

**OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION  
DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN  
VILLE DE NIMES  
FAUBOURG NORD GAMBETTA**

**CONVENTION DE MISE EN OEUVRE**

**Octobre 2008**

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
RENOUVELLEMENT URBAIN  
« FAUBOURG NORD GAMBETTA »  
NIMES**

N° / 2008

**Entre d'une part :**

La ville de Nîmes représentée par son Maire, Monsieur Jean Paul FOURNIER, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2008

**Et d'autre part :**

L' Agence Nationale pour l' Amélioration de l' Habitat ( ANAH) établissement public à caractère administratif, 8 Avenue de l' Opéra 75 001 PARIS, représentée par Monsieur Jacques PEROTTI

La Communauté d' Agglomération Nîmes Métropole, représentée par Monsieur Jean Paul FOURNIER, Président,

L'Etat ,

**VU :**

La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nîmes en date du 22 novembre 2008 approuvant le projet de convention d'opération et le bilan de la concertation légale organisé sur ce projet

La Loi d'Orientation pour la Ville n° 91-682 du 13 juillet 199, notamment ses titres I et III,

La circulaire du 7 juillet 1994,

La circulaire du 19 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne,

L' instruction de l' ANAH n° 2002-04 du 27 mai 2002,

La circulaire du 8 novembre 2002 relative aux OPAH,

La circulaire n° 2002.01 du 16 décembre 2002,

La circulaire du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de l'habitat insalubre irrémédiable,

La convention de délégation de compétences des aides à la pierre signée le 20 février 2006 avec Monsieur le Préfet du Gard et Monsieur le délégué local de l' ANAH,

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

Le faubourg Nord Gambetta. est une des premières extensions de la ville ancienne, situé au nord de la Porte des Lombards.

Le secteur est structuré au nord, par la rue de la Faïence, à l'est, la rue Enclos Rey, au sud, le Boulevard Gambetta, à l'ouest, la rue Rouget de l'Isle et au centre la rue et le Plan Bachalas.

Il est encadré à l'est par le Fort Vauban – centre universitaire et à l'ouest par le Mont Duplan – poumon vert- créant une rupture avec les quartiers mitoyens.

En dépit de l'intérêt historique et archéologique qu'il présente pour la ville, ce faubourg connaît depuis de nombreuses années une lente dégradation et se présente comme un ensemble urbain hétéroclite, insalubre parfois, occupé par une population fragilisée

Les interventions publiques engagées depuis une quinzaine années :

- \* L' Université Vauban, au lieu et place d'un établissement pénitentiaire qui accueille 5 000 étudiants environ,

- \* L' Esprit Fléchier, opération de résorption de l'habitat insalubre qui a permis de supprimer un îlot de taudis et d'insérer à la place un ensemble de 110 logements publics et privés et des commerces,

- \* L' Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –OPAH Nord Gambetta- qui a favorisé la réhabilitation de 195 logements dont 120 logements conventionnés,

n'ont pas permis la mutation du quartier et en particulier, la partie centrale autour de l'axe Bachalas ( l'OPAH Nord Gambetta a conforté la structure des logements sans la modifier ).

La Ville de Nîmes a décidé de réinvestir ce faubourg, en s'appuyant sur une étude d'urbanisme réalisée lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2003 qui propose, à partir d'un relevé des sites synergiques et du schéma de circulation et de stationnement, des actions publiques à mener.

**L'objectif municipal est de reconquérir et de transformer durablement le quartier par une intervention sur le bâti dont une grande partie présente des signes d'insalubrité tout en préservant le caractère de mixité sociale qui en fait son identité.**

La première action importante engagée par la ville porte sur le prolongement de la rue Clérisseau, entre les rues Bachalas et Ranguel afin d'aérer des îlots vétustes et reconstruire de part et d'autre du nouvel axe un bâti qui répondra aux normes de confort actuel tant pour les étudiants que pour les familles et en parallèle de ré-intervenir sur le parc privé.

Elle est suivie par la volonté de ré-investir le parc privé par un dispositif incitatif d'aide à la pierre auprès des propriétaires privés complété par des interventions lourdes sur le bâti de type résorption de l'habitat insalubre et périmètres de restauration immobilière -RHI et PRI.-

A ce titre une réflexion sur la mise en œuvre d'un projet de revitalisation et d'amélioration du faubourg Nord Gambetta a été lancée et co financée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en qualité de quartier associé au Chemin Bas d'Avignon.

Le diagnostic réalisé dans le cadre d'une mission pré -opérationnelle au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007, a permis de mettre en évidence un certain nombre de besoins et de thématiques pour lesquels l'O.P.A.H.RU est l'une des réponses opérationnelles la plus adaptée.

La mise en œuvre d'une OPAH –RU Nord Gambetta va mobiliser de nouveaux dispositifs : programmes fonciers et immobiliers , des outils coercitifs de droit public ( traitement de l'insalubrité, démolitions, travaux d'office....)

## Eléments de cadrage

### Les données (Source INSEE-1999)

<i>Population</i>	3649 habitants
<i>Parc logement</i>	2756 logements dont 2229 Résidences principales 17,6% logements vacants

Le quartier est fortement marqué par un bâti dégradé. Les relevés parcellaires ont dénombré 291 immeubles présumés indécents, 123 immeubles présumés insalubres et 8 immeubles en ruines. Au total ce sont 1220 logements qui sont supposés dégradés soit 42% du parc immobilier. Les secteurs présentant le plus de logements dégradés étant la rue Enclos Rey, la rue Bachalas et la rue de la Vierge.

La vacance est importante mais plutôt diffuse sur l'ensemble du quartier. Au total 349 logements ont été recensés comme vacants ( 12% de l'ensemble des logements et 38 locaux soit 21% des locaux recensés ). On dénombre en revanche, 45 immeubles totalement vacants ( 5% du parc immobilier) principalement situés dans les secteurs les plus dégradés.

L'enquête sociale réalisée sur 51 ménages dans les immeubles ayant été repérés comme les plus dégradés a permis de recueillir quelques données sur les logements et les ménages du quartier. Par le biais de cette enquête, ce sont essentiellement des locataires qui ont pu être rencontrés ( seulement 4 propriétaires enquêtés). La plupart des logements visités étaient de petite taille. Le loyer moyen est de 7,4€/m<sup>2</sup>, ce qui ne semble pas être un prix trop éloigné des loyers maîtrisés.

Lors de l'enquête, trois principaux profils de ménages se sont distingués : les jeunes ménages primo arrivants, les personnes isolées en situation de précarité et les personnes âgées résidentes de longue date. Au sein des ménages enquêtés, une part importante était sans emploi.

Le faubourg Nord Gambetta concentre un ensemble de dysfonctionnement urbains, une dégradation importante du bâti, une population précarisée au cœur de la ville de Nîmes. Ces phénomènes impliquent la nécessité d'un investissement fort sur ce quartier par la mise en place de dispositifs volontaristes d'intervention.

## PRINCIPES ET ENJEUX DE L'OPAH - RU « FAUBOURG NORD GAMBETTA »

D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement le faubourg Nord Gambetta en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation, et à engager une démarche de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer, associés à une mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces publics.

Les enjeux en matière de requalification et de renouvellement urbain reposent sur deux axes d'intervention concomitants :

- ***La valorisation et l'amélioration de l'habitat***  
en matière de lutte contre l'insalubrité,  
de production d'une offre nouvelle de qualité,  
d'adaptation du logement,  
de prise en compte du développement durable pour une réduction des émissions de gaz à effets de serre avec une priorité à la performance énergétique des bâtiments,

- **Un projet d'ensemble de réinvestissement du quartier**  
En matière de fonctionnement urbain,  
De réorganisation de la trame urbaine et parcellaire,  
De mise en valeur architecturale du bâti ancien.

**Avec en synergie d'ensemble une démarche de développement durable.**

C'est donc une OPAH –RU avec une thématique prioritaire de lutte contre l'insalubrité de l'habitat sous toutes ses formes ( traitement curatif, lutte préventive par le traitement de l'indécence... avec un volet développement durable en particulier sur la performance énergétique afin de réduire les charges locatives

## **REALISATION DE L'OPAH - RU**

### ◇ **DENOMINATION**

L' Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –Renouvellement Urbain (OPAH- RU) sera dénommée : « **OPAH- RU Faubourg Nord Gambetta** ».

### ◇ **PERIMETRE**

Le périmètre d'application des aides à l'amélioration de l'habitat, d'une superficie de 18 ha, est délimité par les axes suivants ( plan joint en annexe)

- Boulevard Gambetta , numéros impairs au sud
- Rues Baduel et Graverol numéros pairs et impairs à l'ouest,
- Rues de la Faience , Crucimelle et Allut, numéros pairs au Nord,
- Rue Enclos Rey, numéros pairs et impairs, au sud

Le périmètre OPAH-RU réunit 795 parcelles soit 2920 logements.

Dans le cadre du schéma de requalification et de réinvestissement urbain du faubourg Nord Gambetta il est envisagé d'articuler le dispositif OPAH-RU avec :

- une ZPPAUP, démarche en cours sur un périmètre élargi de 43ha
- une procédure « PRI » qui affectera 26 parcelles
- une procédure « RHI » sur 3 îlots cumulant insalubrité et vacance,

et dont les études opérationnelles à venir confirmeront précisément les périmètres pressentis.

### ◇ **OBJECTIFS QUALITATIFS**

#### **O.P.AH-RU et le traitement de l'habitat indigne**

Pour résorber ces formes d'habitat, le dispositif devra :

- ▀ Traiter l'insalubrité et intervenir de manière préventive sur l'habitat indécemment en initiant tout processus d'éradication de l'habitat indigne voire insalubre à travers une incitation des propriétaires et un traitement conjoint du tissu urbain inadapté,
- ▀ Reconvertir les rez de chaussées impropres à l'habitation et prévenir les futures reconversion en logements des locaux,
- ▀ Lutter contre la densification en remembrant le parcellaire étriqué,
- ▀ Traiter les parties communes dégradées des immeubles collectifs.

#### **OPAH –RU et la production de logement**

En terme d'offre de logement, l'opération vise à promouvoir un meilleur équilibre , une meilleure qualité et une meilleure diversité de l'habitat :

- ▀ En affirmant d'une part, la fonction résidentielle permanente à travers une incitation à la ré-affectation du parc vacant en résidence principale

- ▀ En confortant l'offre de logements locatifs dans le but de mieux répondre à la forte demande locale,
- ▀ En contribuant au développement d'une offre locative à loyer conventionné,
- ▀ En produisant du logement adapté pour le maintien ou l'accès des personnes aux besoins spécifiques (personnes âgées et personnes à mobilité réduite).

### **O.P.A.H-RU et le peuplement**

Par accompagnement des mutations socio-démographiques et culturelles le dispositif doit viser :

- ▀ Le maintien des populations par une intervention sur le relogement ( constituer un parc de relogement, assumer la médiation locative et l'assistance au relogement),
- ▀ A créer les conditions favorables au maintien d'une diversité sociale sur le secteur en contribuant à la production d'un habitat diversifié et de qualité propice au maintien et à l'accueil de jeunes ménages et des familles, en favorisant la mise en œuvre de réponses adaptées pour le relogement et l'intégration des familles mal logées et en participant au développement de l'accession à la propriété ( logements vacants).

### **O.P.A.H-RU et le développement durable**

La ville de Nîmes a initiée une démarche qui s'appuie sur le projet de Loi de Grenelle et les réflexions en cours pour les futures évolutions réglementaires notamment en matière thermique.

Il s'agira de mobiliser fortement les propriétaires et habitants à lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

Le secteur du bâtiment représentant le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement toute action dirigée en direction de l'amélioration thermique des constructions ( matériaux, menuiseries, isolation, chaudière.....) sera privilégiée.

Pendant la durée de l'OPAH RU Nord Gambetta, des avenants à la convention préciseront les actions à privilégier et la mobilisation des partenaires pour y parvenir.

### **O.P.A.H-RU et l'espace public et le cadre de vie:**

Il s'agit de favoriser un cadre de vie propice à l'appropriation du quartier par les habitants en accompagnant la réhabilitation de l'habitat par des actions contribuant au maintien et au renforcement des services permanents, garants de la vie sociale par :

- ▀ La création de lieux de centralité à vocation culturelle et commerciale et piétonniers
- ▀ Le traitement des surfaces et supports de circulation ainsi que le mobilier urbain,
- ▀ La requalification du réseau viaire en affirmant spatialement sa vocation ( stationnement, circulation, espaces piétons),
- ▀ La conduite d'actions de communication visant à améliorer la propreté du quartier.

#### ◇ **OBJECTIFS QUANTITATIFS**

L'opération vise à atteindre un objectif de **275 logements améliorés** sur cinq ans :

#### ◇ **Dans le cadre des crédits de l'ANAH**

*Propriétaires bailleurs* : **215 logements privés améliorés** dont 50 logements en sortie d'insalubrité , 30 logements occupés en sortie d'insalubrité et 42 logements vacants.

▀ Objectifs quantitatifs ramenés par type de logements produits

Loyer libre	65	logements
Loyer intermédiaire	65	« « )
Loyer conventionnés	70	« « ) soit 150 logements à loyer maîtrisés
Loyer très social	15	« « )

Le financement des logements à loyer libre ne sera possible que dans le cadre d'opérations liées à des logements à loyers maîtrisés et dans le respect des conditions fixées par le programme d'action territorial de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole

*Propriétaires occupants* : **60 propriétaires occupants** dont 5 en sortie d'insalubrité

▬ Objectifs quantitatifs ramenés par catégorie de revenus par ménage	
revenus majeurs	20 logements
revenus standard	13 « «
revenus très sociaux	27 « «

◇ **Dans le cadre des missions publiques**

Il s'agit d'actions complémentaires qui seront mises en œuvre pendant la durée de l'OPAH RU :

▬ *Résorption de l'habitat insalubre – RHI-*

L'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dite RHI est une procédure spéciale d'urbanisme née de la loi n° 70-612 du 12 juillet 1970 dite Vivien qui vise à faciliter et à accélérer la suppression de l'habitat insalubre.

Les acquisitions publiques de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des habitants permettront la réalisation de constructions nouvelles au profit des bailleurs publics sociaux

Objectif : **30 logements** en reconstruction à partir de 60 logements démolis

▬ *Périmètre de restauration immobilière - PRI*

Le Périmètre de Restauration Immobilière, créée en 1962, est un outil destiné à favoriser la réhabilitation complète des immeubles comme alternative à la procédure de rénovation urbaine.

Après délimitation d'un périmètre, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.

Objectif : **26 immeubles** avec DUP travaux soit

- 10 immeubles ou 60 logements en portage immobilier acquisition plus revente à des AFU avec cahier des charges sur travaux et conditions de loyers et statut d'occupation fixés
- 16 immeubles soit 96 logements où les travaux seront réalisés par les propriétaires

## **ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DE L'OPAH-RU**

◇ **Opérations Façades**

Au travers de cette action, l'objectif visé est d'améliorer le cadre de vie des habitants en incitant les propriétaires privés à réhabiliter les façades de leurs immeubles en complément d'un projet de réhabilitation complet de leur immeuble ou ponctuellement dans l'hypothèse où la partie habitable est saine .

La mise en œuvre se fera selon **un cahier des charges définissant les prescriptions architecturales et les solutions techniques adaptées des façades.**

Une campagne obligatoire façade limitée pourrait être initiée sur la base des éléments fournis dans le cadre de l'élaboration de la ZPPAUP et fera l'objet d'une procédure particulière.

Le montant de l'action « façade » pour 80 façades, est proposé à hauteur de 160 000€soit 32 000€par an ( prime de 2 000€maximum par réfection de façade)

◇ **Aménagement des espaces publics** (cartographie en annexe)

La collectivité prévoit : d'aménager de manière qualitative les espaces publics, de hiérarchiser les différents modes de déplacements et sécuriser la circulation piétonne, d'aménager les bandes de stationnement et d'améliorer la collecte des ordures ménagères

#### Opérations publiques validées réalisation à court terme

##### ▀ **Rue Clérisseau** Opération d'urbanisme

Elle consiste d'une part à élargir la rue Clérisseau entre les rues Porte d'Ales et Bachalas et d'autre part à créer un nouveau tronçon de voie avec aménagement paysager entre les rues Bachalas et Ranguetil.

Phase 1 : le tronçon de voie Clérisseau ( montant estimatif 2 000 000€ ) est en cours de réalisation, l'ouverture de la voie à la circulation est prévue 2eme trimestre 2009.

Phase 2 : l'enclenchement – élargissement de la rue Clérisseau- sera donné dès la fin de phase 1

Dans la partie nord de cet ouvrage de voirie, deux opérations immobilières verront le jour sous la conduite de la SA d'HLM Un Toit Pour Tous, la première est une résidence pour étudiants d'une capacité de 50 chambres gérée par le CROUS, l'autre est un ensemble d'habitat social de 42 logements une partie en accession sociale et l'autre en locatif social.

##### ▀ **Rue Puits Couchoux** : Aménagement du Lavoir en espace culturel - coût 270 000€

Le lavoir du Puits Couchoux a retrouvé son caractère avec une mise en valeur de sa charpente métallique et de ses grands piliers en pierres

l'esprit des lieux est conservé tout en accompagnant sa renaissance pour une ouverture au grand public manifestations, ateliers, concerts, conférence...)

Le tracé des deux bassins est évoqué au sol par un dallage en pierre de Saint Vincent, des fresques en trompe l'œil sur le mur de scène complètent cette évocation au passé.

##### ▀ **Ecole Enclos Rey** : Rénovation partielle de la façade ( coût estimatif 20 000€)

Il s'agit de travaux de ravalement de façade du bâtiment en aile R+1 en béton et pour une surface de 190m<sup>2</sup>

▀ Amélioration des déplacements urbains ( cheminements piétons et Transport en commun )

▀ Action de communication spécifique sur le développement durable en particulier le tri sélectif, la collecte des OM et des encombrants.

#### Opérations publiques à l'étude réalisation à moyen terme

##### ▀ **Centre Social Communal Jourdan** :

Aujourd'hui le centre social est positionné rue Porte d'Ales , un développement de ses activités devrait susciter une installation fonctionnelle et centralisée

##### ▀ **Place Saint Charles, Plan Bachalas et Place Cantaloube** :

Ces 3 espaces majeurs du quartiers sont appelés à faire l'objet d'une réhabilitation importante liée au développement des transports en commun.

##### ▀ **Plan de Déplacement et Transports en Commun en site propre**

Un Plan de Déplacement Urbain est mené à l'échelle de l'Agglomération de Nîmes Métropole Il comprendra des mesures et applications sur le quartier.

## **SENS DES ACTIONS**

### ◇ **Actions en direction des Propriétaires Bailleurs**

L'incitation au conventionnement afin de freiner la tendance à l'augmentation des loyers et pour rendre accessibles les logements au plus grand nombre sera une des priorités de l'OPAH-RU.

Dans cet objectif, le dé plafonnement par dérogation du loyer maximum de conventionnement ANAH, dans la limite du plafond HLM, tel que prévu par la circulaire n° 92-60 du 6 Octobre sera possible.

La commune participera au financement des travaux de réhabilitation à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnés par l'ANAH ( plafonné à 3 000€), pour les propriétaires qui conventionnent les logements et 5% du montant des travaux subventionnés par l'ANAH, (plafonné à 1 500€) pour les propriétaires qui produisent du logement à loyer intermédiaire ou conventionné très social ( opération à caractère solidaire) .

Cette action constitue le cœur de l'OPAH – RU en suscitant la production de logements locatifs conventionnés pouvant répondre à une grande part de la demande locative telle qu'elle a pu être enregistrée dans l'étude préalable.

#### ◇ **Actions en direction des Propriétaires occupants**

La collectivité locale participera au financement des travaux de réhabilitation à hauteur de 15 % du montant des travaux subventionnés par l'ANAH ( plafonné à 1 950€), pour les propriétaires ayant des revenus majorés ou standard et 20% du montant des travaux subventionnés par l'ANAH, (plafonné à 2 600€) pour les propriétaires aux revenus très sociaux ainsi qu'une subvention 20% pour l'adaptation du Logement justifiée par le fait que le faubourg accueille une part importante de personnes âgées. le problème du maintien à domicile dans un bâti ancien qui n'est pas toujours adapté à la perte d'autonomie n'est pas à négliger.

Le Maître d'Ouvrage, avec l'appui des services sociaux concernés et avec le relais des différents partenaires assurera une campagne d'information auprès des personnes âgées afin de les sensibiliser à la nécessité d'adapter préventivement leur logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement. Les aides des caisses de retraite pour l'amélioration de l'habitat pourront être mobilisées en complément de celles de l'Etat.

## **FINANCEMENT DES ACTIONS**

La convention de mise en œuvre de l'OPAH –RU Faubourg Nord Gambetta à intervenir définit les apports financiers des partenaires dans cette opération.

### **PARTICIPATIONS FINANCIERES DE LA VILLE DE NIMES**

La Ville de Nîmes s'engage à :

#### ◇ **Equipe opérationnelle**

A mettre en place et à financer une équipe opérationnelle de suivi animation de l'OPAH-RU pour un coût forfaitaire de 272 100 €HT pour la tranche ferme de 3 ans et de 183 660 €HT pour la tranche conditionnelle 2ans, la TVA étant payée en sus au taux en vigueur.

A la date de la signature de la présente convention, ce taux de TVA est de 19,6% soit un montant de 53 332 € de TVA pour la tranche ferme 3 ans et 35 997 € de TVA pour la tranche conditionnelle 2 ans.

Le coût toutes taxes comprises de l'équipe opérationnelle s'établit donc à 325 432 €TTC pour la tranche ferme et de 219 657 €TTC pour la tranche conditionnelle 2 ans soit au total 545 089 € TTC

#### ◇ **En faveur des Propriétaires Bailleurs**

*Aide municipale complémentaire au conventionnement locatif*

Ce fonds est destiné à aider les propriétaires bailleurs acceptant de conventionner leurs logements afin d'assurer une réelle mixité sociale

Dans ce cas , la ville sur financera au taux de 10%, plafonné à 3 000€

Objectif sur 5 ans 70 logements sur-financés avec l'aide de la ville

Coût pour la ville de Nîmes **265 250 €**

En contre partie, le propriétaire bailleur devra sélectionner son ou ses locataires parmi une liste de candidats proposée par la ville.

*Aide municipale complémentaire au logement locatif à loyer intermédiaire*

Ce fonds est destiné à inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur logement avec un loyer de sortie modéré dont le montant est compris entre celui du loyer libre et celui du loyer conventionné

Dans ce cas, la ville de Nîmes sur financera au taux de 5%, plafonné à 1 500 €

Objectif sur 5 ans 65 logements sur-financés avec l'aide de la ville

Coût pour la ville de Nîmes **106 250 €**

*Aide municipale complémentaire au logement locatif à loyer solidaire ( PST)*

Ce fonds est destiné à inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur logement avec un loyer de sortie inférieur à du loyer conventionné

Dans ce cas, la ville de Nîmes sur financera au taux de 5%, plafonné à 1 500 €

Objectif sur 5 ans 15 logements sur-financés avec l'aide de la ville

Coût pour la ville de Nîmes **22 500 €**

*Aide municipale pour le regroupement de logements*

Ce fonds est destiné à favoriser la remise sur le marché locatif des logements de type F3 et F4 pour le maintien des familles sur le quartier

Objectif sur 5 ans 5 logements financés avec l'aide de la ville dont la surface minimale de sortie sera de 70 m<sup>2</sup>

Coût pour la ville de Nîmes Prime de 5 000 €par regroupement soit **25 000 €**

*Aide municipale à la reprise globale des espaces communs d'immeubles collectifs : cages d'escaliers , halls, cours intérieures ( hors ascenseurs)*

Ce fonds permettra d'intervenir sur les espaces communs d'immeubles datant avant 1948 et sans entretien , sous réserve que les logements soient décents et non subventionnés par ailleurs..

Cette aide sera égale à 20% du montant des travaux subventionnelle par l'ANAH plafonnée en fonction de la taille de l'immeuble selon les modalités suivantes

1 000 €pour un immeuble en R+0 et R+1 pour une intervention globale sur hall d'entrée ou passage couvert et cage d'escalier.

2 000€pour un immeuble en R+0 et R+1 pour une intervention globale sur hall d'entrée ou passage couvert, cage d'escalier et cour intérieure.

1 500 €pour un immeuble en R+2 et plus pour une intervention globale sur hall d'entrée ou passage couvert et cage d'escalier.

2 500€pour un immeuble en R+2 et plus pour une intervention globale sur hall d'entrée ou passage couvert, cage d'escalier et cour intérieure.

Objectif sur 5 ans 10 espaces communs à financer avec l'aide de la ville

Coût pour la ville de Nîmes **20 000€**

*Fonds d'aide au relogement provisoire de locataire dans le cadre d'une opération en sortie d'insalubrité*

Ce fonds est destiné à prendre en charge le déménagement et les frais d'ouverture de compteurs pour le relogement provisoire de locataires des qu'un propriétaire engage des travaux dans un logement occupé considéré comme indigne et à condition que le locataire retrouve son logement

Objectif sur 5 ans 7 relogement provisoire financés avec l'aide de la ville

Coût pour la ville de Nîmes :**10 000€**

#### ◇ **En faveur des Propriétaires Occupants**

Ce fond est destiné à subventionner les travaux entrepris par les propriétaires occupants dont les ressources sont au plus égales aux plafonds de ressources prévus à l'article 2 de l'arrête du 31 décembre 2001.

Modalités de mise en œuvre de ce fonds :

Traitement de l'insalubrité

Plafonds standards	3 logements	taux ville 15%	plafonds	1950€
Plafonds très sociaux	2 logements	« « 20%	« «	2600€

Mise aux normes

Plafonds standards	10 logements	taux ville 15%	plafonds	1950€
Plafonds très sociaux	25 logements	« « 20%	« «	2600€
Plafonds majeores Ville	20 logements	« « 15%	« «	1950€

Adaptation du logement

Tous programmes confondus	20 logements	taux ville 20%	plafonds	1000€
---------------------------	--------------	----------------	----------	-------

Coût pour la ville de Nîmes **171 500€**

#### **PARTICIPATIONS FINANCIERES DU DELEGATAIRE DE L'ANAH**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlant 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 décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence – en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire.

Le délégataire s'engage à :

#### ◇ **Equipe opérationnelle**

A subventionner la ville de Nîmes pour le financement de l'équipe opérationnelle à hauteur de 50% plafonnée à 200000€/an pour les 5 années

#### ◇ **En faveur des Propriétaires Occupants**

A accorder prioritairement ses aides et réserver pour cela un crédit de **233 250 €**, pour l'amélioration de **60 logements** occupés par des propriétaires occupants remplissant les conditions de ressources requises

Modalités et taux de subventions

30% de la dépense HT subventionnable (dans la limite de 13 000€) pour les travaux de remise aux normes par les propriétaires occupants modestes,

35% de la dépense HT subventionnable (dans la limite de 13 000€) pour les travaux de remise aux normes par les propriétaires occupants très sociaux,.

50% de la dépense HT subventionnable (dans la limite de 30 000€) pour les travaux de sortie d'insalubrité consécutifs à un arrête d'insalubrité ou sur présentation de la grille ANAH renseignée par le technicien de l'équipe opérationnelle,

70% de la dépense HT subventionnable (dans la limite de 8 000€) pour les interventions spécifiques pour des travaux d'adaptation du logement à l'handicap et au vieillissement tels que prévus par la réglementation de l'ANAH

#### ◇ **En faveur des Propriétaires Bailleurs**

A accorder prioritairement ses aides et réserver pour cela un crédit de **3 045 550 €** pour l'amélioration de **215 logements** locatifs privés réhabilités par des propriétaires bailleurs.

### Modalités et taux des subventions

65 Logements réhabilités en loyer libre (dans le cadre d'une opération mixte):

15 % de la dépense HT subventionnable soit 378 495€

65 logements réhabilités en loyer intermédiaire

30% de la dépense HT subventionnable soit 823 300€

70 logements réhabilités en loyer conventionné:

50% de la dépense HT subventionnable soit 1 497 230€

15 logements réhabilités en loyer solidaire (PST)

70% de la dépense HT subventionnable soit 346 500€

Réhabilitation des parties communes suite à une sortie d'insalubrité ou de péril : 50% du montant des travaux, le taux applicable sur les parties privatives étant fonction de l'engagement social souscrit par le propriétaire en application de la réglementation générale de l'ANAH

### Programmation des crédits

	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Total/an
	Nbre de logements /	crédits	Nbre de logements	crédits	
Année 1	11	31 650€	31	439880€	471 530€
Année 2	12	46 650€	41	588 903€	635 553€
Année 3	13	61 650€	44	630 492€	692 142€
Année 4	12	46 650€	49	690 570€	737 220€
Année 5	12	46 650€	50	713 670€	750 320€

#### ◇ En faveur de la lutte contre la précarité énergétique - Développement durable

Pour les demandes de subvention Anah déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, des éco-primes sont créées :

- pour les propriétaires bailleurs, une éco-prime de 2000 € pourra être versée par logement satisfaisant aux critères cumulatifs suivants :
  1. faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah lui permettant d'être classé en niveau D (ce niveau étant susceptible d'être révisé en cours de convention ou d'être ramené à C par décision de la CLAH) après travaux sous condition de progresser d'au moins deux classes en étiquette énergie
  2. faire l'objet d'un projet conventionné par l'Anah au titre de l'article L 321-8 du Code de la construction et de l'habitation (loyer social ou très social) ou faire l'objet d'un financement au titre de la sortie d'insalubrité ou de péril
- pour les propriétaires occupants très sociaux, une éco-prime de 1000 € pourra être versée pour les logements classés étiquette « F » ou « G » avant travaux (DPE) et qui connaîtront un gain énergétique d'au moins 30 % sur la consommation conventionnelle (kwhep/m<sup>2</sup>/an), après travaux subventionnés par l'Anah.

### PARTICIPATIONS FINANCIERES DE NIMES METROPOLE

Conformément au règlement d'intervention adopté en conseil communautaire Nîmes Métropole s'engage et dans la limite de 330 000 €5ans, à :

NB Ces dispositions seront amenées à évoluer par avenant pour se caler avec les orientations nationales

#### ◇ En faveur de la sortie de vacance

Nîmes Métropole accorde une prime de sortie de vacance de 1 000 € / logement si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier,

- montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement,
- obligation de loyers maîtrisés (conventions LI, LC ou LCTS).

◇ **En faveur de la sortie d'insalubrité**

Nîmes Métropole accorde une prime d'insalubrité de 1 000 €/ logement :

- pour les propriétaires occupants très sociaux
- pour les propriétaires bailleurs qui pratiquent un loyer maîtrisé (convention LI, LC ou LCTS).

◇ **En faveur du développement durable**

Nîmes Métropole accorde une prime de 1 000 €/ logement en supplément de celle de l'ANAH soit :

- pour les propriétaires bailleurs, une éco-prime de 1 000 € pourra être versée par logement satisfaisant aux critères cumulatifs suivants :
  1. faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah lui permettant d'être classé en niveau D (ce niveau étant susceptible d'être révisé en cours de convention ou d'être ramené à C par décision de la CLAH) après travaux sous condition de progresser d'au moins deux classes en étiquette énergie
  2. faire l'objet d'un projet conventionné par l'Anah au titre de l'article L 321-8 du Code de la construction et de l'habitation (loyer social ou très social) ou faire l'objet d'un financement au titre de la sortie d'insalubrité ou de péril
- pour les propriétaires occupants très sociaux, une éco-prime de 1 000 € pourra être versée pour les logements classés étiquette « F » ou « G » avant travaux (DPE) et qui connaîtront un gain énergétique d'au moins 30 % sur la consommation conventionnelle (kwh/m<sup>2</sup>/an), après travaux subventionnés par l'Anah.

◇ **En faveur du conventionnement (LC ou LCTS) des grands logements**

Nîmes Métropole accorde une prime de 500 €/ chambre supplémentaire à partir de la 3<sup>ème</sup> chambre dans la limite de 2 000 €/ logement conventionné social ou très social.

## SUIVI ANIMATION DE L'OPERATION

◇ **Equipe opérationnelle**

Au titre des moyens exposés, la ville de Nîmes a désigné comme équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi animation de l'OPAH – RU Nord Gambetta : URBANIS siege social à Nîmes route de Montpellier

◇ **Missions**

Elle comprend plusieurs volets ::

**1. Volet Animation et de suivi classique**

Animation

- Informer et mobiliser les propriétaires privés et locataires avec tenue de permanence d'information et visites d'immeubles et de logements.
- Mobiliser les professionnels du bâtiment ( maîtres d'œuvre, artisans du BTP) les agents immobiliers, les banques, les notaires, les agents sociaux,
- Préparer et concevoir les supports de communication sous formes diverses : réunions publiques, exposition, plaquettes et brochures d'information, articles, mailing... afin de sensibiliser l'ensemble des acteurs à la valorisation du faubourg Nord Gambetta.
- Prospecter et mobiliser les propriétaires afin d'atteindre les objectifs fixés ( recherche, relance, mailing, visite..)

- Mettre en place des systèmes de sensibilisation au patrimoine architectural,
- Fédérer pour l'OPAH – RU en lien avec la ville , les services de l'Etat et du Conseil Général concernés, les organismes sociaux et les personnes morales associées ( bailleurs sociaux ... )

### Assistance aux propriétaires

- D'assister les propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants en leur apportant des conseils individuels et gratuits. Cette information concernera les financements mobilisables, les conditions d'attribution des subventions, les engagements à respecter, les dispositifs fiscaux en fonction d'une étude technique sur le bien à réhabiliter.
- Montage, dépôt et suivi des dossiers de demande de subventions auprès du délégataire de l'ANAH, de la Ville et du Conseil Général
- Pré instruction des dossiers en vue de leur présentation aux commissions FSH par exemple
- Assistance au montage des dossiers de financement pour les propriétaires occupants et accédants à la propriété très modestes auprès des divers financeurs possibles comme la CAF, le FSL, le Fonds d'insertion, les caisses de retraite.

### **2.Lutte contre la précarité énergétique**

Pour les demandes de subvention Anah déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les logements concernés :

- soit par un projet de travaux pour lequel le montant des dépenses subventionnables dépasse 25.000€HT par logement (hors travaux effectués en parties communes de copropriété)
- soit par une demande d'éco-prime

doivent faire l'objet :

d'une part, d'une évaluation énergétique avant travaux permettant de connaître leur consommation conventionnelle en kwhep/an/m<sup>2</sup> et leurs étiquettes « énergie et climat » avec les préconisations pour améliorer substantiellement la facture énergétique. Cette évaluation, à joindre au dépôt de la demande sera établie par l'opérateur qui devra avoir obtenu la certification nécessaire

et, d'autre part, d'une évaluation énergétique après travaux permettant de connaître leur consommation conventionnelle en kwhep/an/m<sup>2</sup> et leurs étiquettes « énergie et climat ».

Le niveau de performance énergétique requis après travaux est de niveau D et susceptible d'être revu en cours de convention.

Ne pourront plus faire l'objet d'une subvention de l'Anah les logements concernés par un projet de travaux dont le montant dépasse 25.000€HT/ logement et qui restent classés en étiquette G après travaux.

L'opérateur devra donc

- faire l'évaluation de chaque projet intégré au suivi-animation,
- mettre en place des actions de formation du milieu professionnel avec les organisations professionnelles locales et le secteur du bâtiment

### **3.Volet spécifique d'assistance et de conseil pour l'animation d'un dispositif de traitement de l'habitat indigne**

Le prestataire devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à réhabiliter les logements indignes ou le cas échéant de mettre hors d'état d'utilisation des logements interdits à l'habitation. L'objectif est de traiter prioritairement les arrêtés de péril et d'insalubrité présents sur le périmètre ainsi que les signalements qui interviendront durant l'OPAH – RU par le biais de la négociation ou de la coercition. Le prestataire devra également procéder au repérage de situations nouvelles qui ne seraient pas déjà répertoriées.

*Le volet lutte contre insalubrité comprendra les missions*

Mise en place du partenariat et suivi

Mobilisation des partenaires Etat, DDASS, CAF, Services Sociaux en tant que de besoins Animation d'un partenariat fort institué au sein d'instances de pilotage politique et technique du suivi opérationnel,

Tenir un observatoire du logement indigne comportant toutes les informations utiles pour une bonne connaissance des situations locales. A ce titre, sera également assuré la saisie des données correspondantes dans OREHP pour lequel le prestataire bénéficiera d'un droit d'accès.

Repérage et pré-diagnostic

Des logements occupés ou vacants susceptibles d'être éligibles à des travaux de sortie d'insalubrité et de péril ou susceptibles de permettre des relogements par :

- Le repérage des points durs déjà connus et répertoriés, de nouvelles situations en lien avec le groupe technique, plaintes

- La pré enquête pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, réglementaires ( indécence, insalubrité péril).

Diagnostic approfondi et montage opérationnel

A réaliser par un personnel aux compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer

- un diagnostic technique approfondi . Il est recommandé d'utiliser une grille d'évaluation ( grille insalubrité ou indécence), de formuler des prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par postes. Ce diagnostic technique servira notamment de support à l'examen du dossier par le CODERST

- Un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages leurs besoins leur et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir.

- Un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux..

- Un diagnostic auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré consultation du propriétaire pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses possibilités financières

- Un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la /les procédures la/les plus adaptées avec rédaction d'une note au maître d'ouvrage.

Réalisation de l'opération par la mise en œuvre

- D'une médiation et validation par le propriétaire,

- Des procédures adaptées : avis préalable de l'ANAH, contrôle de l'indécence, constats ou arrêtés d'insalubrité, arrêté de péril, travaux d'office ...pour le compte du propriétaire ou du maître d'ouvrage

- Montage juridique,

- Montage et vérification du dossier technique,

- Montage financier avec différentes simulations,

- Accompagnement social nécessaire au bon déroulement de l'opération calé en fonction du diagnostic social et des solutions de relogement provisoires ou définitifs avec rédaction et passation des conventions de relogement avec mobilisations des aides institutionnelles

- Mise en œuvre du relogement effectif, coordination et bilan régulier des relogements, assistance de gestion

- Suivi des opérations et contrôle, coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levés des arrêtés, suivi financier des subventions, suivis sociaux et juridiques...

➤ *Il n'y aura pas d'intervention de la MOUS insalubrité mis en œuvre par Nîmes Métropole*

**4. Volet spécifique d'accompagnement des procédures publiques conduites en parallèle**

Le prestataire sera conduit à apporter un conseil technique, architectural et juridique sur les points suivants :

- L'intervention foncière de la ville dans le but de lancer des projets de restructuration urbaine ( curetage de cœur d'îlots, regroupement de parcelles) et de préemption en vue de la

cession aux organismes HLM pour produire des logements sociaux en acquisition –réhabilitation et permettre les relogements liés au traitement de l’habitat insalubre ou en situation de péril. L’opérateur sera associé au suivi des DIA pour formuler tout conseil ou avis sur les opportunités et ce dans le cadre du programme global de requalification du faubourg.

- Les opérations de renouvellement urbain prévus pendant la durée de l’OPAH-RU : dans les cadre des Périmètres de Restauration Immobilière – PRI-

## **METHODOLOGIE**

### *◇ Rapports d’avancement et rapport final*

Des rapports annuels d’avancement et un rapport faisant le bilan final de l’opération seront établis par l’équipe opérationnelle et remis par la Ville de Nîmes au représentant de l’Etat, au Délégué Local de l’ANAH et aux membres du comité de pilotage.

La réalisation sera suivie grâce à l’ensemble des indicateurs de résultats suivants :

- ✓ Nombre de logements réhabilités de chaque catégorie ( Propriétaires Bailleurs, Propriétaires Occupants...)
  - Nombre de logements à loyer maîtrisés ( conventionnés, intermédiaire et PST),
  - Statut d’occupation,
  - Surface habitable et type de logement (taille, niveau de qualité),
  - Montant des loyers avant et après travaux.
  - Les dysfonctionnements

☞ *Il est précisé que les logements compris dans un immeuble ayant l’objet d’une subvention « façade » n’entrent pas dans ce calcul des logements réhabilités .*

- ✓ Suivi de l’insalubrité ( plaintes, visites, études, travaux, relogement...)
- ✓ Dénombrement, composition et caractéristiques sociales des ménages maintenus dans les lieux, relogés ou arrivants nouveaux et origine des nouveaux ménages,
- ✓ Part des marchés de travaux et de maîtrise d’œuvre recueillie par les entreprises et les maîtrises d’œuvre et point sur la qualité des réalisations et sur l’évolution du secteur du bâtiment,
- ✓ Indication sur les marchés immobiliers notamment locatif et leurs évolutions,
- ✓ Impact économique et social global de l’opération,
- ✓ Suivi des relogements provisoires et définitifs,
- ✓ Etat d’avancement des actions publiques (campagnes de ravalement, logements sociaux, espaces publics, ...)
- ✓ Informations sur l’état d’avancement des dispositifs conduits sur le faubourg RHI et PRI..

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d’avancement et le rapport final.

### *◇ Coordination du dispositif*

Plusieurs de coordination sont instaurés :

- *Un comité de pilotage constitué par la Ville de Nîmes comprenant :*

Le Maire et les élus concernés, le Directeur Départemental de l'Équipement ou son représentant, le Délégué Départemental de l'ANAH, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ou son représentant, l'Architecte des Bâtiments de France, le Président du Conseil Général, le Président de Nîmes métropole ou son représentant, les représentants des services et administrations concernés par l'OPAH-RU

Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle de :

- ✓ Veiller à la satisfaction des objectifs généraux de l'OPAH,
- ✓ Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération,
- ✓ Proposer le cas échéant les réorientations souhaitables qu'il serait nécessaire d'apporter.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an pour analyser le déroulement de l'opération et prendre les décisions qui s'imposent.

- *Un groupe technique de suivi et d'évaluation*

Des réunions mensuelles avec les services de la ville de Nîmes, de la DDE, du Conseil Général, de Nîmes Métropole et de l'AUDRN sont à prévoir afin de faire le point sur les dossiers et d'évoquer les problèmes techniques sociaux ou administratifs ou points de blocage rencontrés.

Toute personne concernée y sera associée.

- *Une commission municipale*

La composition et le fonctionnement de cette commission sera fixé par une délibération à intervenir en début d'OPAH-RU

Elle devrait se réunir chaque mois au minimum, pour attribuer et mandater les subventions municipales dans le cadre d'un règlement municipal des aides

Par ailleurs il est précisé qu'au niveau de la ville de Nîmes, cette procédure est suivie par la Direction Urbanisme-Pole Habitat Logement

#### ◇ *Communication*

Le logo de l'ANAH apparaîtra systématiquement dans tous les supports d'information et au niveau que les autres financeurs

## **DUREE DE LA MISSION**

La présente convention est conclue pour une période de cinq ans (5ans) à compter de la date de l'ordre de service donnée à l'opérateur

Au delà de cette période, les demandes de subvention auprès de l'ANAH ne pourront plus bénéficier des conditions particulières de la présente convention.

Les missions de l'équipe opérationnelle d'assistance auprès des propriétaires privés investisseurs ou opérateurs sociaux cesseront

Toutefois l'équipe opérationnelle est tenue d'assurer le suivi des chantiers et de certifier la bonne réalisation des travaux pour le paiement des subventions accordées durant la période opérationnelle de l'OPAH-RU et ce pendant les 2 années qui suivent la fin du dispositif

## **RESILATION ET REVISION DE LA CONVENTION**

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention  
Au contraire, si les résultats sont positifs une augmentation des enveloppes pourra être envisagée.

Les modifications à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait à Nîmes le

**Le Maire de la Ville de Nîmes**

**Pour la directrice générale de  
l'Agence Nationale de l'Habitat et  
par délégation,  
Le Président de Nîmes Métropole**

**Pour le Président de Nîmes Métropole**

**Pour le Préfet et par délégation,  
Le Président de Nîmes Métropole**