



NÎMES PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE

ATELIERS REGIONAUX DE LA VILLE

10 avril 2006
LA CIOTAT



Présentation de NÎMES METROPOLE



Nîmes Métropole est une jeune institution créée en janvier 2002

- 23 communes
- Superficie : 61 051 ha
- 213 187 habitants (1999)
- 98 543 logements
dont 86 520 résidences principales
- 18 219 logements sociaux
(Soit 21,12%)



Un marché de l'habitat locatif tendu et un parc de logements vieillissant :

- Au cours des dernières décennies, la croissance démographique enregistrée à l'échelle du bassin de vie a été essentiellement périurbaine.
- Le logement locatif est quasi-absent de la périphérie Nîmoise : la part des propriétaires est supérieure à 70 %.



La répartition des logements sociaux sur le territoire de Nîmes Métropole est très déséquilibrée.

Taux d'équipement HLM trop faible.

Difficulté de trouver des terrains à des coûts permettant le montage d'opérations financièrement équilibrées

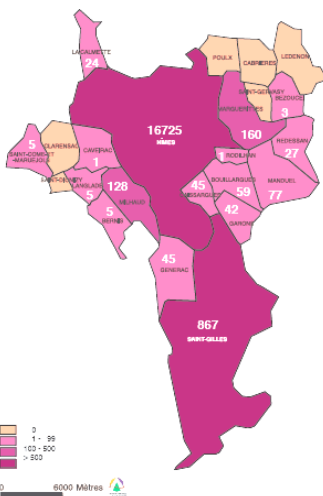


- Le risque hydraulique important sur le territoire accentue les fortes tensions sur le marché foncier local.



Les villes concernées par le projet de rénovation urbaine

PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX CONVENTIONNÉS AU 30/09/2005



NÎMES

- Superficie : 16 185 ha
- 137 740 habitants
- 70 111 logements
dont 60 191 résidences principales
- 16 725 logements sociaux
(Soit 91,80% des logements sociaux de l'agglomération)

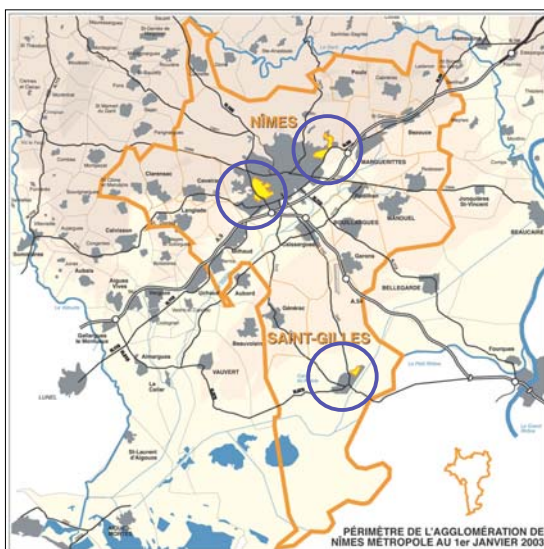
SAINT GILLES

Superficie : 15 373 ha
12 201 habitants

- 4 850 logements
dont 4 304 résidences principales
- 867 logements sociaux
(Soit 4,76% des logements sociaux de l'agglomération)



Les quartiers de rénovation urbaine



NÎMES

CHEMIN BAS D'AVIGNON
VALDEGOUR

SAINT GILLES

SABATOT



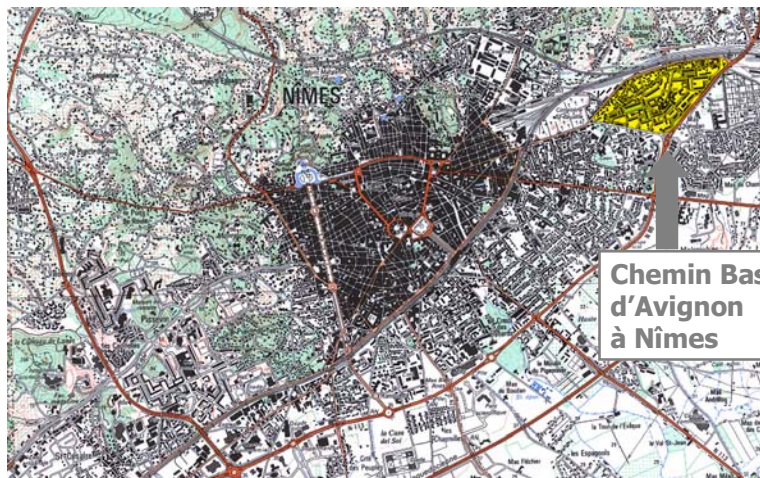
Les projets de rénovation urbaine

Financement du projet

• Ville de Nîmes	3 532 k€	2,3%
• Ville de Saint-Gilles	2 766 k€	1,8%
• Nîmes Métropole	6 225 k€	4,1%
• Conseil Général du Gard	8 226 k€	5,4%
• Conseil régional L.R.	1 090 k€	0,7%
• Bailleurs sociaux	74 160 k€	48,8%
• CDC	479 k€	0,3%
• Europe	912 k€	0,6%
• Etat	13 k€	0,0%
• ANRU	50 026 k€	32,9%
• Autres	4 587 k€	3,0%
Total	152 016 k€	



Chemin Bas d'Avignon à NÎMES





Chemin Bas d'Avignon à NÎMES



Chemin Bas d'Avignon en quelques chiffres

Construction : 1958 - 1980

Superficie : 52 ha

Nombre de logements : 3 038

Nombre d'habitants : 6 588

% logements H.L.M. : 82 %

% copropriété : 8 %

% logements vacants : 12 %



Chemin Bas d'Avignon à NÎMES

Le Constat

- Il occupe une position stratégique en entrée de ville.
- C'est un pôle de densité de l'Est Nîmois, mais il reste à «échelle humaine».
- Son réseau de voies de desserte est complexe et peu lisible.
- Il y a de nombreux espaces extérieurs, mais leur usage reste indéfini.
- On n'y trouve pas d'espace public fédérateur.
- Les équipements publics et commerciaux sont nombreux mais certaines structures sont vieillissantes et subissent une perte d'attractivité importante.
- Le parc de logements sociaux est inadapté



Principes d'aménagement

- Favoriser sa traversée et sa pratique pour l'inscrire dans la trame de la ville.
- Appliquer le principe de résidentialisation.
- Associer le Renouvellement Urbain à celui de l'offre en logements pour faire de la ville « traditionnelle ».
- Redynamiser les services, les équipements publics et commerciaux.
- Restructurer et hiérarchiser les espaces publics.



Principes du projet

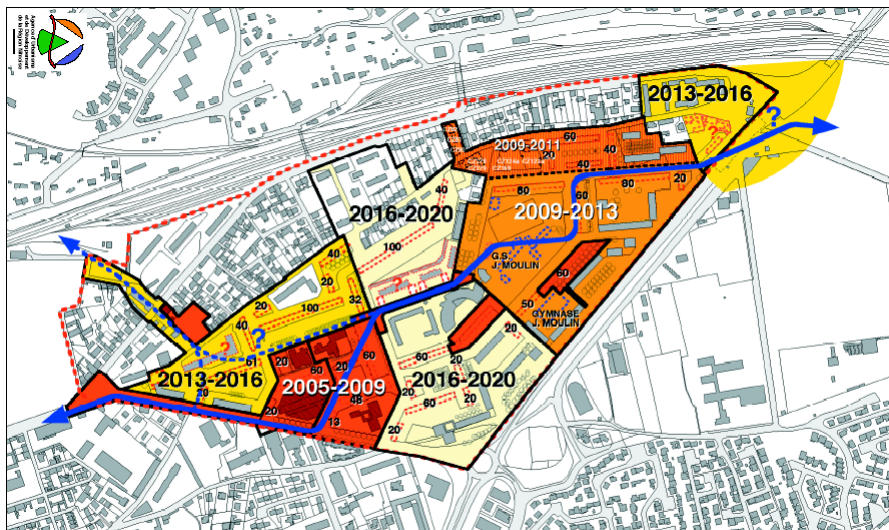
**Faire sortir le quartier de sa coquille...
...pour l'ouvrir enfin sur la ville.**





Chemin Bas d'Avignon à NÎMES

PROJET URBAIN DE CHEMIN BAS D'AVIGNON
PHASAGE ET SITUATION DES TRANCHES OPÉRATIONNELLES



2005 - 2020 1 504 lgts sociaux démolis (94 lgts / an)

2005 - 2009 361 lgts sociaux démolis
160 lgts sociaux démolis

2009 - 2011

2009 - 2013 450 lgts sociaux démolis

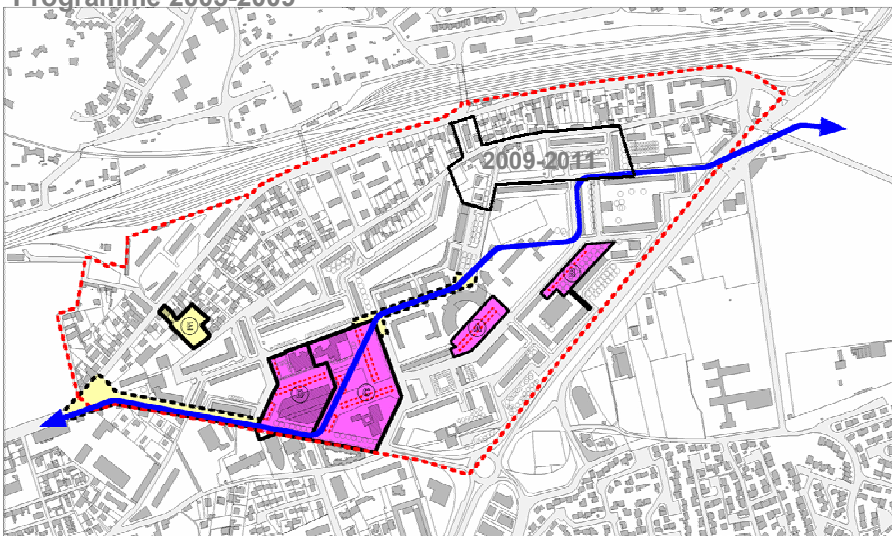
2013 - 2016 333 lgts sociaux démolis

2016 - 2020 360 lgts sociaux démolis



Chemin Bas d'Avignon à NÎMES

Programme 2005-2009





Chemin Bas d'Avignon à NÎMES



APRES

361 logements sociaux démolis
dont 120 vacants période 2005-2009

160 logements sociaux démolis
période 2009-2011

521 logements sociaux construits
207 sur le quartier
230 sur la Ville de Nîmes
84 sur L'agglomération

59 logements privés sur le quartier

26 logements en accession sociale

Le centre commercial restructuré

Création pépinière d'entreprises



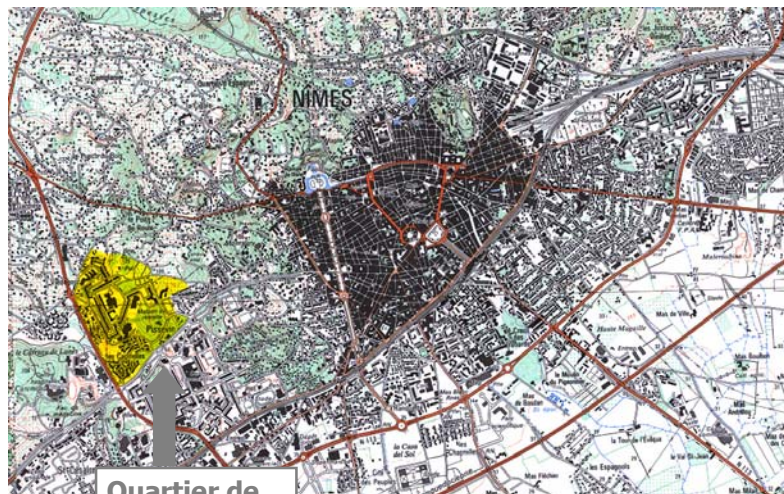
Chemin Bas d'Avignon à NÎMES

• 76.013 k€ investis

- Démolitions 9.776 k€
- Constructions 53.017 k€
- Réhabilitations 0 k€
- Aménagements 4.246 k€
- Equipements 6.421 k€
- Autres actions 553 k€

Les financeurs

- Ville de Nîmes 2.073 k€
- Nîmes Métropole 2.342 k€
- Conseil Général 3.576 k€
- Conseil régional 490 k€
- Bailleurs sociaux 37.772 k€
- CDC 77 k€
- Europe 642 k€
- ANRU 23.759 k€
- Autres 3.282 k€



**Quartier de
Valdegour
à Nîmes**

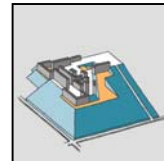


Valdegour en quelques chiffres

Construction :	1970 – 1985
Superficie :	85 ha
Nombre de logements :	2 440
Nombre d'habitants :	6 277
% logements H.L.M. :	77 %
% copropriétés :	0 %
% logements vacants :	22 %

Le Constat

- C'est un quartier « stigmatisé », en dehors des réseaux d'échanges inter-quartiers.
- Le relief contraignant et la structure bâtie provoquent à la fois un effet «citadelle» et un effet «labyrinthe».
- Il est un exemple de l'urbanisme de masse des années 60 (ZUP) constitué de barres, de tours et de dalles.
- Il est inséré dans un environnement valorisant d'habitat dispersé et de garrigue.
- C'est le quartier où l'on observe la plus forte baisse de population entre les deux derniers recensements.
- 54% des actifs sont au chômage
- Valdegour est presque exclusivement dédié au logement locatif social (88 % du parc total).



Principes d'aménagement

- Initier un processus évolutif,
- Revenir sur les principes urbains originels très contraignants,
- Tirer partie de la qualité du site pour que Valdegour redevienne attractif,
- Consolider les équipements et les services.



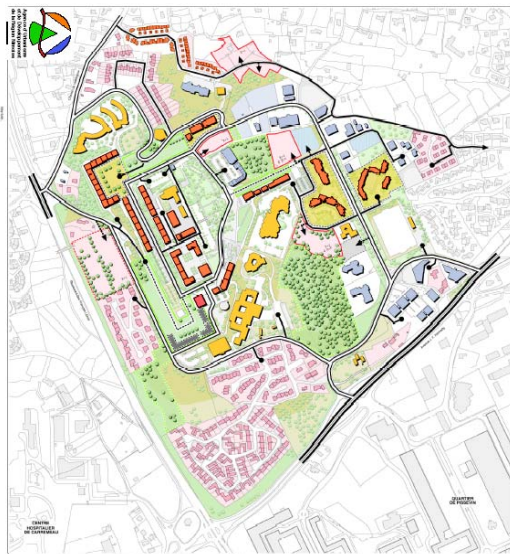
Valdegour à NÎMES Casser « l'effet citadelle »...

Principes du projet



PROJET URBAIN DE VALDEGOUR PLAN DE MASSE PROJÉTÉ 2015

Valdegour à NÎMES



- Réhabilitation (petite réhabilitation) de bâtiments collectifs sociaux
- Réhabilitation de bâtiment collectif social
- Démolition envisagée de bâtiment collectif social
- Démolition envisagée de voies sur pilotis
- Terrains à bâtir pour de l'habitat social (niveau max.)
- Terrains à bâtir pour de l'habitat privé (niveau max.)
- Aménagement, création d'espaces extérieurs
- Valorisation d'espaces extérieurs
- Création d'aires de stationnement

Note: les aménagements extérieurs (paysage et fleurissement) des bâtiments réhabilités sont à la charge des occupants.

- Logements sociaux
- Logements individuels privés
- Activités commerciales, économiques, sportives, culturelles
- Équipements publics, services (écoles, centres sociaux, culturels, etc.)

0 100 m.

18 Novembre 2014



Valdegour à NÎMES

**327 logements sociaux
démolis dont 57 vacants**

**327 logements sociaux
construits**

95 sur le quartier

232 sur la Ville de Nîmes

0 sur L'agglomération

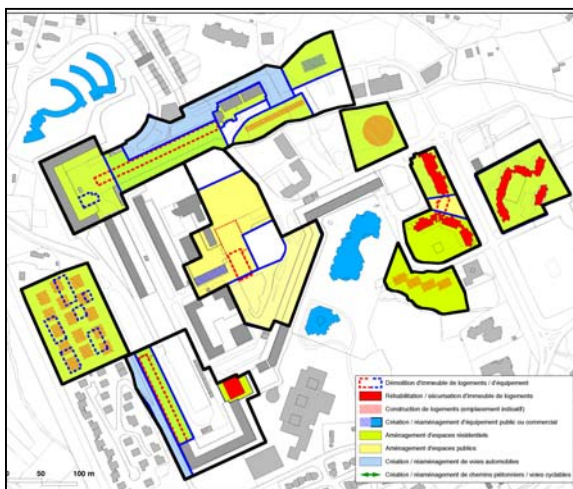
**30 logements privés sur le
quartier**

322 logements réhabilités

**Réorganisation des
groupes scolaires**

**Suppression des voies
suspendues**

**Création d'une pépinière
d'entreprises**



Valdegour à NÎMES

52.942 k€ investis

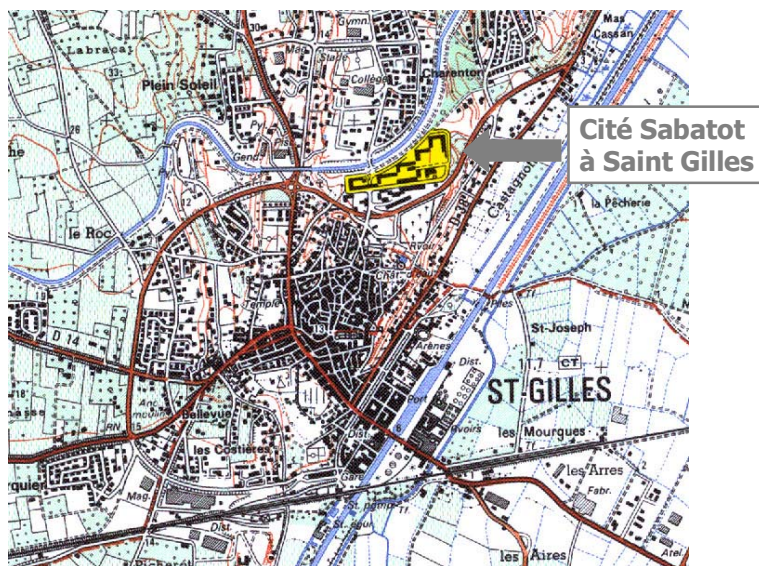
- Démolitions 4.833 k€
- Constructions 30.703 k€
- Réhabilitations 8.211 k€
- Aménagements 5.643 k€
- Equipements 2.257 k€
- Autres actions 1.295 k€

Les financeurs

- Ville de Nîmes 1.417 k€
- Nîmes Métropole 2.686 k€
- Conseil Général 3.592 k€
- Conseil régional 239 k€
- Bailleurs sociaux 27.381 k€
- CDC 94 k€
- ANRU 16.864 k€
- Autres 669 k€



Sabatôt à SAINT-GILLES



Sabatôt à SAINT-GILLES



Sabatôt en quelques chiffres

	Nombre d'habitants :	1 819
Construction :	1963 – 1980	% logements H.L.M. : 98 %
Superficie :	29 ha	% copropriétés : 0 %
Nombre de logements :	550	% logements vacants : 0 %

Le Constat

- La cité Sabatôt reste un point de passage majeur entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires au nord.
- Elle est faite de continuités bâties très importantes, dont la plus marquante est la « barre nord ».
- Les espaces extérieurs sont nombreux, mais sans usage défini.
- Il n'y a pas d'activités économiques.
- **Les 550 logements de la Cité Sabatôt sont quasiment dédiés à l'habitat locatif social.**

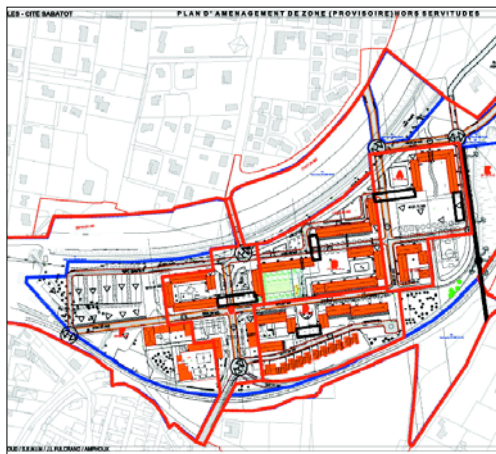
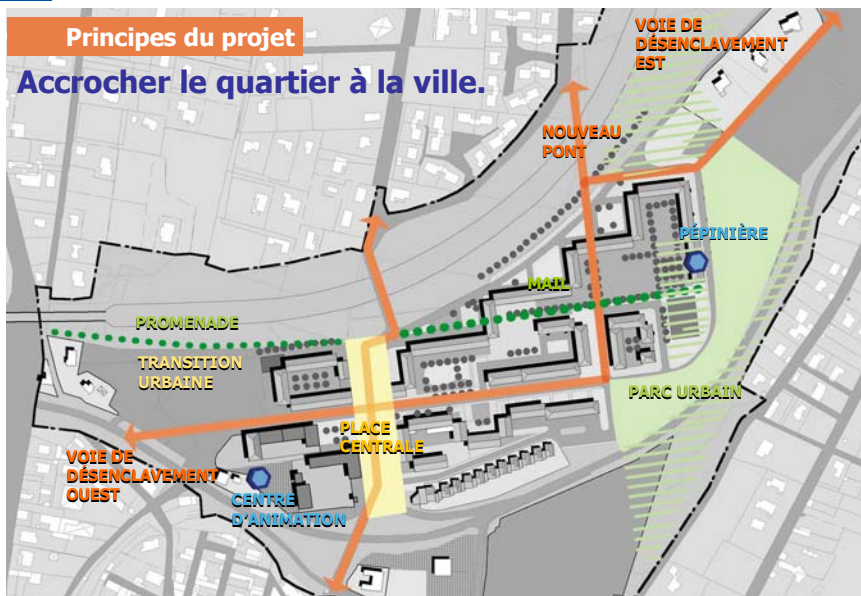


Principes d'aménagement

- **Affirmer la vocation résidentielle et favoriser la mixité sociale**
- **Casser l'effet de barre pour retrouver des îlots urbains et dessiner un maillage plus fonctionnel.**
- **Reconfigurer les accès et la traversée du quartier.**
- **Valoriser les espaces extérieurs et la qualité paysagère du site.**
- **Renouveler et diversifier l'offre en logements.**



Principes du projet Accrocher le quartier à la ville.



96 logements sociaux démolis

96 logements sociaux construits

32 sur le quartier

64 sur la Ville de Saint-Gilles

0 sur L'agglomération

15 logements privés sur le quartier

Création d'un centre social

Création d'une pépinière d'entreprises



Sabatôt à SAINT-GILLES

• 25.791 k€ investis

- Démolitions 1.797 k€
- Constructions 10.226 k€
- Réhabilitations 3.959 k€
- Aménagements 7.041 k€
- Equipements 1.889 k€
- Autres actions 879 k€

• Les financeurs

- Ville de St-Gilles 2.766 k€
- Nîmes Métropole 1.158 k€
- Conseil Général 1.529 k€
- Conseil régional 360 k€
- Bailleurs sociaux 9.781 k€
- Europe 270 k€
- ANRU 9.277 k€
- Autres 650 k€

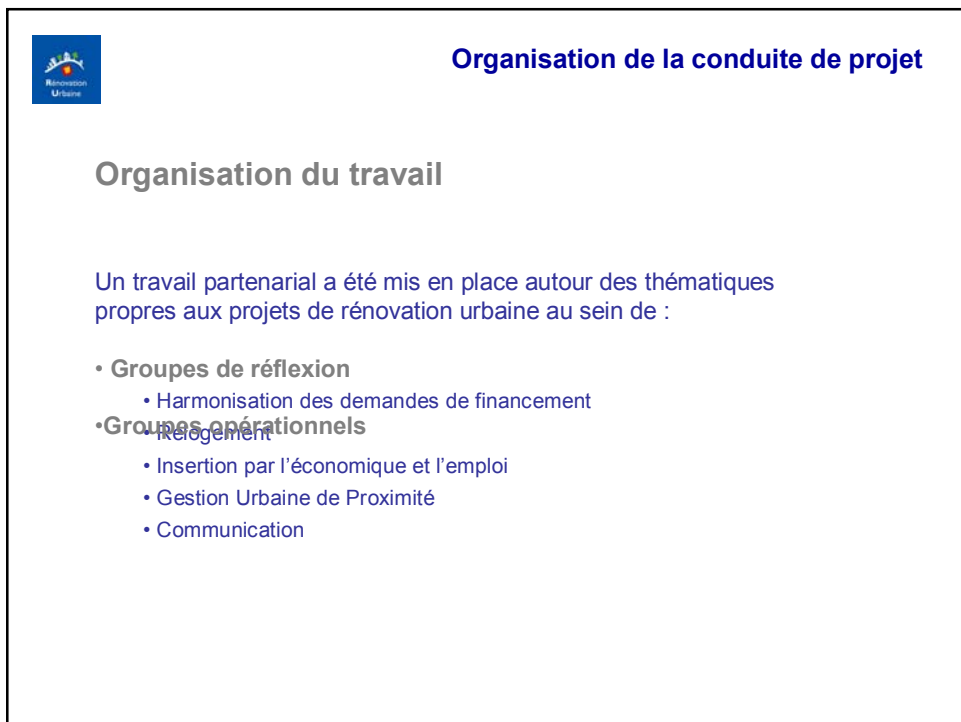
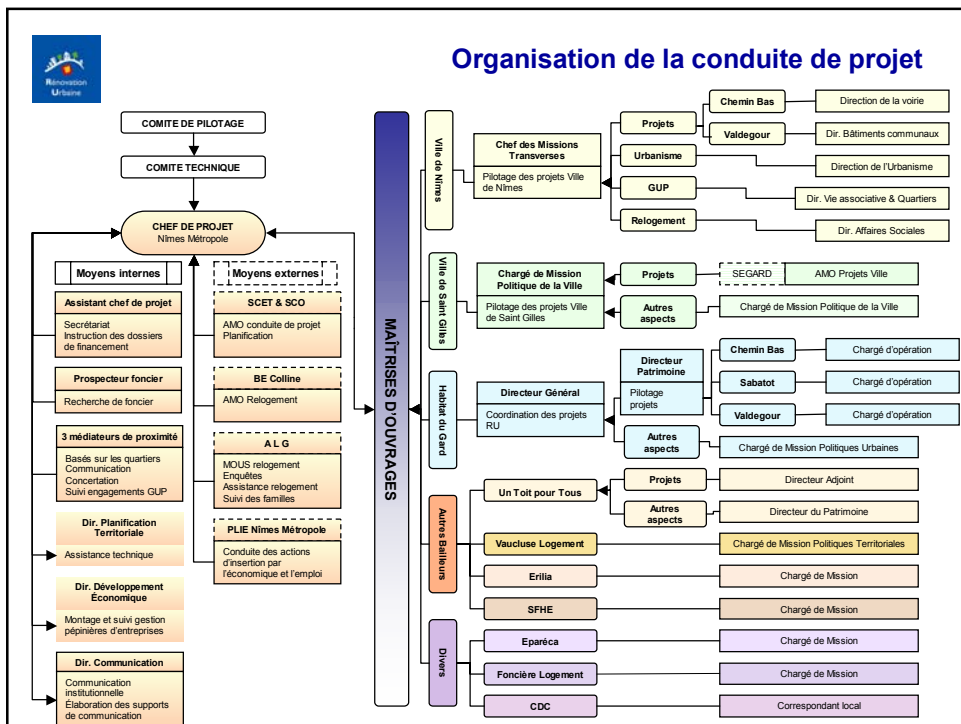


La conduite de projet

La conduite de projet

Sous maîtrise d'ouvrage de Nîmes Métropole,
elle s'organise autour de deux instances :

- Un comité de pilotage stratégique
- Un comité de pilotage opérationnel,
s'appuyant lui-même sur un binôme :
 - Un chef de projet de rénovation urbaine
 - Une mission d'assistance de conduite de projet





Harmonisation des demandes de financement

Animation :

- Nîmes Métropole

Partenaires :

- L'ensemble des financeurs du dossier de Rénovation Urbaine

Objectifs :

- Harmoniser les procédures
- Centraliser les demandes
- Suivre les dépôts et l'instruction

Acté :

- Lieu de dépôt unique
- Dossier identique
- Décision de dossier complet
- Procédures transparentes



Relogement

Animation :

- AMO relogement (BE Colline)

Partenaires :

- | | | |
|----------------|-----------------|--------------------|
| •Les Bailleurs | Les villes | Le Conseil Général |
| •La Préfecture | Nîmes Métropole | MOUS relogement |

Objectifs :

- Mise au point documents
- Élaboration processus relogement

Acté :

- Charte du relogement
- Protocole Particulier
- Mise en place d'une Commission Technique Relogement
- Mise à disposition de la R.U. de 20% de la rotation réservataires compris
- Demande de logement unique
- Transfert des dépôts de garantie



Groupes de réflexion

Insertion par l'économie et l'emploi

Animation :

- PLIE Nîmes Métropole

Partenaires :

- Les signataires de la Convention R.U.
- ANPE, ASSEDIC, AFPA, FFB, Capeb, AREN

Objectifs :

- Favoriser l'emploi dans les quartiers
- Accompagner les maîtres d'ouvrage, entreprises et demandeurs d'emploi

Acté :

- Plan local d'application de la Charte Nationale d'Insertion
- L'appui sur les structures locales existantes dans les quartiers
- L'observatoire de l'évolution de l'emploi dans les quartiers
- L'observatoire de la commande publique



Groupes de réflexion

Gestion Urbaine de Proximité

Animation :

- Nîmes Métropole

Partenaires :

- Les villes
- Les Bailleurs
- Le Conseil Général
- La Préfecture

Objectifs :

- Coordonner les actions déjà conduites
- Améliorer les conditions de vie quotidiennes des habitants
- Renforcer les liens avec le tissu associatif

Acté :

- Convention cadre de GUP
- Extension aux quartiers à forte densité de logement social
- Mise en place de correspondant locaux
- Examen des projets par la commission de prévention situationnelle



Groupes de réflexion

Communication

Animations :

- Nîmes Métropole

Partenaires :

- L'ensemble des signataires de la Convention R.U.

Objectifs :

- Mise en place signalétique commune
- Recentrer la communication vers les habitants

Acté :

- Création d'un logo RU utilisé sur tous les supports de communication, les panneaux de chantier
- Guide du relogement
- Lettre d'information



Organisation de la conduite de projet

Organisation du travail

Un travail partenarial a été mis en place autour des thématiques propres aux projets de rénovation urbaine au sein de :

- **Groupes de réflexion**
- **Groupes opérationnels**
 - Commission Technique Relogement (CTR)
 - Groupes de suivi
 - Groupes de veille
 - Groupe de prévention situationnelle



Groupes opérationnels

Commission Technique Relogement (CTR)

Animation :
MOUS Relogement

Périodicité :
Mensuel 2^e lundi du mois

Participants :

- Les Bailleurs
- Les villes
- Le Conseil Général
- La Préfecture
- Nîmes Métropole
- AMO relogement
- Les collecteurs 1%

Rôle :

- Mise en adéquation de l'offre locative avec les besoins liés au relogement des familles
- Suivi des engagements
- Travail sur les situations complexes



Groupes opérationnels

Groupes de suivi

Animation :
AMO Projet (SCET & SCO)
Nîmes Métropole

Périodicité :	
Mensuel	Chemin Bas
	Valdegour
	Sabatôt
	1 ^{er} lundi du mois
	2 ^e jeudi du mois
	1 ^{er} jeudi du mois

Les réunions ont lieu sur les sites opérationnels

Participants :

- Les maîtres d'ouvrage amenés à intervenir sur le quartier

Rôle :

- Point sur l'avancement des opérations
- Coordination des interventions
- Résolution de problématiques techniques multi intervenants



Groupes opérationnels

Groupes de veille

Animation :
Ville de Nîmes
Ville de Saint Gilles

Périodicité :
Mensuel par quartier

Participants :

- Les villes
- Le Conseil Général
- Les Bailleurs
- Nîmes Métropole
- Acteurs des quartiers

Rôle :

- Déclinaisons locales de la convention cadre GUP
- Coordination des actions liées à la gestion urbaine de proximité
- Mise en place d'actions d'implication des habitants et d'appropriation des projets
- Évaluation des actions conduites



Groupes opérationnels

Groupe de prévention situationnelle

Animation :
DDSP
Nîmes Métropole

Périodicité :
Mensuel 4^e vendredi du mois

Participants :

- DDSP
- Nîmes Métropole
- Villes
- Bailleurs
- Pompiers
- DDE
- Services de transports

Rôle :

- Examen de tous les projets sous l'angle criminogène
- Constitution d'une bibliothèque d'exemples
- Analyse de situations existantes



Le relogement

Tous le processus de relogement est régi par 3 documents :

La charte relogement

Le protocole particulier

**Le règlement intérieur de la commission technique
relogement (CTR)**



Le relogement

La charte du relogement est régie par 7 principes :

- **Principe de mutualisation**
- **Principe de priorité**
- **Principe d'adéquation**
- **Principe d'accompagnement**
- **Principe du transfert des dépôts de garantie**
- **Principe de prise en charge des frais de déménagement**
- **Principe de prise en charge des frais d'installation**



La Commission Technique Relogement

Le fonctionnement de la commission technique relogement est fixé par un règlement intérieur prévu dans la charte et sur les enquêtes sociales réalisées par la MOUS.

Deux candidats par logement sont proposés et une vigilance particulière est apportée dans le choix des candidats par rapport aux politiques de peuplement de l'immeuble concerné.

Il s'agit d'une pré-attribution qui est confirmée par les commissions respectives des bailleurs.

Un bilan des relogements et du respect des engagements contractuels est présenté à chaque séance.

La commission technique relogement traite également des situations complexes (impayés, sur occupation, troubles de voisinages, procédures d'expulsion en cours, ...) et des procédures à mettre en œuvre en cas de refus de déménager à l'issue de trois propositions de relogement.



Protocole Particulier

Un protocole particulier est signé, à l'issue de chaque acceptation de relogement, par le locataire, le bailleur initial, l'éventuel nouveau bailleur et Nîmes Métropole pour fixer les engagements réciproques de toutes les parties.

Accompagnement social

L'accompagnement social des familles est systématiquement assuré pendant trois mois par les travailleurs sociaux de l'équipe MOUS pour toutes les familles relogées.

En cas de besoin, une mesure d'accompagnement social lié au logement en lien avec le service départemental peut être mise en place.

Le guide du relogement



COMMENT CELA VA-T-IL SE PASSER ?

Je voudrais rester dans ma ville, mais habiter dans un autre quartier où mon bailleur n'a pas de logements. Est-ce possible ?

Les logements sociaux des bailleurs présents dans les communes de l'agglomération peuvent être mobilisés pour vous reloger, à la condition qu'ils se libèrent dans la période prévue pour votre relogement. Nous solliciterons les autres organismes de logement social.

Le logement que l'on m'a proposé me convient, mais cette adresse obligerait mon fils à changer d'école. Est-ce que je peux malgré cela, maintenir son inscription dans son école jusqu'à la fin de l'année scolaire ?

C'est possible, mais vous devez demander l'autorisation à la mairie.

LES DÉMARCHES À EFFECTUER

Changer d'adresse implique quelques démarches que vous pouvez effectuer suivant les cas par courrier, fax, Internet, téléphone ou en vous déplaçant.

Vous devez avertir les structures suivantes (cases cochées) sans oublier d'indiquer vos références :

☐ Caisse d'Allocations Familiales (CAF) N° d'allocataire : _____ Fait le : _____	☐ Votre mutuelle N° référence : _____ Fait le : _____
☐ ASSEDIC N° référence : _____ Fait le : _____	☐ Votre (vos) employeur(s) Fait le : _____
☐ Organisme de prestations familiales (fonctionnaires) N° référence : _____ Fait le : _____	☐ La caisse de retraite N° référence : _____ Fait le : _____
☐ Caisse Primaire d'Assurance Maladie (sécurité sociale) N° : _____ Fait le : _____	☐ La Direction de l'école Fait le : _____
	☐ La Direction du collège Fait le : _____



Rédaction-conception :
Nîmes Métropole

Réalisation :
Nîmes Métropole

Documents graphiques:
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Nîmoise
Senim – Fulcrand - Amphoux

Photos :
Terraluna - Corbier - Blot
AUDRN - Nîmes Métropole - Ville de Nîmes

