

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE MANDUEL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 11 juin 2024 - Délibération n°24-042**

**Objet : Approbation de la convention OPAH RU**

Le onze juin deux mille vingt-quatre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le cinq juin précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

**PRÉSENTS :** J-J. GRANAT, M. PLA, L. HEBRARD, I. ALCANIZ-LOPEZ, N. CANONGE, W. ALCANIZ, N. ANDREO, J-P. ROUX, M. MESSINES, M. MONNIER, M. EL AIMER, A. MATEU, F. LOPEZ, C. CERVERO, C. BOUILLET, P. SILVA, F. BOUCHE, H. NEVEU, X. PECHAIRAL, H. NICOLAS, D-A. ROUX, D. GUIOT, D. MARTY, T. SABATIER.

**ONT DONNE PROCURATION :**

P. PLONGET donne procuration à J-P ROUX, E. SIFUENTES donne procuration à N. CANONGE, B. MALLET donne procuration à X. PECHAIRAL, S. DIELLA donne procuration à T. SABATIER, H. JONQUIERE donne procuration à D. GUIOT.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** I. ALCANIZ-LOPEZ

\* \* \*

**Rapporteur : Marine PLA, 1<sup>ère</sup> Adjointe**

**1 – Le contexte général**

Dans le cadre de son 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération s'est engagée dans une politique volontariste d'intervention sur le parc privé ancien. Parmi les enjeux : l'amélioration du confort, la résorption de l'insalubrité, la lutte contre la vacance, l'adaptation à la perte d'autonomie et bien sûr la performance énergétique, ce dernier objectif obéissant tant à des considérations écologiques (endiguement du réchauffement climatique) qu'économiques (maîtrise des charges des ménages).

Dans cette optique, la Communauté d'Agglomération, de concert avec les communes, souhaite mettre en place une démarche proactive. A la suite d'une première analyse d'ampleur menée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nimoise et Alésienne (AUDRNA), elle a lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) multisite "Coeurs de bourgs" sur cinq communes de son territoire : Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud. Menée à cheval entre 2022 et 2023, cette étude, préfigurant un dispositif d'accompagnement à la rénovation globale, a confirmé l'intérêt communautaire à agir sur ces communes

Ainsi, la mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain- est apparue comme le dispositif le plus approprié. En adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat mais également du projet de territoire propre aux communes, le présent dispositif a pour but de répondre aux enjeux suivants, identifiés et partagés par l'ensemble des communes :

- Enrayer les processus de dégradation des centres et impulser une requalification durable des logements ;
- Rééquilibrer l'offre de logement et la mixité sociale dans les centres anciens ;
- Éradiquer le bâti énergivore et les situations de précarité qui en découlent ;
- Contraindre les propriétaires des bâtiments les plus dégradés et dont la situation est aujourd'hui totalement bloquée à réaliser des réhabilitations pérennes ;
- Protéger le patrimoine caractéristique des centres anciens.

## **2 – Le contexte pour Manduel**

Le périmètre d'intervention concerne le centre ancien de la ville avec pour objectif de lutter contre l'habitat indigne, contre la vacance, contre la précarité énergétique. Pour Manduel, le périmètre couvre 414 immeubles et 559 logements.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence que dans le périmètre concerné, 18,6% des immeubles sont suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne. Par ailleurs, en matière de précarité énergétique, 60% des logements du centre ancien présentent une étiquette E, F ou G.

L'objectif du dispositif est d'enclencher une dynamique de réhabilitation qui devra produire un renouvellement durable du parc de logements anciens et initier une valorisation du patrimoine immobilier. Il est donc d'accompagner les propriétaires, ainsi que les locataires, sur les aspects techniques, administratifs et financiers. Le service proposé comprend la recherche d'une solution financière et technique, adaptée aux besoins exprimés et un accompagnement (le cas échéant social) tout au long de la phase de travaux.

Le dispositif repose sur un partenariat qui se traduit par des engagements financiers optimisés pour la conduite de projets et de travaux en phase opérationnelle de l'ANAH, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, la commune de Manduel, la CAF du Gard, la Fondation Abbé Pierre et la Caisse des Dépôts et Consignations. Il valorise et s'inscrit en subsidiarité des autres dispositifs d'accompagnement existants (prêts aidés, déduction fiscale, aides des caisses de retraite, fonds sociaux, ...).

L'engagement financier de la commune est estimé à 12 150 euros pour l'aide aux ravalements des façades et à 50 000 euros dans le cadre du recyclage envisagé pour deux immeubles situés au 2 et au 18 rue Turenne.

-----  
**Vu** le code général des collectivités territoriales;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 303-1 et suivants ;

**Vu** la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général en date du 8 novembre 2002 ;

**Vu** le 7<sup>ème</sup> plan département d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, adopté par arrêté du préfet et du président du département du Gard ;

**Vu** le programme local de l'habitat 2019-2024 approuvé par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole en date du 02 décembre 2019 ;

**Vu** le projet de convention joint en annexe de la présente délibération ;

**Considérant** l'importance de cette opération pour réhabiliter le centre ancien de la commune de Manduel ;

Oùï l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

**ARTICLE 1.** Le conseil municipal approuve les termes de la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, renouvellement urbain multisite « cœurs de bourgs ».

**ARTICLE 2.** Le maire, ou son représentant, est autorisé à signer la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, renouvellement urbain multisite « cœurs de bourgs » ainsi que toutes autres pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la convention.

Convocation : 05 juin 2024  
Affichage ordre du jour : 05 juin 2024  
Présents : 24  
Suffrages exprimés : 29  
Absents : 5  
Publiée le :

**14 JUIN 2024**

Pour extrait certifié conforme  
Le Maire,  
Jean-Jacques GRANAT

La secrétaire de séance,  
Isabel ALCANIZ-LOPEZ



« Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».