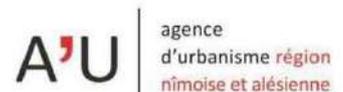




CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE NÎMES MÉTROPOLE COFINANCÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



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 T1.96	
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 1^{er} 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 Carêmeau, 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 restructuration 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 totalité 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 Mingué

- 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.

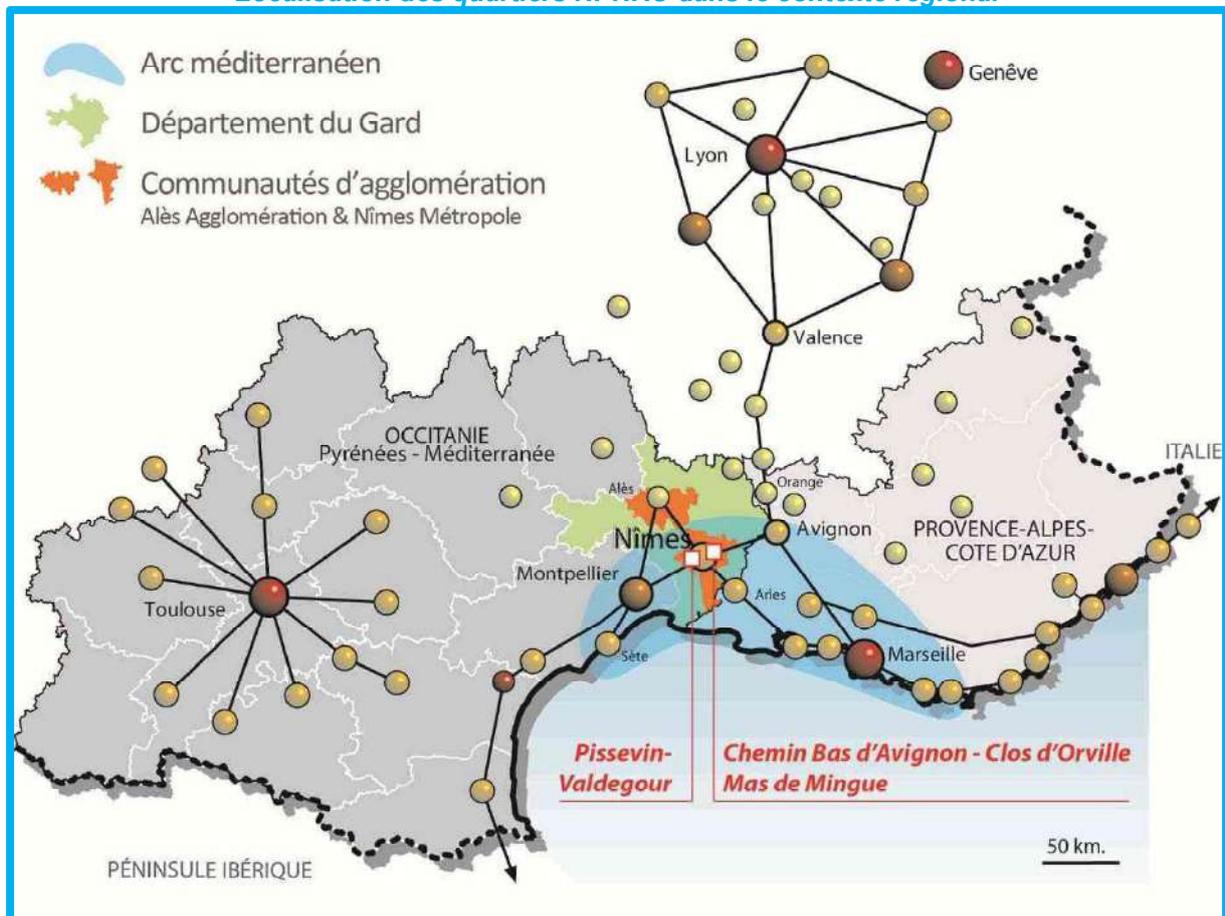
La création d'un écosystème territorial favorable au développement économique suppose en parallèle le déploiement d'une offre de formation adéquate.

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, prémisses 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 le 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**
 - ✓ 1^{ère} délibération sur le lancement du 3^{ème} 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

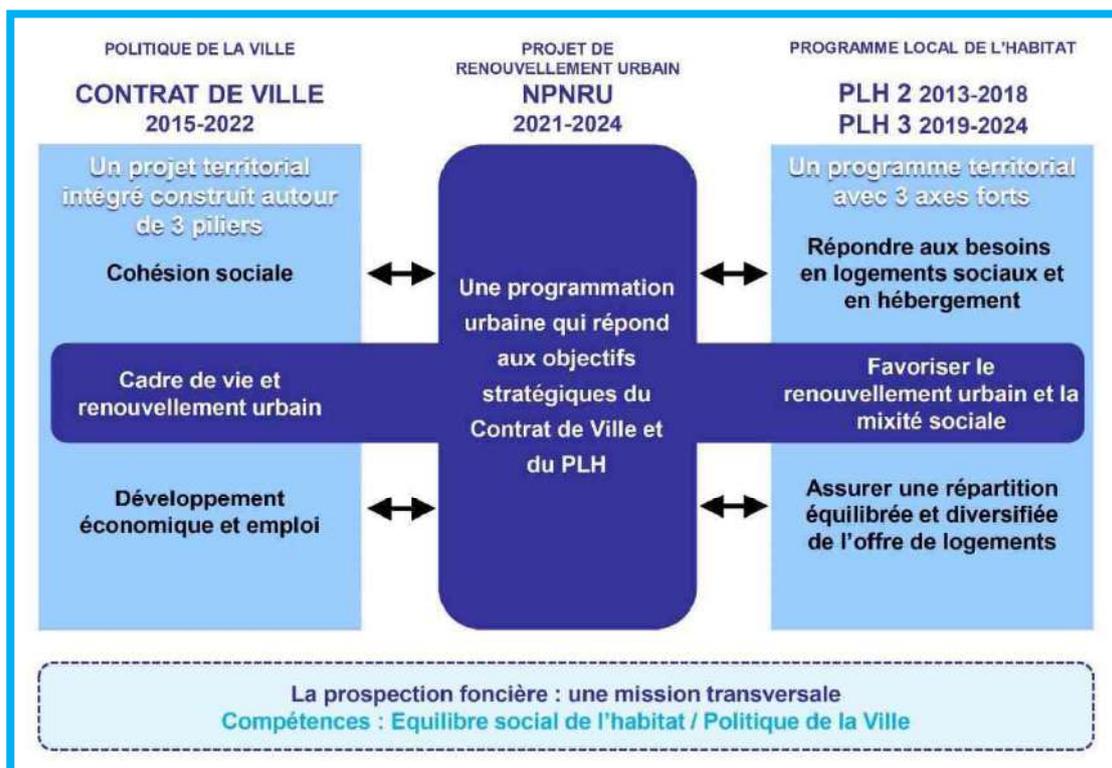
L'ambition politique

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
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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)

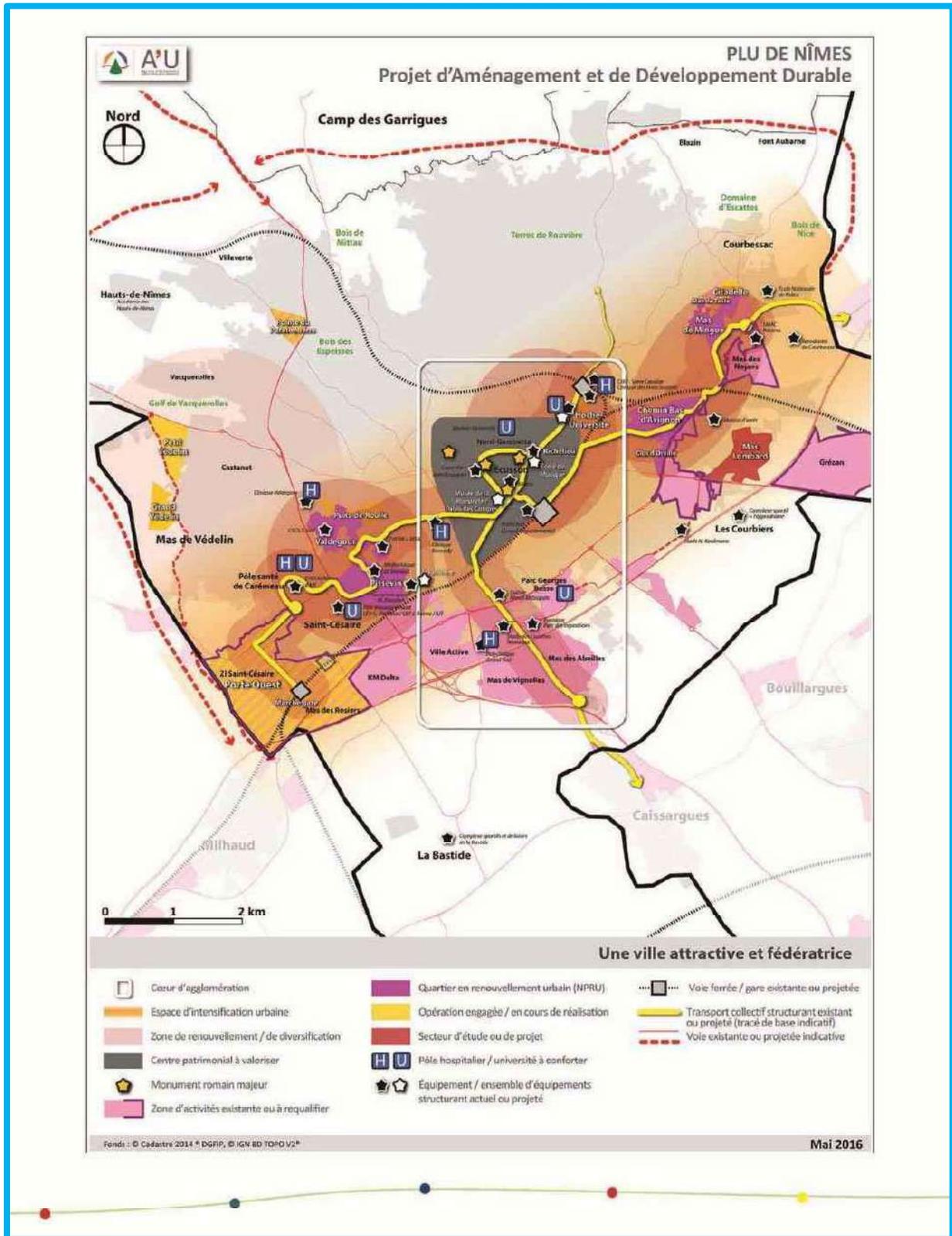
Le NPNRU figure dans le PTNM 2030, approuvé en juillet 2018, comme un des trois principaux projets urbains portés par la communauté d'agglomération, avec Magna Porta et la Porte Ouest de Nîmes. Il permet de réaffirmer l'importance accordée par Nîmes Métropole et ses partenaires à l'intervention dans 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'accroître 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 viaries 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 3^{ème} PLH 2019-2024, forte de son expérience du PNRU et afin de s'assurer le plus en amont possible 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 accompagner 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 ROLLIS 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 entraînant 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.

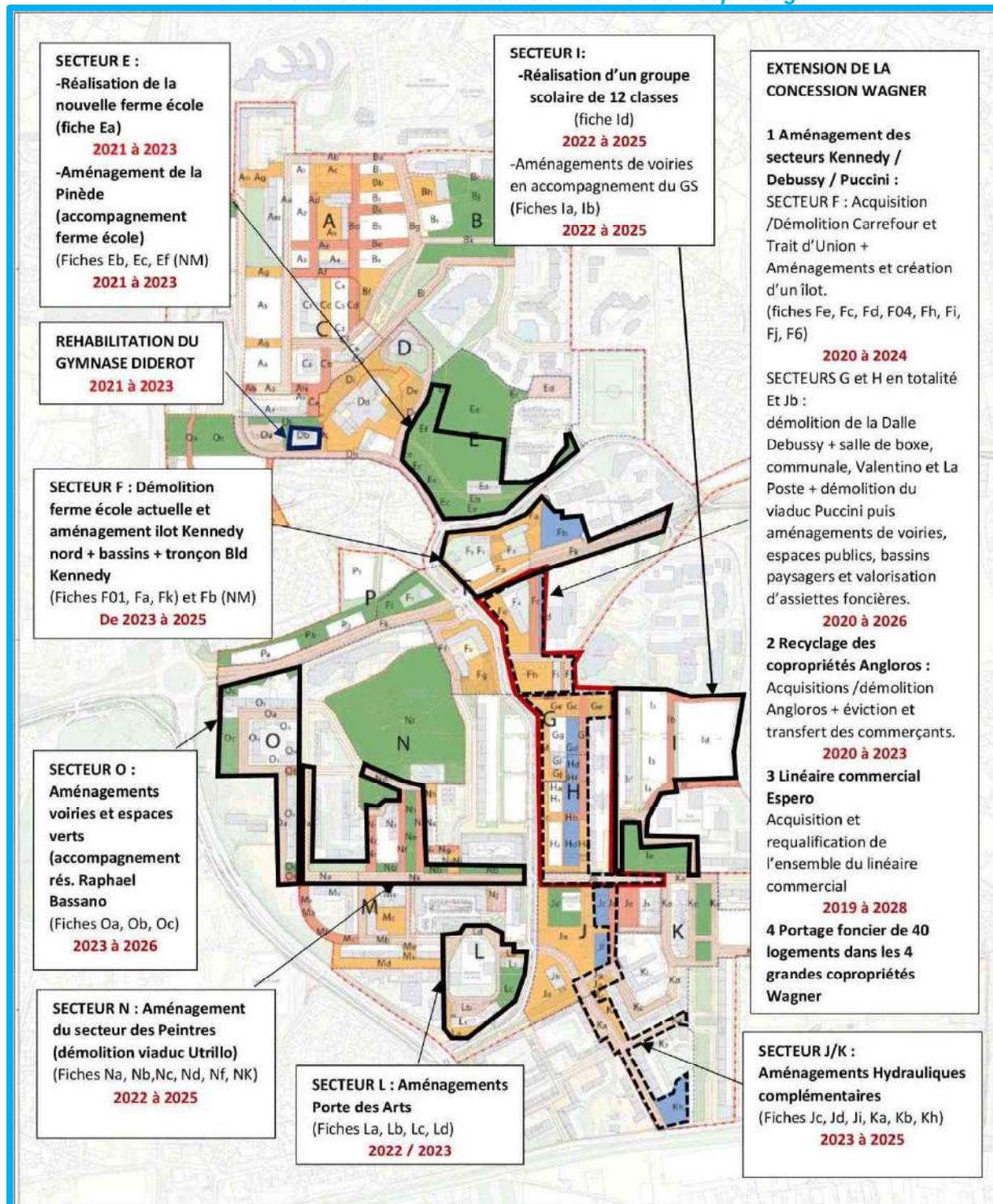
Enfin, les nouveaux aménagements permettront de réduire les nuisances sonores et les pollutions aériennes que génèrent la RN 106 et l'avenue Kennedy, grâce aux requalifications paysagères, fonctionnelles et environnementales des rues, ainsi que la mise en service de la ligne T2 dans une recherche de 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'aménagement²

- **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 1^{ère} 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 succéderont 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 Gallée : 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'accèsion 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, audité 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 scénarii (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'accélération 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 m² 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 Lombard⁴) 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 plusieurs secteurs d'intervention. Il est présenté ici de manière synthétique par grandes familles d'opérations.

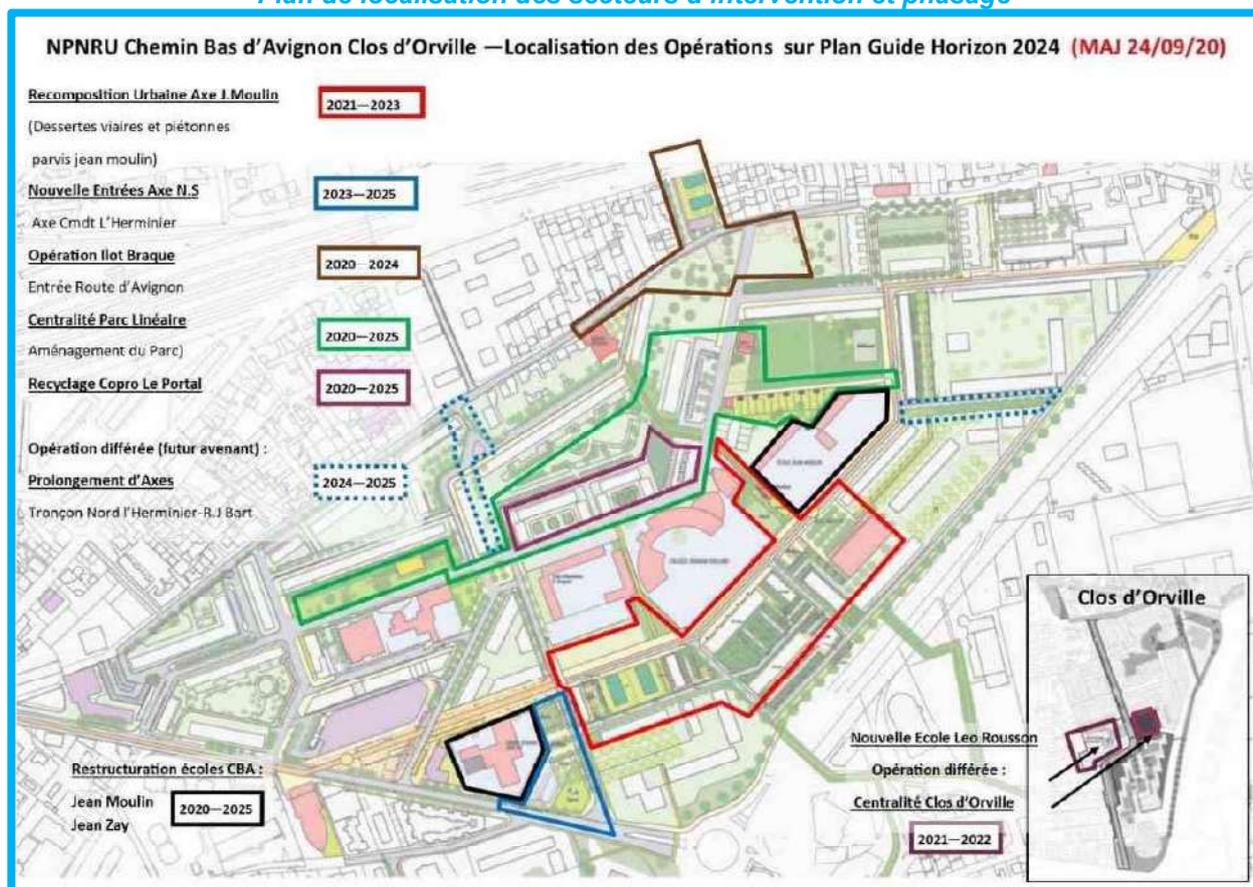
1- Programme urbain proposé à la signature de la convention pluriannuelle

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 à 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'accélération 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'obsolescents, 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 culturels 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 désimpermeabilisation 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 (1^{ère} 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 (2^{ème} 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'accélération 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 îlots 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'îlot Jean Zay ; le secteur de l'îlot 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 désimpermeabiliser 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 séquençage 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 culturels 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 3^{ème} 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.

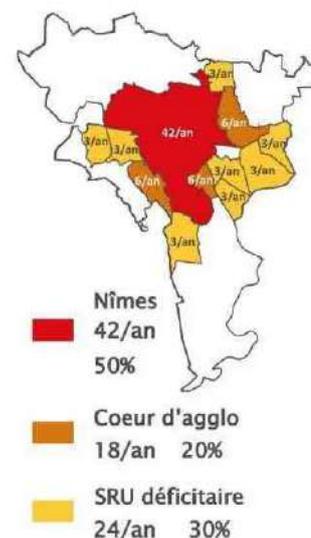
Ces principes s'articulent avec les objectifs de production neuve de logements sociaux avec une meilleure répartition géographique de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire communautaire. Ainsi, le PLH 2019-2024 prévoit la construction de 434 logements sociaux par an, dont 164 à Nîmes, soit 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.

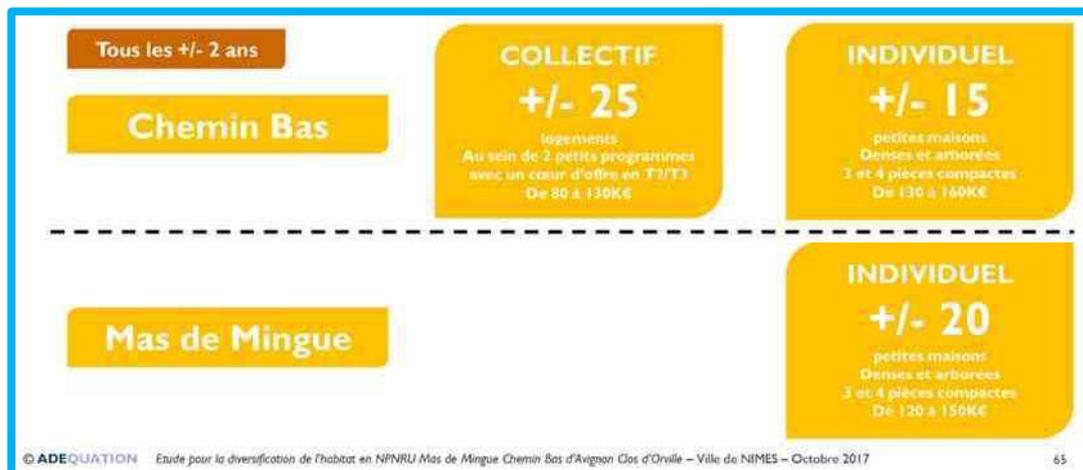
Sur Pissevin-Valdegour, une mutation progressive mais rythmée à travers le lancement d'opérations tous les 2 ans dans un espace de 5 à 6 ans peut accueillir une première offre de logements neufs privés située en limite des quartiers dans un objectif de reconquête avant un développement à terme au cœur 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 foncières 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 foncières 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 foncières 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.

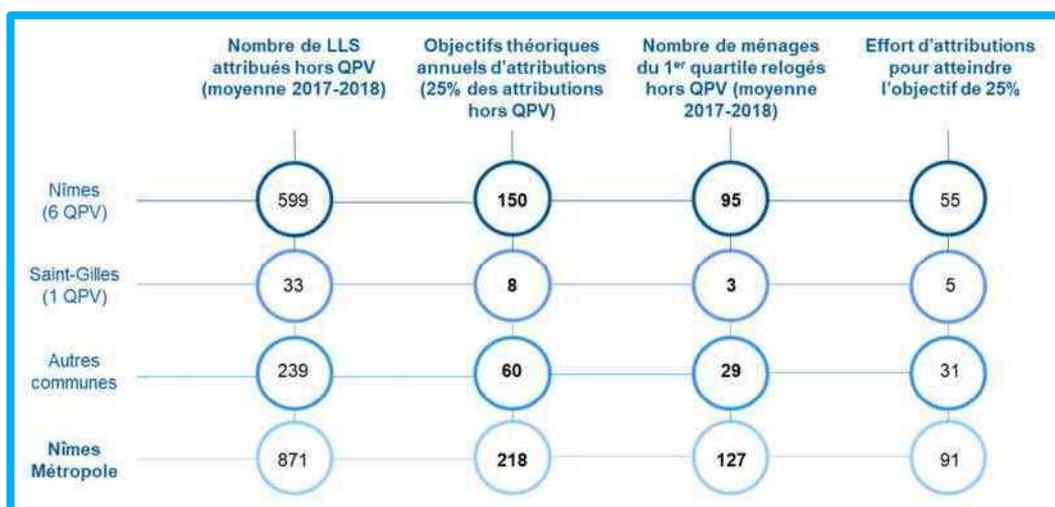
En 2018, plus de 75% des attributions étaient réalisées au profit des ménages relevant des plafonds de ressources PLAI, soit 11 342 € par an pour une personne seule (plafonds de ressources 2018). Pour autant, l’offre de logements financés en PLAI s’élève à seulement 10% à l’échelle de l’agglomération, 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 1^{er} quartile et relevant du NPNRU

En 2018, 144 ménages relevant du 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

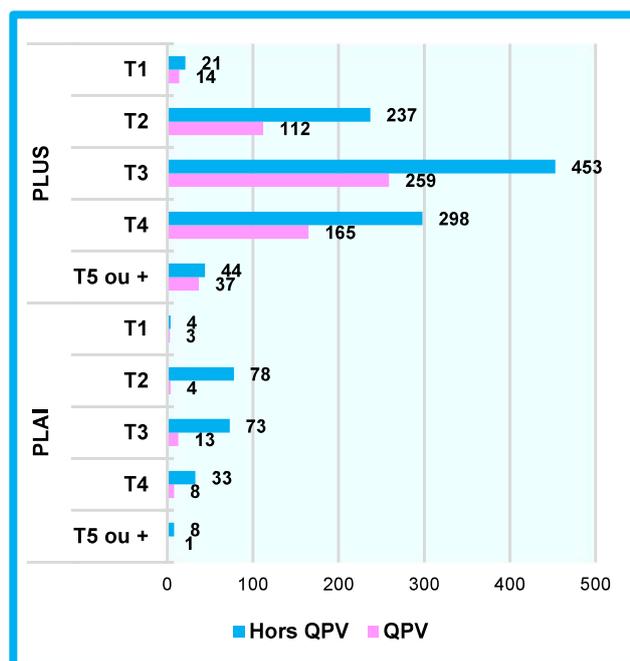
Bailleur	Nombre total de LLS en QPV	Nombre total de LLS hors QPV	Période 2019-2024		Taux de rotation moyen sur le parc existant	Nombre de logements mobilisables annuellement pour le relogement*
			Nombre de logements prévus à la démolition	Opportunités ciblées de reconstitution de l'offre		
Habitat du 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.

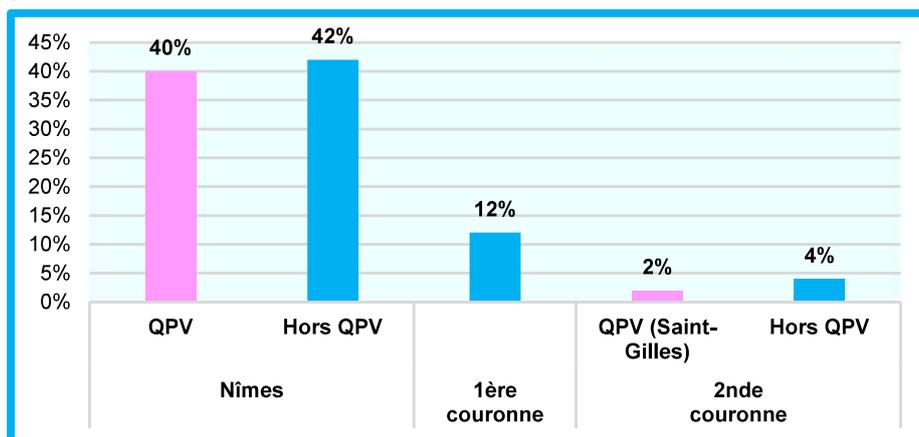
Les partenaires se fixent les critères suivants, déjà utilisés dans le cadre du PNRU :

- 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

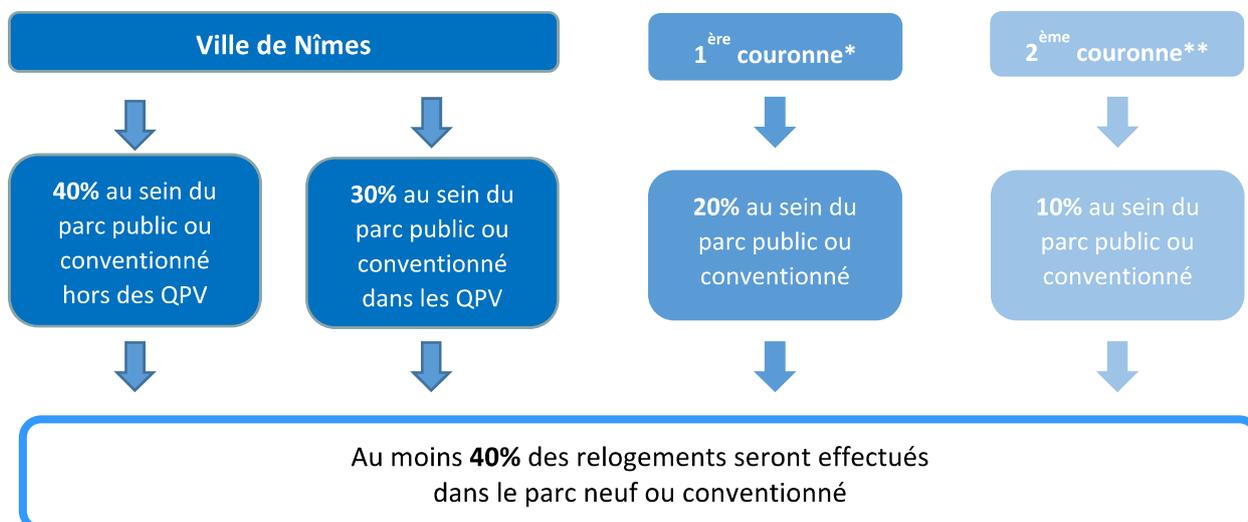
Les objectifs de relogement dans le cadre du NPNRU ont été définis par Nîmes Métropole de manière à répondre aux besoins de rééquilibrage des attributions à l'échelle de l'agglomération.



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 1^{er} 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, Bezouze, Bouillargues, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Garons, Générac, Langlade, Manduel, Marguerittes, Milhaud, Poulx, Redessan, Rodilhan, Saint-Gervasy.

**Cabrières, Dions, La Calmette, Lédénon, Saint-Chartes, 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 1^{ère} couronne de la communauté d'agglomération ;
- 15% au sein du parc public ou conventionné situé sur les communes de la 2^{nde} 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

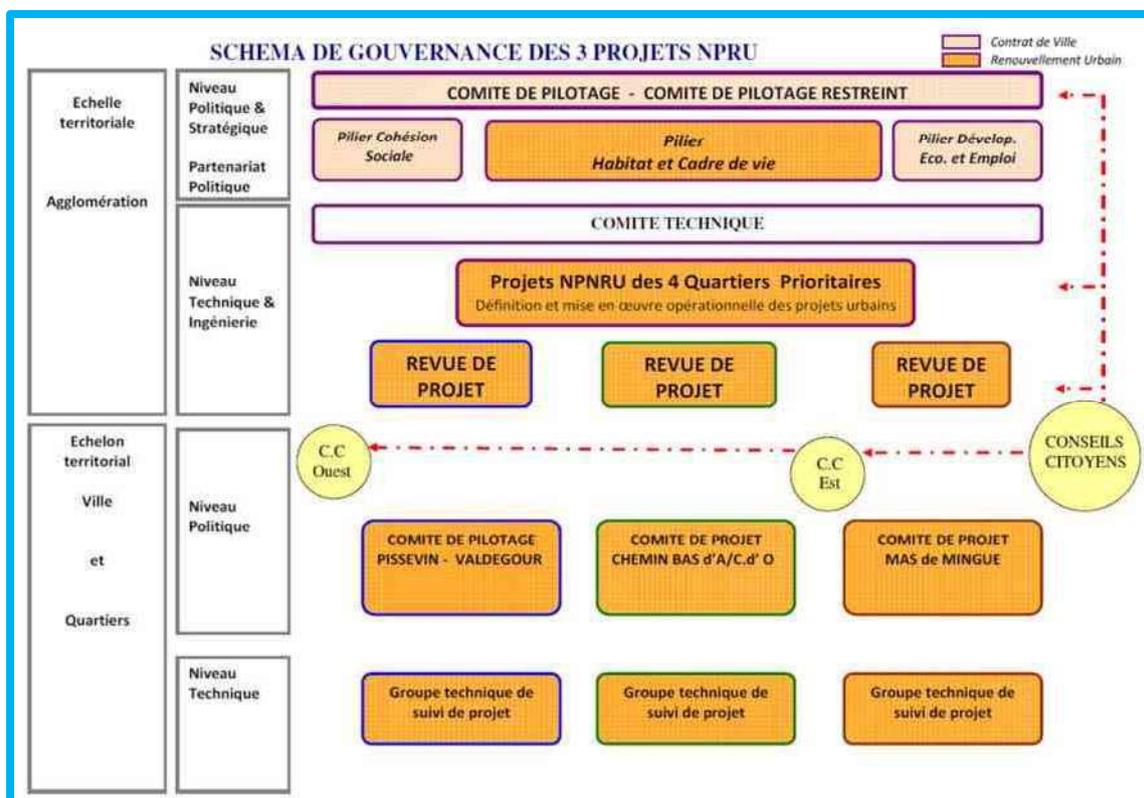
Article 7.1 La gouvernance

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 pilier 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 ROLL, 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.

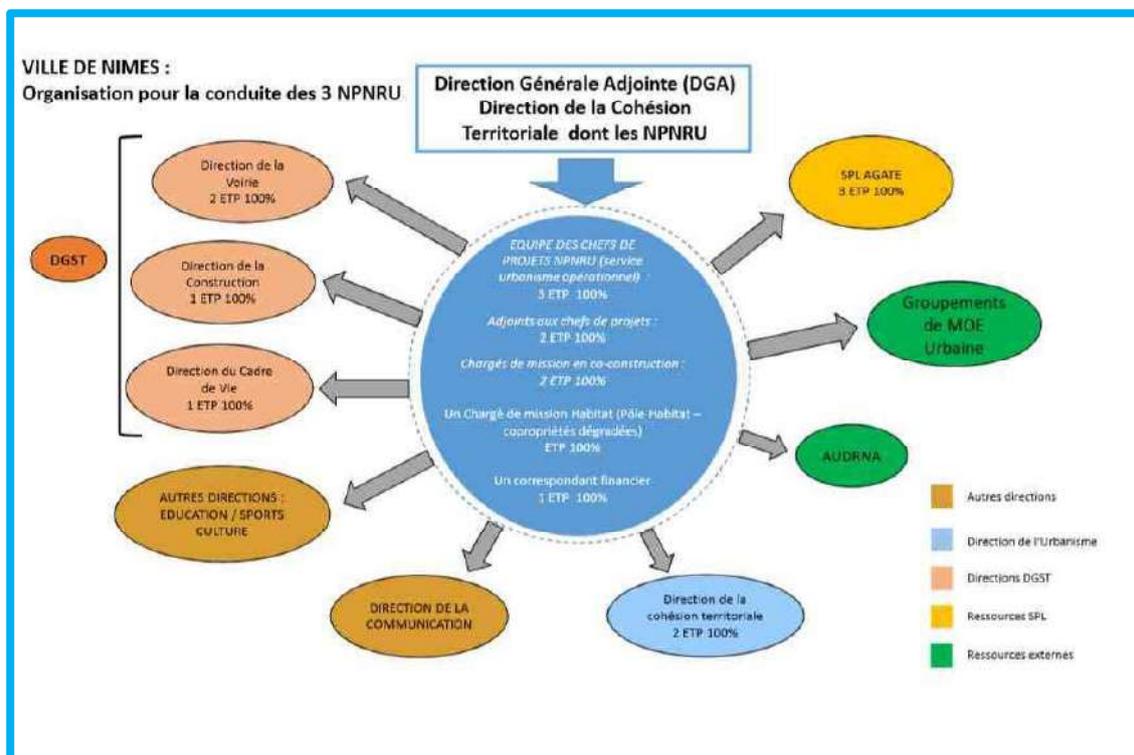
D'un point de vue stratégique et organisationnel, la Direction de projet NPNRU travaille en étroite collaboration avec la Ville de Nîmes dans le cadre de la programmation et de la mise en œuvre des projets urbains inscrits dans la convention pluriannuelle.

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, éducation, 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.

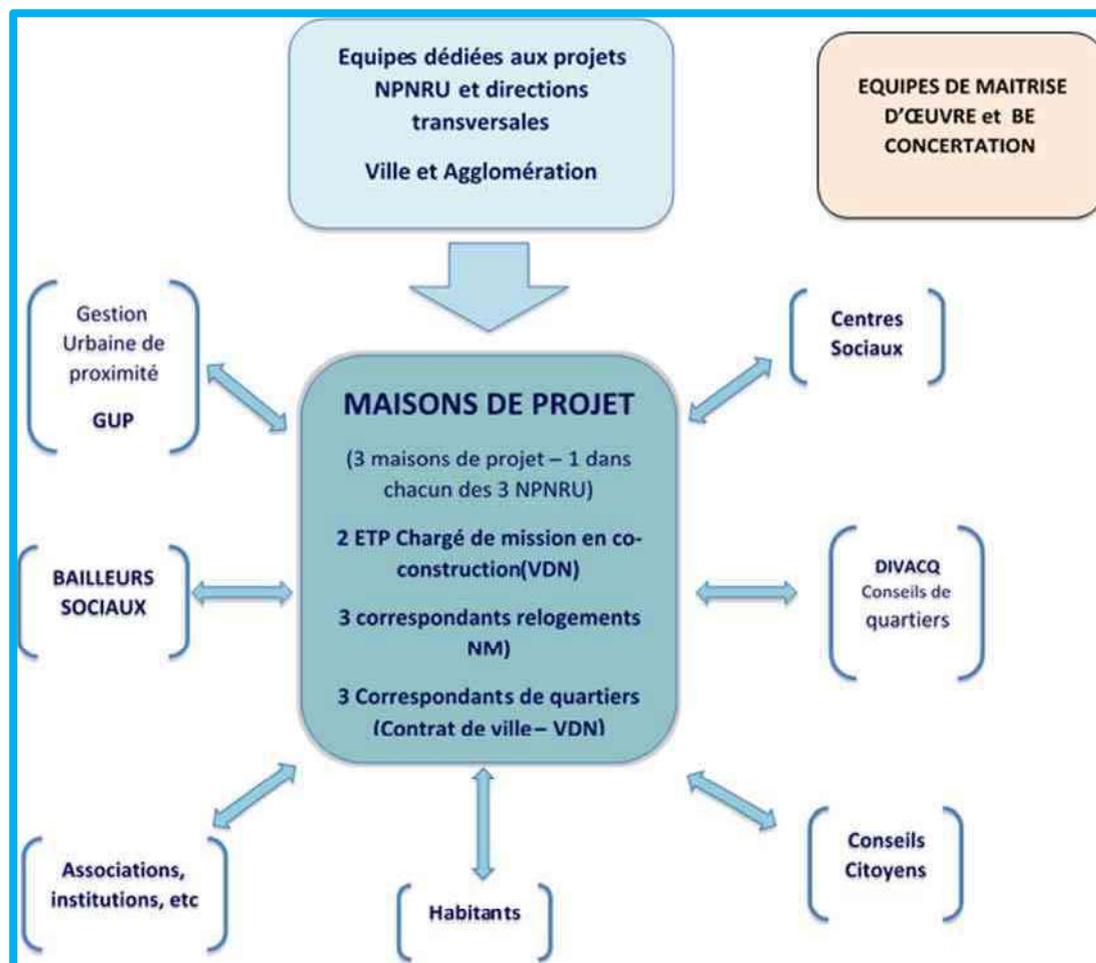
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

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.

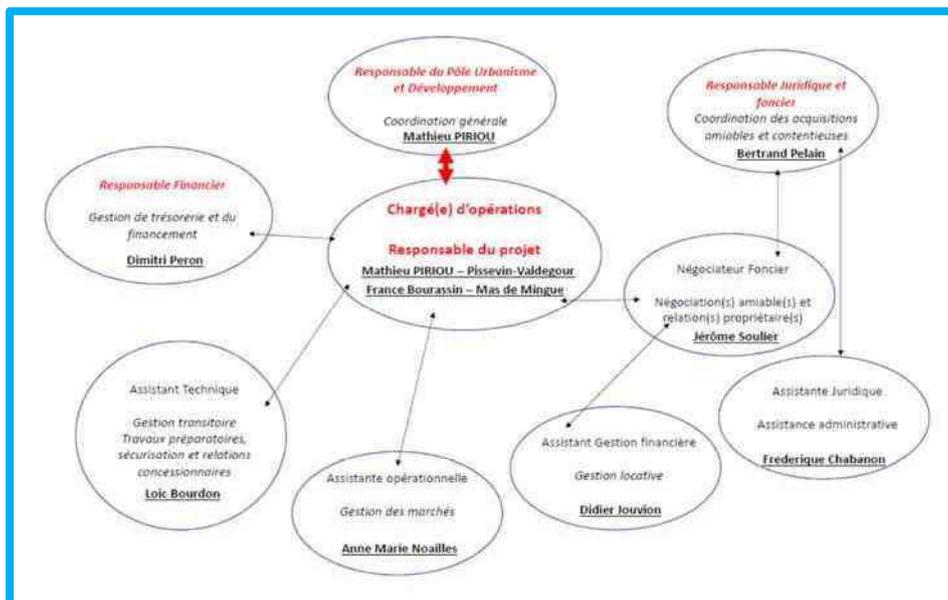
La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les équipements publics de la Ville est assurée par la Direction des Services Techniques, en particulier la Direction de la Construction assistée des différentes Directions fonctionnelles (éducation, sport, social...).

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 importants, 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.

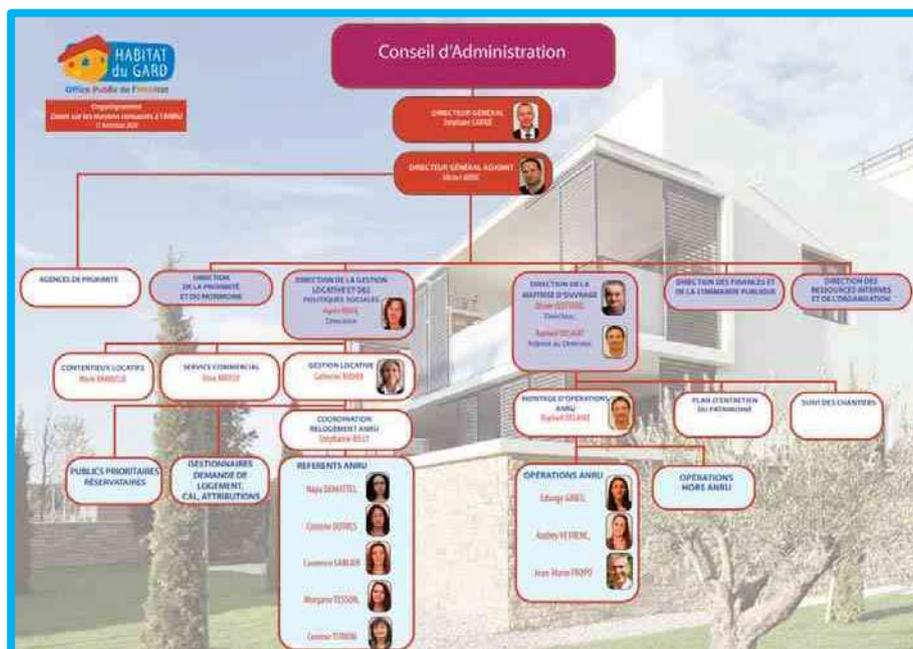


Coordination SPL AGATE / Ville de Nîmes :

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 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 1^{er} 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 de 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.

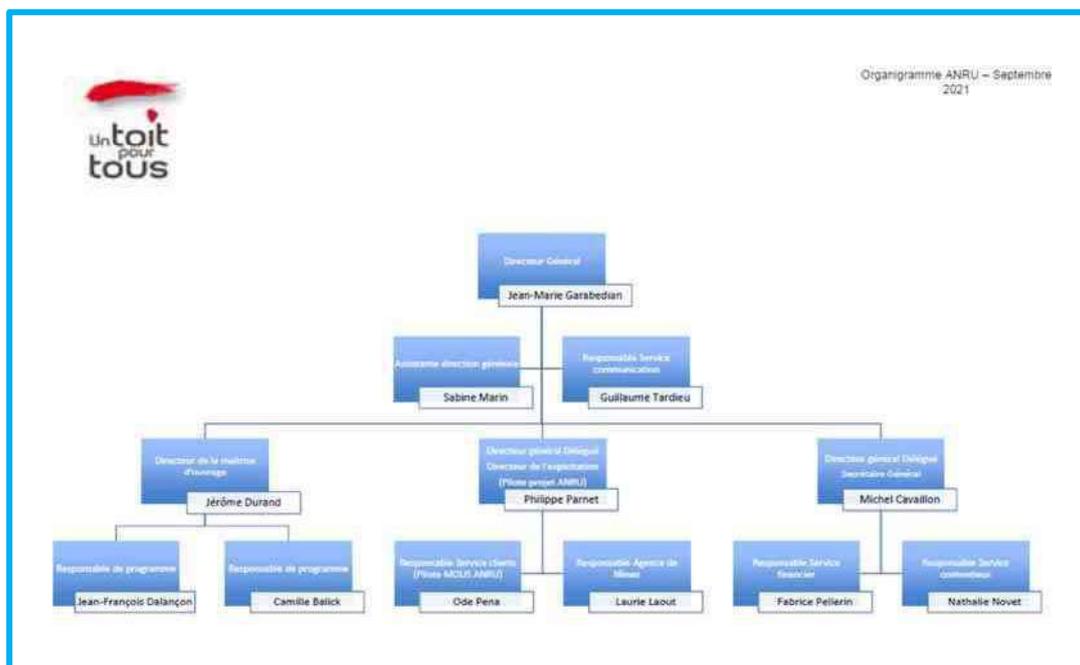
Un Toit pour Tous :

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'accèsion 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'Épargne 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 logement 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 habitants 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
Informers 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	Maitre 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'urbanisme 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 réglementaires 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 réglementaires 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	Erlia	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	Maitre 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, îlot 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
Aménagement 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 îlot 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	Maitre 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
<i>Total PLUS</i>	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
<i>Total PLAI</i>	674	267	338	69	4 à 5
% PLAI sur le total programmation	60 %	60 %	60 %	60 %	4 à 5
<i>Total programmation</i>	1 117	443	559	115	4 à 5

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maitre 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 Gallée -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 - Marguerites - 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 Poulex 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	Maitre 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	Maitre 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 - Marguerittes - 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	Maitre 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	Maitre 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	Erlia	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	Erlia	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	Erlia	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	Erlia	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 - Nîmes - 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	Maitre 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
				prêt bonifié	subvention		Volume de prêt bonifié	Subvention			
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 €	10 %	Volume de prêt bonifié	247 150,45 €	06/11/2019	S2-2023	8
				subvention	254 300,90 €		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 €	10 %	Volume de prêt bonifié	342 300,00 €	28/03/2019	S2-2023	8
				subvention	444 600,00 €		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 €	10 %	Volume de prêt bonifié	338 300,00 €	28/03/2019	S2-2023	8
				subvention	484 600,00 €		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 €	10 %	Volume de prêt bonifié	670 300,25 €	28/03/2019	S2-2024	8
				subvention	860 600,50 €		Subvention	86 060,05 €			
							Total concours financier	756 360,30 €			
Requalification immeuble Clavierie cages 252 à 320 (60 LLS) - Mas de Mingue	C0789-33-0111	Mas de Mingue	Habitat du Gard	prêt bonifié	2 161 005,00 €	20 %	Volume de prêt bonifié	605 416,00 €	06/11/2019	S2-2024	8
				subvention	1 561 004,90 €		Subvention	312 200,98 €			
							Total concours financier	917 617,98 €			
Requalification Petit Archimède -143 LLS - BBC Rénovation - Pissevin Valdegour	C0789-33-0017	Pissevin-Valdegour	Erijia	prêt bonifié	5 140 040,00 €	20 %	Volume de prêt bonifié	2 360 034,00 €	06/11/2019	S1-2021	8
				subvention	3 619 950,00 €		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
				prêt bonifié	subvention		Volume de prêt bonifié	Subvention			
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'accèsion 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	Maitre 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 apparaître 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 2^{ème} semestre 2015, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} 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 solde⁶ 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** pour 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: 17/12/2021 | 12:41:03 CET

Signatures:

<p>Le/La Présidente de REGION OCCITANIE</p>	
<p>Le/La Directeur général de HABITAT DU GARD</p>	
<p>Le/La Directrice générale de ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OCCITANIE</p>	
<p>Le/La Présidente de FONCIERE LOGEMENT</p>	
<p>Le/La Directrice des programmes de ACTION LOGEMENT SERVICES</p> <p>Vera LIZARZABURU</p>	
<p>Le/La Préfète du Gard de ETAT</p>	
<p>Le/La Directrice régionale de CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS</p>	

Le/La Directrice générale
de AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le/La Maire
de VILLE DE NÎMES
Christophe MADALLE

Le/La Président
de COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION NÎMES
METROPOLE

Le/La Directeur général
de SAT

Le/La Directeur général
de UN TOIT POUR TOUS

Le/La Directeur général
de ERILIA

Le/La Directrice générale
de SFHE

Le/La Directeur général
de PROMOLOGIS

Le/La Président
de SPL AGATE
Antoine COTILLON

Le/La Présidente
de DEPARTEMENT DU GARD
Christian Bastid

Le/La Directrice générale par intérim
de ANRU
Anne-Claire MIALOT

