pissevin-Valdegour est fortement imperméabilisé et génère donc un ruissellement important en cas d'orage en l'absence de systèmes de compensation.
- Certains secteurs sont ainsi identifiés comme des zones fortement vulnérables en cas de ruissellement intense.

OBJECTIFS

- Créer un dispositif hydraulique complet d'Aval en Amont pour réduire le risque inondation et limiter le ruissellement ou le réorienter vers des zones d'enjeux plus faibles.
- Réaliser des bassins de compensation et des noues pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols dans le cadre d'une restructuration urbaine.
- Reprendre le nivellement de certaines voies afin de guider les écoulements vers le chemin de l'eau.
- Démolir l'école Maternelle Langevin et une cage d'escalier de la copropriété le Basque situées en zone de fort aléa ruissellement (financements non inclus dans cette FAT).

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**



Réalisation d'un dispositif hydraulique global au sein de la centralité allant de la Pinède de Valdegour au sud du quartier Pissevin :

Ce dispositif se compose d'ouvrages de régulation du ruissellement urbain, d'aménagements de voiries et d'espaces publics afin d'orienter le chemin de l'eau.

Recalibrage des réseaux servant d'exutoire (rue Bellini, rue Puccini et Dayan)

PROGRAMME	Base subv = 12 731 117,29 € HT

Aménagement des bassins de régulation des ruissellements constitutifs du projet urbain sous Maîtrise d'Ouvrage Nîmes Métropole

- Requalification des ouvrages hydrauliques existants (Pinède de Valdegour) (Fiche Ef)

  261 500 € HT avec 78 450 sub rég
- Création d'un ouvrage hydraulique paysager Avenue Kennedy (Fiche Fb)

  2 197 150 € HT avec 120 000 € sub rég (montant hors acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'ouvrage)
- Aménagement d'un ouvrage hydraulique paysager au droit de la Mosquée (Fiche Jc)

  1 847 726 € HT avec 120 000 € de sub rég
- Aménagement d'un ouvrage hydraulique paysager au sud du quartier Pissevin (Fiche Kh)

  2 187 615 € HT avec 120 000 € de sub rég
- Recalibrage des réseaux exutoires (rue Bellini, rue Puccini et rue Dayan)

  Estimation : 3 377 200 € HT
- Acquisitions foncière pour l'ouvrage hydraulique Avenue Kennedy : parcelles EB0230 & 0273 + parcelles EB0433-0578-0583 pour partie pour une surface totale de 3742m²

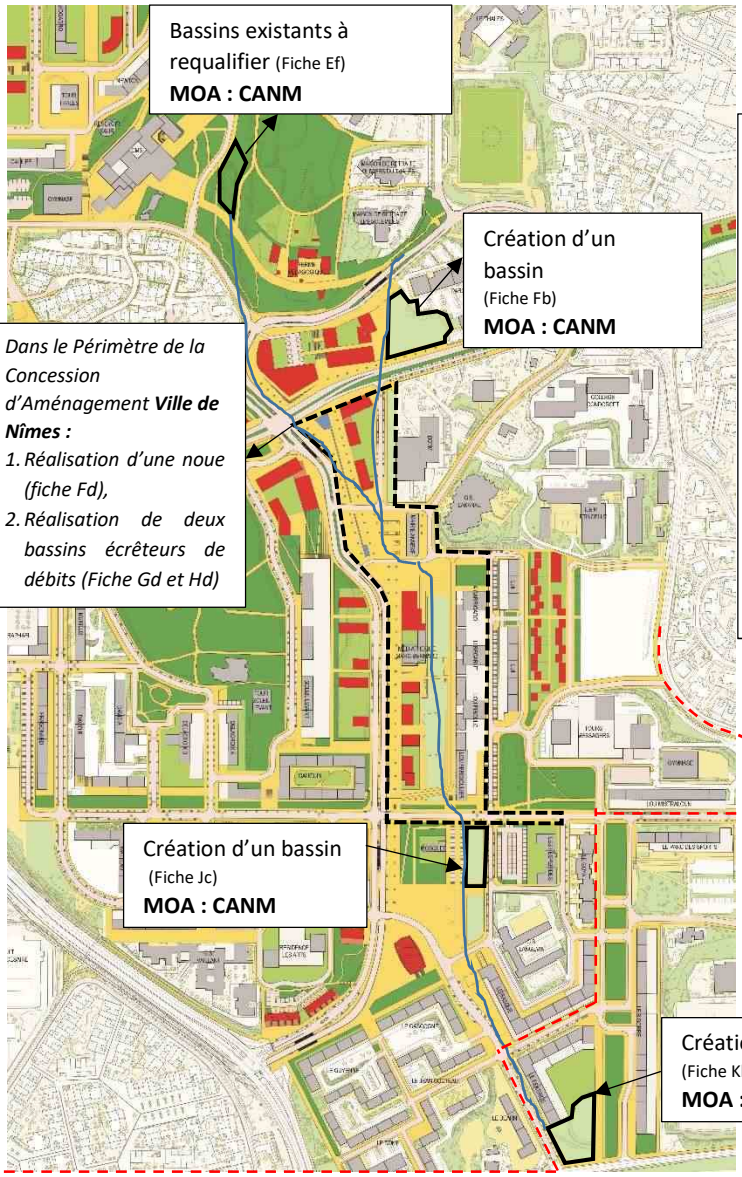
  Estimation : 920 000 € HT

Demande de dérogation pour le positionnement Hors du périmètre QPV d'un seul des ouvrages hydrauliques (logique de rétention en amont des zones d'enjeux) situé au nord de l'avenue Kennedy. Les autres bassins sont situés dans le périmètre QPV.

Les ouvrages de rétention du périmètre de la centralité, sous concession d'aménagement (SPL AGATE), ne sont pas inclus dans cette fiche.

Cout total des travaux Hydraulique HORS CONCESSION « Centralité »:	**9 871 191,00 € HT**
Cout acquisitions foncières :	**920 000,00 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**987 119,10 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux + acquisition foncière	**755 383,37 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**197 423,82 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**12 731 117,29 € HT**

PLAN PROJET



Dispositif Hydraulique global (chemin de l'eau) :

1. **Réalisation de 4 bassins (MOA : NM)**
2. **Réalisation d'une noue et de 3 bassins (dans le périmètre de la concession VDN)**
3. **Recalibrage des réseaux exutoires rue Bellini, rue Puccini, rue Dayan (MOA : NM)**

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2021 / 12 semestres**
2021 – 2023 Etudes – Procédures – Marchés Acquisitions foncières	**2022 – 2026** Réalisation des ouvrages hydrauliques

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE DES TRAVAUX LIES AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES (HORS CONCESSION)	
Coût HT :	12 731 117.29 € HT
Coût TTC :	15 277 340,74 € TTC
Assiette subventionnable :	12 731 117.29 € HT
Subvention ANRU (36.18%) :	4 606 662,54 € HT
Subvention Département :	
Subvention Région :	438 450 € HT
Fonds propres (Nîmes Métropole) :	**7 686 004,80 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche aménagement ouvrages hydrauliques à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

OUVRAGES HYDRAULIQUES	Maître d'ouvrage **Nîmes Métropole**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le quartier du Mas de Mingue se situe à la confluence des cadereaux du Valat Riquet et du Valladas. Le cœur de quartier est en zone d'aléa modéré à très fort vis-à-vis des débordements du Valat Riquet dont le bassin versant amont représente une superficie de 3,4km².

Par ailleurs, ce quartier, implanté sur le piémont des collines Est de Nîmes est fortement imperméabilisé sans mise en œuvre de mesures de compensation. De fait, cela génère de forts ruissellements urbains.

L'un des axes clé de réussite de la rénovation urbaine du quartier Mas de Mingue réside dans la gestion du volet hydraulique, car une forte concentration d'habitations se trouve dans les zones inondables du Valat Riquet (256 logements situés en aléas modéré à très fort) et le réseau hydraulique urbain est en insuffisance capacitaire.

L'enjeu des aménagements hydrauliques est donc de participer à la transformation structurelle du quartier en les intégrant dans le projet de rénovation pour renouer avec les fonctions hydrauliques du vallon.

Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales apportent également une réponse à ce diagnostic en combinant espaces de vie et contraintes hydrauliques. Les eaux pluviales du quartier seront gérées tant sur le plan quantitatif et qualitatif, que sur la participation à un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- Redimensionner certains ouvrages pluviaux identifiés comme « points noirs » du réseau pluvial du quartier afin de réduire les problématiques de débordement du réseau pluvial,
- Ré-ouvrir une partir du vallon du cadereau du Valat de Riquet pour permettre une continuité d'aménagement à caractère environnemental et paysager et inscrire ce vallon comme un axe fort de l'identité du quartier. Il s'agit à la fois d'éviter l'impact des inondations par l'insertion d'espaces compatibles avec le caractère inondable de la zone et réduire l'exposition aux inondations par une identification de la présence du cours d'eau.
- Limiter à la source la production du ruissellement avec deux sous actions clés : Réduire les ruissellements par la dès-imperméabiliser des espaces publics et compenser les zones ne pouvant pas l'être par la création de noues et de bassins.

Cela se traduit par :

1. Le redimensionnement du réseau pluvial dans les rues Santa Cruz, Claverie, Rabelais et Rascalon en accompagnement des restructurations viaires constitutives du projet urbain.
2. La création de près de 7 800 m3 de volume de compensation à l'imperméabilisation pour réduire les ruissellements liés aux aménagements des espaces publics du projet urbain : bassins aériens, plaine de tamponnement, noues paysagères, espaces publics inondables (jardins, places, terrains sports, …), chaussées réservoirs, bassins enterré.
3. La réouverture du vallon du valat Riquet en entrée nord du quartier et son réaménagement en espace à vocation agricole et environnementale.

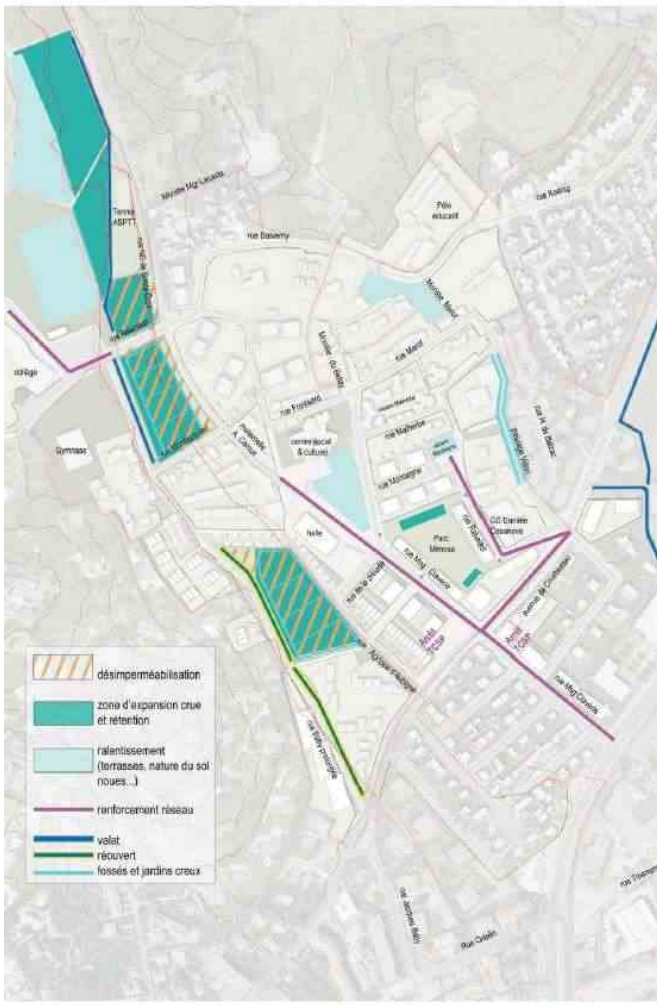
A noter :

- les coûts établis dans le cadre des fiches aménagements sont relatifs à des aménagements de surface y compris les dévoiements des réseaux liés à ces aménagements.
- Le coût des aménagements spécifiques au réseau pluvial ont été identifiés par action d'aménagement et suivant leur nature.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	en QPV



PROGRAMME	Base subv : 1 273 532,80 € HT
• Opération « Jardins et pôle jeunesse (emprise ancien collège) »	196.000€HT
- *Travaux de compensation*	*96.000€HT*
- *Ouvrage EP sur cadereau*	*100.000€HT*
• Opération « Structuration viaire Agrippa / Camus / Montesquieu / Santa Cruz – Démolitions Boule d'Or / Camus – Requalification abords gymnase»	305.000€HT
- *Travaux de compensation*	*275.000€HT*
- *Renforcement EP*	*30.000€HT*
• Opération « Aménagement Claverie Nord »	124.081€HT
- *Travaux de compensation*	*65.000€HT*
- *Renforcement EP*	*59.081€HT*
• Opération « Aménagement cœur de quartier (parvis et place centrale)»	274.080€HT
- *Travaux de compensation*	*260.080€HT*
- *Renforcement EP*	*14.000€HT*
• Opération « Desserte Résidence Grillons»	36.121€HT
- *Travaux de compensation*	*36.121€HT*
• Opération « Requalification des rues Malherbe, Marot et liaisons piétonnes »	134.913€HT
- *Travaux de compensation*	*71.523€HT*
- *Renforcement EP*	*63.390€HT*
Cout total des travaux Hydraulique :	**1 070 195,00 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**107 019,50 € HT**
Conduite de projet : 7 % du cout des travaux + acquisitions foncières	**74 913,65 € HT**
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	**21 403,90 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**1 273 532,05 € HT**

PLAN PROJET	
Travaux hydrauliques à réaliser (MOA Nîmes Métropole) :  	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2021 / 12 semestres**
2021 – 2022 Etudes – Procédures – Marchés	**2022 – 2026** Réalisation des ouvrages hydrauliques
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable : Subvention ANRU : Subvention Département : Subvention EPCI : Subvention Région : Fonds propres : Autres : CD30 Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	1 273 532,05 € 1 528 238,46 € 1 273 532,05 € **1 273 532,05 €**

Fiche aménagement secteur Kennedy / Debussy / Puccini à Pissevin-Valdegour

Pissevin – FAMILLE 24 – Aménagement

AMENAGEMENT DES SECTEURS KENNEDY DEBUSSY PUCCINI (SECTEUR Fe, Fc, Fd, Fh, Fj, F4 G, H et Jb)	Maître d'ouvrage SPL AGATE

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Un centre commercial Trait d'Union d'intérêt mais une situation très fragile des enseignes installées,
- Un fort potentiel du secteur lié à sa position stratégique en entrée de Ville et à l'articulation des deux quartiers Pissevin et Valdegour.
- Une opportunité de développement commercial et urbain le long de la ligne T2 avec un arrêt direct,
- Une maîtrise foncière de l'emprise Marcel SANT (Roger Bastide, Trait d'Union et Carrefour) quasiment réalisée à 100% par anticipation,
- La Galerie Wagner et la Place Debussy (Sud et Nord) sont conçues selon les principes d'un urbanisme sur Dalle comblant un talweg ce qui contraint techniquement les possibilités d'intervention. Un parking public en ouvrage « souterrain » existe sur 2 niveaux (dont un est condamné). Ces espaces, en surface comme en sous-sol, sont régulièrement le lieu d'acte de malveillance et de dégradations.
- L'équipement public de la Médiathèque Marc Bernard est situé au centre de la dalle Debussy, accessible par l'Avenue des Arts située en surplomb. Cet équipement sera conservé et fait l'objet d'une réhabilitation. Une assiette foncière contiguë à la Médiathèque sera destinée après démolition de la Dalle à la réalisation d'un équipement de centralité dont la vocation sera socio culturelle et sportive (convention n°2).

Ces espaces, entre le boulevard Kennedy et le Viaduc Puccini en passant par la Place Debussy, constituent le cœur de l'activité du quartier actuel de Pissevin. Malheureusement, ils font l'objet d'interventions policières régulières liées au trafic qui s'y est installé.

La zone est un exemple de dérive liée à l'urbanisme sur dalle. La conception originelle essentiellement piétonne qui a profité pendant longtemps aux usagers a subi une transformation des usages.

Le lieu est très complexe, peu lisible. Les domaines public et collectifs s'entremêlent ce qui n'en permet plus une maîtrise et une gestion optimale. Les points de fuites sont nombreux comme les accès et caches en souterrains. De même, sa position en contrebas de l'avenue des Arts et de ses flux accentue son isolement.

La requalification de cette zone constitue un enjeu très fort pour le quartier. La réussite du projet urbain en matière d'habitat, de développement commercial et de mise à disposition d'espaces publics confortables et sécurisés pour les habitants dépend notamment de la réussite et de l'ambition donnée sur les secteurs objet de cette opération.

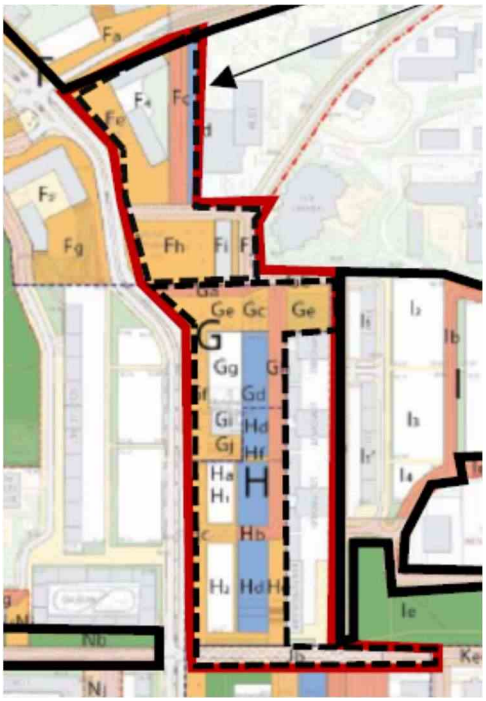
OBJECTIFS

- Créer une centralité commerciale et tertiaire en entrée de Ville, le long de l'axe Kennedy, et au cœur des deux quartiers Pissevin et Valdegour.
- Aménager les conditions d'accueil de programmes mixtes associant pôle commercial et habitats afin de participer à la mise en œuvre du projet urbain, notamment de la création de la « Porte Kennedy »,
- Permettre le transfert de certains commerces de la Galerie Wagner et l'accueil de nouveaux professionnels,
- Diversifier les vocations et usages urbains de ce secteur tout en rendant sa lisibilité plus « naturelle »,
- Proposer des aménagements publics de qualité, reflet de sa position d'accueil en entrée de ville et de quartier,
- Supprimer la Dalle Debussy et la Galerie Wagner afin de réaliser des aménagements publics au bénéfice de l'usage et de la sécurité du quartier (désenclavement et sécurité hydraulique notamment).
- Reconstituer une offre en logements sur le même secteur mais dans des zones moins contraintes au regard des risques naturels et d'intérêts urbains :
  La reconstitution de l'offre de logements privés dans le cadre du recyclage ne pouvant pas être réalisée en place liée à la contrainte hydraulique, des nouveaux logements seront construits au bord de

l'avenue des Arts, à l'emplacement actuel de la dalle Debussy. Cette reconstitution est aussi en cohérence avec la ligne T2 du TCSP.

- Retrouver le terrain naturel et limiter les effets néfastes de l'urbanisme sur dalle en démolissant également le viaduc Puccini
- Améliorer la desserte existante, l'adressage des grandes copropriétés, le maillage piéton et favoriser les déplacements doux le long du TCSP T2 en aménageant une esplanade plantée le long de l'Avenue des Arts.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan)	**en QPV**



SECTEUR Fe, Fc, Fd, Fh, Fj et F4

SECTEURS G ET H

SECTEUR Jb

Incluant notamment :

Centre commercial Marcel Sant (Copropriété Trait d'Union + emprise « Carrefour »)

Place Roger Bastide

Une Partie des Rues Weber et Lulli

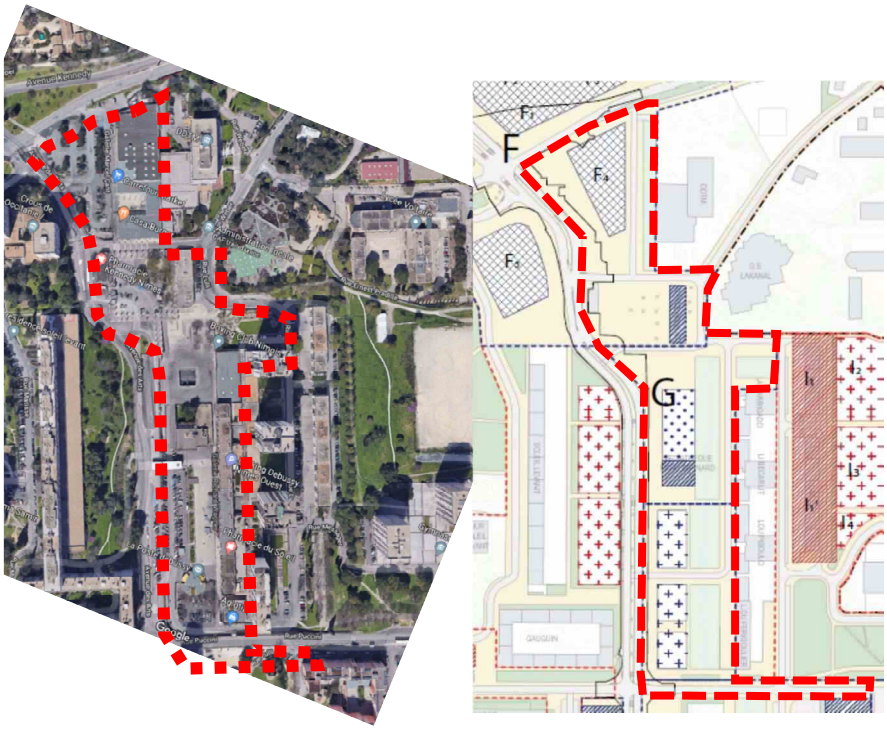
Galerie Wagner piétonne inclus et passerelle Lulli

PROGRAMME

- **Transférer les locaux de la Poste,**
- **Démolir le viaduc Puccini**
  - Dévoiement de réseaux, y compris le réseau de chauffage urbain et du déplacement des sous stations
  - Démolition du Viaduc Puccini,
  - Requalification d'une voie Puccini de desserte intra quartier, depuis l'avenue des Arts
- **Démolir la Dalle Debussy (tous niveaux y compris souterrains) ainsi que la Poste, la Salle de Boxe, la Salle Communale et le Valentino**
  - La démolition de ces espaces nécessitera un remblaiement majeur des emprises destinées à de l'espace public ou d'emprises constructibles (pente progressive entre l'avenue des Arts et l'entrée des grandes copropriétés qui perdureront : Lou Ferigoulier, Li Becarut, Lou Piboulo, La Garrigado).
- **Requalifier ce foncier en aménagements urbains (hydrauliques paysager ou espaces publics) et en terrains constructibles en vue de reconstruire des logements,**
  - Création d'une voirie de desserte devant les grandes copropriétés Espero
  - La réalisation d'un nouveau mail planté le long de l'avenue des Arts et de la voie de TCSP,

• Aménagements des ouvrages hydrauliques paysagers, • Liaisons piétonnes nouvelles : vers la future rue Puccini, une passerelle entre la médiathèque et la voirie nouvelle au bas des grandes copropriétés, création d'un parvis pour la médiathèque prenant en compte la différence de topographie, création d'un parvis en liaison entre la place Bastide et la rue Lulli, • Céder des îlots constructibles en logements LLS ou Libre, • Préparer la réalisation d'un équipement de centralité. • **Acquisition de la Galerie Trait d'Union (centre commercial Marcel Sant – y compris l'emplacement de la pharmacie) et de la surface commerciale Carrefour Market et démolition de ces deux ensembles bâtis,** • **Gestion temporaire de la Galerie Marcel Sant,** ➔ **Gestion locative,** ➔ **Entretien des espaces,** ➔ **Animation pour maintenir la commercialité de l'ensemble,** ➔ **Travaux de mise en sécurité temporaire si nécessaires,** ➔ **Travaux préparatoires à la démolition des ensembles bâtis.** • **Aménagement de la Place Kennedy, entre la voie de TCSP et le programme mixte de commerces et logements (F4),** • **Création d'une voirie de desserte entre le foncier DDTM et l'emprise actuelle du centre commercial Marcel Sant,** • **Création d'un ouvrage hydraulique sous forme de noue,** • **Réaménagement de la place Roger Bastide** • **Requalification d'une partie des rues Weber et Lulli**	
1 - Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, structure, amiante, déchets, etc.)	**300 000 € HT**
2 - Cout d'acquisitions, frais compris : notaires, transferts, déplacement et évictions, …	**4 428 295 € HT**
6 - Cout total des travaux de démolition et d'aménagements :	**24 915 579 € HT**
7 - Honoraires de MOE : 10% du cout des travaux	**2 491 557.90 € HT**
8 - Conduite de projet : 7 % du cout des travaux et acquisitions	**2 054 071,18 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**34 189 503.08 € HT**
Valorisation Foncière : • Logements locatifs sociaux – 3 474 m² de SdP à 135€/m² • Logements libres – 12 186 m² de SdP à 110€/m² • Commerces – 1300 m² de commerces à 125€/m² • Terrain pour Equipement de centralité – 2000 m² à 80€/m² de terrain Loyers + Emprise Pharmacie/médecin en vue du passage T2 définitive et Place Bastide	 **468 990 € HT** **1 340 460 € HT** **162 500 €HT** **160 000 €HT** **1 549 184 €HT**
MONTANT TOTAL DES RECETTES :	**3 681 134 € HT**
BILAN – MONTANT TOTAL DE LA BASE SUBVENTIONNABLE (Montant total des dépenses – coût charge foncière) :	**30 508 369.08 € HT**

PLANS AVANT / APRES	



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 2019 – 18 semestres
• Etudes de maîtrise d'œuvre – AVP – PRO - DCE	Jusqu'en 2022
• 1er marché de démolition du Carrefour Market	2020
• Construction d'une première phase F4, avec Aménagement proche,	A partir de 2021
• Démolition du Viaduc suivi de l'aménagement de la rue Puccini.	A partir de 2021
• Démolition de la Dalle Debussy et espaces associés suivi des aménagements d'espaces publics et hydrauliques sur G et H	A partir de 2022
• Démolition du reste du centre commercial, suivi d'une 2ème phase de construction et aménagement sur F4.	2023 – 2024
• Déplacement de la Pharmacie et début de la requalification de la place Roger Bastide.	2023
• Aménagement des espaces publics restants : nouvelle voie de desserte sur F et la requalification des rues Weber et Lulli,	A partir de 2024

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	34 189 503.08 € HT
Recettes HT :	3 681 134 € HT
Assiette subventionnable :	30 508 369.08 € HT
Subvention ANRU – 50% :	15 254 184.54 € HT
Subvention Département :	
Subvention EPCI – Hydraulique :	1 584 315 € HT
Subvention Région :	1840 000 € HT
Ville de Nîmes :	12 829 869.54 € HT
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche restructuration place des Grillons à Mas de Mingue

Quartier de rattachement – FAMILLE 24 – Aménagement

RESTRUCTURATION SECTEUR PLACE LES GRILLONS	Maître d'ouvrage **SPL AGATE**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

La copropriété Les Grillons est située à l'entrée du QPV Mas de Mingue. Aujourd'hui cette copropriété dégradée comprend des commerces, des équipements publics, des garages et des logements.

Sur l'emprise de cette copropriété, le projet de rénovation urbaine prévoit, d'une part, la requalification de la partie résidentielle et, d'autre part, la restructuration complète (démolitions/reconstructions) de la partie située en façade de la route de Courbessac (place/commerces/garages), axe principal de desserte du quartier. Dans le cadre de la partie restructurée, de nouveaux volumes seront constitués, encadrant une place requalifiée. Ces nouvelles opérations bâties accueilleront notamment des rez-de-chaussée « actifs ».

Dans ce cadre, une nouvelle offre

- d'activités et de services, est prévue à hauteur de 660m² de SdP. Cette offre pourrait accueillir, par exemple, des activités médicales et/ou des professions libérales.
- Commerciale est prévue à hauteur de 400m² pour permettre le repositionnement de 3 cellules (Tabac/presse, Boucherie et Poste).

OBJECTIFS

- Reconquête de la copropriété dégradée des Grillons
- Recomposition de l'entrée du quartier autour d'une place requalifiée et de rdc « actifs »
- Positionner des activités et des services au sein d'une polarité et desservie par la future ligne T2.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) | **en QPV**







PROGRAMME	Dépenses : 4.422.763,83 € HT Recettes : 1.149.175 € HT
• Acquisitions • Démolition bâtis existants • Travaux d'aménagement (place) • Réhabilitation RDC Immeuble Grillons • Imprévus / Gardiennage • Honoraires de Moe (10% du coût des travaux démolitions/aménagements) • Etudes et prestations nécessaires (2% du coût des travaux) • Conduite de projet (7% du coût des travaux et des acquisitions)	
• *Vente charges foncières 3405m² SdP logements et 1150m²SdP de locaux commerciaux*	*1.149.175 €H T*

PLANS AVANT / APRES





PLANNING PRÉVISIONNEL	Démarrage travaux : S2 2020 Durée : 12 semestres

2019-2023

- Acquisitions foncières
- Etudes – procédures – marché
- Démolition des bâtis existants

2021- 2026

- Réalisation des bâtiments
- Aménagement des espaces publics

OPÉRATION CONDITIONNÉE PAR	OPERATION QUI CONDITIONNE
1. *Place des Grillons A3* ▪ Acquisition & Démolition des commerces (800 m²) ▪ Acquisition & Démolition des garages des grillons (40 garages) ▪ Acquisition de l'assiette foncière de la copropriété (4500m²) ▪ Déplacement de la crèche et mairie annexe (600 m²) ▪ Rénovation/Déplacement de la poste. **2. *Lot DB 19*** : Départ du locataire du rez-de-chaussée et démolition du bâtiment en suivant	***1- Les travaux d'aménagement de la future place des Grillons*** • *Maillage d'arbres + Mobilier + Éclairage* • *Aménagement provisoire (interface intervention TCSP/démolition/commerces restauration grillons)* • *Parvis piéton en façade sud des grillons : matériaux « noble », massif planté de mise à distance des RDC* • *Parvis piéton en façade est de nouvelle opération : matériaux « noble », massif planté de mise à distance des RDC* • *Aire de stationnement et Chaussée en enrobé avec plateau traversant noble* • *Quai TCSP et trottoirs* • *Provision pour viabilisation A2* • *Réseaux yc compensation des volumes EP* ***2- La réalisation du bâtiment A2*** (1 390 m² SDP / 20 logements et 410 m² RDC commercial (4 commerces). ***3- La réalisation du bâtiment A6 : lot DB 19*** ▪ Acquisition & démolition du bâtiment ▪ Commercialisation du lot : 1120 m² SDP (12 lgts et 3 commerces ou cabinets médicaux).

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	4.422.763,83 €
Coût TTC :	
Assiette subventionnable :	3.273.588,83 €
Subvention ANRU :	1.145.756,09 €
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	165.000,00 €
Fonds propres :	**1.962.832,74€ (Part Maîtrise d'Ouvrage)**
Participation achat locaux	1.149.175,00 €
Autres (Recettes):	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

31-ROLLS

Fiche ROLLS Caissargues – ZAC Bellecoste - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution Caissargues ZAC Bellecoste 24 PLAI 16 PLUS	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV et hors Nîmes

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV / CAISSARGUES**

Au Sud de Nîmes sur la commune de Caissargues (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire.
Localisation privilégiée.

PROGRAMME	**Coût : 5 818 182,00 € HT**

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 40 logements locatifs sociaux proposée par Nîmes Métropole et situé au niveau de la ZAC Bellecoste à Caissargues

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 12 T2
- 17 T3
- 11 T4
- 24 PLAI et 16 PLUS

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2024 / 9 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2024 - Fin des travaux : 2026 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **5 818 182,00**	Subvention EPCI : 220 000,00
Coût TTC : 6 138 182,01	Subvention Région : 108 000,00
Assiette subventionnable : **5 818 182,00**	Fonds propres : 1 030 399,99
Subvention ANRU : 187 200,00	Prêts CDC : 3 315 082.01
Subvention Département : 525 500,00	Prêts Action Logement : 432 000.00

Fiche ROLLS Nîmes – Kennedy Nord - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes Kennedy Nord Centralité
18 PLAI 12 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV / NIMES quartier Pissevin Valdegour**

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV hors site dans la bande des 300 mètres (voir carte QPV).
Localisation en frange de quartier, suite à la délocalisation de l'ancienne ferme pédagogique.

PROGRAMME	**Coût : 4 363 636.50 € HT**

- Reconstitution de l'offre locative sociale sur le quartier de Pissevin Valdegour

Opération de construction de 30 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes et situé sur la centralité de Kennedy Nord.
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 45 logements en accession abordable collectifs et 30 logements locatifs sociaux.

SDP : 4800 m2 pour l'habitat

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2024 / 9 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ème Semestre 2023 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **4 363 636.50**	Subvention EPCI : 165 000,00
Coût TTC : 4 603 636.50	Subvention Région : 81 000.00
Assiette subventionnable : **4 363 636.50**	Fonds propres : 772 799.99
Subvention ANRU : 140 400.00	Prêts CDC : 2 486 336.51
Subvention Département : 394 100.00	Prêts Action Logement : 324 000.00

Fiche ROLLS Nîmes – Rue Galilée - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes Rue Galilée
10 PLAI 6 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV / NIMES quartier Pissevin Valdegour**

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV hors site dans la bande des 300 mètres (voir carte QPV).
Localisation en frange de quartier, suite à la démolition de l'ancienne école Vergnole.

PROGRAMME	**Coût 2 327 272,80 € HT**

- Reconstitution de l'offre locative sociale dans la bande des 300 mètres du quartier de Pissevin Valdegour

Opération de construction de 16 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes et situé sur le terrain de l'ancienne école Vergnole.
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 20 logements en accession abordable et 16 logements locatifs sociaux.

SDP : 3860 m
Mixité de produits avec 8 T4 en individuel et 8 collectifs (1T2, 2T3, 3T4 et 2T5).
6PLUS et 10 PLAI

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2024 / 9 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **2 327 272,80**	Subvention EPCI : 88 000,00
Coût TTC : 2 455 272.80	Subvention Région : 44 000,00
Assiette subventionnable : **2 327 272,80**	Fonds propres : 412 160,00
Subvention ANRU : 78 000,00	Prêts CDC : 1 323 112,80
Subvention Département : 210 200,00	Prêts Action Logement : 171 800,00

Fiche ROLLS Nîmes – Rue Weber - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution Nîmes Rue Weber 12 PLAI 8 PLUS	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV / NIMES quartier Pissevin Valdegour**

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV hors site dans la bande des 300 mètres (voir carte QPV).
Localisation en frange de quartier, suite à la démolition d'une villa individuelle.

PROGRAMME	**Coût : 2 514 542.17 € HT**

- Reconstitution de l'offre locative sociale sur le quartier de Pissevin Valdegour

Opération de construction de 20 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes et situé à proximité de la centralité de Kennedy.
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 25 logements en accession abordable collectifs et 20 logements locatifs sociaux collectifs.

SDP : 3 015 m2

Typologie envisagée :
- 8 T2
- 6 T3
- 6 T4

SHAB : 1 309.88
8 PLUS et 12 PLAI

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ième Semestre 2022 - Durée d'exécution : 11 Semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **2 514 542,17**	Subvention EPCI : 110 000,00
Coût TTC : 2 652 841,99	Subvention Région : 28 000,00
Assiette subventionnable : **2 514 542,17**	Fonds propres : 0
Subvention ANRU : 93 600,00	Prêts CDC : 1 820 828,17
Subvention Département : 246 114,00	Prêts Action Logement : 216 000,00

Fiche ROLLS Nîmes – Coteaux Condorcet - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution Nîmes Coteaux de Condorcet 12 PLAI 8 PLUS	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV / NIMES quartier Pissevin Valdegour**

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV hors site dans la bande des 300 mètres (voir carte QPV).
Localisation en frange de quartier.

PROGRAMME	**Coût : 2 909 091,00 € HT**

- Reconstitution de l'offre locative sociale sur le quartier de Pissevin Valdegour

Opération de construction de 20 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes
Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 18 logements en accession abordable et 20 logements locatifs sociaux

SDP : 2 500 m2

Typologie envisagée :
- 6 T2
- 8 T3
- 6 T4

8 PLUS et 12 PLAI

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2024 / 9 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ème semestre 2023 - Fin des travaux : 2ème semestre 2024 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **2 909 091,00**	Subvention EPCI : 110 000,00
Coût TTC : 3 069 091,00	Subvention Région : 54 000,00
Assiette subventionnable : **2 909 091,00**	Fonds propres : 515 199,99
Subvention ANRU : 93 600,00	Prêts CDC : 1 657 491,01
Subvention Département : 262 800,00	Prêts Action Logement : 216 000,00

Fiche ROLLS Poulx – Route des Cistes (résidence Albert Camus 1) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Poulx rue de Ciste Résidence Camus 1
14 PLAI 9 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Poulx**

Au Nord Est de Nîmes sur la commune de Poulx (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire.
Localisation privilégiée.
Référence cadastrale: Section AM parcelle N°49

PROGRAMME — **Coût = 3 814 979,79€ HT**

Possibilité d'acquérir 23 logements en VEFA destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
Forme urbaine intéressante : 23 logements individuels
Typologies intéressantes dans le cadre de la reconstitution de l'offre car T4 ET T5 proposés sur ce programme (21 T4 et 2 T5).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.
Cette situation géographique privilégiée vient se confortée également du fait que la commune se trouve en première couronne du territoire intercommunal.

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 21 villas T 4
- 2 villas T5
- 14 PLAI et 9 PLUS



Demande d'un **préconventionnement à faire pour le C.E d'octobre 2020**

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**1er semestre 2021 - Durée d'exécution : 10 semestres.**
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2021 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2022 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 3 814 979,79	Subvention EPCI : 126 500,00
Coût TTC : 4 024 803,68	Subvention Région : 32 500,00
Assiette subventionnable : 3 814 979,79	Fonds propres : 375 313,70
Subvention ANRU : 88 200,00	Prêts CDC : 2 699 573,09
Subvention Département : 321 993,00	Prêts bonifiés AL : 170 900,00

Fiche ROLLS Poulx – Route des Cistes (résidence Albert Camus 2) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Poulx rue de Ciste Résidence Camus 2
6 PLAI 4 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**hors QPV / Poulx**

Au Nord Est de Nîmes sur la commune de Poulx (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire.
Localisation privilégiée.
Référence cadastrale: Section AM parcelle N°48

PROGRAMME	**Coût = 1 264 519,74€ HT**

Possibilité de construire 10 logements en maîtrise d'ouvrage directe destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
Forme urbaine intéressante : 10 logements individuels
Typologies intéressantes dans le cadre de la reconstitution de l'offre car essentiellement villas T3 et T4 proposés sur ce programme (1 T2, 4 T3 et 4 T4).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.
Cette situation géographique privilégiée vient se confortée également du fait que la commune se trouve en première couronne du territoire intercommunal.

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 1 villa T2
- 4 villas T3
- 4 villas T4
- 6 PLAI et 4 PLUS

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2022 / 12 semestres**
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 264 519,74	Subvention EPCI : 55 000,00
Coût TTC : 1 334 068,34	Subvention Région : 27 000,00
Assiette subventionnable : 1 264 519,74	Fonds propres : 0
Subvention ANRU : 37 800,00	Prêts CDC : 947 578,74
Subvention Département : 122 941,00	Prêts bonifiés AL : 74 200,00

Fiche ROLLS Non identifiée – Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

AFFECTION QPV A DÉFINIR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Nîmes et Agglomération non Identifiés 2 77 PLAI 52 PLUS	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale restant à identifier dans la cadre du NPRU Nîmes Métropole.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	Restant à définir

Restant à définir en fonction des projets qui pourront être identifiés et à répartir sur Nîmes et les communes du territoire de l'agglomération de Nîmes Métropole.

Les 150 logements à identifier devront se ventiler de la façon suivante:
- **29 logements restant à identifier sur la ville de Nîmes**
- **121 logements restants à identifier sur le reste du territoire communautaire**

PROGRAMME	Coût 20 386 363.65€ HT

S'appuyant à la fois sur sa prospection foncière interne, les opportunités proposées dans le cadre de la recherche foncière portée par la communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole mais aussi par l'intermédiaire de promoteurs immobiliers, HABITAT DU GARD identifie par anticipation la possibilité avant le 31/12/2024 la reconstitution de 150 logements.
Prévisionnel 70% en VEFA et 30% en maitrise d'Ouvrage directe soit 1105 logements en VEFA et 45 logements en Maîtrise d'Ouvrage Directe.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2024 / 9 semestres**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**Pas de calendrier opérationnel connu à ce jour dans la mesure où cette ligne fera l'objet d'une division en plusieurs opérations distinctes.**

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Voir Fiche actualisée V4 sept 2021

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

CHEMIN BAS D'AVIGNON / CLOS D'ORVILLE - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes rue Pierre Brossolette
18 PLAI 12 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale dans le QPV du Chemin Bas d'Avignon / Clos d'Orville

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Dans le QPV Chemin bas d'Avignon – Clos d'Orville / Nîmes**

Plusieurs arguments défendent le fait de reconstituer une part de logements sociaux dans le secteur du QPV du Chemin bas d'Avignon – Clos d'Orville :

- La concertation affirme que des locataires souhaitent rester dans le quartier.
- L'aménagement de la trame du TCSP permet de désenclaver le quartier tout en nécessitant également une densification autour de son passage.

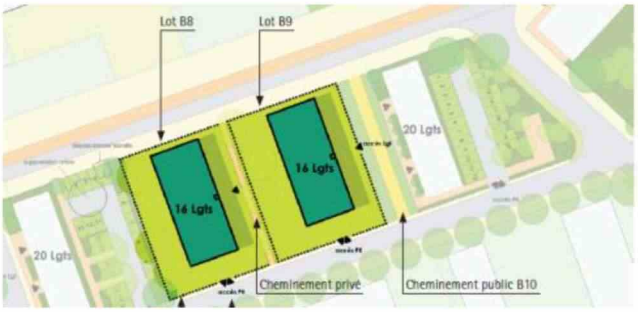
La restitution d'environ 30 logements sociaux sur site permet de réaliser des petits collectifs (2 plots de 15 logements).

La reconstitution sur site serait conditionnée par la démolition de la barre Bruguier (2 à 12) ainsi que par l'aménagement de la trame du TCSP.

PROGRAMME — **Coût = 4 363 635,89 € HT**

Le développement d'une nouvelle offre de logements accompagnant l'arrivée du TCSP, ne nécessite aucune démolition ou action préalable et peut donc être lancé dans une temporalité courte. Cette nouvelle offre accompagnera la démolition de la barre Bruguier (2 à 12) afin de permettre la mise en place d'un paysage urbain cohérent et fonctionnel.

2 PLOTS de 15 logements
SDP potentielle = 2 131 m2
Gabarit = R+4



Typologie prévisionnel et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 9 T2 / 12 T3 / 9 T4
- 18 PLAI et 12 PLUS

Reconstitution de l'offre locative sociale dans le QPV sur site à titre dérogatoire accordée par le CE de l'ANRU en date du 6/11/2019. Limitation du nombre de logement ainsi que conditionnée à la diversification de l'offre au sein du QPV.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2023 - Durée d'exécution : 10 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	OS Prévisionnel: - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 1 ier Semestre 2024 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 4 363 635.89 Coût TTC : 4 603 635.87 Assiette subventionnable : 4 363 635.89 Subvention ANRU : 140 400,00 Subvention Département : 393 724,00	Subvention EPCI : 120 000,00 Subvention Région : 81 000,00 Fonds propres : 872 443,84 Prêts CDC : 2 432 068,05 Prêts bonifiés AL : 324 000,00

Fiche ROLLS Nîmes – ZAC Mas Lombard - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

CHEMIN BAS D'AVIGNON - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes – Mas Lombard 2
36 PLAI 24 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	Hors QPV / NIMES quartier Pissevin Valdegour

• Le secteur du Mas Lombard constitue un secteur à enjeux pour un développement cohérent de l'Est Nîmois. Ce site, localisé entre le boulevard Allende (périphérique), les voies ferrées, la route de Beaucaire et l'autoroute A9, représente un espace d'environ 100 Ha en limite Est de l'urbanisation actuelle de la ville dont une partie seulement (environ 45 Ha) sera urbanisé du fait des contraintes inondation, ce qui permettra de maintenir une grande partie du site en zone agricole.
Le Mas Lombard est idéalement situé, à environ 10 mn du centre-ville ce qui permet de concevoir un nouveau quartier relié au futur réseau de transport d'agglomération et privilégiant les modes doux.

PROGRAMME	Coût : 8 727 273 € HT

'Opération de construction de 60 logements locatifs sociaux proposé par la Ville de Nîmes.

Enjeux
• Réaliser sur le site du Mas Lombard, une poursuite de l'aménagement de la ville en extension de l'urbanisation actuelle et créer sur ce secteur un nouveau quartier de ville apte à re dynamiser l'Est Nîmois.
• Répondre à la demande et aux besoins en logements neufs sur l'Agglomération Nîmoise, en créant environ 1 000 logements diversifiés et des équipements publics utiles à l'ensemble du secteur.
• Tenir compte de la proximité des riverains du secteur pour leur assurer un respect de qualité de vie,
• Concevoir un projet d'ensemble mêlant un programme d'habitat diversifié, activités (tertiaires, commerciales…), et équipements publics dans le but de créer un véritable quartier de ville à proximité du centre-ville.
• Promouvoir la qualité environnementale en réalisant un Eco-quartier basé sur le concept d'un Parc habité et la pérennisation des espaces agricoles inondables,
• Envisager un certain nombre d'équipements publics (à vocation scolaire, sportive ou de loisirs) utiles aux quartiers environnants,
• Favoriser les déplacements en mode alternatifs (transports en commun, cycle, piéton) en cohérence avec le PDU.
• Enfin proposer des aménagements hydrauliques d'accompagnement permettant d'améliorer la situation hydraulique de l'ensemble de ce secteur.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2024** / **9 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2023 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2024 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **8 727 273**	Subvention EPCI : 330 000,00
Coût TTC : 9 207 273,02	Subvention Région : 162 000,00
Assiette subventionnable : 8 727 273	Fonds propres : 1 545 599,98
Subvention ANRU : 280 800,00	Prêts CDC : 4 972 573,02
Subvention Département : 788 300,00	Prêts Action Logement : 648 000

Fiche ROLLS Nîmes – Rue de Beaucaire (résidence Li Pinatel) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

CHEMIN BAS D'AVIGNON / CLOS D'ORVILLE : FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes – 45 à 49 rue de Beaucaire
18 PLAI 12 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV, sur la commune de Nîmes de 30 logements ANRU.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Nîmes**

Le projet se situe hors périmètre NPNRU et hors Quartier Politique de la Ville, aux portes du centre-ville :

- secteur d'habitat collectif et maisons de ville
- proche du centre-ville

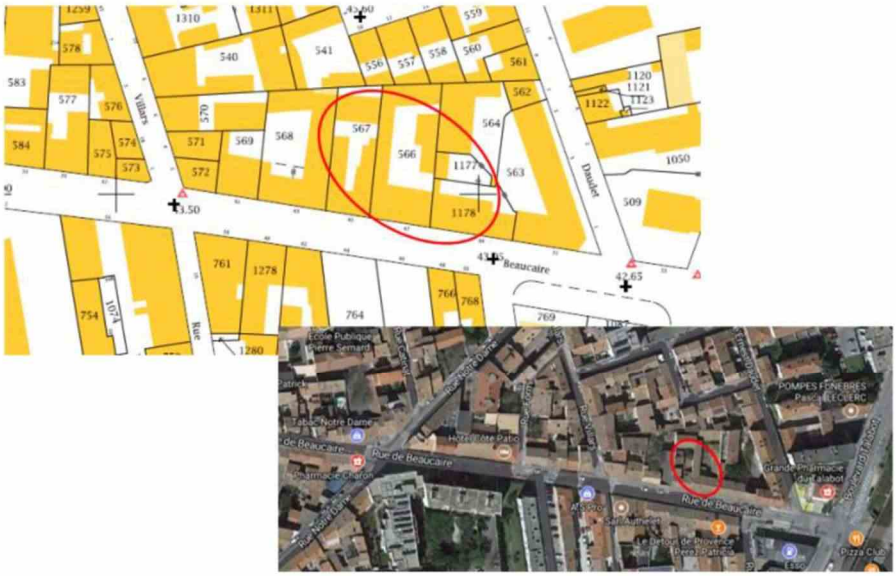
Référence cadastrale : Section HA N°566, 1177, 1178 (45 à 49 rue de Beaucaire)

PROGRAMME — **Coût = 4 908 686,67€ HT**

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante de valoriser une réserve foncière d'Habitat du Gard après démolition du bâti existant.
Le projet pourrait consister à la réalisation d'environ 30 logements en reconstitution de l'offre.

Type de financement pour la reconstitution de l'offre:

- 30 logements collectifs
- 18 PLAI et 12 PLUS
- 7T2 / 11T3 /10T4 / 2T5
- 1 bâtiment en R+3 en alignement de la rue de Beaucaire,
- 1 bâtiment limité en R+1 côté intérieur de la parcelle afin de s'intégrer au mieux au tissu urbain environnant au Nord de type maisons de ville et en ce sens ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.



Date de prise en compte des dépenses par anticipation de la signature de la convention ANRU en date du 13/08/2019. Acquisition foncière en décembre 2012.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2023. - Durée d'exécution : 10 semestres.**
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	OS Prévisionnel: - Commencement des travaux : 2ieme Semestre 2021 - Fin des travaux : 1er Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : **4 908 686,67** Coût TTC : 5 178 664,43 Assiette subventionnable : **4 908 686,67** Subvention ANRU : 140 400,00 Subvention Département : 409 219,77	Subvention EPCI : 165 000,00 Subvention Région : 81 000,00 Fonds propres : 894 151,84 Prêts CDC : 2 894 915,06 Prêts bonifiés AL : 324 000,00

Fiche ROLLS Nîmes – Avenue Bir Hakeim (résidence Jean Charles Bellec) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

CHEMIN BAS D'AVIGNON / CLOS D'ORVILLE : FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes Bir Hakeim résI JC Bellec
10 PLAI 6 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV, sur la commune de Nîmes.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Nîmes**

Le projet se situe hors périmètre NPNRU et hors Quartier Politique de la Ville :

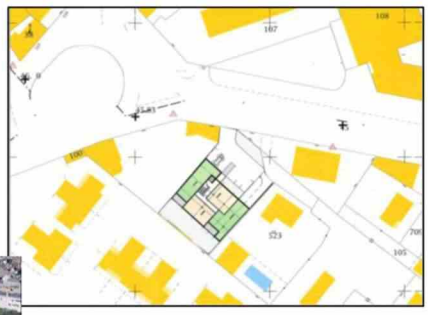
- secteur d'habitat collectif
- Projet proche du TCSP et du centre-ville

Référence cadastrale : CY 522 avenue Bir Hakeim

PROGRAMME — **Coût = 2 570 849,97€ HT**

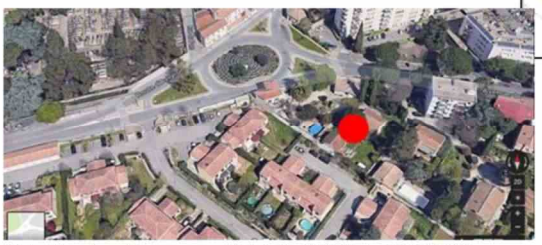
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors site.
Le pavillonnaire ainsi que les copropriétés à proximité directe semblent plutôt bien se porter.

Projet d'acquisition en VEFA.
Programme d'acquisition de 16 logements collectifs, destinés à la reconstitution des logements.
Forme urbaine intéressante : petit collectif à échelle humaine.



Typologie prévisionnelle et type de financement :

- 2 T2 / 6 T3 / 7 T4 / 1 T5
- 10 PLAI et 6 PLUS



Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le **15/02/2018**

Demande OPPC en septembre 2020 pour un passage en octobre 2020.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**1 Semestre 2021** **Durée d'exécution : 8 semestres.**
PLANNING OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL	OS Prévisionnel: - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2021 - Fin des travaux : 1er Semestre 2022 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT **2 570 849,97**	Subvention EPCI : 88 000
Coût TTC : 2 712 246.73	Subvention Région : 23 000
Assiette subventionnable : **2 570 849,97**	Fonds propres : 32 588,27
Subvention ANRU : 78 000	Prêts CDC : 1 956 971,70
Subvention Département : 220 490	Prêts bonifiés AL : 171 800

Fiche ROLLS Caissargues – Chemin des Canaux – Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Caissargues 100 chmein des canaux
12 PLAI 8 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV et hors Nîmes

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Hors QPV / CAISSARGUES**

Au Sud de Nîmes sur la commune de Caissargues (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire.
Localisation privilégiée.
Section AP parcelle 105

PROGRAMME — **Coût : 2 684 700,00 € HT**

- Possibilité de construire 20 logements collectifs en VEFA destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois. De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.



Le terrain d'assiette est accessible depuis le chemin des canaux. Il se situe en limite d'urbanisation à proximité du Rond-Point de la route départementale. Il est entouré d'un tissu hétéroclite qui marie des commerces, de l'habitat pavillonnaire et à l'Est des champs agricoles en jachère.
Le terrain de 2439 m² est cadastré AP 105 et se situe en zone UC du PLU.
Le projet consiste à acquérir 1 immeuble en R+1 de 20 logements collectifs ciblés en reconstitution de l'offre ANRU. Celui-ci se compose de 30% de T2 (d'une surface moyenne de 46 m²), de 30% de T3 (d'une surface moyenne de 64,33 m²) et 40% de T4 (d'une surface moyenne de 79 m²).
Il est prévu 1 place de stationnement par logement. Ces 20 places seront extérieures non couvertes. A ce jour il est indiqué que le futur programme préservera l'accès existant sur la route départementale. La performance énergétique proposée sur ce programme est le niveau règlementaire (soit RT2012).

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 6 T2
- 6 T3
- 8 T4
- 12 PLAI et 8 PLUS

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ième Semestre 2022 - Durée d'exécution : 11 Semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 2 ième Semestre 2021
- Fin des travaux : 1 er Semestre 2023

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **2 684 700,00**
Coût TTC : 2 832 358,50
Assiette subventionnable : **2 684 700,00**
Subvention ANRU : 93 600,00
Subvention Département : 253 294,00
Subvention EPCI : 110 000,00
Subvention Région : 28 000,00
Fonds propres : 40 079,00
Prêts CDC : 1 943 727,00
Prêts Action Logement : 216 000,00

Fiche ROLLS Clarensac – Route de Nîmes (résidence Navarès) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Clarensac – 122 et 123 route de Nîmes
10 PLAI 6 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV avec mixité de financement (opération globale de 40 logements dont 16 logements ANRU).

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Clarensac**

La commune de Clarensac est située au Sud Ouest de Nîmes et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. (Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre).
Localisation privilégiée.
Référence cadastrale: Section AB parcelles N°122 et N°123 (route de Nîmes - 30 870 Clarensac).

PROGRAMME — **Coût = 1 838 005.00 € HT**

Possibilité d'acquérir en VEFA 40 logements (32 collectifs et 8 individuels) dont :
- 16 logements collectifs seraient destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois
- 24 logements (16 collectifs et 8 individuels) seraient destinés à la programmation courante.

Forme urbaine intéressante s'inscrivant dans un programme immobilier mixte : proposition de petites entités pour la partie « logements collectifs » avec 3 bâtiments d'un étage chacun, complétée par 8 logement individuels groupés.



Ce programme immobilier social s'inscrit dans un projet plus important de développement d'une offre de logements privés (partie portée par le promoteur immobilier Prémalis).

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante en termes de mixité sociale, de forme urbaine et de situation permettant ainsi d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU, dans un cadre privilégié et diversifié.

Typologie prévisionnel et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 6 T2 / 8 T3 / 2 T4
- 10 PLAI et 6 PLUS

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU : 25/10/2018
Obtention d'un avis favorable sur pré conventionnement : 25/10/2018
Engagement Opération: Demande de DAS le 17/09/2019
Notification de DAS : 23/10/2019

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2018 - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLAN DE FINANCEMENT DEPOSE POUR LE CE DU 6/11/2019 (NE CORRESPONDANT PAS A LA FAT D VALIDE SUR AGORA)

Coût HT : 1 838 005,00	Subvention EPCI : 88 000,00
Coût TTC : 2 021 805,00	Subvention Région : 23 000,00
Assiette subventionnable : 1 838 005,00	Fonds propres : 0
Subvention ANRU : 63 000,00	Prêts CDC : 1 423 933,00
Subvention Département : 120 872,00	Prêts bonifiés AL : 119 200,00

Fiche ROLLS Clarensac – Impasse des Camps - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution Clarensac Impasse des camps 12 PLAI 8 PLUS	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV et hors ville centre

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**hors QPV / Clarensac**

La commune de Clarensac est située au Sud Ouest de Nîmes et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. (Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre).
Localisation privilégiée.

PROGRAMME	**Coût = 3 412 459.94 € HT**

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 20 logements locatifs sociaux en VEFA auprès du promoteur Prémalis.

Il est proposé :
L'acquisition de 20 villas individuelles :
- 20 T4 avec jardins + cellier extérieur
- Surface de chaque villa = 88m² environ
- Une place de stationnement par villa.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S1 – Année 2021 / 9 semestres**
ECHEANCIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2024 - Fin des travaux : 2026 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 3 412 459.94	
Coût TTC : 3 600 145.24	Subvention EPCI : 110 000,00
Assiette subventionnable : 3 412 459.94	Subvention Région : 28 000,00
Subvention ANRU : 75 600.00	Prêts CDC : 2 515 136.00
Subvention Département : 284 005.00	Prêts bonifiés AL : 148 400,00
	Fonds propres : 251 318.94

Fiche ROLLS Garons – Rue Dumas – Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Garons 4 rue Pierre Dumas
24 PLAI 16 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV et hors commune de Nîmes

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV / GARONS**

Au Sud Est de Nîmes sur la commune de GARONS (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire. Localisation privilégiée. Projet d'acquisition en VEFA Parcelle section AK parcelles N° 197 et 219

PROGRAMME	**Coût : 3 009 291,95€ HT**

- Possibilité d'acquérir sous la forme d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) 30 logements collectifs dont 20 proposés au titre de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRU Nîmois.
Typologies intéressantes dans le cadre de la reconstitution de l'offre car essentiellement des T3 et T4 proposés sur ce programme (3 T2, 7 T3 et 10 T4).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU. De plus cette opération sera mixte ANRU et Droit Commun ce qui représente un enjeu en termes de mixité sociale.



Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 3 T2
- 7 T3
- 10 T4
- 12 PLAI et 8 PLUS

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S1 – Année 2021 / 12 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationne compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : **3 009 291.95**	Subvention EPCI : 110 000
Coût TTC : 3 174 803	Subvention Région : 28 000
Assiette subventionnable : **3 009 291.95**	Fonds propres : 344 522,53
Subvention ANRU : 75 600	Prêts CDC : 203 5777,42
Subvention Département : 266 992	Prêts Action Logement : 148 400

Fiche ROLLS Marguerittes – ZAC de Mezeirac - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Marguerittes ZAC de Mazeirac
24 PLAI 16 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV et hors ville centre

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	hors QPV / Marguerittes

A l'Est de Nîmes sur la commune de Marguerittes (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire.
Localisation privilégiée.

PROGRAMME	Coût = 5 818 182€ HT

Opération de reconstitution de l'offre locative sociale de 40 logements locatifs sociaux proposée par Nîmes Métropole et situé au niveau de la ZAC de Mezeirac à Marguerittes

Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 12 T2
- 16 T3
- 12 T4
- 24 PLAI et 16 PLUS



En rouge la future ZAC de Mezeirac, située sur la Route dAvignon D6086 à Marguerittes (DR AGATE)

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	S2 – Année 2021 / 9 semestres

ECHEANCIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2024 - Fin des travaux : 2026 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT

Coût HT : 5 818 182
Coût TTC : 6 138 182.01
Assiette subventionnable : 5 818 182
Subvention ANRU : 187 200,00
Subvention Département : 525 500,00
Subvention EPCI : 220 000,00
Subvention Région : 108 000,00
Prêts CDC : 3 315 082,01
Prêts bonifiés AL : 432 000,00
Fonds propres : 1 030 399,99

Fiche ROLLS Milhaud – Rue des Banières (résidence Valette de Travessac) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Milhaud 55 rue des Banières résident Valette de Travessac
5 PLAI 4 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV avec mixité de financement (opération globale de 15 logements dont 9 logements ANRU).

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Milhaud**

A l'Ouest de Nîmes sur la commune de Milhaud (hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre) en première couronne du territoire communautaire.
Localisation privilégiée.
Référence cadastrale: Section AL parcelle N°379

PROGRAMME — **Coût = 1 240 234,26€ HT**

Possibilité d'acquérir 15 logements en VEFA, dont 9 logements seront destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois et 6 seront destinés au développement au titre du Droit Commun.
Forme urbaine intéressante : petit collectif à échelle humaine >>> 2 bâtiments en R+2
Typologies intéressantes dans le cadre de la reconstitution de l'offre car 2T5 proposés sur ce programme (6 T2, 5 T3, 2 T4, 2 T5).
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.
Cette situation géographique privilégiée vient se confortée également du fait que la commune se trouve en première couronne du territoire intercommunal.

Typologie prévisionnel et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 2 T2 / 4 T3 / 1 T4 / 2 T5
- 5 PLAI et 4 PLUS



Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU : 15/02/2018
Obtention d'un avis favorable sur pré conventionnement : 25/10/2018
Engagement Opération: Demande de DAS le 19/09/2019

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **1er Semestre 2018 - Durée d'exécution : 6 semestres.**

PLAN DE FINANCEMENT DEPOSE POUR LE CE DU 6/11/2019 (NE CORRESPONDANT PAS A LA FAT D VALIDE SUR AGORA)

Coût HT : 1 240 234,26	Subvention EPCI : 49 500,00
Coût TTC : 1 308 447,13	Subvention Région : 12 000,00
Assiette subventionnable : 1 240 234,26	Prêts CDC : 926 196.00
Subvention ANRU : 39 000,00	Prêts bonifiés AL : 98 200,00
Subvention Département : 115 338.00	Fonds propres : 0

Fiche ROLLS Nîmes – Route de Courbessac (Clos de Coutelle) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE : FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes – 1412 route de Courbessac Clos de Coutelle 14 PLAI 10 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV, sur la commune de Nîmes.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**hors QPV / Nîmes**

Le projet se situe hors périmètre NPNRU et hors Quartier Politique de la Ville :

- secteur d'habitat collectif
- projet situé en bordure du TCSP
- projet permettant de délocaliser la crèche des Grillons

PROGRAMME	**Coût = 3 364 015,30€ HT**

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante d'offrir une offre de logements hors site.
La communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole a sollicité Habitat du Gard afin d'étudier la possibilité de réaliser un ensemble immobilier de 24 logements collectifs sociaux sur un foncier résiduel acquis dans le cadre de l'aménagement de la ligne 2 du TCSP.
La Commune de Nîmes a sollicité Habitat du Gard pour intégrer à ce programme immobilier la création d'une crèche afin de déplacer l'équipement actuellement situé dans la co-propriété des Grillons sur le quartier du Mas de Mingue.



Typologie prévisionnelle et type de financement :

- 24 logements collectifs composés de 7 T2 et 10 T3 et 7 T4.
- 14 PLAI & 10 PLUS
- 1 bâtiment en R+3 avec 8 logements par étage à l'exception du RDC destiné à accueillir la crèche de 700m²

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le **15/02/2018** // A septembre 2020 >>> occupation illégale du site acquisition foncière non finalisée

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S2 – Année 2022 / 10 semestres**
ECHEANCIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2021 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2022 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres. **Attention : occupation illégale du site non réglée à septembre**

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 3 364 015,30 €	Subvention EPCI : 132 000,00 €
Coût TTC : 3 549 036,13€	Subvention Région : 64 000,00 €
Assiette subventionnable : 3 364 015,30 €	Fonds propres : 722 686 ,30 €
Subvention ANRU : 109 200,00 €	Prêts CDC : 1 766 271 €
Subvention Département : 309 658 €	Prêts bonifiés AL : 260 200,00 €

Fiche ROLLS Nîmes – Rue Jacques Baby (résidence Odelin) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes 118 rue Jacques Baby
24 PLAI 16 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Nîmes**

Au Sud du quartier du Mas Mingue (hors périmètre NPNRU et hors quartier politique de la ville) :

- Secteur d'habitat collectif
- Projet situé en bordure du TCSP

Référence cadastrale: Section DC parcelle N°501, 502, 507 et 508 (118 rue Jacques Baby à Nîmes)

PROGRAMME — **Coût = 5 183 324.57 € HT**

Un premier projet a fait l'objet d'une demande de démarrage anticipé pour un potentiel de construction d'environ 22 logements, destinés à la reconstitution des logements démolis.
Il s'avère que le vendeur des parcelles DC 501 et DC 508 a proposé à HABITAT DU GARD la vente du pavillon contiguë, parcelle DC 502 et DC 507.
Pour une meilleure cohérence foncière le projet peut également s'étudier avec le délaissé de la parcelle DC 506 à redécouper.



La nouvelle capacité de reconstitution est portée à 40 logements

Typologie prévisionnel et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 8 T2 / 18 T3 / 13 T4 / 1 T5
- 24 PLAI et 16 PLUS

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU : 01/09/2017 (pour 22 logements)

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **S1 – Année 2023 / 10 semestres**

ECHEANCIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 2022
- Fin des travaux : 2023

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 5 183 324.57	Subvention EPCI : 220 000,00
Coût TTC : 5 468 407.43	Subvention Région : 108 000,00
Assiette subventionnable : 5 183 324.57	Fonds propres : 99 070.57
Sbvention ANRU : 187 200,00	Prêts CDC : 3 641 272
Subvention Département : 495 782	Prêts bonifiés AL : 432 000,00

Fiche ROLLS Nîmes – Rue Montaigne - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes rue Montaigne
18 PLAI 12 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale dans le QPV du Mas de Mingue

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Dans le QPV Mas de Mingue / Nîmes**

Plusieurs arguments défendent le fait de reconstituer une part de logements sociaux dans le secteur du QPV du Mas de Mingue :

- La concertation affirme que des locataires souhaitent rester dans le quartier.
- Les retours des bureaux d'études (analyse du marché) affirment, que le développement de petits collectifs privés, semble inapproprié par rapport à la demande sur le secteur dans le court et moyen terme.

La restitution de 30 logements sociaux sur site permet de réaliser des petits collectifs (environ 15/20 logements par plots).

La reconstitution sur site s'effectuerait suite à la démolition de l'immeuble Montaigne (2 à 16 rue Montaigne), en lieu et place de l'ancien bâtiment.

PROGRAMME — **Coût** = 4 363 635,90 € HT

Faisabilité :
SDP Totale: 2 204 m2
Nb niveaux : R+4
Nb logements : 30
Nb places stationnement : 30 (1 place / logement)

Typologie prévisionnel et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 9 T2 / 13 T3 / 8 T4
- 18 PLAI et 12 PLUS

Reconstitution de l'offre locative sociale dans le QPV sur site à titre dérogatoire et accordée par le CE de l'ANRU en date du 6/11/2019. Limitation du nombre de logements ainsi que conditionnée à de la diversification de l'offre au sein du QPV.

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **S2 – Année 2024 / 9 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL

OS Prévisionnel:

- Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024
- Fin des travaux : 1ier Semestre 2026

Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 4 363 635,90	Subvention EPCI : 120 000,00
Coût TTC : 4 603 635,87	Subvention Région : 81 000,00
Assiette subventionnable : 4 363 635,90	Fonds propres : 872 443,85
Subvention ANRU : 140 400,00	Prêts CDC : 2 432 068,05
Subvention Département : 393 724,00	Prêts bonifiés AL : 324 000,00

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Redessan ch du Mas Clerc résident Terrae Domicia
5 PLAI 3 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV, sur commune de l'agglomération.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Redessan**

La commune de Redessan est située à 11 km à l'Est de Nîmes, à équidistance entre Nîmes et Beaucaire. Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et carencée en logements locatifs sociaux.
(Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre).
Localisation privilégiée.
Référence cadastrale : Parcelle Section AE N°446 (adresse : 5453 Chemin du Mas Clerc)

PROGRAMME — **Coût = 1 286 313,30€ HT**

Possibilité d'acquérir en VEFA 8 logements individuels destinés à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
Forme urbaine intéressante: proposition de logement individuel, ce programme immobilier social accompagne un programme immobilier privé à destination de primo-accédant.
De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante en termes de mixité sociale et permettra d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.





Typologie prévisionnelle et type de financement :

- 8 Villas de type 4 en R+1 avec espace vert privatif et deux places de stationnement par pavillon
- 5 PLAI et 3 PLUS

Obtention d'un démarrage anticipé de l'ANRU: le 25/10/2018

Obtention d'un avis favorable sur pré conventionnement : 25/10/2018

Engagement Opération : Demande de DAS faite le 16/09/2019.

Notification DAS : 23/10/2019

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **1er Semestre 2019 - Durée d'exécution : 6 semestres.**

PLAN DE FINANCEMENT DEPOSE POUR LE CE DU 6/11/2019 (NE CORRESPONDANT PAS A LA FAT D VALIDE SUR AGORA)

Coût HT : 1 286 313,30	Subvention EPCI : 44 000,00
Coût TTC : 1 357 060 ,53	Subvention Région : 11 500,00
Assiette subventionnable : 1 286 313,30	Fonds propres : 136 117.00
Subvention ANRU : 31 500,00	Prêts CDC : 893 314.00
Subvention Département : 110 282	Prêts bonifiés AL : 59 600,00

Fiche ROLLS Redessan – Route de Beaucaire (résidence Charles Aznavour) - Habitat du Gard

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

MAS DE MINGUE- FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Redessan rte de Beaucaire résidence Charles Aznavour
6 PLAI 4 PLUS

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

ENJEUX

Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV, sur commune de l'agglomération avec mixité de financement (opération globale de 21 logements dont 10 logements ANRU). .

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **hors QPV / Redessan**

La commune de Redessan est située à 11 km à l'Est de Nîmes, à équidistance entre Nîmes et Beaucaire. Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et carencée en logements locatifs sociaux.
(Hors périmètre NPNRU et Hors Ville Centre). Localisation privilégiée.
Références cadastrales : Section AC N°177, 178, 183, 184, 185, 460, 681 et 237.

PROGRAMME — **Coût = 1 569 256,00 € HT**

Possibilité d'acquérir en VEFA 21 logements individuels dont :

- 10 villas destinées à la reconstitution des logements dans le cadre du NPRU Nîmois.
- 11 villas destinées au développement de l'offre dans le cadre du Droit Commun

Ce projet représente une opportunité intéressante de développer une offre importante en logements individuels ce qui correspond au tissu urbain pavillonnaire à proximité immédiate du site. Monter ce projet en opération mixte (financement ANRU pour partie et autre partie financement PCS) permettra d'assurer une certaine mixité sociale.

De manière générale, cette opération représente une opportunité intéressante en termes de mixité sociale et permettra d'offrir une offre de logements hors QPV et hors Nîmes dans le cadre du NPRU.



Typologie prévisionnelle et type de financement pour la reconstitution de l'offre :

- 10 Villas de type 4 en R+1
- 6 PLAI et 4 PLUS

Demande de démarrage anticipé auprès de l'ANRU: le 3/12/2018

Demande de DAS : 17/09/2019

Notification de DAS 11/10/2019

ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE — **2ème Semestre 2018. - Durée d'exécution : 6 semestres.**

PLAN DE FINANCEMENT DEPOSE POUR LE CE DU 6/11/2019 (NE CORRESPONDANT PAS A LA FAT D VALIDE SUR AGORA)

Coût HT : 1 569 256,00	Subvention EPCI : 55 000,00
Coût TTC : 1 655 565,00	Subvention Région : 14 000,00
Assiette subventionnable : 1 569 256,00	Fonds propres : 399 774.00
Subvention ANRU : 37 800,00	Prêts CDC : 852 259.00
Subvention Département : 136 223.00	Prêts bonifiés AL : 74 200,00

Fiche ROLLS Modifiées Habitat du GARD

2 Rolls Abandonnées

- **Indivision Viala à Clarensac**
- **Rosa Park à Nîmes**

3 Rolls identifiées et insérées

- **Domaine de la Princesse à Marguerittes**
- **Font Durand à Caveirac**
- **Rue des Jasses à Fons**

Fiche ROLLS Milhaud – ZAC Aubépin - Erilia

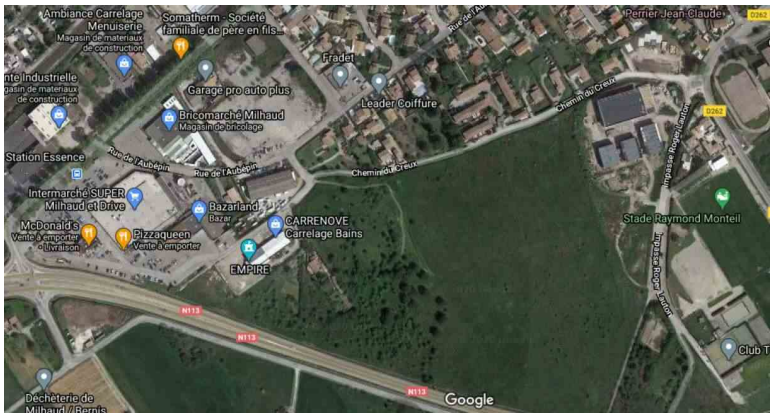
VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Milhaud ZAC Aubépin 22 PLAI 14 PLUS	Maître d'ouvrage ERILIA HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Opération ZAC Aubépin**

Zac Aubépin à Milhaud



PROGRAMME — **Coût HT : 5 400 000 €**

PLANNING PRÉVISIONNEL — **S1 – Année 2024 / 10 semestres**

Durée prévisionnelle de l'opération 12 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 5 400 000 €
Coût TTC : 5 697 000 €
Subvention ANRU : 171 600 €
Subvention Département : €
Subvention EPCI : 198 000 €
Subvention Région : 98 000 €
Bailleur (dont prêt CDC) : 4 932 400€
Prêts bonifiés AL : 387 800 €

Fiche ROLLS Nîmes – Thalès Ouest – Erilia

VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution Nîmes Thalès Ouest 7 PLAI 5 PLUS	Maître d'ouvrage ERILIA HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Opération Thalès Ouest**



PROGRAMME — **Coût HT = 1 800 000 €**

Opération dite "Thalès Ouest" 52 logements dont :
- 12 LLS (ERILIA)
- 40 en accession abordable (à définir)

PLANNING PRÉVISIONNEL — **S2 – Année 2022/ 12 semestres**

Date prévisionnel de lancement opérationnel : 2ème semestre 2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération 12 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 800 000 €
Coût TTC : 1 899 000 €
Subvention ANRU : 44 100 €
Subvention Département :
Subvention EPCI : 66.000 €
Subvention Région : 16 500 €
Bailleur (dont prêts CDC) : 1.673.400 €
dont prêts bonifiés AL : 88 800 €

Fiche ROLLS Nîmes – Debussy – Erilia

VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution **Nîmes Place Debussy** **13 PLAI 8 PLUS**	Maître d'ouvrage ERILIA HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Centralité Debussy**



PROGRAMME	**Coût HT = 3 150 000€ HT**

Opération dite "Centralité Debussy"
Programme de 150 logements collectifs dont :
- 21 logements LLS (ERILIA)
- 129 logements en accession abordable (à définir)

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 – Année 2024/ 12 semestres**

Durée prévisionnelle de l'opération 12 semestres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 3 150.000 € Coût TTC : 3 323 250 € Subvention ANRU : 81 900 € Subvention Département : Subvention EPCI : 115 500 € Subvention Région : 30 000 € Bailleur (dont prêts CDC) : 2 922 600 € dont prêts bonifiés AL : 156 300 €	

Fiche ROLLS Nîmes – ZAC Mas Lombard – Erilia

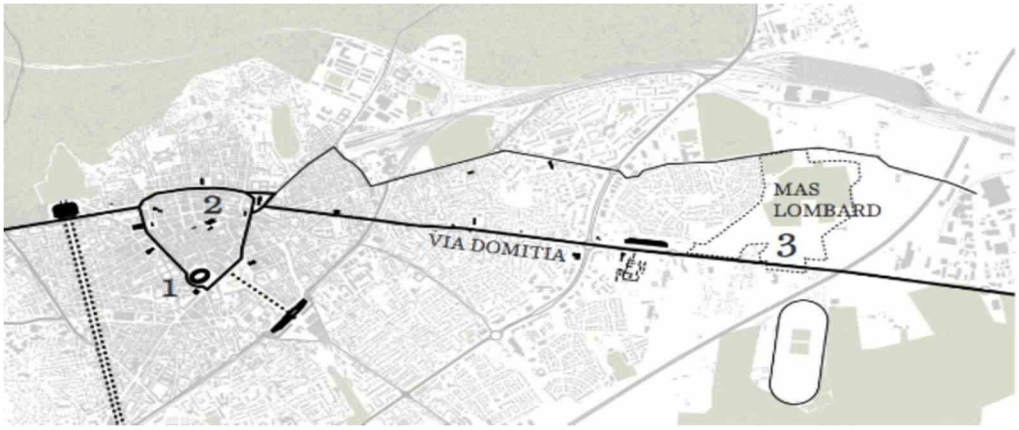
VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution **Nîmes Mas Lombard** **24 PLAI 16 PLUS**	Maître d'ouvrage ERILIA – HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Opération Mas Lombard**



PROGRAMME	**Coût HT = 6 000 000 €**

Programme inscrit dans un éco quartier de 90 000 m² INT2GRANT 1 150 logements,
12 000m² de bureaux et de commerces, 1 groupe scolaire et des équipements sportifs.
L'opération d'ERILIA porte sur 40 LLS.

PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestre 2- Année 2022 / S12**

Durée prévisionnelle de l'opération 12 semestres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 6 000 000 € Coût TTC : 6 330 000€ Subvention ANRU : 187 200 € Subvention Département : Subvention EPCI : 220 000 € Subvention Région : 108 000 € Bailleur (dont prêt CDC) : 5 484 800 € Prêts bonifiés AL : 432 000 €	

Fiche ROLLS Nîmes – Rue d'Oran (Opération Bigot) – Erilia

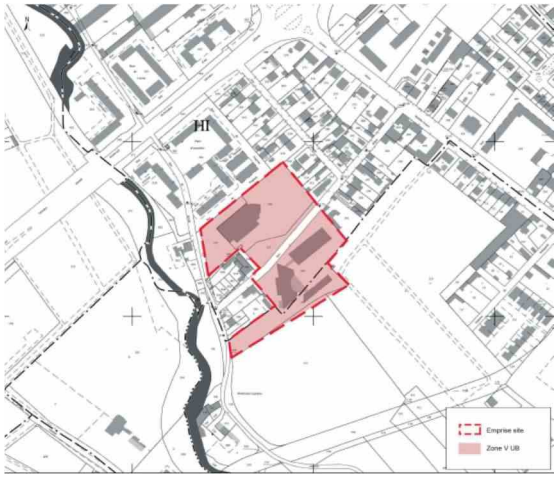
VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution **Nîmes 147 rue d'Oran Opération Bigot** **24 PLAI 16 PLUS**	Maître d'ouvrage ERILIA HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Opération BIGOT**



PROGRAMME	**Coût HT = 5 400 000 €**

Opération dite "BIGOT" sis 147 rue d'Oran à Nîmes et composée de :
- 40 LLS (ERILIA)
- Un Ehpad
- Une maison en partage

PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 – Année 2020/ 10 semestres**

Opération en VEFA présentée en OPPC
Signature d'un contrat de réservation en fin 2020 pour un acte en 2021
Durée prévisionnelle de l'opération 10 semestres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 5 400 000 € Coût TTC : 5 697 000 € Subvention ANRU : 187 200 € Subvention Département : € Subvention EPCI : 220.000 € Subvention Région : 56 000 € Bailleur (dont prêts CDC): 4 936 800€ Prêts bonifiés AL : 432 000 €	

Fiche ROLLS Poulx – Rue des Amandiers - Erilia

VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Poulx rue des Amandiers
7 PLAI 5 PLUS

Maître d'ouvrage

ERILIA — HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX

- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Opération Rue des Amandiers**



Parcelles AY 65-169-171

PROGRAMME — **Coût HT = 1 800 000 €**

PLANNING PRÉVISIONNEL — **S1 – Année 2024/ 10 semestres**

Durée prévisionnelle de l'opération 12 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 1 800 000 €
Coût TTC : 1 899 000 €
Subvention ANRU : 44 100 €
Subvention Département :
Subvention EPCI : 66.000 €
Subvention Région : 32 000 €
Bailleur (dont prêt CDC) : 1 657 900€
Prêts bonifiés AL : 88 800 €

Fiche ROLLS Non identifiée – Erilia

VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Agglo Non Identifiés 14 PLAI 10 PLUS	Maître d'ouvrage ERILIA HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX
- Reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie, à l'échelle de Nîmes Métropole

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	A définir
A définir en fonction des projets à identifier à l'échelle de Nîmes Métropole.	

PROGRAMME	Coût HT = 3 600 000 €
A identifier, dans le cadre de la stratégie de développement d'ERILIA / HABITAT EN REGION.	

PLANNING PRÉVISIONNEL	S1 – Année 2022/ 18 semestres
Prospection 2ème semestre 2019, sur la durée du NPNRU – 20 semestres	

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 3 600 000 € Coût TTC : 3 798 000 € Subvention ANRU : 109 200 € Subvention Département : Subvention EPCI : 132 000 € Subvention Région : 64 000 € Bailleurs (dont prêts CDC) : 3 294 800 € dont prêts bonifiés AL : 260 200 €	

Fiche ROLLS Nîmes – Centralité Kennedy – Un Toit Pour Tous

Fiche Reconstitution de l'offre LLS	
PISSEVIN / VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Nîmes Centralité Kennedy Sud 13 PLAI 9 PLUS	
ENJEUX	
Opération entrant dans le champ de la reconstitution 1 pour 1, permettant la reconstitution de logements LLS qualitatifs et répondant aux modes de vie actuels. Offrir des logements sociaux diversifiés permettant un parcours résidentiel positif sur le quartier et une plus grande mixité sociale.	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**QPV**
Centralité KENNEDY Quartier VALDEGOUR – Nîmes Projet VEFA	
PROGRAMME	**Coût = 3 080 000,00 € HT**
Projet en VEFA de 22 logements au sein d'un ensemble immobilier. Les typologies et les types de financements sont les suivantes : ▪ 9 T2 / 9 T3 / 4 T4 ▪ 22 places de stationnements ▪ 9 PLUS / 13 PLAI	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**2ème semestre 2020 Durée d'exécution : 14 semestres**
- 2021 à 2024 : Signature acquisition VEFA - 2021 à 2024 : Exécution des travaux	

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 3 080 000 € HT	Subvention EPCI : 88 000 €
Coût TTC : 3 249 400 € TTC	Subvention Région : 30 500 €
Assiette subventionnable : 3 080 000 € HT	Fonds propres : 169 400 €
Subvention ANRU : 101 400 €	Prêts CDC : 2 622 000 €
Subvention Département : 0 €	Prêts bonifiés AL : 238 100 €

Fiche ROLLS Nîmes – Chemin de Pissevin – Un toit Pour Tous

Fiches Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN / VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Nîmes Chemin de Pissevin Villa Seven
19 PLAI 13 PLUS

ENJEUX

Reconstitution entrant dans le champ des démolitions des copropriétés dégradées de la galerie Wagner à Pissevin, permettant la reconstitution de logements LLS qualitatifs et répondant aux modes de vie actuels.

Offrir des logements sociaux diversifiés permettant un parcours résidentiel positif sur le quartier et une plus grande mixité sociale.

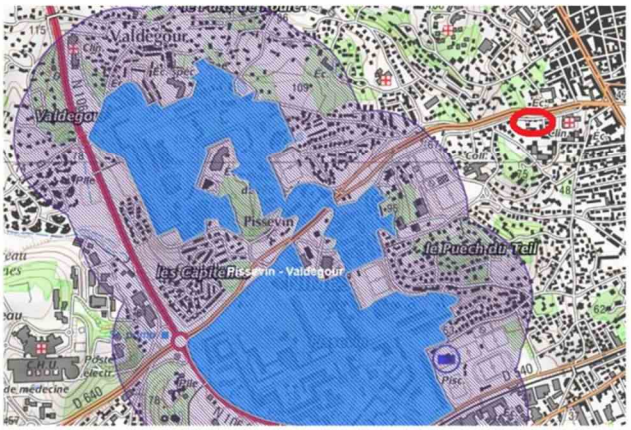
LOCALISATION DE L'OPÉRATION — Hors QPV

Chemin de Pissevin, en bordure de l'avenue Kennedy à Nîmes et à proximité immédiate d'un arrêt TCSP.

Sur la Partie Est du quartier PISSEVIN / VALDEGOUR

Parcelles cadastrales n° EH 517 / 518 / 605

La restitution de 32 logements sociaux sur ce site permet de réaliser de 1 collectif en R+2 / R+3 avec attique et d'une offre de stationnement en sous-sol.



.

PROGRAMME — Coût = 4 506 742 € HT

32 logements collectifs avec un visuel proche de maisons de ville, répartis sur 2 entrées en R+2 / R+3 avec attique :

- 13 PLUS / 19 PLAI
- 6 T2 / 20 T3 / 6 T4

Un niveau de sous-sol avec 32 places de stationnement



PLANNING PRÉVISIONNEL — S1– 2020 / 5 semestres

Autorisation de démarrage anticipé : 03/10/2016

S1 2019 : dépôt du permis de construire

3ème trimestre 2020 : consultation des entreprises

2020 / 2021 : Exécution des travaux

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 4 506 742 € HT	Subvention EPCI : 176 000,00 €
Coût TTC : 4 754 612 € TTC	Subvention Région : 86 000,00 €
Assiette subventionnable : 4 506 742 € HT	Fonds propres : 132 553 €
Subvention ANRU : 148 200 €	Prêts CDC : 3 883 759 €
Subvention Département : 0 €	Prêts bonifiés AL : 346 100,00 €

Fiche ROLLS Nîmes – ZAC Mas Lombard – Un Toit Pour Tous

Fiche Reconstitution de l'offre LLS	
PISSEVIN / VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Nîmes ZAC Mas Lombard 24 PLAI 16 PLUS	Un toit pour tous HABITAT EN RÉGION GROUPE

ENJEUX	
Opération entrant dans le champ de la reconstitution 1 pour 1, permettant la reconstitution de logements LLS qualitatifs et répondant aux modes de vie actuels. Offrir des logements sociaux diversifiés permettant un parcours résidentiel positif sur le quartier et une plus grande mixité sociale.	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV**
ZAC MAS LOMBARD Nîmes	
PROGRAMME	**Coût = 5 600 000,00 € HT**
Projet de construction de 40 logements au sein de la future ZAC Mas Lombard. Les typologies et les types de financements sont les suivantes : ▪ 16 T2 / 16 T3 / 8 T4 ▪ 40 places de stationnements ▪ 16 PLUS / 24 PLAI	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**2ème semestre 2020 Durée d'exécution : 16 semestres**
- 2021 à 2024 : Signature acquisition VEFA - 2021 à 2024 : Exécution des travaux	

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 5 600 000 € HT	Subvention EPCI : 220 000 €
Coût TTC : 5 908 000 € TTC	Subvention Région : 108 000 €
Assiette subventionnable : 5 600 000 € HT	Fonds propres : 308 000 €
Subvention ANRU : 187 200 €	Prêts CDC : 4 652 800 €
Subvention Département : 0 €	Prêts bonifiés AL : 432 000 €

Fiche ROLLS Saint-Géniès-de-Malgoirès – Avenue des Ecoles – Un Toit Pour Tous

Fiche Reconstitution de l'offre LLS

PISSEVIN / VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS

Reconstitution
Saint Génies de Malgoirès avenue des écoles
29 PLAI 19 PLUS

ENJEUX

Opération entrant dans le champ de la reconstitution 1 pour 1, permettant la reconstitution de logements LLS qualitatifs et répondant aux modes de vie actuels.

Offrir des logements sociaux diversifiés permettant un parcours résidentiel positif sur le quartier et une plus grande mixité sociale.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — Hors QPV

Avenue des Ecoles
SAINT GENIES DE MALGOIRES
Parcelles D 159-1080-1081 -

La restitution de 48 logements sociaux sur ce site permet de réaliser de 2 collectifs en R+2 (33 logements), de 2 semi-collectifs en R+1 (8 logements) et de 7 villas individuelles en bande.

Le projet se développe sur le foncier de l'ancienne usine ADESA, fait permettant la requalification d'une friche industrielle.



PROGRAMME — Coût = 5 763 168,20 € HT

Projet en VEFA d'une résidence de 48 logements répartis sur 2 collectifs en R+2 (33 logements), 2 semi-collectifs en R+1 (8 logements) et 7 villas individuelles en bande.

Les typologies et les types de financements sont les suivantes :

- 14 T2 / 24 T3 / 10 T4
- 63 places de stationnements aériennes seront réalisées et 7 garages attenant aux villas
- 19 PLUS / 29 PLAI



PLANNING PRÉVISIONNEL — S1 2020 — Durée d'exécution : 5 semestres

- Semestre 2 2020 : Signature acquisition VEFA
- 2021/2022 : Exécution des travaux
- Livraison 3ème trimestre 2022

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 5 763 168 € HT	Subvention EPCI : 192 000 €
Coût TTC : 6 080 142 € TTC	Subvention Région : 67 500 €
Assiette subventionnable : 5 763 168 € HT	Fonds propres : 316 974 €
Subvention ANRU : 182 700 €	Prêts CDC : 4 964 568,20 €
Subvention Département : 0 €	Prêts bonifiés AL : 356 400 €

Fiche ROLLS Non identifiée – Un Toit Pour Tous

Fiche Reconstitution de l'offre LLS	
PISSEVIN / VALDEGOUR - FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Agglo Non Identifiés 33 PLAI 21 PLUS	Un toit pour tous HABITAT EN RÉGION GROUPE
ENJEUX	
Opération entrant dans le champ de la reconstitution 1 pour 1, permettant la reconstitution de logements LLS qualitatifs et répondant aux modes de vie actuels. Offrir des logements sociaux diversifiés permettant un parcours résidentiel positif sur le quartier et une plus grande mixité sociale.	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV**
Secteurs non définis	
PROGRAMME	**Coût = 7 560 000,00 € HT**
54 logements collectifs ou individuels ▪ 21 PLUS / 33 PLAI ▪ 21 T2 / 22 T3 / 11 T4 1 place de stationnement par logement a minima	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**2ème semestre 2020** **Durée d'exécution : 16 semestres**
- 2020 à 2024 : montage d'opération ou Signature acquisition VEFA - 2022 à 2024 : Exécution des travaux	

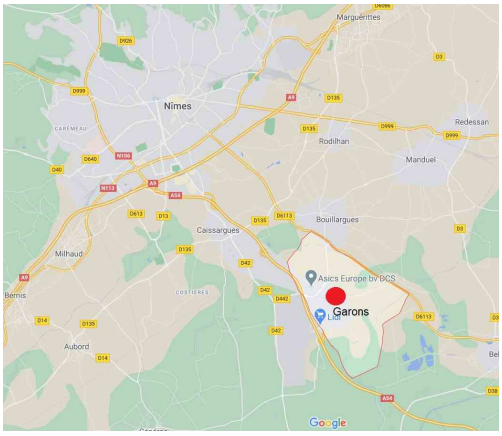
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 7 560 000 € HT	Subvention EPCI : 297 000 €
Coût TTC : 7 975 800 € TTC	Subvention Région : 147 000 €
Assiette subventionnable : 7 560 000 € HT	Fonds propres : 415 800 €
Subvention ANRU : 257 400 €	Prêts CDC : 6 276 900 €
Subvention Département : 0 €	Prêts bonifiés AL : 581 700 €

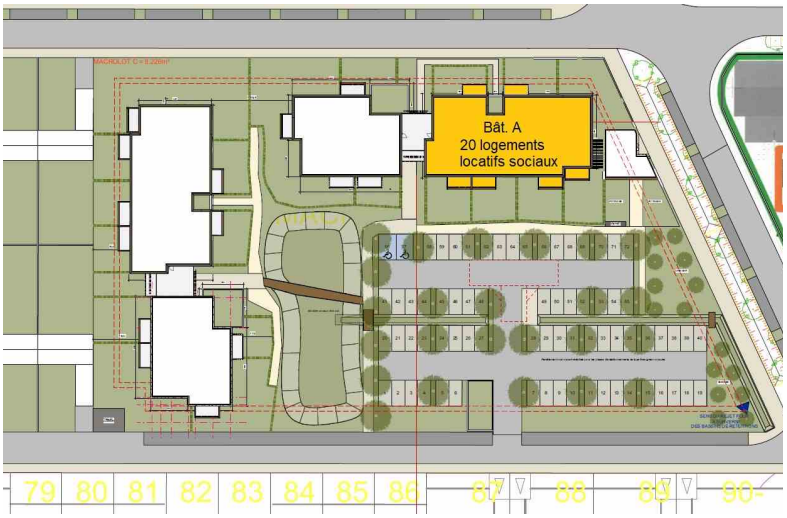
Fiche ROLLS Garons - Le Verger des Farelles - Promologis

Reconstitution **Garons ZAC des Amoureux résidence Verger des Farelles** **12 PLAI 8 PLUS**	*Maître d'ouvrage* ***PROMOLOGIS*** *(VEFA OB Développement)*
Opération en VEFA sur la commune de Garons. Ce dossier est fléché dans le cadre de la ROLLS hors QPV	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**hors QPV - GARONS**

Opération de 20 LLS collectifs (12 PLAI + 8 PLUS) en VEFA dans une résidence de 60 logements.

Le projet est situé à GARONS dans la ZAC des Amoureux (macro-lot C), hors QPV





PROGRAMME	**Coût = 2 270 697 € HT**
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 2021 / 3 semestres**

Signature VEFA (OS) S2 2021

Mise en Service (DAT) S1 2023

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 2 270 697 Coût TTC : 2 439 287 Assiette subventionnable : Subvention ANRU : 75 600 Subvention Département : 0 Subvention EPCI : 110 000 Subvention Région : 28 000 Fonds propres : 357 061 Autres : 500 000 Prêts CDC : 1 051 636 Prêts bonifiés AL : 148 400	

Fiche ROLLS Non identifiée – Promologis

(quartier de rattachement) FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Agglo Non identifiés 3 PLAI 1 PLUS	Maître d'ouvrage **PROMOLOGIS**
ENJEUX	
- Opération sur l'agglomération de Nîmes Métropole (hors Nîmes). Ce dossier est fléché dans le cadre de la ROLLS hors QPV. Programmation 2021	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**hors QPV**
Opération de 4 LLS (3 PLAI + 1 PLUS) à flécher Le projet est situé sur l'agglomération de Nîmes Métropole (hors Nîmes).	
PROGRAMME	**Coût = 401 108 € HT**
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 – Année 2021/ 6 semestres**
OS : S2 2021 Mise en Service (DAT) : S2 2022	
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 401 108 Coût TTC : 423 169 Assiette subventionnable : Subvention ANRU : 18 900 Subvention Département : 0 Subvention EPCI : 22 000 Subvention Région : 6 500 Fonds propres : 90 947 Autres : 100 000 Prêts CDC : 132 361 Prêts bonifiés AL : 30 400	

Fiche ROLLS Caveirac – Avenue du Chemin Neuf - SFHE

(quartier de rattachement) FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution Caveirac avenue du Chemin Neuf 3 PLAI 1 PLUS	Maître d'ouvrage **SFHE - ARCANSUD**
-	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**en QPV/ hors QPV/communes de l'agglo**
L'opération se situe hors QPV sur l'avenue du Chemin Neuf sur la commune de Caveirac.	
PROGRAMME	**Coût = 408 433 € HT**
Le programme porte sur la construction de 21 logements locatifs sociaux (opération neuve + acquisition-amélioration) dont 12 logements PLUS, 6 logements PLAI et 3 logements PLS. Parmi les logements, 4 sont des ROLLS (1 PLUS et 3 PLAI). Un logement PLUS est réservé par Action Logement sur la partie neuve de l'opération.	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 – Année 2022/ 6 semestres**
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : S1 – Année 2021 Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération : 3 semestres	

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	408 433,00
Coût TTC :	436 236,80
Assiette subventionnable :	
Subvention ANRU :	23 400,00
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	22 000,00
Subvention Région :	12 000,00
Fonds propres :	37 352,00
Autres :	20 250,00
Prêts CDC :	251 731,00
Prêts bonifiés AL :	41 700,00

Fiche ROLLS Générac – Avenue Jean Aurillon (Opération Hédiard) - SFHE

(quartier de rattachement) FAMILLE 31 – Reconstitution de l'offre LLS	
Reconstitution **Générac 9 avenue jean Aurillon - 2 PLAI**	Maître d'ouvrage **SFHE - ARCANSUD**
ENJEUX	
-	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**en QPV/ hors QPV/communes de l'agglo**
L'opération est localisée dans le lotissement Louis Chassaret à Générac (30510), 9 Avenue Jean Aurillon, hors QPV.	
PROGRAMME	**Coût =176 414 € HT**
Le programme porte sur la construction de 11 logements locatifs sociaux dont 7 logements PLUS et 4 logements PLAI. Parmi les PLAI, 2 logements sont des ROLLS.	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – Année 2022/ 6 semestres**
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : S1 – Année 2021 Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération : 3 semestres	

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	176 414,00
Coût TTC :	186 116,77
Assiette subventionnable :	
Subvention ANRU :	12 600,00
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	11 000,00
Subvention Région :	9 000,00
Fonds propres :	32 590,00
Autres :	14 400,00
Prêts CDC :	81 024,00
Prêts bonifiés AL :	15 800,00

33-Réhabilitations

Fiche réhabilitation 3 et 7 place Perrin à Pissevin-Valdegour

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux	
Requalification immeuble Petit Perrin (18 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat
NÎMES – QPV / PISSEVIN-VALDEGOUR - 3 ET 7 PLACE JEAN PERRIN – REHAB 18 LOGEMENTS	

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Bâtiment souffrant de l'enclavement de la dalle qui l'accueille, dans un quartier fonctionnant en circuit fermé. Le lien du bâtiment avec l'espace public et les environnants est très ténu du fait de RDC condamnés et de difficultés d'accès à la dalle, elle-même privée d'éléments de convivialité et d'espaces qualitatifs. L'ensemble est aggravé par la présence, sous le bâtiment, de deux niveaux de parkings qu'on retrouve sur la rue Euler, et qui prive les bâtiments d'un rapport pacifique avec l'espace public (aspect de forteresse difficilement pénétrable).

Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (atteinte du niveau BBC) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Cette intention est accompagnée de la démolition de la tour Perrin voisine et des dalles.

Etiquette énergétique avant travaux : C

Prise en compte des dépenses en anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée en CE du 6/11/2019 à la date du 28/03/2019.

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau BBC en contribuant au
- changement d'image.
- Étiquette énergétique après travaux : B (niveau BBC)

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	PISSEVIN / VALDEGOUR / NÎMES
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR	3 ET 7 PLACE JEAN PERRIN
PROGRAMME	**COÛT = 805 915.00 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Traitement des façades : ITE
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Réfection étanchéité toiture
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Traitement des installations de chauffage
- Réfection de l'isolation des planchers bas

PLAN





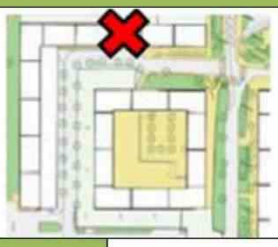
ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	2ème Semestre 2023 - Durée d'exécution : 8 semestres.
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2022 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2024

	Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 805 915.00	Subvention Département : 126 000,00
Coût TTC : 850 240.33	Subvention EPCI : 54 000,00
Assiette subventionnable : 805 915.00	Prêts CDC : 258 657.00
Subvention ANRU : 125 183.00	Prêts action logement : 225 781.00
	Fonds propres : 16 294.00

Fiche réhabilitation 2-10 rue Bassano à Pissevin-Valdegour

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux	
Requalification Immeuble Bassano (64 lgts)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat
NÎMES – QPV / PISSEVIN- VALDEGOUR - 2 AU 10 BASSANO (64 lgts)	
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	
Bâtiment sur dalle avec niveaux d'entrées déconnectés de la rue, enclavement géographique par rapport au quartier en extrémité sans ouverture sur la ville du fait de talutages et ruptures d'accès sur le boulevard Pasteur et l'avenue Kennedy, très passantes et quasi infranchissables. Image du bâti très dégradée liée à des actes d'incivilité récurrents qui nuisent au-delà de l'immeuble à l'image du quartier dans son ensemble. Immeuble d'aspect vétuste, mal inséré, environnement dégradé, image dévalorisée mais des potentialités d'évolution de l'îlot ou de la parcelle. Afin d'inverser la tendance sur cet immeuble fortement stigmatisé une intervention de réhabilitation est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (atteinte du niveau BBC) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Etiquette énergétique avant travaux : C	
OBJECTIFS	
• Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau BBC et contribuant au changement • d'image en accompagnement de la démolition des 67 logements. • Étiquette énergétique après travaux : A/B (niveau BBC)	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**PISSEVIN / VALDEGOUR / NÎMES**
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR	2 AU 10 BASSANO
PROGRAMME	**COÛT = 2 345 024.00 € HT**
Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité : • Traitement des façades : ITE • Réfection étanchéité toiture • Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC) • Traitement des installations de chauffage • Réfection de l'isolation des planchers bas • Remplacement menuiseries extérieures + occultations	
PLAN	
	
ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024 - Durée d'exécution : 8 semestres.**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2026 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité

	administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 2 345 024.00 Coût TTC : 2 474 000.32 Assiette subventionnable : 2 345 024.00 Subvention ANRU : 341 004.80	Subvention Département : 448 000.00 Subvention EPCI : 192 000.00 Prêts CDC : 629 071.00 Prêts action logement : 656 969.00 Fonds propres : 77 979.20

Fiche réhabilitation 4-8 + 14-16 place Delacroix et 2,8-10 place Degas à Pissevin-Valdegour

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Réhabilitation immeuble Delacroix – Degas (97 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV / PISSEVIN-VALDEGOUR - 4 au 8 + 14 et 16 DELACROIX et 2,8 et 10 Degas – (97 LOGEMENTS)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Les immeubles forment une barrière construite difficilement franchissable entre le quartier et la colline située au Nord. Les constructions s'échelonnent dans la pente pour s'adapter au terrain naturel ce qui provoque des ruptures de niveaux. Cette grande continuité urbaine disproportionnée est caractérisée par un manque d'usage et de lisibilité des espaces dus à une absence de délimitations identifiables. De plus, cet ensemble immobilier forme une barrière à l'écoulement des eaux et favorise l'imperméabilité du quartier.

Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (gain d'une classe énergétique) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Etiquette énergétique avant travaux : C

OBJECTIFS

- Réhabilitation permettant de poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique déjà engagées
- par HDG et contribuant au changement d'image du bâtiment en accompagnement de la démolition de 46
- logements.
- **Étiquette énergétique après travaux : A (38,7 kWhep/m2 - atteinte niveau BBC rénovation 2009)**

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	PISSEVIN / VALDEGOUR / NÎMES
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR	4 au 8 + 14 et 16 DELACROIX et 2,8 et 10 DEGAS

PROGRAMME	COÛT = 1 366 718.67 € HT

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Traitement des façades : ITE
- Réfection étanchéité toiture
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Traitement des installations de chauffage
- Réfection de l'isolation des planchers bas

PLAN



ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	2ème Semestre 2024 - Durée d'exécution : 8 semestres.

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2023 - Fin des travaux : 2ieme Semestre 2024 Différenciation planning financier et planning

	opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 1 366 718.67 Coût TTC : 1 441 888.20 Assiette subventionnable : 1 366 718.67 Subvention ANRU : 79 343.73	Subvention Département : 388 000,00 Subvention EPCI : 198 118.72 Prêts CDC : 318 363.22 Prêts action logement : 382 893.00 Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation immeuble Avogadro à Pissevin-Valdegour

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux	
Requalification immeuble Avogadro (86 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat
NÎMES – QPV / PISSEVIN-VALDEGOUR - 8 AU 16 PLACE AVOGADRO (86 logements)	
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	
L'urbanisme sur dalle a généré un enclavement des ensembles bâti, qui ne fonctionnent qu'en circuit fermé et se tournent le dos les uns aux autres. La barre d'Avogadro est celle qui souffre le moins d'un déficit d'image. Elle accueille moins de logements par cages d'escaliers, et la place Avogadro est dotée de quelques espaces légèrement plus qualitatifs que la moyenne du quartier. Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (gain d'une classe énergétique) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique. Etiquette énergétique avant travaux : C	
OBJECTIFS	
• Réhabilitation permettant de poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique déjà engagées par HDG et contribuant au changement d'image du bâtiment. • **Étiquette énergétique après travaux : A (46,0 kWhep/m2 - atteinte du niveau BBC rénovation 2009)**	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**PISSEVIN / VALDEGOUR / NÎMES**
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR	8 AU 16 PLACE AVOGADRO
PROGRAMME	**COÛT = 1 350 078.68 € HT**
Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité : • Traitement des façades : ITE • Réfection étanchéité toiture • Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC) • Traitement des installations de chauffage • Réfection de l'isolation des planchers bas	
PLAN	
	
ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024 - Durée d'exécution : 8 semestres.**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 2ieme Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 1 350 078.68	Subvention Département : 344 000,00
Coût TTC : 1 424 333.01	Subvention EPCI : 196 097,10
Assiette subventionnable : 1 350 078.68	Prêts CDC : 333 734.84
Subvention ANRU : 98 015.74	Prêts action logement : 378 231.00
	Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation 1-3 rue Duguay Trouin à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Rehabilitation immeuble Trouin cages 1et 3 (20 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON - 1-3 rue Duguay Trouin (20 logements)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le bâtiment se caractérise par une **trame structurelle extrêmement contrainte,** à la **mutabilité contrariée** et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
En effet, même en passant par une requalification très lourde, celle-ci **resterait loin d'un optimal**, tant en terme de taille des pièces que de qualité spatiale et de distribution.
C'est pourquoi, il est proposé sur cet ensemble immobilier un traitement à moyen terme en **réhabilitation thermique** visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D

Prise en compte des dépenses en anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée en CE du 6/11/2019 à la date du 28/03/2019.

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau HPE.
- Étiquette énergétique après travaux : C

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**CHEMIN BAS D'AVIGNON / NÎMES**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	1-3 rue Duguay Trouin
PROGRAMME	**COÛT = 454 300.90 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Réfection et isolation toiture
- Réfection de l'isolation des planchers bas
- Traitement des installations de ventilation (mise en place d'une VMC)
- Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2023. - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 454 300.90	Subvention Département : 80 000,00
Coût TTC : 479 287.45	Subvention EPCI : 60 000,00
Assiette subventionnable : 454 300.90	Prêts Action Logement : 127 275.00
Subvention ANRU : 25 430.09	Prêts CDC : 161 595.81
	Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation 2 à 12 rue d'Estienne d'Orves à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Réhabilitation immeuble d'Orves (60 logements)

NÎMES – QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON – 2 à 12 rue Estienne d'Orves (60 logements)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Bâtiment de type « industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une **trame structurelle extrêmement contrainte,** à la **mutabilité contrariée** et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
En effet, même en passant par une requalification très lourde, celle-ci **resterait loin d'un optimal**, tant en terme de taille des pièces que de qualité spatiale et de distribution.
C'est pourquoi, il est proposé sur cet ensemble immobilier un traitement à moyen terme en **réhabilitation thermique** visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D

Prise en compte des dépenses en anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée en CE du 6/11/2019 à la date du 28/03/2019.

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau HPE.
- Étiquette énergétique après travaux : C

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**CHEMIN BAS D'AVIGNON / NÎMES**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	2-12 rue d'Estienne d'Orves

PROGRAMME	**COÛT = 1 362 900.60 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Réfection et isolation toiture
- Isolation des caves
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2022 - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels

	retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 1 362 900.60 Coût TTC : 1 437 860.14 Assiette subventionnable 1 362 900.60 Subvention ANRU : 76 290.06	Subvention Département : 240 000,00 Subvention EPCI : 180 000,00 Prêts Action Logement : 381 823.00 Prêt CDC : 484 787.54 Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation 6-8 rue Cdt L'Herminier à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Rehabilitation immeuble Commandant L'Herminier (20 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON - 6-8 rue Commandant L'Herminier (20 logements)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le bâtiment se caractérise par une **trame structurelle extrêmement contrainte,** à la **mutabilité contrariée** et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
En effet, même en passant par une requalification très lourde, celle-ci **resterait loin d'un optimal**, tant en terme de taille des pièces que de qualité spatiale et de distribution.
C'est pourquoi, il est proposé sur cet ensemble immobilier un traitement à moyen terme en **réhabilitation thermique** visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau HPE.
- Étiquette énergétique après travaux : C

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**CHEMIN BAS D'AVIGNON / NÎMES**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	6-8 rue Commandant l'Herminier

PROGRAMME	**COÛT = 454 300.90 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Réfection et isolation toiture
- Réfection de l'isolation des planchers bas
- Traitement des installations de ventilation (mise en place d'une VMC)
- Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2023. - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 454 300.90	Subvention Département : 80 000,00
Coût TTC : 479 287.45	Subvention EPCI : 60 000.00
Assiette subventionnable : 454 300.90	Prêt Action Logement: 127 275.00
Subvention ANRU : 25 430.09	Prêts CDC : 161 595.81
	Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation 2-4 place Lahaye à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Réhabilitation immeuble Lahaye cages 2 et 4 (20 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON – 2- 4 LAHAYE – Rehab 20 logements

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Bâtiment de type « industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une **trame structurelle extrêmement contrainte,** à la **mutabilité contrariée** et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
En effet, même en passant par une requalification très lourde, celle-ci **resterait loin d'un optimal**, tant en terme de taille des pièces que de qualité spatiale et de distribution.
C'est pourquoi, il est proposé sur cet ensemble immobilier un traitement à moyen terme en **réhabilitation thermique** visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D

Prise en compte des dépenses en anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée en CE du 6/11/2019 à la date du 28/03/2019.

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau HPE.
- Étiquette énergétique après travaux : C

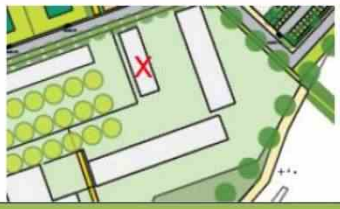
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON - NIMES**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	2- 4 LAHAYE

PROGRAMME	**COÛT = 644 600,00€ HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Réfection et isolation toiture
- Isolation des caves
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2023 - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels

	retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT: 644 600,00 Coût TTC : 680 053,00 Assiette subventionnable : 644 600,00 Subvention ANRU : 44 460,00	Subvention Département : 140 000,00 Subvention EPCI : 60 000,00 Prêts Action Logement : 180 588.00 Prêts CDC : 219 552.00 Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation 6-8 place Lahaye à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Réhabilitation Immeuble Lahaye cages 6 et 8 (16 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON – 6 et 8 Place La Haye (16 logements)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Bâtiment de type 'industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une **trame structurelle extrêmement contrainte,** à la **mutabilité contrariée** et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
En effet, même en passant par une requalification très lourde, celle-ci **resterait loin d'un optimal**, tant en terme de taille des pièces que de qualité spatiale et de distribution.
C'est pourquoi, il est proposé sur cet ensemble immobilier un traitement à moyen terme en **réhabilitation thermique** visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D

Prise en compte des dépenses en anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée en CE du 6/11/2019 à la date du 28/03/2019.

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau HPE.
- Étiquette énergétique après travaux : C

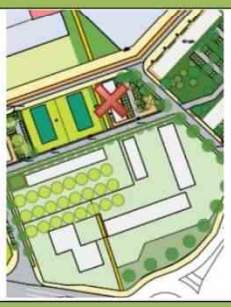
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**CHEMIN BAS D'AVIGNON / NÎMES**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	6-8 Place La Haye

PROGRAMME	**COÛT = 644 600,00 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Réfection et isolation toiture
- Isolation des caves
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2023. - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2022 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels

	retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 644 600,00 Coût TTC : 680 053,00 Assiette subventionnable : 644 600,00 Subvention ANRU : 48 460.00	Subvention Département : 112 000,00 Subvention EPCI : 48 000,00 Prêts Action logement : 180 588.00 Prêt CDC: 255 552.00 Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation 6 à 12 Pierre Brossolette à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Réhabilitation immeuble Pierre Brossolette (40 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV / CHEMIN BAS D'AVIGNON 6 à 12 rue Pierre Brossolette (40 logements)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Bâtiment de type 'industrialisé ».
Le bâtiment se caractérise par une **trame structurelle extrêmement contrainte,** à la **mutabilité contrariée** et peu adapté à la demande actuelle.
Patrimoine obsolète et difficilement améliorable de par sa conception architecturale médiocre pour lequel il n'apparaît pas possible de redonner une attractivité durable.
En effet, même en passant par une requalification très lourde, celle-ci **resterait loin d'un optimal**, tant en terme de taille des pièces que de qualité spatiale et de distribution.
C'est pourquoi, il est proposé sur cet ensemble immobilier un traitement à moyen terme en **réhabilitation thermique** visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Étiquette énergétique avant travaux: D

Prise en compte des dépenses en anticipation de la signature de la convention ANRU sollicitée en CE du 6/11/2019 à la date du 28/03/2019.

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau HPE.
- Étiquette énergétique après travaux : C

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**CHEMIN BAS D'AVIGNON / NÎMES**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	6 à 12 rue Pierre Brossolette
PROGRAMME	**COÛT = 1 260 600.50 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Réfection et isolation toiture
- Isolation des caves
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Conversion énergétique (dépose des équipements électriques existants et mise en place de chaudières individuelles gaz à condensation

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024. - Durée d'exécution : 8 semestres.**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels

	retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 1 260 600.50 Coût TTC : 1 329 933.53 Assiette subventionnable : 1 260 600.50 Subvention ANRU : 86 060.05	Subvention Département : 280 000,00 Subvention EPCI : 120 000.00 Prêts CDC : 104 240.20 Prêts action logement : 670 300.25 Fonds propres : 0

Fiche réhabilitation immeuble 252 à 320 Monseigneur Claverie à Mas de Mingue

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Requalification immeuble Claverie (60 logements)

HABITAT du GARD
Office Public de l'Habitat

NÎMES – QPV / MAS DE MINGUE – Avenue Monseigneur Claverie (60 logements)

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Immeuble doté de qualités architecturales en façade principale (balcon filant au premier niveau, jeux sur les balcons sur les niveaux supérieurs) mais souffre d'une image dégradée liée à la récurrence d'actes d'incivilité et vandalisme à l'intérieur et aux abords de la résidence. La présence d'une copropriété très dégradée accentue la stigmatisation de cet immeuble.

Une intervention de réhabilitation de l'immeuble est possible. Celle-ci passe par un changement d'image (ravalement des façades) et par une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (atteinte du niveau BBC) visant à sortir les locataires de la précarité énergétique.

Etiquette énergétique avant travaux : C

OBJECTIFS

- Réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation énergétique visant à atteindre le niveau BBC et contribuant au changement d'image qui passe également par la démolition de 10 logements en entrée de quartier.
- Étiquette énergétique après travaux : B (niveau BBC)

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**MAS DE MINGUE / NÎMES**
QPV MAS DE MINGUE	Avenue Monseigneur Claverie
PROGRAMME	**COÛT = 2 161 004.90 € HT**

Postes principaux permettant d'atteindre l'objectif pré-cité :

- Traitement des façades : ITE
- Réfection étanchéité toiture
- Amélioration de la ventilation (mise en place d'une VMC)
- Traitement des installations de chauffage
- Réfection de l'isolation des planchers bas
- Remplacement menuiseries extérieures et occultations
- Remise en état des RDC

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024 - Durée d'exécution : 8 semestres.**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2023 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 2 161 004.90	Subvention Département : 420 000,00
Coût TTC : 2 279 860.17	Subvention EPCI : 180 000,00
Assiette subventionnable : 2 161 004.90	Prêts CDC : 65 491.00
Subvention ANRU : 312 200.98	Prêts action logement : 605 416.00
	Fonds propres : 577 896.92

Fiche réhabilitation immeuble Petit Archimède à Pissevin-Valdegour

VALDEGOUR-FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Requalification « Petit Archimède » (143 logts) - BBC	Maître d'ouvrage ERILIA HABITAT EN RÉGION GROUPE

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Dans le cadre de l'étude Patrimoniale (Protocole de préfiguration NPNRU – MO Erilia), l'attractivité de la résidence « Petit Archimède » a été estimée correcte avec un potentiel d'amélioration et de pérennisation à l'échelle du Plan Guide.

Les logements sont bien conçus avec des loggias présentant de belles vues. Le confort d'été et l'acoustique sont à améliorer. Les parties communes sont également de bonne conception mais sont vétustes ; la gestion des ordures ménagères est problématique. Les espaces extérieurs résidentiels ont bénéficié d'un aménagement qualitatif mais nécessiteront un aménagement adapté pour tenir compte des impacts du projet urbain. L'espace public à l'arrière de la résidence est peu attractif et sera à prendre en compte dans une approche globale.

OBJECTIFS

Il s'agit de conforter l'attractivité de la résidence « Petit Archimède » et d'apporter des améliorations sur la qualité résidentielle et d'usage. En particulier, le volet thermique permettra à la fois d'améliorer le confort d'usage et de mieux maîtriser les consommations.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**en QPV/Nîmes/commune de l'agglo**

QPV VALDEGOUR

PROGRAMME	**COÛT = 5.140.040 € HT**

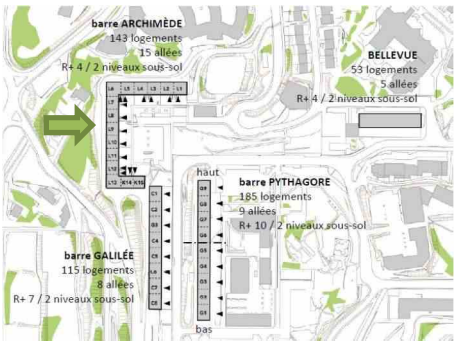
Clos couverts - ITE

Equipements (colonnes, vmc, chauffage, ECS…)

Parties communes (hall, sous-sols, garages…)

Logement (pièces humides, électricité…)

PLAN



PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestre 1– 2021 – 8 semestres**

Désignation Moe 1er trimestre 2021

Etudes 2021

DCE 1er semestre 2022

OS fin 2022

Fin d'opération 2ème semestre 2024

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 5.140.040 € Coût TTC : 5.436.517,20 € Assiette subventionnable : 3.619.950 € Subvention ANRU : 723.990 € Subvention Département : à préciser Subvention EPCI : 429.000 € Subvention Région : Autres : Bailleur : 3 987 050,00 € dont Prêts CDC : € dont prêts bonifiés AL : 2.360.034 €	

Fiche réhabilitation résidence les Hespérides à Pissevin-Valdegour

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux	
Intitulé de l'opération – Opération de réhabilitation de 54 logements collectifs – Résidence les HESPERIDES à Nîmes	Maître d'ouvrage UN TOIT POUR TOUS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Principaux éléments de diagnostic du bâti :

- **Résidence composée de 54 logements a plusieurs niveaux d'élévation**
- **Résidence construite en 1980**
- **Bâtiments en bon état structurels, mais présentant des matériaux vieillissant**
- **Bâtiment thermiquement peu performant (D) : déperditions fortes par les murs et pignons, mauvaise étanchéité des ouvrants, perte par la ventilation, nombreux ponts thermiques**
- **Dysfonctionnements liés aux 4 niveaux de stationnements et 3 cages d'escaliers présentant des défauts de distribution**
- **Sous station du chauffage urbain positionnée à l'angle nord-est du bâtiment – à conserver.**

Occupation et fonctionnement social :

- **La fragilité de cette résidence est supérieure à la moyenne des résidences de l'agglomération. Cela est dû pour la note quantitative à l'indicateur fort de turn over, et pour la note qualitative à la mauvaise image du quartier et du bâtiment en l'absence de travaux récent de réhabilitation,**
- **Fonctionnement social correct au regard des autres bâtiments du quartier. Présence forte de la voiture en périphérie de la résidence.**

OBJECTIFS

- **Accompagner le changement d'image du quartier par une réhabilitation architecturale qualitative**
- **Maintenir une densité de logements en adéquation avec la localisation stratégique du quartier (Création du TCSP ligne 2)**
- **Améliorer le cadre de vie des locataires et diminuer leur reste à charge (atteinte de l'étiquette A ou B)**
- **Réorienter les halls d'entrée des bâtiments,**
- **Attirer de nouvelles populations au sein du parc locatif social**
- **Clarifier les limites de propriété, de gestion et d'usage (résidentialisation)**
- **Améliorer l'accessibilité des logements vis-à-vis de PMR**

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	Quartier Pissevin Valdegour
En cœur du quartier Pissevin en aval de la galerie Vagner, en mitoyenneté de la rue Puccini	

PROGRAMME	COÛT = 2 353 000 € HT

Programme de réhabilitation lié à la démolition préalable de 46 logements

PLAN



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 2021 12 semestres

- Montage d'opération : 2021
- Ordre de service travaux : 2024

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 2 353 000 €
Coût TTC : 2 482 415 €
Assiette subventionnable : 1 813 000 €
Subvention ANRU : 362 600 €
Subvention Département : 0 €
Subvention EPCI : 162 000 €
Subvention Région : 0 €
Fonds propres : 1 828 400 €
Autres :
Prêts CDC / AL : 1 710 174 €

Fiche réhabilitation résidence le Vulcain à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Requalification de logements locatifs sociaux

FAMILLE 33 – Requalification de logements locatifs sociaux

Intitulé de l'opération – Opération de réhabilitation de 133 logements collectifs – Résidence VULCAIN à Nîmes	Maître d'ouvrage UN TOIT POUR TOUS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- **Résidence composée de 133 logements a plusieurs niveaux d'élévation**
- **Résidence construite en 1965**
- **Bâtiments en bon état structurels, mais présentant des matériaux vieillissant**
- **Bâtiment thermiquement peu performant (D) : déperditions fortes par les murs et pignons, mauvaise étanchéité des ouvrants, perte par la ventilation, nombreux ponts thermiques**
- **Normes sécurité incendie et électrique d'origine**

Occupation et fonctionnement social :

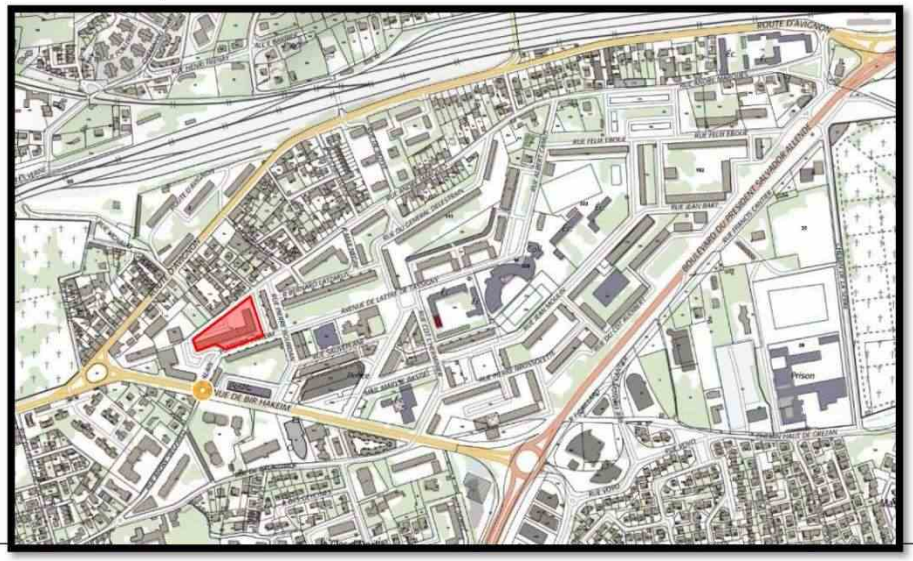
- **La fragilité de cette résidence est supérieure à la moyenne des résidences de l'agglomération. Cela est dû pour la note quantitative à l'indicateur fort de turn over, et pour la note qualitative à la mauvaise image du quartier et du bâtiment en l'absence de travaux récent de réhabilitation,**
- **Fonctionnement social correct au regard des autres bâtiments du quartier. Présence forte de la voiture en périphérie de la résidence.**

OBJECTIFS

- **Accompagner le changement d'image du quartier par une réhabilitation architecturale qualitative**
- **Maintenir une densité de logements en adéquation avec la localisation stratégique du quartier (Création du TCSP ligne 2)**
- **Améliorer le cadre de vie des locataires et diminuer leur reste à charge (atteinte de l'étiquette A ou B)**
- **Améliorer le confort d'usage des logements,**
- **Attirer de nouvelles populations au sein du parc locatif social,**

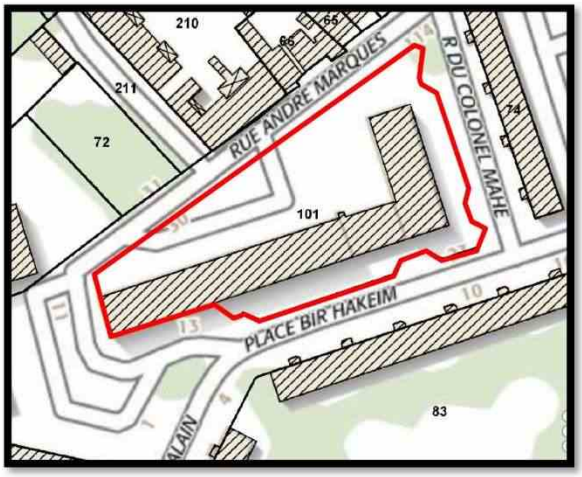
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville**

Place Bir Hakeim, rue du Colonel Mahé



PROGRAMME	COÛT = 4 678 000 € HT

PLAN



PLANNING PRÉVISIONNEL	S1 – 2021 8 semestres

- Montage d'opération : 2021
- Ordre de service travaux : 2023

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 4 678 000 € Coût TTC : 4 935 290 € Assiette subventionnable : 3 352 000 € Subvention ANRU : 1 670 400 € Subvention Département : 0 € Subvention EPCI : 399 000 € Subvention Région : 0 € Fonds propres : 3 608 600 € Autres : Prêts CDC / AL : 3 372 361 €	

34-Résidentialisations

Fiche résidentialisation 3 et 7 Jean Perrin à Pissevin-Valdegour

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux	
Résidentialisation Jean Perrin (18 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat
PISSEVIN / VALDEGOUR – 3 ET 7 PLACE JEAN PERRIN –18 LOGEMENTS	
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	
Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux. Frontière entre espace public et espace privée inexistante. Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.	
OBJECTIFS	
• Accompagnement des requalifications • Amélioration du cadre de vie • Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement • Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**PISSEVIN/VALDEGOUR / Nîmes**
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR :	3 ET 7 PLACE JEAN PERRIN
PROGRAMME	**COÛT = 127 727.60 € HT**
• Création place de stationnement (marquage) • Création de cheminements	
PLAN	
 	
ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024 - Durée : 6 semestres**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 127 727.60 Coût TTC : 134 752.62 Assiette subventionnable : 127 727.60 Subvention ANRU : 51 091,04	Subvention EPCI : 12 112.10 Fonds propres : 64 524.46

Fiche résidentialisation 2 au 10 rue Bassano à Pissevin-Valdegour

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation immeuble Bassano (64 logements)	HABITAT du GARD – Office Public de l'Habitat

PISSEVIN / VALDEGOUR – 2 au 10 BASSANO – 64 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.

OBJECTIFS

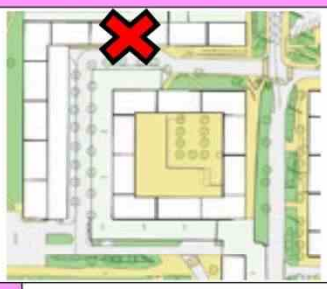
- Accompagnement des requalifications
- Amélioration du cadre de vie
- Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
- Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**PISSEVIN/VALDEGOUR / Nîmes**
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR :	2 au 10 BASSANO
PROGRAMME	**COÛT = 304 012.80 € HT**

- Création place de stationnement (marquage)
- Création de cheminements

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024 - Durée : 6 semestres**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 2ième Semestre 2024 - Fin des travaux : 2ième Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 304 012.80	Subvention EPCI : 28 828.80
Coût TTC : 320 733.50	Fonds propres : 153 578.88
Assiette subventionnable : 304 012.80	
Subvention ANRU : 121 605.12	

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation Jean Perrin (18 logements)

PISSEVIN / VALDEGOUR – 3 ET 7 PLACE JEAN PERRIN –18 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.

OBJECTIFS

- Accompagnement des requalifications
- Amélioration du cadre de vie
- Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
- Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	PISSEVIN/VALDEGOUR / Nîmes
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR :	3 ET 7 PLACE JEAN PERRIN
PROGRAMME	**COÛT = 127 727.60 € HT**

- Création place de stationnement (marquage)
- Création de cheminements

PLAN





ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	2ème Semestre 2024 - Durée : 6 semestres
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 127 727.60	Subvention EPCI : 12 112.10
Coût TTC : 134 752.62	Fonds propres : 64 524.46
Assiette subventionnable : 127 727.60	
Subvention ANRU : 51 091,04	

Fiche résidentialisation 2,8-10 place Degas / 4 à 8 + 14-16 place Delacroix à Pissevin-Valdegour

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation immeuble Delacroix / Degas (97 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

PISSEVIN / VALDEGOUR – 2, 8 &10 DEGAS / 4 au 8 + 14&16 Delacroix- 97 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.

OBJECTIFS

- Accompagnement des requalifications
- Amélioration du cadre de vie
- Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
- Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	PISSEVIN/VALDEGOUR / Nîmes
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR :	2, 8 &10 DEGAS / 4 au 8 + 14&16 Delacroix
PROGRAMME	COÛT = 460 769.40 € HT

- Création place de stationnement (marquage)
- Création de cheminements

PLAN



ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	2ème Semestre 2024 - Durée : 6 semestres
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

Coût HT : 460 769.40	Subvention EPCI : 43 693.65
Coût TTC : 486 111.72	Fonds propres : 232 767.99
Assiette subventionnable : 460 769.40	
Subvention ANRU : 184 307.76	

Fiche résidentialisation 8 à 16 place Avogadro à Pissevin-Valdegour

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation immeuble Avogadro (86 logements)	HABITAT du GARD – Office Public de l'Habitat

PISSEVIN / VALDEGOUR – 8 au 16 place AVOGADRO – 86 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.

OBJECTIFS

- Accompagnement des requalifications
- Amélioration du cadre de vie
- Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
- Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**PISSEVIN/VALDEGOUR / Nîmes**
QPV PISSEVIN / VALDEGOUR :	8 AU 16 PLACE AVOGADRO
PROGRAMME	**COÛT = 469 208.40€ HT**

- Création place de stationnement (marquage)
- Création de cheminements

PLAN



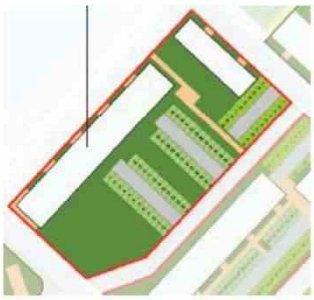
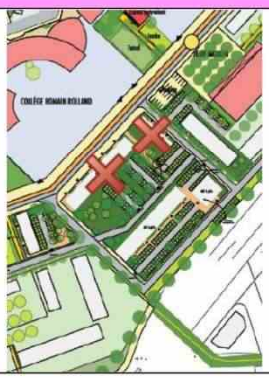


ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**2ème Semestre 2024 année - Durée : 6 semestres**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2024 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2025 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 469 208.40 Coût TTC : 495 014.87 Assiette subventionnable : 469 208.40 Subvention ANRU : 187 683.36	Subvention EPCI : 44 493.90 Fonds propres : 237 031.14

Fiche résidentialisation 2 à 10 Jean Moulin + 1 à 3 Duguay Trouin à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux	
Résidentialisation Moulin cages 2 à 10 et Trouin cages 1 et 3 (70 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON – 2-10 rue Jean Moulin & 1-3 rue Duguay Trouin – 70 LOGEMENTS	
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	
Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux. Problématique d'échelle liée au sur dimensionnement de ces espaces libres dont l'utilité n'est pas définie. Frontière entre espace public et espace privée inexistante. Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.	
OBJECTIFS	
• Accompagnement du TCSP et des requalifications (priorité donnée aux îlots situés dans la frange EST du quartier) • Amélioration du cadre de vie • Changement d'image • Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement • Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**CHEMIN BAS D'AVINGNON / Nîmes**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	2 à 10 rue J.MOULIN & 1-3 rue Duguay Trouin
PROGRAMME	**COÛT = 401 128.00 € HT**
• Création place de stationnement (marquage) • Création de cheminements	
PLAN	
  	
ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S1 – Année 2023/ 6 semestres**
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 401 128,00 Coût TTC : 423 190.04 Assiette subventionnable : 401 128,00 Subvention ANRU : 160 451.20	Subvention EPCI : 38 038.00 Fonds propres : 202 638,80

Fiche résidentialisation 6-8 rue Cdt L'Herminier à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation immeuble Commandant L'Herminier cages 6 et 8 (20 logements)

QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON – 6 & 8 rue Commandant L'Herminier – 20 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Problématique d'échelle liée au sur dimensionnement de ces espaces libres dont l'utilité n'est pas définie.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.

OBJECTIFS

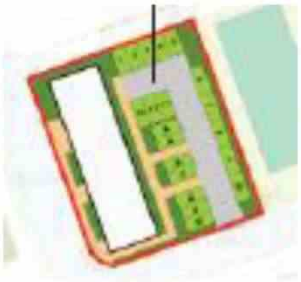
- Accompagnement du TCSP et des requalifications (priorité donnée aux îlots situés dans la frange EST du quartier)
- Amélioration du cadre de vie
- Changement d'image
- Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
- Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**QPV CHEMIN BAS D'AVINGNON / Nîmes**
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	6 & 8 rue Commandant L'Herminier
PROGRAMME	**COÛT = 119 085.60 € HT**

- Création place de stationnement (marquage)
- Création de cheminements

PLAN







ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S1 – Année 2023/ 6 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 119 085.60 Coût TTC : 125 635.31 Assiette subventionnable : 119 085.60 Subvention ANRU : 47 634.24	Subvention EPCI : 11 292.60 Fonds propres : 60 158.76

Fiche résidentialisation 6-8 rue Lahaye à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation Lahaye cages 6 et 8 (16 logements)	HABITAT du GARD Office Public de l'Habitat

QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON – 6 & 8 rue Lahaye – 16 LOGEMENTS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Fonction et lisibilité des espaces autour du bâti non déterminées ce qui entraine des dysfonctionnements urbains et sociaux.
Problématique d'échelle liée au sur dimensionnement de ces espaces libres dont l'utilité n'est pas définie.
Frontière entre espace public et espace privée inexistante.
Cadre de vie très peu attractif lié principalement à des stationnements anarchiques très proches des immeubles.

OBJECTIFS

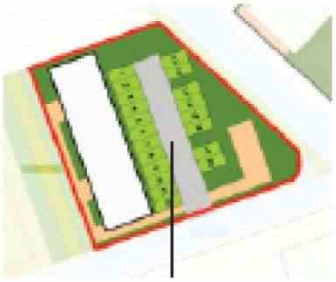
- Accompagnement du TCSP et des requalifications (priorité donnée aux îlots situés dans la frange EST du quartier)
- Amélioration du cadre de vie
- Changement d'image
- Formalisation et hiérarchisation des poches de stationnement
- Délimitation des différents espaces et usages, la résidentialisation permettra d'améliorer la lisibilité des espaces à usage public et des espaces à usage privé.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	QPV CHEMIN BAS D'AVINGNON / Nîmes
QPV CHEMIN BAS D'AVIGNON:	6 & 8 rue Lahaye
PROGRAMME	**COÛT = 146 740,00 € HT**

- Création place de stationnement (marquage)
- Création de cheminements

PLAN






ECHEANCIER MAQUETTE FINANCIERE	**S1 – Année 2023/ 6 semestres**

PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL	**OS Prévisionnel:** - Commencement des travaux : 1ier Semestre 2022 - Fin des travaux : 1ier Semestre 2023 Différenciation planning financier et planning opérationnel pour prise en compte d'éventuels retards, aléas de chantier, complexité administratives ou autres.

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 146 740,00 Coût TTC : 154 810.71 Assiette subventionnable : 146 740,00 Subvention ANRU : 58 696,00	Subvention EPCI : 12 000,00 Fonds propres : 76 044.00

Fiche résidentialisation résidence Petit Archimède à Pissevin-Valdegour

VALDEGOUR - FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation « Petit Archimède » (143 logts)

Maître d'ouvrage

ERILIA — HABITAT EN RÉGION GROUPE

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Esplanade (dalle) très minérale, au revêtement usé et dépourvue d'aménagement de confort.
Déficit de traitement des pieds d'immeuble et front et également en arrière de bâtiment.
Manque de lisibilité des cheminements et difficultés de connexion.

OBJECTIFS

Améliorer le confort d'usage et l'image résidentielle.
Mieux relier la résidence à son environnement.

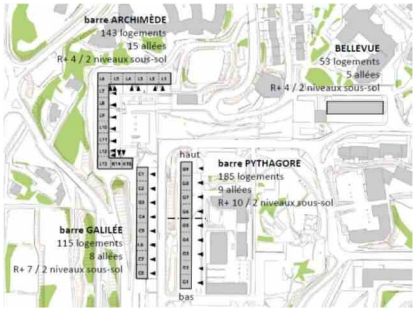
LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **en QPV/Nîmes**



PROGRAMME — **COÛT = 728.000 € HT**

Végétalisation de la place Archimède et du tour d'échelle de la rue Euclide
Création d'un accès piéton entre la dalle et le bas de la rue Galilée (emmarchements et rampe)
Mise à distance des RdC
Création de seuils au niveau des halls
Valorisation paysagère du pied d'immeuble

PLAN



Perspective



PLANNING PRÉVISIONNEL	Semestres 1 – année 2021 / durée 8 semestres (idem rénovation)
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 728.000 € Coût TTC : 768.040 € Assiette subventionnable : 747.500 € Subvention ANRU : 299.000 € Subvention Département : Subvention EPCI : 72.800 € Subvention Région : Bailleur : 356.200 € dont Prêts CDC : € dont Prêts bonifiés AL :	

Fiche résidentialisation résidence les Hespérides à Pissevin-Valdegour

Modèle Fiche opération

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux	
Résidentialisation de 54 logements – Résidence les HESPERIDES à Nîmes	Maître d'ouvrage UN TOIT POUR TOUS

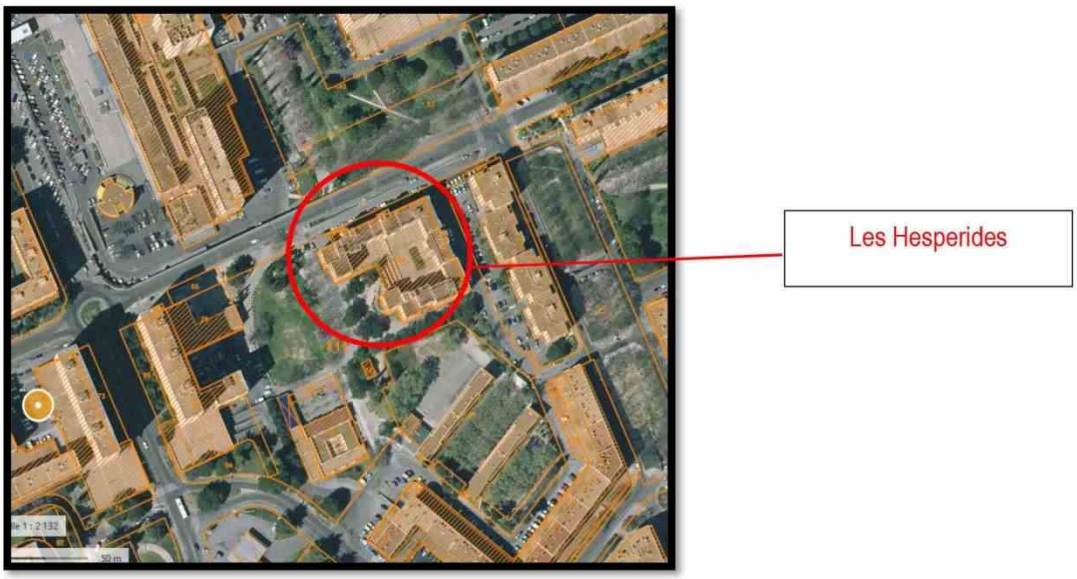
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Résidence composée de 54 logements a plusieurs niveaux d'élévation
- Résidence construite en 1980
- Terrain stabilisé suite à démolition en périphérie du bâtiment
- Aucun parking attribué et sécurisé pour nos locataires
- Accessibilité au bâtiment difficile et non structurée
- Zone autour du bâtiment non sécurisée
- Emprise foncière non délimitée

OBJECTIFS

- Délimiter les emprises foncières
- Création de parking aériens et box sécurisés
- Limiter le stationnement sauvage
- Création de voie d'accès entrée
- Création de locaux ordures ménagères
- Aménagement d'espaces verts conviviaux

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	Quartier Pissevin Valdegour

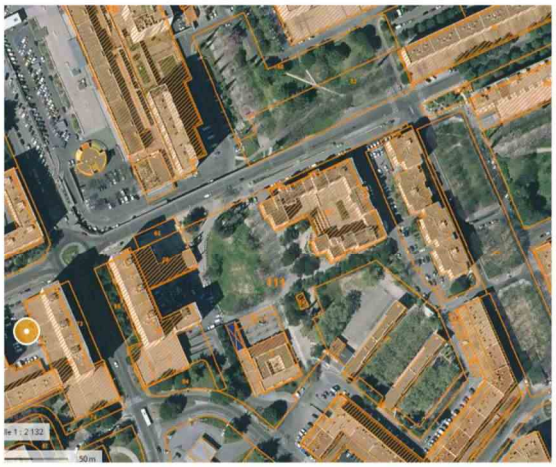


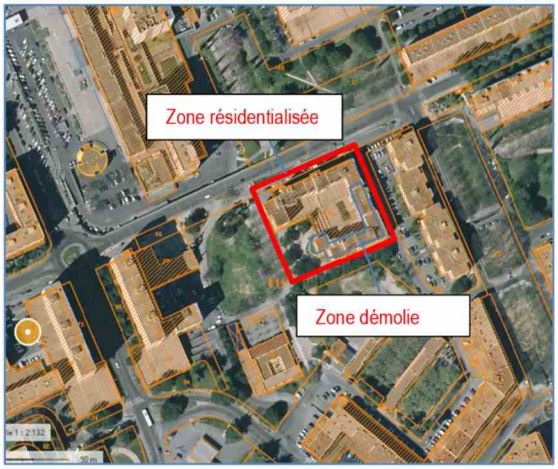
PROGRAMME	COÛT = 902 800 € HT

Programme nécessitant la démolition préalable de 46 logements et des dalles de parkings, ainsi que la réhabilitation des 54 logements conservés.

PLAN

Voir plans fiche réhabilitation.





PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 2021 durée 10 semestres

- Montage d'opération : 2021
- Ordre de service travaux : 2024

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 902 800 € Coût TTC : 939 180 € Assiette subventionnable : 902 700 € Subvention ANRU : 361 080 € Subvention Département : 0 € Subvention EPCI : 40 500 € Subvention Région : 0 € Fonds propres : 548 729 € Autres : Prêts CDC / AL : 492 160 €	

Fiche résidentialisation Symphonie à Pissevin-Valdegour

Modèle Fiche opération

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation de 49 logements – Résidence SYMPHONIE à Nîmes	Maître d'ouvrage UN TOIT POUR TOUS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

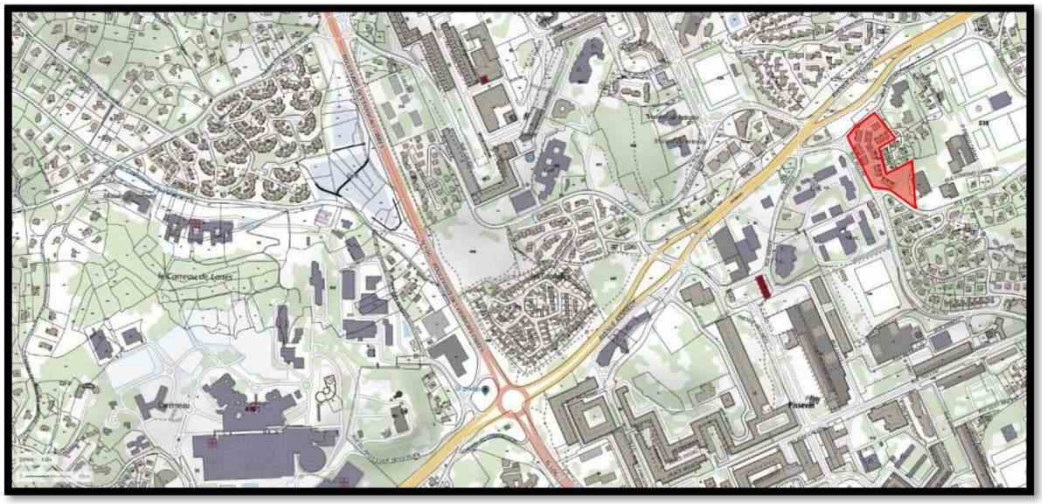
- Résidence composée de 49 logements
- Bâtiment en rez de jardin – R +2
- Résidence construite en 1992
- Parking sauvage, véhicules abandonnés
- Dégradation et vieillissement des espaces extérieurs
- Zone de squat et de trafics
- Zone foncière non délimitée
- Travaux d'amélioration déjà réalisés :
  - Isolation partielle des façades, ravalement de l'ensemble
  - Remplacement des systèmes de ventilation
  - Remplacement des portes palières
  - Remplacement des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire

OBJECTIFS

- Délimiter les emprises foncières
- Création de parking aérien
- Interdire le stationnement sauvage et le dépôt de véhicule abandonné
- Création de voie d'accès entrée
- Aménagement de zones vertes et conviviales
- Sécurisation du site et des locataires occupants

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Quartier Pissevin Valdegour**

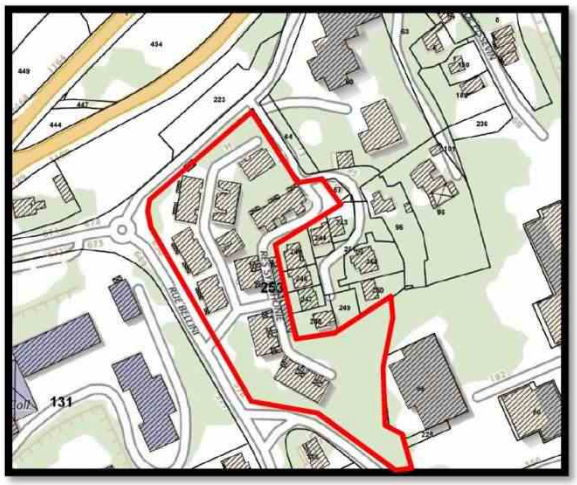
Rue Bellini, à proximité de l'avenue Kennedy et de la ligne 2 du TCSP.



PROGRAMME	COÛT = 78 400 € HT

- Aménagement des espaces extérieurs
- Création d'un portail automatique et privatisation des accès
- Mise ne œuvre d'un système de contrôle d'accès

PLAN



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 2023 durée 6 semestres

- Montage de l'opération : 2023
- Ordre de service travaux : 2024

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 78 400 € Coût TTC : 85 900 € Assiette subventionnable : 78 200 € Subvention ANRU : 31 280 € Subvention Département : 0 € Subvention EPCI : 7 500 € Subvention Région : 0 € Fonds propres : 43 745 € Autres : Prêts CDC / AL : 38 870 €	

Fiche résidentialisation résidence la Citadelle à Mas de Mingue

Modèle Fiche opération

Fiches Résidentialisation de logements locatifs sociaux

FAMILLE 34 – Résidentialisation de logements locatifs sociaux	
Résidentialisation de 96 logements – Résidence la CITADELLE à Nîmes	Maître d'ouvrage UN TOIT POUR TOUS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- **Résidence composée de 96 logements**
- **Bâtiment en rez de jardin – R +5**
- **Résidence construite en 1985**
- Parking sauvage, véhicules abandonnés
- Dégradation des bâtiments
- Zone de squat et deal

Zone foncière non délimitée, dépôts sauvages en tout genre.

OBJECTIFS

- Délimiter les emprises foncières
- Aménagement du parking aérien
- Interdire le stationnement sauvage et le dépôt de véhicule abandonné
- Aménagement de zones vertes et conviviales
- Sécurisation du site et des locataires occupants

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **Quartier Mas de Mingue**



PROGRAMME	COÛT = 128 800 € HT

- Pose de clôtures en panneaux rigides sur l'ensemble du périmètre,
- Mise en place de 3 portails automatique pour la circulation et la sécurisation des véhicules des locataires,
- Pose de portillons pour les accès piétons,
- Mise en œuvre d'un système de gestion du contrôle d'accès type badges sur l'ensemble.
- Extension de l'interphonie aux portillons,
- Création de locaux containers pour les ordures ménagères,
- Aménagement des espaces verts,
- Réfection des revêtements de surface.

PLAN





PLANNING PRÉVISIONNEL	S2 2023 durée 6 semestres

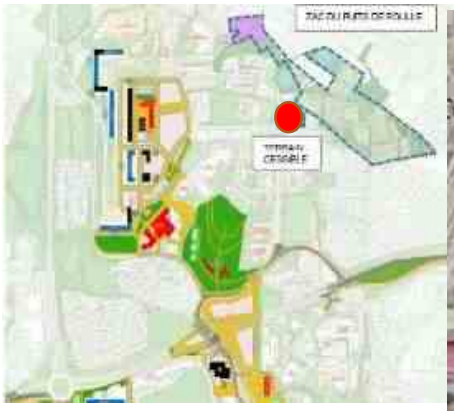
- Montage d'opération : 2023
- Ordre de service travaux : 2024

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 128 800 € Coût TTC : 135 576 € Assiette subventionnable : 128 800 € Subvention ANRU : 51 520 € Subvention Département : 0 € Subvention EPCI : 12 300 € Subvention Région : 0 € Fonds propres : 71 156 € Autres : Prêts CDC / AL : 63 950 €	

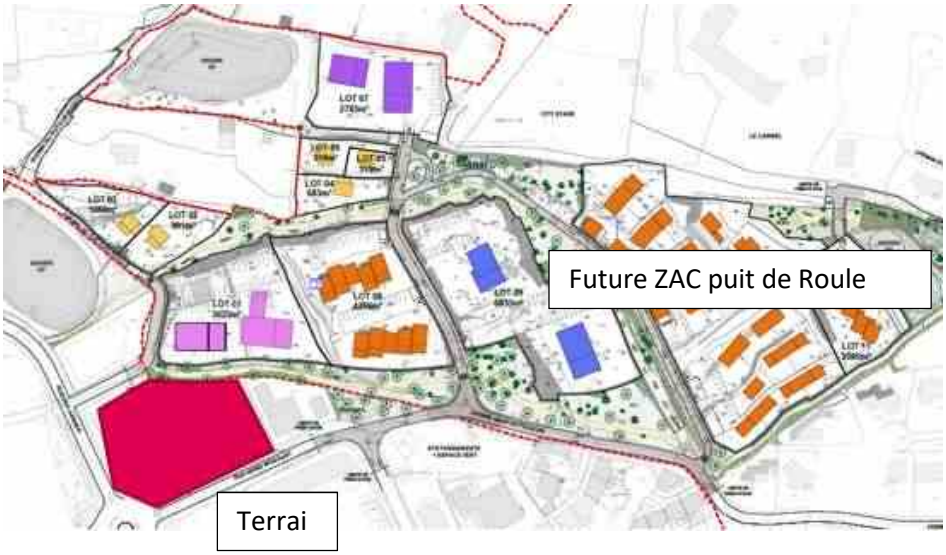
36-Accession sociale à la propriété

Fiche accession sociale opération Moissant à Pissevin-Valdegour

PISSEVIN VALDEGOUR – FAMILLE 36 – accession sociale à la propriété	
VALDEGOUR HENRI MOISSANT **Accession Sociale**	Maître d'ouvrage **PROMOLOGIS**
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	
Cette opération est prévue sur un terrain en limite du quartier Valdegour et de la future ZAC du Puit de Roule. Elle propose la réalisation d'un petit collectif de 14 logements et de 6 maisons de ville.	
OBJECTIFS	
L'objectif du projet est de réimplanter des logements neufs pour des propriétaires occupants en cœur de quartier. Le projet permet de mêler des logements de type T2 et T3 dans le bâtiment de logements collectifs et des T4 sous la forme de maisons de ville.	
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**







PROGRAMME	Coût = 2 485 782 € HT
Le programme de l'opération est composé de : 4 Logements T2 10 logements T3 Avec 1 parking par logement en sous-sol et garage à vélos 6 Maisons T4 avec garage attenant, parking sur la parcelle individuelle et jardin privatif	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 - 2022 – durée 5 Semestres**

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	2 485 782 €
Coût TTC :	2 622 500 €
Assiette subventionnable :	
Subvention ANRU :	300 000 €
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	300 000 €
Subvention Région :	0 €
Fonds propres :	0 €
Autres :	0 €
Prêts CDC :	0 €
Prêts bonifiés AL :	0 €

Fiche accession sociale opération Le Portal à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

CHEMIN BAS D'AVIGNON – FAMILLE 36 – accession sociale à la propriété	
LE PORTAL **Accession Sociale**	Maître d'ouvrage **PROMOLOGIS**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Cette opération de logements en accession sociale s'inscrit dans le projet du recyclage de la copropriété privée du PORTAL. Elle intervient en fin de processus après la démolition des bâtiments F à K et la requalification des bâtiments A à E en logements sociaux.

Promologis intervient sur un foncier libre de toute construction et accessible, les travaux préalables ayant été menés sous Maîtrise d'Ouvrage EPF.

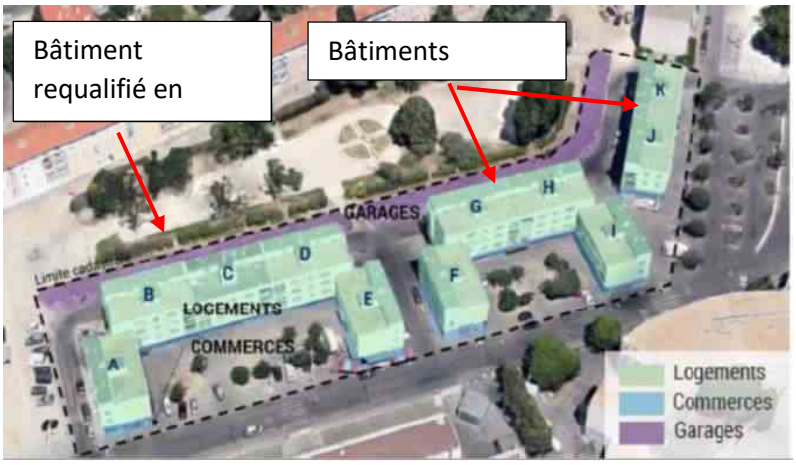
OBJECTIFS

L'objectif du projet est de réimplanter des logements neufs pour des propriétaires occupants en cœur de quartier.

Les maisons individuelles permettent d'offrir un produit attractif pour les familles et une forme urbaine moins dense s'intégrant dans la restructuration des espaces verts du quartier.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **En QPV**





La Phase 1 correspond à la maitrise de la copropriété et la démolition des bâtiments. Elle est menée sous Maitrise d'Ouvrage EPF

La Phase 2 correspond à la requalification en 30 LLS et résidentialisation des bâtiments A à E sous maîtrise d'ouvrage Promologis

La Phase 3 correspond à la réalisation des 10 Maisons individuelles



PROGRAMME	Coût = 1 360 190 € HT
Le programme de l'opération est composé : D'un ensemble de 10 maisons individuelles avec garage et jardins. 6 Maisons T4 4 Maisons T3 Chacune des maisons comporte un garage attenant, un parking sur la parcelle individuelle et un jardin privatif	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 - 2024 – durée 6 Semestres**
Promesse de Vente fin 1er Semestre 2022 Dépôt PC 4ème trimestre 2022 Obtention PC 1er trimestre 2023 Purge PC 2ème trimestre 2023 Commercialisation 1er Semestre 2023 1er Semestre 2024 Travaux Dernier 1er Semestre 2024 2ème Semestre 2025	

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE		
Coût HT :	1 360 190 €	
Coût TTC :	1435 000 €	
Assiette subventionnable :		
Subvention ANRU :	150 000 €	
Subvention Département :		
Subvention EPCI :	150 000 €	
Subvention Région :	0 €	
Fonds propres :	0 €	
Autres :	0 €	
Prêts CDC :	0 €	
Prêts bonifiés AL :	0 €	

Fiche accession sociale opération Jean Zay à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

CHEMIN BAS D'AVIGNON – FAMILLE 36 – accession sociale à la propriété

Accession sociale **ÎLOT JEAN ZAY**	Maître d'ouvrage **PROMOLOGIS**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'îlot C JEAN ZAY est un terrain disponible sur l'avenue Bir Hakeim en face du centre commercial « Le Carré Saint Dominique ». La localisation en entrée de quartier permet d'envisager une opération de 19 logements en accession sociale et d'aménager des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

OBJECTIFS

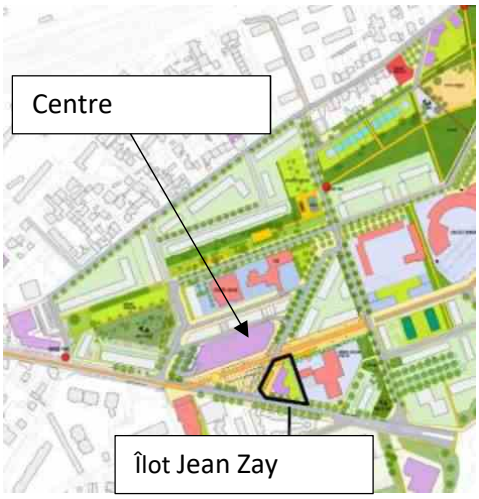
La création de cette opération doit permettre l'installation sur le quartier de propriétaires occupants dans un parcours résidentiel accompagné.

Elle est aussi envisagée pour permettre en pied d'immeuble le déplacement de certains commerces de la Résidence du Portal (FAT 38 séparée)

L'emplacement est aussi le lieu de passage du Tram Bus créant ainsi un lieu de centralité renouvelée pour le quartier.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION — **En QPV**

Emplacement en entrée du quartier du Chemin Bas d'Avignon, sur le tracé de la ligne Tram Bus et en face du centre commercial



PROGRAMME — **Coût = 2 260 664 € HT**

Le programme de l'opération est composé :

D'un ensemble de 19 logements collectifs en R+3 :

4 logements de type T2

12 logements de type T3

3 logements de type T4

19 places de stationnements en sous-sol sont prévues pour les résidents

D'un local commercial divisible en rez-de-chaussée de 240 m² utiles environ livré hors d'eau hors d'air avec les fluides en attentes, vitrines et fermetures en place et des

places de stationnements associées. Le projet de commerce fait l'objet de financements distincts et est une opération à part entière.	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S2 - 2021 – durée 4 Semestres**
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT : 2 260 664 € Coût TTC : 2 385 000 € Assiette subventionnable : Subvention ANRU : 285 000 € Subvention Département : Subvention EPCI : 285 000 € Subvention Région : 0 € Fonds propres : 0 € Autres : 0 € Prêts CDC : 0 € Prêts bonifiés AL : 0 €	

37-Equipements

Fiche réhabilitation partielle médiathèque Marc Bernard à Pissevin-Valdegour

PISSEVIN-VALDEGOUR – FAMILLE 37 – Équipements de proximité

MEDIATHEQUE MARC BERNARD	Maître d'ouvrage **VILLE DE NÎMES**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

La médiathèque Marc Bernard, annexe de la bibliothèque de Nîmes dont le siège est à Carré d'Art, joue un rôle de premier plan au sein des quartiers ouest, dont l'attractivité dépasse largement le quartier Pissevin. Elle constitue un point d'ancrage dans le quartier, contribuant à la centralité des espaces Debussy et Trait d'Union et jouant un rôle indéniable pour favoriser le lien social et l'intégration des populations

Cet équipement souffre de dysfonctionnements depuis plusieurs années, dont la résolution ne peut plus attendre : manque criant aces, notamment pour la consultation et le travail du public, nécessité d'intégration du numérique, défaillance de l'étanchéité, insuffisance des protections solaires, entrainant des inondations des locaux, insuffisance du confort l'hiver et l'été, mauvais état des sols.

Une réhabilitation partielle et urgente s'avère indispensable pour conserver le dynamisme de cette médiathèque.

OBJECTIFS

Objectifs: résoudre d'urgence les dysfonctionnements majeurs constatés

extension d'environ 80m2 au rez-de-chaussée, permettant aussi, grâce au concours d'associations de quartier, de rénover le patio

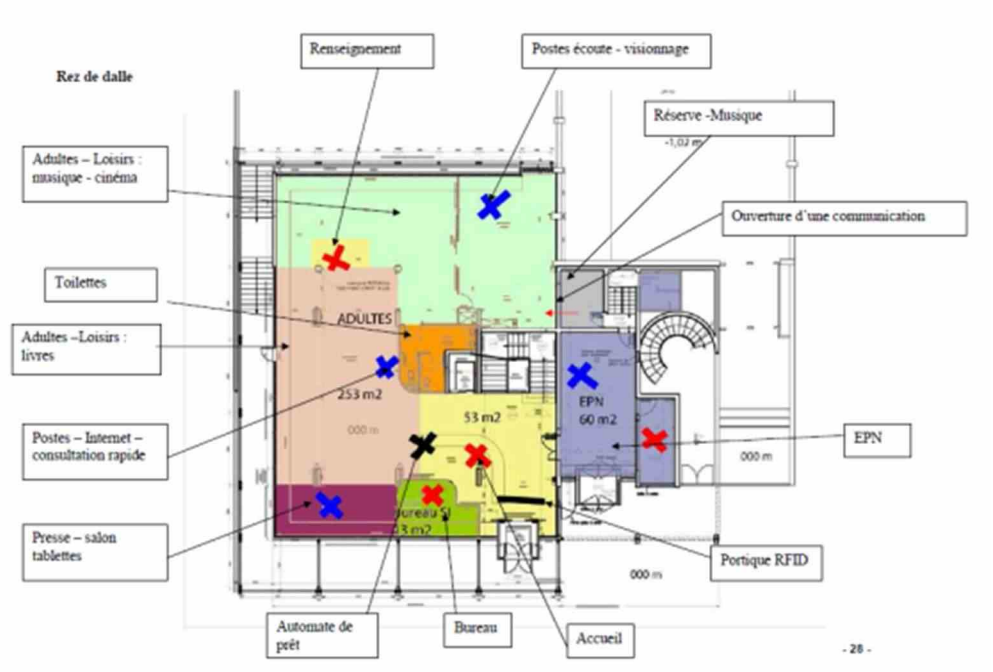
améliorer l'enveloppe du bâtiment : étanchéité, traiter la corrosion des éléments métalliques, augmenter la protection solaire

rénover l'installation thermique

renouveler l'éclairage

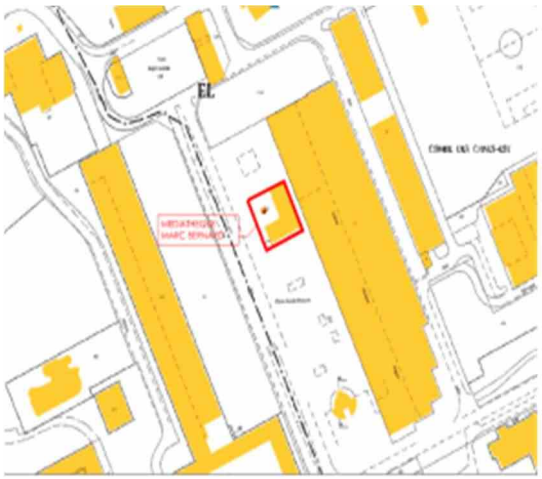
améliorer l'entrée, la signalétique et l'acoustique des lieux

Surface : 1048 m2



LOCALISATION DE L'OPÉRATION	en QPV





PROGRAMME	**865.000 COÛT = € HT**

PLANS AVANT / APRES

PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestre de démarrage 2– année- 2018** **durée en semestre 4**

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
COÜT HT : 865.000 euros COUT TTC : Assiette subventionnable : Coût HT : Coût TTC : Subvention ANRU : 129.750 Euros (15%) Subvention FEDER : 129.750 euros (15%) Subvention Etat (DRAC): 432.500 euros (50%) Fonds propres : 173.000 euros	

Fiche réalisation d'une nouvelle ferme école à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

(quartier de rattachement) – FAMILLE 37 – Équipements de proximité	
REALISATION D'UNE NOUVELLE FERME ECOLE	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

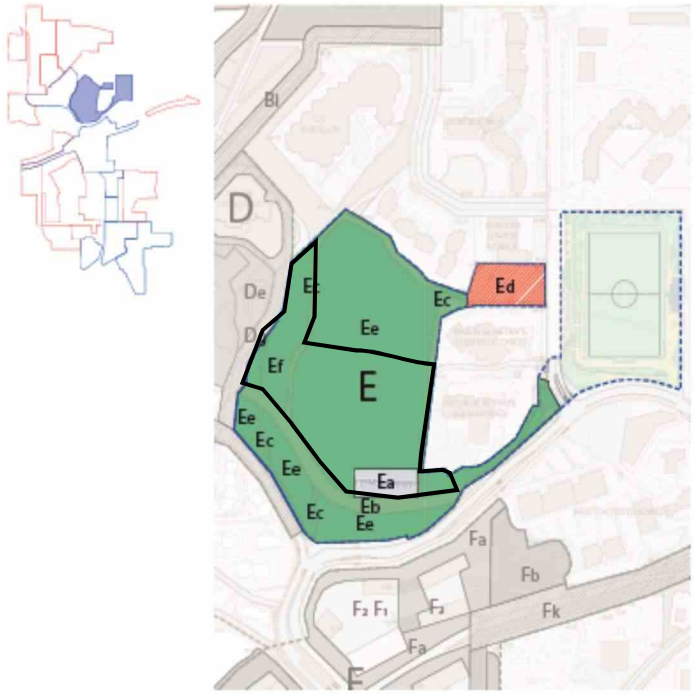
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Réinvestir un espace vert existant mais non pratiqué par les habitants du quartier, La Pinède de Valdegour, comme lieu dédié à la connaissance sur l'environnement.
- Relocaliser la ferme école, outil éducatif localisé actuellement le long du boulevard Kennedy, au sein de la Pinède de Valdegour, site de nature en Ville.
- Accompagner cet équipement par la réalisation de cheminements piétons de liaison avec les futurs autres équipements qui vont être réalisés à Proximité (Future Maison des Services, futur terrain de foot synthétique des Amandiers, etc.)

OBJECTIFS

- Développer un outil d'apprentissage et d'éducation à l'environnement et au développement durable qui vise à éveiller l'esprit d'initiative pour agir et vivre ensemble.
- Mettre à disposition un outil éducatif qui réponde aux attentes des enseignants ou encadrant de groupes ainsi qu'aux différents publics.
- Faire découvrir la vie de la ferme et sensibiliser les enfants au monde animal et explorer, connaitre et respecter l'environnement.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	Hors QPV



Localisation de la future Ferme école au sein de la Pinède de Valdegour (Secteur E)

PROGRAMME	COÛT = 1 792 800 € HT

Création d'un équipement comprenant du Bâti et des espaces extérieurs :

- Concernant le bâti :
  - ▪ Création d'espaces d'accueil, de bureaux, de salles pour accueillir les classes, Etc. (env. 430 m²)
  - ▪ Création de locaux techniques spécifiques liés au soin des animaux (env. 450 m²)
  - ▪ Création d'abris pour les animaux

- Concernant les aménagements extérieurs :
  - ▪ Création d'enclos pour chaque famille d'animaux
  - ▪ Création de jardins pédagogiques
  - ▪ Création de serres
  - ▪ Création d'un parcours éducatif
  - ▪ Création d'une aire de stationnement VL et d'une dépose minute pour les bus scolaires.

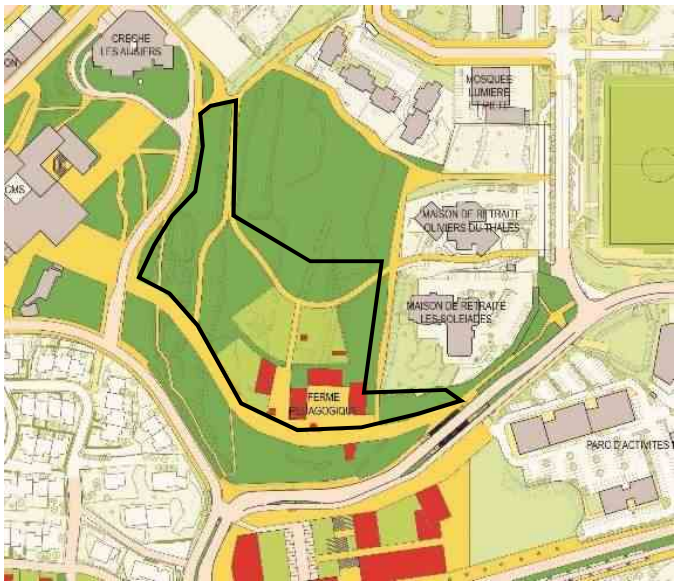
Il convient de prévoir des accès livraisons conséquents pour le stockage des aliments à destination des animaux ainsi qu'une aire de stationnement et un dépose minute pour les bus scolaires.

L'emprise totale du foncier nécessaire est d'environ 6 500 m²

Demande de dérogation pour une localisation hors QPV mais dans le périmètre de cohérence du projet et pour une augmentation du taux de scoring à 50%.

Coût des réseaux secs et humides dont 76 000 € HT de réseaux humides	129 000 € HT
Coût total des travaux y compris réseaux secs et humides :	**1 494 000 € HT**
Honoraires de MOE : 10% du coût des travaux	149 400 € HT
Conduite de projet : 5 % du coût des travaux	74 700 € HT
Mobilier indissociable (3% du coût des travaux)	44 820 € HT
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	29 880 € HT
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**1 792 800 € HT**
Dont Montant total de réseaux humides (AEP +EU+ équipements hydrauliques)	**88 920 € HT**

PLAN PROJET



PLANNING PRÉVISIONNEL	S2– 2022 – 7 semestres
2019 – 2021	**2022 – 2023**
Etudes – Procédures – Marchés	Réalisation des travaux de construction de la Ferme pédagogique ainsi que des espaces extérieurs
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
COUT HT :	1 792 800 € HT
COUT TTC :	2 151 360 € HT
Assiette subventionnable :	
Subvention ANRU (35%) :	1 792 800 € HT
Subvention Département :	627 480 € HT
Subvention EPCI : 88 920 -88 920 € HT x 35%	57 798 € HT
Subvention Région :	100 000 € HT
Fonds propres :	**1 007 522 € HT**
Autres :	Subvention CAF
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche réalisation d'un nouveau groupe scolaire à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

FAMILLE 37 – Équipements de proximité

REALISATION D'UN NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE A PISSEVIN	Maître d'ouvrage VILLE DE NÎMES

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- L'école Maternelle Paul Langevin est positionnée au point bas du quartier Pissevin Valdegour, secteur classé en Aléas Fort au PPRI est dans le sillon du dispositif hydraulique à mettre en œuvre pour réduire le risque inondation dans le quartier, c'est pourquoi il convient dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'envisager la démolition de cette école maternelle de 8 classes.
- Le quartier Pissevin compte actuellement 4 groupes scolaires (Lakanal, Henri Wallon, Paul Langevin (Maternelle et élémentaire) et Edward Vaillant) qui rassemblent environ 1990 élèves. Ces groupes scolaires sont aujourd'hui surchargés et chaque année, il y a environ 10% d'élèves supplémentaires, c'est pourquoi une réflexion a été conduite sur la réussite éducative et sur la nécessité de créer un nouveau groupe scolaire répondant aussi aux besoins du quartier en vue de réduire le nombre de classes dans les groupes scolaires les plus surchargés.

OBJECTIFS

- Le projet de renouvellement urbain est l'occasion de définir une stratégie permettant d'accompagner la mutation du quartier en intégrant les objectifs de mixité scolaire et de réussite éducative au cœur du quartier.
- Une réflexion sur l'évolution de la carte scolaire au sein du quartier Pissevin a été conduite en vue de proposer un scénario qui favorise la mixité sociale et culturelle en milieu scolaire, en sus des actions éducatives issues du Projet Educatif de Territoire (PEDT).
- De réaliser un nouveau groupe scolaire de 12 classes au sein du quartier Pissevin qui permettra de démolir l'école maternelle Langevin à terme et répondre à la problématique de déconcentration des autres groupes scolaires du quartier qui accueillent des classe en surnombre.
- L'implantation d'un nouveau groupe scolaire en frange du quartier doit permettre de favoriser les liens inter-quartiers en accueillant les élèves des quartiers limitrophes.
- La réalisation d'un nouveau groupe scolaire doit permettre de disposer de locaux innovants, modulables, adapté aux nouvelles méthodes d'enseignement (usage du numérique, dédoublement des classes CP et CE1, temps en commun, etc.)
- L'école élémentaire Langevin sera restructurée en groupe scolaire également à terme.

Demande de dérogation pour une augmentation du taux de scoring à 50% et pour un positionnement hors QPV mais dans le périmètre de cohérence du projet de renouvellement urbain

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	Hors QPV



Ancien terrain sportif Condorcet,

Situé en contrebas de la rue Bellini,

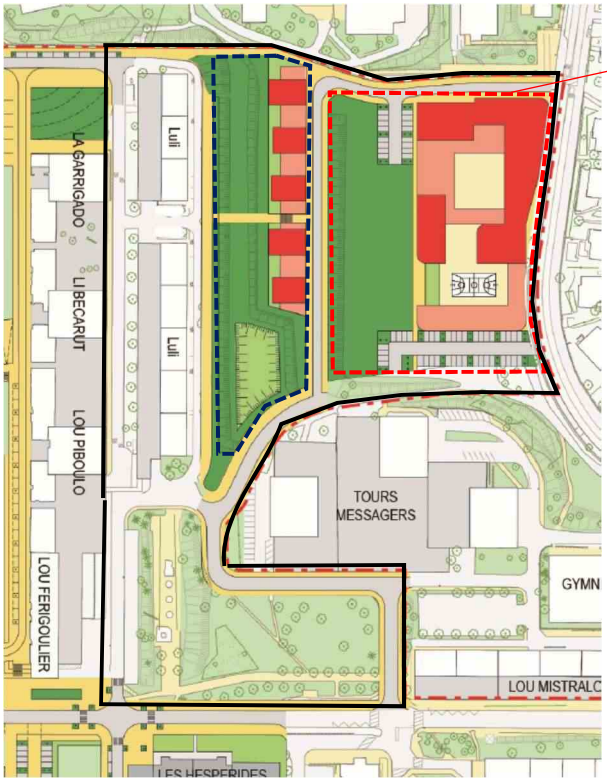
En frange Est du quartier Pissevin,

Aux abords immédiats du quartier Puech du Teil, quartier résidentiel,

A proximité des équipements du quartier Pissevin (Groupe scolaire Lakanal, Lycée professionnel l'Etincelle, Collège Condorcet,

PROGRAMME	COÛT = 8 139 000 € HT
Le programme du futur groupe scolaire regroupera maternelle et élémentaire. Il pourra accueillir jusqu'à 270 élèves. Cette nouvelle école sera intégrée au dispositif REP+. Le programme comprend :	
- La construction de 4 classes de maternelle, 4 classes de dispositif (CP/CE1 (effectif réduit), 4 classes de CE2, à CM2, 5 ateliers, un local ATS école Maternelle, 2 salles de repos, 2 halls d'accueil, 2 salles d'activités périscolaires, 1 BCD, 1 salle polyvalente + rangement, 1 salle de réunion, 1 salle de convivialité, 1 restaurant scolaire + self et 1 office+ mobilier.	6 200 000 € HT
- L'aménagement d'une cour maternelle de 500 m², une cour élémentaire de 900 m² et la construction d'un terrain multisports extérieur.	270 000 € HT
- L'aménagement d'une aire de stationnement d'env. 50 pl	312 500 € HT
Coût total des travaux :	**6 782 500 € HT**
Coût du mobilier indissociable	203 475 € HT
Honoraires de MOE : 10% du coût des travaux	678 250 € HT
Conduite de projet : 5 % du coût des travaux	339 125 € HT
Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Etudes de programmation, Géomètre, SPS, études de sol, etc.) 2% du coût des travaux	135 650 € HT
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**8 139 000 € HT**

PLAN PROJET



Site d'implantation possible du nouveau Groupe Scolaire (école Maternelle et école Elémentaire)

PLANNING PRÉVISIONNEL	S1– 2023- 10 Semestres

2021 – 2022	2023 – 2025
Etudes de conception – Procédures – Marchés construction du	Réalisation des travaux de futur groupe scolaire et des extérieurs

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
COUT HT :	8 139 000 € HT
COUT TTC :	9 766 800 € TTC
Assiette subventionnable :	
Subvention ANRU (50%) :	8 139 000 € HT
Subvention Département :	4 069 500 € HT
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	
Fonds propres :	**4 069 500 € HT**
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche restructuration offre scolaire à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Equipements de proximité *(maj 21 Octobre 2020)*

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 37 – Équipements de proximité

Intitulé de l'opération RESTRUCTURATION OFFRE SCOLAIRE ECOLES CHEMIN BAS D'AVIGNON	Maître d'ouvrage **Villle de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Au-delà du secteur Clos d'Orville et de son groupe scolaire Léo Rousson (voir fiche par ailleurs), le quartier du chemin bas d'avignon comprend 4 équipements scolaires du primaire et un Collège, ensemble d'équipements classés en secteur REP+.

Ces écoles ont été principalement construites dans les années soixante au moment de la création du quartier.

De façon globale, ces équipements sont enclavés, ils subissent une désaffection et évitement très liés à l'image du quartier.

Bien qu'ayant déjà bénéficié du dispositif de dédoublement de classes, ces écoles, dont le bâti ne répond plus aux évolutions actuelles, nécessitent un programme de restructuration, permettant une adaptation du cadre scolaire aux nouveaux projets de réussite éducative, et une incorporation de ces équipements dans la dynamique du renouvellement urbain du quartier.

Les projets de restructuration des groupes JZay et J Moulin s'intègrent pleinement au projet de renouvellement urbain puisqu'ils accompagnent les nouvelles percées de désenclavement (Axe l'Herminier pour J.Zay, et Passage piétons pour J.Moulin).

OBJECTIFS – DESCRIPTION

Le projet consiste à redéployer l'offre scolaire selon un schéma directeur visant à la fois une rationalisation des locaux, et leur adaptation aux besoins actuels, et par ailleurs un objectif de réussite éducative en travaillant sur l'attractivité des équipements, leur changement d'image, l'intégration des fonctions culturelles, l'ouverture des équipements en direction des parents, et en lien avec la vie sociale du quartier.

Par ailleurs un projet pédagogique ciblant le Cycle 3 est en cours d'élaboration entre les services de la Ville de Nîmes et du Conseil Départemental en vue de développer les liens entre écoles et collège.

Les actions principales portent sur :

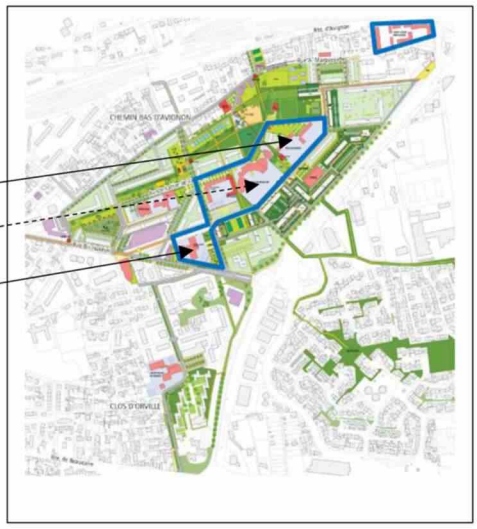
- L'extension/rénovation de l'école Jean Zay transformée en « petite primaire », visant à bénéficier de sa localisation en entrée de quartier et « ouverte sur la ville », permettant une nouvelle attractivité vis-à-vis des familles.
- La rénovation du Groupe Scolaire Jean Moulin permettant d'adapter le site scolaire au nouveau passage piéton public entre école et collège. Il est ainsi prévu la démolition d'anciens locaux vétustes et inadaptés et la reconstruction de nouveaux locaux comprenant :

  . Au rdC locaux ULIS , salle informatique, bureau et accueil ALAE / . au 1er Etage salle des MAITRES , Bureau Psychologique , salle de réunion y compris sanitaires , rangement ect / . A l'interface entre Ecole et Passage public, construction d'un bâtiment neuf a usage de salle polyvalente.
- A noter pour information (hors convention) que dans un horizon du plan guide à long terme, il est prévu sur le Groupe Scolaire Georges Bruguier, une transformation plus ample impliquant une démolition partielle de la maternelle actuelle (permettant l'élargissement du passage piétons actuel), et l'intégration à terme sur l'ilot d'un programme de lecture publique (petite médiathèque) aujourd'hui absent sur le quartier. Cette opération est différée après la convention car cette école faisant face à la copropriété le portal, cette opération nécessitera comme préalable la terminaison de l'opération de recyclage de la copropriété du Portal

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	en QPV

Localisation des équipements scolaires du quartier chemin bas d'avignon (du sud ouet au nord est), et en « Gras » les Ecoles faisant l'objet de la présente demande d'action.

- **GS J.Moulin (J.M)**
- *Collège R.Rolland*
- **Maternelle J.Zay (J.Z)**
- *GS G.Bruguier*
- *GS.Pont de Justice*



PROGRAMME – ESTIMATIONS	COÛT subventionnable = 2 242 000 € HT

INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TAUX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Restructuration Extension Jean Zay	B1	950 000			
Restructuration Jean Moulin	A13	950 000			
Sous total Travaux		1 900 000		1 900 000	
Aléas divers imprévus	inclus	1 900 000	0%	0	
TRAVAUX				1 900 000	1 900 000
Honoraires M.Oeuvre		inclus	10%	1 900 000	190 000
Rémunération conduite opération		inclus	5%	1 900 000	95 000
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.		inclus	0%	1 900 000	0
Mobilier				57 000	57 000
TOTAL DEPENSES					**2 242 000**
RECETTES					
Pas de Valorisation Foncière (Equ. Public)					
TOTAL DEPENSES					**2 242 000**

PLANS APRES

Jean Moulin



PLANNING PRÉVISIONNEL

S1 – Année 2022/ 8 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE		HT
Coût HT :		**2 242 000**
Coût TTC :	20%	2 690 400
Assiette subventionnable :		2 242 000
Subvention ANRU :		784 700
Subvention Département :		
Subvention EPCI :		
Subvention Région :		
Fonds propres :		1 457 300
Autres :		
Prêts CDC :		
Prêts bonifiés AL :		
Sous total financements HT		**2 242 000**

Fiche démolition-reconstruction de l'école Léo Rousson à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Fiches Equipements de proximité *(mise à jour 21 Octobre 2020)*

CHEMIN BAS D'AVIGNON – CLOS D'ORVILLE – FAMILLE 37 – Équipements de proximité

Intitulé de l'opération DEMOLITION – RECONSTRUCTION DE L'ECOLE LEO ROUSSON	Maître d'ouvrage **Villle de Nîmes**

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le groupe scolaire Léo Rousson accueille les enfants du quartier Clos d'Orville, ce groupe scolaire a été construit dans les années soixante au moment de la création du quartier.

Au-delà de son obsolescence bâtimentaire, il se trouve également dans un positionnement enclavé, l'équipement actuel ne permet pas de développer un programme apte à renforcer l'attractivité de l'école.

- C'est une école de type PAILLERON : Les bâtiments de type « Pailleron » sont réalisés selon le procédé « constructions modulaires », présentant les caractéristiques d'un procédé mixte comportant une structure métallique avec des panneaux de façade en béton, les toitures et les cloisons étant en panneaux de bois.
- Ce type d'établissement ne correspond plus aux normes actuelles de sécurité incendie et a contraint la Ville à mettre ne place des mesures particulières de sécurité pour continuer leur exploitation.
- La Ville de Nîmes a placé comme prioritaire la démolition et la reconstruction de ce Groupe Scolaire.

OBJECTIFS – DESCRIPTION

Le projet de démolition reconstruction du groupe scolaire Léo Rousson s'inscrit dans un schéma directeur de redéploiement de l'offre scolaire du secteur visant à enrayer l'évitement, viser une plus grande mixité, et contribuer à la réussite éducative.

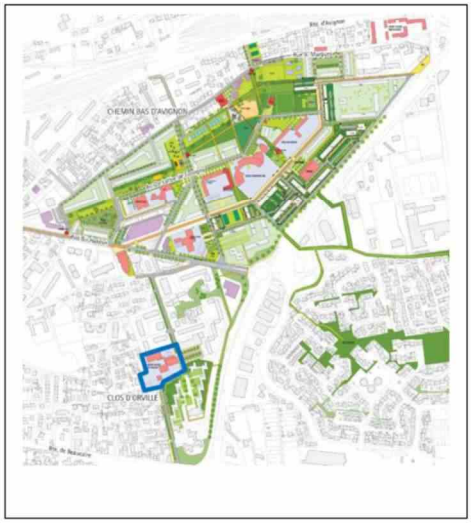
- Ce projet de groupe scolaire regroupant maternelle et élémentaire pourra accueillir jusqu'à 270 éleves.. Cette école sera intégrée au dispositif REP+, Il induira donc les besoins suivants (programmation indicative à ce stade):
- 5 classes de maternelle / 7 classes de dispositif CP/CE1 (locaux modulables (soit 3 classes un atelier soit locaux ouvert sur le quartier) / 6 classes de CE2 à CM2 / 6 ateliers / Local ATS école maternelle / 1 Salle de repos
- 2 halls d'accueil / 2 salles d'activités périscolaires / 1 BCD / 1 salle polyvalente + rangement / 1 salle de réunion

1 salle de convivialité / 1 restaurant scolaire + self (30m²) / 1 office

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**en QPV**

Situation du groupe scolaire au centre du quartier Clos d'Orville.

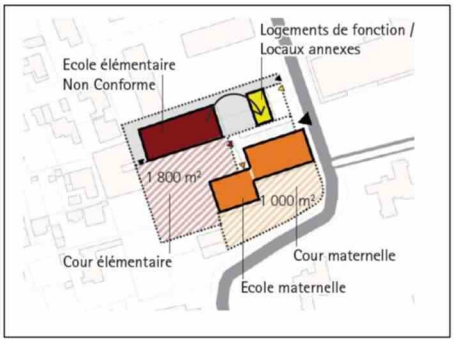
Secteur de scolarisation incluant à l'Ouest (route de Beaucaire) et à l'Est (Lotissement Possac Chalvidan) un habitat plus résidentiel, permettant d'influer sur la mixité.



PROGRAMME – ESTIMATIONS	COÛT Subventionnable =	8 198 440	€ HT

INTITULE	Fiche Action	BASE DEPENSE	TAUX	Sous Tot	MONTANT HT
DEPENSES					
Travaux (compris aléas)	F2	6 666 000			
Autres travaux divers		166 000			
Sous total Travaux		6 832 000		6 832 000	
Aléas divers imprévus		6 832 000	0%	0	
TRAVAUX				6 832 000	6 832 000
Honoraires M.Oeuvre			10%	6 832 000	683 200
Rémunération conduite opération			7%	6 832 000	478 240
Etudes et prestations nécessaires à l'opé.			2%	6 832 000	136 640
TOTAL DEPENSES Travaux et Prestations I.					**8 130 080**
Mobilier					**150 000**
RECETTES					
Pas de Valorisation Foncière (Equ. Public)					
TOTAL DEPENSES					**8 280 080**

PLANS AVANT / APRES



Projet en cours de définition



PLANNING PRÉVISIONNEL

S2 – Année 2021/ 4 semestres

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE		HT
Coût HT :		**8 280 080**
Coût TTC :	20%	9 936 096
Assiette subventionnable :		8 198 400
Subvention ANRU :	35%	2 869 440
Subvention Département :		
Subvention EPCI :		
Subvention Région :		
Fonds propres :		5 410 640
Autres :		
Prêts CDC :		
Prêts bonifiés AL :		
Sous total financements HT		**8 280 080**

Fiche construction du pôle éducatif, culturel et sportif à Mas de Mingue

Démarrage anticipé Maîtrise d'ouvrage	CONSTRUCTION DU POLE EDUCATIF, CULTUREL JEAN D'ORMESON VILLE DE NÎMES	DA7

Rappel du contexte	L'actuelle école Albert Camus est une structure métallique vieillissante, qui ne peut plus répondre aux normes de sécurité. Aujourd'hui inadaptée, cette école est vouée à être démolie et remplacée par un nouvel équipement scolaire. Une démarche innovante de concertation et de co conception a émergé dans le cadre de l'élaboration du projet de construction du nouvel équipement. Celle-ci a notamment impliqué des universitaires et des professionnels en sociologie, des parents d'élèves et des enfants, des enseignants et des acteurs associatifs et institutionnels du quartier. Cette démarche a été à l'origine du programme arrêté pour cet équipement, dont la vocation est de dépasser la stricte dimension scolaire pour en faire un véritable équipement ouvert sur le quartier, notamment en accueillant une salle polyvalente, une ludo-médiathèque, un terrain de sport … . Le projet de Pôle Educatif Culturel et Sportif joue un rôle majeur dans le projet de rénovation urbaine du « QPV Mas de Mingue » puisqu'il constitue un point d'articulation majeur avec les nouveaux quartiers Mas de Teste / Citadelle permettant ainsi de redessiner des frontières urbaines et sociales plus large. Cette situation devra notamment permettre de lutter contre l'évitement des équipements scolaires du QPV Mas de Mingue. En effet, le taux d'évitement tend à y augmenter d'année en année passant de 28,74 % en 2011 à 33,76% en 2017. Le projet de construction de l'équipement répond à des enjeux exigeants de qualité architecturale et environnementale fixés dans le cadre du programme fonctionnel et technique élaboré pour sa réalisation. **<u>Les enjeux architecturaux et de développement durable</u>** - **concevoir des espaces « flexibles et modulaires »** en adéquation avec les évolutions pédagogiques et fonctionnelles - Construire, dans le respect de la **Charte de Construction Durable de la Ville** et en recherchant la labellisation **Bâtiment Durable Méditerranéen** - Viser le **niveau BEPOS** (bâtiment à énergie positive) en concevant le bâtiment dans une logique « négawatt» sobriété du bâti - **Veiller à la solidarité et la cohésion sociale :** co-conception avec les futurs utilisateurs ou leurs représentants, lien avec les acteurs du QPV Mas de Mingue, développement d'espaces dédiés à des activités sociales, sportives et culturelles, clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux…. - …

Descriptif des travaux	4000m² d'aménagements extérieurs (stationnement et dépose minute, parvis, préau, cours, plateau sportif, jardins …). 3000 m² de surface de plancher, dont notamment : - 15 salles de cours, 8 ateliers scolaires - 1 salle polyvalente (100m²) - 1 ludo-médiathèque (400m²)
Périmètre d'intervention	Ville de Vîmes
Calendrier prévisionnel	CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE • Jury de concours pour choix MOE : le 30 janvier 2017 • Délibération du Conseil Municipal entérinant ce choix : 1er avril 2017 • Etudes de conception : mai à décembre 2017 • Instruction Permis de Construire : octobre 2017 à janvier 2018 • Consultation des entreprises : janvier et février 2018 • Début des travaux terrassements : mai 2018 • Début des travaux bâtiments : aout 2018 • Fin des travaux : décembre 2019.
Plan de financement	ESTIMATION DU PROJET • TRAVAUX : 8 532 332 € HT, hors mobiliers (225 800€HT) • MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE : 1 200 000 € HT • AUTRES PRESTATIONS INTELLECTUELLES (bureau de contrôle, coordonnateur SPS, bureau ESSP : 252 500 € HT PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL • *ASSIETTE SUBVENTIONNABLE 9 385 566 (Travaux + Moe (maxi 10% des travaux))* CO FINANCEMENT : • ANRU (avec hypothèse 35% de l'assiette subventionnable) : 3 284 948 € • Reste à charge Ville de Nîmes : 6 100 618 € • Participation PAE Mas de Teste (Constructeurs zone IIAU) : 215 000 €

Fiche création d'une nouvelle crèche à Mas de Mingue

MAS DE MINGUE – FAMILLE 37 – Équipements de proximité

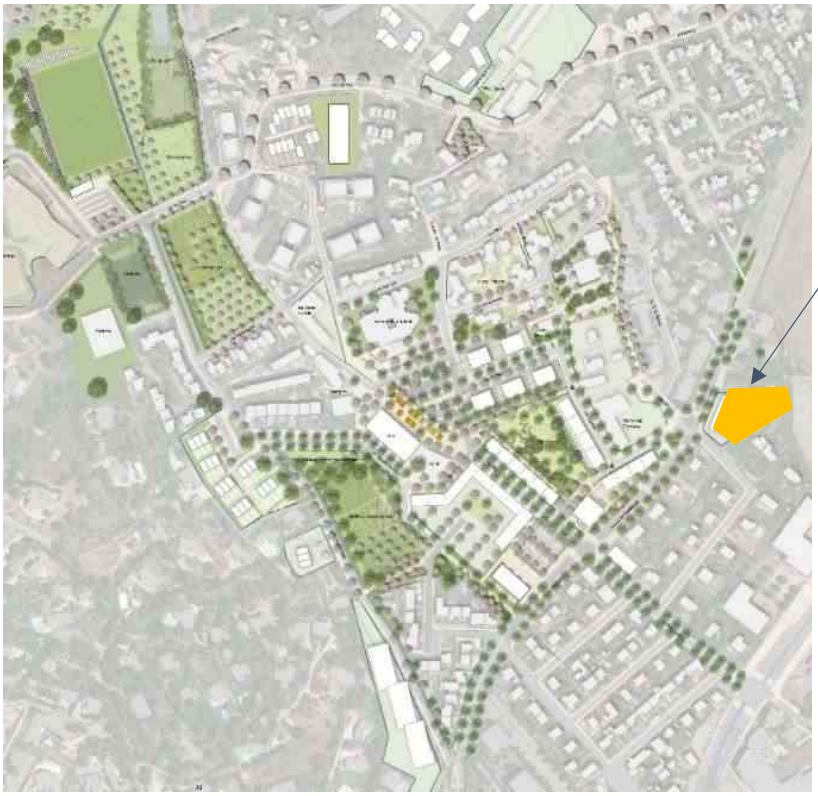
Création d'une nouvelle Crèche - Clos de Coutelle	Maître d'ouvrage Maîtrise d'Ouvrage déléguée à Habitat du Gard

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- La Ville de Nîmes a sollicité Habitat du Gard pour intégrer à son programme immobilier du Clos de Coutelle la création d'une crèche d'une capacité de 60 places.
- Ce nouvel équipement remplacera notamment la crèche existante (20 places) située dans la partie restructurée (démolie/réaménagée) de la copropriété Les Grillons.
- Le programme : 700m² de Surface de Plancher, avec un extérieur (jardin) de 300m² et un besoins de 15 à 20 places de stationnements dédiés.
- Intégration de l'équipement au RDC d'une opération immobilière comprenant 24 logements collectifs (reconstitution de l'offre LLS par HdG). La partie logements fait l'objet d'une fiche propre HdG.
- L'emplacement de la crèche, en prise directe avec la Route de Courbessac est bien desservi par la ligne T2, dont la mise en service est programmée à échéance 2021. Il permet d'ouvrir l'équipement vers l'extérieur du quartier et ainsi répondre à des besoins à l'échelle de l'Est de l'agglomération nîmoise (diversification du public accueilli).
- Une convention de délégation de Maîtrise d'Ouvrage devrait être établie entre la Ville et HdG.

OBJECTIFS

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**en QPV**



PROGRAMME	1.330.000€ + 266.000€ = 1.596.000€HT
Coût de construction (1900€HT/m² SdP) = 1.330.000€HT	
10% de Moe, soit 133.000€, + 7% de conduite d'opération et études (programmation…), soit 93.100€ +3% de mobilier indissociable, soit 39.900€	
PLANS AVANT / APRES	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**Démarrage : S2 - 2019** **Durée : 12 semestres**
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
COÛT HT :	1.596.000€
COÛT TTC :	
Assiette subventionnable :	1.596.000€
Subvention ANRU :	558.600€
Subvention Département :	
Subvention EPCI :	
Subvention Région :	100.000€
Fonds propres :	373.400€ (Part MO)
Autres : CAF	564.000€
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

38-Immobilier à vocation économique

Fiche programme commercial Porte des Arts – îlot 1 à Pissevin-Valdegour

Pissevin – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**

Polarité Commerciale - Portes des Arts – îlot 1

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Située au sein du Quartier de Pissevin et à la frange du Quartier de Valdegour (16 000 habitants), les pôles commerciaux Trait d'Union et Galerie Wagner souffrent de déprise, en dépit d'une zone de chalandise densément peuplée.

Composé de deux entités qui malgré leur proximité ne fonctionnent pas en synergie, ces pôles qui accueillent une cinquantaine d'activités cumulent de nombreux handicaps :

- Déqualification importante de l'offre (paupérisation, ethnicisation, forte concurrence entre entités…)
- Disfonctionnement urbains et immobiliers (bâti en mauvais état, enclavement de la galerie Wagner…)
- Climat d'insécurité prégnant

Afin de recalibrer l'offre, une étude a été réalisée en 2013 sur les potentialités commerciales de ces pôles a été (400 ménages questionnés sur leurs comportements d'achats), confortée par une étude juridique et foncière engagée en 2016 auprès des professionnels.

Ces études préalables, confortées par des rencontres avec les commerçants qui partagent par ailleurs les éléments de diagnostic et les préconisations de réorganisation de l'offre existante, confortent le principe que l'offre commerciale en lien direct avec la ligne 2 du BHNS doit être réorganisée en deux polarités (Portes des Arts et Centralité Kennedy)

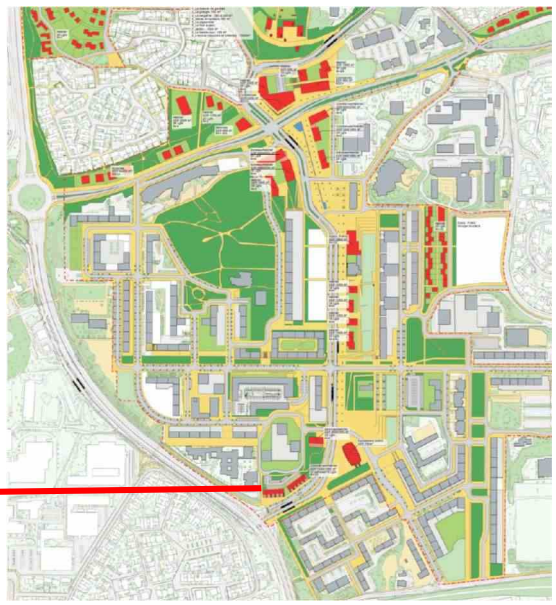
OBJECTIFS

Création d'une nouvelle polarité de proximité au sud du quartier Pissevin
Transfert partiel de l'offre commerciale présente au sein de la Galerie Wagner par le repositionnement de 9-10 à unités commerciales
A l'issue, début de démolition de la Galerie Wagner et de la place Debussy

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

Création d'un ensemble commercial de 1 000 m² SDP
Par division d'un volume au sein d'un programme mixte, Commerce en RdC et logements en R+1
9 ou 10 unités commerciales et services de proximités





PROGRAMME	Coût = 1 972 675 € HT
Acquisition	1 742 500 €
Etudes et prestations nécessaires à l'opération	20 000 €
Travaux de création de cellules commerciales	107 000 €
Honoraires de Maîtrise d'œuvre	10 700 €
Rémunération de la conduite d'opération	92 475 €
CF : Fiche 38 NPNRU art ilot 1	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**Semestre de démarrage – S 1 2022 – 7 semestres**
Signature du contrat de VEFA au 2ème semestre 2021	

PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT :	**1 972 675 €**
Coût TTC :	
Assiette subventionnable HT :	722 675 €
Subvention ANRU (65%):	469 738.75 €
Subvention Département :	
Subvention Collectivités Locales:	
Subvention Région :	
Autres : recettes + apport en fonds propres	1 502 936.25 €
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche programme services médicaux Porte des Arts – îlot 2 à Pissevin-Valdegour

Pissevin – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**

Polarité commerciale et médicale - Porte des Arts – îlot 2

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Située au sein du Quartier de Pissevin et à la frange du Quartier de Valdegour (16 000 habitants), les pôles commerciaux Trait d'Union et Galerie Wagner souffrent de déprise, en dépit d'une zone de chalandise densément peuplée.

Composé de deux entités qui malgré leur proximité ne fonctionnent pas en synergie ces pôles qui accueillent une cinquantaine d'activités cumulent de nombreux handicaps :

- Déqualification importante de l'offre (paupérisation, ethnicisation, concurrence entre entités…)
- Disfonctionnement urbains et immobiliers (bâti en mauvais état, enclavement de la galerie Wagner…)
- Climat d'insécurité prégnant

Afin de recalibrer l'offre, une étude a été réalisée en 2013 sur les potentialités commerciales de ces pôles a été (400 ménages questionnés sur leurs comportements d'achats), confortée par une étude juridique et foncière engagée en 2016 auprès des professionnels.

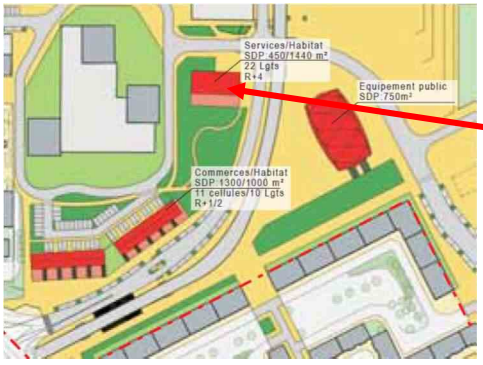
Ces études préalables, conforté par des rencontres avec les commerçants qui partagent par ailleurs les éléments de diagnostic et les préconisations de réorganisation de l'offre existante, confortent le principe que l'offre commerciale en lien direct avec la ligne 2 du BHNS doit être réorganisée en deux polarités (Portes des Arts et Centralité Kennedy)

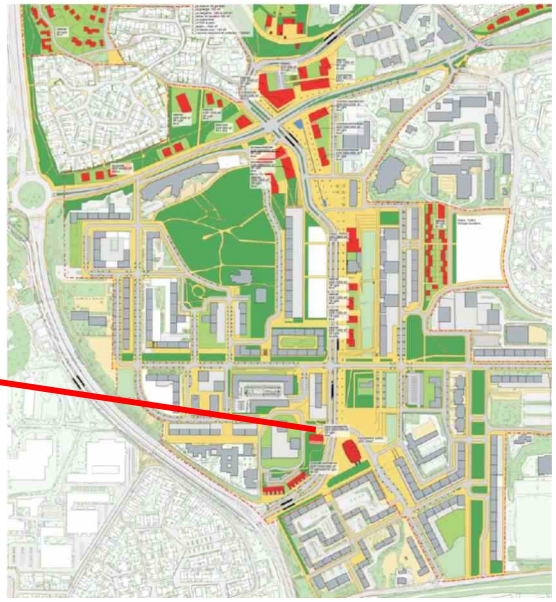
OBJECTIFS

Création d'une nouvelle polarité de proximité au sud du quartier Pissevin
Transfert partiel de l'offre service présente au sein de la Galerie Wagner
Regroupement dans un ensemble immobilier des professionnels de santé (notamment 2 pharmacies en 1 une),
A l'issue, début de démolition de la Galerie Wagner

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

Création d'un ensemble immobilier à vocation « santé » de 1200 m² SDP
Si besoin, div volume au sein du programme mixte,
Regroupement de 2 pharmacies en RDC,
Regroupement des professionnels de santé, dont 1 MSP





PROGRAMME	Coût = 2 993 100 € HT
Acquisition Travaux complémentaires de création de cellules « commerciales » ou de services Honoraires de Maîtrise d'œuvre Rémunération de la conduite d'opération *CF : Fiche 38 NPNRU Portes des Arts ilot 2*	2 706 000 € 132 000 € 128 200 € 42 700 €
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 – 2022 et 7 semestres**
Signature d'un contrat de VEFA au plus tard 2ème semestre 2021	
PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable HT : Subvention ANRU (65%): Subvention Département : Subvention Collectivités Locales : Subvention Région Autres : Recettes + apports fonds propres Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	**2 993 100 €** 1 193 100 € 775 515 € 2 217 585 €

Fiche programme commercial Kennedy Nord à Pissevin-Valdegour

Pissevin – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**

Polarité commerciale - Centralité Kennedy Nord

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Située au sein du Quartier de Pissevin et à la frange du Quartier de Valdegour (16 000 habitants), les pôles commerciaux Trait d'Union et Galerie Wagner souffrent de déprise, en dépit d'une zone de chalandise densément peuplée.

Composé de deux entités qui malgré leur proximité ne fonctionnent pas en synergie ces pôles qui accueillent une cinquantaine d'activités cumulent de nombreux handicaps :

- Déqualification importante de l'offre (paupérisation, ethnicisation, concurrence entre entités…)
- Disfonctionnement urbains et immobiliers (bâti en mauvais état, enclavement de la galerie Wagner…)
- Climat d'insécurité prégnant

Afin de recalibrer l'offre, une étude a été réalisée en 2013 sur les potentialités commerciales de ces pôles a été (400 ménages questionnés sur leurs comportements d'achats), confortée par une étude juridique et foncière engagée en 2016 auprès des professionnels.

Ces études préalables, conforté par des rencontres avec les commerçants qui partagent par ailleurs les éléments de diagnostic et les préconisations de réorganisation de l'offre existante, confortent le principe que l'offre commerciale en lien direct avec la ligne 2 du BHNS doit être réorganisée en deux polarités (Portes des Arts et Centralité Kennedy)

OBJECTIFS

Création de nouvelles unités commerciales au nord de la Centralité Kennedy en articulation avec l'arrêt T2
Création d'une unité dédiée à accueillir une moyenne surface alimentaire (800 m²)

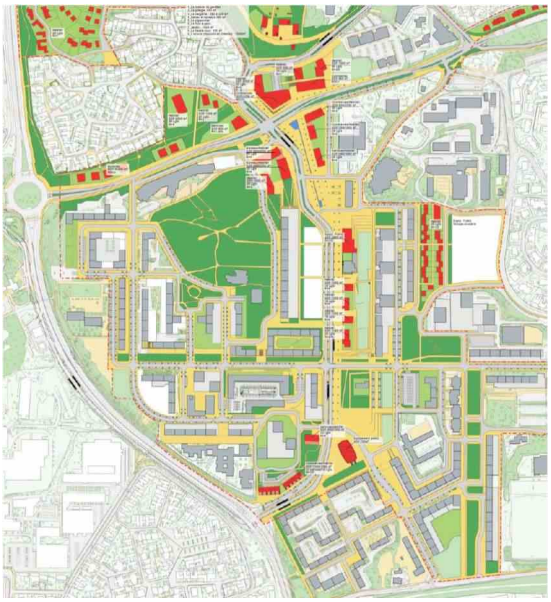
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**Hors QPV (demande de dérogation)**

Création d'emprise commerciale sur 2 050 m² de SDP en RDC

- Une dizaine d'unités commerciales et services de proximités,
- 1 unité dédiée à l'accueil d'une surface alimentaire.

Division volume au sein de programmes mixtes : commerces en RdC et logements/services en R+4





PROGRAMME	Coût = 3 999 870 € HT
Acquisition	3 485 000 €
Etudes et prestations nécessaires à l'opération	20 000 €
Travaux de création de cellules commerciales	278 800 €
Honoraires de Maîtrise d'œuvre	27 880 €
Rémunération de la conduite d'opération	188 190 €
CF : Fiche 38 NPNRU Kennedy Nord + Demande de dérogation associée	
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 - 2023 – 8 semestres**
Signature du contrat VEFA 1er semestre 2023	

PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT :	**3 999 870 €**
Coût TTC :	
Assiette subventionnable HT :	1 949 870 €
Subvention ANRU (65%):	1 267 415.50 €
Subvention Département :	
Subvention Collectivités Locales :	
Subvention Région :	
Autres : recettes + apport fonds propres	2 732 454,50 €
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche programme commercial Kennedy Sud à Pissevin-Valdegour

Pissevin – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**

Polarité commerciales – Centralité Kennedy Sud

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Située au sein du Quartier de Pissevin et à la frange du Quartier de Valdegour (16 000 habitants), les pôles commerciaux Trait d'Union et Galerie Wagner souffrent de déprise, en dépit d'une zone de chalandise densément peuplée.

Composé de deux entités qui malgré leur proximité ne fonctionnent pas en synergie ces pôles qui accueillent une cinquantaine d'activités cumulent de nombreux handicaps :

- Déqualification importante de l'offre (paupérisation, ethnicisation, concurrence entre entités…)
- Disfonctionnement urbains et immobiliers (bâti en mauvais état, enclavement de la galerie Wagner…)
- Climat d'insécurité prégnant

Afin de recalibrer l'offre, une étude a été réalisée en 2013 sur les potentialités commerciales de ces pôles a été (400 ménages questionnés sur leurs comportements d'achats), confortée par une étude juridique et foncière engagée en 2016 auprès des professionnels.

Ces études préalables, conforté par des rencontres avec les commerçants qui partagent par ailleurs les éléments de diagnostic et les préconisations de réorganisation de l'offre existante, confortent le principe que l'offre commerciale en lien direct avec la ligne 2 du BHNS doit être réorganisée en deux polarités (Portes des Arts et Centralité Kennedy)

OBJECTIFS

Création de nouvelles unités commerciales au sud de la Centralité Kennedy au droit de l'arrêt T2
Transfert de commerces de l'ex Galerie Wagner et de Trait d'Union 10 à 12 unités
Transfert/regroupement de 2 pharmacies et structuration d'une offre médicale pour les professionnels de santé
A l'issue, démolition de la Galerie Wagner, restructuration de Trait d'Union et ex Carrefour Market

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

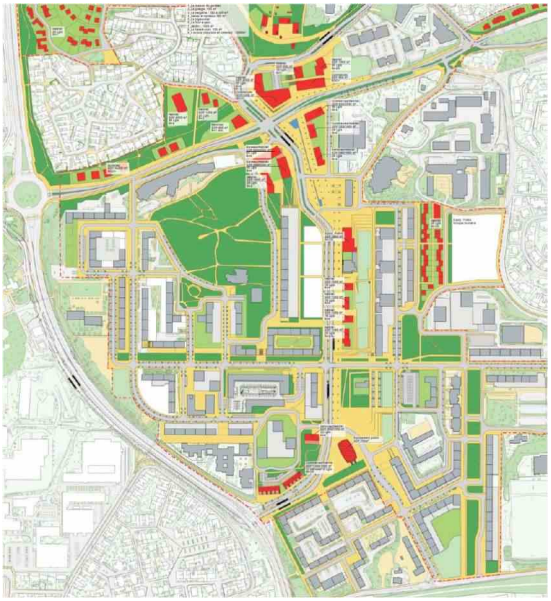
Création de plusieurs unités bâtis avec 1 300 m² SDP
dédiées aux commerces et à une pharmacie,

Division volume au sein de programmes mixtes

Commerces en RdC et logements en R+4 et R+6

10 à 12 unités commerciales organisés en îlots autour d'une place centrale





PROGRAMME	Coût = 2 605 512,50 € HT
Acquisition Etudes et prestations nécessaires à l'opération Travaux complémentaires de création de cellules commerciales Honoraires de Maîtrise d'œuvre Rémunération de la conduite d'opération *CF : Fiche 38 NPNRU Kennedy sud*	2 265 250 € 20 000 € 180 000 € 18 000 € 122 262.50 €
PLANNING PRÉVISIONNEL	**2 - 2022 – 10 semestres**
Signature du contrat VEFA au 2ème semestre 2021	
PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable HT : Subvention ANRU (65%): Subvention Département : Subvention Collectivités Locales : Subvention Région : Autres : recettes + apports fonds propres Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	**2 605 512,50 €** 980 512.50 € 637 333,15 € 1 968 179.37 €

Fiche programme commercial Le Portal / îlot Jean Zay à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Chemin Bas d'Avignon – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**

Polarité Commerciale – Îlot Jean Zay

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le quartier Chemin Bas situé au niveau de la Porte Est de la ville de Nîmes est constitué essentiellement de barres d'immeubles de logements qui accueillent 7 100 habitants. Ce quartier a fortement évolué sous l'impulsion du premier projet de rénovation urbaine avec restructuration de l'axe Bir Hakeim et la reconfiguration du Centre Commercial Carré Saint Dominique portée par Epareca.

De nouveaux logements, plus qualitatifs, y ont été construits, mais l'objectif de mixité sociale reste complexe, dans ce quartier composé à 80 % de logements sociaux.

Toutefois, cette première opération sur le tissu urbain n'a concerné que la partie sud du quartier et sur les autres secteurs, on continue de trouver une trame viaire peu lisible, de nombreux délaissés urbains ainsi que des copropriétés privées souffrant d'un défaut d'entretien.

Plusieurs axes d'intervention ont été définis par les collectivités : insertion du TCSP ligne 2, réorganisation de la trame viaire, aménagement des espaces publics, diversification du parc de logements…

Situé en cœur de quartier à seulement 100 m mètre à pied du centre commercial Carré Saint Dominique, le pôle commercial Le Portal constitué de 22 cellules commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles dégradés concentre de nombreux dysfonctionnement. Le manque de visibilité des commerces est générateur d'une forte vacance et l'ensemble de logements en mauvais état rend l'intervention publique extrêmement complexe et nécessaire.

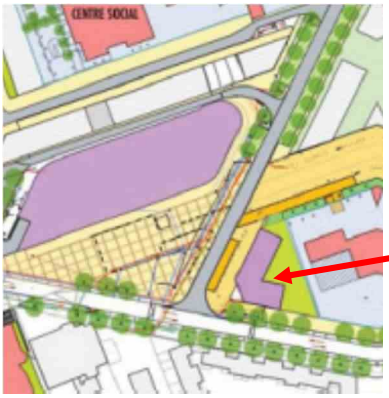
OBJECTIFS

Reconquête de la copropriété dégradée du Portal avec l'intervention de l'EPF
Repositionnement de 5 à 6 commerces (Pharmacie/Matériel Médical/Tabac Presse/ Boucherie/Fruits et Légumes) sur deux autres sites (îlot Braque au nord du quartier et îlot Jean Zay mitoyen du Carré St Dominique)
Démolition d'une barre et d'un U et réhabilitation des logements

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

Démolition et restructuration du Portal

Repositionnement de 2 unités commerciales au Sud du quartier sur l'îlot Jean Zay (250 m²) en RdC d'un immeuble





PROGRAMME	Coût = 499 206,25 € HT
Acquisition Etudes et prestations nécessaires à l'opération Travaux complémentaires de création de cellules commerciales Honoraires de Maîtrise d'œuvre Rémunération de la conduite d'opération *CF : Fiche 38 NPNRU_Jzay*	435 625 € 5 000 € 32 000 € 3 200 € 23 381.25 €
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 - 2022 – 8 semestres**
Signature du contrat VEFA au 1er Sem 2021	
PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable HT : Subvention ANRU (35%): Subvention Département : Subvention Collectivités Locales : Subvention Région : Autres : Recettes + Apports en fonds propres Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	**499 206.25 €** 199 206.25 € 69 722.19 € 429 484.06 €

Fiche programme commercial Le Portal / îlot Braque à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville

Chemin Bas d'Avignon – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**

Polarité commerciale - Îlot Braque

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le quartier Chemin Bas situé au niveau de la Porte Est de la ville de Nîmes est constitué essentiellement de barres d'immeubles de logements qui accueillent 7 100 habitants. Ce quartier a fortement évolué sous l'impulsion du premier projet de rénovation urbaine avec restructuration de l'axe Bir Hakeim et la reconfiguration du Centre Commercial Carré Saint Dominique portée par Epareca.

De nouveaux logements, plus qualitatifs, y ont été construits, mais l'objectif de mixité sociale reste complexe, dans ce quartier composé à 80 % de logements sociaux.

Toutefois, cette première opération sur le tissu urbain n'a concerné que la partie sud du quartier et sur les autres secteurs, on continue de trouver une trame viaire peu lisible, de nombreux délaissés urbains ainsi que des copropriétés privées souffrant d'un défaut d'entretien.

Plusieurs axes d'intervention ont été définis par les collectivités : insertion du TCSP ligne 2, réorganisation de la trame viaire, aménagement des espaces publics, diversification du parc de logements…

Situé en cœur de quartier à seulement 100 m mètre à pied du centre commercial Carré Saint Dominique, le pôle commercial Le Portal constitué de 22 cellules commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles dégradés concentre de nombreux dysfonctionnement. Le manque de visibilité des commerces est générateur d'une forte vacance et l'ensemble de logements en mauvais état rend l'intervention publique extrêmement complexe et nécessaire.

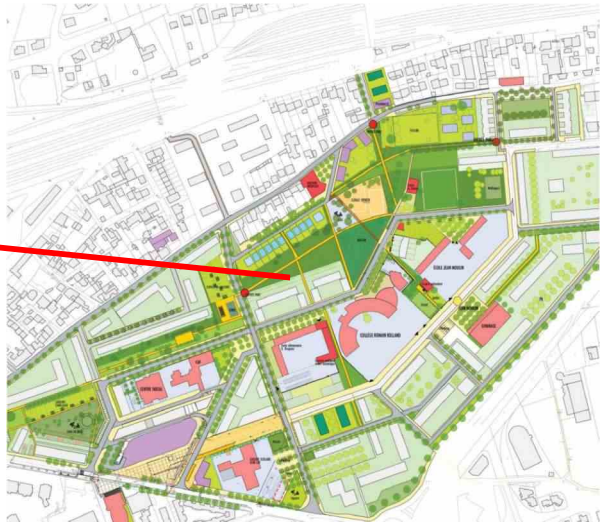
OBJECTIFS

Reconquête de la copropriété dégradée du Portal avec l'intervention de l'EPF
Repositionnement de 5 à 6 commerces (Pharmacie/Matériel Médical/Tabac Presse/ Boucherie/Fruits et
Légumes) sur deux autres sites (îlot Braque au nord du quartier et îlot Jean Zay mitoyen du Carré St Dominique)
Démolition d'une barre et d'un U et réhabilitation des logements

LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

Démolition et restructuration du Portal
Repositionnement de 4 unités commerciales au Nord du quartier sur l'îlot Braque (800 m²) en RdC d'immeubles





PROGRAMME	Coût = 1 599 650 € HT
Acquisition Etudes et prestations nécessaires à l'opération Travaux complémentaires de création de cellules commerciales Honoraires de Maîtrise d'œuvre Rémunération de la conduite d'opération *CF : Fiche 38 NPNRU_Ilot_braque*	1 394 000 € 15 200 € 105 000 € 10 500 € 74 950 €
PLANNING PRÉVISIONNEL	**S1 - 2022 – 10 semestres**
Signature de contrat VEFA 1er semestre 2022	
PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT : Coût TTC : Assiette subventionnable HT : Subvention ANRU (35%): Subvention Département : Subvention Collectivités Locales : Subvention Région : Autres : Recettes + Apport fonds propres Prêts CDC : Prêts bonifiés AL :	**1 599 650 €** 639 650 € 223 877 € 1 375 772,50 €

Fiche programme commercial et de services les Grillons à Mas de Mingue

Mas de Mingue – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique	
Intitulé de l'opération	**Maître d'ouvrage : SAT**
Polarité commerciale et de services – Les Grillons	

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le quartier Mas de Mingue compte 4 759 habitants dont 2 684 dans le périmètre QPV.

Il constitue une entrée de ville de l'Est nîmois, avec un pôle d'habitat peu qualifié, constitué de barres en grande majorité, d'une importante copropriété dégradée et complété par des segments de logements pavillonnaires.

Il accueille également dans sa périphérie immédiate, des zones d'activités économiques anciennes et de faible qualité (Mas de Noyers, Courbessac) ainsi que de grands équipements régaliens (Centre de Rétention Administrative, Centre Educatif Fermé, Maison d'Arrêt, Ecole Nationale de Police).

Au cœur du quartier est implanté un ensemble immobilier en copropriété, mélangeant commerces, équipements publics, garages et logements. La partie commerciale, d'une surface d'environ 900 m², comprend 9 activités dont la Poste et un tabac, seuls commerces générateurs de flux (pas de surface alimentaire, ni de pharmacie).

L'ensemble est positionné sur la route de Courbessac, axe principal du quartier, doté d'un parking directement accessible depuis les axes mais souffre de la présence à une centaine de mètre d'un centre commercial composé d'un supermarché Intermarché, d'un Bricomarché, d'une galerie commerciale, rénovée récemment, comportant 18 boutiques, ainsi que d'un Mac Donald.

OBJECTIFS

Reconquête de la copropriété dégradée des grillons à laquelle est accolée l'unité commerciale

Démolition de la galette commerciale

Reconstruction et restructuration d'unités bâties autour d'une nouvelle place

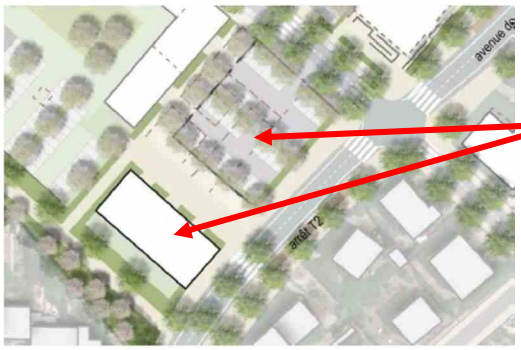
Repositionnements si possibles de certains commerces de services dans les nouvelles unités bâties (Poste par notamment)

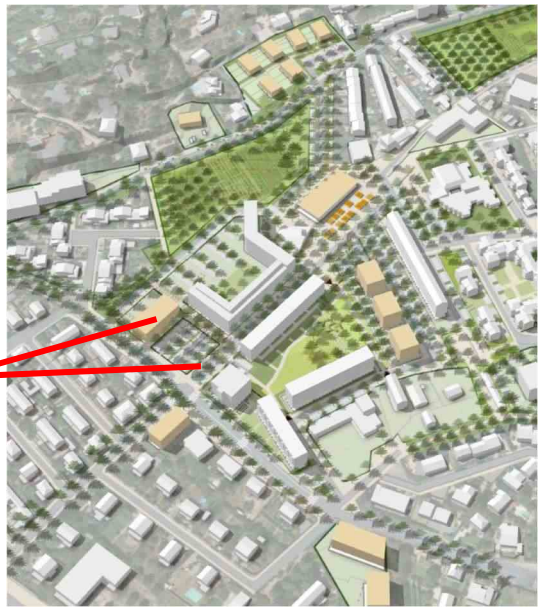
LOCALISATION DE L'OPÉRATION	**En QPV**

Réaménagement d'une place centrale au droit de l'arrêt de la ligne T2 du TCSP

Création de deux immeubles avec insertion en RdC des commerces

Soit 800 m² sur 3 îlots éventuellement autour de la place





PROGRAMME	Coût = 1 570 700 € HT
Acquisition	1 394 000 €
Etudes et prestations nécessaires à l'opération	15 000 €
Travails complémentaires de création de cellules commerciales	80 000 €
Honoraires de Maîtrise d'œuvre	8 000 €
Rémunération de la conduite d'opération	73 700 €
CF : Fiche 38 NPNRU Grillons	

PLANNING PRÉVISIONNEL	S1 - 2023 – 8 semestres
Signature du contrat VEFA 1er sem 2023	

PLAN DE FINANCEMENT	
Coût HT :	**1 570 700 €**
Coût TTC :	
Assiette subventionnable HT :	650 700 €
Subvention ANRU (35%):	227 745 €
Subvention Département :	
Subvention Collectivités Locales :	
Subvention Région :	
Autres : Recettes + Apport fonds propres	1 342 955 €
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

Fiche programme linéaire commercial Espéro à Pissevin-Valdegour

Pissevin – FAMILLE 38 – Immobilier à vocation économique

Linéaire commercial Espero	Maître d'ouvrage SPL AGATE

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- Problèmes de déprises commerciales et dégradation importante des logements des grandes copropriétés de la Galerie Wagner : Lou Ferigoulier, Lou Piboulo, Li Becarut, La Garrigado.
- Gestion difficile des copropriétés par les syndics, le périmètre est régie par un Plan de sauvegarde.
- Un centre commercial intégré en volume dans les grandes copropriétés Espero tout en ayant une gestion et un accès indépendant de ces dernières,
- Un linéaire de locaux commerciaux à requalifier pour accompagner la mise en œuvre du projet urbain, en matière de locaux mis à disposition comme en vocation.

OBJECTIFS

- Requalifier le linéaire de commerces d'une manière compatible avec le projet urbain, en vocation comme en dimension,
- Avoir une gestion unique de ces locaux commerciaux anciens afin d'accompagner au mieux la relocalisation des commerces de la Galerie Wagner,
- Reconvertir ce secteur nouvellement accessible en direct (voirie de desserte nouvelle avec nouvel adressage) en passant d'une vocation de commerces vers celui pour partie des « services » et des associations.

LOCALISATION DE L'OPÉRATION (+plan) — **en QPV**



Rez-de-chaussée des copropriétés Lou Ferigoulier, Lou Piboulo, Li Becarut, La Garrigado

PROGRAMME — **S2 - 2021 14 semestres**

- Acquérir la totalité des commerces sur les 4 grandes copropriétés,
- Requalifier / ré-agencer le linéaire commercial,
- Transférer provisoirement ou définitivement des activités de services privés ou publics,
- Recéder in fine le linéaire à un gestionnaire unique qui en maîtrisera la pérennité d'usage et de vocation.

1 - Etudes et prestations nécessaires à l'opération (Géomètre, SPS, études de sol, structure, amiante, déchets, etc.)	**90 000 € HT**
2 - Cout d'acquisitions yc frais compris : notaires, transferts, déplacement et évictions, …	**1 956 780 € HT**
6 - Cout total des travaux	**840 000 € HT**
7 - Honoraires de MOE	**84 000 € HT**
8 - Conduite de projet	**112 160.40 € HT**
MONTANT TOTAL DES DEPENSES :	**3 082 940.40 HT**
Valorisation Foncière :	
• **Cellules à vocation de services restructurées**	**1 260 000 € HT**
Taux de rendement locatifs brut attendu	**10%**
• **MONTANT TOTAL DES RECETTES :**	**1 260 000 € HT**
BILAN – MONTANT TOTAL DE LA BASE SUBVENTIONNABLE (Montant total des dépenses – coût charge foncière) :	**1 822 940.40 € HT**
PLANNING PRÉVISIONNEL	
Acquisition engagée en 2015 Portage jusqu'en 2028	
PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	
Coût HT :	3 082 940.40 €HT
Recettes HT :	1 260 000 €HT
Assiette subventionnable :	1 822 940.40 €HT
Subvention ANRU (50%) :	638 029,14 €HT
Subvention Département :	
Subvention Ville de Nîmes :	1 184 911.26 €HT
Subvention Région :	
Autres :	
Prêts CDC :	
Prêts bonifiés AL :	

C4 – Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

Libellé	Localisation	Maitre d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Ville	CDC	ANAH	AGGLO	AUTRES	CD 30	REGION
Etude pré-opérationnelle copropriété Soleil Levant	Pissevin-Valdegour	COMMUNE DE NÎMES	140 800 €	168 960 €	35 200 €	35 200 €	70 400 €				
Suivi animation et coordination plan de sauvegarde Galerie Wagner	Pissevin-Valdegour	COMMUNE DE NÎMES	2 017 500 €	2 421 000 €	504 375 €	504 375 €	1 008 750 €				
Ingénierie de redressement Galerie Wagner : aide à la gestion	Pissevin-Valdegour	COMMUNE DE NÎMES	305 250 €	305 250 €			305 250 €				
Plan de sauvegarde Galerie Wagner	Pissevin-Valdegour	COMMUNE DE NÎMES	16 518 000 €	17 964 000 €	724 000 €		9 193 000 €	724 000 €	5 484 000 €	393 000 €	
OPAH-CD Les Grillons (études et suivi animation)	Mas de Mingue	COMMUNE DE NÎMES	500 000 €	100 000 €	80 000 €		250 000 €				
OPAH-CD Les Grillons	Mas de Mingue	COMMUNE DE NÎMES	2 911 000 €	3 228 100 €	582 100 €		2 108 800 €	137 100 €	2 108 800 €	6 500 €	76 500 €
Total			**22 392 550 €**	**24 187 310 €**	**1 925 675 €**	**559 575 €**	**12 936 200 €**	**861 100 €**	**7 592 800 €**	**399 500 €**	**76 500 €**

Convention Plan de Sauvegarde Galerie Wagner à Pissevin-Valdegour



Convention pour la mise en œuvre d'un

PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriétés de la Galerie Wagner – NIMES

LA GARRIGADO – LI BECARUT - LOU PIBOULO – LOU FERIGOULIER

LES ANGLORO 1, 2, 3 et 4

2017 - 2022

Date de la signature de la convention :

26 JUIN 2017

La présente convention est établie entre :

La **ville de Nîmes**, maitre d'ouvrage du Plan de Sauvegarde, représenté par son Maire, Jean-Paul FOURNIER,

L'**Agence nationale de l'habitat,** établissement public à caractère administratif, représenté par la Directrice Générale de l'ANAH, Blanche GUILLEMOT

L'**Etat**, représenté par le Préfet du département du Gard, Didier LAUGA,

La **Communauté d'agglomération Nîmes Métropole**, représenté par son Président, Yvan LACHAUD,

Le **Conseil Départemental du Gard**, représenté par son président, Denis BOUAD,

Et **les syndicats des copropriétés**:

-	Lou Férigoulier	8, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	Lou Piboulo	30, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	Li Bécarut	48, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	La Garrigado	64, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	Angloro 1	9, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	Angloro 2	23, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	Angloro 3	35, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,
-	Angloro 4	51, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes,	représenté par son syndic,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le décret n° 97-122 du 11 février 1997 relatif aux modalités d'application du plan de sauvegarde d'ensembles d'habitat privé

Vu le règlement de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu l'arrêté préfectoral N°2014302_0010 en date du 29 octobre 2014, portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la « Galerie Wagner » sur la commune de Nîmes,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté le 3 juin 2013 par arrêté du préfet de département et du président du Conseil départemental du Gard

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté le 17 juin 2013 par son comité de pilotage

Vu le Plan Local de l'Habitat, adopté le 16 décembre 2013 par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole,

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 juin 2016,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'ANAH, en date du 6 juin 2016,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage, en date du 20 mai 2017 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, en date du 22 mai 2017 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental du Gard, en date du 16 mars 2017 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 mars 2017.

Il a été exposé ce qui suit :

Sommaire

Préambule 4
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application 8
Article 1 - Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés. 8
1.1 Dénomination de l'opération 8
1.2 Périmètre et champs d'intervention 8
1.3 Nature, état et instances des copropriétés 8
Chapitre II - Enjeux de l'opération 11
Article 2 - Enjeux 11
Chapitre III - Description du dispositif et des objectifs de l'opération 11
Article 3 - Volets d'actions 11
3.1 Volet juridique et foncier 11
3.2 Volet « Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires » 13
3.3 Volet social 17
3.4 Volet technique et financier 23
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation 31
Chapitre IV - Financement de l'opération et engagements complémentaires 32
Article 5 - Financement des partenaires de l'opération 32
Article 6 - Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde 36
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation 38
Article 7 - Conduite de l'opération 38
Chapitre VI - Communication 41
Article 8 - Communication 41
Chapitre VII - Prise d'effet du Plan de Sauvegarde, durée, révision, résiliation et prorogation 42
Article 9 - Durée de la convention 42
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention 42
Article 11 - Transmission du Plan de Sauvegarde 43

Préambule

Le quartier Pissevin-Valdegour situé à Nîmes (30), a fait l'objet d'une intervention importante de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) entre 2005 et 2015 sur sa partie nord (Valdegour). Aujourd'hui, l'ensemble du quartier est inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Pissevin-Valdegour par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Cette vaste opération fait à ce jour l'objet d'un protocole de préfiguration, mais le 3 octobre 2016 le comité d'engagement de l'ANRU a validé le principe d'un démarrage anticipé d'actions relatives au Plan de Sauvegarde de la galerie Wagner dont : le suivi animation, la mobilisation des aides à la gestion, la mission de portage de la Spl Agate, l'acquisition et la démolition des « Angloro » et le programme de reconstitution de l'offre locative sociale.

La Galerie Wagner, organisée autour de 8 copropriétés dont les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces, se situe au cœur du quartier Pissevin. Construite entre 1966 et 1972, la galerie demeure l'un des espaces commerciaux les plus fréquentés du quartier Pissevin.



Situation des copropriétés de la Galerie Wagner

Les 8 copropriétés constituaient « L'ensemble Immobilier de l'Espero ». Elles se distinguent entre :

- Les grandes copropriétés à l'est de la galerie : La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo et Lou Férigoulier, de hauteurs R+19 pour les 3 premières et R+13 pour la dernière. Elles sont constituées en majorité de logements mais disposent toutefois de quelques commerces en rez-de-dalle et de stationnements automobiles sur 1 ou 2 niveaux de sous-sol.
- Les petites copropriétés, à l'ouest de la galerie : les Angloro 1 à 4, de hauteur R+2 et mitoyennes les unes des autres.



Les copropriétés de la Galerie Wagner

Une première copropriété dite « Ensemble Immobilier Espero » a été créée en janvier 1966 par la division en lots de terrains à bâtir en vue de leur commercialisation par la Société Nîmoise de Réalisations Immobilières et Commerciales (SONIRIC), elle-même émanation de la Chambre de Commerce. Cet ensemble immobilier comprenait 9 lots (terrains) dont 8 ont fait l'objet de constructions.

Chaque immeuble, une fois achevé et dès la mise en vente de leur premier lot, a constitué une copropriété. En 1992, motivée par la cession des espaces communs de l'ensemble de L'Espero à la Ville de Nîmes, il a été procédé à une division en volume de l'ensemble. Dorénavant, chaque copropriété est définie par un volume et les espaces de circulations sont publics. Il n'y a plus d'espaces communs à l'ensemble des copropriétés et les rapports entre elles sont régis par des servitudes réciproques.

Si lors de sa construction la galerie offrait un cadre de vie agréable et recherché, aujourd'hui le site bénéficie d'une image négative liée à un fort sentiment d'insécurité.

D'un point de vue organisationnel, on observe un clivage entre les petites et les grandes copropriétés :

- Les grandes copropriétés

Type de lots	Lou Férigoulier	Lou Piboulo	Li Bécarut	La Garrigado	TOTAL
Logements	**75**	**98**	**98**	**136**	**407**
Studio	-	-	-	*19*	*19*
1 pièce	*4*	-	-	*19*	*23*
2 pièces	*8*	*20*	*20*	*41*	*89*
3 pièces	-	*20*	*20*	*19*	*59*
4 pièces	*63*	*38*	*38*	*38*	*177*
5 pièces	-	*20*	*20*		*40*
Commerces (rez-de-chaussée)	**14**	**27**	**16**	**28**	**85**
Réserves commerciales	**14**	**38**	-	**24**	**76**
Eval. Enseignes commerciales	*6*	*7*	*8*	*7*	*28*
Box ou aires de stationnement	**79**	**105**	**107**	**53**	**344**
Caves	**75**	**98**	**98**	**136**	**407**
Locaux communs (ou LCR)	**4**	**3**	**4**	**5**	**16**
Droit de jouissance terrasses	-	**4**	**4**	**4**	**12**

- Les petites copropriétés

Type de lots	Angloro 1 (*)	Angloro 2	Angloro 3	Angloro 4	TOTAL
Logements	**8**	**14**	**16**	**2**	**40**
2 pièces	*2*	*6*	*8*		*16*
4 pièces	*4*	*8*	*8*	*2*	*22*
5 pièces	*2*	-	-	-	*2*
Commerces (rez de chaussée)	**32**	**41**	**21**	**14**	**108**
Réserves commerciales ou vitrines	**32**	-	**29**	**4**	**65**
Emplacements de vitrines	**11**	**16**	-	-	**27**
Eval. Enseignes commerciales	*8*	*6*	*11*	*4*	*29*
Box ou aires de stationnement	**50**	**41**	**46**	-	**137**
Caves	**2**	-	-	-	**2**
Droit de jouissance terrasses	**4**	-	-	-	**4**

(*) : Données issues du règlement d'origine. Aucune donnée fiable récente n'a été communiquée.

On note une prépondérance des logements (et notamment des grandes typologies) dans les grandes copropriétés, à l'inverse des petites où la proportion de lots commerciaux est plus importante. Cette dernière caractéristique exclut les syndicats des Angloro d'un éventuel dispositif d'aides financières de l'Anah.

La Galerie Wagner a fait l'objet depuis quelques années de plusieurs études :

- En 2005, Expertise sociologique de la Galerie R. Wagner, centralité du quartier,
- En 2007, Etude pré opérationnelle (Maitrise d'œuvre : Citémétrie),
- En 2009, Etude des potentialités commerciales, (Maitrise d'œuvre : AID),
- En 2011, Etude domanialité (Maitrise d'œuvre : Groupement Chivas-Prouzat-Vergne),
- En 2013, Mission AMO de mise en place d'une union de syndicat (Maitrise d'œuvre : Citémétrie). Cette étude a abouti à la proposition de la mise en place d'un Plan de Sauvegarde, outil jugé le plus pertinent, face aux nombreuses problématiques de la Galerie Wagner,
- En 2014, Expertise juridique et foncière du centre commercial de la Galerie Wagner et de la Galerie Trait d'Union (Maitrise d'œuvre : Epareca / Segat)
- En 2015-2016, Mission d'élaboration du Plan de Sauvegarde avec mise à jour des diagnostics de 2013 (Maitrise d'œuvre : Citémétrie).

Dès 2007, les résultats des études ont mis en évidence la nécessité d'une intervention préalable sur les Angloro avant toute action sur le reste de la galerie. La démolition partielle puis totale des Angloro 1 à 4 a donc été actée.

Les études ont mis en exergue la distinction entre les grandes et les petites copropriétés. Ces dernières montrent une dégradation du bâti, une paupérisation et un risque de ghettoïsation plus marqués que chez leurs voisines.

Les 8 copropriétés sont entrées ces dernières années dans une spirale de dégradation (Dépréciation, Paupérisation, Dégradation, ...) dont il n'est possible de sortir que par :

- Un traitement massif et coordonné de l'ensemble immobilier, avec la rénovation des grandes copropriétés, la reconfiguration de la galerie commerciale et des espaces collectifs et/ou publics et des copropriétés Angloro,
- Un accompagnement social, afin de soutenir les copropriétaires les plus fragiles mais également de rétablir les espaces publics dans leur vocation afin de ne pas laisser la place au non-droit,
- Un assainissement des situations juridiques et financières des syndicats de copropriétés.

Au vu de ces conclusions, le Sénateur-Maire de Nîmes a saisi le préfet du Gard en octobre 2013. Le 29 octobre 2014, l'arrêté préfectoral portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la « Galerie Wagner » était pris par le préfet du département du Gard.

La présente convention du Plan de Sauvegarde est l'aboutissement de la mise à jour des diagnostics et des sessions de groupes de travail qui se sont tenues entre septembre 2015 et avril 2016.

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 - Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés.

1.1 Dénomination de l'opération

La Ville de Nîmes, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, le Conseil Départemental du Gard et l'Etat décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour les copropriétés de la Galerie Wagner.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de Sauvegarde concerne les 8 copropriétés de la galerie Wagner, immeubles cadastrés EL n°15.

- Les grandes copropriétés :
  - Lou Férigoulier 8, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes (75 logements),
  - Lou Piboulo 30, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes (98 logements),
  - Li Bécarut 48, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes, (98 logements)
  - La Garrigado 64, galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes, (136 logements)
- Les petites copropriétés :
  - Angloro 1 à 4 9, 23, 35, 51 galerie Richard Wagner, 30900 Nîmes, (40 logements)

1.3 Nature, état et instances des copropriétés

Les résultats des différentes études montrent un clivage entre les grandes et les petites copropriétés, qui se confirme sur plusieurs problématiques. Une différenciation pourra donc être apportée ici.

Concernant les aspects relatifs à la gestion des copropriétés :

Certains règlements de copropriété (Li Bécarut, Lou Piboulo, Angloro 1 et 2) ont fait l'objet de modifications depuis leur établissement. Toutefois, aucun de ces documents règlementaires n'a été mis à jour au regard des évolutions réglementaires et contiennent tous des clauses obsolètes ou illicites. Dans le même sens, les états descriptifs de division (à l'exception de Lou Piboulo), ne correspondent pas à la répartition des tantièmes inscrite aux feuilles de présences (en 2015).

Les grandes copropriétés bénéficient toutes, à quelques nuances près, de nombreux équipements et prestations qui participent à leur « standing » (Raccordement au réseau urbain de chaleur, Gardien, Ascenseur...). Si le coût de ces prestations se répercute naturellement dans le budget des copropriétés et le montant des charges, elles garantissent le bon entretien des parties communes et une certaine qualité de vie dans les immeubles.

Compte tenu de leur configuration - peu de parties communes, accès indépendants et extérieurs aux logements, absence de loge et de logement pour gardien, absence d'ascenseur - les petites copropriétés bénéficient de prestations plus limitées.

La plupart des 8 syndicats subissent une érosion du nombre de propriétaires occupants. Ce transfert explique également la baisse de fréquentation en assemblées générales qui est aujourd'hui rarement supérieure à 40% voire 30% (contre 50% en 2006).

Les grandes copropriétés sont toutes dotées d'un conseil syndical dévoué mais qui se renouvelle peu. Cette instance existe et fonctionne normalement.

A l'inverse, si les petites copropriétés ont bien des conseils syndicaux, ces derniers sont moins nombreux et moins actifs. A l'exception des Angloro 1, l'ensemble des copropriétés est administré par des syndics professionnels stables.

D'un point de vue économique, selon le type des copropriétés (petites/grandes), les budgets sont plutôt homogènes. La principale dépense est le chauffage qui représente entre 20 et 30% des budgets. En règle générale, les dépenses sont plutôt maitrisées, faisant un bon compromis entre conservation des prestations et limitations des dépenses.

Le montant des impayés de charges est sans doute l'indicateur le plus marquant de la fragilité des copropriétés de la Galerie Wagner. Il en résulte des dettes importantes auprès des tiers (Nimergie, Saur, Dalkia, Otis,...). Ces indicateurs associés à une trésorerie faible voire négative, sont révélateurs de la mauvaise situation financière des copropriétés. Une nuance est toutefois à apporter pour Lou Férigoulier qui se distingue par une trésorerie confortable avec la constitution « d'avance », qui lui permet un fonctionnement quasi normal malgré des dettes et impayés élevés.

Dans la perspective d'un Plan de Sauvegarde qui permettra la mise en œuvre d'un programme de travaux importants sur les parties communes, il est indispensable que ces situations soient préalablement redressées.

Concernant les aspects fonciers :

Dans le cadre de la démarche de « Renouvellement Urbain » du quartier Pissevin, des restructurations urbaines envisagées et du nécessaire portage foncier à mettre en œuvre, la Ville de Nîmes par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2014 a délégué une concession d'aménagement à la Société Publique Locale (SPL) Agate afin de:

Acquérir l'ensemble des lots dont les 40 logements et les commerces des copropriétés « Les Angloro » 1 à 4, qui seront destinés à être démolis,

Porter à titre transitoire dans les copropriétés La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo et Lou Férigoulier en vue de leur redressement, 40 logements et les commerces en pied de ces immeubles.

Concernant les aspects socio-économiques des copropriétés :

Une enquête exhaustive au domicile des occupants a été réalisée au mois de mars 2015. Elle a permis de mettre en exergue la hausse du nombre de logements vacants depuis l'enquête de 2007 (entre +31% à +79% selon les copropriétés).

Dans le même temps, la proportion de locataires a également augmenté, avec une nette précarisation de ces ménages – 82% vivent sous le seuil de pauvreté et sont dépendants des minimas sociaux - et un taux de rotation élevé. Ils sont plus jeunes que les propriétaires – moyenne d'âge inférieure à 50 ans – et les familles avec enfants y sont plus nombreuses.

Concernant les propriétaires occupants, leur proportion a globalement diminué. Le profil de ces derniers a peu évolué : une majorité de retraités à l'exception de Lou Férigoulier qui présente dorénavant un profil de propriétaires occupants majoritairement actifs, une moyenne d'âge comprise entre 55 et 65 ans et des ménages de taille réduite (2 à 3 personnes en moyenne).

Indifféremment du statut, les dépenses liées aux logements ont subi des évolutions non uniformes sur l'ensemble des 8 copropriétés. Si les locataires déclarent avoir davantage de difficultés à régler ces dépenses, la proportion de propriétaires occupants ayant des difficultés à payer leurs charges a diminué. En effet, une partie d'entre eux a fini de rembourser leurs prêts.

Le prix du foncier sur ces copropriétés a considérablement baissé depuis 2007. Ceci entraine un double effet : celui d'attirer de nouveaux arrivants aux ressources limitées et celui de retenir des occupants plus anciens qui ne disposent pas de ressources nécessaires pour trouver un autre logement dont ils pourraient se porter acquéreurs.

Concernant les aspects techniques des grandes copropriétés :

Les Angloro étant voués à démolition, les diagnostics techniques n'ont par conséquent été réalisés que sur les grandes copropriétés.

Structurellement, les immeubles sont en bonne santé. Il convient néanmoins d'entretenir correctement les éléments d'ossature primaire afin d'éviter d'aggraver les désordres communément observés sur les quatre immeubles, qui, faute de réparation, pourraient finir par compromettre la stabilité de la structure.

Les éléments de second œuvre datent majoritairement de l'époque de construction, et sont dans l'ensemble en bon état lorsqu'ils ont été entretenus. Néanmoins, quelques points faibles ont été relevés, principalement dus à l'obsolescence de la plupart des matériaux et/ou leur manque d'entretien. Les performances de confort thermique sont également faibles au regard des canons contemporains. L'aspect le plus problématique est commun à l'ensemble du parc : l'installation électrique des logements présente un danger pour les usagers.

D'un point de vue réglementaire, les immeubles ne sont pas adaptés, ni adaptables aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

De la même manière, les conditions de sécurité et de lutte contre les incendies présentent des dysfonctionnements. En considérant le niveau de référence actuel (rue Lulli), La Garrigado, Li Bécarut et Lou Piboulo ont les caractéristiques des Immeubles de Grandes Hauteurs sans toutefois être assujettis à leur réglementation, postérieure à leur construction. Lou Férigoulier relève des immeubles de 4ème famille.

Ceci étant, les caractéristiques actuelles des immeubles présentent de nombreux points faibles en matière de sécurité incendie, leur somme impliquant un réel danger en cas de sinistre. En accord et sous réserve de validation du S.D.I.S. du Gard, il est néanmoins possible d'améliorer les conditions d'intervention des secours en permettant l'accès des véhicules par la dalle, ce qui modifie de fait le niveau de référence de l'immeuble. Un des enjeux majeurs d'un tel aménagement est donc de déterminer par des études complémentaires, la résistance de charge de la dalle de la galerie Richard Wagner. Il conviendra de s'assurer que les résultats des études répondent bien aux problématiques soulevées par l'accès des véhicules de secours aux pieds des immeubles. L'analyse du risque de l'ensemble des bâtiments de la galerie Wagner a fait l'objet d'un rapport du S.D.I.S. à l'attention de M. le Préfet du Gard le 15/04/2015. Celui-ci préconise les travaux indispensables à réaliser pour la mise en sécurité des biens et des personnes.

Concernant les aspects énergétiques des grandes copropriétés :

Des audits énergétiques ont été réalisés sur les 4 grandes copropriétés.

Aucune de ces copropriétés n'a fait l'objet de travaux de rénovation énergétique depuis leur construction. Leur principal point faible est leur forte perméabilité à l'air, que ce soit au niveau des murs extérieurs, des menuiseries très dégradées, ou du renouvellement d'air qui se fait naturellement par conduits shunt.

L'amélioration de la performance énergétique doit passer par une action sur ces 3 points.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de chacune des grandes copropriétés sont assurés par une sous-station du chauffage urbain de la Ville de Nîmes.

Deux stations desservent respectivement :

- *« Lou Piboulo », mais également « Les Angloro II », (avec son propre comptage d'énergie),*
- *« Li Bécarut », mais également « Les Angloro III et IV » (avec leurs propres comptages d'énergie).*

Dans les 4 copropriétés, il apparait que la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (R1) et l'abonnement au réseau de chauffage urbain (R2) sont les deux postes essentiels du budget énergétique. Ce sont donc les 2 leviers principaux sur lesquels agir pour réduire la facture.

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

Le Plan de Sauvegarde est un dispositif d'intervention pour traiter les copropriétés les plus en difficultés.

Il importe ici de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation de ces copropriétés cumulant des difficultés importantes (mauvaise situation financière, essoufflement des instances, retard d'entretien du bâti, problématiques d'insécurité...).

Situées au cœur du quartier NPNRU Pissevin- Valdegour, les copropriétés de la Galerie Wagner, arrivent à un moment critique. Le dynamisme créé par le projet de renouvellement urbain offre une période privilégiée pour enclencher des actions de redressement et d'accompagnement de ces résidences.

Le Plan de Sauvegarde vise donc particulièrement à :

- Assurer le redressement de la situation financière de chacune des copropriétés,
- Renforcer le fonctionnement des instances,
- Repositionner les copropriétés comme une véritable offre du parcours résidentiel,
- Informer, former et accompagner les occupants dans leurs démarches, relogements, maintien dans le logement...
- Entreprendre les travaux prioritaires liés à la sécurité des personnes,
- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance thermique.

Chapitre III - Description du dispositif et des objectifs de l'opération

Article 3 - Volets d'actions

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Appropriation publique des Angloro

a) Description du dispositif

Les 4 petites copropriétés dites Les Angloro 1 à 4 sont vouées à démolition. Dans le cadre de la concession d'aménagement que lui a déléguée la Ville de Nîmes, la SPL y acquiert depuis 2015, des lots à l'amiable. Le recours à une DUP devra être envisagé pour assurer l'achat des biens restants.

Une partie des 40 logements des Angloro est par ailleurs toujours occupée. Le diagnostic réalisé en 2015 estimait l'occupation à une vingtaine de ménages.

D'un point de vue juridique, les règlements de copropriété et les états descriptifs de division des 4 résidences ne sont pas conformes à la réalité et nécessitent une mise à jour. Celle-ci est d'autant plus nécessaire qu'elle constitue un préalable à la mise en place d'une éventuelle DUP.

Dans le cadre du NPNRU, un nouveau centre commercial sera construit dans le quartier. Celui-ci permettra la relocalisation d'une partie des commerçants de la Galerie Wagner.

L'aménagement de l'espace libéré par la démolition des Angloro et désormais propriété de la ville de Nîmes, est d'ores et déjà intégré à la réflexion du projet de renouvellement urbain en cours sur le quartier.

b) **Objectifs**

Dans le cas où l'ensemble des lots ne pourrait être acquis à l'amiable, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera mise en place préalablement à leur expropriation. Par conséquence :

- L'opérateur accompagnera les instances dans la mise à jour préalable des documents règlementaires et dans tous les actes relatifs à la cession et/ou démolition.
- la SPL Agate assurera l'accompagnement au relogement des ménages toujours présents.

Les projets de rénovation urbaine interviendront tant à l'échelle du quartier que celle de la dalle, sur laquelle sont édifiées les copropriétés de la galerie Wagner. A ce titre, l'opérateur relaiera auprès des habitants et des commerçants les informations sur le déroulement du NPNRU.

L'EPARECA ou un autre opérateur portera par ailleurs les murs des nouveaux commerces à construire.

3.1.2 Actions préalables à la démolition des Angloro

a) *Description du dispositif*

La configuration et la situation des Angloro sur la dalle, couvrant un entresol et un sous-sol, portent conséquence sur les préconisations de démolition. Les véhicules permettant la déconstruction des Angloro doivent pouvoir intervenir en toute sécurité sur cette dalle. En même temps, le déplacement du niveau d'intervention des moyens de secours incendie au niveau de la dalle, entraine aussi la question de la capacité de la dalle à supporter les engins de secours.

Enfin, la probable présence d'amiante dans la structure des Angloro justifie des préconisations complémentaires dans le cas d'une action sur le bâti.

b) **Objectifs**

La SPL Agate réalisera les diagnostics préliminaires à la démolition des petites copropriétés, portant sur les questions structurelles de la dalle et de présence de l'amiante dans les bâtiments. Les résultats de ces études préalables conditionneront :

- la nature des travaux de sécurisation de la dalle à mettre en œuvre,
- les mesures de confinement des futurs chantiers en cas de présence d'amiante.

3.1.3 La passerelle de la rue Lully

a) *Description du dispositif*

La passerelle publique qui enjambe la rue Lully desservait à l'origine les circulations communes de l'Espero. Depuis la division en volume de l'ensemble immobilier elle débouche sur l'emprise de la copropriété Lou Piboulo. Un accord non écrit entre la copropriété et la ville de Nîmes sur l'entretien de ce passage avait été conclu il y a plusieurs années et le règlement de copropriété ne fait aucune mention d'une servitude de passage. Les occupants de Lou Piboulo se plaignent aujourd'hui des nuisances occasionnées par ce passage public et le nécessaire entretien de la passerelle par le gardien de la copropriété.

b) **Objectifs**

Dans le cas du maintien de la passerelle dans le futur projet de renouvellement urbain, il s'agira de formaliser les engagements de chacune des parties : syndicat de Lou Piboulo et Ville de Nîmes.

L'opérateur accompagnera les parties dans cette formalisation des actes juridiques nécessaires (convention...) à la clarification des usages.

3.2 Volet « Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires »

3.2.1 Consolidation des bases des copropriétés

3.2.1.1 Mise à jour des documents réglementaires

a) *Description du dispositif*

Les études ont mis en exergue la non-conformité des documents juridiques des copropriétés avec la réalité. Une mise à jour est donc nécessaire concomitamment aux travaux dans les grandes copropriétés et dans le cadre de la régularisation de la dissolution de l'Espero.

b) **Objectifs**

Les instances des copropriétés initieront et suivront les démarches de mise à jour des documents règlementaires et seront pour cela accompagnées par l'opérateur.

L'Anah pourra subventionner les études spécifiques dans le cadre de l'aide à l'ingénierie.

3.2.1.2 Respect de la réglementation (y/c dispositions de la loi ALUR)

a) *Description du dispositif*

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR ; la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron ; et la loi du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, ont apporté un certain nombre de nouvelles dispositions en matière de fonctionnement des copropriétés et de mesures techniques.

b) **Objectifs**

L'opérateur réalisera une veille juridique de la réglementation afférente aux copropriétés – *conformité des contrats de syndics, conditions de convocations aux assemblées générales et du contrôle des comptes annuels, tenue des assemblées générales (majorités requises selon les décisions soumises à l'AG, décomptes des copropriétaires présents, etc.), diffusion des décisions des assemblées générales (envoi, affichage), immatriculation au registre des copropriétés, détention d'un compte bancaire séparé, réalisation des diagnostics obligatoires, assurance, individualisation des dépenses de chauffage, etc.* - et transmettra les informations utiles aux conseils syndicaux. Les instances des copropriétés s'engagent à participer aux actions impulsées dans ce cadre.

3.2.1.3 Clarification de la gestion des équipements communs

a) *Description du dispositif*

Les copropriétés Lou Férigoulier et Lou Piboulo partagent un accès commun au parking. La gestion de l'entretien et le partage des dépenses afférentes se fait sans convention écrite.

b) **Objectifs**

Les instances des copropriétés, Lou Férigoulier et Lou Piboulo s'engagent à initier et suivre les démarches d'éclaircissement, relative à la gestion de l'entrée commune des parkings par la mise en place d'une convention

bipartite. Elles seront accompagnées par l'opérateur dans la formalisation d'une convention d'entretien des équipements communs.

3.2.1.4 Renforcement des dynamiques des syndicats

a) *Description du dispositif*

Toutes les copropriétés sont dotées d'un conseil syndical. Dans les grandes copropriétés, ils sont généralement structurés autour d'un « noyau dur » de conseillers, souvent dévoués mais qui ne se renouvellent pas beaucoup. La fonction de président de conseil syndical est toujours remplie. Un autre atout des résidences réside dans la relative stabilité des syndics.

Toutefois, il faut noter que la plupart des 8 syndicats subit une érosion du nombre de propriétaires occupants au bénéfice des propriétaires non-résidents. Ce transfert explique également la baisse des fréquentations des assemblées générales.

b) **Objectifs**

L'opérateur accompagnera les instances dans leurs rôles respectifs. Au moins une demi-journée par semaine il assurera une permanence (téléphonique et/ou physique) permettant aux copropriétaires de s'informer sur le fonctionnement de la copropriété. En outre, pour chacune des grandes copropriétés, il organisera et animera a minima une formation annuelle sur le sujet, dédiée aux conseillers syndicaux et une formation dédiée aux copropriétaires.

Par ailleurs, il pilotera un groupe de travail relatif à la mise en œuvre d'actions communes aux 4 grandes copropriétés.

La participation ponctuelle de l'Adil à ce groupe de travail devra être envisagée.

Les instances s'engagent à participer aux actions impulsées par l'opérateur.

3.2.2 Redressement financier des copropriétés

3.2.2.1 Résorption des impayés

a) *Description du dispositif*

Depuis 2006, les impayés ont quasiment doublé relativement au budget :

- *entre 31% et 74% d'impayés de charges pour les grandes copropriétés,*
- *entre 7 et 125% d'impayés de charges pour les petites copropriétés,*

A priori, les actions engagées privilégient de manière régulière la procédure d'assignation en paiement, (indispensable pour obtenir un titre exécutoire permettant une saisie immobilière), au détriment d'autres procédures plus simples, plus rapides et moins coûteuses mais plus facilement contestables telles que l'injonction de payer ou l'inscription au Greffe.

Il s'agira dans le cas du Plan de Sauvegarde d'examiner la possibilité de déployer à bon escient ces procédures courtes sur les dossiers ne présentant pas de dettes trop importantes et où les efforts de conciliation et d'apurement amiable n'auront pas porté leurs fruits.

Surtout, c'est la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges dans un contexte de vote de travaux qui devra être particulièrement surveillée durant le Plan de Sauvegarde.

b) **Objectifs**

Les instances des copropriétés s'engagent à initier et suivre rigoureusement les démarches de recouvrement des impayés de charges. Les « aides à la gestion » de l'Anah pourront être mobilisées pour faciliter la mise en œuvre de ces actions par une prise en charge partielle des frais administratifs supplémentaires qu'elles susciteront.

L'opérateur accompagnera les instances des copropriétés dans les démarches de recouvrement. Il identifiera par exemple les dossiers pouvant bénéficier de procédures de recouvrement plus courtes.

Il constituera et pilotera une **commission « Impayés »** pour chaque copropriété, regroupant le conseil syndical, le syndic et l'opérateur, ayant pour objet l'examen et le suivi des impayés, élément capital de l'animation du plan de sauvegarde. Ce suivi s'articulera autour de deux axes :

- le suivi régulier des situations individuelles avec la mise en œuvre de solutions adaptées à travers la mise en place d'un tableau de bord des impayés ;
- le suivi des procédures contentieuses.

La fréquence des commissions « Impayés » sera a minima de :

- 4 fois par an pour chacune des grandes copropriétés,
- 2 fois par an pour chacune des petites copropriétés

Afin d'associer le ministère de la Justice dans le redressement des copropriétés, le Procureur de la République sera invité au comité de Pilotage du Plan de Sauvegarde.

3.2.2.2 Apurement des dettes des fournisseurs

a) *Description du dispositif*

D'une copropriété à l'autre, les situations financières sont variables, mais globalement à la clôture du dernier exercice comptable, le même schéma s'y retrouve et notamment concernant les dettes. Celles-ci sont importantes auprès des tiers, au premier rang desquels les fournisseurs sans qu'à ce jour des procédures judiciaires aient été entamées et en second lieu, les copropriétaires présentant des comptes créditeurs. Ces dettes sont dues aux impayés de charges encore plus importants.

b) **Objectifs**

Les instances des copropriétés s'engagent à initier et suivre la démarche d'apurement des dettes envers les tiers et seront accompagnées en cela par l'opérateur.

Pour ce faire, l'opérateur constituera et pilotera une **commission « Gestion »** pour chaque copropriété, regroupant le conseil syndical, le syndic et l'opérateur, dont l'objet à ce titre sera la mise en place d'un tableau de bord des dettes et de leur apurement ;

La fréquence des commissions « Gestion » sera a minima de :

- 2 fois par an pour chacune des grandes copropriétés,
- 1 fois par an pour chacune des petites copropriétés

3.2.2.3 Maitrise des charges

a) *Description du dispositif*

En règle générale, les dépenses sont plutôt bien maitrisées, faisant un bon compromis entre conservation des prestations et limitations des dépenses.

La principale dépense est le chauffage qui représente entre 20 et 30% des budgets et 380 à 520€/an par logement en moyenne, ce qui est dans une fourchette « raisonnable ». L'engagement d'importants travaux de rénovation énergétique permettrait d'en diminuer encore le poids.

La seconde dépense, surtout dans les grandes copropriétés, est souvent relative aux frais de personnel qui représentent 20% des budgets. C'est un poste qui demande un effort financier important aux copropriétaires mais auquel il s'agit de ne pas renoncer, tant les gardiens dans les immeubles sont garants du maintien du niveau de prestation et de l'entretien des équipements.

b) **Objectifs**

Les instances des copropriétés s'engagent à initier et suivre la démarche de renégociation régulière des contrats de fourniture et de prestations.

L'opérateur accompagnera chaque copropriété dans cette démarche au sein de la **commission « Gestion »** (cf. 3.2.2.2) regroupant le conseil syndical, le syndic et l'opérateur, dont l'objet à ce titre sera :

- L'examen et la renégociation des contrats,
- La préparation des assemblées générales ordinaires.

L'opérateur constituera et pilotera également dans chaque copropriété une **commission « Entretien »** réunissant, le conseil syndical et le syndic, qui sera en outre chargée de visiter régulièrement les immeubles afin d'envisager l'engagement des travaux d'urgence (péril,...) d'une part, les travaux d'entretien courant d'autre part.

La fréquence des commissions « Entretien» sera a minima de :

- 4 fois par an pour chacune des grandes copropriétés,
- 2 fois par an pour chacune des petites copropriétés

3.2.3 Appropriation publique de logements dans les 4 grandes copropriétés

a) *Description du dispositif*

Dans le cadre de sa concession d'aménagement, la SPL Agate prévoit le portage transitoire de 40 logements dans les 4 grandes copropriétés.

De nombreux bénéfices peuvent être retirés de cette opération dès lors qu'elle est judicieusement calibrée. La SPL Agate en devenant un copropriétaire à part entière, représentera un levier supplémentaire pour l'adhésion des syndicats aux orientations fixées par le plan de sauvegarde. Surtout, l'acquisition peut contribuer à résoudre certaines fragilités ou d'entraves au bon fonctionnement des syndicats : gros impayés de propriétaires occupants ou non-résidents, nombre de logements vacants en hausse.

La stratégie choisie devra par ailleurs participer au maintien de logements privés dans le quartier et au repositionnement de ces logements dans le marché nîmois.

b) **Objectifs**

La concession d'aménagement de la SPL Agate prévoit le portage transitoire de 40 logements dans les copropriétés La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo, et Lou Férigoulier.

L'opérateur accompagnera la SPL dans le choix des logements à acquérir selon les stratégies retenues :

- Appropriation des logements des propriétaires occupants présentant des impayés importants, avec ou sans maintien dans les lieux,
- Appropriation des logements des bailleurs présentant des impayés importants, dans l'objectif d'apurer les passifs,
- Acquisition de logements vacants, afin de mise en location ou revente.

L'Anah pourra financer le portage ciblé, en ingénierie et travaux.

3.2.4 Question du recours à un administrateur provisoire

a) Description du dispositif

Au vu :

- *des situations économiques des 4 grandes copropriétés,*
- *des travaux indispensables à la conservation et la mise en sécurité des bâtiments,*
- *des nécessaires mises à jour des documents juridiques,*

se pose la question de l'opportunité de faire appel à une administration provisoire dans l'une ou l'autre des copropriétés afin d'y faciliter les prises de décisions et la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.

Il est toutefois rappelé que les instances des 4 grandes copropriétés sont à ce jour, relativement stables : les syndics sont en place depuis plusieurs années, les conseils syndicaux fonctionnent normalement et leurs membres sont très engagés dans le processus de redressement.

b) **Objectifs**

Dans les conditions de fonctionnement actuel des instances, la mise en place d'une administration provisoire ne semble pas opportune car elle retirerait tout pouvoir aux différents échelons décisionnels du syndicat (syndic, conseil syndical, assemblée générale) ce qui serait dommageable à l'adhésion des différentes parties au Plan de Sauvegarde.

Toutefois, en cas de blocage – aggravation des situations financières, non décision de travaux nécessaires à la conservation ou à la sécurité des immeubles, etc... - le maitre d'ouvrage du Plan de Sauvegarde se réservera le droit de solliciter sa mise en place au titre de « tiers intéressé » après avis de la commission du Plan de Sauvegarde. Dans le cas d'un accroissement des impayés de charges, il sera au préalable fait appel à la procédure de mandataire ad hoc, telle que prévue à l'article 29-1 et suivant de la loi du 10/07/1965, modifié par la loi ALUR du 24/03/2014.

3.3 Volet social

3.3.1 Accompagnement des ménages les plus fragiles

Le diagnostic réalisé en 2015 a mis en évidence la précarité des ménages résidant dans les copropriétés : 80% des locataires et 30% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté (moins de 814€ / u.c / mois) ; 30% des ménages, tous statuts confondus, sont demandeurs d'emplois. Dans le même temps 1/3 des locataires et 1/4 des propriétaires occupants déclarent avoir des difficultés au moins ponctuelles à s'acquitter du loyer, des charges ou du remboursement de leur prêt à l'acquisition, malgré l'effet solvabilisateur attesté des aides au logement ou des prestations familiales.

Outre la mobilisation des aides aux travaux pour les propriétaires, l'animation du plan devra donc trouver les moyens de mieux solvabiliser les résidents afin de consolider les bases économiques des syndicats.

3.3.1.1 Accès aux aides de droit commun

a) Description du dispositif

Les demandes d'accès aux aides de droit commun font l'objet d'une démarche personnelle des intéressés auprès des services sociaux du département via le CMS de Pissevin, le centre communal d'action sociale, la Caisse d'Allocations Familiales ou le réseau associatif qui les orientent alors vers les services appropriés. Il n'y a pas de guichet unique.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, les habitants qui solliciteront des aides de droit commun devront à ce titre être réorientés vers ces services.

b) **Objectifs**

L'opérateur dotera impérativement l'équipe d'animation du Plan de Sauvegarde d'un travailleur social diplômé.

Le travailleur social de l'opérateur, chargé d'accompagner les ménages réalisera des évaluations sociales nécessaires à leur accès aux droits et les orientera vers les services sociaux appropriés. Il sera habilité à constituer et transmettre les dossiers de demandes de FSL au Service logement du Conseil Départemental pour décision.

Afin de faciliter le lien avec le CMS de Pissevin, le cadre responsable du Centre Médico-Social (CMS) nommera un référent qui sera tenu informé des orientations et des actions mises en œuvre par le travailleur social de l'opérateur. Il participera à la commission technique du volet social. (cf. chapitre V)

L'opérateur assurera a minima une permanence à raison de 2 demi-journée par semaine, dédiée au travail social.

3.3.1.2 Créer les conditions d'une solvabilité des propriétaires occupants.

a) *Description du dispositif*

Dans la limite fixée par la « loi Besson » du 31 mai 1990, le Fonds Solidarité logement (FSL) peut être mobilisé pour les copropriétaires occupants en impayés de charge. Le diagnostic réalisé en 2015 sur les comptes arrêtés en 2014 a permis d'évaluer à 38 (sur 134), le nombre de copropriétaires occupants présentant un compte débiteur vis-à-vis des 4 syndicats pour environ 74 500 €, répartis à titre indicatif ainsi :

- *23 copropriétaires occupants débiteurs d'un montant équivalent à moins de 2 trimestres de charges, pour 11 000 € environ,*
- *6 copropriétaires occupants débiteurs d'un montant équivalent compris entre 2 et 4 trimestres, pour 11.000 € environ,*
- *9 copropriétaires occupants débiteurs d'un montant équivalent supérieur à 4 trimestres, pour 52 500 € environ.*

Dans le même temps, 26% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs au plafond d'éligibilité au FSL soit un total d'environ 35 ménages.

Actuellement, le FSL du Gard décrit les modalités d'intervention concernant le paiement des charges d'eau, d'énergie et de télécommunication, qui s'adressent à toute personne disposant d'une facture à son nom, dispositif nommé « FSL Charges ». Le soutien au paiement des frais d'entrée dans un nouveau logement ainsi que le paiement des loyers et charges locatives, favorisant le maintien dans le logement, constituent également le Fond Solidarité Logement, "accès » et « maintien ».

b) **Objectifs**

Une **commission « Sociale »** animée par l'opérateur sera organisée en tant que de besoin afin d'évoquer les situations individuelles complexes. (Cf. Chapitre V).

Le Conseil départemental s'engage à modifier le règlement intérieur du FSL afin qu'il puisse intervenir auprès des propriétaires occupants ayant des ressources conformes à ceux inscrits dans le règlement départemental et concernés par le Plan de sauvegarde, en leur permettant de se maintenir dans le logement par l'octroi d'aides financières, attribuées sous forme de prêt ou de subvention.

Le FSL « Accès » pourra être actionné pour les propriétaires occupants qui devront vendre leur logement, faute de moyens suffisants pour s'y maintenir, et se reloger en qualité de locataires, dans la mesure où la vente du bien ne génèrerait aucun bénéfice.

Par ailleurs, le FSL finance des associations, dans le cadre d'un marché public, chargées d'exercer des accompagnements sociaux liés au logement (ASLL) permettant de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement. Cet accompagnement pourra être exceptionnellement mobilisé pour des situations sociales complexes présentant notamment des taux d'effort élevés.

Le travailleur social de l'opérateur, chargée d'accompagner les ménages, réalisera des évaluations sociales nécessaires à leur accès aux droits et les orientera vers les services sociaux appropriés. Afin que le projet de financement des futurs travaux soit pris en compte dans le plan d'aides financières élaboré dans le cadre du FSL, il constituera et transmettra les dossiers de demandes de FSL au Service logement du Conseil départemental pour décision.

Il pourra également instruire des demandes d'ASLL pour les ménages, éligibles tels que définis ci-dessus.

Afin de faciliter le lien avec le CMS de Pissevin, le cadre responsable du Centre Médico-Social nommera un référent, qui sera tenu informé des orientations et des actions mises en œuvre par le travailleur social de l'opérateur. Il participera à la commission « Sociale ».

3.3.1.3 Mobilisation de financements complémentaires pour les propriétaires occupants.

a) *Description du dispositif*

La prise en compte des situations sociales particulières des propriétaires occupants et la recherche de solutions de financement adaptées seront une garantie supplémentaire du maintien des propriétaires occupants en place. Au-delà des aides financières des partenaires signataires de la convention, il s'agira de rechercher des financements complémentaires individuels à destination des ménages les plus fragiles.

b) **Objectifs**

L'opérateur identifiera et accompagnera les propriétaires occupants, en ciblant ceux en potentielle situation de difficulté, dans la mobilisation de financements complémentaires : subventions particulières, Eco- Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ), prêts Action Logement, micro-crédit....

3.3.2 Optimisation des financements des propriétaires fragiles

3.3.2.1 Recherche de financements complémentaires aux travaux en parties communes

a) *Description du dispositif*

La mise en place de conditions optimales de financement est un préalable indispensable à l'adhésion du plus grand nombre au programme de requalification. Il s'agira de rechercher des financements individuels ou collectifs complémentaires aux aides des partenaires définies dans la présente convention.

b) **Objectifs**

L'opérateur recherchera les financements individuels ou collectifs (subventions ou prêts) mobilisables au titre des travaux en parties communes : Eco-chèque de la Région Occitanie, Eco-Prêt à taux zéro collectif, prêts complémentaires collectifs, subventions exceptionnelles (y compris mécénat), etc...

Le Conseil Régional « Occitanie » sera sollicité à ce titre, avec l'appui de la ville de Nîmes.

3.3.2.2 Favoriser les groupements de commande

a) *Description du dispositif*

L'homogénéité des normes constructives et la similitude des pathologies affectant les parties communes comme privatives des 4 grandes copropriétés permettent d'envisager des groupements de commandes dans l'objectif de générer des économies d'échelle, donc une réduction des coûts de travaux. Pour ce faire, la piste privilégiée serait

d'établir un groupe de travail qui se réunirait à intervalle régulier afin d'orienter les choix d'intervenants et les partis-pris techniques dans une direction commune aux 4 copropriétés. La mise en place d'une maitrise d'ouvrage déléguée bien que plus complexe permettrait cette recherche de synergie dans la conduite du projet.

b) **Objectifs**

La ville de Nîmes évaluera la possibilité de proposer aux syndicats de copropriétés la mise en place d'une maitrise d'ouvrage déléguée dont le détenteur reste à déterminer.

En outre, l'opérateur constituera, et pilotera une **commission « Technique »** regroupant le conseil syndical, le syndic et l'opérateur dont l'un des objets sera de mettre en œuvre en lien avec le coordonnateur, des actions communes en matière de travaux de requalification.

La fréquence de ces commissions « Technique » sera a minima de 4 fois par an dans chacune des copropriétés.

3.3.2.3 Conditionnement des aides aux bailleurs

a) *Description du dispositif*

L'adhésion des propriétaires bailleurs au projet est nécessaire, tant ces derniers disposent de la majorité des voix en assemblée générale. Toutefois, l'ensemble des partenaires financiers s'accordent à conditionner les aides individuelles aux bailleurs à leur engagement de conventionner leur logement (cf. : Volet technique). Le diagnostic a montré qu'environ 70% des loyers actuels sont inférieurs à un loyer maitrisé. Il s'agira donc d'identifier les bailleurs susceptibles de bénéficier des meilleures conditions de financement afin d'emporter leur adhésion au programme.

b) **Objectifs**

Les partenaires financiers conditionneront le versement des aides individuelles aux bailleurs (y compris sur les travaux en parties communes) à leur engagement de conventionner les logements avec l'Anah.

L'opérateur pour sa part, établira dès l'entame de sa mission la typologie des bailleurs susceptibles de bénéficier des aides financières individuelles des partenaires dans l'objectif de déployer auprès d'eux des actions d'information ciblées – *courrier individualisés, communication des plans de financements détaillés, approche fiscale* - afin de les convaincre d'adhérer au programme de requalification.

3.3.3 Résorption des logements indignes ou indécents

a) *Description du dispositif*

Le diagnostic n'a pas permis d'identifier formellement des logements loués dans des conditions indignes mais plusieurs cas de sur-occupation avérée ont été rencontrés lors des enquêtes ménages. Ceci étant, tous les logements n'ont pas été visités et on ne peut exclure l'existence de bailleurs peu scrupuleux. Dans ce cas, un rappel à la loi et l'engagement des procédures appropriées devront être envisagés, en lien avec la direction Prévention et Réglementation de la ville de Nîmes et la CAF. En outre, le dispositif d'aides financières individuelles permettra de conditionner leur attribution au respect des conditions minimales de décence des logements locatifs.

b) **Objectifs**

L'opérateur procédera au repérage exhaustif des logements indignes ou indécents. Il rédigera un rapport de visite circonstancié qu'il adressera au propriétaire. Il assurera la médiation entre le locataire et le propriétaire dans l'objectif de parvenir de manière incitative à la résolution des situations repérées. En cas d'échec de la médiation, l'opérateur accompagnera les locataires dans la saisine de la Commission pour le Logement Décent (CPLD) via la Caisse d'Allocations Familiales qui l'anime et en informera le service Prévention des Risques de la Ville de Nîmes.

La CPLD statuera sur les actions coercitives à engager.

Dans ce cadre, l'opérateur et la CAF passeront une convention afin d'assurer la coordination des acteurs concernés par la lutte contre le mal logement et permettre l'engagement de la procédure de conservation des allocations logements.

Les partenaires financiers conditionneront les aides à la remise en état du logement.

Les services compétents (CAF, Ville de Nîmes, ARS...) s'engageront à suivre les procédures.

3.3.4 Accompagnement au relogement

a) *Description du dispositif*

La démolition des copropriétés Angloro 1 à 4, pose la question du relogement. L'étude de 2015 a évalué à une vingtaine de ménages pour lesquels cette question pourrait se poser.

b) **Objectifs**

Dans le cas de la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour acquérir des logements dans les Angloro, la SPL Agate aura la charge d'assurer le relogement des ménages en place et leur accompagnement. Dans le cas où le relogement rencontrerait des difficultés, la SPL Agate pourra compter sur l'offre de logements qu'elle se constituera dans les 4 grandes copropriétés.

En lien avec la SPL Agate, l'opérateur mettra à disposition le travailleur social de l'équipe afin de faciliter les démarches.

3.3.5 Information du public

L'action sociale et l'adhésion au projet passe par une communication et une information continues des publics. Tant les habitants, propriétaires occupants et locataires de la Galerie Wagner que les propriétaires non-résidents sont parties prenantes du redressement des copropriétés.

3.3.5.1 Actions de prévention auprès des nouveaux acquéreurs

a) *Description du dispositif*

De manière homogène sur l'ensemble des copropriétés de la Galerie Wagner, le nombre de projets de vente est en baisse quasi constante depuis 2005 pour se situer à environ 5% du parc en 2014, ce qui est la marque d'un marché assez peu dynamique. Si ce rythme est faible, il pourrait croitre à l'avenir au regard de la dynamique de requalification engagée. Des actions ciblées d'information à destination des nouveaux arrivants seront à ce titre déployées. Cette mise en relation s'effectuera sur la base des renseignements que fournira la Ville de Nîmes.

Un livret d'accueil à destination des nouveaux copropriétaires pourra être réalisé, se basant entre autres sur les exemples produits par l'ARC et l'ANIL. Il sera accompagné d'une note explicative des programmes en cours.

Une annonce auprès des agences immobilières du secteur sera mise en place, éventuellement étendue aux notaires.

b) **Objectifs**

La Ville de Nîmes transmettra dès leur parution, les DIA à l'opérateur.

L'opérateur aura la charge d'informer par tous les moyens appropriés les nouveaux acquéreurs du programme en cours, du fonctionnement des copropriétés et des engagements auxquels ils devront souscrire.

L'Adil sera sollicitée ponctuellement pour mettre en œuvre ces actions.

3.3.5.2 Rapports locatifs et information des locataires

a) *Description du dispositif*

Le Plan de Sauvegarde s'adresse en priorité aux propriétaires, détenteurs des décisions de travaux. Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que la grande majorité des habitants sont des locataires, qui doivent être associés à la démarche de redressement. La bonne connaissance des droits et devoirs des différentes parties doit participer en retour à un fonctionnement normal des ensembles immobiliers. De la même manière, l'information des locataires quant à l'avancement du projet (décisions prises, déroulement des travaux, etc. ;..) semble indispensable à son bon déroulement. Si cette communication sera facilitée par l'obligation faite désormais au syndic de rendre compte aux occupants de l'immeuble des décisions prises en AG, il s'agira dans le cadre du Plan de Sauvegarde de mettre en œuvre des actions spécifiques d'information et de proposer une médiation dans les rapports locatifs.

b) **Objectifs**

L'opérateur aura la charge de mettre en œuvre des actions d'information/formation destinées aux bailleurs et aux locataires et proposera sa médiation dans le cas de conflits. Il s'appuiera en cela sur l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Gard et si nécessaire orientera les intéressés vers ses services.

L'opérateur sera le principal relais d'information des locataires du déroulement de l'opération. A ce titre, et en fonction des dynamiques qui émergeront, il évaluera la pertinence de la création et la structuration d'une association de locataires.

3.3.6 Vie sociale

Au-delà des préoccupations des habitants des copropriétés de la Galerie Wagner, celles des riverains doivent être également prises en compte. De nombreuses initiatives déjà à l'œuvre se verront renforcées par la mise en place des dispositions spécifiques au projet de renouvellement urbain.

3.3.6.1 Relations avec les réseaux associatifs locaux

a) *Description du dispositif*

Le réseau associatif du quartier Pissevin, au premier rang duquel l'union des commerçants et artisans professionnels de Pissevin (UCAPP) qui a été associée aux réflexions lors des études du Plan de Sauvegarde, est actif et constitue un relais incontournable d'information auprès des riverains du quartier mais également des actifs qui y travaillent, à travers l'animation qu'il déploie.

Il s'agira donc de veiller à son implication tant relative aux actions du Plan de Sauvegarde que celles du nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU). Plus particulièrement l'UCAPP, sera associée dans les relations avec les commerçants de la galerie Wagner, notamment sur les questions de démolition des Angloro et la gestion des déchets.

Par ailleurs, le réseau associatif sera mis à contribution pour identifier les entreprises locales du bâtiment, afin d'envisager des actions de développement économique.

b) **Objectifs**

L'opérateur servira de relais d'information auprès des associations œuvrant dans l'Habitat et le Cadre de Vie représentatives et implantées dans la Galerie Wagner et auprès de l'association des commerçants et artisans. Par ailleurs, il identifiera et informera les artisans du bâtiment du quartier afin de les orienter le cas échéant vers des formations qui leur permettront de répondre à des attributions de marchés de travaux dans le cadre du Plan de Sauvegarde ou du NPNRU.

L'introduction de clauses d'insertion dans les cahiers des charges des travaux qui seront engagés dans le cadre du Plan de Sauvegarde, devra être recherchée en lien avec les maitres d'œuvre des syndicats de copropriétés.

3.3.6.2 Favoriser l'émergence de la parole

a) *Description du dispositif*

La « maison de projet » du NPNRU Pissevin-Valdegour sera mise en place au cœur du quartier pour devenir un lieu d'information, d'accueil et de médiation pour les habitants qui souhaitent s'informer sur le projet de renouvellement urbain. L'équipe d'animation du Plan de Sauvegarde pourra y trouver sa place. Il conviendra donc de favoriser l'identification de cet espace de rencontre par les copropriétaires de la Galerie Wagner, ainsi que leur représentation : conseils syndicaux et syndics.

b) **Objectifs**

L'opérateur favorisera l'identification de la Maison de projet (NPNRU) par les habitants.

3.3.6.3 Sécurité

a) *Description du dispositif*

Lors des enquêtes menées auprès des habitants plus de 60% des habitants se sont déclarés insatisfaits de la sécurité dans le quartier. Le sujet est donc particulièrement important. Le climat qui règne au sein de la Galerie Wagner est préjudiciable au redressement des copropriétés tant il impacte la réputation du quartier et par conséquent la valeur du patrimoine foncier des copropriétaires.

Il s'agira donc de veiller à ce que des actions de prévention soient mises en place concomitamment au déroulement du Plan de Sauvegarde afin de sécuriser les habitants et les entreprises qui interviendront lors des chantiers.

b) **Objectifs**

Le Conseil Local de Sécurité, de Prévention de la Délinquance (CLSPD) de la Ville de Nîmes, validera les actions de prévention dans le cadre de sa stratégie territorialisée.

Si possible, l'opérateur favorisera le rapprochement des maitres d'œuvre des syndicats de copropriétés avec ceux du NPNRU pour envisager des actions conjointes de sécurisation des personnes et des chantiers. L'introduction de clauses de gardiennage dans les marchés de travaux sera recherchée.

Les copropriétés avec l'appui de l'opérateur pourront, à ce titre se rapprocher de la « Commission de Prévention Situationnelle », qui sera mise en place dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain par l'ANRU.

3.4 Volet technique et financier

Les 4 grandes copropriétés de la Galerie Wagner : La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo et Lou Férigoulier ont fait l'objet d'un audit technique et d'un audit énergétique réalisés sur la base :

- *D'une analyse des documents existants : plans de construction d'origine,*
- *Des visites des parties communes et de logements dans chacune des 4 copropriétés.*

Les éléments suivants ont été vérifiés visuellement dans les bâtiments : les façades ; les toits-terrasses ; les paliers ; les halls d'entrées ; la distribution des caves ; les parcs de stationnement en sous-sols et les cages d'escaliers.

Concernant les parties privatives, un échantillon de plusieurs appartements (sélectionnés à la suite de l'enquête auprès des ménages) a été visité. Cet échantillon a fait l'objet d'un état des lieux complet et une attention particulière a été portée sur les menuiseries, les ventilations, les équipements sanitaires, les installations électriques et les émetteurs de chauffages.

L'ensemble des pathologies techniques des copropriétés sont rappelées en « 1.3 Nature, état et instance des copropriétés » de la présente convention.

Afin de remédier aux pathologies techniques rappelées en préambule, un programme de travaux cohérent a été défini lors de la phase d'élaboration du Plan. Les échanges entre les partenaires ont entériné ce programme et les modalités de leur participation financière ainsi que les actions à mettre en œuvre préalablement à leurs engagements.

Finalement, le programme de travaux retenu et relatif aux parties communes se présente en trois tranches, (ce qui ne préjuge pas nécessairement de leur engagement distinct) :

- *Tranche 1 : Travaux prioritaires pour la sécurité des personnes,*
- *Tranche 2 : Travaux de réparation,*
- *Tranche 3 : Travaux d'amélioration qui permettraient d'atteindre un gain de performance énergétique global de 38%.*

Dans tous les cas, l'engagement des travaux et leurs subventionnements dans le cadre du Plan de Sauvegarde restent conditionnés au redressement préalable de la situation financière des syndicats de copropriétés.

3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.

3.4.1.1 Mise en place de la maitrise d'œuvre

a) *Description du dispositif*

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de la multiplicité des entreprises appelées à intervenir dans le cadre du programme de requalification, la mise en place d'une maitrise d'œuvre s'avère indispensable. Le choix des maitres d'œuvre devra être décidé lors d'assemblées générales par chacun des syndicats de copropriété, au regard du cahier des charges précis et à la suite d'une mise en concurrence.

b) Objectifs

Les instances s'engagent à mettre en place une consultation de maitrise d'œuvre. Elles seront en cela accompagnées par l'opérateur, notamment dans la rédaction du cahier des charges de la mission, la mise en concurrence et l'analyse des offres.

L'opérateur pourra s'appuyer pour cela sur **la commission « Technique** qu'il pilotera (*Recherche de coordination des maitrises d'œuvre - cf. 3.3.2.2*).

A l'issue de la consultation, elles proposeront leurs choix au vote de leurs assemblées générales respectives.

3.4.1.2 Réalisation des diagnostics complémentaires

a) *Description du dispositif*

En fonction de la nature des travaux qui pourraient être mis en œuvre (outre le diagnostic de la structure de la dalle), il sera peut-être nécessaire de procéder à des diagnostics complémentaires, notamment à la demande des maitres d'œuvre préalablement à la définition du programme. Il s'agira de permettre la réalisation de ces diagnostics complémentaires préalables (présence d'amiante en façade dans les menuiseries et les peintures).

b) **Objectifs**

L'opérateur favorisera l'engagement de ces diagnostics dans les meilleures conditions, notamment par la recherche de financements complémentaires dédiés.

Les instances des copropriétés s'engagent à proposer au vote de leurs assemblées générales, la décision de réaliser ces diagnostics.

3.4.1.3 Identification et levée des périls

a) *Description du dispositif*

Lors du diagnostic technique, il avait été constaté l'état de dégradation avancé en façade de certains volets qui menaçaient de tomber et des garde-corps mal ancrés. Il faudra remédier à ces situations dans les meilleurs délais par un examen détaillé des ouvrages et des équipements.

b) **Objectif**

A ce titre et en s'appuyant sur la **commission « Entretien »,** (cf. 3.2.2.3) l'opérateur :

- Recensera les éléments et situations pouvant entrainer un péril (façade, garde-corps),
- Se rapprochera des syndics des copropriétés pour envisager la réalisation des travaux de levée de péril et les accompagnera dans la recherche et le montage de demandes de financement au titre des travaux d'urgence,

En cas d'échec de ces démarches et subsistance des périls, l'opérateur se rapprochera du service Prévention des Risques de la Ville de Nîmes pour envisager les procédures à mettre en œuvre.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

La bonne santé relative des bâtiments permet d'obtenir aujourd'hui des coûts de travaux raisonnables car ceux-ci concernent principalement des éléments n'affectant pas ou peu la stabilité des ouvrages. Toutefois, si aucune mesure n'est prise concernant a minima les travaux prioritaires et de réparation, les ouvrages continueront à subir les outrages du temps, les dégradations constatées s'aggraveront et les travaux de conservation seront davantage coûteux.

3.4.2.1 Tranche 1 : Travaux prioritaires.

a) *Description du dispositif*

Comme précisé en « 1.3 Nature, état et instance des copropriétés », les dispositions relatives à la sécurité incendie sont à revoir intégralement. Sous couvert de la possibilité de déplacer le niveau de référence des accès des secours de la rue Lully au niveau de la dalle, les travaux minimum pour assurer la sécurité des personnes comprendraient :

- *Reprise des exutoires de désenfumages,*
- *Remplacement de l'existant par des portes coupe-feu dans les communs,*
- *Déplacement des colonnes sèches,*
- *Installation de l'éclairage de sécurité,*
- *Reprise des épaufrures en façades,*
- *Création d'un seuil de 20 cm à l'entrée des parkings (risque inondation),*

*Le montant des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) de la Tranche 1 est estimé à **6 632 000 € Hors taxe** (HT) répartis ainsi :*

	La Garrigado	Li Bécarut	Lou Piboulo	Lou Férigoulier
Travaux prioritaires	**1 364 000 €**	**1 897 000 €**	**1 876 000 €**	**1 495 000 €**

b) **Objectifs**

A ce titre, le maitre d'ouvrage s'assurera que l'étude de la structure de la dalle (*cf. 3.1.2*) répond aux problématiques soulevées par l'accès des véhicules de secours sur la dalle.

L'opérateur transmettra le programme des travaux au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Gard, pour avis, préalablement à la présentation en assemblée générale.

Au sein de la **commission « Technique »,** (cf. 3.3.2.2.) l'opérateur suivra le déroulement de ces travaux et veillera au respect de la programmation financière établie par la présente convention.

3.4.2.2 Tranche 2 et 3 : Travaux de réparation et d'amélioration

a) Description du dispositif

Les autres travaux en parties communes programmés se répartissent entre une tranche dite « 2 » relative aux travaux de réparation et une tranche dite « 3 » relative aux travaux d'amélioration et plus particulièrement des performances énergétiques des bâtiments.

Les travaux de la tranche 2 sont nécessaires à la bonne conservation des immeubles au regard des dégradations constatées. Ils comprendraient :

- *Reprise des étanchéités des toitures terrasses,*
- *Reprise du réseau de distribution du chauffage,*
- *Reprise des évacuations des Eaux Pluviales (EP), Eaux Usées (EU), Eau Vannes (EV),*
- *Reprise des peintures sur garde-corps.*

Le montant des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) de la ***Tranche 2,*** *est estimé à* ***1 997 000 € Hors taxe*** *(HT) répartis ainsi :*

	La Garrigado	Li Bécarut	Lou Piboulo	Lou Férigoulier
Travaux d'entretien	**557 000 €**	**469 000 €**	**563 000 €**	**408 000€**

D'un point de vue énergétique, les audits réalisés font ressortir sur les 4 copropriétés un potentiel important d'économie d'énergie, tant sur des travaux d'amélioration des qualités du bâti qu'à l'amélioration des équipements et l'optimisation de la gestion. A ce titre, la loi du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique et à la croissance verte, prévoit la mise en place de comptages individuels d'énergie (sauf incompatibilité technique ou coût excessif) et généralise l'individualisation de la facturation à l'occupant au 31 décembre 2019.

Les travaux de la tranche 3 permettraient d'atteindre un gain de performance énergétique global de 38%, et par conséquent le bénéfice d'économies de dépenses d'énergies, un meilleur confort et une valorisation des logements. Les travaux comprendraient :

- *Isolation thermique en façade par bardage,*
- *Isolation thermique en toiture terrasse,*
- *Installation d'une VMC,*
- *Gradation de l'éclairage des parties communes.*

Le montant des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) de la Tranche 3, est estimé à ***7 889 000 € Hors taxe*** *(HT) répartis ainsi :*

	La Garrigado	Li Bécarut	Lou Piboulo	Lou Férigoulier
Travaux d'amélioration	**2 007 000 €**	**2 004 000 €**	**1 986 000 €**	**1 892 000€**

b) **Objectifs**

Les maitres d'œuvre des syndicats de copropriétaires seront invités à se rapprocher des maitres d'œuvre du NPNRU afin de concilier les choix techniques et architecturaux ainsi que l'organisation des chantiers respectifs.

L'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires dans la réflexion et la mise en œuvre du comptage individuel d'énergie.

Au sein de la **commission « Technique »**, (cf. 3.3.2.2.) l'opérateur suivra le déroulement de ces travaux et veillera au respect de la programmation financière établie par la présente convention.

3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

a) Description du dispositif

Le montant total des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) est estimé à :

16 518 000 € HT soient **17 964 000 € TTC** répartis ainsi :

	La Garrigado	Li Bécarut	Lou Piboulo	Lou Férigoulier
Travaux prioritaires	1 364 000 €	1 897 000 €	1 876 000 €	1 495 000 €
Travaux d'entretien	557 000 €	469 000 €	563 000 €	408 000€
Travaux d'amélioration	2 007 000 €	2 004 000 €	1 986 000 €	1 892 000€
Total HT	**3 928 000 €**	**4 370 000 €**	**4 425 000 €**	**3 795 000€**
Total TTC	**4 262 000 €**	**4 754 000 €**	**4 816 000 €**	**4 132 000 €**

Les montants TTC par logement, des travaux et honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés), en dehors de toute aide publique, sont approximativement de :

	La Garrigado	Li Bécarut	Lou Piboulo	Lou Férigoulier
Minimum	11 700 €	23 500 €	23 600 €	23 800 €
Moyenne	**27 500 €**	**39 800 €**	**41 300 €**	**37 600 €**
Maximum	43 500 €	51 600 €	52 300 €	47 700 €

Estimation du montant moyen du reste à charge après subvention, selon le statut du propriétaire et la copropriété.

		La Garrigado	*Li Bécarut*	*Lou Piboulo*	*Lou Férigoulier*
Propriétaires occupants	*Très Modestes*	*2 500 €*	*5 200 €*	*5 500 €*	*4 700 €*
	Modestes	*2 800 €*	*5 600 €*	*5 900 €*	*5 100 €*
	Autres	*10 800€*	*16 300 €*	*17 000 €*	*15 400 €*
Propriétaires bailleurs	*Conv. Tr. Social*	*7 000 €*	*11 600 €*	*12 100 €*	*10 800 €*
	Conv. Social	*8 300 €*	*13 400 €*	*14 000 €*	*12 500 €*
	Conv. Interm.	*9 300 €*	*14 800 €*	*15 500 €*	*13 900 €*
	Autres	*18 400 €*	*27 300 €*	*28 400 €*	*25 700 €*

b) **Objectif**

Afin de faciliter les prises de décision :

- par les syndicats de copropriétaires, sur les programmes de travaux,
- par les partenaires financiers, sur la programmation des engagements financiers annuels,

les travaux seront soumis au vote d'une seule assemblée générale. Leur provisionnement sera planifié dans le temps de manière cohérente avec le déroulement du chantier.

L'objectif des travaux de requalification étant d'atteindre un niveau de qualité satisfaisant, les programmes de rénovation devront inclure a minima des travaux d'amélioration énergétique pour pouvoir bénéficier des aides des partenaires financiers.

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Description du dispositif

L'objectif premier du Plan de Sauvegarde est de faire réaliser à terme les travaux en parties communes. Toutefois, il conviendra d'encourager les propriétaires à engager des travaux de rénovation dans les logements. Le montant des travaux éligibles, en parties privatives est relativement limité compte-tenu de l'état général correct des logements. Si la décision de réaliser des travaux dans les parties privatives est exclusivement prise par le propriétaire du bien, il peut être contraint de les réaliser dans le cadre d'une procédure de sortie d'indécence ou d'indignité. (Dans ce cas de figure, les financements individuels des travaux en parties communes pourraient également lui être refusés par les différents partenaires.).

A titre d'information, le montant TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives selon le type de logement est approximativement de :

	P1	P2	P3	P4/faux P4	P5
La reprise intégrale de l'installation électrique	*6 800 €*	*7 400 €*	*8 100 €*	*8 400€*	*8 900 €*
Le remplacement de tous les radiateurs	*2 500 €*	*3 400€*	*4 200 €*	*4 900 €*	*5 900 €*
L'entretien de tous les volets extérieurs.	*1 200 €*	*1 200 €*	*1 500 €*	*2 200 €*	*2 700 €*
Remplacement des menuiseries extérieures	*3 100 €*	*7 300 €*	*6 500 €*	*12 500 €*	*15 600 €*
Total TTC	***13 600 €***	***19 300 €***	***20 300 €***	***28 000 €***	***33 100 €***

b) **Objectif**

Il n'a pas été fixé d'objectifs quantitatifs à la réalisation des travaux en parties privatives. Cependant l'opérateur aura la charge de recenser les éventuels besoins en travaux dans les logements et d'accompagner les propriétaires dans leur recherche de financements.

Les partenaires financiers envisageront l'intégration du remplacement des menuiseries en parties privatives, au titre des travaux d'intérêt commun (finançables au même titre que les travaux en parties communes), si leur volume et le coût inhérent est compatible avec les enveloppes financières définies.

3.4.4 Travaux de résidentialisation

a) *Description du dispositif*

La requalification des copropriétés de la Galerie Wagner s'inscrit dans le cadre du NPNRU du quartier Pissevin-Valdegour. A ce titre, les éventuels travaux de résidentialisation devront être définis en cohérence avec ce programme.

b) **Objectif**

L'opérateur accompagnera les instances des copropriétés dans la définition des projets de résidentialisation en relation avec les maitres d'œuvre du NPNRU. Il les accompagnera en outre dans la recherche de financements dédiés à ces travaux.

3.4.5 Modalités de financement

3.4.5.1 Financement des travaux en parties communes

a) *Description du dispositif*

Compte tenu des caractéristiques socio-économiques des propriétaires et du besoin de solvabiliser au mieux les plus modestes, il a été décidé de recourir à la possibilité donnée par l'Anah de mixer ses aides au syndicat avec ses aides individuelles pour le financement des travaux en parties communes.

Ce dispositif permet d'appliquer le taux de financement différencié en fonction de la situation des copropriétaires et des engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin notamment de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes et de favoriser le conventionnement des logements par les copropriétaires bailleurs.

Les autres partenaires financiers, Ville de Nîmes, Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, Département du Gard, discriminent leurs aides en fonction du statut du propriétaire.

Les taux sont appliqués sur l'assiette subventionnable, à savoir le montant HT des travaux, honoraires de Maitrise d'œuvre, Bureau de contrôle et SPS, non plafonnée. Cette assiette s'entend :

- *sur l'ensemble de la copropriété pour le calcul des aides au syndicat,*
- *sur la quote-part individuelle pour le calcul des aides individuelles selon statut du propriétaire.*

Principes de financement retenus :

Partenaires / Bénéficiaires des aides		Anah	Ville de Nîmes	Nîmes Métropole	Département du Gard	Etat / FART
Syndicat des copropriétaires		30 %				1 500 € / logement
Propriétaires occupants	Très modestes	40 %	5 %	5 %	5 %	10% (1)
	Modestes					10% (2)
	Autres		15 %	15 %		
Propriétaires bailleurs	Conv. Très Social	20 %	7 %	7 %	5 %	10% (3)
	Conv. Social					
	Conv. Intermédiaire		5 %	5 %		
	Autre					

(1) Dans la limite d'une prime de 2 000 €
(2) Dans la limite d'une prime de 1 600 €
(3) Dans la limite d'une prime de 1 500 €

b) **Objectif**

L'opérateur assistera les syndics :

- dans la recherche des financements complémentaires collectifs (prêt)
- dans la rédaction des résolutions afférentes aux travaux soumis aux votes des copropriétaires
- dans la constitution des dossiers de demande des aides auprès de chacun des partenaires financiers.

L'opérateur accompagnera les copropriétaires :

- dans la recherche de financements complémentaires individuels
- dans le montage des dossiers de financement individuels auprès de chacun des partenaires financiers.

L'opérateur suivra et fera respecter pour le compte des partenaires, la programmation financière établie par la présente convention.

Les partenaires financiers s'engagent à instruire dans les meilleurs délais, les demandes de financements transmises par les copropriétaires ou les syndicats de copropriétaires.

3.4.5.2 Financement des travaux en parties privatives.

a) Description du dispositif

Compte tenu de l'objectif principal du Plan de Sauvegarde de réhabiliter les parties communes, les travaux engagés sur les parties privatives ne font pas l'objet de financements particuliers définis dans la présente convention. Ces travaux bénéficieront des dispositifs de droit commun de l'Anah et des autres partenaires financiers ayant mis en place une politique en la matière.

b) **Objectif**

L'opérateur assistera les copropriétaires ayant la volonté d'engager des travaux de rénovation des logements, dans la limite des dispositifs de droits communs existants sur le territoire de gestion des copropriétés de la Galerie Wagner.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Le Plan de Sauvegarde vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

- Réhabilitation des parties communes, correspondant aux 4 bâtiments et 407 logements.
- Réhabilitation de parties privatives : la décision de réalisation de travaux en parties privatives relevant de chaque copropriétaire et leur financement attaché aux règles de droit commun définies par les partenaires financiers au moment de la demande d'aide, la présente convention ne fixe pas d'objectifs particuliers.

Chapitre IV - Financement de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financement des partenaires de l'opération

Les chiffres figurant ci-après sont considérés comme des objectifs et leur montant devra être réactualisé par avenant sur la base des enveloppes finalement définies par le ou les maitres d'œuvre de l'opération.

Les projections d'engagements annuels des subventions aux travaux et d'ingénierie ont été réalisées sur la base du calendrier prévisionnel d'avancement suivant :

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Travaux en parties communes								
La Garrigado	*Tranche*				Tranche 1	Tranche 2-3		3 928 000 €
	Travaux HT				1 364 000	2 564 000 €		
Li Bécarut	*Tranche*				Tranche 1	Tranche 2-3		4 370 000 €
	Travaux HT				1 897 000 €	2 473 000 €		
Lou Piboulo	*Tranche*				Tranche 1	Tranche 2-3		4 425 000 €
	Travaux HT				1 876 000 €	2 549 000 €		
Lou Férigoulier	*Tranche*			Tranche 1	Tranche 2-3			3 795 000 €
	Travaux HT			1 495 400 €	2 300 000 €			
Ingénierie [1]								
Suivi animation (HT)		176 750 €	353 500 €	353 500 €	353 500 €	353 500 €	176 750 €	1 767 500 €
Ingénierie de redressement (HT)		30 525 €	61 050 €	61 050 €	61 050 €	61 050 €	30 525 €	305 250 €
Coordonnateur du Plan de Sauvegarde (HT)		25 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	25 000 €	250 000 €
TOTAL H.T.		**232 275 €**	**464 550 €**	**1 959 550 €**	**7 901 550 €**	**8 050 550 €**	**232 275 €**	**18 840 750 €**

(1) Les coûts d'ingénierie indiqués ici, représentent les montants maximum subventionnables par l'Anah.

5.1 Financement de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire, du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans les programmes d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la règlementation de l'Anah.

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivé par l'opérateur, qu'après justification du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **9 374 000 €** correspondant à un objectif de 4 syndicats de copropriétés et 314 logements bénéficiaires des aides de l'ANAH :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aides aux travaux en parties communes			**752 000 €**	**3 653 000 €**	**3 655 000 €**		**8 060 000 €**
Dont aides aux syndicats			449 000 €	2 231 000 €	2 276 000 €		4 956 000 €
Dont aides individuelles			303 000 €	1 422 000 €	1 379 000 €		3 104 000 €
Aides à l'ingénierie [1]	**131 400 €**	**262 800 €**	**262 800 €**	**262 800 €**	**262 800 €**	**131 400 €**	**1 314 000 €**
Dont suivi animation	88 375 €	176 750 €	176 750 €	176 750 €	176 750 €	88 375 €	883 750 €
Dont aide à la gestion	30 525 €	61 050 €	61 050 €	61 050 €	61 050 €	30 525 €	305 250 €
Dont coordonnateur du Plan de Sauvegarde	12 500 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €	125 000 €
TOTAL	**131 400 €**	**262 800 €**	**1 014 800 €**	**3 915 800 €**	**3 917 800 €**	**131 400 €**	**9 374 000 €**

(1) Le montant des aides à l'ingénierie indiqués ici, représentent les montants maximum pouvant être engagés par l'Anah (calculés sur le plafond des coûts subventionnables).

Les aides à la gestion seront sollicitées au titre :

- Des dépenses inhérentes à la mise à jour des Règlements de Copropriétés et des Etats Descriptifs de Division, (cf.3.2.1.1),
- De la clarification de la gestion des équipements communs (cf. 3.2.1.3)
- De l'engagement de procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires en impayés de charge, (cf. 3.2.2.1),
- A toutes autres actions relatives au redressement des copropriétés et au déroulement du Plan de Sauvegarde nécessitant un engagement supplémentaire des syndics qui ne seraient pas compris dans leur contrat.

5.2 Financement de l'Etat au titre du FART

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir).

Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

5.3.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de **1 133 000 €** correspondant à un objectif de 4 syndicats de copropriétés et 314 logements bénéficiaires de l'aide de solidarité écologique (ASE).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aides de solidarité écologique (ASE)				**219 000 €**	**914 000 €**		**1 133 000 €**
Dont aides aux syndicats				113 000 €	498 000 €		611 000 €
Dont aides individuelles				106 000 €	416 000 €		522 000 €
Aides à l'ingénierie				**26 688 €**	**104 250 €**		**130 938 €**
TOTAL				**245 688 €**	**1 018 250 €**		**1 263 938 €**

5.3 Financement de la collectivité maitre d'ouvrage, Ville de Nîmes

5.3.1 Règles d'application

La ville de Nîmes s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs :

- des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah,
- des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné, toutefois le total des engagements de la Ville de Nîmes à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de **724 000 €** pour la durée du Plan de Sauvegarde.

La ville de Nîmes s'engage à financer la mission de suivi-animation déduction faite de l'ensemble des subventions qu'elle pourrait percevoir à ce titre des autres partenaires du Plan de Sauvegarde.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maitre d'ouvrage, Ville de Nîmes, pour l'opération sont de **1 732 750 €**, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aides aux travaux en parties communes			64 000 €	328 000 €	332 000 €		**724 000 €**
Suivi-Animation	88 375 €	176 750 €	176 750 €	176 750 €	176 750 €	88 375 €	**883 750 €**
Coordonnateur du Plan de Sauvegarde	12 500 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €	**125 000 €**
TOTAL	**100 875 €**	**201 750 €**	**265 750 €**	**529 750 €**	**533 750 €**	**100 875 €**	**1 732 750 €**

5.4 Financement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole

5.4.1 Règles d'application

La communauté d'agglomération Nîmes Métropole s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs, selon les mêmes règles que celles de la ville de Nîmes :

- des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'Anah, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah,
- des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné toutefois le total des engagements de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de **724 000 €** pour la durée du Plan de Sauvegarde.

La communauté d'agglomération ne participera pas au financement du suivi-animation de l'opération.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, pour l'opération sont de **724 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aides aux travaux en parties communes			64 000 €	328 000 €	332 000 €		**724 000 €**

5.5 Financement du Conseil Départemental du Gard

5.4.1 Règles d'application

Le Conseil Départemental du Gard s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux communs :

- des propriétaires occupants qui répondent aux critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH, à savoir ceux aux ressources « très modestes » et « modestes ».
- des propriétaires bailleurs qui s'engagent à signer une convention de loyer « Très social » avec l'ANAH.

Les taux d'aides (cf. 3.4.5.1) sont applicables sur le montant HT des quotes-parts individuelles de travaux communs.

Le Département du Gard s'engage à subventionner ces travaux à hauteur de 5% de leur coût total, soit 393.000 €. Il faut noter que seul le dépôt des dossiers de demande de subvention auprès des services du Département permettra l'octroi définitif de ces subventions. Il s'agira de privilégier la constitution d'un dossier unique, dont le syndic serait mandataire commun et aura la charge de gérer les fonds et leur répartition auprès des bénéficiaires.

Le montant des travaux éligibles n'est pas plafonné toutefois le total des engagements du Conseil Départemental du Gard à ce titre ne pourra dépasser l'enveloppe de **393 000 €** pour la durée du Plan de Sauvegarde,

Le Conseil Départemental du Gard ne participera pas au financement du suivi-animation de l'opération.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental du Gard, pour l'opération sont de **393 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Aides aux travaux en parties communes			32 000 €	177 000 €	184 000 €		**393 000 €**

5.6 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires.

Montants prévisionnels des engagements des partenaires financiers au titre des aides aux travaux :

		Anah	Ville de Nîmes	Nîmes Métropole	Département du Gard	Etat / FART
TOTAL		**8 060 000 €**	**724 000 €**	**724 000 €**	**393 000 €**	**1 133 000 €**
Syndicat		4 956 000 €				611 000 €
Propriétaires occupants	Très modestes	1 364 000 €	171 000 €	171 000 €	171 000 €	190 000 €
	Modestes	420 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	48 000 €
	Autres		75 000 €	75 000 €		
Propriétaires bailleurs	Conv. Très Social	682 000 €	239 000 €	239 000 €	170 000 €	147 000 €
	Conv. Social	273 000 €	96 000 €	96 000 €		62 000 €
	Conv. Intermédiaire	365 000 €	91 000 €	91 000 €		75 000 €
	Autres					

Article 6 - Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde

6.1 Engagement du syndicat des copropriétaires

Les syndicats des copropriétaires de La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo et Lou Férigoulier s'engagent à :

- Autoriser les syndics à transmettre à l'équipe de suivi-animation toutes les pièces qui lui seront nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre des actions du Plan de Sauvegarde (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisée...),

- Communiquer toutes informations utiles à l'opérateur,
- Relayer les actions mises en œuvre auprès des copropriétaires,
- Engager les procédures nécessaires à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Constituer des provisions pour les travaux qui seront votés,
- Ouvrir un compte travaux sur lequel seront versés les appels de fonds et les subventions.

6.2 Engagements des syndics

Les syndics des copropriétés de La Garrigado, Li Bécarut, Lou Piboulo et Lou Férigoulier s'engagent à :

- Présenter la convention du Plan de Sauvegarde aux premières assemblées générales dans un délai de 6 mois qui suivront l'arrêté préfectoral. Si nécessaires, des assemblées générales extraordinaires seront convoquées.
- Préparer l'ordre du jour des assemblées générales en concertation avec l'opérateur,
- Réunir les conseils syndicaux au moins une fois par trimestre en présence de l'équipe de suivi animation, une de ces réunions devant servir à préparer l'assemblée générale ordinaire et les points relatifs au Plan de Sauvegarde qui devront y être inscrits,
- Diffuser des informations claires sur la situation de la copropriété vers les notaires au moment des questionnaires de vente (Plan de Sauvegarde en cours, état d'avancement du redressement financier, travaux votés et projetés, livret d'accueil, coordonnées de l'équipe de suivi animation...),
- Transmettre tous les documents comptables ou contentieux nécessaires au travail de l'opérateur,
- Communiquer sur les charges et mettre en place des échéanciers lorsque cela est possible,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides,
- Ouvrir un compte travaux séparé et faire apparaitre clairement les règlements des copropriétaires dans un sous compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser des sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Répondre sous 8 jours aux demandes de l'équipe opérationnelle de la ville et/ou du coordonnateur du Plan de Sauvegarde,

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maitre d'ouvrage

La Ville de Nîmes, maitre d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Le maître d'ouvrage s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Une commission de suivi du Plan de Sauvegarde présidée par le Préfet ou son représentant, est instituée pour une durée de 5 ans, par arrêté préfectoral

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du Plan de Sauvegarde,. A la demande du Président, du coordonnateur ou tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre prenant la forme d'avenant à la présente convention.

Elle tient également lieu de **comité de pilotage** en faisant le point sur l'évolution de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde, en contrôlant les missions de l'opérateur et le respect des engagements des partenaires. Elle constitue l'organe de coordination des actions et du partenariat.

A l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde ou de la collectivité locale, maitre d'ouvrage de l'opération, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.

L'arrêté préfectoral instituant la commission de suivi du Plan de Sauvegarde dressera la liste de ses membres.

Le comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira, à l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde ou de la ville de Nîmes en qualité de maitre d'ouvrage de l'opération, autant de fois que nécessaire et au moins 2 fois par an. Il sera composé a minima des représentants de la Ville de Nîmes (techniciens ou élus), du coordonnateur du Plan de Sauvegarde, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), des syndics, des partenaires financiers – *Anah, Ville de Nîmes, Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, Conseil départemental du Gard* -, de l'opérateur.

Une **commission « Sociale »**, animée par l'opérateur, sera régulièrement organisée afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle réunira a minima, outre le maitre d'ouvrage et l'opérateur, la Direction Départementale à la Cohésion Sociale (DDCS), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) au titre de l'habitat indigne, le Conseil Départemental du Gard (Référent de l'UTAS et service Logement), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), le Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS) de la Ville de Nîmes et la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville en tant que de besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions seront couverts par le secret professionnel.

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques seront mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés,...) en fonction des nécessités opérationnelles et a minima une fois par trimestre.

Le rôle du coordonnateur du Plan de Sauvegarde: afin de suivre le redressement et la réhabilitation des copropriétés, un pilotage renforcé sera mis en place. Le coordonnateur sera le garant du respect de la présente

convention et de sa mise en œuvre. Il aura pour mission de veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures. Il réunira les parties selon les besoins et mettra en place le calendrier du groupe technique. Il sera l'interlocuteur privilégié du prestataire et des partenaires. Toutes informations relatives au plan de sauvegarde et aux copropriétés devront lui être communiquées. Le prestataire devra rendre compte au coordonnateur de l'évolution de l'état de ses missions. Le coordonnateur sera chargé d'établir des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de Plan de Sauvegarde

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Equipe de suivi-animation

Le principe retenu pour l'animation du programme est celui d'un suivi animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire les copropriétés dans un schéma de fonctionnement pérenne. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur se rapprochera de la délégation locale de l'Anah pour fixer leurs relations dans le cadre de l'instruction des dossiers.

Les missions porteront notamment sur :

- La mise en place d'actions de conseil et d'accompagnement des syndicats et des résidents en vue de favoriser, le redressement financier et l'amélioration de la gestion, maitriser les charges de copropriété, participer à la résolution des difficultés sociales des copropriétaires et locataires,
- Le suivi social des ménages et la coordination des actions à mener avec les partenaires sociaux,
- Le relais de l'information auprès des résidents, des nouveaux acquéreurs, du réseau associatif,
- L'identification et le suivi des situations avérées de logements indécents, en coordination avec les partenaires concernés,
- Le suivi de la mise en œuvre du programme de travaux en lien avec les syndicats et les syndics : aide à l'élaboration du cahier des charges de consultation de maitrise d'œuvre et à l'analyse des offres, suivi de la réalisation des travaux,
- Le conseil et l'assistance à la SPL Agate dans le choix des logements à acquérir, la destination des dits logements et la définition des travaux à réaliser dans le cadre de la mission de portage transitoire des logements.
- En lien avec les syndics, maitre d'ouvrage des travaux : suivi de la bonne réalisation de la mission de maitrise d'œuvre dont la définition de scenarii de réhabilitation et leur chiffrage devra prendre en compte la capacité contributive des ménages et leur solvabilisation optimale,
- Le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions et prêts jusqu'au solde en parallèle d'un conseil personnalisé aux copropriétaires, relativement aux travaux en parties communes et privatives,
- L'accompagnement des syndicats et des copropriétaires les plus fragiles dans la recherche d'aides spécifiques et supplémentaires,
- Le suivi et le respect de la programmation financière établie dans le présent plan,
- Les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),
- La mobilisation du préfinancement des subventions publiques auprès d'organismes bancaires,
- Les actions de communication et de conseil en direction des syndicats et de leurs instances représentatives,
- Les actions d'information et de formation auprès des copropriétaires, des syndics et des partenaires publics,

- Le pilotage de la mise en œuvre partenariale, le suivi permanent de l'avancement du Plan sous l'autorité du coordonnateur,
- La production de bilans selon les modalités du cahier des charges de sa mission.

7.2.3 Modalité de coordination opérationnelle

Le bureau d'étude en charge du suivi-animation de l'opération s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- Les conseils syndicaux, les syndics et les maitres d'œuvre des copropriétés,
- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- La SPL Agate en charge de la concession d'aménagement et de la mission de portage immobilier,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,
- Les acteurs intervenant dans l'acquisition de logements,
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL...).

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment avec le projet de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats, notamment sociologiques et financiers, qui seront définis pour chaque volet. Les indicateurs devront être validés par le coordonnateur et les instances de pilotage (DDTM et maître d'ouvrage).

Ils porteront au moins sur :

- l'état d'avancement des actions de suivi animation (communication, partenariat, formation,...),
- l'évolution des indicateurs financiers et économiques des copropriétés ;
- l'évolution de la composition des syndicats de copropriétaires ;
- le nombre de ménages bénéficiant d'un suivi et la nature de l'accompagnement social ;
- l'analyse du fonctionnement des copropriétés (taux participation AG, décisions prises, etc...) ;
- le volume et la nature des travaux engagés,
- le nombre des logements aidés,
- le volume des aides mobilisées ;
- les financements complémentaires engagés.

L'opérateur sera chargé de la réalisation des éléments permettant le suivi de ces indicateurs. Le coordonnateur s'assurera du respect de leur suivi.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par l'opérateur sous la responsabilité du maitre d'ouvrage en comité de pilotage.

Ces bilans devront a minima faire état des indicateurs décrits à l'article 7.3.1, ci-dessus.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final du programme devra être présenté sous forme de rapport au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir un état récapitulatif des indicateurs de l'article 7.3.1 ci-dessus
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les dynamiques de peuplement au sein des copropriétés et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI - Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents, et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des

textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au Plan de Sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9 - Communication des autres partenaires du Plan de Sauvegarde

Les termes de l'article 8 s'appliquent de manière identique au bénéfice des autres partenaires du Plan de Sauvegarde, signataires de la présente convention.

Chapitre VII - Prise d'effet du Plan de Sauvegarde, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans à compter de la date d'approbation par arrêté préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de cette même date.

Article 11 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble

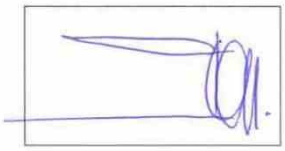
des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 - Transmission du Plan de Sauvegarde

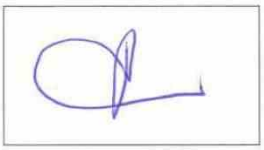
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 6 exemplaires à Nîmes, le

Pour la Ville de Nîmes
Le Maire
Jean-Paul FOURNIER



Pour l'Etat
Le Préfet du département du Gard
Didier LAUGA



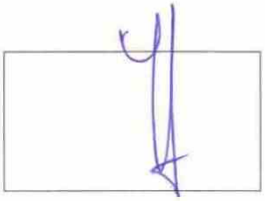
Pour l'Anah
La Directrice Générale de l'ANAH
Blanche GUILLEMOT



Pour le Conseil Départemental du Gard
Le Président
Denis BOUAD



Pour la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole
Le Président
Yvan LACHAUD



Pour le syndicat de copropriété
« Lou Férigoulier »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

Pour le syndicat de copropriété
« Lou Piboulo »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

Pour le syndicat de copropriété
« Li Bécarut »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

nexity
SERVICE SYNDIC
6 bd des Arènes
30055 NIMES CEDEX 09
Tél. 04 66 36 32 32 - Fax 04 66 21 54 09

7 Pl. Gabriel Péri - CS 88261
30941 NIMES CEDEX 9
Tél. 04 66 37 78 90
Fax 04 66 38 79 09
SARL au Capital de 41 [illegible] € - RCS [illegible]

CAMILLERI GESTION
SAS au capital de [illegible]€
rue Cité Foulc - 30000 NÎMES
Tél: 04.66.05.23.36
RCS Nimes 792 170 946

Pour le syndicat de copropriété
« La Garrigado »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

Pour le syndicat de copropriété
« Angloro 1 »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

Pour le syndicat de copropriété
« Angloro 2 »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

nexity
SERVICE SYNDIC
6 bd des Arènes
30055 NIMES CEDEX 09
Tél. 04 66 36 32 32 - Fax 04 66 21 54 09

CLÉMENCE IMMOBILIER
Sarl au Capital de [illegible]€ - 172 Rue Raimon de Trencavel
Le clos des Muses Bureaux - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 30 71 71 70 - Mail : contact@clemence-immobilier.com
RCS de Montpellier [illegible] - APE : 6832A
Carte Pro : CCI de MONTPELLIER N° CPI 3402201500000243
Garantie financière ALLIANZ IARD
87, rue Richelieu - 75002 PARIS

FONCIA LANGUEDOC PROVENCE
11 Avenue Feuchères
30020 NIMES CEDEX 01
Tél. : 04 66 02 14 80 - Fax : 04 66 02 14 90

Pour le syndicat de copropriété
« Angloro 3 »
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

Pour le syndicat de copropriété
Angloro 4»
Représenté par son syndic
Sous couvert de l'accord définitif
de l'assemblée générale

FONCIA LANGUEDOC PROVENCE
11 Avenue Feuchères
30020 NIMES CEDEX 01
Tél. : 04 66 02 14 80 - Fax : 04 66 02 14 90

ROUSSILLON LANGUEDOC PROVENCE
Syndic - Administrateur de biens
SARL au capital de 34.755 Euros
22, Rue Isabelle - 30900 NIMES
Tél. : 04 66 68 95 60 - Fax : 04 66 68 95 61
N° intracommunautaire : FR 33 313 089 914

Annexes

Annexe 1 -Objet et fréquence des différentes commissions 47

Annexe 2 -Arrêté préfectoral du 29 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la Galerie Wagner, ...48

Annexe 1 - Objet et fréquence des différentes commissions

Commissions	Objet (Liste non limitative)	Constitution	Art. de référence	Fréquence	
				Grandes copropriétés	Petites copropriétés
Impayés	Mise en place d'un tableau de bord Suivi des situations individuelles Mise en œuvre de solutions adaptées, Suivi des procédures contentieuses	- Conseil syndical, - Syndic, - Opérateur	3.2.2.1	4 fois par an	2 fois par an
Gestion	Mise en place d'un tableau de bord des dettes et de leur apurement,	- Conseil syndical, - Syndic, - Opérateur	3.2.2.2	2 fois par an	1 fois par an
	Examen et renégociation des contrats,		3.2.2.3		
	Préparation des assemblées générales ordinaires				
Entretien	Visites des immeubles Engagement des travaux d'urgence Engagement des travaux d'entretien courant	- Conseil syndical et/ou Syndic - Opérateur	3.2.2.3	4 fois par an	2 fois par an
	Recensement des situations de périls Suivi des travaux de levée des périls		3.4.1.3.		
Sociale	Examen des situations individuelles complexes, Orientation et mises en œuvres de l'action sociale	- Ville de Nîmes, - DDCS, - DDTM - CD du Gard (UTAS et service logement) - CAF - CCAS de Nîmes, - Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville de Nîmes Métropole *(en tant que de besoin)*	3.3.1.2. 7.1.2	En tant que de besoin	
Technique	Mise en œuvre des actions communes en matière de travaux de requalification	- Conseil syndical et/ou Syndic, - Opérateur	3.3.2.2.	4 fois par an	-
	Rédaction du cahier des charges de maîtrise d'œuvre et analyse des offres		3.4.1.1.		
	Engagement des travaux prioritaires en parties communes (Tranche 1)		3.4.2.1.		
	Respect de la programmation financière				
	Engagement des travaux de requalification (Tranche 2-3)		3.4.2.2.		
	Respect de la programmation financière				

Annexe 2 - Arrêté préfectoral du 29 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la Galerie Wagner.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Urbanisme et Habitat
Unité Financement de l'habitat
Affaire suivie par : Xavier ROSET
Tél : 04 66.62.62.88
Courriel : xavier.roset@gard.gouv.fr

Fait à Nîmes, le 29 OCT. 2014

ARRETE N° 2014302-0010

portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la « Galerie Wagner » sur la commune de Nîmes

Le Préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'honneur

Vu la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 portant Pacte de Relance pour la Ville et notamment ses articles 32 et suivants instituant la procédure Plan de Sauvegarde pour les ensembles immobiliers privés connaissant des difficultés ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et notamment son article 82 ;

Vu le décret n°97-122 du 11 février 1997 relatif à l'élaboration et à la mise en œuvre des Plans de Sauvegarde et la circulaire DIV/DHC du 8 janvier 1997 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.615-1 à 7 et R.615-1 à 5 ;

Vu le Règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat adopté par son conseil d'administration le 22/09/2010 et le 30/11/2010 puis approuvé par arrêté ministériel le 02/02/2011 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole, approuvé le 16 décembre 2013 et notamment la fiche 3.7 du programme d'actions;

Vu la demande de Monsieur le Maire de Nîmes en date du 29 octobre 2013, sollicitant un plan de sauvegarde ;

Vu la réponse favorable de Monsieur le Préfet du Gard le 10 février 2014 assortie de l'engagement de la mise en place d'un plan d'action global ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Gard ;

89 rue Wéber - 30907 NIMES CEDEX

ARRETE

Article 1er :

Il est créé une commission chargée d'élaborer un plan de Sauvegarde concernant l'ensemble des copropriétés de la « galerie Wagner » sises sur la ville de Nîmes, placée sous la présidence du Préfet du Gard ou de son représentant, est composée de :

1. M. le Président du Conseil Général, ou son représentant ;
2. M. le Président de l'Agglomération de Nîmes Métropole, ou son représentant ;
3. M. le Maire de Nîmes, et ses adjoints délégués au renouvellement urbain, à l'urbanisme et au commerce, ou leurs représentants ;
4. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « La Garrigado », ou son représentant ;
5. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Li Becarut », ou son représentant ;
6. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Lou Piboulo », ou son représentant ;
7. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Le Ferigoulier », ou son représentant ,
8. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Angloro I », ou son représentant ;
9. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Angloro II », ou son représentant ;
10. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Angloro III », ou son représentant ;
11. M. le Président du Conseil Syndical de la copropriété « Angloro IV », ou son représentant ;

Sont également membres de la-dite commission en leur qualité d'expert dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de la mission :

12. M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, ou son représentant ;
13. Mme. la Directrice de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, ou son representant ;
14. M. le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat, ou son représentant ;
15. Mme. la Directrice de l'Agence Départementale D'Information sur le Logement, ou son représentant ;
16. M. le Président de la Caisse d'Allocations Familiales, ou son représentant ;
17. M. le Directeur des Services du Conseil Général, ou son représentant ;
18. M. le Directeur des Services de l'Agglomération de Nîmes Métropole, ou son représentant ;
19. M. le Directeur des Services de la ville de Nîmes, ou son représentant ;
20. M. le Directeur Général de l'Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, ou son représentant ;

Enfin, selon l'ordre du jour, pourront également être invités à titre de personnes qualifiées :

- MM. Les représentants des syndics professionnels de chaque copropriété, ou leurs représentants ;
- Mme la Directrice du service hygiène de la ville de Nîmes, ou son représentant ;
- Le représentant de l'association des commerçants de la parcelle EL15 ;
- Le représentant de l'association des locataires ;

89 rue Wéber – 30907 NIMES CEDEX

- M. le Président de la Société Publique Locale « Agate », ou son représentant ;
- M . le directeur d'Un Toit pour Tous, ou son représentant ;
- M . le Président du Conseil de Quartier, ou son représentant ;.

Article 2 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Gard et dont copie sera adressée à chacun des membres de la Commission.

Le Préfet,

Didier MARTIN

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le tribunal administratif de Nîmes 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Gard. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

89 rue Weber - 30907 NIMES CEDEX

Convention OPAH-CD les Grillons à Mas de Mingue



OPAH COPROPRIETE DEGRADEE

LES GRILLONS

2020-2024

La présente convention est établie :

Entre la commune de Nîmes, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Paul FOURNIER, Maire,

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, par Monsieur Franck PROUST, Président,

Le Département du Gard, représenté par Monsieur Christian Bastide, Conseiller Départemental,

La Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, représentée Madame Françoise BONS, Conseillère Régionale,

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Franck PROUST, Président de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole,

et l'Agence NAtionale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Franck PROUST, Président de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole et dénommée ci-après « ANAH. ».

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence NAtionale de l'Habitat,

Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et au Programme d'Intérêt Général (PIG), en date du 8 novembre 2002,

Vu le 7ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 9 décembre 2018,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) adopté le 17 juin 2013 par son comité de pilotage,

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) en date du 6 juin 2016,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'ANAH., en date du 6 juin 2016,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH.) de Nîmes Métropole, en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du 08/11/2019

Vu l'avis du dé légué de l'Anah dans la Région en date du 24 octobre 2019

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE DEGRADEE du 25/11/2019 au 27/11/2019 en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 08 février 2020, autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Nîmes Métropole, en date du 03 février 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Départemental du Gard lors de la séance plénière du 11 juin 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule **5**
Chapitre I - Objet de l'opération et périmètre d'application **8**
Article.1 Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété **8**
1.1 Dénomination de l'opération 8
1.2 Périmètre et champs d'intervention 8
1.3 Nature, état et instance de la copropriété 9
Chapitre II - Enjeux de l'opération. **11**
Article.2 Enjeux **11**
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération **12**
Article.3 Volets d'action **12**
3.1 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires 12
3.2 Volet urbain et immobilier 16
3.3 Volet social 17
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne 19
3.5 Volet technique et financier 21
3.6 Volet énergétique et précarité énergétique (mise en œuvre du programme « Habiter Mieux ») 29
3.7 La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) 29
Article.4 Objectifs quantitatifs de réhabilitation **30**
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires **31**
Article.5 Financements des partenaires de l'opération **31**
5.1 Financement de l'ANAH 31
5.2 Financements Caisse des Dépôts 32
5.3 Financement de la collectivité maître d'ouvrage, Ville de Nîmes 33
5.4 Financement de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole 33
5.5 Financement du Département du Gard 34
5.6 Financement de la Région Occitanie 34
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation **36**
Article.6 Conduite de l'opération **36**
6.1 Pilotage de l'opération 36
6.2 Suivi-animation de l'opération 36
6.3 Évaluation et suivi des actions engagées 38
Chapitre VI - Communication **39**
Article.7 Communication **39**
Article.8 Communication des autres partenaires de l'OPAH-CD. **40**
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation **41**
Article.9 Durée de la convention **41**
Article.10 Révision et/ou résiliation de la convention **41**
Article.11 Transmission de la convention **41**
Annexes **43**

Préambule

La copropriété « Les Grillons » est située dans le quartier Mas de Mingue au Nord-Est de la ville de Nîmes. Depuis les premières constructions dans les années 60, aucune action de rénovation urbaine n'a été menée, et le quartier souffre de plus en plus de dysfonctionnements urbains. Le 15 décembre 2014, le quartier Mas de Mingue a été identifié d'intérêt national Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

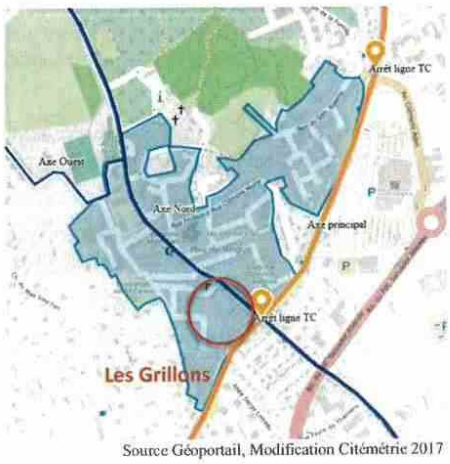
Le NPNRU

Le quartier, se trouve à l'interface entre ville et garrigue et constitue une porte d'entrée de Nîmes, à la fois enclavé, faiblement intégré mais aussi très contrasté avec une hétérogénéité du tissu urbain. « Le projet urbain du quartier du Mas de Mingue consiste en la création d'un cœur de quartier rénové, bien équipé et facilement accessible, depuis les axes structurants bien desservi par les transports en commun grâce à la ligne T2 Est-Ouest, tout en valorisant les atouts paysagers naturels limitrophes. »[1].

Le projet urbain s'est donc fixé 3 objectifs principaux :

- Structurer les quartiers à partir d'axes et de lieux fédérateurs, en passant par l'aménagement de nouvelles dessertes, la réalisation et restauration d'espaces publics, la création ou requalification d'équipements sportifs, la création d'une place de cœur de quartier…
- Renforcer la mixité et l'attractivité des quartiers, par la démolition de nombreux logement et la reconstitution d'une offre locative sociale, la construction de logements privés et une diversification de l'offre de l'habitat. Une action particulière sera menée sur la copropriété Les Grillons et la mise en œuvre d'une OPAH-CD,
- Inscrire le quartier dans la transition énergétique avec une exigence de qualité environnementale, en renforçant notamment la dimension paysagère et écologique du quartier, tout en luttant contre la précarité écologique.[2]

Au sein du quartier, on retrouve une concentration d'habitat collectif social et on observe des formes urbaines variées, des grands ensembles construits pour répondre à un besoin de logements d'urgence, au petit collectif et à l'individuel groupé.



Source Géoportail, Modification Citémétrie 2017

1 Eléments issus du « Dossier de Présentation de la Convention de Renouvellement Urbain 2019-2014, Nîmes Métropole, juin 2019 »

2 Eléments issus du « Dossier de Présentation de la Convention de Renouvellement Urbain 2019-2014, Nîmes Métropole, juin 2019 »

Les Grillons au cœur du quartier

La copropriété « Les Grillons » apparait comme l'une des rares offres d'habitat privé collectif sur le quartier.

Le quartier est enclavé et peu intégré à la trame urbaine de la ville. Son accessibilité est limitée, liée à une trame routière irrégulière, pas toujours en bon état et sinueuse avec un manque de lisibilité des axes secondaires. Les entités résidentielles demeurent isolées avec aucune cohérence urbaine entre les différents ensembles. Les conflits d'usage privés/publics sont par ailleurs particulièrement décriés.

Située au croisement des deux voies structurantes du quartier, la copropriété « Les Grillons » est stratégiquement localisée en entrée de quartier. L'ensemble immobilier sera par ailleurs desservi par la 2ème ligne de Transport en Commun en Site Propre (TCSP), projetée pour 2021-2022, un atout futur certain pour le quartier. Néanmoins, la configuration des Grillons, et la présence de commerces, font d'elle un point central des pratiques déviantes. La copropriété, au-delà d'un retard d'entretien important souffre également de dégradations volontaires de plus en plus symptomatiques.

La copropriété des Grillons concentre à la fois équipements et commerces : une crèche, une mairie annexe et un bureau de poste ainsi que 9 enseignes commerciales. Parmi les commerces, on retrouve de l'alimentaire ainsi que des cafés/tabacs. La fréquentation des commerces est limitée aux résidents proches en raison de l'image du quartier et de l'insécurité. En effet, les regroupements et trafics de stupéfiants se concentrent au point d'entrée du quartier, au niveau des commerces, limitant les fréquentations et accentuant son enclavement.

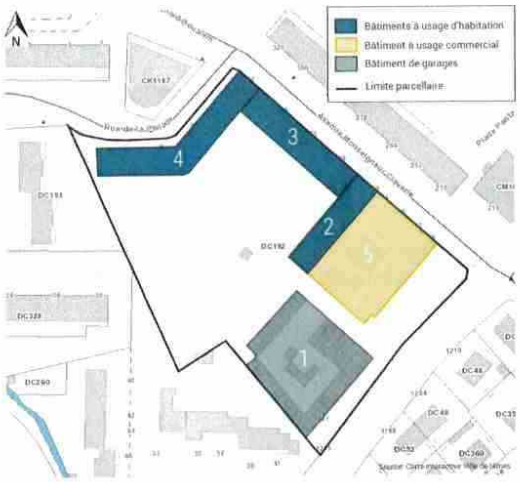
C'est pourquoi, dans le cadre du NPNRU, ce centre commercial sera entièrement démoli et le foncier acheté à la copropriété pour un aménagement public futur.

A ce titre, une concession d'aménagement a été confiée à la SPL Agate, dont l'objet est notamment la restructuration complète de la galette commerciale et des garages. L'aménagement de la place, sera accompagné in fine de la constitution d'un nouvel espace public et de la création d'un nouveau bâtiment. La SPL Agate aura ainsi pour mission d'acquérir les lots privés concernés (par voie amiable ou par voie d'expropriation notamment) aux copropriétaires des Grillons, et les parties communes de la copropriété afférentes (voiries...), réaliser les études opérationnelles nécessaires, démolir les bâtiments existants et aménager les espaces libérés.

La copropriété « Les Grillons » a fait l'objet en 2015 d'un diagnostic multicritère dans le cadre du Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Nîmes Métropole. Cet audit a mis en évidence la situation difficile de la copropriété. Face à ces constats, la ville de Nîmes a donc lancé en 2017 une étude pré-opérationnelle sur cet ensemble immobilier.

La copropriété des Grillons constitue le point névralgique du quartier, dont la requalification semble incontournable au regard de son propre fonctionnement mais également du projet urbain global et de la revalorisation du quartier d'autre part.

De manière plus précise, la copropriété « Les Grillons », est composée de 5 bâtiments, dont un à usage exclusif de commerces (5) et un ne regroupant que des garages (1). Les 3 autres bâtiments (2, 3 et 4) sont à usage principal d'habitation.



La copropriété comprend 243 lots dont 82 logements, 17 lots commerciaux et 6 bureaux.

	Bâtiments	I	II		III			IV				V	
	Escalier	-	A	B	A	B	C	A	B	C	D	-	
	Niveaux	RDC	R+4	R+4	R+4	R+4	R+4	R+5	R+5	R+5	R+5	RDC	TOTAL
Lots princ.	Logements		8	8	8	10	8	10	10	10	10		82
	Commerces											10	10
	Loc. commercial		3									4	7
	Bureaux								2	2	2		6
Lots annexes	Caves							10	10	10	10	5	45
	Celliers		8	8	8	10	8						42
	Patio											1	1
	Box de parking	50											50
	TOTAL	50	19	16	16	20	16	20	22	22	22	20	243

L'étude pré-opérationnelle réalisée par Citémétrie et rendue en novembre 2017 a permis de contextualiser la copropriété dans son ensemble et de dresser un diagnostic précis sur les volets juridiques, économiques, financiers, de gestion, sociaux, techniques et énergétiques.

Il apparait que sur les différents champs de la copropriété étudiés, la fragilité est croissante (cf. Chapitre I, article 1, 1.3). La copropriété doit être accompagnée vers un redressement économique, qui lui permettra in fine la réalisation de travaux.

Au vu de ces différents constats, il a été décidé la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD.) sur la copropriété « Les Grillons ».

Il a donc été convenu ce qui suit :

Chapitre I - **Objet de l'opération et périmètre d'application**

Article.1 Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété

1.1 Dénomination de l'opération

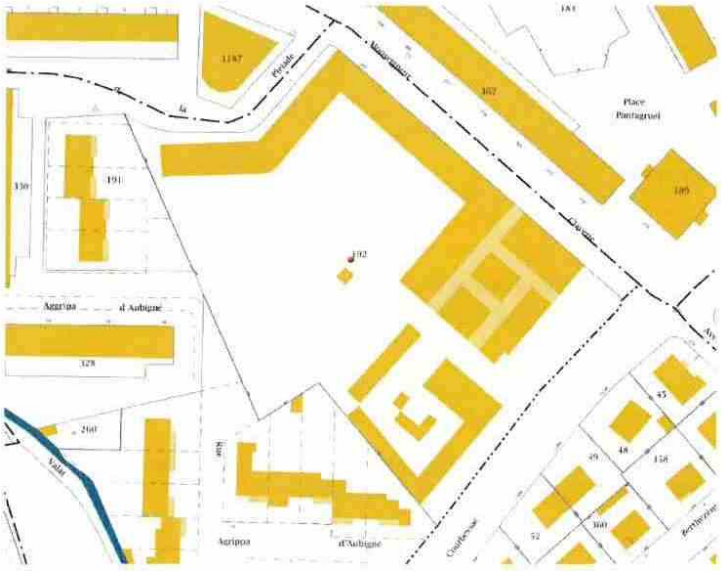
La ville de Nîmes, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, le Département du Gard, l'État et l'ANAH décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH-CD.) sur la copropriété « Les Grillons ».

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- La copropriété « Les Grillons » est située à Nîmes aux 1, 3, 5 et 7 rue de la Pléiade, ainsi qu'aux 273, 289, 307 avenue Monseigneur Claverie sur la parcelle DC 192 couvrant une superficie totale de 12 077m². La copropriété est immatriculée : AC0739326.

La copropriété est délimitée au Nord par la rue de la Pléiade, à l'Est par l'avenue Monseigneur Claverie, au Sud par la route de Courbessac et à l'Ouest par un mur qui la sépare des maisons individuelles.



1.3 Nature, état et instance de la copropriété

Suite au diagnostic réalisé en novembre 2017, une rapide synthèse est livrée pour information.

Concernant les aspects relatifs à la gestion :

D'un point de vue réglementaire, on observe quelques différences entre les documents et les usages observés en pratique. Il sera par ailleurs nécessaire de clarifier la répartition des charges une fois les commerces et garages démolis.

Concernant l'occupation, les propriétaires occupants sont minoritaires et représentent 29% du syndicat. On observe d'ailleurs une mobilisation des copropriétaires assez irrégulière lors des assemblées générales.

Économiquement, la situation des Grillons est très fragile. Si les dépenses sont globalement maitrisées, on note une hausse des dépenses due à l'augmentation des frais d'entretien et petits travaux. Les charges représentent une moyenne de 925€/an/logement et 400€/commerce. La copropriété ne possède pas d'équipement commun.

Quant à la situation patrimoniale du syndicat, on observait une baisse des impayés en 2017 mais qui reste néanmoins trop élevée. Les procédures sont lancées et portent leurs fruits mais elles nécessitent d'être diversifiées pour les plus petites créances. La trésorerie se trouve insuffisante pour pallier les nombreuses dettes de la copropriété et pourvoir au fonctionnement courant de la copropriété ;

Concernant les aspects socio-économiques :

Une enquête sociale au domicile des habitants a été réalisée courant septembre 2017. Elle a révélé un profil d'occupants globalement précaires sur l'estimation des 257 habitants.

Les locataires sont représentés par des familles avec enfants, ils sont principalement plus jeunes et plus nombreux que les propriétaires occupants. Leur taux d'emploi est faible (40%) et 88% des ménages locataires vivent sous le seuil de pauvreté. Malgré des taux d'effort bas concernant les dépenses liées au loyer et charges, les locataires jugent ces dépenses trop élevées. La majorité des locataires ne désirent pas rester aux Grillons (principalement en cause : l'environnement du quartier et le confort du logement), le turn-over des locations est d'ailleurs très important sur ces 5 dernières années.

Les propriétaires occupants sont moins nombreux par ménage mais le profil principal reste celui de famille avec enfants. Leur taux d'emploi (74%) est plus élevé que celui des locataires et leur situation professionnelle plus stable. Ils sont 11% à vivre sous le seuil de pauvreté et 64% à être éligibles aux aides de l'ANAH. Les propriétaires occupants sont logiquement moins mobiles que les locataires, mais seul 1/3 envisage de rester plus de 5 ans aux Grillons.

Concernant les aspects techniques et énergétiques :

L'état général de la copropriété est jugé comme médiocre, avec un indice de dégradation ANAH à 0.68. Une intervention rapide au titre des travaux d'urgence est nécessaire.

Un avis technique ponctuel de solidité réalisé par le bureau Veritas en mai 2018, confirme la nécessité d'un confortement du bâtiment avant toutes opérations d'amélioration.

Les ménages se plaignent en majorité de problème d'isolations thermique et phoniques et d'humidité. 2/3 des locataires jugeant leur logement au mieux « acceptable ».

Sur le plan énergétique, le bâtiment est classé E avec d'importantes déperditions de chaleur et une forte perméabilité du bâti à l'air.

Des travaux d'amélioration, notamment énergétiques, sont à prévoir afin de garantir la qualité de vie des occupants des Grillons.

Concernant le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier local :

Le quartier du Mas de Mingue apparait comme le plus bas sur le marché local nîmois. L'essentiel des ventes se fait entre particuliers hors des circuits encadrés. Les agences immobilières ou les potentiels acquéreurs ne s'y rendent plus pour des raisons d'insécurité.

Ces éléments se retrouvent également dans le marché de la location, avec des montants de loyer les plus bas de la ville, et un marché qui se passe de professionnels.

On note une insatisfaction globale de la part des propriétaires bailleurs quant à leur placement locatif due aux problèmes d'occupation, à l'ambiance du quartier et à la dégradation de la copropriété. La majorité espère une revalorisation de leur bien.

Chapitre II - **Enjeux de l'opération.**

Article.2 Enjeux

Située à l'entrée du quartier NPNRU du Mas de Mingue, la copropriété « Les Grillons » est dans une situation difficile qui nécessite des mesures d'accompagnement rapides. Le dynamisme enclenché par le projet de renouvellement urbain est l'occasion d'engager les actions de redressement de la copropriété. Compte tenu de la localisation stratégique des Grillons en entrée du quartier, une intervention forte est indispensable pour garantir un renouvellement urbain réussi du Mas de Mingue.

Il importe préalablement de reconstituer un cadre de gestion pérenne, de bonnes conditions d'habitat et un repositionnement optimal sur le marché immobilier, l'OPAH-CD vise donc particulièrement à :

- Assurer le redressement de la situation financière de la copropriété par la maîtrise des charges et la baisse des impayés ;
- Conforter dans leur rôle les instances de gouvernance, conseil syndical et syndic, afin de garantir le fonctionnement et la bonne gestion de la copropriété ;
- Opérer une clarification des documents règlementaires.
- Accompagner les ménages les plus modestes ;
- Réaliser les travaux urgents et ceux assurant la mise en conformité des parties communes des immeubles ;
- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance énergétique ;
- Limiter la déqualification de la copropriété par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Repérer et traiter les éventuelles situations d'habitat insalubre, voire de marchands de sommeil.

Chapitre III - **Description du dispositif et objectifs de l'opération**

Article.3 Volets d'action

L'OPAH-CD vise le redressement global et pérenne de la copropriété, tant sur le plan de la gestion, de l'occupation, de l'état du bâti que de l'environnement urbain.

3.1 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.1.1 Mise en conformité des documents règlementaires

a) *Descriptif du dispositif*

Aujourd'hui, il est observé un manque de :

- *Cohérence entre l'État Descriptif de Division, la feuille de présence et la pratique,*
- *Pertinence quant à la spécialisation des charges à l'échelle des bâtiments.*

L'acquisition des lots commerciaux, garages et du foncier afférent dans le cadre du NPNRU, entrainera à terme la scission de la copropriété.

b) **Objectifs**

L'opérateur accompagnera les instances dans un état des lieux précis des documents règlementaires et de leur application. Pour une meilleure efficience opérationnelle, l'adaptation et la modification des documents règlementaires se feront après la scission de la copropriété nécessaire après l'acquisition des lots constituant les garages et le centre commercial par les pouvoirs publics

A ce titre, les aides à la gestion de l'ANAH seront sollicitées, au regard d'un cahier des charges précis engageant le syndicat et le syndic. Ces aides pourront être mobilisées dès la convention d'OPAH-CD signée.

L'opérateur, qui devra posséder des compétences particulières en matière juridique de la copropriété, accompagnera les instances dans ces démarches.

3.1.2 Redressement économique de la copropriété

La copropriété est aujourd'hui en difficulté, notamment au regard de sa situation économique et financière. Les importants impayés de charges et les dettes envers des tiers qui en résultent fragilisent la copropriété.

Le projet de requalification finale ne pourra être mis en œuvre qu'une fois la situation financière de la copropriété redressée. Pour cela, divers axes doivent être traités.

3.1.2.1 Résorber les impayés, structurer et suivre les procédures de recouvrement

a) *Descriptif du dispositif*

La problématique des impayés réside à la fois dans le non-paiement de charges par des copropriétaires de mauvaise foi ou en difficultés financières, mais également dans le temps long des procédures de recouvrement.

Il s'agira d'accompagner les instances dans la mise en œuvre de procédures de recouvrement les plus pertinentes au regard des montants d'impayés de chaque débiteur.

Surtout, c'est la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges dans un contexte de vote de travaux qui devra être particulièrement surveillée durant l'OPAH-CD.

b) Objectifs

L'opérateur assurera, en collaboration avec les instances, un suivi des impayés et accompagnera la mise en œuvre des actions de recouvrement amiables ou contentieuses. Une **commission « Impayés » prendra place trimestriellement** pour assurer cette mission, en présence du syndic et du conseil syndical.

Les aides à la gestion de l'ANAH pourront être sollicitées pour financer en partie le surcroit de dépenses afférentes aux frais administratifs et procédures juridiques relatifs au recouvrement des impayés.

3.1.2.2 Apurement des dettes fournisseurs

a) Descriptif du dispositif

La copropriété possède peu de contrats de maintenance, mais cumule néanmoins beaucoup de dettes envers ses fournisseurs, pour lesquelles aucune procédure de recouvrement n'est aujourd'hui engagée. Dans le cadre de l'OPAH-CD., l'opérateur devra se positionner en qualité de médiateur avec les fournisseurs afin d'envisager la renégociation de tout ou partie des créances et des contrats.

Il s'agira in fine, de retrouver un fonctionnement normal avec la reprise de contrats de maintenance, une fois le programme de travaux en parties communes réalisé.

b) Objectifs

L'opérateur de l'OPAH-CD accompagnera les instances dans la renégociation des dettes et les actions de médiation auprès des créanciers.

Une **commission « Gestion » prendra place à ce titre, semestriellement**, en présence du syndic et du conseil syndical.

L'opérateur accompagnera les instances à la passation de nouveaux contrats de maintenance, dès lors que le projet de requalification aura été réalisé.

3.1.3 Appui aux instances dans leur rôle et mobilisation des propriétaires

a) Descriptif du dispositif

La copropriété est dotée d'un conseil syndical, mais une minorité des membres est active. Le syndicat peine par ailleurs à recruter des membres pour faire vivre son conseil.

L'investissement des copropriétaires, et plus particulièrement des conseillers syndicaux et leur bonne connaissance de la gestion d'une copropriété sont essentiels pour la réalisation du projet de requalification. Cette implication nécessite préalablement informations et formations aux règles de base du fonctionnement d'une copropriété. Ces actions sont primordiales pour clarifier le rôle de chacun et structurer le fonctionnement des instances.

b) Objectifs

L'opérateur mettra en place des actions d'information et de formation, auprès des copropriétaires et des conseillers syndicaux plus spécialement.

L'opérateur accompagnera les instances dans leurs rôles respectifs. Il soutiendra plus particulièrement le conseil syndical dans ses missions.

3.1.3.1 Information des nouveaux arrivants

a) *Descriptif du dispositif*

La méconnaissance du fonctionnement d'une copropriété par des nouveaux arrivants, est un des facteurs de dysfonctionnement régulièrement observés dans les copropriétés en difficulté.

Afin d'informer au mieux les nouveaux copropriétaires de la teneur du projet et des règles de fonctionnement, un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) devra être assuré.

b) Objectifs

En termes d'actions de formation et d'information auprès des nouveaux acquéreurs, deux possibilités peuvent être mises en œuvre :

- Soit, la maitrise d'ouvrage passe une convention avec l'Agence Département pour l'Information sur le Logement (ADIL) du Gard qui aura alors la charge de dispenser ces actions :
- Soit, l'opérateur est missionné dans le cadre du suivi animation, pour assurer ces actions.

Par ailleurs, dès la transmission des DIA par la Ville, l'opérateur informera le potentiel acquéreur de l'existence de l'OPAH-CD., des projets de travaux et des financements afférents. Le syndic transmettra quant à lui, les avis de mutations à l'opérateur.

L'opérateur pourra en tant que de besoin orienter les copropriétaires vers l'ADIL du Gard pour des questions spécifiques.

3.1.3.2 Informer les locataires et les bailleurs

a) *Descriptif du dispositif*

Le dispositif s'adresse principalement aux propriétaires. Néanmoins, les locataires représentent la majorité des occupants des Grillons. Ils doivent donc être associés à la démarche de redressement. De même, les propriétaires bailleurs peuvent apparaitre moins investis que leurs homologues occupants. Il s'agira dans le cadre de l'OPAH-CD d'informer l'ensemble des publics de la copropriété.

L'ADIL du Gard est aujourd'hui missionnée pour des actions individuelles et non collectives.

b) Objectifs

En termes d'actions de formation et d'information auprès des bailleurs et locataires, deux possibilités peuvent être mises en œuvre :

- Soit, la maitrise d'ouvrage passe une convention avec l'ADIL du Gard qui aura alors la charge de dispenser ces actions :
- Soit, l'opérateur est missionné dans le cadre du suivi animation, pour assurer ces actions.

L'opérateur s'appuiera en tant que de besoin sur l'expertise de l'ADIL du Gard et orientera les cas individuels vers l'agence.

3.1.3.3 Mobiliser les bailleurs existants

a) Descriptif du dispositif

Les bailleurs représentent la majorité des propriétaires du syndicat des copropriétaires et détiennent ainsi une part décisionnelle importante dans le fonctionnement de la copropriété. Leur adhésion au programme de requalification est primordiale. Leur mobilisation est d'autant plus importante que les loyers aujourd'hui pratiqués sont proches voire équivalents à ceux du secteur conventionné. Il s'agira de mettre en place une information particulièrement ciblée sur les enjeux de la requalification pour les bailleurs.

b) Objectifs

Une action de repérage par l'opérateur sera menée pour déterminer la typologie des bailleurs susceptibles de bénéficier d'aides financières individuelles. Une information personnalisée et ciblée devra être mise en œuvre précisant notamment les plans de financements détaillés et les approches fiscales. Seront apportées les informations relatives au conventionnement Anah des logements et la mobilisation de dispositif d'intermédiation locative (IML) permettant de bénéficier d'avantages fiscaux.

Indicateurs de suivi du Volet « **Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires** »

Mise en conformité des documents règlementaires	Vote et réalisation d'une mission étude et d'élaboration par un notaire et un géomètre. Approbation en AG et publication des documents règlementaires modifiés et mis à jour.
Résorber les impayés, structurer et suivre les procédures de recouvrement	Nb de plans d'apurement amiables mis en place dont respectés, Nb de procédures judiciaires engagées/par état d'avancement, Nb de procédures de recouvrement forcé engagées/par état d'avancement, Évolution du taux d'impayés de charges en montant absolu et en proportion du budget de charges courantes, Évolution du nombre de propriétaires débiteurs, par statut et par tranche de dette.
Apurement des dettes fournisseurs	Nb de contrats renégociés/nb total de contrats, Nb de protocoles de recouvrement mis en œuvre avec les fournisseurs créanciers, Évolution des dettes de la copropriété en montant absolu et proportion du budget de charges courantes.
Appui aux instances dans leur rôle et mobilisation des propriétaires	Taux de participation en AG, Nb de réunions d'information et de formation à destination des copropriétaires et des conseillers syndicaux, nb de participants, Évolution de la composition et de la représentativité des conseils syndicaux, Nb de réunions de conseil syndical avec et sans syndic Compte rendu annuel des actions du conseil syndical en AG,
Information du public	Nb de nouveaux arrivants informés/nb total de nouveaux arrivants, Participation aux réunions d'information.

Informer les locataires et les bailleurs	Nb de sessions d'information, Participation aux sessions d'information, Nb de situations individuelles traitées
Mobiliser les bailleurs existants	Nb de bailleurs sensibilisés/ nb total de bailleurs ciblés

3.2 Volet urbain et immobilier

3.2.1 Mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

a) Descriptif du dispositif

Dans le cadre du NPNRU, la ville de Nîmes acquerra les lots de commerces, de garages ainsi qu'une partie du foncier de la copropriété « Les Grillons ».

L'acquisition amiable des commerces a déjà débuté, et rencontre des refus de la part de certains copropriétaires. Une DUP sera donc mise en œuvre, sur l'ensemble des lots à acquérir par la puissance publique ainsi que :

- Sur une partie de l'emprise foncière à l'ouest de la parcelle,
- La partie abritant aujourd'hui les commerces et garages.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances en amont de la mise en place de la DUP.

L'opérateur pourra le cas échéant, collaborer avec les services de l'État dans le cadre de cette DUP et la définition précise des lots à acquérir.

L'opérateur accompagnera les instances dans les étapes d'acquisition des lots et d'une partie du foncier.

L'opérateur contribuera à promouvoir le projet de renouvellement urbain et invitera les publics à se rapprocher vers la Maison de projet située au cœur du quartier.

3.2.2 Définir le projet de résidentialisation

a) Descriptif du dispositif

Dans le cadre du projet de requalification de la copropriété, de sa scission et du renouvellement urbain du quartier, des travaux de résidentialisation seront engagés.

Il s'agira à ce titre d'inscrire le programme de résidentialisation dans la « signature architecturale globale » du quartier.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances à la définition du projet de résidentialisation, en lien avec la Maison de Projet. L'opérateur s'assurera du respect du cahier des charges architectural du quartier.

L'opérateur recherchera et sollicitera les financements mobilisables au titre des travaux de résidentialisation.

Indicateurs de suivi du « Volet urbain et immobilier »

Mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).	Nb de Réunions de coordinations et de suivi, Avancement de la procédure,
Définir le projet de résidentialisation	Nb de Réunions de travail, en partenariat avec les instances de la copropriété et les équipes du NPNRU, Conclusion du projet partagé de résidentialisation.

3.3 Volet social

Le diagnostic socio-économique a mis en évidence un profil d'occupants particulièrement précaire, avec une forte majorité de personnes vivant sous le seuil de pauvreté. Les enjeux de l'OPAH-CD viseront à s'assurer que les locataires ont les capacités de se maintenir dans leur logement. D'autre part, il s'agira de trouver les moyens de mieux solvabiliser les propriétaires occupants afin de consolider les bases économiques du syndicat.

L'équipe de suivi-animation du dispositif comportera un travailleur social diplômé. Il sera le référent social pour tous les institutionnels dans le cadre de l'OPAH-CD.

Une **commission « Sociale » se tiendra en tant que de besoin** pour examiner les situations individuelles complexes et orienter les ménages vers les actions sociales. Le travailleur social de l'opérateur sera le « référent » social de l'équipe et à ce titre animera cette commission.

3.3.1 Accès aux aides de droit commun

a) *Descriptif du dispositif*

Le Centre Médico-Social Nîmes- Baby assure pour le compte du Département du Gard, une mission d'accueil inconditionnel. Il n'existe pas de dispositif de repérage sur le territoire.

En parallèle, l'association « La Pléiade » dispose d'un travailleur social spécialisé autour des questions de logement – accompagnement social et budgétaire- au sein du quartier du Mas de Mingue.

b) Objectifs

Le travailleur social de l'opérateur, chargé d'accompagner les ménages, réalisera les évaluations sociales nécessaires à leurs accès aux droits et les orientera vers les services sociaux appropriés.

3.3.2 Accompagnement des ménages auprès du Fonds Solidarité Logement (FSL)

a) Descriptif du dispositif

Le Fonds Solidarité Logement (FSL) est règlementé par le Département mais géré administrativement par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Le FSL est aujourd'hui ouvert aux locataires. Les propriétaires occupants éligibles ne bénéficient que du FSL Charges, relatif aux dépenses liées à l'électricité, gaz, eau…

Le règlement du Fonds Solidarité Logement permet aux ménages locataires éligibles de bénéficier de soutien sous forme d'aide ou de prêt, pour des charges liées au logement : « FSL accès », « FSL maintien » et « FSL Charges ».

b) Objectifs

L'opérateur constituera et transmettra les dossiers de demande de FSL au Service Logement du Département pour décision.

3.3.3 Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

a) Descriptif du dispositif

Les mesures ASLL viennent renforcer les interventions sociales courantes et généralistes. Elles peuvent être sollicitées par les ménages locataires éligibles au FSL, qui cumulent des difficultés économiques, sociales et de logement.

Les propriétaires occupants n'y sont pas éligibles.

Ces mesures sont mises en œuvre par une association dans le cadre d'un marché conclu avec le Département du Gard.

b) Objectifs

Les mesures ASLL seront mises en œuvre par l'association mandataire du marché départemental au moment de l'OPAH - CD.

3.3.4 Intermédiation locative

a) Descriptif du dispositif

Le diagnostic a révélé que certains copropriétaires bailleurs se disent insatisfaits de leur placement locatif et peinent à trouver des ménages solvables.

L'intermédiation locative permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social. Il existe aujourd'hui des dispositifs d'intermédiation locative dans le Gard assurés par des associations. Il existe notamment des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) qui permettent de maintenir des ménages fragiles dans un logement tout en sécurisant le propriétaire.

b) Objectifs

L'opérateur pourra accompagner les bailleurs à la location de leur bien, en les orientant notamment vers le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) ou une AIVS (mise en place de mandat de gestion).

Indicateurs de suivi du « Volet Social »

Accès aux aides de droit commun	Nb d'évaluations sociales réalisées/nb de ménages repérés Nb de commissions sociales animées Nb de Situations sociales évoquées en commission sociale
Accompagnement des ménages auprès du Fonds Solidarité Logement (FSL)	Nb de dossiers FSL octroyés/nb de dossiers FSL demandés
Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)	Nb de mesures ASLL mises en œuvre/nb de de mesures demandées
Intermédiation locative	Nb de dispositifs d'IM mis en œuvre/ nb de dispositifs d'IM sollicités

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne

a) *Descriptif du dispositif*

Les diagnostics technique et socio-économique ont mis en exergue des profils préoccupants des conditions de confort de certains logements. Tous les logements n'ont pas été visités, mais des cas de non-décence voire d'insalubrité sont donc à envisager. Des cas de transformation de locaux à usage d'habitation non décents ont notamment été relevés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Concernant les conditions de logement et les soupçons de non décence ou d'insalubrité, il existe un guichet unique sur le territoire : La Commission Pour le Logement Décent (CPLD). Les dossiers sont évalués lors de cette commission puis orientés vers les acteurs compétents : CAF, Service de Prévention de la Ville voire l'Agence Régionale de Santé (ARS).

L'objectif de cette action est de résorber l'habitat indigne et insalubre, et de proposer des logements de qualité. Il s'agit de lutter contre les situations de mal logement (insalubrité, péril, non décence…), de développer et coordonner le partenariat sur le repérage et le traitement des situations.

- *Le repérage*

Le ciblage des logements, sera réalisés notamment à partir :

- D'un repérage exhaustif des logements assuré par l'opérateur,
- Des signalements du guichet unique, la CPLD,
- Des personnes se présentant auprès de l'équipe opérationnelle.

- *Modalités de traitement amiable des situations repérées*

L'opérateur accompagnera les locataires à la saisine de la CPLD si besoin.

L'opérateur se positionnera en qualité de médiateur entre le propriétaire et le locataire afin d'inciter à la résolution amiable des situations rencontrées. L'opérateur accompagnera les bailleurs à la réalisation des travaux en parties privatives. L'accompagnement prendra la forme d'une assistance à la fois technique et administrative avec notamment une information et orientation vers les dispositifs d'aides financières mobilisables.

La médiation avec les propriétaires a pour objectif d'adapter et de moduler les interventions sur la situation rencontrée à partir de leurs logiques et leurs capacités financières. Pour mener à bien leurs projets de traitements des situations

d'habitat indignes, les propriétaires bénéficient des subventions potentielles de l'ANAH, de Nîmes Métropole et de la ville de Nîmes.

L'opérateur pourra être habilité à réaliser les diagnostics de décence pour le compte de la CAF.

- *Le traitement coercitif des situations repérées*

Les situations pour lesquelles, malgré le diagnostic du prestataire confirmant le caractère présumé indigne du logement, le propriétaire n'a pas souhaité engager les travaux nécessaires, sont portés à connaissance des organismes compétents pour en assurer leur instruction.

Le service prévention des risques de la ville de Nîmes mettra en œuvre au titre des pouvoirs de police du Maire (péril) et traitera en lien avec les services de l'Etat pour les procédures relevant des pouvoirs de police du Préfet (insalubrité, saturnisme) en s'appuyant sur les diagnostics de l'opérateur.

L'opérateur participera à la lutte contre les marchands de sommeil, en signalant toute situation de logement indigne, toute infraction au code de l'urbanisme, de la santé publique, des collectivités territoriales, de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engage aucuns travaux dans les délais impartis par les arrêtés d'insalubrité ou de péril et après mise en demeure selon les procédures, l'opérateur accompagnera la collectivité dans la mise en œuvre administrative de l'obtention des financements (subventions ANAH), hors mesure d'urgence.

b) Objectifs

En termes de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, les objectifs de l'OPAH-CD sur 5 ans sont :

- La rénovation de 1 logement classé indigne, ou très dégradé,
- 1 logement de propriétaires bailleurs

En ce qui concerne les logements dégradés ou suite à une procédure RSD ou contrôle de décence, il est prévu l'amélioration de 43 logements sur la durée de l'OPAH-CD.

Par ailleurs, sur 5 ans, le dispositif vise à financer des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat de 5 logements.

(cf. 3.4.1 Modalités de financement des travaux en parties privatives)

Indicateurs de suivi du Volet lutte contre l'habitat indigne

Lutte contre l'habitat indigne	Nb de diagnostics réalisés, Nb de procédures prises/nb total de logements visités Nb de procédures levées/nb total de procédures prises Nb de situations résolues : avec subvention de l'ANAH, sans dossier ANAH. Nb de réalisation par rapport aux objectifs de la convention Montant total et moyen des travaux Nb et motifs des situations bloquées

3.5 Volet technique et financier

« Les Grillons » a fait l'objet d'un diagnostic technique et énergétique global en se basant :

- Sur l'analyse des documents existants : plans partiels de la copropriété,
- Sur les visites de l'ensemble des parties communes et des logements.

Concernant les parties communes et suite à une première visite technique mettant en exergue la fragilité de certains éléments structurels, un avis technique ponctuel de solidité a été effectué par le Bureau d'Études Techniques Veritas. Cet avis a confirmé la nécessité de conforter une partie des bâtiments.

Concernant les parties privatives, et sur la base des enquêtes à domicile réalisées, un échantillon de logements a été visité et fait l'objet d'un diagnostic technique complet. Une attention particulière a été portée sur les menuiseries, les ventilations, les équipements sanitaires, les installations électriques et les émetteurs de chaleur.

Un programme de travaux a été défini afin de remédier aux dysfonctionnements repérés. Le programme de travaux en parties communes se présente sous 4 tranches (ce qui ne préjuge pas nécessairement de leur engagement distinct) :

- Tranche 1 : Travaux prioritaires voire d'urgence,
- Tranche 2 : Travaux de réparation,
- Tranche 3 : Travaux de résidentialisation
- Tranche 4 : Travaux d'amélioration,
- Tranche 5 : Changement des menuiseries des logements considérées comme parties privatives d'intérêt commun.

Les travaux des tranches 2, 3 et à 4 ne seront subventionnés et entrepris qu'à la condition du redressement préalable de la situation financière de la copropriété. De plus, l'assemblée générale reste seule décisionnaire lors du vote des travaux.

3.5.1 Les travaux d'urgence

a) *Descriptif du dispositif*

Le diagnostic technique, la mise en demeure de la ville de sécuriser les façades en 2017, les observations des instances et des habitants ont mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux de manière prioritaire voire urgente. Ces travaux ont pour objectif de garantir la sécurité des occupants et la salubrité des logements. Il s'agira de veiller et d'identifier dès le début du dispositif et durant toute la période de redressement économique du syndicat – préalable au programme complet de rénovation-, les situations qui porteraient atteinte à la sécurité et à la santé des occupants et qui nécessiteraient l'engagement de travaux d'urgence. Les travaux d'urgence relatifs à la sécurité incendie devront au préalable être justifiés par une note d'expert certifiant leur caractère d'urgence.

b) **Objectifs**

L'opérateur accompagnera les instances de la copropriété (syndic et/ou conseil syndical) dans la veille « technique » des bâtiments. A ce titre, **se tiendra une Commission « Entretien » une fois par trimestre**, qui permettra d'effectuer la visite des parties communes, de relever et d'engager les travaux urgents ou toutes autres interventions d'entretien courant.

3.5.2 Réaliser les travaux en parties communes

a) *Descriptif du dispositif*

Il s'agira d'accompagner les instances de la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux. Le diagnostic technique a permis d'établir une liste de travaux à réaliser et de hiérarchiser les priorités.

- *Tranche 1 : Travaux d'urgence[3],*

Sont visés ici, les travaux de confortement, de mise en conformité du bâti face au risque incendie et d'autres désordres, comprenant :

- *Travaux de confortement,*
- *Reprise des épaufrures,*
- *Étanchéité des toitures terrasses,*
- *Portes palières,*
- *Travaux connexes (isolation thermique des toitures),*

*Le montant total des travaux prioritaires voire d'urgence, des honoraires de maîtrise d'œuvre et d'assurance dommage ouvrage est estimé à **840 000€ HT**.*

- *Tranche 2 : Travaux de réparation,*

Cette tranche vise les interventions sur des postes endommagés remplissant partiellement leur fonction et comprenant notamment :

- *Réfection des collecteurs et des descentes d'eaux pluviales,*
- *Réfection des cages d'escaliers,*

*Le montant total des travaux de réparation est estimé à **262 100 € HT**.*

- *Tranche 3 : Travaux de résidentialisation[4]*

- *Reprise de la voirie (parking commun intérieur appartenant à la copropriété).*

*Le montant total des travaux de résidentialisation est estimé à **380 600 € HT**.*

- *Tranche 4 : Travaux d'amélioration,*

- *Isolation extérieure façade,*
- *Isolation intérieure des parties-communes,*
- *Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) collective.*

*Le montant total des travaux d'amélioration est estimé à **798 800 € HT**.*

- *Tranche 5 : Menuiseries des logements considérées comme parties privatives d'intérêt commun.*

- *Remplacement des menuiseries en parties privatives.*

*Le montant total du remplacement des menuiseries est estimé à **629 500 € HT**.*

---

[3] Suite à la dernière séance du Conseil d'administration de l'ANAH du 04/12/2019, cette liste de travaux dits « d'urgence » et le montant estimé pour les réaliser pourront subir des modifications afin de respecter la nouvelle règlementation ANAH 2020.

[4] L'ANAH subventionnera les travaux de résidentialisation (à la hauteur de 50% HT) uniquement si les travaux d'urgence et de réparation (tranches N°1 et N°2) ont été préalablement réalisés au sein de la copropriété.

Le montant total des travaux et des honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) est estimé à : **2 911 000 €HT soit 3 228 100€ TTC** :

Travaux prioritaires/urgence	840 000 €
Travaux de réparation	262 100 €
Travaux de résidentialisation	380 600 €
Travaux d'amélioration	798 800 €
Changement des Menuiseries en parties privatives	629 500 €
Total HT	2 911 000 €
Total TTC	3 228 100 €

Les montants TTC par logement (+ cave) des travaux et honoraires de maitrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés), en dehors de toute aide publique, sont approximativement de :

Minimum	Moyenne	Maximum
28 600 €	38 200 €	50 100€

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera la copropriété dans le choix de la maitrise d'œuvre et la définition du programme de travaux. Avec l'appui du syndic, il mettra en œuvre une information individualisée des copropriétaires quant à la nature des travaux, leurs coûts et leurs financements.

L'opérateur accompagnera les instances de la copropriété dans la rédaction des résolutions mises au vote de l'assemblée générale et mobilisera les copropriétaires avec l'appui du conseil syndical afin de favoriser la participation à l'assemblée générale décisionnaire.

Si nécessaire, les documents règlementaires de copropriété et État Descriptif de Division seront modifiés et adaptés en amont du vote des travaux.

3.5.3 Modalité de financement des travaux en parties communes

a) Descriptif du dispositif

Compte tenu des profils socio-économiques des propriétaires et du besoin de solvabiliser au mieux les plus modestes, il a été décidé de recourir à la possibilité donnée par l'ANAH de mixer ses aides au syndicat avec ses aides individuelles pour le financement des travaux en parties communes.

Ce dispositif permet d'appliquer le taux de financement différencié en fonction de la situation des copropriétaires et des engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes d'une part et de favoriser le conventionnement des logements par des copropriétaires bailleurs, d'autre part.

Par ailleurs, l'ANAH dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés offre la possibilité de majorer ses aides au syndicat dans le cas où une collectivité cofinancerait à hauteur d'au moins 5% du montant HT des travaux au syndicat de copropriétaires. Cette possibilité a été ici retenue.

La ville de Nimes intervient financièrement via l'acquisition d'une partie du foncier de la copropriété. Ses règles d'intervention seront explicitées. Il s'agira de veiller à ce que le revenu, issu de la vente du foncier, soit mobilisé pour financer les travaux de requalification.

La Communauté d'Agglomération de Nimes Métropole, apportera une aide aux propriétaires occupants dont les revenus seront situés au-dessus des plafonds d'éligibilité des aides de l'ANAH.

Le Département du Gard, apportera une aide aux propriétaires occupants à hauteur de sa participation dans le cadre du PIG départemental, (soit 500€/logement pour les ménages modestes et très modestes).

La Région Occitanie interviendra par une aide individuelle via l'octroi des éco chèques aux propriétaires éligibles.

Les taux sont appliqués sur l'assiette subventionnable, à savoir le montant HT des travaux, honoraires de maitrise d'œuvre, bureau de contrôle et Sécurité Protection de la Santé (SPS), dans la limite du plafond des dépenses subventionnables par l'ANAH. Cette assiette s'entend :

- *Sur l'ensemble de la copropriété pour le calcul des aides au syndicat,*
- *Sur la quote-part individuelle pour le calcul des aides individuelles selon le statut du propriétaire.*

Principes de financement retenus :

- *Tranche 1 : Travaux d'urgence*

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, dans lequel la copropriété « Les Grillons » est intégrée, l'ANAH peut financer jusqu'à 100% du montant Hors Taxes des travaux jugés urgents et des honoraires techniques afférents. L'ANAH peut financer au titre de l'OPAH-CD. Les travaux connexes non urgents jusqu'à 50% du montant HT.

	ANAH	
	Travaux jugés urgents	Travaux connexes non urgents
	Honoraires techniques afférents	
Syndicat des copropriétaires	100%	50%

Estimation du montant reste à charge au titre des travaux d'urgence après subvention, par logement :

Minimum	Moyenne	Maximum
1 250 €	1 600 €	2 000 €

- *Tranches 2, 3,4 et 5 : Travaux de réparation, de résidentialisation, d'amélioration et remplacement des menuiseries*

		ANAH		Ville de Nîmes	Nîmes Métropole	Département du Gard	Région Occitanie
		Subv.	Prime Habiter Mieux				
Syndicat des copropriétaires		30%+5%*	2 000€/logt	600 000 €**	5 %		
Propr. occupants	Très modestes	35 %				500 €/ lgt	1 500 €/ logt
	Modestes	35 %					
	Autres				20 %		
Propr. bailleurs	Conv. Très Social	30 %					1 000 €/ logt
	Conv. Social	25 %					
	Conv. Intermédiaire	15 %					
	Autre						

**30%+5% : % liés à la bonification ANAH relatives aux aides des collectivités au syndicat.*

** : *Les 600 000 € apportés par la Ville de Nîmes sont relatifs à l'acquisition future d'une partie du foncier de la copropriété.*

Estimation du montant moyen du reste à charge après subvention, selon le statut du propriétaire et de la copropriété :

		Reste à charge moyen
Propriétaires Occupants	Très modestes	0 €
	Modestes	0 €
	Autres	3 300 €
Propriétaires Bailleurs	Conventionnement Très Social	200 €
	Conventionnement Social	1 200 €
	Conventionnement Intermédiaire	3 500 €
	Autres	8 200 €

b) Objectifs

L'opérateur assistera le syndic :

- Dans la rédaction des résolutions afférentes aux travaux soumis aux votes des copropriétaires, et relatives notamment à l'utilisation du revenu issu de la vente d'une partie du foncier de la copropriété,
- Dans la recherche des financements complémentaires collectifs (subventions et/ou prêts),
- Dans la constitution et la gestion des demandes de financement auprès des partenaires signataires de la convention de l'OPAH-CD.,
- Dans la recherche de solution de préfinancement des aides publiques. A ce titre, l'opérateur pourra solliciter le partenariat avec les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) sur la durée de sa convention nationale (2018-2022). La poursuite du partenariat pourra être rendu possible sous réserve d'une reconduction de cette convention après 2022. A ce titre, l'opérateur devra :
    - Assurer le suivi de la réalisation des travaux relevant d'un financement ou d'un préfinancement de la SACICAP, selon une programmation initiale en collaboration avec le syndic,
    - Assurer la mise en place et le suivi de l'avance en lien avec FDI SACICAP,
    - Effectuer la transmission des éléments permettant l'analyse financière de la situation du ménage dans le cadre d'une demande de financement du « reste à charge ».

L'opérateur accompagnera les copropriétaires :

- Dans la recherche de financements complémentaires individuels,
- Dans le montage des dossiers de financements individuels auprès de chacun des partenaires financiers,

L'opérateur suivra et fera respecter pour le compte des partenaires, la programmation financière établie par la présente convention.

Une fois le programme de travaux engagé, une **commission « Technique »**, organisée et pilotée par l'opérateur, se tiendra trimestriellement afin de suivre le déroulement du chantier et le déblocage des aides.

3.5.4 Modalités de financement des travaux en parties privatives

a) Descriptif du dispositif

Il s'agira dans le cadre de l'OPAH de réaliser en premier lieu les travaux en parties communes. Néanmoins, il conviendra d'encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation dans leurs logements. A titre d'information, le montant HT (moyenne sur l'ensemble des types de logements) des travaux pouvant être réalisés en parties privatives est :

	Montant moyen HT estimé des travaux par logement[5]
Travaux lourds/Habitat Indigne	17 000 €
Sécurité/Salubrité	7 500 €
Autonomie	6 500 €
Amélioration énergétique	5 600 €
Règlement Sanitaire Départemental /Décence	7 500 €

b) Objectifs

L'opérateur aura la charge de recenser les éventuels besoins en travaux dans les logements et d'accompagner les propriétaires dans leur recherche de financement.

Des objectifs en matière d'amélioration des parties privatives ont été estimés sur la base du diagnostic technique réalisé, des tendances observées en termes de conventionnement, notamment sur le PIG « Habiter Mieux » et de l'obligation d'avoir un logement décent pour prétendre à des aides de l'ANAH :

Objectifs de logements améliorés en parties privatives selon statuts et types de travaux					
PO Très modestes	PO modestes	PB lgts conventionnés très social	PB lgts conventionnés social	PB lgts conventionnés intermédiaires	
			1		Travaux lourds/Habitat Indigne
2		1	2		Sécurité/Salubrité
1	1				Autonomie
1	1				Amélioration énergétique
		7	22	14	Règlement Sanitaire Départemental /Décence
4	**2**	**8**	**25**	**14**	**TOTAL Objectif**

* PO : Propriétaires Occupants / PB : Propriétaires Bailleurs

Principes de financement retenus :

Les interventions de l'ANAH et de Nîmes métropole sont données à titre indicatif. Les taux appliqués et les montants de travaux subventionnables seront fonction du programme d'action en vigueur au moment de la demande de subvention.

[5] La subvention sur les parties privatives sera soumise au plafond de l'Anah. Elle prendra en compte l'aide individuelle déjà versée dans le cadre des travaux en parties communes.

– Pour les propriétaires occupants (PO):

		ANAH		Nîmes Métropole		Ville de Nîmes	
		PO Très modestes	*PO modestes*	*PO Très modestes*	*PO modestes*	*PO Très modestes*	*PO modestes*
Propriétaire Occupant	Travaux lourds/Habitat Indigne	50 %	50 %	10 %	5%	30 %	30 %
	Sécurité/Salubrité	50 %	50 %	10 %	5%	30 %	30 %
	Autonomie	50 %	35 %	10 %	5%	30 %	30 %
	Amélioration énergétique	50 %	35%	10 %	5%	30 %	30 %

– Pour les propriétaires bailleurs (PB) :

		ANAH						Nîmes Métropole
		Lgts conventionnés très social		*Lgts conventionnés social*		*Lgts conventionnés intermédiaire*		LCTS/LS/LI PRL/m²
		Taux	PRL / m²	Taux	PRL/m²	Taux	PRL/m²	
Propriétaires Bailleurs	Travaux lourds/Habitat Indigne	35 %	60 €	35 %	60 €	35 %		20 €
	Sécurité/Salubrité	35 %	60 €	35 %	60 €	35 %		20 €
	Autonomie	35 %	60 €	35 %	60 €	35 %		20 €
	Amélioration énergétique	25 %	60 €	25 %	60 €	25 %		20 €
	Règlement Sanitaire Départemental /décence	25 %	60 €	25 %	60 €	25 %		20

3.5.5 L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

a) Descriptif du dispositif

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) a une vocation sociale. Elle permet de s'adapter aux différentes situations sociales rencontrées et aux besoins des ménages les plus en difficultés. Dans les situations les plus fragiles, la complexité des démarches à engager, les difficultés ou le manque de solvabilité, l'absence de fonds propres amènent les propriétaires à ne pas finaliser leurs projets. À ce titre, l'accompagnement des propriétaires occupants nécessite une approche globale

et un travail de proximité afin d'amener ces derniers à mettre en œuvre un projet global de réhabilitation intégrant l'amélioration du cadre de vie mais également la mise aux normes et la maitrise des charges.

Depuis 2006, l'ANAH finance l'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés (décret 2005-1449 du 25 novembre 2005). La délibération n°2014-24 du 07/10/2014 de l'ANAH et l'Instruction du06/02/2015 relatives au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée reconnaissent que la participation du ménage aux travaux permet d'optimiser l'impact du projet mais surtout permet l'adhésion et la participation active du ménage en faisant jouer les mécanismes d'inclusion sociale.

Les travaux réalisés en ARA sont ceux que les propriétaires occupants décident, en cohérence avec la finalité du projet global, de réaliser eux-mêmes, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées.

Au-delà des projets individuels de travaux en parties privatives portés par les propriétaires occupants, l'ARA peut être mise en œuvre sous la forme de chantiers participatifs dans les parties communes. Elle est alors, par son rôle fédérateur et la dynamique engagée, un vecteur important de la cohésion sociale au sein de la copropriété.

Il s'agira de se rapprocher de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) du Gard (qui finance l'ARA aujourd'hui dans le cadre du contrat de ville sur le quartier Gambetta à Nîmes) pour évaluer les possibilités de financement de ce dispositif.

b) Objectifs

L'opérateur du suivi-animation, évaluera les modalités de mise en œuvre et le cas échéant promouvra le recours à l'Auto Réhabilitation Accompagnée.

L'opérateur accompagnera les instances, l'opérateur de l'ARA et les partenaires financiers dans la mise en œuvre de ce dispositif.

Indicateurs de suivi du Volet technique et financier

Les travaux d'urgence	Vote de la maitrise d'œuvre et vote des travaux Types et montants des travaux votés % d'économie d'énergie escomptée Nb de commissions techniques Montants des aides financières accordées par financeur et type de propriétaires Nb de propriétaires aidés, par financeur Nb de conventionnements sociaux/très sociaux
Réaliser les travaux en parties communes	
Modalité de financement des travaux en parties communes	
Modalités de financement des travaux en parties privatives	Montant des aides financières accordées par financeurs, Montant des travaux par logement traité
L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)	Nb d'actions d'ARA mises en œuvre/nb d'actions ARA sollicitées

3.6 Volet énergétique et précarité énergétique (mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »)

a) Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un audit énergétique a été réalisé sur les bâtiments de la copropriété en 2017 par le Bureau d'Etudes Techniques thermique Sergie. Différents scénarii permettant un gain énergétique ont été évalués et proposés pour prétendre aux aides de l'ANAH et permettre la définition des enveloppes d'aides financières afférentes.

Le volet « Energie et précarité énergétique » du dispositif d'OPAH-CD visera à concrétiser les travaux d'économie d'énergie avec un gain énergétique d'environ 46 %, à savoir l'isolation thermique par l'extérieur, isolation intérieure des parties communes et une VMC collective.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera la copropriété :

- dans la réalisation de son programme de travaux thermique,
- à déployer une ingénierie financière en mobilisant les subventions.

Objectifs quantitatifs du Volet Energie et précarité énergétique :

Nombre prévisionnel de logements à réhabiliter avec une aide de l'ANAH	
Nb de logements Propriétaires Occupants	Nb de logements Propriétaires Bailleurs
28	54

3.7 La Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

a) Descriptif du dispositif

Pour répondre aux problématiques des copropriétés en difficulté rencontrées en matière de gestion de bas d'immeuble et d'entretien des parties communes, il est possible de mobiliser des aides de l'ANAH au titre de la Gestion Urbaine de Proximité dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés. Cette aide est définie par la délibération du conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018. Elle permet de financer des prestations « de bas d'immeuble selon les besoins de chaque copropriété : coordination des relations entre la copropriété, l'opérateur et les services des collectivités locales, organisation de la vie collective durant la phase d'attente…

b) Objectifs

Le recours à des actions de Gestion Urbaine de Proximité, leur définition et leurs modalités de mises en œuvre seront évalués par les partenaires dans le cadre de l'animation de l'OPAH-CD. Un lien devra être fait avec les actions déjà mises en œuvre dans le cadre du NPNRU.

Article.4 Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-CD. vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Objectifs quantitatifs globaux de la convention

- Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 3 bâtiments (2, 3 et 4) soit 82 logements.
- Réhabilitation de parties privatives : une estimation des interventions en parties privatives sur la base des diagnostics prévoit le traitement de 53 logements.

Objectifs de réalisation de la convention

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Logements de propriétaires occupants	**1**	**3**		**2**		**6**
• Dont travaux de Sécurité/Salubrité				2		2
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique		2				2
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1				2
Logements de propriétaires bailleurs		**11**	**12**	**12**	**12**	**47**
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires :						
Total des logements « Habiter Mieux »						
• Dont Propriétaires Occupants					28	28
• Dont Propriétaires Bailleurs					54	54
• Dont logements traités dans le cadre d'aide au SDC					82	82

Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article.5 Financements des partenaires de l'opération

Les chiffres ci-après sont considérés comme des objectifs prévisionnels.

5.1 Financement de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du Règlement Général de l'Agence, des délibérations de son Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivé par l'opérateur, qu'après justification du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

Les crédits de la prime « Habiter Mieux » sont gérés par l'ANAH dans le cadre du programme « Habiter Mieux (Investissements d'avenir) ». Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'instruction de l'ANAH du 10 avril 2018.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **2 723 300 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	**2 300 €**	**871 000 €**	**64 000 €**	**706 600 €**	**692 900 €**	**2 336 800 €**
Aides à l'ingénierie	**77 300 €**	**77 300 €**	**77 300 €**	**77 300 €**	**77 300 €**	**386 500 €**
TOTAL	**79 600 €**	**948 300 €**	**141 300 €**	**783 900 €**	**770 200 €**	**2 723 300 €**

Les aides à la gestion seront sollicitées au titre :

- Des dépenses inhérentes à la mise à jour des Réglements de Copropriétés et des États Descriptifs de Division, (cf.3.1.1),
- De l'engagement des procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires en impayés de charges (cf.3.1.3.1),
- A toutes autres actions relatives au redressement des copropriétés et au déroulement de l'OPAH-CD. nécessitant un engagement supplémentaire du syndic qui ne serait pas compris dans son contrat.

Les montants prévisionnels seront répartis de la façon suivante :

Aides aux travaux :

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	**2 300 €**	**871 000 €**	**64 000 €**	**706 600 €**	**692 900 €**	**2 336 800 €**
Dont aides au syndicat		805 800 €		362 500 €	362 400 €	1 530 700 €
Dont aides individuelles				207 100 €	207 000€	414 100 €
Dont aide HM				82 000 €	82 000 €	164 000 €
Dont aides en parties privatives	2 300 €	65 200 €	64 000 €	55 000 €	41 500 €	228 000 €

Aides à l'ingénierie :

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides à l'ingénierie	**77 300 €**	**77 300 €**	**77 300 €**	**77 300 €**	**77 300 €**	**386 500 €**
Dont aides au suivi animation[6]	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
Dont aides à la gestion	27 300 €	27 300 €	27 300 €	27 300 €	27 300 €	136 500 €

5.2 Financements Caisse des Dépôts

5.2.1 Règles d'application

La CDC peut intervenir en co financement des dépenses liées au suivi animation à hauteur maximale de 25 % du coût de cette ingénierie. En tout état de cause, la participation de la CDC ne peut dépasser celle de la collectivité maître d'ouvrage.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts pour l'opération sont de 125 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
Suivi Animation	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	**125 000 €**
TOTAL	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	**125 000 €**

(1) [6] Le montant des aides à l'ingénierie indiqués ici, représentent les montants pouvant être engagés par l'ANAH (calculés sur le plafond des couts subventionnables).

5.3 Financement de la collectivité maître d'ouvrage, Ville de Nîmes

5.3.1 Règles d'application

La Ville de Nîmes s'engage à participer au financement des travaux en parties communes, via l'acquisition d'une partie du foncier de la copropriété, comme vu au § 3.5.3. Ce financement sera destiné au :

- Syndicat bénéficiant à tous les copropriétaires quel que soit leur statut.

La ville de Nîmes s'engage également :

- À financer la réalisation de travaux d'amélioration des logements en parties privatives des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.
- À financer la mission de suivi-animation déduction faite de l'ensemble des subventions qu'elle pourrait percevoir à ce titre des autres partenaires de l'OPAH-CD.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 836 800 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes		600 000 €				**600 000 €**
Aides aux travaux en parties privatives	2 000 €	2 000 €		4 500 €	3 300 €	**11 800 €**
Suivi Animation	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	**225 000 €**
TOTAL	**47 000 €**	**647 000 €**	**45 000 €**	**49 500 €**	**48 300 €**	**836 800 €**

5.4 Financement de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

5.4.1 Règles d'application

La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole s'engage à financer les travaux en parties communes :

- En attribuant une aide de 5% au syndicat des copropriétaires bénéficiant à tous les copropriétaires quel que soit leur statut,
- En attribuant une aide individuelle de 20% aux propriétaires occupants au-dessus des revenus de l'ANAH à titre individuel.

Nîmes Métropole s'engage également à apporter des financements au titre des travaux réalisés en parties privatives du programme d'action en vigueur au moment de la demande de subvention.

5.4.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Nîmes Métropole à l'opération est de 186 000 €, selon l'échéancier suivant.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes				68 500 €	68 600 €	**137 100 €**
Aides aux travaux en parties privatives		16 400 €	16 800 €	12 600 €	3 100 €	**48 900 €**
TOTAL		16 400 €	16 800 €	81 100 €	71 700 €	**186 000 €**

5.5 Financement du Département du Gard

5.5.1 Règles d'application

Le Département du Gard intervient à hauteur de sa participation dans le cadre de son PIG départemental, soit 500€/logement pour les propriétaires occupants sous les revenus de l'ANAH.

5.5.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département du Gard à l'opération est de 6 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes				3 300 €	3 200 €	**6 500 €**
TOTAL				3 300 €	3 200 €	**6 500 €**

5.6 Financement de la Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

5.6.1 Règles d'application

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires « Eco-chèque » et donc Reconnus Garant de l'Environnement (R.G.E.) à partir du 1er octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égaux aux plafonds de revenus définis par les

critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de 1 500 €.

Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'ANAH, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 €.

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

5.6.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Occitanie à l'opération est de 76 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes				38 300 €	38 200 €	76 500 €
TOTAL				38 300 €	38 200 €	76 500 €

Chapitre V - **Pilotage, animation et évaluation**

Article.6 Conduite de l'opération

6.1 Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2 Instances de pilotage

Les comités de suivi ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Ville de Nîmes, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place :

- Un **comité de pilotage organisé par la ville de Nîmes,** qui sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an, lors de la présentation des bilans étapes, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif de l'OPAH-CD., en présence de l'équipe de suivi-animation.
- Un **comité technique organisé par la ville de Nîmes,** qui sera en charge de la conduite opérationnelle en présence de représentants techniques et financiers de la collectivité ainsi que de tout autre partenaire intéressé au déroulement de l'animation. Il se réunira au moins tous les 6 mois.

  L'opérateur en charge de l'OPAH-CD, assurera le secrétariat des différents comités de pilotage et technique (organisation, convocation, rédaction et diffusion des comptes-rendu) en lien avec le maître d'ouvrage
- Des **commissions de suivi spécifiques** en fonction de la nécessité opérationnelle. Leurs compositions et fréquences sont récapitulées en Annexe 1 de la présente convention.

6.2 Suivi-animation de l'opération

6.2.1 Équipe de suivi-animation

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de fonctionnement pérenne. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur sera chargé, en lien avec les différents volets d'action de l'opération, des missions de suivi-animation suivantes :

- La mise en place d'actions de conseil et d'accompagnement des copropriétaires et locataires en vue de favoriser le redressement de la situation financière, l'amélioration de la gestion, la maîtrise des charges de copropriété, et la résolution des difficultés sociales de logement ;
- Le suivi social des ménages et la coordination des actions à mener avec les partenaires sociaux ;
- Le suivi de la mise en œuvre du programme de travaux en lien avec les copropriétaires et le syndic : aide à l'élaboration du cahier des charges pour la consultation des bureaux d'études techniques, conseil et analyse dans le choix des devis, suivi de la réalisation des travaux jusqu'à la fin de chantier ;
- En lien avec le syndic, lors du chiffrage de la maîtrise d'œuvre sur les travaux à prévoir, s'assurer que le montant prend en compte la capacité contributive des ménages et leur solvabilité maximale ;
- Le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions individuelles et collectives et prêts jusqu'au solde pour les travaux en parties-communes et privatives, en parallèle d'un conseil personnalisé aux copropriétaires ;
- Les missions de suivi-animation de l'OPAH-CD. incluent les missions d'accompagnement relatives à la prime « Habiter Mieux ».
- La mobilisation du préfinancement des subventions publiques auprès d'un organisme bancaire ;
- L'organisation du portage foncier de lots si nécessaire ;
- Les actions de communication et de conseil en direction du syndicat des copropriétaires et de ses instances représentatives ;
- Les actions d'information et de formation auprès des copropriétaires ;
- Les actions d'information et de formation auprès des professionnels si nécessaire,
- Le pilotage de la mise en œuvre partenariale, le suivi permanent de l'avancement du dispositif sous l'autorité des comités de suivi ;
- La production de bilans selon les modalités du cahier des charges de sa mission,
- L'analyse des indicateurs de résultat,
- Le secrétariat des comités de pilotage et des comités techniques (organisation, convocations, préparation des présentations, rédactions et diffusions des comptes-rendus) en lien avec le maître d'ouvrage.

6.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- Le conseil syndical, le syndic et le maître d'œuvre de la copropriété ;
- Les services compétents des collectivités ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les services en charge des procédures coercitives ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur les thématiques spécifiques (ADIL, ...)

L'équipe de suivi animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment avec le Programme de Renouvellement Urbain du Mas de Mingue financé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

6.3 Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Les indicateurs devront être validés par les instances de pilotage (ANAH et maître d'ouvrage).

Ils porteront au moins sur :

- L'état d'avancement des actions de suivi animation (communication, partenariat, formation, ...) ;
- L'évolution des indicateurs financiers et économiques des copropriétés ;
- L'évolution de la composition des syndicats de copropriétaires ;
- L'analyse du fonctionnement des copropriétés (taux participation assemblée générale, décisions prises, etc...) ;
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un suivi et la nature de l'accompagnement social ;
- Le volume et la nature des travaux engagés ;
- Le nombre de logements aidés ;
- Le volume des aides mobilisées ;
- Les financements complémentaires engagés.

L'opérateur sera chargé de la réalisation des éléments permettant le suivi de ces indicateurs.

6.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces bilans devront à minima faire état des indicateurs décrits au point 6.3.6, ci-dessus.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. Le bilan final du programme devra être présenté sous forme de rapport au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir un état récapitulatif des indicateurs au point 6.3.1 ci-dessus
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les dynamiques de peuplement au sein des copropriétés et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI - **Communication**

Article.7 Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la la Direction Départementale du Territoire et de la Mer du Gard (DDTM) (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article.8 Communication des autres partenaires de l'OPAH-CD.

Les termes de l'article 7 s'appliquent de manière identique au bénéfice des autres partenaires de l'OPAH-CD., signataires de la présente convention.

Particulièrement, pour ce qui concerne la participation du Département : la communication autour du dispositif « Habiter Mieux » devra être élaborée en étroite collaboration avec le Département. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo du Département.

Le Département devra être associé pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif et sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

Il en sera de même pour la Région Occitanie au titre des « Eco-chèques » complémentaire du dispositif « Habiter mieux ».

Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article.9 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de la date de signature de la présente convention.

Article.10 Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

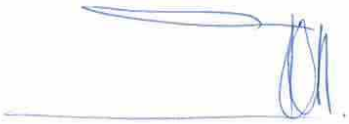
La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article.11 Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en 6 exemplaires à Nîmes, le 19 octobre 2020

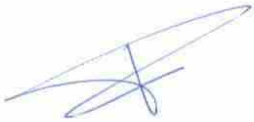
Pour le maître d'ouvrage **Ville de Nîmes,** Monsieur Jean-Paul FOURNIER, Maire.



Pour **L'Etat**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Franck PROUST, Président de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole.



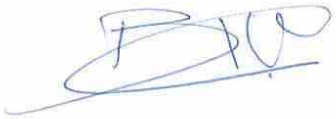
Pour **l'ANAH**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Franck PROUST, Président de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole et dénommée ci-après « ANAH ».



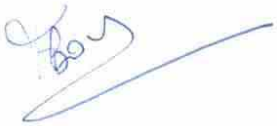
Pour **la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole,** Monsieur Franck PROUST, Président.



Pour le **Département du Gard**, représenté par Monsieur Christian Bastide, Conseiller Départemental.



Pour la **Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée**, représentée par Madame Françoise BONS, Conseillère Régionale.



Annexes

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des commissions de suivi spécifique

Commissions	Objet	Constitution	Art.de référence	Fréquence
Impayés	Mise en place d'un tableau de bord Suivi des situations individuelles Mise en œuvre de solutions adaptées Suivi des procédures contentieuses	– Conseil Syndical – Syndic – Opérateur	3.1.2.1	4 fois par an
Gestion	Mise en place d'un tableau de bord et des dettes et de leur apurement Examen et renégociation des contrats Préparation des assemblées générales ordinaires	– Conseil Syndical – Syndic – Opérateur	3.1.2.2	2 fois par an
Entretien	Visites des immeubles Engagement des travaux d'urgence Engagement des travaux d'entretien courant	– Conseil Syndical et /ou Syndic – Opérateur	3.5.1	4 fois par an
Sociale	Examen des situations individuelles complexes Orientation et mises en œuvre de l'action sociale	– CA Nîmes Métropole – DDTM 30 – CMS de Nîmes – CAF 30 – CCAS de Nîmes – Opérateur	3.3	En tant que de besoin
Technique	Rédaction du cahier des charges de maitrise d'œuvre et analyse des offres Engagement des travaux Respect de la programmation financière	– Conseil Syndical et /ou Syndic – Opérateur	3.5.3	4 fois par, en phase travaux
Annexe	A définir en tant que de besoin			En tant que de besoin

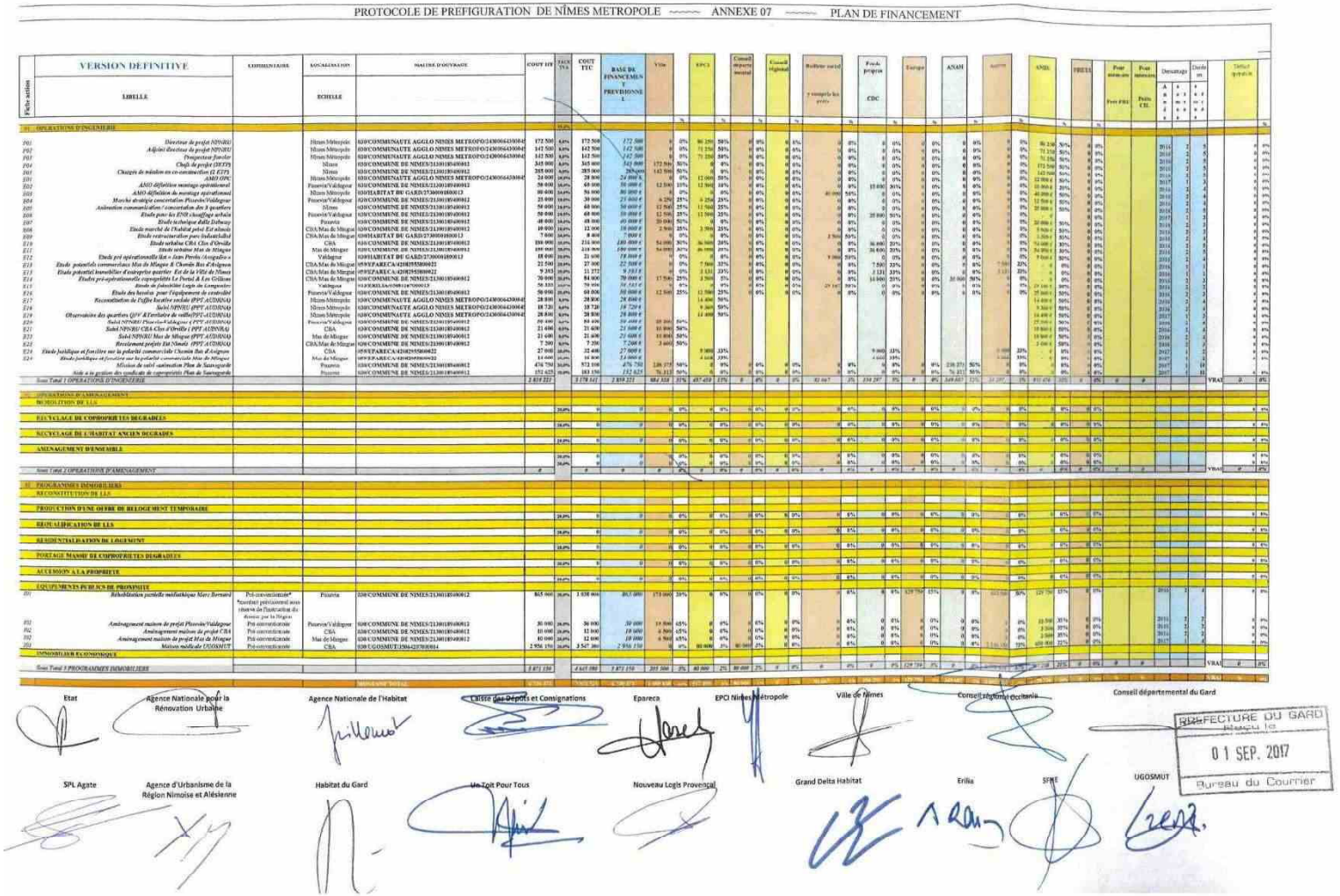
Annexe 2 : Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024
Volet Animation et appui aux instances					
Mise en conformité des documents règlementaires					
Résorber les impayés, structurer et suivre les procédures de recouvrement					
Apurement des dettes fournisseurs					
Appui aux instances dans leur rôle et mobilisation des propriétaires					
Information du public, des locataires, des bailleurs					
Mobiliser les bailleurs existants au conventionnement					
Volet urbain et immobilier					
Accompagnement à la Mise en œuvre de la DUP					
Définir et réaliser le projet de résidentialisation					
Volet social					
Accès aux aides de droit commun					
Accompagnement des ménages auprès du FSL					
Mise en place de mesure ASLL					
Orientation vers Intermédiation locative					
Volet Lutte contre l'habitat indigne					
Repérage exhaustif + signalements de logements					
Traitement amiable/ coercitif					
Volet technique et financier					
Travaux d'urgence (préparation et réalisation)					
Travaux réparation/amélioration (préparation et réalisation)					
Recours possible à l'ARA					
Définition et mise en œuvre d'actions de GUP					

C5 – Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Libellé	Localisation	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Ville	CDC	ANAH	ANRU
Accompagnement mise en œuvre du NPNRU par la Moe	Pissevin-Valdegour	030 / COMMUNE DE NÎMES / 21300189400012	480 000 €	576 000 €	240 000 €	240 000 €	0 €	0 €
Etude pré-opérationnelle copropriété Soleil Levant	Pissevin-Valdegour	030 / COMMUNE DE NÎMES / 21300189400012	140 800 €	168 960 €	35 200 €	35 200 €	70 400 €	0 €
Suivi animation et coordination du plan de sauvegarde galerie Wagner	Pissevin-Valdegour	030 / COMMUNE DE NÎMES / 21300189400012	2 017 500 €	2 421 000 €	504 375 €	504 375 €	1 008 750 €	0 €
Mémoire de quartier Pissevin-Valdegour	Pissevin-Valdegour	030 / COMMUNE DE NÎMES / 21300189400012	50 000 €	50 000 €	30 000 €	20 000 €	0 €	0 €
Mémoires des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue	Mas de Mingue	030 / COMMUNE DE NÎMES / 21300189400012	100 000 €	100 000 €	80 000 €	20 000 €	0 €	0 €
OPAH-CD Les Grillons (études et suivi animation)	Mas de Mingue	030 / COMMUNE DE NÎMES / 21300189400012	500 000 €	600 000 €	125 000 €	125 000 €	250 000 €	0 €
Total			**3 288 300 €**	**3 915 960 €**	**1 014 575 €**	**944 575 €**	**1 329 150 €**	**0 €**

C7 – Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)



PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE NÎMES METROPOLE — ANNEXE 07 — PLAN DE FINANCEMENT

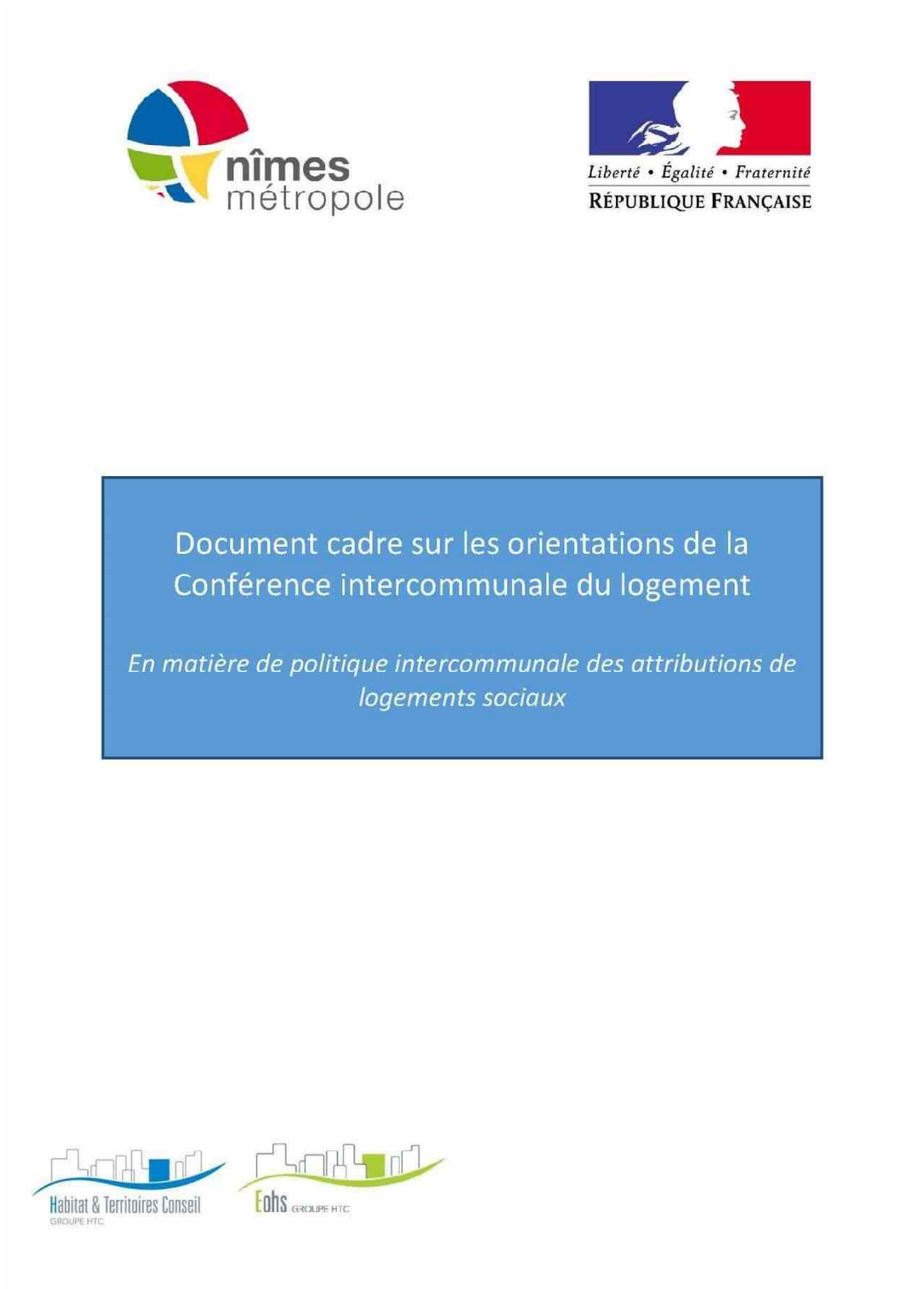
Etat — Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine — Agence Nationale de l'Habitat — Caisse des Dépôts et Consignations — Epareca — EPCI Nîmes Métropole — Ville de Nîmes — Conseil Régional Occitanie — Conseil départemental du Gard

SPL Agate — Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne — Habitat du Gard — Un Toit Pour Tous — Nouveau Logis Provençal — Grand Delta Habitat — Erilia — SFHE — UGOSMUT

PREFECTURE DU GARD Reçu le 01 SEP. 2017 Bureau du Courrier

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet

D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)



Contenu

Contenu **2**

1. **Présentation des nouveaux dispositifs réglementaires** **3**

Présentation du contexte territorial 3

Présentation du cadre réglementaire 4

Synthèse des dispositions prévues par les lois ALUR (article 97), Ville (article 8) et LEC (article 70) . 5

2. Eléments de diagnostic – Un territoire contrasté **6**

Des disparités entre les parcs en QPV et les parcs hors QPV 11

Une pression entre l'offre et la demande relativement élevée sur le territoire 13

3. Les orientations de la politique intercommunale des attributions **18**

Orientation 1 : 18

Vers une meilleure efficience de la gestion de la demande et des attributions 18

Orientation 2 : 19

Une politique intercommunale d'attribution pour un meilleur équilibre territorial 19

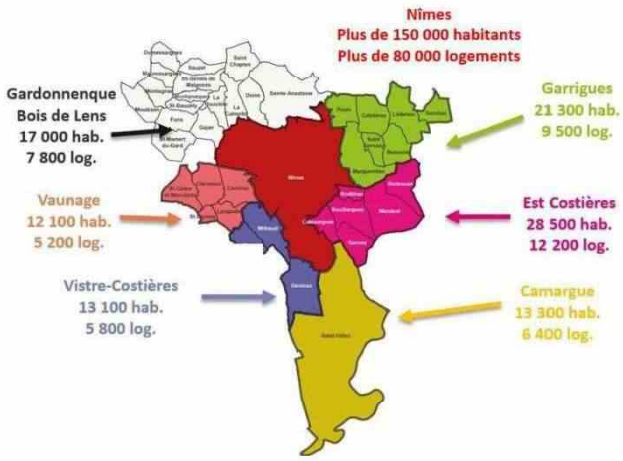
Orientation 3 : 28

Les mesures complémentaires de la politique intercommunale de peuplement 28

1. Présentation des nouveaux dispositifs réglementaires

Présentation du contexte territorial

Nîmes Métropole est une communauté d'agglomération comptant 39 communes membres depuis le 1er janvier 2017 organisée en 7 secteurs :



Avec 256 600 habitants, Nîmes Métropole concentre un tiers de la population du département du Gard. La commune de Nîmes porte 58% de la population et Saint-Gilles 9%.

Avec un taux de pauvreté de 20% (communes urbaines/Gard), la communauté d'agglomération se situe dans les 10 premières places de l'étude INSEE « Taux de pauvreté 2010 ». Dans le même sens, si plus de 60% de la population de Nîmes Métropole est éligible au logement social, les profils des demandeurs de logements sociaux sur le territoire rendent encore plus difficile la satisfaction des plus défavorisés à accéder à un logement à loyer abordable. En effet, 76% des demandeurs relèvent des plafonds PLAI.

Or, l'offre en logements sociaux ou adaptés est encore insuffisante sur le territoire, et ne permet pas de répondre à une demande en constante augmentation (plus de 8 600 au 1er janvier 2018 contre 7 600 en 2015).

Dotée d'un PLH adopté 2013-2018, d'un contrat de ville 2015-2020 et comptant sept quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dont trois sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Nîmes Métropole a approuvé le principe de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) par délibération en date du 28 septembre 2015.

Aussi, la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux sur le territoire de Nîmes Métropole s'inscrit dans la temporalité du déploiement de plusieurs outils dont :

- la révision du troisième PLH (2019-2024), avec notamment l'intégration du volet «attributions des logements sociaux », qui disposera d'une plus grande lisibilité et d'un ancrage plus fin sur le territoire. Parallèlement, le volet « programmation » s'affinera avec des objectifs de production adaptés aux besoins territorialisés plus étoffés ;
- le déploiement des outils de la convention de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU (stratégie de relogement, charte partenariale de relogement, commission technique de relogement) ;

- la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord 2018-2022, qui tend à favoriser l'accès ou le maintien dans le logement pour les personnes les plus défavorisées et/ou démunies de logement.

Les principaux objectifs : lutter contre les phénomènes d'aggravation de la paupérisation et de ségrégation urbaine au sein des secteurs déjà fragilisés et favoriser le rééquilibrage de l'offre locative sociale et des attributions à l'échelle intercommunale, en tenant compte de la demande, des besoins et des spécificités des territoires.

Présentation du cadre réglementaire

Dans un objectif d'amélioration de la lisibilité et de l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi Alur confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire. Il doit être envisagé comme une opportunité pour les élus, techniciens, bailleurs, de dialoguer, d'harmoniser les pratiques, et de régler les dysfonctionnements dans le but de « *rendre le système d'attribution de logements sociaux plus lisible, plus transparent et plus équitable* ».

La question de l'occupation sociale est essentielle pour les territoires : il s'agit de préserver ou créer le bien vivre ensemble, dans les villes et les quartiers de Nîmes Métropole. Ce thème est au cœur des préoccupations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a été installée le 3 octobre 2017 sur l'agglomération.

Ce présent document cadre contient des orientations de la CIL en matière d'attribution de logements sociaux. Ces orientations portent sur :

Les objectifs en matière de :

- Attributions de logement sociaux : traiter la conciliation du droit au logement et de l'objectif d'équilibre d'occupation sociale ;
- Mutations sur le patrimoine social, essentiellement pour favoriser des parcours résidentiels positifs.

Les modalités de relogement des personnes :

- Reconnues prioritaires au titre du DALO, de la DRP, ou relevant du droit commun au sens de l'article L.441-1 du CCH ;
- Relevant des projets de renouvellement urbain.

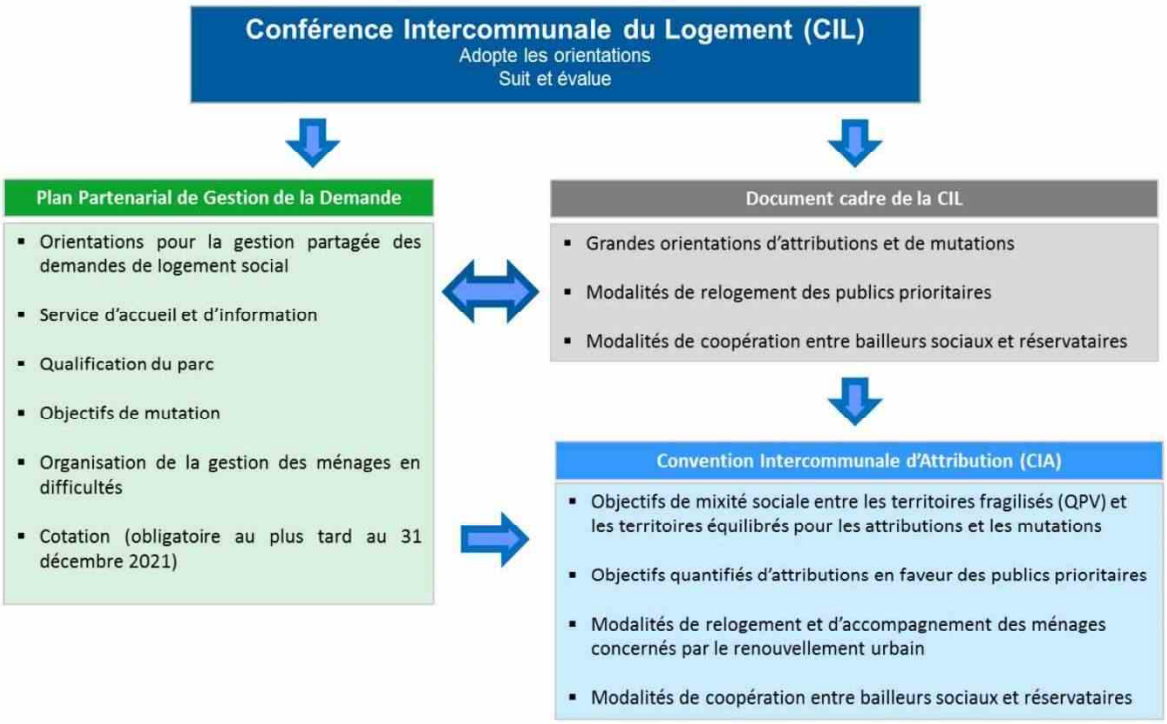
Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation :

Ces orientations seront mises en œuvre dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) qui résulte, depuis la loi Egalité et Citoyenneté. Il s'agit de la fusion de :

- La convention dite « d'équilibre territorial ». L'article 8 de la loi du 21 février 2014 prévoit qu'une telle convention soit conclue sur les EPCI compétents en matière d'habitat, dont le territoire comprend plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), et disposant d'un contrat de ville pour la période 2015-2020.

- L'accord collectif intercommunal. Cet accord fixe pour chaque bailleur des objectifs quantifiés de relogement des ménages cumulant difficultés économiques et sociales.

Synthèse des dispositions prévues par les lois ALUR (article 97), Ville (article 8) et LEC (article 70)

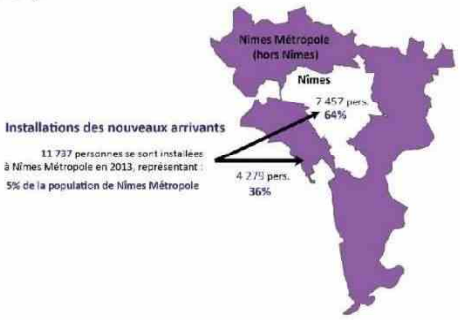


2. Eléments de diagnostic – Un territoire contrasté

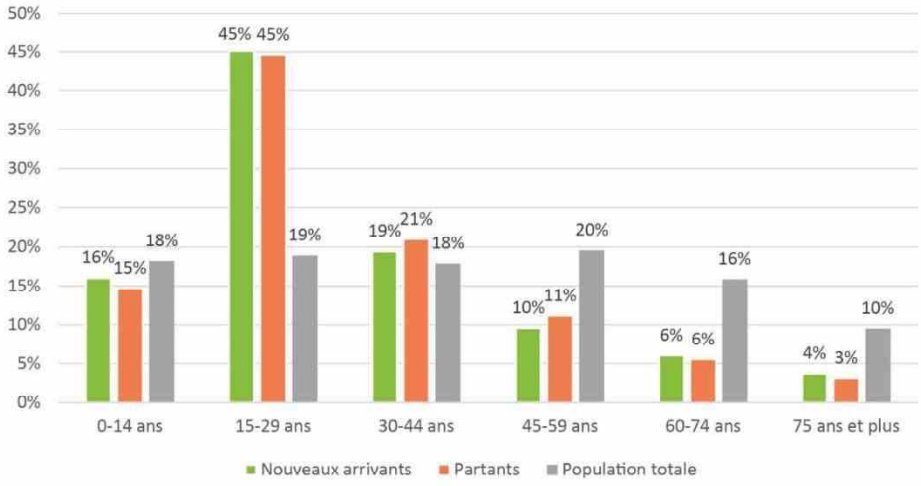
La définition d'une politique de peuplement nécessite une connaissance précise du patrimoine, des résidents, des demandeurs et des stratégies des organismes. Les éléments de diagnostic permettent d'appuyer les orientations sur des constats partagés au travers de la caractérisation du parc, de son occupation et des mouvements opérés.

La réflexion sur les équilibres de peuplement ne concerne pas seulement le logement social, elle se doit d'être beaucoup plus globale. L'équilibre repose notamment sur l'attractivité du territoire en matière de logement et d'emploi tout particulièrement et donc sur sa capacité à attirer tout type de profils (âge, catégorie socio-professionnelle, composition familiale).

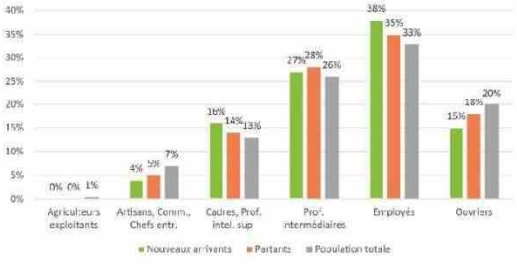
Le taux de croissance annuel moyen sur la CA est de 1,1% entre 2010 et 2015. Il dépasse les 1,4% sur la commune de Nîmes.

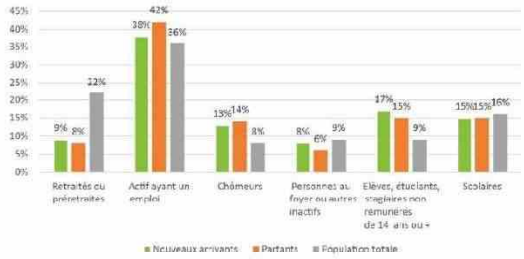


Dans le cadre des travaux préparatoires à la rédaction du 3ème PLH 2019-2024, l'Agence d'Urbanisme a constaté que les nouveaux arrivants sur le territoire sont relativement jeunes. En effet, ils se situent dans la tranche d'âge 19-25 ans pour 45%, suivis par les 30-44 ans à hauteur de 19%.

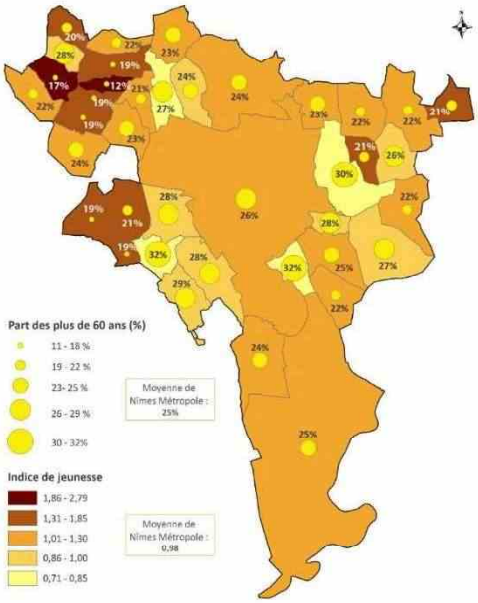


En termes de catégories socio-professionnelles, les nouveaux arrivants sont majoritairement qualifiés. 38% d'entre eux sont employés, 27% pratiquent une profession intermédiaire et 16% sont des cadres.

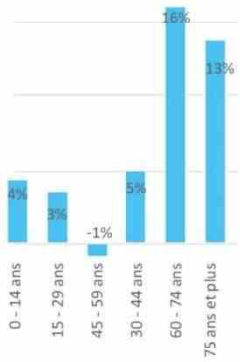




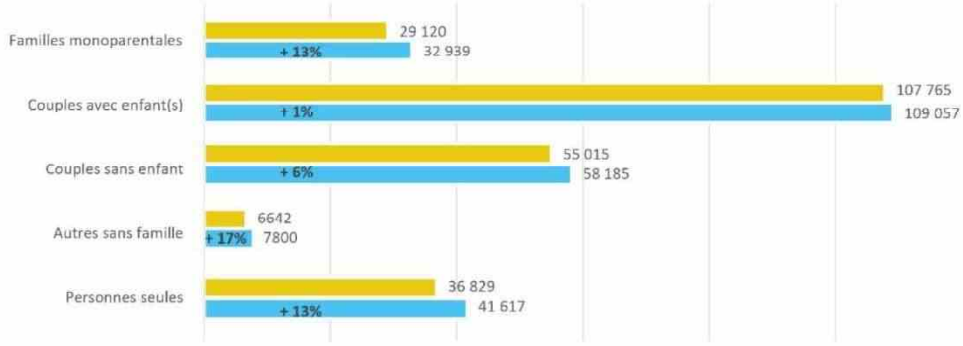
Si les nouveaux entrants sont relativement jeunes, Nîmes Métropole reste toutefois confrontée au vieillissement marqué de sa population, avec notamment, une évolution de +16% chez les ménages de 60-74 ans et +13% chez les ménages de 75 ans et plus entre 2009 et 2014.



Evolution de la pyramide des âges (2009-2014)

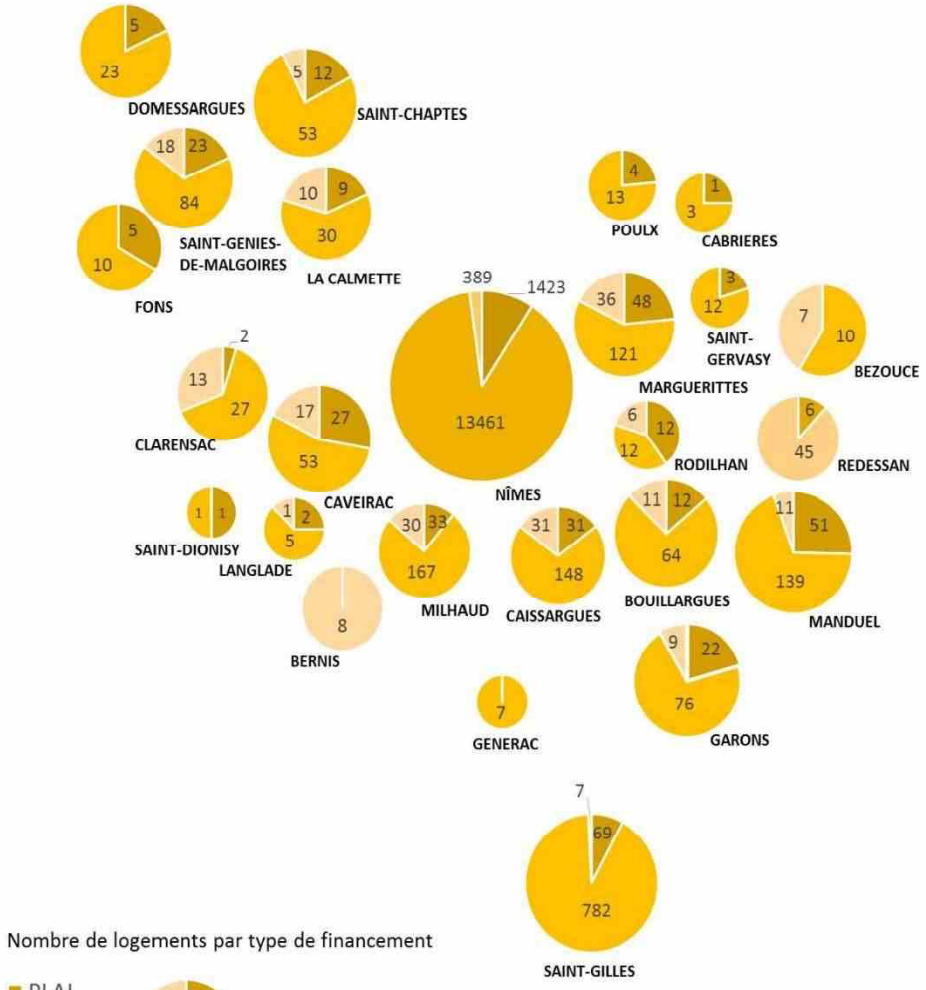


Enfin, il apparaît nécessaire de rappeler que si le territoire bénéficie d'une croissance démographique constante, la taille des ménages tend à se réduire avec la nette augmentation du nombre de personnes seules, de familles monoparentales ou encore de couples sans enfants sur la période 2009-2014.



- **Une offre sociale publique inégalement répartie**

Au 1er janvier 2017, 25 communes disposent de logements sociaux, 11 sont concernées par l'atteinte des objectifs de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et 4 sont en état de carence (Garons, Générac, Marguerittes et Redessan). Nîmes concentre 86% de l'offre et environ 50% de l'offre se situe dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.



Source : données RPLS au 1er janvier 2018

En 2017, Habitat du Gard gère la moitié des logements sociaux sur le territoire de Nîmes Métropole, soit plus de 8 000 logements et représente :

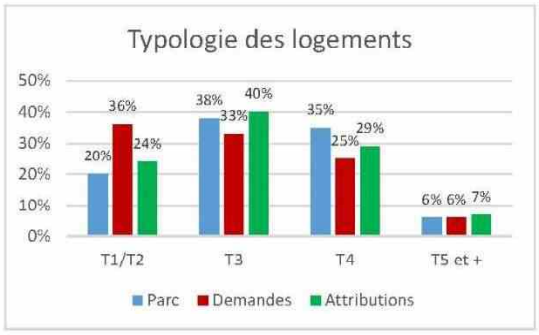
- plus de 60% des logements sociaux en QPV ;
- 80% de l'offre dans les quartiers en « renouvellement urbain ».

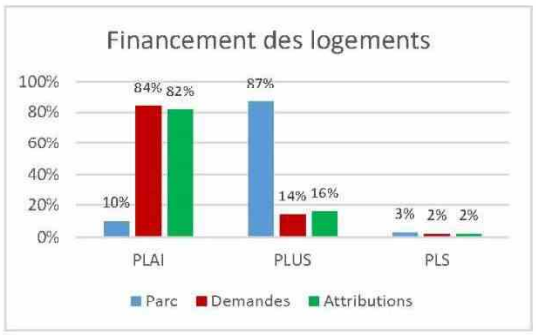
Les quatre principaux bailleurs sociaux concentrent plus de 80% du parc public de l'agglomération.

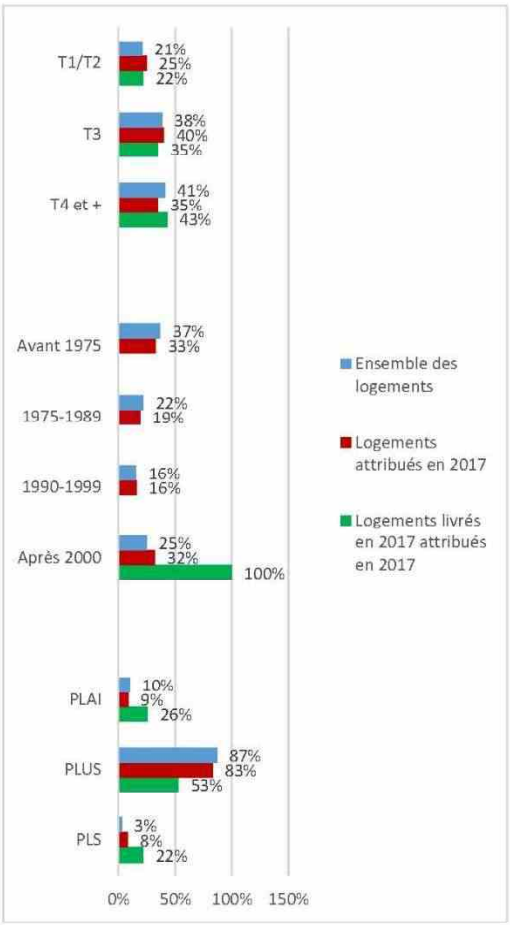
		Nombre de logements sociaux par bailleur sur le territoire de Nîmes Métropole (source : RPLS au 1er janvier 2017)										
Communes de Nîmes Métropole	**Total**	Habitat du Gard	Un Toit Pour Tous	Grand Delta Habitat	ERILIA	SFHE	SEMIGA	Promologis	Nouveau Logis Provençal	FDI Habitat	ICF Habitat Sud-Est	Autres bailleurs
Bernis	**8**	0	**8**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezouce	**17**	0	**17**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bouillargues	**87**	**29**	**22**	0	0	0	**33**	0	0	0	0	**3**
Cabrières	**4**	**4**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caissargues	**210**	0	**12**	0	0	**69**	**33**	**96**	0	0	0	0
Caveirac	**97**	0	0	0	0	0	**96**	0	0	0	0	**1**
Clarensac	**42**	0	0	0	0	0	0	**41**	0	0	0	**1**
Domessargues	**28**	**28**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fons-Outre-Gardons	**15**	**15**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garons	**107**	0	**82**	0	0	0	**25**	0	0	0	0	0
Générac	**7**	0	0	**7**	0	0	0	0	0	0	0	0
Langlade	**8**	0	0	0	0	0	**8**	0	0	0	0	0
La Calmette	**49**	0	**8**	0	0	0	**41**	0	0	0	0	0
Manduel	**201**	**85**	**22**	0	0	**52**	0	**16**	0	0	0	**26**
Marguerittes	**205**	**23**	**103**	**32**	0	**25**	0	0	0	0	0	**22**
Milhaud	**190**	**28**	**118**	0	0	**12**	**32**	0	0	0	0	0
Poulx	**17**	0	**12**	0	0	0	**5**	0	0	0	0	0
Redessan	**51**	**31**	**20**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rodilhan	**30**	0	**30**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Chaptes	**70**	**15**	**53**	0	0	0	0	0	0	0	0	**2**
Saint-Dionisy	**2**	0	**2**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Génies-de-Malgoirès	**125**	0	**65**	0	0	0	**30**	0	0	0	0	**30**
Saint-Gervasy	**15**	0	**15**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Gilles	**841**	**631**	**64**	0	**56**	0	**77**	**10**	0	0	0	**3**
Nîmes	**15231**	**7401**	**2946**	**1497**	**942**	**743**	**461**	**250**	**397**	**201**	**186**	**207**
	100%	49%	19%	10%	6%	5%	3%	2%	3%	1%	1%	1%
Communes de Nîmes Métropole hors Nîmes	**2426**	**889**	**653**	**39**	**56**	**158**	**380**	**163**	**0**	**0**	**0**	**88**
	100%	37%	27%	2%	2%	7%	16%	7%	0%	0%	0%	4%
Nîmes Métropole	**17657**	**8290**	**3599**	**1536**	**998**	**901**	**841**	**413**	**397**	**201**	**186**	**295**
	100%	47%	20%	9%	6%	5%	5%	2%	2%	1%	1%	2%
Quartiers Politique de la Ville	**8891**	**5712**	**1165**	**895**	**509**	**152**	**174**	**18**	**121**	**110**	**0**	**35**
	100%	64%	13%	10%	6%	2%	2%	0%	1%	1%	0%	0,4%

Nîmes Métropole compte plus de 17 000 logements locatifs sociaux, majoritairement financés en PLUS (plus de 85% de l'offre).

Près de 40% du parc de logements a été construit avant 1975 sur Nîmes Métropole. Plus de 90% de l'offre locative sociale construite avant 1975 se concentre sur la ville de Nîmes. Elle s'élève à 6% à Saint-Gilles. En dehors de Nîmes et Saint-Gilles, 32% du parc de logements date des années 2000 et 2010.







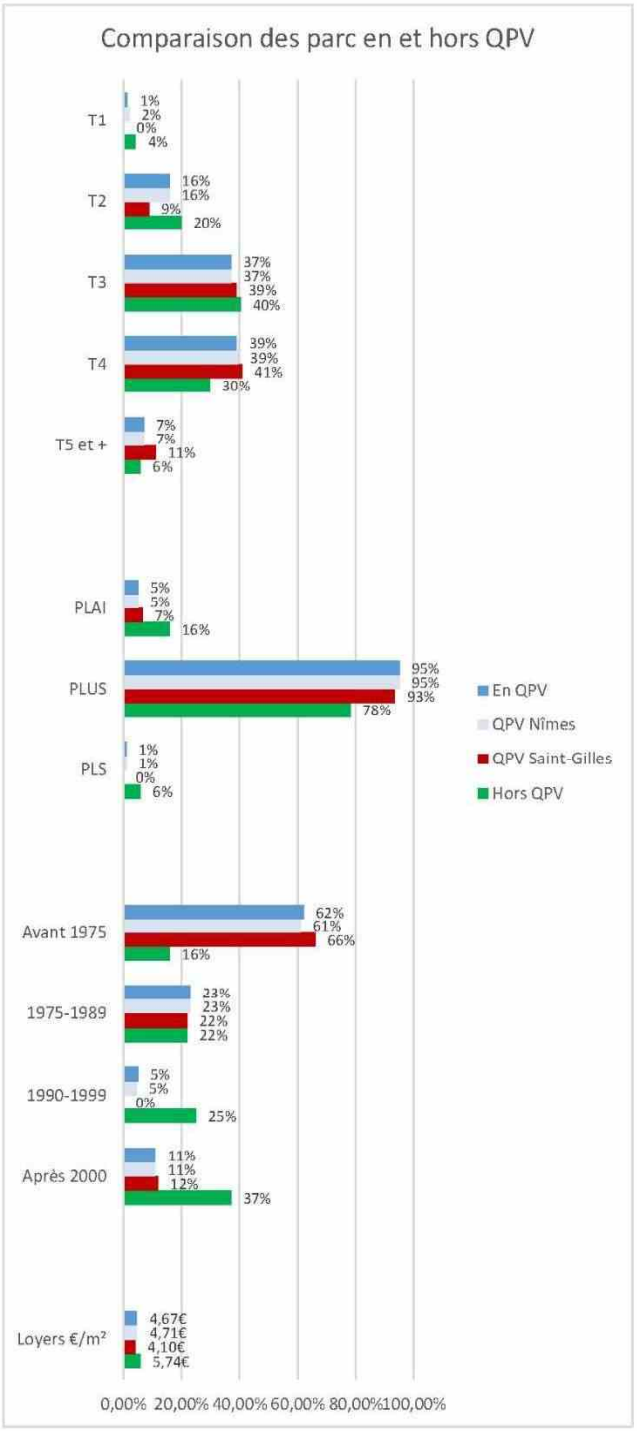
Des disparités entre les parcs en QPV et les parcs hors QPV

La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole comprend sept Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV), situés sur la commune de Nîmes pour six d'entre eux (Pissevin-Valdegour, Richelieu, Chemin-Bas d'Avignon, Mas de Mingue, Route Beaucaire, Nemausus-Jonquilles et Mas de Ville), et un sur la commune de Saint-Gilles (Sabatot-Centre Ancien). Ces QPV comptent 39 500 habitants, dont 40% se trouvent dans les quartiers Pissevin et Valdegour. La population des QPV représente 17% de la population de Nîmes Métropole.

Les petites et moyennes typologies sont légèrement plus présentes hors QPV. Le parc en QPV est ancien (majoritairement développé avant 1975) alors que le parc hors QPV se développe surtout à partir de cette période.

Les financements de l'offre sont plus diversifiés hors QPV, et les loyers relativement plus élevés, en lien avec un parc plus récent (5,74€/m²). Au sein des QPV, le montant des loyers est assez similaire à Nîmes et à Saint-Gilles, avec une moyenne de 4,67€/m².

L'offre est presqu'exclusivement en PLUS dans le QPV de Nîmes comme dans celui de Saint-Gilles qui compte cependant une proportion un peu plus importante de PLAI.



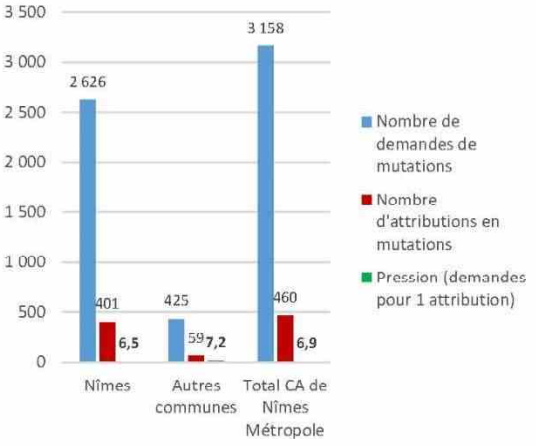
Une demande forte pour les mutations de logements

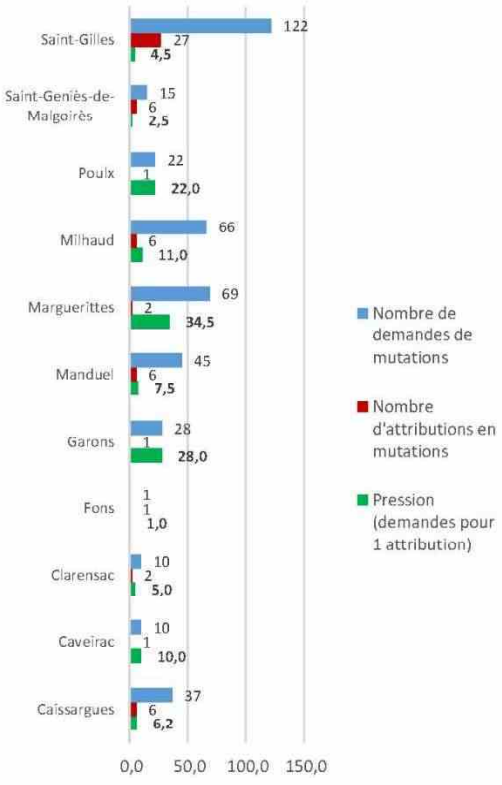
Il est à noter une demande forte pour les mutations, représentant 37% de la de la demande (33% à l'échelle nationale), à laquelle les bailleurs répondent à hauteur de 29% en 2017 dans le cadre de leurs attributions. La réponse apportée à ces demandes localement est équivalente à celle constatée à l'échelle nationale (29%).

Bailleur	Hors mutations	Mutations	Total	Part des mutations
Habitat du Gard	429	211	640	33%
Un Toit Pour Tous	258	78	336	23%
Grand Delta Habitat	180	73	253	29%
ERILIA	76	34	110	31%
SFHE	78	21	99	21%
SEMIGA	67	18	85	21%
UNICIL	23	8	31	26%
Nouveau Logis Provençal	19	5	24	21%
ICF Habitat	12	5	17	29%
FDI Habitat	6	5	11	45%
NEOLIA	3	2	5	40%
TOTAL	**1151**	**460**	**1611**	**29%**

En 2017, 25 communes de l'agglomération sont concernées par des demandes de mutations, avec une pression moyenne de 6,9 demandes pour 1 attribution de logement. Si des demandes de mutations ont pu être satisfaites sur 12 communes, la pression est particulièrement forte hors Nîmes, notamment sur les communes de Marguerittes (34,5), Garons (28) et Poulx (24).

La Ville de Nîmes répond à la demande mais connaît une pression de 6,5 demandes pour une attribution sur son territoire.





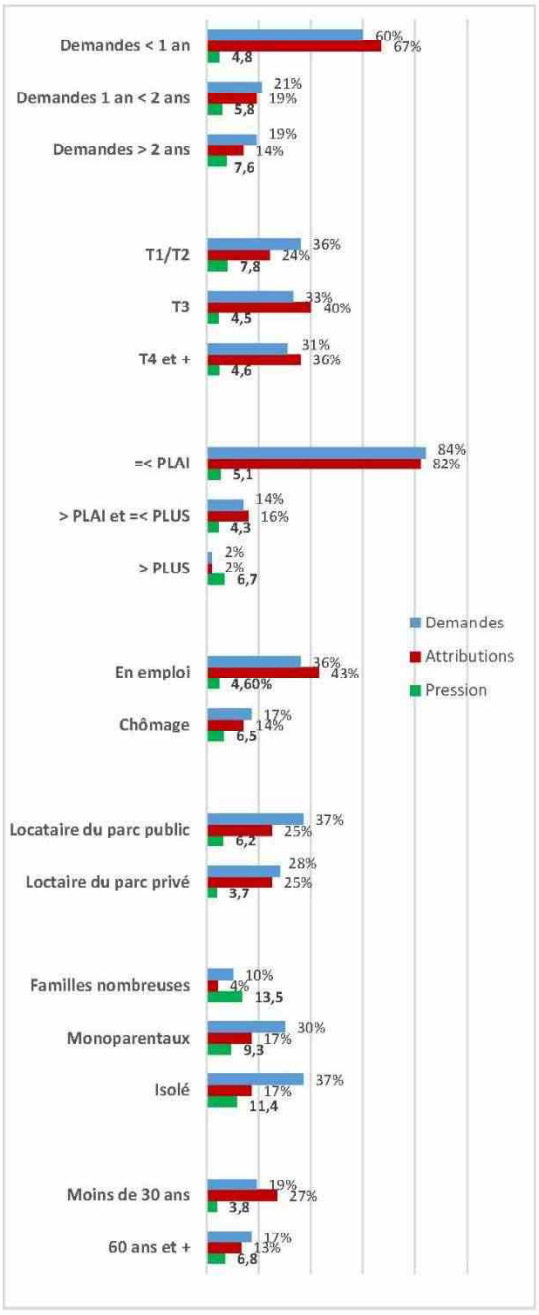
D'après le SNE, la demande de mutation est motivée de manière générale par l'inadéquation de la typologie du logement actuel par rapport à la composition familiale (22% des demandeurs disposent d'un logement trop petit).

Une pression entre l'offre et la demande relativement élevée sur le territoire

Plus d'un tiers des demandes portent sur des petits logements, demandes auxquelles les attributions ne peuvent pleinement répondre : 24% des attributions portent sur des T1/T2 pour une demande de 36% sur ces mêmes typologies. La tension pour les demandes de T1/T2 est la plus élevée : 7,8.

Bien que l'offre existante soit principalement composée de logements financés en PLUS, plus de 82% ménages ayant obtenu l'attribution d'un logement relèvent des plafonds PLAI. 2% des demandeurs relèvent des plafonds de ressources PLS (2% des logements du parc relèvent de tels financements).

La tension pour une attribution de logement social à Nîmes Métropole est relativement élevée : on compte 5,4 demandes pour 1 attribution en 2017 (contre 4,4 en 2015). Cette pression est plus élevée hors de la ville-centre (6,5 demandes pour 1 attribution de logement). Cette situation peut s'expliquer, notamment, par l'expression d'une demande en forte hausse dans un contexte d'offre locative publique encore insuffisante, bien qu'en développement en dehors de la ville-centre, un taux de rotation annuel constant dans le parc existant (9%) et une baisse du nombre d'attributions. En effet, en 2015, le territoire de Nîmes Métropole comptait 7700 demandes pour 1880 attributions contre 8600 demandes pour 1600 attributions en 2017.



Une première évaluation encourageante des objectifs de relogements hors et dans les QPV

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit que :

- Au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés en dehors des QPV sont dédiées :

  - Aux ménages appartenant aux 25% des ménages les plus pauvres en demande de logement social (premier quartile). Le seuil du 1er quartile est défini annuellement par arrêté préfectoral. Pour l'année 2017, ce seuil était fixé à 6 175€ sur le territoire de Nîmes Métropole. Il est fixé à 6 415€ pour l'année 2018.
  - A des ménages concernés par des opérations de Renouvellement Urbain.
    Cette mesure est précisée et renforcée par une instruction du gouvernement en date du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les QPV. En effet, il est prévu qu'une adaptation à la baisse ou un étalement dans le temps de l'atteinte de cet objectif de 25% n'est possible qu'à titre exceptionnel.

- Au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville sont consacrés à des demandeurs dont les revenus se situent au-dessus du plafond du premier quartile évoqué ci-dessus.

En 2017 sur le territoire intercommunal, le taux d'attribution de logements hors des QPV aux ménages issus du 1er quartile est proche de l'objectif puisqu'il s'élève à 18,09%. Le taux d'attribution de logements suivis de baux signés en QPV aux ménages issus des 2ème, 3ème et 4ème quartiles est atteint puisqu'il s'élève à 65,29%.

	Hors QPV			En QPV		
	Total	1er quartile	%	Total	2, 3 et 4eme quartile	%
Nîmes	581	111	19,10%	613	397	64,76%
Saint-Gilles	32	3	9,38%	41	30	73,17%
Autres communes	183	30	16,39%	-	-	-
Nîmes Métropole	796	144	18,09%	654	427	65,29%

4 bailleurs sont au-dessus de l'objectif de 25% de relogement des ménages du 1er quartile hors des QPV. L'ensemble des bailleurs répondent à l'objectif de relogement en dehors des QPV. La répartition par bailleur est la suivante :

	Total	Grand Delta Habitat	ICF Habitat	NEOLIA	Habitat du Gard	ERILIA	FDI Habitat	SFHE	Nouveau Logis Provençal	Un Toit Pour Tous	SEMIGA	UNICIL
Total des attributions hors QPV	796	94	16	5	203	54	7	69	11	250	59	28
Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1er	144	30	6	0	32	2	0	25	6	35	5	3
% 1er quartile hors QPV (objectif légal 25%)	18,09%	31,91%	37,50%	0%	15,76%	3,70%	0%	36,23%	54,55%	14%	8,47%	10,71%
Total des attributions en QPV	654	86	0	0	390	56	4	10	13	84	9	2
Nombre d'attributions en QPV aux ménages du 2, 3 et 4ème	427	51	0	0	248	36	4	8	10	62	7	1
% 2, 3 et 4ème quartiles en QPV (objectif légal 50%)	65,29%	59,30%	0,00%	0,00%	63,59%	64,29%	100,00%	80,00%	76,92%	73,81%	77,78%	50,00%

Il conviendra donc pour l'ensemble des partenaires de maintenir ou de renforcer l'effort progressif déjà engagé en faveur du relogement des demandeurs de logement les plus pauvres en dehors des QPV sur le territoire intercommunal.

Des fragilités sociales marquées au sein des QPV

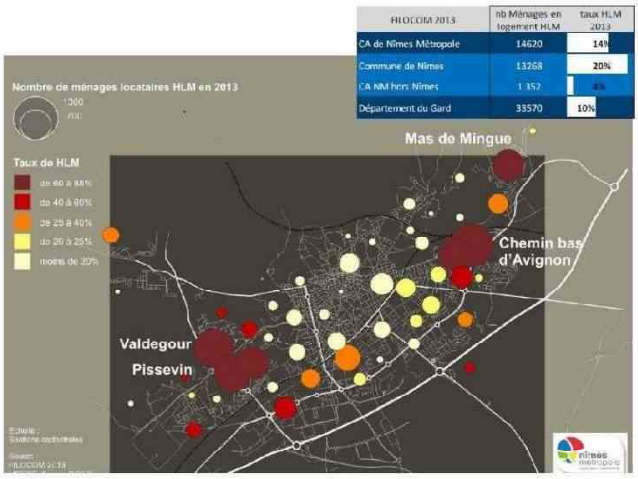
Depuis plus de vingt ans, malgré des actions volontaristes et ambitieuses menées par la puissance publique et les acteurs du logement social pour améliorer la qualité d'un parc social majoritairement ancien, les évolutions sociales de ces quartiers restent préoccupantes. Une étude de peuplement engagée par Nîmes Métropole en 2014 met en lumière un phénomène de concentration des ménages pauvres au sein des quartiers prioritaires, très souvent locataires dans le parc social. En effet, même si le parc locatif privé est le principal parc d'installation des ménages pauvres :

- 46% des ménages pauvres sont logés au sein du parc locatif privé (36% des résidences principales) ;
- 35% des locataires du parc locatif privé ont de très faible ressources (inférieur au seuil de pauvreté) ;

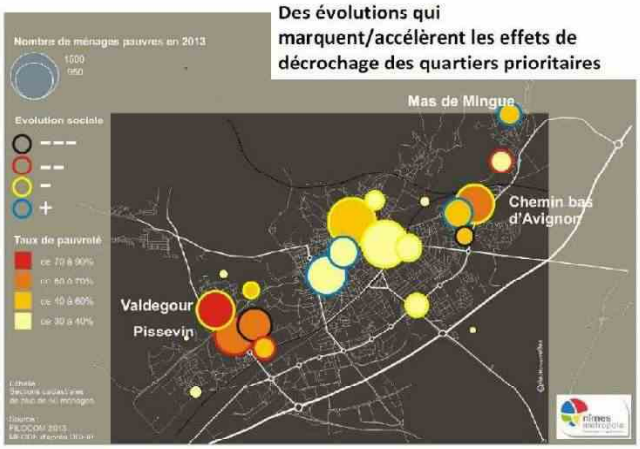
Le parc public endosse une fonction sociale forte :

- 33% des ménages pauvres sont logés au sein du parc locatif HLM (20% des résidences principales) ;
- 56% des locataires du parc HLM ont de très faibles ressources (inférieur au seuil de pauvreté).

FILOCOM 2013 (Rev/UC)	Propriétaires-occupants < seuil de pauvreté		Locataire parc privé < seuil de pauvreté		Locataire HLM < seuil de pauvreté		Dans quels parcs se loge les pauvres ?		
	Nb	tx pauvreté	Nb	tx pauvreté	Nb	tx pauvreté	HLM	Locatif privé	Propriétaire
Commune de Nîmes	2 515	9%	9 023	38%	7 577	57%	39%	47%	13%
CA de Nîmes Métropole	4 866	9%	11 568	35%	8 258	56%	33%	46%	19%
Département du Gard	20 563	11%	29 880	35%	17 627	53%	25%	42%	29%



Comme l'illustre la carte ci-dessus, les quartiers les plus fragilisés de Nîmes Métropole inscrits en Quartiers Politique de la Ville présentent une faible diversité de l'offre de logements (statuts d'occupation, morphologie urbaine), renforçant l'accueil de ménages pauvres dans le parc social.

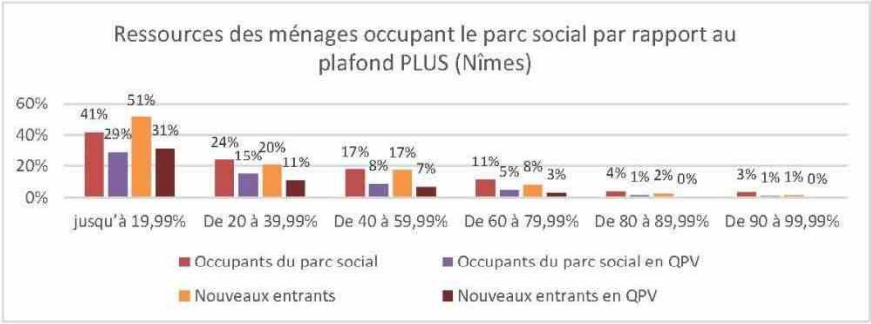


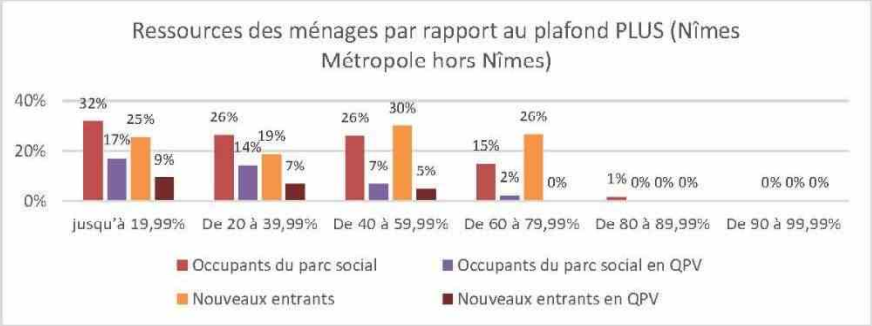
Enfin, si certains QPV connaissent une évolution sociale positive, le quartier « Gambetta » notamment, les quartiers concernés par le renouvellement urbain tendent majoritairement vers une fragilisation, particulièrement marquée à l'Ouest (« Valdegour » et « Pissevin »), sur lesquels le taux de pauvreté est déjà élevé, voire très élevé (de 40% à 90%).

Les tendances constatées en 2014 perdurent et sont confirmées par l'analyse des données OPS 2016. En effet, 41% des occupants du parc social résidant sur la ville de Nîmes disposent de ressources équivalentes à moins de 20% des plafonds du PLUS, dont 29% se situent dans les QPV.

Ce phénomène de fragilisation tend à s'accentuer en raison de l'entrée de ménages de plus en plus pauvres dans le parc social existant : 51% des nouveaux entrants au sein du parc social nîmois disposent de ressources équivalentes à moins de 20% des plafonds du PLUS, dont 31% sont relogés dans les QPV (au 1er janvier 2014 sur les données OPS 2016).

Sur les autres communes de l'agglomération, le niveau de ressources des ménages reste faible avec une part très élevée se situant entre moins de 20% des plafonds PLUS et moins de 60% du PLUS (84%, dont 32% disposant de ressources inférieures à 20% du PLUS).





Aussi, si un quart des nouveaux entrants disposent de ressources très faibles, une majorité d'entre eux, 56%, se situent entre 40% et 79,99% des plafonds du PLUS.

Cette situation des QPV est accentuée par le fait l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux sur les communes périphériques de Nîmes proposent une gamme de prix de loyers plus élevés permettant difficilement d'y reloger les familles les plus modestes. Il s'agit là du point de blocage majeur pour favoriser l'accès des ménages issus des quartiers « renouvellement urbain » dans un logement neuf ou récent, qui plus est en dehors des QPV et surtout, en dehors de la ville de Nîmes.

3. Les orientations de la politique intercommunale des attributions

Orientation 1 :
Vers une meilleure efficience de la gestion de la demande et des attributions

Harmoniser les pratiques d'accueil et d'information des demandeurs

Une organisation partenariale permettra par des actions de coordination, d'améliorer l'accueil et l'information des demandeurs. Il s'agira d'optimiser et d'améliorer le service rendu à l'échelle intercommunale, de s'assurer de la bonne orientation du public, de responsabiliser le demandeur dans son parcours résidentiel et lui permettre de mieux cibler sa demande. L'ensemble des orientations seront définies dans le cadre de la rédaction du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID).

Mettre en place et faire vivre un système de gestion partagée

La mise en place d'un système de gestion partagée de la demande sera nécessaire afin de décliner une politique d'attribution qui favorise l'équilibre territorial, et de tendre vers un processus d'attribution efficace et transparent. Il s'agira de :

- Permettre les mêmes possibilités d'accès à l'information pour tous
- Faciliter la coordination entre les différents services qui enregistrent la demande
- Permettre aux demandeurs de suivre les éléments liés à l'instruction de leur demande
- Assurer une meilleure lisibilité de la demande auprès des réservataires (État, département, EPCI, communes, Action Logement, bailleurs)

L'outil actuel pour assurer le partage de la demande sur le territoire intercommunal est le Système National d'Enregistrement (SNE), système auquel l'ensemble des guichets enregistreurs sur le territoire de Nîmes Métropole sont déjà connectés.

L'accès au SNE est ouvert aux EPCI concernés par la réforme des attributions instituée par la loi ALUR. Cet accès est conditionné à la signature Plan partenarial de gestion de la demande ou de la convention intercommunale d'attribution.

Rendre le processus d'attribution plus efficace et transparent

Il s'agit d'informer les demandeurs sur le fonctionnement du logement social et des attributions avec le souci de renforcer son caractère intercommunal, inter bailleurs et inter réservataire. Les règles de sélection des candidats et l'instruction des demandes doivent s'appuyer sur des critères cohérents et partagés. Les objectifs sont donc de :

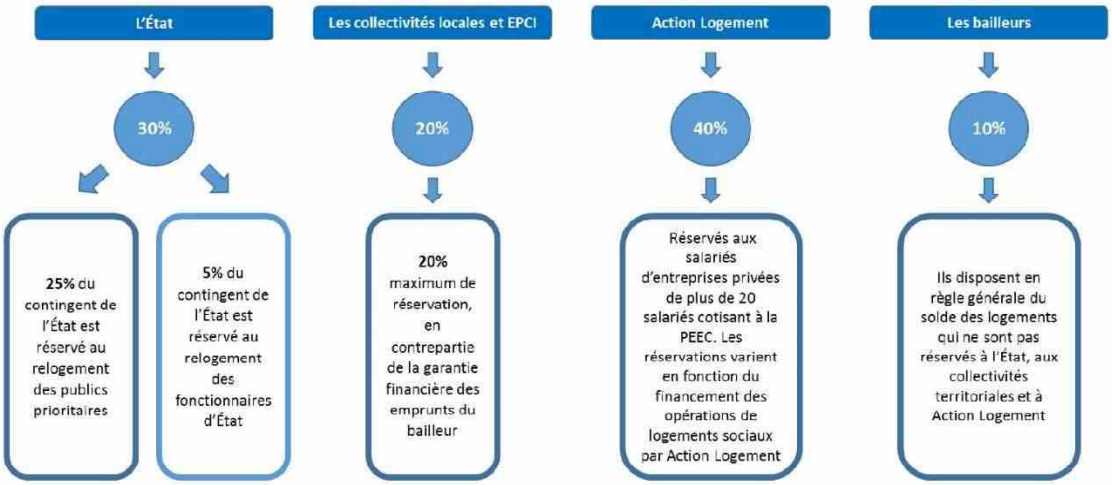
- Rendre lisible la pratique des CAL via *une charte d'harmonisation des CAL*
- Communiquer sur le fonctionnement des attributions de logements sociaux
- Lancer les réflexions sur la réalisation d'une cotation de la demande

Orientation 2 :
Une politique intercommunale d'attribution pour un meilleur équilibre territorial

L'objectif est de mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'objectifs territorialisés, définis en commun et prenant en compte l'intérêt de tous. Le partage des objectifs devra permettre de mobiliser l'ensemble des contingents de réservation au service de ces enjeux :

- Attention particulière aux ménages défavorisés
- Tendre vers un équilibre infra communal sur la ville centre
- Faciliter la rotation en encourageant les mutations, avec une attention particulière pour les ménages souhaitant sortir des QPV
- Favoriser les parcours résidentiels positifs

En règle générale, la répartition des contingents de réservation de logements dans les opérations neuves est la suivante :



Nîmes Métropole dispose au total de plus de 500 logements sociaux réservés dans le parc public, répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue généraliser le respect du relogement des ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO), et promouvoir l'accès au logement pour les publics prioritaires relevant du droit commun mais aussi de dispositifs spécifiques : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD). La loi prévoit à ce titre pour chaque réservataire de logements, un objectif d'au moins 25% d'attributions de logements à des ménages répondant à des critères de priorités. Les réservataires de logements sont l'État, les collectivités et organismes qui participent financièrement à

la construction neuve et à la réhabilitation des logements sociaux, par la garantie des emprunts du bailleur, l'attribution de subventions ou l'apport d'un terrain.

Comme le rappelle l'article L441-1 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

- **Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO**

Les logements sont attribués en priorité à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission départementale de médiation prévue par le code de la construction et de l'habitat.

Les ménages en demande de logement peuvent saisir la commission départementale de médiation s'ils remplissent un des critères de priorité suivants :

- dépourvu de logement,
- menacé d'expulsion sans relogement,
- hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale,
- logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
- Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Chiffres clés sur le territoire de Nîmes Métropole :

DALO - Année 2016	Nîmes	Autres communes
Nombre de dossiers déposés	151	39
Nombre de ménages reconnus prioritaires	60	10
Nombre de ménages relogés*	45	9
**Ménages reconnus prioritaires en 2016 et/ou avant 2016*		

- **Les ménages reconnus prioritaires par la Commission Unique de Relogement des Publics Prioritaires (CURPP)**

Les publics prioritaires de la CURPP sont ceux qui présentent des difficultés économiques et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- Hébergés chez un ascendant ou un descendant dans des conditions précaires
- Hébergé depuis moins de 6 mois dans un établissement d'urgence ou d'insertion
- Hébergé depuis moins de 18 mois dans un logement accompagné (pension de famille, Intermédiation Locative, Allocation Logement Temporaire)
- Logé dans un logement inadapté à la composition familiale : sur ou sous occupation avec deux typologies d'écart
- Logé dans un logement inadapté aux ressources avec un taux d'effort supérieur à 33%

- Logé dans un logement non décent avec échec de la médiation de la CPLD (commission partenarial pour le logement décent) et/ou nécessité de relogement
- Logé mais avec un congé du propriétaire pour habiter ou pour vendre deux mois avant la fin du bail
- Logé avec une procédure d'expulsion avant résiliation du bail

- **Les ménages prioritaires de la Loi Égalité et Citoyenneté**

Il s'agit des ménages visés par l'article L.441-1 du CCH :

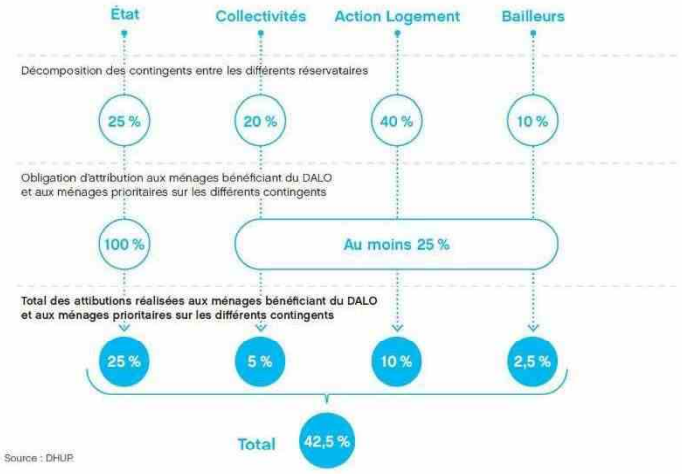
- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

• Objectifs chiffrés

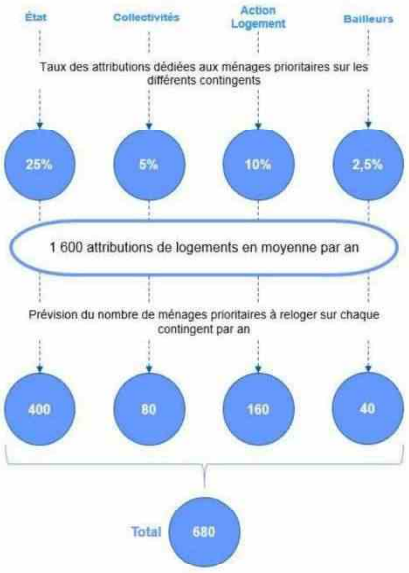
Le présent document cadre fixe pour les réservataires de logements sociaux, un objectif de 25% d'attributions dédiées aux publics prioritaires sur leur contingent :

1. De manière prioritaire aux ménages bénéficiant reconnus prioritaires au titre du DALO ;
2. Aux ménages reconnus prioritaires par la Commission Unique de Relogement des Publics Prioritaires (CURPP), et, de manière plus spécifique en raison du contexte local, aux ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain (démolitions, requalification ou recyclage du parc privé) ;
3. Aux ménages répondant aux critères de priorité prévus par la loi Égalité et Citoyenneté, complétée par la loi ELAN (article L 441-1 du CCH).

A titre indicatif, un objectif d'attributions aux publics prioritaires de 25% représente pour chaque contingent la ventilation suivante :



La déclinaison du nombre de relogements annuels à des publics prioritaires sur chaque contingent, avec une moyenne de 1 600 attributions de logements par an sur le territoire intercommunal, nous permet d'envisager la ventilation suivante :



- **Focus sur l'accès au logement des personnes handicapées et des personnes âgées**

Les dispositifs Loc'Adapt : un engagement partenarial en faveur du relogement des personnes handicapées et des personnes âgées.
La plateforme Loc'Adapt 30, créée par l'ALG 30 en septembre 2014, centralise l'offre de logements adaptés des bailleurs sociaux et les demandes de ménages connaissant une situation de handicap, locataires ou non du parc social. Le dispositif s'est ensuite élargi aux bailleurs privés en 2016. Loc'Adapt 30 tend à :

- faciliter l'accès aux logements adaptés en rapprochant en temps réel l'offre et la demande,
- permettre aux acteurs publics et aux bailleurs sociaux de signaler à l'ALG la vacance de logements adaptés dans le parc existant, et de développer cette offre dans les programmes neufs,
- favoriser l'adaptation des logements.

En 2017, l'ALG compte 155 demandes de relogement et 44 attributions dans le cadre du dispositif Loc'Adapt 30.

Par ailleurs, pour répondre au phénomène du vieillissement de la population, en lien avec la problématique du maintien et de l'adaptation du logement des seniors et des personnes âgées, l'ALG 30 a créé en 2017 le dispositif Loc'Adapt Seniors avec pour objectifs de :

- Prévenir les difficultés liées à la mobilité des personnes âgées. L'enjeu essentiel est de permettre de retrouver les capacités à se déplacer et de développer des alternatives permettant le maintien d'une mobilité.
- Accompagner vers l'accès à un logement adapté indispensable pour favoriser le maintien à domicile.
- Construire, animer et coordonner une plateforme, dispositif commun à tous les acteurs, afin de favoriser l'accès précoce des personnes âgées à un habitat adapté en assurant l'information et la sensibilisations des acteurs concernés, en lien avec les partenaires, permettant in fine une évaluation de la situation sociale et des besoins de la personne pour un accompagnement dans le cadre d'un dispositif intégré et dédié.
- Amplifier l'adaptation des logements privés et sociaux à l'avancée en âge de la société.

En 2017, l'ALG compte 21 demandes dans le cadre du dispositif Loc'Adapt Senior.

A ce titre, Nîmes Métropole, le Département du Gard, les bailleurs sociaux et les réservataires de logements se sont engagés à promouvoir et à favoriser l'atteinte des objectifs ci-dessus à travers la signature d'une charte partenariale.

Tendre vers un rééquilibrage au sein des QPV

L'objectif de la politique d'attribution de Nîmes Métropole et de ses partenaires consiste à orienter les attributions, dans la mesure où les marges de manœuvre le permettent, pour contribuer à tendre vers un équilibre territorial à l'échelle intercommunale, en faveur du parcours résidentiel positif des demandeurs et de la lutte contre le phénomène de paupérisation et de ségrégation urbaine dans les QPV. Depuis la loi ELAN, sont assimilés aux QPV :

- Pendant une période de 6 ans, à compter du 1er janvier 2015, les quartiers « ZUS » qui n'ont pas été classés en QPV.
- Pendant une période de 6 ans à compter de leur sorite de classement, les actuels QPV qui n'ont pas été reclassés en QPV.

- **Objectifs chiffrés**

  - Favoriser l'accueil des ménages connaissant des difficultés économiques hors des secteurs déjà fragilisés :

    Le taux de relogement des ménages issus du 1er quartile de ressources hors des QPV s'élève à 18,09% pour l'année 2017. Par ailleurs, il convient de rappeler que la loi Égalité et Citoyenneté inclut les ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dans l'objectif de 25% d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

    Dans ce contexte, les partenaires s'engagent sur un objectif annuel de 25% d'attributions suivies de baux signés pour les ménages issus du 1er quartile de ressources hors des QPV.

- **Objectifs chiffrés**

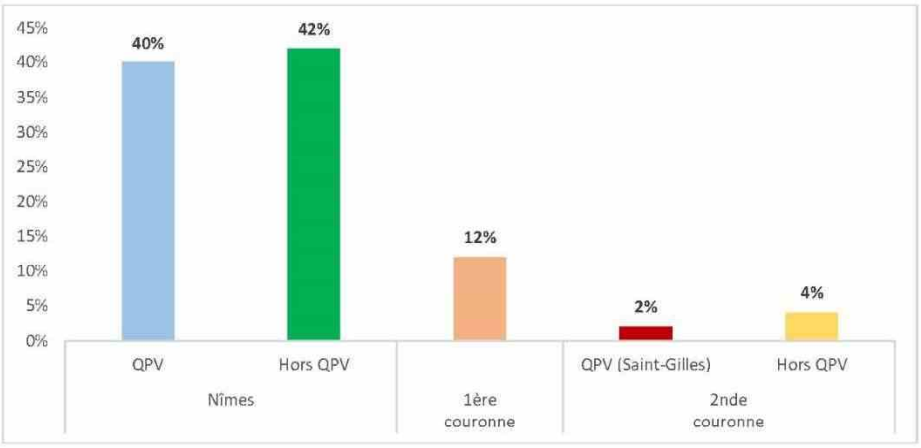
  - Faciliter l'accueil de ménages « structurants » qui souhaitent s'installer ou se maintenir sur les secteurs/immeubles les plus fragiles.

    Comme indiqué ci-dessus, l'objectif légal de 50% minimum est atteint, avec un taux de relogement des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles s'élevant à 65,29% pour l'année 2017.

    Dans ce contexte, les partenaires s'engagent sur un objectif annuel de 60% d'attributions pour les ménages disposant de ressources supérieures au seuil du 1er quartile dans les QPV.

Favoriser le relogement des ménages issus des opérations de « renouvellement urbain » hors des QPV

Dans le but de définir les objectifs de relogements dans le cadre du NPNRU et, plus largement, de répondre de manière adaptée et réaliste aux besoins de rééquilibrage des attributions à l'échelle de l'agglomération, Nîmes Métropole a procédé à l'analyse des attributions annuelles sur son territoire (fichier RPLS – baux signés) :



Ce premier exercice d'observation du flux des attributions nous a permis de faire émerger plusieurs grandes tendances et ainsi, de pouvoir fixer les premiers objectifs, répondant aux attentes du règlement général du NPNRU, tout en tenant compte des caractéristiques propres au territoire de

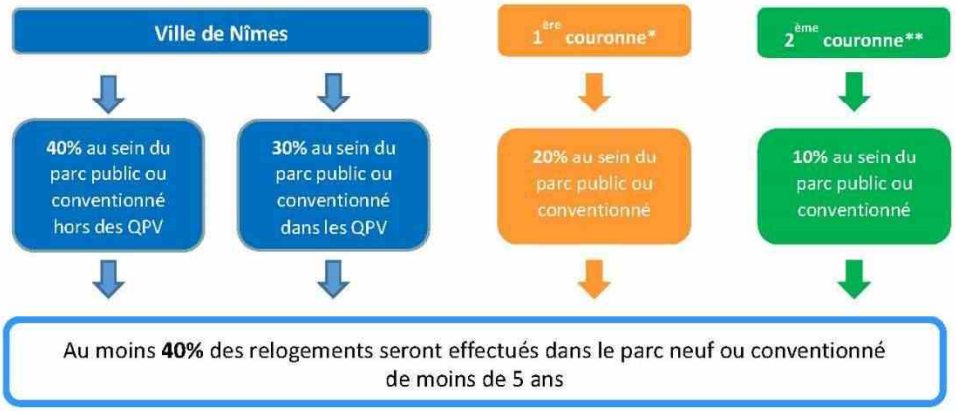
l'agglomération. Les objectifs de relogements durant la période du NPNRU s'appuient également sur les tendances observées durant le PNRU 2005-2015.

Les objectifs d'attributions en dehors des QPV, de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires du document cadre des orientations de la CIL seront complétés par la convention intercommunale d'attribution.
Au regard du PNRU 2005-2015, la démolition de 1 024 logements avait conduit au relogement de 545 ménages, dont 65% sur site, 29% sur la commune de Nîmes hors site et 6% de ménages relogés hors des QPV. 40% des ménages ont été relogés dans le parc social neuf contre 56% dans l'existant (4% ont été relogés hors du territoire intercommunal).

Enfin, il est envisagé le relogement d'environ 900 ménages durant la période du NPNRU, soit 150 ménages à reloger par an sur 6 ans (durée du protocole de préfiguration signé le 17 mars 2017 et de la convention de renouvellement urbain en cours de rédaction).

- **Objectifs chiffrés**

Au regard du flux annuel des attributions (1 600 en moyenne sur l'agglomération, dont plus de 40% hors des QPV) et des objectifs de production neuve sur le territoire, les partenaires s'engagent à tendre vers l'atteinte des objectifs de relogements suivants :



**Bernis, Bezouce, Bouillargues, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Garons, Générac, Langlade, Manduel, Marguerittes, Milhaud, Poulx, Redessan, Rodilhan, Saint-Gervasy.*
***Cabrières, Dions, La Calmette, Lédenon, Saint-Chaptes, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy, Saint-Gilles.*

Si les objectifs proposés ci-dessus font état d'une répartition 70% des attributions sur la ville de Nîmes et de 30% sur les première et deuxième couronnes de l'intercommunalité, ils restent néanmoins ambitieux par rapport aux flux annuels des attributions de logements sociaux (80% sur la ville de Nîmes et 20% sur les première et deuxième couronnes de l'agglomération), principalement concentrés sur la ville de Nîmes, et devraient permettre d'impulser le rééquilibrage territorial par les attributions de logements à l'échelle de l'agglomération.

Enfin, si les bilans annuels des relogements des ménages ANRU sur la période du protocole de préfiguration et de la convention de renouvellement urbain font état de l'atteinte des objectifs ci-

dessus, Nîmes Métropole fixera des objectifs plus ambitieux de relogements tels qu'énoncés ci-dessous :

- 30% au sein du parc public ou conventionné situé sur la Ville de Nîmes hors des QPV ;
- 20% au sein du parc public ou conventionné situé sur la Ville de Nîmes au sein des QPV ;
- 35% au sein du parc public ou conventionné situé sur les communes de la 1ère couronne de la communauté d'agglomération ;
- 15% au sein du parc public ou conventionné situé sur les communes de la 2nde couronne de la communauté d'agglomération.

L'accompagnement des parcours résidentiels au sein de ces quartiers constitue une obligation de résultats, dans le but notamment d'éviter le départ des ménages désireux de rester sur le quartier ou à l'inverse de casser le sentiment d'assignation à résidence de certains habitants actuels ou potentiels. Afin d'augmenter les opportunités résidentielles des ménages et d'affirmer leur droit prioritaire à la mutation, les partenaires seront amenés à développer des procédures innovantes en matière de mobilisation renforcée des mutations inter-bailleurs et de mise à disposition des contingents réservataires. Dans ce sens et en sus du PPGD et de la CIA à venir, une charte partenariale de relogement a été votée par le conseil communautaire de Nîmes Métropole en date du 17 septembre 2018.

Maintenir l'effort de relogement par le biais des mutations

En 2017, les mutations représentent 37% de la demande et 29% des attributions sont réalisées en faveur des locataires HLM. Ces chiffres démontrent que les situations de demandes de mutations sont bien prises en compte par les bailleurs. Les mutations apparaissent également comme étant un levier favorisant l'accès des ménages à un logement mieux adapté à leurs besoins.
Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au parc de logements sociaux sont prévus par le PPGD et tendent à favoriser les mutations inter-bailleurs et la mobilisation des contingents réservataires et à harmoniser les critères de priorités retenues en matière de mutations.

- **Objectifs chiffrés**

Les partenaires s'engagent à atteindre chaque année un taux d'attribution par les mutations d'au moins 25%.

Prévoir une évaluation de ces dispositifs

L'ensemble de ces dispositifs étant relativement nouveau et à caractère expérimental, il conviendra de prévoir les modalités d'évaluation de ces outils afin de réorienter la politique le cas échéant. Par ailleurs

- **Commission Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)**

La loi Égalité et Citoyenneté propose un outil de suivi et d'évaluation des objectifs de relogement au sein et en dehors des QPV : la commission QPV. Inscrite dans l'article L. 441-1-5 du CCH, cette commission réunit les bailleurs sociaux, les réservataires, le maire et le président de EPCI (ou leurs représentants) pour désigner des candidats selon modalités définies par la convention intercommunale d'attribution. La loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que la commission QPV se

réunie uniquement à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier, soit les communes de Nîmes et de Saint-Gilles pour Nîmes Métropole. Une commission doit être créée pour chaque QPV.

Nîmes Métropole compte 7 QPV sur son territoire (6 à Nîmes et 1 à Saint-Gilles). La mise en œuvre de cette mesure devra faire l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs, en tenant compte de la bonne fluidité du circuit des attributions de logements.

- **Commission de coordination**

La commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI, réunit le Préfet du Département, les maires des communes membres de l'EPCI, les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire, les représentants du département, les réservataires, les représentants d'associations et assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution (CIA). Par ailleurs, elle peut examiner certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la CIA et émettre un avis sur l'opportunité de présenter les dossiers proposés par les réservataires en commission d'attribution de logements des bailleurs. Il s'agira donc de privilégier la mise en place d'une commission de suivi et d'évaluation des objectifs fixés dans la CIA.

- **Commission technique de relogement (sites de renouvellement urbain)**

Pour organiser et assurer de manière partenariale le relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain, Nîmes Métropole réunit l'ensemble des acteurs du logement social sur le territoire au sein de la Commission Technique de Relogement (CTR) pour :

  - rédiger un plan de relogement et assurer son suivi et son évaluation,
  - restituer à ses membres l'analyse des enquêtes sociales menées par la cellule relogement (voir orientation 3),
  - formuler des propositions de logements en adéquation avec la composition familiale des ménages, leurs ressources et leur souhait de localisation, en veillant à la maîtrise de leur reste à charge, en mobilisant les contingents de l'État, des collectivités territoriales, des bailleurs et d'Action Logement à l'échelle intercommunale,
  - évaluer le besoin en accompagnement social spécifique et formuler des propositions d'orientations le cas échéant.

Orientation 3 :
Les mesures complémentaires de la politique intercommunale de peuplement

Pour rendre efficientes les orientations sur les attributions, une série de mesures complémentaires, portant sur les autres éléments qui déterminent l'équilibre territorial, est nécessaire à mettre en place ou à renforcer.

Adapter l'offre nouvelle pour répondre à la demande, aux besoins et au rééquilibrage territorial

La production neuve devra, tant par sa localisation que par ses caractéristiques (typologies, financements, montants des loyers) permettre le renforcement de la solidarité intercommunale en matière de réalisation d'opérations nouvelles et améliorer l'attractivité résidentielle des secteurs les plus fragiles :

- Produire des logements locatifs sociaux à l'échelle infra-communale sur la ville de Nîmes pour répondre au nécessaire rééquilibrage des QPV les plus fragilisés.
- Adapter la production neuve en fonction de la demande en termes de typologies, de formes urbaines, de niveaux de loyers, en tenant compte de la demande et des besoins de la population.
- Prévoir une production neuve à l'échelle intercommunale dans des secteurs peu pourvus afin de ne pas accentuer les déséquilibres au sein de l'agglomération.

Les réflexions engagées avec les communes de l'agglomération dans le cadre de la rédaction du 3ème PLH 2019-2024 s'appuient sur :

- une meilleure adéquation de l'offre et la demande dans le parc privé et public, en confortant les efforts de l'action publique locale pour faciliter et favoriser les parcours résidentiels positifs,
- une vision stratégique, prospective et partagée du territoire intercommunal à l'horizon 2030.
- une articulation avec les démarches concertées d'élaboration du projet de territoire et du Plan de Déplacement Urbain (PDU),
- le recensement et la mobilisation du potentiel foncier sur le territoire de l'agglomération constitue un point stratégique pour mener à bien le programme d'actions de ce nouveau PLH parallèlement à la mise en œuvre du NPNRU.

Assurer une gestion de proximité des relogements dans les quartiers « renouvellement urbain »

Le souhait d'orienter de manière prioritaire les ménages défavorisés hors des résidences les plus fragiles passera aussi par le renforcement des actions de gestion de proximité et d'accompagnement de ces ménages.

Une charte partenariale de relogement est mise en œuvre pour la période du protocole de préfiguration et tout au long du NPNRU. Une cellule relogement, outil opérationnel et de proximité, est déployée sur les secteurs Ouest (Pissevin-Valdegour) et Est (Chemin bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Teste).

Cette compétence sera assurée en régie par la cellule relogement de Nîmes Métropole.

Les missions de la cellule relogement :

- Réaliser les enquêtes individuelles au domicile de chaque locataire concerné par les opérations de renouvellement urbain.
- Visiter les logements d'accueil qui sont proposés aux locataires (signature d'une fiche de proposition de relogement par le locataire accompagnée du bon de visite du bailleur qui a proposé le logement).
- Assurer le suivi des ménages et les propositions qui leur auront été faites (simulation APL et calcul du taux d'effort et du reste à charge) via l'outil RIME Version 5.
- Accompagner les ménages à reloger lors des formalités de déménagement. Cet accompagnement est adapté à la capacité des familles à réaliser par elles-mêmes les démarches dans le cadre du relogement :
  - transfert du dépôt de garantie
  - changement d'adresse
  - contact avec les différents opérateurs de réseaux (gaz, électricité...)
  - démarches auprès de la CAF
  - mise en place des mesures nécessaires en cas d'accompagnement adapté (personnes âgées, situation de handicap, familles très nombreuses notamment).
- Suivre l'installation effective des ménages dans leur nouveau logement. Une dernière visite est réalisée dans les trois mois après cette installation pour s'assurer de la satisfaction du ménage.

Améliorer par une politique publique volontaire l'attractivité du parc social fragilisé

Ces politiques publiques passent notamment par les interventions sur le parc existant (réhabilitation, démolition, requalification ou recyclage du parc privé), qui doivent également contribuer à donner aux résidences « fragiles » une attractivité nouvelle.

Au-delà des interventions portant spécifiquement sur le parc social, les politiques publiques tiendront compte de la nécessité de développer une offre attractive en matière d'équipements, de commerce et d'interventions en faveur de la qualité de vie des résidents dans ces quartiers (espaces extérieurs, prévention de la délinquance, développement du tissu associatif...).

Lexique :

ACI : Accord Collectif Intercommunal

ALUR : (loi du 24 mars 2014 pour) l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CA : Communauté d'Agglomération

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution (fusion de l'ACI et de la CIET depuis la loi Egalité et Citoyenneté)

CIET : Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

ELAN : (loi du 23 novembre 2018 portant) Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

HLM : Habitat à Loyer Modéré

LEC : (loi du 27 janvier 2017 relative à) l'Egalité et la Citoyenneté

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPS : Occupation du Parc Social

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs

PRU : Programme de Rénovation Urbaine

QPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

QVA : Quartier en Veille Active

RP : Résidence Principale

RPLS : Répertoire Parc Locatif Social

SNE : Système National d'Enregistrement

SRU : (loi du 13 décembre 2000 de) Solidarité et Renouvellement Urbain

HAB N° 2019 - 05 - 051

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU 08/07/2019

L'an deux mille dix-neuf le lundi huit juillet à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de Nîmes Métropole régulièrement convoqué le mardi deux juillet s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Yvan Lachaud, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

Document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Présents :

M. LACHAUD **Président;**

M. ALLIER, M. BAZIN, M. DESCLOUX, M. GAILLARD, M. GRANAT, M. PORTAL, M. PREVOTEAU, M. QUITTARD, M. RAYMOND, Mme ROCCO, M. SCHOEPFER, M. VALADIER **Vice Présidents;**

M. ARTAL, M. BERTIER, M. BOLLEGUE, M. CLEMENT, M. GABACH, M. GADILLE, M. GARCIA, M. GIBERT, M. GRANCHI, M. LUCCHINI, M. MARTIN, M. MAYOR, M. MAZAUDIER, Mme PERRAU, M. POUDEVIGNE, M. PRADIER, M. REDER, Mme RICHARD, M. THOULOUZE, M. TIBERINO, M. TIXADOR, M. VINCENT, M. VOLEON **Membres du Bureau;**

Mme AGUILA, Mme ANDREO, M. ANGELRAS, Mme ARNEGUY, M. BASTID, Mme BERGOGNE, Mme BERNIE-BOISSARD, Mme BORDES, Mme BOURGADE, Mme CHELVI-SENDIN, Mme CREPIN, Mme DE-VIDO, Mme DELBOS, M. DELRAN, Mme DOYEN, M. DUMAGEL, Mme DUMAS, Mme FAYET, M. FEYBESSE, Mme GARDET, M. GOURDEL, M. JACOB, Mme JEHANNO, M. NICOLAS, Mme NOVELLI, M. PASTOR, M. PLANTIER, Mme RAINVILLE, M. ROLLAND, Mme ROULLE, Mme ROUVERAND, M. SEGUELA, M. SEGUY, M. TAULELLE, Mme TRONC, M. VALADE **Conseillers Communautaires;**

Absents excusés :

Mme BARBUSSE (donne pouvoir à M. PROUST), Mme BOISSIERE (donne pouvoir à Mme CHELVI-SENDIN), M. BURGOA (donne pouvoir à Mme BOURGADE), M. DALMAS (donne pouvoir à Mme RAINVILLE), Mme DE GIRARDI (donne pouvoir à M. DELRAN), Mme ENJELVIN (donne pouvoir à Mme RICHARD), Mme ENRIQUEZ (donne pouvoir à Mme JEHANNO), M. FABRE-PUJOL (donne pouvoir à Mme BERNIE-BOISSARD), M. FILIPPI (donne pouvoir à M. ROLLAND), M. FLANDIN (donne pouvoir à M. TIBERINO), M. FOURNIER (donne pouvoir à M. PLANTIER), Mme FOURQUET (donne pouvoir à Mme BORDES), Mme GARDEUR (donne pouvoir à Mme DELBOS), Mme MAKRAN (donne pouvoir à Mme CREPIN), M. MARCOS (donne pouvoir à M. REDER), M. MARQUET (donne pouvoir à M. VOLEON), Mme PAUL (donne pouvoir à Mme NOVELLI), M. PECHAIRAL (donne pouvoir à M. GRANAT), Mme PEREZ (donne pouvoir à M. VALADIER), Mme PONCE-CASANOVA (donne pouvoir à M. RAYMOND), Mme PONGE (donne pouvoir à Mme ROULLE), M. PROCIDA (donne pouvoir à M. LACHAUD), Mme SARTRE (donne pouvoir à M. DESCLOUX), M. SOULAS (donne pouvoir à Mme ROUVERAND), Mme TOURNIER BARNIER (donne pouvoir à M. GOURDEL), M. TOUZELLIER (donne pouvoir à M. ANGELRAS)
Mme BLACHON-AGUILAR (absente excusée), M. GELLY (absent excusé), M. GILLET (absent excusé), M. GIRE (absent excusé), Mme POIGNET-SENGER (absente excusée), M. PROUST (absent excusé)

Nombre de membres afférents au Conseil :	104
Nombre de membres en exercice :	104
Nombre de membres présents :	072
Nombre de suppléants :	00
Nombre de procurations :	26

Rapporteur : **Mme Catherine Rocco** **HAB N° 2019 - 05 - 051**

OBJET : Document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

1. CONTEXTE GENERAL

Les lois de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine (2014), pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (« ALUR »-2014) positionnent les communautés et métropoles comme chef de file des politiques de peuplement et de gestion de la demande et viennent compléter les compétences des agglomérations dans le champ de l'habitat.

La loi Egalité et Citoyenneté (2017) et plus récemment, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« ELAN » 2018), viennent préciser les objectifs de relogements des ménages reconnus prioritaires et des ménages les plus précaires en vue de :

- favoriser une mixité sociale dans les villes et les quartiers fragiles,
- rééquilibrer l'occupation du parc social par les attributions de logements.

Pour mettre en œuvre ces nouvelles dispositions, Nîmes Métropole doit se doter d'un document cadre, définissant les grandes orientations et objectifs en matière d'attributions et de mutations de logements, les modalités de relogements des publics prioritaires et les modalités de coopérations entre les bailleurs et réservataires. Ces orientations et objectifs ont été présentés et adoptés à l'unanimité par vote à main levée lors de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en date du 7 mai 2019, réunissant trois collèges : le représentant du département du Gard et les maires des communes de Nîmes Métropole, les professionnels intervenant dans le champ des attributions de logements sociaux et les représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, conformément à l'article L.441-1-5 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations du document cadre de Nîmes Métropole sont les suivantes :

Orientation 1 : Vers une meilleure efficience de la gestion de la demande et des attributions :
- Harmoniser les pratiques d'accueil et d'information des demandeurs
- Mettre en place et faire vivre un système de gestion partagée
- Rendre le processus d'attribution plus efficace et transparent

Orientation 2 : une politique intercommunale d'attribution pour un meilleur équilibre territorial :
- Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires
- Tendre vers un rééquilibre intercommunal et infra communal au sein de la ville centre
- Favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages concernés par le renouvellement urbain
- Maintenir l'effort de relogement par les mutations
- Prévoir une évaluation de ces dispositifs

Orientation 3 : les mesures complémentaires de la politique intercommunale de peuplement :
- Adapter l'offre nouvelle pour répondre à la demande, aux besoins et au rééquilibrage territorial (PLH)
- Assurer une gestion de proximité au sein des quartiers fragiles (cellule relogement/renouvellement urbain)
- Améliorer par une politique publique volontaire l'attractivité du parc social fragilisé

Les objectifs d'attributions du document cadre sont les suivants :
- Au moins 25% des attributions sont consacrées aux publics prioritaires (DALO, DRP et L. 441-1 du CCH), sur l'ensemble des contingents réservataires.
- Mixité sociale dans les villes et les quartiers :
    * Hors des QPV : 25% des attributions suivies de baux signés pour les ménages du 1er quartile ou à des ménages relevant des opérations de renouvellement urbain
    * Dans les QPV : 60% des attributions sont consacrées aux demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles
- Relogements des ménages concernés par le renouvellement urbain :
    * 40% sur la commune de Nîmes hors des QPV
    * 30% sur la commune de Nîmes dans les QPV
    * 20% sur les communes de la première couronne de Nîmes Métropole
    * 10% sur les communes de la deuxième couronne de Nîmes Métropole

2. ASPECTS JURIDIQUES

Conformément à l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, le document cadre est adopté par la CIL et comporte :

Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV et dans le respect des articles L. 300-1 (droit à un logement décent et indépendant), L. 441-1 (priorités) et L. 441-2-3 (DALO).

Dans les QPV, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile.

Le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV.

Les objectifs de relogement des prioritaires et des ménages bénéficiant du DALO, ainsi que de ceux qui relèvent des opérations de renouvellement urbain.

Rapporteur : **Mme Catherine Rocco** **HAB N° 2019 - 05 - 051**

OBJET : Document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Les orientations sont le document cadre de la politique intercommunale des attributions, qui formalisent les objectifs tels qu'arrêtés par la CIL.

Le document cadre est soumis à l'approbation de l'EPCI (Conseil communautaire) et du représentant de l'État dans le département (arrêté préfectoral).

3. ASPECTS FINANCIERS

Le document cadre précité n'a aucune incidence financière.

Après avis de la commission,

Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré,

Décide à *L'UNANIMITE*

05 ABSTENTION(S) : Mme DE-VIDO Daniela, Mme DOYEN Henriette, Mme GARDET Laurence, M. JACOB Thierry, M. TIXADOR Gilles

06 Ne participe(nt) pas au vote : M. BOLLEGUE Jacques, M. FEYBESSE Jean-claude, M. TIBERINO Richard mandataire de M. FLANDIN Richard, M. REDER Serge mandataire de M. MARCOS Antoine, M. REDER Serge, M. TIBERINO Richard

ARTICLE 1 : d'approuver le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Nîmes Métropole, suite à son adoption par la CIL en date du 7 mai 2019.

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Président de Nîmes Métropole ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : d'annexer le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement au Contrat de Ville et à la Convention de Renouvellement Urbain.

Le Président,

Yvan LACHAUD

Signé numériquement
A : Nimes (30900), FR
Le : 17/07/2019 à 8:49:41
Nîmes Métropole
Président de Nîmes Métropole
Yvan LACHAUD

HAB N° 2020 - 01 - 091

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU 03/02/2020

L'an deux mille vingt le lundi trois février à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de Nîmes Métropole régulièrement convoqué le mardi vingt-huit janvier s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Yvan Lachaud, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Présents :

M. LACHAUD **Président;**

M. ALLIER, M. BAZIN, M. DESCLOUX, M. GAILLARD, M. GRANAT, Mme PONCE-CASANOVA, M. PORTAL, M. PREVOTEAU, M. QUITTARD, M. RAYMOND, Mme ROCCO, M. SCHOEPFER, M. SOULAS, M. VALADIER **Vice Présidents;**

M. ARTAL, M. BERTIER, M. BOLLEGUE, M. CLEMENT, M. GABACH, M. GADILLE, M. GARCIA, M. GIBERT, M. GIRE, M. GRANCHI, M. LUCCHINI, M. MARCOS, M. MARQUET, M. MARTIN, M. MAYOR, M. MAZAUDIER, Mme PERRAU, Mme POIGNET-SENGER, M. POUDEVIGNE, M. PRADIER, M. REDER, M. THOULOUZE, M. TIXADOR, M. TOUZELLIER, M. VINCENT, M. VOLEON **Membres du Bureau;**

Mme AGUILA, Mme ANDREO, M. ANGELRAS, Mme ARNEGUY, Mme BARBUSSE, M. BASTID, Mme BOISSIERE, Mme BORDES, Mme BOURGADE, M. BURGOA, Mme CREPIN, Mme DE GIRARDI, Mme DE-VIDO, Mme DELBOS, M. DELRAN, Mme FAYET, M. FEYBESSE, M. FLANDIN, M. GILLET, M. GOURDEL, M. JACOB, Mme JEHANNO, Mme MAKRAN, M. NICOLAS, Mme TUDELA, Mme PAUL, M. PECHAIRAL, Mme PEREZ, M. PLANTIER, Mme PONGE, Mme RAINVILLE, M. ROLLAND, Mme ROULLE, Mme ROUVERAND, Mme SARTRE, M. SEGUELA, Mme TOURNIER BARNIER, M. VALADE **Conseillers Communautaires;**

Absents excusés :

Mme BERGOGNE (donne pouvoir à M. VOLEON), Mme BERNIE-BOISSARD (donne pouvoir à M. BASTID), Mme BLACHON-AGUILAR (donne pouvoir à Mme PONCE-CASANOVA), M. DALMAS (donne pouvoir à Mme RAINVILLE), Mme ENJELVIN (donne pouvoir à M. RAYMOND), Mme ENRIQUEZ (donne pouvoir à Mme PONGE), M. FILIPPI (donne pouvoir à Mme BOISSIERE), M. FOURNIER (donne pouvoir à M. PLANTIER), Mme GARDEUR (donne pouvoir à Mme BOURGADE), M. GELLY (donne pouvoir à M. JACOB), M. PASTOR (donne pouvoir à M. BURGOA), M. PROCIDA (donne pouvoir à M. FEYBESSE), M. PROUST (donne pouvoir à Mme ROULLE), Mme RICHARD (donne pouvoir à M. PORTAL), M. TAULELLE (donne pouvoir à M. GOURDEL), M. TIBERINO (donne pouvoir à M. FLANDIN), Mme TRONC (donne pouvoir à M. GAILLARD)
Mme CHELVI-SENDIN (absente excusée), Mme DOYEN (absente excusée), M. DUMAGEL (absent excusé), Mme DUMAS (absente excusée), M. FABRE-PUJOL (absent excusé), Mme FOURQUET (absente excusée), Mme GARDET (absente excusée), M. SEGUY (absent excusé)

Nombre de membres afférents au Conseil :	104
Nombre de membres en exercice :	104
Nombre de membres présents :	079
Nombre de suppléants :	00
Nombre de procurations :	17

Rapporteur : **Mme Catherine Rocco** **HAB N° 2020 - 01 - 091**

OBJET : Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

1. CONTEXTE GENERAL

La loi Egalité et Citoyenneté (2017) et plus récemment, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« ELAN » 2018), viennent préciser les objectifs de relogements des ménages reconnus prioritaires et des ménages les plus précaires, en vue de favoriser une mixité sociale dans les villes et les quartiers fragiles et de rééquilibrer l'occupation du parc social par les attributions de logements.

Pour mettre en œuvre ces nouvelles dispositions, Nîmes Métropole doit se doter d'une convention intercommunale d'attribution, définissant les objectifs en matière d'attributions et de mutations de logements, les modalités de relogements des publics prioritaires et les modalités de coopérations entre les bailleurs et réservataires. Ces orientations et objectifs ont été présentés et adoptés à l'unanimité par vote à main levée lors de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en date du 10 décembre 2019.

Les objectifs d'attributions de la CIA sont les suivants :

- Au moins 25% des attributions sont consacrées aux publics prioritaires (DALO, PDALHPD, ménages relevant du NPNRU et L. 441-1 du CCH), sur l'ensemble des contingents réservataires.

- Mixité sociale dans les villes et les quartiers :
  - *Hors des QPV : 25% des attributions suivies de baux signés pour les ménages du 1er quartile ou à des ménages relevant des opérations de renouvellement urbain
  - *Dans les QPV : 60% des attributions sont consacrées aux demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles

- Relogements des ménages concernés par le renouvellement urbain :
  - *40% sur la commune de Nîmes hors des QPV
  - *30% sur la commune de Nîmes dans les QPV
  - *20% sur les communes de la première couronne de Nîmes Métropole
  - *10% sur les communes de la deuxième couronne de Nîmes Métropole

2. ASPECTS JURIDIQUES

Conformément à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, la convention intercommunale d'attribution comporte :
- Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1 ;

Rapporteur : **Mme Catherine Rocco** **HAB N° 2020 - 01 - 091**

OBJET : Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 et à des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
- Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1° de l'article L. 441-1-5 ;
- Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1° à 3° du présent article et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions mentionnées à l'article L. 441-2 et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La convention prévoit la création d'une commission de coordination.

La CIA formalisent les objectifs tels qu'arrêtés par la CIL.

La CIA est élaborée pour une durée de six ans avec une évaluation annuelle, triennale et à son terme.

3. ASPECTS FINANCIERS

La CIA n'a aucune incidence financière.

Après avis de la commission,

Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré,

Décide à *L'UNANIMITE*

03 ABSTENTION(S) : Mme DE-VIDO Daniela, M. GILLET Yoann, M. ROLLAND Christophe

Rapporteur : **Mme Catherine Rocco** **HAB N° 2020 - 01 - 091**

OBJET : Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

03 Ne participe(nt) pas au vote : M. DELRAN Camille, M. TIXADOR Gilles, M. VALADE Daniel-jean

ARTICLE 1 : d'approuver la convention intercommunale d'attribution de Nîmes Métropole, suite à son adoption par la CIL en date du 10 décembre 2019.

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Président de Nîmes Métropole ou son représentant à signer la convention intercommunale d'attribution.

ARTICLE 3 : d'autoriser Monsieur le Président de Nîmes Métropole ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,

Yvan LACHAUD

Signé numériquement
A : Nimes (30900), FR
Le : 13/02/2020 à 9:20:16
Nîmes Métropole
Président de Nîmes Métropole
Yvan LACHAUD

CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE NÎMES MÉTROPOLE COFINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Réalisation Nîmes Métropole / A'U - Décembre 2020

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

B1 – Description des contreparties foncières pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement, et Promologis, filiale du Groupe Action Logement Immobilier, auxquelles Foncière Logement transfère par la présente une partie de ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent 4 381 m² :

1 700 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme d'un terrain localisé dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à **Foncière Logement,**

Et

2 681 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de deux terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à **Promologis,** filiale du Groupe Action Logement Immobilier, à laquelle par la présente, Foncière Logement Transfère ses droits

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées au Groupe Action Logement sont constituées de 3 terrains répartis de la manière suivante entre les opérateurs du Groupe Action Logement :

A : Les contreparties foncières destinées à Foncière Logement sont constituées d'un terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site n°1 Mas de Mingue
Adresse	Îlot D4 rue Agrippa d'Aubigné n°20
Attributaire bénéficiaire	AFL
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville de Nîmes
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Groupe scolaire destiné à démolition.
Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant transfert de propriété.
Surface du terrain (m²)	6 256 m², la limite de propriété étant calée sur le mur de soutènement bas, côté voirie.
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	1 700 m² SdP
Nombre de logements prévus selon surface de plancher	Environ 16 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété	2021 tri 2
Références cadastrales	CK 249
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* : • logements locatifs à loyer libre • logements en accession à la propriété "libre"	L'attributaire engagera les études afin de déterminer la programmation précise et la nature des opérations développées.
L'attributaire engagera les études afin de déterminer la programmation précise et la nature des opérations développées	
Nombre de logements individuels / collectifs *	Environ 16 maisons individuelles.
Viabilisation du terrain	Par la Ville de Nîmes.
Autres informations et contraintes spécifiques	Démolition groupe scolaire, contraintes PPRI en façade Est parcelle, mise en compatibilité du PLU pour changement de vocation du site. Cession du terrain avec maintien en bon état du mur de soutènement bas, côté voirie de desserte.

Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

B: Les contreparties foncières destinées à Promologis, filiale du Groupe Action Logement à laquelle Foncière Logement transfère par la présente une partie de ses droits, sont constituées de 2 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site n°2 Pissevin Valdegour	**Site n°3 Chemin Bas d'Avignon**
Adresse	Zac Valdegour Thalès Est Henri Moissant	Îlot C Jean Zay n°459 Av. Bir Hakeim
Attributaire bénéficiaire	Promologis	Promologis
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville de Nîmes	Ville de Nîmes
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Libre de toute occupation	Libre de toute occupation
Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant transfert de propriété	A réaliser avant transfert de propriété
Surface du terrain (m²)	3546 m² sous réserve de division parcellaire et arpentage	950 m²
Surface plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	1 450 m²	1 485 m² SdP totale dont 1 231 m² SdP logements + 253 m² de surfaces en rdc
Nombre de logements prévus selon surface de plancher	20 logements	19 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété	2022 tri 2	2021 tri 4
Références cadastrales	Foncier issu du macro-lot Thalès Est : EB 692, EB694, EB 695, EB 696	CY 124, CY 123p, CY 94p, CY 233, CY 234
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* : • logements locatifs à loyer libre • logements en accession à la propriété "libre"	Logements en accession sociale ou en location-accession PSLA	Logements en accession sociale ou en location-accession PSLA
L'attributaire engagera les études afin de déterminer la programmation précise et la nature des opérations développées		
Nombre de logements individuels / collectifs *	6 logements individuels et 14 collectifs	19 logements collectifs
Viabilisation du terrain	ZAC communale lot viabilisé / réseaux en limite de parcelle à charge Ville de Nîmes	Abattage alignement platanes et réseaux en limite de parcelle à charge Ville Nîmes Accès VL par contre-allée école à réaliser
Autres informations et contraintes spécifiques	Cessibilité assujettie à l'adoption de la mise en compatibilité PLU (zonage et règlement) initiée par Ville de Nîmes	Destination et usages des locaux professionnels en rez-de-chaussée devront être compatibles avec la qualité résidentielle du projet et son fonctionnement Vente en VEFA des surfaces commerciales en RdC au bénéfice de la SEM S.A.T.

Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Le porteur de projet a fixé comme contrainte l'affectation du niveau rez-de-chaussée à un usage autre que du logement et/ou du stationnement résidentiel (commerce, activités économiques, bureaux, …) sur le site 3 - Chemin Bas d'Avignon (Îlot Jean Zay). Cette affectation est destinée à recueillir l'installation d'activités commerciales ou de services à déplacer au sein du quartier, en lien avec des démolitions prévues sur leurs emplacements actuels. Le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur des locaux correspondants au prix de revient de l'attributaire, intégrant une marge pour risques et aléas.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

   Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

   De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

   À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

   Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

   Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

   La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'Anru.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc.
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement les attributaires sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, les attributaires, lorsqu'ils sont à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'Anru sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
- Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'Anru, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'Anru. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'Anru.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

B2 – Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 290 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14,9 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 125 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 165 droits de réservation correspondant à 17,4 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 125 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[2] :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0083 Caissargues - ZAC Bellecoste - neuf 24 PLAI 16 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	12 T2 17 T3 11 T4 Dont 24 PLAI 16 PLUS	S2 2024	5	1 T2 3 T3 1 T4	Sous réserve : Projet non défini à ce jour
C0789-31-0085 Nîmes - Kennedy Nord - neuf 18 PLAI 12 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	8 T2 13 T3 9 T4 Dont 18 PLAI 12 PLUS	S2 2024	4	1 T2 2 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Opération qui s'inscrit dans un projet global mixte comportant 45 logements en accession abordable collectifs et 30 logements locatifs sociaux.
C0789-31-0087 Nîmes - 2 rue Galilée - neuf 10 PLAI 6 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	1 T2 2 T3 11 T4 2 T5 Dont 10 PLAI 6 PLUS	S2 2024	2	2 T4	Type de logements : COLLECTIF Cette opération s'inscrit dans un projet global mixte comportant 20 logements en accession abordable et 16 logements locatifs sociaux.
C0789-31-0088 Nîmes - rue Weber - neuf 12 PLAI 8 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	8 T2 6 T3 6 T4 Dont 12 PLAI 8 PLUS	S2 2022	3	1 T2 1 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Programme mixte (privé + social) petit Collectif en R+6 balcons ou terrasse pour chaque logement.
C0789-31-0095 Nîmes - coteaux de Condorcet - neuf 12 PLAI 8 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	6 T2 8 T3 6 T4 Dont 12 PLAI 8 PLUS	S2 2024	2	1 T3 1 T4	Projet non défini à ce jour

[2] Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0147 Marguerittes – Domaine de la Princesse 8 PLAI 5 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	1 T1 2 T2 10 T3 Dont 8 PLAI 5 PLUS	S1 2022	2	2 T3	Type de logement : COLLECTIF 1 bâtiment en R+1
C0789-31-0068 Poulx - rue des Cistes, résidence Albert Camus 1 - neuf 14 PLAI 9 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	21 T4 2 T5 Dont 14 PLAI 9 PLUS	S1 2021	3	3 T4	Type de logements : INDIVIDUEL 21 villas en T4 -2 villas en T5
C0789-31-0068 Poulx - rue des Cistes, résidence Albert Camus 2 6 PLAI 4 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	2 T2 4 T3 4 T4 Dont 6 PLAI 4 PLUS	S2 2022	1	1 T4	Type de logements : INDIVIDUEL 10 villas
C0789-31-0097 Nîmes et agglomération -non identifiés -neuf 77 PLAI 52 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	77 PLAI 52 PLUS	S2 2024	13	Mixité de typologies	Projet non défini à ce jour
C0789-31-0091 Nîmes – ZAC Mas Lombard - neuf 36 PLAI 24 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	18 T2 24 T3 18 T4 Dont 36 PLAI 24 PLUS	S2 2024	8	2 T2 4 T3 2 T4	Type de logements : COLLECTIF Programme immobilier social s'intégrant dans un projet d'ensemble mêlant un programme d'habitat diversifié, bien desservi.
C0789-31-0148 Fons – Résidence des Romanières 7 PLAI 5 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	1 T2 5 T3 6 T4 Dont 7 PLAI 5 PLUS	S2 2022	2	1 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Bâtiment en R+1

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0054 Nîmes - avenue Bir Hakeim, résidence Jean Charles Bellec - neuf 10 PLAI 6 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	2 T2 6 T3 7 T4 1 T5 Dont 10 PLAI 6 PLUS	S1 2021	2	1 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Bâtiment en R+3, extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse ou balcon) proximité directe du centre-ville sur le tracé du futur TCSP.
C0789-31-0082 Caissargues - 100 chemin des Canaux - neuf 12 PLAI 8 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	6 T2 6 T3 8 T4 Dont 12 PLAI 8 PLUS	S2 2022	3	1 T2 1 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Bâtiment en R+1 extérieur pour l'ensemble des logements (jardins ou balcons)
C0789-31-0001 Clarensac - résidence Navares - neuf 10 PLAI 6 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	6 T2 8T3 2T4 Dont 10 PLAI 6 PLUS	S2 2018	2	1 T2 1 T3	Type de logement : COLLECTIF 3 bâtiments en R+1
C0789-31-0080 Clarensac - impasse des Camps - neuf 12 PLAI 8 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	20 T4 Dont 12 PLAI 8 PLUS	S1 2021	2	2 T4	Type de logements : INDIVIDUEL 20 villas avec jardins + cellier extérieur
C0789-31-0146 Caveirac Lotissement Font Durant 12 PLAI 8 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	5 T2 8 T3 5 T4 Dont 11 PLAI 7 PLUS	S2 2024	3	2 T3 1 T4	Sous réserve : projet non défini à ce jour
C0789-31-0145 Garons - 4 rue Dumas - neuf 12 PLAI 8 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	3 T2 7 T3 10 T4 Dont 12 PLAI 8 PLUS	S1 2021	3	1 T3 2 T4	Type de logements : COLLECTIF Sous réserve : projet non défini à ce jour

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0078 Marguerittes - ZAC de Mezeirac - neuf 24 PLAI 16 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	12 T2 16 T3 12 T4 Dont 16 PLUS 24 PLAI	S2 2021	5	2 T2 2 T3 1 T4	Sous réserve : Projet non défini à ce jour
C0789-31-0002 Milhaud - 55 rue des Banières, résidence Valette de Travessac - neuf 5 PLAI 4 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	2T2 4T3 1T4 2T5 Dont 5 PLAI 4 PLUS	S1 2018	1	1 T3	Type de logements : COLLECTIF 2 bâtiments en R+2
C0789-31-0093 Nîmes - 1412 route de Courbessac, Clos de Coutelle - neuf 14 PLAI 10 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	7 T2 10 T3 7 T4 dont 14 PLAI 10 PLUS	S2 2021	3	1 T2 1 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Bâtiment en R+2 et R+3 Proximité commerces, école de police
C0789-31-0094 Nîmes- 118 rue Jacques Baby, résidence Jean Odelin - neuf 24 PLAI 16 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	8 T2 18 T3 13 T4 1 T5 Dont 24 PLAI 16 PLUS	S1 2023	5	1 T2 2 T3 2 T4	Type de logements : COLLECTIF Bâtiment en R+4 Localisation privilégiée : transports, services à proximité.
C0789-31-0003 Redessan - résidence Terrae Domicia - neuf 5 PLAI 3 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	8 T4 Dont 5 PLAI 3 PLUS	S1 2019	1	1 T4	Type de logements : INDIVIDUEL
C0789-31-0092 Nîmes – rue de Beaucaire 18 PLAI 12 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	7 T2 11 T3 10 T4 2 T5 Dont 18 PLAI 12 PLUS	S2 2023	4	1 T2 2 T3 1 T4	Type de logements : COLLECTIF Bâtiment en R+3 1 bâtiment limité en R+1
C0789-31-0007 Redessan -route de Beaucaire, résidence Charles Aznavour - 6 PLAI 4 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	10 T4 Dont 6 PLAI 4 PLUS	S2 2018	1	1 T4	Type de logements : INDIVIDUEL

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0076 Milhaud - ZAC Aubépin - neuf 22 PLAI 14 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	22 PLAI 14 PLUS	S1 2024	5	Mixtes	A proximité des axes de transports et des zones d'activités
C0789-31-0074 Nîmes - ZAC Mas Lombard - neuf 24 PLAI 16 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	24 PLAI 16 PLUS	S2 2022	5	Mixtes	Au sein d'un Eco quartier
C0789-31-0066 Nîmes - 147 rue d'Oran, opération Bigot - neuf 24 PLAI 16 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	24 PLAI 16 PLUS	S2 2020	5	Mixtes	Bien desservi, en zone péri-centrale en lien avec la diagonale verte
C0789-31-0077 Poulx - rue des Amandiers - neuf 7 PLAI 5 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	7 PLAI 5 PLUS	S1 2024	1	Mixtes	Bien desservi par les transports en commun
C0789-31-0079 Agglomération - non identifiés -neuf 14 PLAI 10 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	14 PLAI 10 PLUS	S1 2022	3	Mixtes	Au coup par coup Projet à définir
C0789-31-0053 Nîmes - chemin de Pissevin 19 PLAI 13 PLUS	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	19 PLAI 13 PLUS	S1 2020	4	Collectif 1T2 2T3 1T4	Bonne desserte proximité arrêt TCSP sur Bd Kennedy Niveau performance énergétique
C0789-31-0064 Nîmes - ZAC Mas Lombard -neuf 24 PLAI 16 PLUS	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	24 PLAI 16 PLUS	S2 2020	5	Mixité des typologies	Niveau de performance énergétique

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0062 Saint-Géniès-de-Malgoirès - avenue des écoles – neuf 29 PLAI 19 PLUS	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	29 PLAI 19 PLUS	S1 2020	6	Collectif 1 T2 1 T3 1 T4 Individuel 3 T4	Niveau de performance énergétique Absence de vis-à-vis marqué avec les constructions riveraines
C0789-31-0063 Agglomération -non identifiés –neuf 33 PLAI 21 PLUS	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	33 PLAI 21 PLUS	S2 2021	6	Mixité des typologies	Niveau de performance énergétique
C0789-31-0084 Garons - Résidence Le Verger des Farelles 12 PLAI 8 PLUS	031- PROMOLOGIS-SA D'HABITATION LOYER MODERE- 69080205300023	12 PLAI 8 PLUS	S2 2021	2	Collectif	Environnement calme dans quartier résidentiel neuf. Logements en RT2012-10% permettant de réduire les charges clients
C0789-31-0120 Agglomération -non identifiés 3 PLAI 1 PLUS	031- PROMOLOGIS-SA D'HABITATION LOYER MODERE- 69080205300023	3 PLAI 1 PLUS	S2 2021	1	A définir	Opération à flécher sur la programmation 2021
C0789-31-0129 Caveirac - avenue du chemin neuf 3 PLAI 1 PLUS	013- SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE- 64201670300208	3 PLAI 1 PLUS	S1 2022	1	1 T2	Bâtiment R+2 + duplex, 1 logement proposé en R+1
C0789-31-0086 Générac - 9 avenue Jean Aurillon - neuf	013- SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE- 64201670300208	2 PLAI	S1 2022	1	1 T2	Bien desservi

L'identification et le fléchage des droits de réservation sur les opérations dont les adresses ne sont pas identifiées ce jour ainsi que l'identification des maîtres d'ouvrage, se feront au travers d'un prochain avenant à la présente convention et/ou dans le cadre d'ajustements mineurs avec une actualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 145 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 145 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à **45 000 €** par logement,
- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à **45 000 €** par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[10] :**ocalisation visée***	**Organisme HLM**	**Type de produit**	**Date prévisionnelle de mise à disposition**	**Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM**	**Typologies de logements visées**	**Commentaires qualitatifs**
C0789-33-0013 Nîmes - Requalification immeuble Jean Perrin cages 3 et 7 (18 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	6 T3 6 T4 6 T5	S2 2023	3	1 T3 1 T4 1 T5	Type de logement : COLLECTIF – R+3, 2 cages d'escaliers Objectif BBC rénovation
C0789-33-0019 Nîmes - Requalification immeuble Bassano cages 2 à 10 (64 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	15 T2 15 T3 24 T4 10 T5	S2 2024	11	2 T2 2 T3 6 T4 1 T5	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 5 cages d'escaliers Objectif BBC rénovation
C0789-33-0150 Nîmes - Requalification immeubles Delacroix cages 4 à 8, 14 et 16 Degas cages 2, 8 et 10 (97 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	46 T2 47 T3 4 T4	S2 2024	15	7 T2 7 T3 1 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 8 cages d'escaliers Objectif BBC rénovation

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-33-0149 Nîmes - Requalification immeuble Avogadro cages 8 à 16 (86 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	15 T2 37 T3 25 T4 9 T5	S2 2024	15	3 T2 6 T3 5 T4 1 T5	Type de logement : COLLECTIF – R+7, 5 cages d'escaliers Objectif BBC rénovation
C0789-33-0098 Nîmes - Requalification immeuble Duguay-Trouin cages 1 et 3 (20 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	10 T3 10 T4	S2 2024	4	2 T3 2 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 2 cages d'escaliers Objectif HPE
C0789-33-0099 Nîmes - Requalification immeuble D'Estienne d'Orves cages 2 à 12 (60 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	30 T3 30 T4	S2 2022	11	5 T3 6 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 6 cages d'escaliers Objectif HPE
C0789-33-0100 Nîmes - Requalification immeuble Commandant l'Herminier cages 6 et 8 (20 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	10 T2 10 T5	S2 2023	4	2 T2 2 T5	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 2 cages d'escaliers Objectif HPE
C0789-33-0101 Nîmes - Requalification immeuble Lahaye cages 2 et 4 (20 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	10 T3 10 T4	S2 2023	4	2 T3 2 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 2 cages d'escaliers Objectif HPE
C0789-33-0102 Nîmes - Requalification immeuble Lahaye cages 6 et 8 (16 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	8 T3 8 T4	S2 2023	3	1 T3 2 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 2 cages d'escaliers Objectif HPE
C0789-33-0110 Nîmes - Requalification immeuble Pierre Brossolette cages 6 à 12 (40 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	20 T3 20 T4	S2 2024	7	3 T3 4 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 4 cages d'escaliers Objectif HPE

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-33-0111 Nîmes - Requalification immeuble Monseigneur Claverie cages 252 à 320 (60 logts)	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	6 T2 54 T3	S2 2024	11	1 T2 10 T3	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 6 cages d'escaliers Objectif BBC rénovation
C0789-33-0017 Nîmes - Requalification immeuble Petit Archimède (143 logts)	013- ERILIA- 05881167000015	Collectif	S1 2021	25	Mixtes	Réhabilitation intermédiaire et thermique Label BBC rénovation visé à minima
C0789-33-0022 Nîmes - Requalification résidence Les Hespérides (54 logts)	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	Collectif	S2 2021	9	T3 à T5 Mixité des typologies	Réhabilitation lourde, objectif BBC rénovation Ascenseurs renouvelés en 2018
C0789-33-0037 Nîmes - Requalification résidence Le Vulcain (133 logts)	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	Collectif	S1 2021	23	T3 à T5	Réhabilitation lourde, objectif BBC rénovation Ascenseurs renouvelés en 2017

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total 20 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[3] :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
C0789-31-0090 Nîmes - rue Pierre Brossolette, résidence Jacqueline Auriol – neuf 18 PLAI 12 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	9 T2 12 T3 9 T4 Dont 18 PLAI 12 PLUS	S2 2023	5	1 T2 3 T3 1 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4, 2 plots de 15 logements
C0789-31-0096 Nîmes - rue Montaigne - neuf18 PLAI 12 PLUS	030- HABITAT DU GARD- 27300001800013	9 T2 12 T3 9 T4 Dont 18 PLAI 12 PLUS	S2 2024	5	1 T2 3 T3 1 T4	Type de logement : COLLECTIF – R+4
C0789-31-0067 Nîmes - Thalès Ouest 7 PLAI 5 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	7 PLAI 5 PLUS	S2 2022	2	Mixtes	Bien desservi par les transports en commun
C0789-31-0073 Nîmes - place Debussy Nîmes 13 PLAI 8 PLUS	013- ERILIA- 05881167000015	13 PLAI 8 PLUS	S2 2024	4	Mixtes	A proximité des axes de transports et des zones d'activités
C0789-31-0061 Nîmes – Centralité Kennedy Sud - neuf 13 PLAI 9 PLUS	030- SOC H L M UN TOIT POUR TOUS- 68020136500029	13 PLAI 9 PLUS	S2 2020	4	Mixtes	Proximité desserte de transports en commun

[3] Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

TABLE DES ANNEXES

A - PRESENTATION DU PROJET 113

A1 - PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS NPNRU 113
A2 – LOCALISATION DES EQUIPEMENTS ET DU PATRIMOINE HLM 114
A3 – DIAGNOSTIC DES QUARTIERS 120
Diagnostic de Pissevin-Valdegour 120
Diagnostic de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 126
Diagnostic de Mas de Mingue 133
A4 - SYNTHESE DE LA PHASE PROTOCOLE 137
1 – Rappel des opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration 138
2 – Description des modalités d'association des habitants 140
3 – Rappel des principales conclusions des études 147
4 – Rappel des principales conclusions des groupes de travail financées dans le cadre du protocole de préfiguration 153
5 – Rappel des postes d'ingénierie et des missions d'AMO financés dans le cadre du protocole de préfiguration 155
6 – Tableau récapitulatif des études, missions et opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration 157
A5 –SECTEURS IMPACTES PAR LE PNRU ET PERIMETRES NPNRU 158
A6 - TABLEAU DE BORD DES OBJECTIFS URBAINS 165
A7 – SCHEMA DE SYNTHESE DES OBJECTIFS URBAINS 170
Synthèse des objectifs du projet urbain de Pissevin-Valdegour 170
Synthèse des objectifs du projet urbain de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 171
Synthèse des objectifs du projet urbain de Mas de Mingue 172
A8 - PLANS GUIDES DES PROJETS URBAINS 173
Plan guide de Pissevin-Valdegour – Horizon 2040 173
Plan guide de Pissevin-Valdegour – Horizon 2025 174
Vue indicative de la centralité Kennedy à Pissevin-Valdegour 175
Vue indicative de la Porte des Arts à Pissevin-Valdegour 175
Plan guide de Chemin Bas d'Avignon–Clos d'Orville – Horizon 2040 176
Plan guide de Chemin Bas d'Avignon–Clos d'Orville – Horizon 2025 177
Vue indicative du projet urbain de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 178
Plan guide de Mas de Mingue – Horizon 2040 179
Plan guide de Mas de Mingue – Horizon 2025 180
Simulation en 3D du cœur de quartier de Mas de Mingue 181
A9 – CARTES THEMATIQUES / LOCALISATION DES OPERATIONS PROGRAMMEES 182
Opérations d'aménagement à Pissevin-Valdegour 182
Opérations sur les logements à Pissevin-Valdegour 183
Opérations complémentaires sur les logements à Pissevin-Valdegour 183
Opérations de diversification résidentielle à Pissevin-Valdegour 184
Opérations d'aménagement à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 186
Opérations d'aménagement d'espaces publics « lieux d'usage » à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 186
Opérations de démolitions à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 187
Opérations de requalification et de résidentialisation à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 188
Opérations de diversification résidentielle à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 188
Opérations non financées par l'ANRU à Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville 189
Opérations d'aménagement à Mas de Mingue 190
Opérations sur les logements à Mas de Mingue 190
Opérations de diversification résidentielle à Mas de Mingue 191
A10 – LOCALISATION DE LA ROLLS 192
Localisation de la ROLLS à Caissargues 192
Localisation de la ROLLS à Caveirac 193
Localisation de la ROLLS à Clarensac 194
Localisation de la ROLLS à Garons 195
Localisation de la ROLLS à Générac 196

Localisation de la ROLLS à Marguerittes *197*
Localisation de la ROLLS à Milhaud *198*
Localisation de la ROLLS à Nîmes *199*
Localisation de la ROLLS à Poulx *202*
Localisation de la ROLLS à Redessan *203*
Localisation de la ROLLS à Saint-Géniès-de-Malgoirès *204*
Localisation de la ROLLS à Fons *205*
A11 – Foncier avant / apres 206
A12 – Localisation des terrains en contreparties foncieres Action Logement en faveur d'une meilleure mixite 209
Site 1 – Quartier Mas de Mingue - Îlot D4 rue Agrippa d'Aubigné *209*
Site 2 - Quartier Pissevin-Valdegour – ZAC Valdegour Îlot Thalès Est *210*
Site 3 - Quartier Chemin Bas d'Avignon – Îlot C Jean Zay Av. Bir Hakeim- Attributaire Promologis *211*
A13 - Convention d'anticipation fonciere « Le Portal » 212
A14 - Amenagement secteur O a Pissevin-Valdegour reporte en clause de revoyure 229
A15 - Amenagements a Chemin Bas d'Avignon reportes en clause de revoyure 231
A16 - Amenagements a Mas de Mingue reportes en clause de revoyure 237
A17 - Fiches actions du Contrat de Ville de Nimes Metropole 239
A18 - Note d'information sur la strategie educative 249

B - CONTREPARTIES EN FAVEUR DU GROUPE ACTION LOGEMENT (DES APPORTS EN FAVEUR DE LA MIXITE) 257

B1 – Description des contreparties foncieres pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixite) 258
B2 – Description des contreparties en droits de reservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixite) 264

C - SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE 278

C1 – Plannings operationnels des 3 quartiers 279
Planning opérationnel du projet de Pissevin-Valdegour *279*
Planning opérationnel du projet de Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville *288*
Planning opérationnel du projet de Mas de Mingue *300*
C2 – Tableau financier previsionnel global de l'ensemble des operations du projet 312
C3 – Fiches descriptives des operations programmees 316
14-Ingénierie *316*
21-Démolitions *341*
22-Copropriétés *364*
24-Aménagements *376*
31-ROLLS *429*
33-Réhabilitations *473*
34-Résidentialisations *501*
36-Accession sociale à la propriété *520*
37-Equipements *526*
38-Immobilier à vocation économique *544*
C4 – Convention de programme signee avec l'Anah et echeancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas echeant 560
Convention Plan de Sauvegarde Galerie Wagner à Pissevin-Valdegour *561*
Convention OPAH-CD les Grillons à Mas de Mingue *611*
C5 – Tableau des aides de la Caisse des Depots 653
C7 – Tableau financier des operations physiques relatif au protocole de prefiguration portant sur les quartiers concernes par la presente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora a la date d'examen du projet) 654

D - CONVENTION SPECIFIQUE OU CHARTE CONCOURANT A LA REUSSITE DU PROJET 655

D1 – Document cadre fixant les orientations en matiere d'attribution prevu a l'issue de la loi egalite et citoyennete par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'equilibre territorial le cas echeant) 656