

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION NÎMES MÉTROPOLE

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

OPAH-RU 2024-2029

Convention n° 1

signée le



La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole (CA NM) maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Franck PROUST, Président de la **Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole**,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Franck Proust, ou son représentant

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Franck Proust, ou son représentant et dénommée ci-après « Anah »,

La commune de Clarensac, représentée par Monsieur Patrick GERVAIS, Maire,

La commune de Générac représentée par Monsieur Frédéric TOUZELLIER, Maire,

La commune de Manduel, représentée par Monsieur Jean Jacques GRANAT, Maire,

La commune de Marguerittes, représentée par Monsieur Rémi NICOLAS, Maire,

La commune de Milhaud, représentée par Monsieur Jean-Luc DESCLOUX, Maire,

Le Département du Gard, représenté par Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente,

L'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, représentée par Christian BASTID, Président,

L'EPF Occitanie, représentée par Madame Claire LAPEYRONIE, Présidente,

La Caisse d'Allocation Familiale du Gard, représentée par son directeur, M. Mathieu PERROT,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Madame Annabelle VIOLLET, Directrice régionale Occitanie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

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 7ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 9 décembre 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2019-2024 approuvé par délibération du 02/12/2019 par la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole,

Vu la convention de délégation de compétence du 15/05/2023 conclue entre la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-2 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 16/05/2023 conclue entre la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26 février 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 23 janvier 2024, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 4 janvier 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 5 janvier 2024 au 6 février 2024 au siège de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

Table des matières

Préambule	1
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application	3
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux	3
1.1. Dénomination de l’opération	3
1.2. Périmètre et champs d’intervention	3
Chapitre II – Enjeux de l’opération	3
Article 2 – Enjeux	3
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	4
Article 3 – Volets d’action	5
3.1. Volet urbain	5
3.1.1. Descriptif du dispositif	5
3.1.2. Objectifs	7
3.2. Volet foncier	7
3.2.1. Descriptif du dispositif	7
3.3. Volet immobilier	10
3.3.1. Descriptif du dispositif	10
3.3.2. Objectifs	10
3.4. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	11
3.4.1. Descriptif du dispositif	11
3.5. Volet copropriété en difficulté	14
3.5.1. Descriptif du dispositif	14
3.5.2. Objectifs	17
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	18
3.6.1. Descriptif du dispositif	18
3.6.2. Objectifs	20
3.7. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	20
3.7.1. Descriptif du dispositif	20
3.7.2. Objectifs	21
3.8. Volet social	21
3.8.1. Descriptif du dispositif	21
3.8.2. Objectifs	22
3.9. Volet patrimonial et environnemental	22
3.9.1. Descriptif du dispositif	22
3.9.2. Objectifs	24

3.10. Volet économique et développement territorial	24
3.10.1. Descriptif du dispositif	24
3.10.2 Objectifs	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	25
Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires	27
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération	27
5.1. Financements de l’Anah	27
5.1.1. Règles d’application	27
5.1.2. Montants prévisionnels	28
5.2. Financements de la collectivité maître d’ouvrage – Nîmes Métropole	29
5.2.1. Règles d’application	29
5.2.2 Montants prévisionnels	29
5.3. Financements des communes	31
5.3.1. Règles d’application	31
5.3.2 Montants prévisionnels	31
5.4. Financements de la Banque des Territoires	32
5.4.1 Règles d’application	32
5.4.2. Montants prévisionnels	32
5.5. Financements du Conseil Départemental du Gard	32
5.5.1 Règles d’application	32
5.5.2. Montants prévisionnels	32
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	33
Article 6 – Conduite de l’opération	33
6.1. Pilotage de l’opération	33
6.1.1. Mission du maître d’ouvrage	33
6.1.2. Instances de pilotage	33
6.2. Suivi-animation de l’opération	34
6.2.1. Équipe de suivi-animation	34
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	34
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	35
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	35
7.3.2. Bilans et évaluation finale	36
Chapitre VI – Communication.	37
Article 8 - Communication	37
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	38

Article 9 - Durée de la convention	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	38
Article 11 – Transmission de la convention	38
Annexe 1 - Périmètres opérationnels.....	40
Annexe 2 - Liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.....	43

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, dont font partie Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud, a été créée en 2002. Elle regroupe aujourd'hui 39 communes pour une population totale de 261 728 habitants (Insee 2020).

Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, les compétences dévolues au sens de l'article L 5211-11 et L 5216 du Code Général des Collectivités locales, pour l'équilibre social de l'habitat. Elle dispose qui plus est, au sens de l'article 61 de la loi relative aux libertés et responsabilité locales, de la délégation des aides à la pierre.

Les bourgs et villages de Nîmes Métropole ont connu ces cinquante dernières années un développement démographique très soutenu, dont l'expression urbaine, selon un schéma classique, s'est trouvée matérialisée par l'émergence massive de maisons pavillonnaires en accession à la propriété, le développement de zones commerciales, la poursuite de la motorisation des ménages et le développement du réseau routier. Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud s'inscrivent dans cette dynamique. Aujourd'hui, malgré ce développement, les cœurs de bourgs de ces communes connaissent une perte d'attractivité principalement marqué par :

- un recul de l'activité commerciale ;
- une délocalisation ou une fermeture de certains équipements et services publics ;
- un accroissement de la vacance et une dégradation des logements ;
- une paupérisation de la population.

Ce déclin s'explique en grande partie par un parc de logements inadapté aux attentes des ménages d'aujourd'hui, avec des difficultés de stationnement, un ensoleillement souvent réduit et bien souvent un espace extérieur jugé insuffisant. Ces communes proposent une offre de logements constituée à 80% de maisons individuelles en accession à la propriété sur des parcelles d'une superficie moyenne allant de 400 à 800 m² environ tandis que ces cœurs de bourgs sont eux partagés entre maisons de villages et petits immeubles collectifs en R+1 ou R+2 où l'offre du parc locatif privé se concentre.

Par ailleurs, sur ces communes, les besoins en logements sont réels mais limités aux disponibilités foncières, du fait des contraintes géographiques, liées au risque inondation notamment, ainsi que des restrictions réglementaires limitant l'artificialisation des sols, avec notamment l'objectif à l'horizon 2050 du "zéro artificialisation nette" exprimé dans la loi Climat et Résilience du 27 août 2021 (ZAN). Dès lors que l'artificialisation des sols sera, à court ou moyen terme, circonscrite aux zones déjà urbanisées, les centres villes apparaissent, via la réhabilitation et le renouvellement urbain, comme un vivier privilégié de logements : leurs mobilisations doivent d'ores et déjà être prioritaires.

Enfin, dans un dernier élément de contexte, il convient ici de souligner que les communes concernées par la présente convention sont des communes SRU déficitaires, voire carencées.

Consciente de cette situation, la Communauté d'Agglomération déploie, à travers l'ensemble de ses documents cadres, une politique rigoureuse en matière de développement, tout en veillant à préserver les ressources naturelles et en cohérence avec les perspectives démographiques. A ce titre, plusieurs documents mettent en exergue la capacité fournie par les centres anciens des communes comme potentiel de développement. Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 a ainsi révélé le potentiel de mobilisation du foncier disponible en cœur de ville. Dans ce même document, les communes déficitaires ou carencées en logements sociaux sont par ailleurs ciblées dans la mise en place et le développement d'une politique de l'habitat plus encadrée.

Dans cette optique, la CANM, de concert avec les communes, souhaite mettre en place une démarche proactive. De ce fait, à la suite d'une première analyse d'ampleur menée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne (AUDRNA), elle a lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU multisite "Cœurs 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. De par leur positionnement urbain stratégique,

l'état du bâti recensé, mais également les rôles de centralités qu'elles jouent et vont être amenés à jouer à l'échelle intercommunale, l'intervention de la CA NM sur ces cinq communes apparaît clairement opportun. Dans le détail, l'étude pré-opérationnelle menée a mis en évidence les éléments suivants :

- Un niveau de vie globalement moins élevé dans les centres anciens que dans la périphérie des communes étudiées et des familles monoparentales surreprésentées ;
- Une surreprésentation des populations les plus jeunes et les plus vieilles est par ailleurs observée sur les centres anciens ;
- Une majorité de locataires (51%) occupent les logements des centres anciens, en contradiction avec la structure de propriété observée sur le reste des territoires communaux ;
- Une structure des logements qui semble de moins en moins en adéquation avec la structure démographique en place ;
- Un marché du logement globalement tendu, notamment concernant le marché locatif, et ce malgré des prix plus modestes en centre ancien que sur les quartiers périphériques ;
- Une dégradation du bâti en centre ancien importante : près de 20 % des immeubles concernés ;
- La présence importante de logements relevant des politiques de lutte contre l'habitat indigne ;
- Un taux de vacance particulièrement notable (12 %) avec près d'un immeuble sur sept touché par ce phénomène et 60 % de ces immeubles touchés, le sont totalement (entièrement vacants) ;
- La présence d'îlots et immeubles pouvant faire l'objet d'une stratégie foncière dans une logique de renouvellement/recyclage urbain ;
- Un nombre important (1900) de logements dont l'étiquette énergétique est estimée en classes E, F ou G. La présence également de près de 150 ménages relevant potentiellement d'une situation de précarité énergétique ;
- La présence modeste mais réelle de copropriétés repérées comme dégradées ;
- Un patrimoine architectural et historique intéressant mais peu entretenu ou valorisé. Et ayant même souvent subi une altération notable ;
- Un nombre conséquent de façades nécessitant une reprise globale ;

Face à ces constats, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole a souhaité mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites.

Les communes de Clarensac, Générac, Marguerittes, Manduel et Milhaud sont concernées par le présent dispositif, objet de cette convention.

En adéquation avec les objectifs du PLH communautaire 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 :

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

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, les cinq communes du territoire, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la CA de Nîmes Métropole, dénommée Cœurs de Bourgs

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : un périmètre sur les cinq centres anciens qui concentrent les actions attendues (préventives, incitatives, coercitives et curatives) et relatives à la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la vacance, la lutte contre la précarité énergétique, le maintien à domicile et les actions en faveur des copropriétés dégradées.

Les cinq périmètres comportent au total 2217 immeubles et 3243 logements répartis comme suit :

- Clarensac : 255 immeubles - 322 logements ;
- Générac : 645 immeubles - 853 logements ;
- Manduel : 414 immeubles - 559 logements ;
- Marguerittes : 491 immeubles - 762 logements ;
- Milhaud : 412 immeubles et 747 logements.

Cf. annexe 1 - Périmètres d'intervention

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle conduite a conforté la pertinence de la mobilisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites, couvrant les centres de Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud. Cette étude a mis en exergue des points saillants relatifs à la dynamique de territoire, aux aspects sociodémographiques, au marché immobilier mais aussi ceux relatifs au fonctionnement urbain et à la dynamique foncière.

Il s'agit de conduire un projet urbain, social et économique qui permette de renforcer l'attractivité de ces centres anciens.

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et ses communes sont très impliquées et volontaires afin de mettre en œuvre tous les dispositifs qui leur permettront d'enrayer les phénomènes de dégradation constatés en leurs seins.

Cinq grands enjeux ont été identifiés par l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

1/ Enrayer les processus de dégradation des centres et impulser une requalification durable des logements

: en imposant la réhabilitation des immeubles dégradés, en menant une politique de coercition forte au titre de l'habitat indigne, en surveillant les copropriétés et en proposant un financement complémentaire adapté.

2/ Rééquilibrer l'offre de logement et la mixité sociale dans les centres anciens : en planifiant et favorisant la réalisation de produits adaptés à la demande, en soutenant l'arrivée de nouveaux investisseurs et en réinvestissant les immeubles vacants.

3/ Éradiquer le bâti énergivore et les situations de précarité qui en découlent : en incitant les réhabilitations qualitatives (rénovations thermiques complètes et performantes), en apportant un conseil technique global et indépendant et en orientant les propriétaires vers les dispositifs adaptés.

4/ Recycler les bâtiments les plus dégradés dont la situation est aujourd'hui totalement bloquée : en contraignant les propriétaires concernés à réaliser des réhabilitations pérennes, en agissant, par la puissance publique, sur les situations définitivement enkystées et en attirant de nouveaux investisseurs / arrivants via une politique incitative ciblée.

5/ Protéger le patrimoine caractéristique des centres anciens : en adaptant les documents de protection, en valorisant les réhabilitations qualitatives, en menant une politique proactive concernant les infractions d'urbanisme / atteintes patrimoniales, en sensibilisant les populations et en apportant un conseil architectural adapté en amont.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement l'habitat tant par la prévention et l'incitation (accompagnement technique, administratif et social) que par la mise en place de mesures coercitives (habitat indigne, habitat non-décent, risque plomb, mise en sécurité, pouvoir de police des maires au titre de la salubrité), que par l'engagement d'une démarche de renouvellement urbain sur des immeubles et îlots à restructurer et requalifier (actions curatives).

L'OPAH-RU visera à permettre d'enclencher une dynamique de réhabilitation qui devra produire un renouvellement durable du parc de logements anciens et initier une valorisation du patrimoine immobilier.

L'objectif du dispositif est 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. Il contribuera à la mobilisation et à la mise en réseau des acteurs pour l'élaboration de la mission.

Les publics cibles sont :

- Les propriétaires occupants ;
- Les propriétaires bailleurs (en copropriété ou monopropriété) ;
- Les syndicats de copropriétaires de copropriétés dégradées ou fragiles ;
- Les locataires en difficulté dans leur logement. Pour ces derniers, il pourra s'agir d'un accompagnement tout au long du processus de traitement d'une situation d'habitat indigne, en lien avec le propriétaire (médiation, aide aux travaux) et les acteurs impliqués dans la gestion préventive et coercitive du dossier.

Concrètement, l'OPAH-RU visera les objectifs suivants :

- Le repérage et le traitement de l'habitat indigne ;
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;
- La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant ;
- Le traitement des copropriétés présentant un caractère indigne, des dégradations ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie, l'accompagnement de ces mêmes copropriétés dans la réalisation de travaux en faveur des économies d'énergie ;
- L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- La réhabilitation complète d'immeubles très dégradés de longue date, dont la situation est aujourd'hui bloquée et qui présentent un intérêt patrimonial et urbanistique certain ;
- L'embellissement/le ravalement des façades.

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, les communes de Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud, 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, ...)
- une collaboration dans la recherche de la meilleure solution possible pour le traitement des situations rencontrées par les publics cités ci-avant ;
- une mise en réseau des acteurs pour le traitement des différentes thématiques.

ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Ce volet urbain répond aux objectifs d'amélioration du cadre de vie, de valorisation de l'espace public et du patrimoine fixés dans les documents stratégiques de la CA Nîmes Métropole et des communes concernées : le PLH 2019/2024, le SCOT Sud Gard, le Projet de Territoire de Nîmes 2032.

L'OPAH-RU, grâce à la mobilisation des quatre piliers que sont les volets préventif (permis de louer, permis de diviser, périmètre de délimitation des abords, veille foncière), incitatif (subventions, aide façades), coercitif (lutte contre l'habitat indigne, la non décence, mobilisation des pouvoirs de police des Maires et du Préfet) et curatif (habitat indigne et maîtrise foncière) accompagne la dynamique de projet urbain déjà mise en œuvre par les communes au travers des contrats Bourgs Centres Occitanie des communes de Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud.

En dehors du fait que la réhabilitation des logements est une réponse aux enjeux de limitation de l'étalement urbain, les cinq communes concernées poursuivent nombre de projets confortant l'attractivité de leur territoire.

En effet, en matière d'aménagements des espaces publics et de valorisation patrimoniale, Clarensac a récemment réhabilité la place de la Mairie et la fontaine du Griffon, cœurs battant du centre ancien. Le boulevard de la Dougue (partie inférieure), qui ceint le cœur historique, a été requalifié. La requalification complète de la route de Nîmes, pénétrante principale vers le centre, est prévue à l'horizon 2025 (travaux par tranches). Sur cette même route de Nîmes, la finalisation du pôle d'équipement avec la rénovation thermique de l'ancienne école en vue de son réinvestissement en locaux associatifs et culturels, ainsi que la réalisation d'une cantine scolaire et d'une nouvelle crèche a été menée. L'aménagement d'une place avec square et stationnements y est attendu. L'aménagement d'un terrain communal en parc urbain, au sud-est du périmètre est prévu pour 2023.

Générac va réhabiliter et agrandir la crèche située dans le périmètre d'intervention A proximité immédiate, une partie du Château a également été revalorisée. La mise en place d'un permis de végétaliser est actuellement à l'étude. Générac a aménagé et sécurisé l'avenue Y. Bessodes, pénétrante vers le centre historique. La valorisation du château a été réalisée et la requalification de la place de l'hôtel de ville est en réflexion.

Manduel a requalifié le cours Jean Jaurès et ses abords, cœur de son centre historique. La restauration de l'église Saint-Genest est en cours. La commune mène actuellement une réflexion quant à la mise en place d'un périmètre délimité des abords autour de cet édifice. La rénovation thermique du groupe scolaire F. Fournier est achevée. Une opération de valorisation patrimoniale est prévue à l'angle des rues de Bellegarde et Alsace Lorraine avec la création de 34 logements dont 7 sociaux. Les aménagements de la place Belle-

Croix, de la rue Pasteur (trottoirs), de la rue Bigot et de la rue de la Paix sont en projet. Enfin, sur les terrains Mazaudier, un projet de parc et de résidence seniors est actuellement à l'étude.

Marguerittes travaille actuellement sur la mise en place d'un périmètre délimité des abords sur son centre ancien. Par ailleurs, la commune œuvre sur un projet de requalification autour de la rue de la République : traitement de la voirie, création d'un parc municipal à l'horizon 2024 et production de logements sociaux. Elle a institué le permis de végétaliser sur la commune. Elle vient de réaliser la rénovation énergétique de l'hôtel de ville et envisage l'aménagement, sur la place du Calvaire, d'un tiers-lieu et la création d'un lieu de culture vivante. A l'horizon 2025, à proximité immédiate du périmètre opérationnel, la création d'un village des solidarités avec notamment la relocalisation du CCAS est attendue.

Milhaud a pour projet de requalifier les rues de Nîmes et Montpellier, pénétrantes principales vers le centre ancien ainsi que la place Bonnaud et la place de l'Evêché.

Concernant les enjeux de mobilités, Milhaud a récemment mené, en partenariat avec l'AUDRNA, une étude urbaine concernant la circulation et le stationnement sur son territoire. L'aménagement d'un pôle multimodal, contiguë au périmètre opérationnel, est attendu.

Marguerittes travaille sur un projet de liaisons douces, des Arènes jusqu'à la Mairie, en passant par le projet de la rue de la République. Par ailleurs, la commune a engagé une réflexion concernant la circulation et le stationnement sur son centre historique avec l'AUDRNA. Dans ce cadre, piétonner de manière accrue cet espace et repenser l'utilisation du champ de foire (parking de délestage en dehors des périodes de festivités) sont parmi les objectifs principaux. Enfin, à proximité immédiate du périmètre opérationnel, l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal, en lien avec la réouverture aux voyageurs de la liaison ferroviaire de la rive droite du Rhône, est prévu.

Manduel a récemment réalisé le parking du Fort à proximité immédiate du centre historique, permettant un délestage efficace du stationnement et participant aux recours aux mobilités douces quant à l'accès à ce dernier.

Clarensac a mené une étude PDM qui a débouché sur le travail de requalification de la partie inférieure du boulevard de la Dougue. Par ailleurs, une étude est actuellement en cours, en partenariat avec le CD30 pour réfléchir aux liaisons douces entre le collège, situé en périphérie, et le centre ancien.

Le pôle « avenue BESSODES/pôle d'échanges multimodal » a été récemment réaménagé grâce à la requalification de la halte ferroviaire existante, rachetée par la commune à la SNCF. Ce pôle constitue un axe majeur de connexion reliant le centre ancien. La commune envisage également de travailler sur la requalification de la place Franck CHESNEAU, cœur historique et patrimonial de la commune. Ce projet qui paraît prioritaire pour la connexion entre la place centrale du village et les pôles de vie existants ou à venir.

Concernant les enjeux de réutilisations de friches, Générac dispose d'une convention de carence avec l'EPF Occitanie qui couvre en partie le périmètre opérationnel. Une évolution est en cours de réflexion. Milhaud dispose aussi d'une convention partenariale avec l'EPF Occitanie pour son centre ancien et ses abords. Par ailleurs, elle devrait lancer prochainement une ZAC sur le secteur de Mezeirac.

Pour terminer, la majorité des communes ont porté des études de planification ou de requalification urbaine. Clarensac mène actuellement des études concernant le réaménagement de l'îlot autour de l'hôtel de ville, intégrant la rénovation de la mairie.

Générac réalise actuellement la révision générale de son document d'urbanisme dont l'adoption est envisagée début 2025. Les orientations du PADD portées par la commune de Générac entre en résonance avec les objectifs poursuivis dans le cadre de l'OPAH-RU : favoriser un développement urbain maîtrisé et harmonieux,

mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville, améliorer le fonctionnement urbain, favoriser la ville des courtes distances, soutenir et conforter l'activité économique locale et préserver et valoriser l'environnement et le cadre paysager de la commune.

Marguerittes adoptera la révision de son PLU d'ici fin 2023. Par ailleurs, elle mène, en lien avec le CAUE, un travail de rédaction d'un cahier des clauses architecturales et paysagères qui sera annexé au PLU. Elle vient également de réaliser un audit bâtiminaire complet sur l'îlot dégradé de la place du Calvaire. Enfin, elle est lauréate de l'AMI national ZAN.

Manduel réalise actuellement la révision générale de son PLU dont l'adoption est envisagée fin 2024.

3.1.2. Objectifs

En lien avec les démarches en cours aujourd'hui et dans un but de cohérence et continuité, le dispositif OPAH-RU aura vocation à :

- valoriser les espaces publics et projets communaux par la réhabilitation du bâti et des façades ;
- valoriser certains îlots ou immeubles très dégradés et redonner des potentiels de projets urbains ;
- inscrire la réhabilitation du bâti et le recyclage urbain dans certains projets d'aménagement.

L'action sur l'habitat viendra alimenter les objectifs des contrats Bourgs-Centres Occitanie de chaque commune et inversement.

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la nécessité d'une intervention foncière forte et volontaire, menée en lien avec les projets urbains portés par chaque commune.

Il a pu être ainsi constaté la présence :

- D'immeubles très dégradés, parfois enclavés, présentant souvent un intérêt patrimonial et dont la situation est enkystée depuis de nombreuses années. Des situations relevant potentiellement de l'état de périls, ont notamment pu être relevées ;
- Sur une commune, d'îlots constituant des poches de dégradation complexe, occupées par une population précaire, fragile ou vieillissante.

L'ensemble de ces immeubles constitue un gisement notable dans l'optique d'une requalification et une redynamisation des centres historiques. Leur traitement ne peut se faire qu'avec la **conjugaison des moyens incitatifs, coercitifs, curatifs et préventifs** que permet la mise en place d'une OPAH-RU selon une stratégie coordonnée.

La restructuration du tissu urbain et la valorisation de certaines emprises délaissées nécessitent ainsi une certaine maîtrise de ce dernier par une politique volontariste (DUP travaux ou foncière, opérations de restauration immobilière, mises en demeure d'exécuter les travaux, ...) à l'échelle d'immeuble ou d'îlots. Dans ce cadre, en articulation avec les outils d'incitation et de coercition propres, la mobilisation de procédures qualifiées (ORI, RHI, DUP Aménagement, revente avec cahiers des charges de biens communaux) pourra être réalisée, toujours dans l'optique d'une résorption des situations de déqualification observées.

Le potentiel de recyclage foncier a fait l'objet de repérages dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, avec in fine, l'étude détaillée de cinquante immeubles.

Ce travail mené, les communes ont choisi de prioriser l'intervention foncière sur les immeubles et/ou îlots suivants (23 immeubles) :

- A Clarensac, 3 immeubles :

- 1 impasse Brogliolo - AB 0105
- 1 bvd de la Dougue- AB 0095 et AB 0097
- 4 rue du Porche - AA 0092

- A Générac, 6 immeubles :
 - 7 rue des Marchands - D 1197
 - 17 rue des Amoureux - D1110
 - 16 rue du Presbytère - D 1314
 - 1b/3 rue Fontaine des Pigeons - D 2132
 - 2 rue F Mistral - D1267
 - 13 place Franck Chesneaux - D 1175

- A Manduel, 2 immeubles
 - 2 rue Turenne - AB 0071
 - 18 rue Turenne - AB 0134

- A Marguerittes :
 - 2 îlots :
 - L'îlot délimité par la Grand rue et la rue de la Citadelle dit "îlot de la Citadelle - Grand Rue" comprenant 2 parcelles (cadastrées AH 179 et AH 182)
 - L'îlot délimité par les rues Jean Pascal et l'impasse Joseph de la Baume dit "îlot Joseph de la Baume" comprenant 3 parcelles cadastrées (AH 108, AH 109 et AH 110)
 - 3 immeubles :
 - 33 rue du Moulin - AH 255 et AH 693
 - 1 place du château - AH 274

- A Milhaud, 4 immeubles :
 - 3 rue des Oliviers - AM 0136
 - 32 route de Nîmes - AX 0466
 - 14 place de l'évêché - AN 55
 - rue des Fauvettes - AN 169

Le financement du déficit des opérations menées par la mobilisation des fonds RHI-THIRORI de l'Anah sera recherché.

Conformément aux attendus de la CNLHI (Commission Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne) et de l'Anah, **une étude de faisabilité** (demande de vérification de l'éligibilité) **est actuellement menée sur les immeubles choisis à l'issue de l'étude pré-opérationnelle**. Elle permettra de confirmer le potentiel et les stratégies pressenties dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les formes que celle-ci pourraient revêtir (outils) et d'en confirmer l'éligibilité au financement RHI-THIRORI de l'Anah. Le soutien de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie sera également recherché dans ce cadre.

Cette étude de faisabilité menée, l'opérationnalité en elle-même de ce volet sera enclenchée et effectuée dans le cadre de l'OPAH-RU. La réalisation de ces opérations de traitement pourra se faire dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) portée par les communes.

Afin de mettre en œuvre ces opérations de recyclage, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, au titre de sa compétence politique de logement, pourra apporter une aide administrative aux communes. Il est entendu ici que la compétence aménagement reste dans le giron des communes, qui devront conduire les procédures idoines pour en mettre en œuvre la stratégie présentée.

🏠 **Animation et suivi**

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, l'opérateur, en étroite collaboration avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage, ou tout autre entité en charge de l'opérationnalité du volet foncier, assurera :

- L'information auprès des propriétaires et occupants des immeubles sur les aides financières mobilisables,
- Les études et conseils auprès des propriétaires dans le cadre de leur projet de réhabilitation en respect des préconisations indiquées dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP),
- Le montage des dossiers de demande de financement pour les propriétaires auprès de l'ANAH et des collectivités partenaires et leur suivi jusqu'au paiement,
- L'animation du volet coercitif nécessaire, en lien avec les différents acteurs du territoire (CANM, communes, ARS, DDTM notamment) ;
- L'action d'accompagnement de l'OPAH-RU à l'évolution potentielle de la stratégie foncière : l'opérateur a pour mission d'identifier, si opportunité, dès le démarrage de l'OPAH-RU, les immeubles en situation de blocage et nouveaux îlots non identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et susceptibles de faire l'objet d'un traitement par la mobilisation des outils d'aménagement. Ce travail se traduira par un diagnostic social et technique succinct permettant au maître d'ouvrage de valider l'opportunité de réaliser cette intervention. Après validation, l'entité en charge de l'opérationnalité de la stratégie foncière (selon le choix retenu) sera chargée de mener les études préalables nécessaires ainsi que le montage du dossier de demande de DUP travaux.

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole restant pilote de l'opération, l'opérateur conseillera et accompagnera la CA NM et les communes pour la mise en place des stratégies idoines en la matière.

3.2.2. Objectifs

En lien avec le repérage effectué et les adresses prioritaires fléchées, ce volet permettra de/d' :

- accompagner techniquement et juridiquement propriétaires et Communes afin qu'ils puissent déterminer de manière concertée les solutions les mieux adaptées à leurs situations ;
- inciter par un levier financier efficace les propriétaires à réaliser ces opérations de restructuration difficiles et complexes, mais indispensables à de meilleures conditions d'habitabilité ;
- de contraindre, le cas échéant, les propriétaires à la conduite de travaux par la mise en œuvre d'actions coercitives ;
- accompagner les occupants (propriétaires ou locataires) dans leurs projets de relogement ;
- **de réaliser les actions de restructuration des immeubles par la collectivité dans le cas d'actions incitatives infructueuses.**

In fine, dans sa partie opérationnelle, la mobilisation de ce volet foncier pourra se faire dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) portée par les communes. Ces dispositifs travailleront en lien étroit avec l'OPAH-RU portée par la CA NM dans le cadre de la stratégie foncière établie.

L'objectif affiché par la CA NM et ses partenaires est d'intervenir sur **17 immeubles** à une échelle de 10 ans sur les périmètres retenus. Le traitement de **10 immeubles** est envisagé au cours des 5 années de l'OPAH-RU via ce **volet foncier**.

Indicateurs de résultat pour le volet foncier : nombre de visites réalisées pour les immeubles stratégiques, nombre d'immeubles réhabilités, caractéristiques des logements produits (typologie, type de loyer), nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de ménages en situation d'habitat indigne relogés.

3.3. Volet immobilier

3.3.1. Descriptif du dispositif

Au regard de l'analyse du marché immobilier réalisée dans le cadre de l'étude préalable, il apparaît que l'un des principaux enjeux pour la CA NM est d'améliorer l'offre de logements sur les centres anciens, tant à l'acquisition qu'à la location, afin de répondre à la demande, de rééquilibrer le peuplement de ces secteurs vers plus de mixité sociale et de répondre aux exigences de la loi SRU (modifiée par la loi 3DS).

Pour répondre aux constats effectués dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle tout en s'inscrivant dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, ce volet permettra de :

- Trouver une alternative à la maison individuelle dans le centre ancien en se réappropriant les logements dégradés et/ou vacants ;
- Améliorer la qualité des logements (remembrement, curetage, luminosité...) et lutter contre la dégradation des logements (vacance, insalubrité...);
- Proposer des produits accessibles financièrement aux personnes aux revenus modestes via la création de logements conventionnés ;
- Rénover le parc existant, en priorité les logements occupés les plus dégradés et présentant des signes d'indécence, mais aussi le parc vacant dégradé pour améliorer l'offre en habitat et relancer l'attractivité du centre-ville ;
- Proposer une mixité des produits de sortie, adaptée à la structure socio-démographique actuelle ;
- Lutter contre la vacance structurelle et favoriser la remise sur le marché de logements inoccupés.

En termes d'objectifs opérationnels il s'agira donc :

- De subventionner les propriétaires occupants modestes et très modestes : sous conditions de revenus, il conviendra d'apporter une assistance technique, administrative et financière ;
- De financer la réhabilitation de logements locatifs : à la condition de conventionner les logements, d'apporter une assistance technique, administrative et financière. Une participation des collectivités au financement est indispensable ;
- D'aider les copropriétés en difficultés : par l'objectivation de la situation grâce à la réalisation de diagnostics multicritères, en aidant à la structuration des instances de gestion et en mettant en place une assistance technique, administrative et financière pour mener la réhabilitation ;
- De remettre sur le marché les logements vacants : en apportant une réponse à une situation endémique, en menant une communication adaptée auprès des propriétaires concernés et en instaurant une prime de sortie de vacance ;
- De restaurer et embellir les façades : par l'octroi de subventions adaptées et l'apport d'un conseil technique à propos.

La mobilisation de financements dédiés aux opérateurs immobiliers intervenant à l'immeuble (Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) dans les périmètres sera recherchée, particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie foncière (cf. 3.2.1). Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) n'étant mobilisable qu'en secteur d'opération et de renouvellement des territoires (ORT), il ne sera pas ici mobilisable, aucune commune n'étant inscrite dans un programme permettant la mise en œuvre d'une ORT.

3.3.2. Objectifs

Les objectifs sur 5 ans dans le **périmètre des 5 communes** sont les suivants : **145 logements réhabilités**.

Pour mémoire, l'assiette de logements identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle était la suivante : 3243 logements - 2217 immeubles.

45 propriétaires occupants :

- 14 travaux lourds ;
- 4 travaux de « petite LHI » (lutte contre l'habitat indigne) ;

- 12 travaux de maintien à domicile ;
- 15 travaux en faveur des économies d'énergie.

85 logements propriétaires bailleurs :

- 48 travaux lourds, logements indignes ou très dégradés ;
- 12 travaux pour la sécurité et la salubrité ;
- 12 travaux sur logements dégradés - suite contrôle RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ou contrôle de la décence ;
- 7 travaux de transformation d'usage ;
- 6 travaux en faveur des économies d'énergie.

5 copropriétés dégradées - 15 logements

Indicateurs de résultat pour le volet immobilier : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux, nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de logements occupés réhabilités, nombre de logements issus du parc de logement indigne, (chiffres à mettre en rapport avec le nombre de contacts n'ayant pas abouti à un dossier), nombre de propriétaires occupants aidés par périmètre, nombre d'accédants ayant bénéficié de la prime d'installation, coûts des travaux et montants des subventions accordées, nombre de logements locatifs conventionnés.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est l'un des enjeux prioritaires de cette opération. Avec cette OPAH-RU, les communes ainsi que la Communauté d'Agglomération s'engagent dans une politique active et volontariste.

L'étude pré-opérationnelle, par son travail d'analyse (exploitation de fichiers fiscaux et travail de terrain) a mis en évidence une présence importante de l'habitat indigne et très dégradé sur les périmètres des cinq centres :

- 16,9 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Clarensac ;
- 12,2 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Générac ;
- 18,6 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Manduel ;
- 27,5% des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Marguerittes ;
- 25 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Milhaud ;

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH-RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à traiter ces situations.

L'objectif est de traiter les situations de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence présents sur les périmètres de l'OPAH-RU via un partenariat efficient de l'ensemble des acteurs du secteur, en mobilisant l'ensemble des leviers offerts par l'OPAH-RU. In fine, l'engagement de travaux de qualité sera recherché.

Dans le détail, la stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé, ou insalubre, mobilisera les différents leviers de l'OPAH-RU :

- Le levier incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée.

- Le levier coercitif : les pouvoirs de police du maire et du Préfet et les services de la CAF (au titre de la commission pour le logement décent – CPLD -) seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU dès lors que la situation le nécessitera.
- Le levier curatif : porté par chaque commune en régie avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en cas de blocage.

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec les villes, la CA NM, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM) et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les situations d'insalubrité seront déclarées et traitées via le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) déjà en place sur le département du Gard, et piloté par la DDTM 30. L'OPAH-RU de la CANM s'insérera dans ce dispositif efficient.

Au niveau local, un groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », animé par l'opérateur de l'OPAH-RU, sera créé afin de centraliser le suivi des situations d'habitat indigne et de mal-logement et de coordonner les actions à mener. Ce groupe de travail permettra de faciliter le travail de repérage, d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH-RU, opérations de recyclage des bâtiments les plus dégradés) et des partenaires à mobiliser (services des communes, travailleurs sociaux du Département ou d'autres organismes, CCAS, ARS, DDTM ...).

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU devra également s'articuler avec les opérations publiques de recyclage foncier par la mobilisation des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité notamment.

Concrètement, le volet lutte contre l'habitat indigne sur les centres anciens comprendra donc :

- L'animation d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et non-décent fédérant les services communaux et intercommunaux, DDTM, ARS, partenaires du PDLHI, l'opérateur le cas échéant via le PDLHI et le groupe LHI local.
- La mise en place de partenariats et suivi permettant de :
 - Mobiliser les partenaires autant que nécessaire ;
 - Animer un partenariat fort institué au sein du Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », du Comité Technique (COTECH) et du Comité de Pilotage (COPIL) de l'OPAH-RU ;
 - Constituer et alimenter un observatoire du logement indigne avec toutes les informations utiles pour une bonne connaissance des situations locales et de leurs évolutions.

📌 Objectifs

- Tarir les gisements d'habitat indigne ;
- Amener, par la coercition, à la vente ou à la requalification des biens concernés ;
- Instaurer un climat décourageant les propriétaires peu scrupuleux à la recherche de rentabilité à court terme (pas de travaux, loyers haut auprès de populations précarisées) et accompagner les propriétaires motivés par une logique patrimoniale saine ;
- Agir sur les situations n'ayant pas pu (encore) entrer sous le coup du permis de louer, permis de diviser ;

📌 Mise en place d'un partenariat avec la commission pour le logement décent dans le Gard (CPLD)

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce partenariat sont les suivants :

- Pour le parc privé, à l'exclusion des logements conventionnés, conservation pendant 18 mois (reconductible 6 mois) de l'allocation d'aides au logement allouée par les organismes payeurs (CAF, MSA) en cas de non-décence avérée du logement ;
- Partenariat renforcé avec la CPLD , guichet unique des signalements dans le département, pour permettre une montée en puissance de ce dispositif (communication, moyens dédiés) ;
- Signature de la convention à l'échelle de l'EPCI ou des communes dans le cadre de la Convention Territoriale Globalisée - CAF du Gard et de la MSA ;

📌 La mobilisation de l'ensemble du panel des outils coercitifs

Le champ d'application de la police de la sécurité couvre :

- Les risques présentés par les murs des bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers (ex-procédure de péril) ;
- Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à un usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leur condition d'habitation ou d'utilisation (ex. : procédure d'insécurité des équipements communs) ;
- L'entreposage dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation de matières explosives ou inflammables lorsqu'il est en infraction avec les règles applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

Suite à la réforme récente concernant les polices de l'habitat indigne, et selon les dispositions de l'article L.511-2 du CCH :

- Le Maire est compétent pour :
 - La sécurité/ Les risques structurels des bâtiments ;
 - La sécurité/ Les risques relatifs à l'entretien des équipements communs ;
 - La sécurité/ Les risques liés à l'entreposage des matières explosives ;
 - Il existe une procédure d'urgence à l'article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
- Le **Préfet** reste compétent en matière d'**insalubrité** et assure la police de la santé/sécurité ainsi que les procédures relatives au **risque de saturnisme (art. L1334-2)** et aux dangers ponctuels (**art. L 1311-4 du Code de la Santé Publique (CSP)**). L'arrêté concerné est signé par le Préfet qui engage la commune à suivre et passer en travaux d'office le cas échéant.

📌 La notion d'insalubrité est définie aux articles L1331-22 et 1331-23 du CSP

- Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacants ou non, qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité, ou utilisé, un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des personnes est insalubre.
- Sont insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux suivants :
 - Les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe et autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
 - Les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre de travaux d'office en cas de carence du propriétaire.

📌 Repérage et pré-diagnostic

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU aura pour mission de :

- Se coordonner avec les acteurs pour le traitement des dossiers en cours ;
- Centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (services des villes, CCAS, Département, ARS, CPLD qui représente la CAF et la MSA...) ;
- Visiter les logements et établir des pré-enquêtes pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, juridiques, réglementaires (choix argumenté du traitement proposé : non-décence, insalubrité, mise en sécurité ou autres).

📌 Diagnostic approfondi et montage opérationnel

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du Code de la Santé Publique) en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- Un diagnostic technique approfondi pour lequel une grille d'évaluation sera utilisée (grille insalubrité ou non décence), de formuler les prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par poste de travaux, de réaliser un chiffrage du coût de démolition et de reconstruction à neuf afin de définir si la procédure peut s'orienter vers une interdiction définitive d'habiter ;
- Un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux ; par la recherche également du numéro invariant du logement concerné ;
- L'opérateur devra également informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la sécurité et la santé des occupants et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la(les) procédure(s) la(les) plus adaptée(s) ;
- Un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages, leurs besoins, leur capacité d'insertion qui permettra d'établir un plan d'hébergement ou de relogement définitif et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir ;
- Une médiation auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré-consultation pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses capacités financières.

Réalisation des opérations

Sur la base des éléments de diagnostic, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera :

- L'accompagnement dans la réalisation et le financement des travaux afin d'engager la négociation amiable avec le propriétaire : simulations financières avec la mobilisation des aides publiques incitatives.
- La conduite des actions de médiation et validation du projet par le propriétaire à commencer par la négociation amiable de la réalisation des travaux par le propriétaire et s'il y a lieu le recours aux procédures coercitives en lien avec les partenaires.
- Le montage et la vérification du dossier technique. Cette mission se réalisant à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre.
- La participation au PLHI (Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne) et au CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques), s'il y a lieu.
- Le suivi des opérations et les contrôles, le travail de coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levées des arrêtés, suivi financier des subventions, suivi juridique.
- L'accompagnement dans la mise en œuvre des hébergements ou des relogements,
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des relogements ou hébergements.

Opération du type RHI THIRORI

La CA NM entend mener une politique de lutte contre l'habitat indigne active et à ce titre, souhaite mobiliser l'ensemble des moyens offerts par le dispositif d'OPAH-RU. La mobilisation de procédure d'aménagement de type RHI ou ORI (Opérations de Restauration Immobilière) notamment pourra être recherchée (cf. volet foncier - 3.2.1). Des îlots et immeubles ont été repérés à ce titre dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Ce volet vise prioritairement à :

- traiter de manière globale et coordonnée l'ensemble des difficultés des copropriétés identifiées ou qui seront identifiées dans un second temps ;
- apporter un accompagnement juridique, administratif, technique et financier aux copropriétés afin de

traiter les problématiques rencontrées (défaut d'habitabilité et de sécurité, dégradation des cages d'escalier notamment).

Les visites terrain dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis de repérer plusieurs copropriétés identifiées comme dégradées. En dehors de la dégradation apparente du bâti, ces copropriétés peuvent cumuler plusieurs dysfonctionnements : absence d'entretien ou travaux lourds de réhabilitation à prévoir, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux, ...

Dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur, le maître d'ouvrage et les partenaires devront maintenir une veille active pour repérer d'éventuelles copropriétés dégradées ou fragiles et agir dans le traitement de leurs problématiques.

La mobilisation du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU permettra in fine la mise en œuvre de travaux pour les copropriétés le nécessitant. Les parties communes de ces immeubles pourront ainsi faire l'objet d'intervention dans ce cadre (entrée, hall, cages d'escaliers, toitures, isolation des parties communes) avec la mobilisation, selon leur situation, des aides de l'Anah pour les copropriétés dégradées (aide au syndicat des copropriétaires). Pour rappel, l'attribution des aides de l'Anah pour les copropriétés est conditionnée à l'immatriculation des copropriétés au Registre National de Copropriétés (RNC). Ces copropriétés doivent être à usage prépondérant d'habitation.

Pour ce faire, la démarche sera composée comme suit :

1) Etudes et accompagnement préalable

L'opérateur assurera à compter de la signature du marché de suivi-animation, la réalisation des études pré-opérationnelles sur 10 des immeubles pré-identifiés et figurant dans la convention d'OPAH-RU.

L'étude des copropriétés reposera sur une collaboration entre les différents organes de la copropriété, le maître d'ouvrage du dispositif et l'opérateur dans la réalisation du diagnostic. Les copropriétaires et leurs représentants seront informés du dispositif et de ses objectifs, de l'intérêt pour les différents acteurs de réaliser une étude complète pour aboutir à une stratégie de redressement efficace et au bon déroulement de l'opération.

Ces études seront réalisées en suivant les phases suivantes :

- Information et sensibilisation

L'objectif de cette mission réside dans la prise de conscience des copropriétaires et du syndic de la nécessité de réaliser un diagnostic visant à connaître l'ampleur des dysfonctionnements qui pénalisent la copropriété.

Il s'agira pour l'opérateur de :

- mobiliser et associer ces différents acteurs à la démarche de redressement
- obtenir des informations sur la copropriété ainsi que les documents administratifs, comptables, juridiques ou techniques qui permettront de conduire une analyse objective
- accéder aux parties communes et privatives de l'ensemble immobilier pour la réalisation des diagnostics techniques.

Par ailleurs, si l'évaluation de l'ampleur des difficultés exige des diagnostics spécifiques complémentaires à celui de l'opérateur, la mission de sensibilisation visera à inciter les décideurs à réaliser des études complémentaires (ex : rédaction d'un règlement de copropriété).

- Diagnostic multicritères de la copropriété

Le diagnostic devra comprendre divers thèmes ne pouvant être analysés indépendamment ; l'opérateur soulignera les interactions entre ces thèmes. Le prestataire doit distinguer les facteurs exogènes et les facteurs endogènes de la déqualification, objet de l'intervention.

Le diagnostic comprendra les thèmes suivants :

- une description générale des immeubles (nombre de bâtiments, nombre de lots, composition, organisation, statuts de propriété, type de logements, résidence principale/secondaire...)
- le fonctionnement juridique et modalités de gestion de la copropriété
- une description de l'environnement urbain (commun à l'ensemble des immeubles objets de ces études) et du foncier

- une analyse du fonctionnement de la copropriété
- une analyse de la gestion financière de la copropriété
- une analyse de l'usage des RDC et de leur impact dans le fonctionnement de la copropriété
- une analyse de l'usage des parties communes, en lien notamment avec la problématique de la sécurité incendie
- une analyse patrimoniale et socio-économique
- une analyse technique du bâti (parties communes et privatives) et de la morphologie parcellaire

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle de la copropriété et sur la base des diagnostics spécifiques, les éléments suivants doivent être présentés :

- synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique ;
- analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi ;
- tableau synoptique des forces et des faiblesses de la copropriété ;
- points de blocage à lever pour permettre un redressement de la copropriété.

Les scénarii d'intervention sont proposés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doivent définir pour chaque thématique et dysfonctionnement un plan d'action :

- les préconisations pour redresser les instances de gouvernance (changement de syndicat, mobilisation du conseil syndical et des propriétaires...)
- les préconisations de refonte des documents organisationnels (règlements de copropriété, état de division, en fonction de la situation actuelle ou future en cas de curetage par exemple)
- les préconisations permettant d'améliorer la gestion financière
- les signalements aux services compétents (sécurité, santé...) pour les parties privatives et les parties communes de manière à mobiliser les procédures coercitives (arrêtés de péril ou d'insalubrité, DUP ORI...)
- le traitement des situations individuelles fragiles sur le plan social ou économique à accompagner
- les besoins en portage de lots pour améliorer le fonctionnement et faciliter la prise de décision (nombre et type de lots à acquérir)
- la liste des travaux à réaliser en parties communes et parties privatives ainsi que leur coût estimatif (dont travaux de curetage), préconisations de maîtrise d'œuvre et/ou de diagnostics techniques par des bureaux d'études spécialisés (structure...)
- les modalités de financement des parties communes (aides au syndicat et aides individuelles, voire prêts) et des parties privatives (aides individuelles). Les taux d'aides au syndicat et plafonds de travaux et aides individuelles pour les travaux en parties communes seront établis à l'issue selon le profil de la copropriété.

En outre, les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser seront présentés :

- actions à conduire, y compris les actions coercitives et dispositifs complémentaires à la procédure incitative ;
- priorisation et durée des actions à mener en vue du redressement pérenne de la copropriété. Les travaux, par exemple, ne pourront être déclenchés qu'après redressement de la situation financière de la copropriété et après avoir, a minima, pu réunir les « reste à charge » des copropriétaires en vue des travaux de réhabilitation ;
- programmation hiérarchisée des travaux : le cas d'un programme de travaux « idéal » décliné sur 5, 10 ou 20 ans et le cas d'un programme tenant compte de la solvabilité des propriétaires ; les conséquences d'une absence de travaux seront clairement décrites ;
- simulation de mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement en vue de réalisation des travaux suivant les différents scénarios. Les simulations financières seront réalisées pour chaque propriétaire. Un tableau listant l'ensemble des copropriétaires pourra faire état des aides ainsi que du reste à charge réel pour le financement des travaux.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra donc à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution. Il s'agira pour l'opérateur d'accompagner et de faire en sorte que des travaux se réalisent sur les parties communes des copropriétés, en complément des travaux réalisés dans les parties privatives (accompagnés dans le cadre des dossiers classiques de l'OPAH-RU de la CANM).

2) Suivi et accompagnement à la structuration des copropriétés

L'opérateur aura en charge la conduite des missions suivantes sur les copropriétés repérées et intégrées dans le volet :

- L'information et l'accompagnement sur le fonctionnement et les aspects juridiques ;
- L'information et l'accompagnement sur la gestion ;
- L'aide, le cas échéant, à la mise en place de conseils syndicaux ;
- L'aide aux personnes occupantes en difficultés sociales ;
- L'appui aux projets patrimoniaux des propriétaires occupants ou bailleurs ;
- L'assistance technique à la réalisation de travaux ; l'aide au recours au maître d'œuvre
- L'assistance administrative au montage des dossiers de financement.
- L'observation et le suivi des actions engagées
- Différents outils de suivi de l'opération doivent être mis en œuvre :
 - Les bilans ;
 - Le pilotage.

Au final, dans le cadre de ce volet, et conformément aux recommandations de l'Anah, **le plan d'action** suivant sera donc mené dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Identification et mobilisation des partenaires ;
- Accompagnement social individuel ;
- Assistance juridique, administrative et technique ;
- Redressement de la gestion financière ;
- Mise en place du portage ciblé (mobilisation de bailleurs) ;
- Information et formation des copropriétaires et du conseil syndical.

La liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle se trouve en annexe de la présente convention.

Si nécessaire, une poursuite des repérages et la réalisation de diagnostics multicritères des copropriétés pourront être prévus pendant la phase opérationnelle durant les deux premières années de la convention et ce pour permettre la mise en œuvre de l'accompagnement au redressement. L'intégration ultérieure éventuelle de ces nouvelles copropriétés à l'OPAH-RU, sera réalisée, sous la forme d'un avenant à cette convention d'OPAH-RU, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et, le cas échéant dans le cadre des comités de pilotage.

3.5.2. Objectifs

Sur les périmètres, il a été identifié un objectif global de traitement de **5 copropriétés dégradées** représentant **15 logements à traiter**.

Indicateurs de résultat pour le volet copropriété dégradée : nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, nombre d'aides au syndicat des copropriétaires mobilisées, nombre de logements en copropriété concernés par des travaux, nombre de copropriétaires accompagnés.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose désormais des mesures en vue de réduire le nombre de logements énergivores, et ce en favorisant leur rénovation énergétique.

L'objectif étant que l'ensemble des logements considérés comme « passoires thermiques » soient rénovés d'ici dix ans :

- Interdiction de toute augmentation ou révision annuelle de loyer dans les logements classés F et G, sauf après réalisation de travaux de rénovation énergétique depuis le **01/09/2022**.
- Depuis le **1er janvier 2023**, interdiction de louer un logement produisant **+ de 450Kwh EF / m2 par an** ;
- À compter du **1er janvier 2025** interdiction de louer un logement en **classe G** ;
- À compter du **1er janvier 2028** interdiction de louer un logement en **classe F** ;
- À compter du **1er janvier 2034** interdiction de louer un logement en **classe E**.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits de l'ANAH sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides s'inscrivent depuis le 1er janvier 2022 dans le programme MaPrimeRénov' Sérénité, conformément au Conseil d'administration de l'ANAH du 8 décembre 2021.

A noter que des évolutions réglementaires sont à venir avec la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov'. Suite à la loi Climat et Résilience d'août 2021, les pouvoirs publics ont ainsi souhaité donner un nouveau cadre réglementaire à la rénovation énergétique. Ainsi depuis juillet 2022 le décret "Mon Accompagnateur Rénov'" (MAR) est entré en application. Cette OPAH RU sera donc soumise à cette réglementation ; les missions devront donc intégrer le décret dès le démarrage de la convention. Ce dispositif possède 3 missions socles :

- Un accompagnement multidimensionnel et personnalisé : technique, social, administratif et financier
- Un accompagnement à toutes les étapes du projet : en amont des travaux, pendant leur réalisation et à la prise en main du logement après travaux
- Des prestations complémentaires permettant de traiter des besoins spécifiques du ménage et lorsque nécessaire les situations de dégradation, d'indignité et d'autonomie.

L'équipe chargée du suivi-animation veillera à favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique notamment en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en veillant à des réhabilitations de qualité et adaptées au bâti ancien. La bonne prise en compte des performances thermiques initiales du bâti ancien devra permettre des préconisations de travaux adaptés, évitant des désordres éventuels.

Ce volet concernera les propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes mais aussi les propriétaires de logements conventionnés dès lors que le gain énergétique réalisé après travaux atteint 35%.

3.6.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique et les logements énergivores est un enjeu majeur et une priorité nationale. Le périmètre opérationnel n'échappe pas à cette problématique :

- Sur Clarensac, Générac, Milhaud et Manduel, **60 % des logements du centre ancien présentent une étiquette E, F ou G** ; Ce taux est estimé à 46% sur Marguerittes ;
- **Au total, 1900 logements sont estimés être classés en E, F ou G** sur les 5 centres anciens ici concernés ;
- **150 ménages ont été identifiés comme en situation probable de précarité énergétique** par l'étude pré-opérationnelle.

↳ Mobilisation du partenariat pour le repérage des situations

La réussite du programme sur ce point repose sur une forte mobilisation du partenariat. Comme pour l'habitat indigne, une fiche navette de repérage sera mise à disposition des partenaires, notamment les équipes sociales du Conseil Départemental et du CCAS de chaque commune, susceptibles de signaler les ménages en difficulté pour chauffer leur logement.

Un partenariat sera établi avec les acteurs du SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) en cours sur le département du Gard (maître d'ouvrage : Agence Départementale de l'Habitat et du Logement) afin de repérer et aider à la réalisation des travaux en faveur des économies d'énergie. A ce titre, l'opérateur participera aux réunions de ce dispositif, les CLIME.

Sur la base du travail complet mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cadastre énergétique), une communication spécifique et ciblée pourra être réalisée directement à l'attention des ménages potentiellement concernés et de leurs propriétaires.

L'opérateur jouera également un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation.

L'opérateur assurera la mission d'information et d'orientation des propriétaires éligibles à la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) générés par les programmes de travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU.

↳ Accompagnement des ménages éligibles

Pour chacune des situations signalées, l'opérateur assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage (cad évaluation de la situation économique, capacité de financement, éligibilité aux aides, conseils en matière de lutte contre la précarité énergétique) et de l'état du logement (l'analyse des éléments permettant de détecter de potentielles situations d'habitat indigne, d'indécence ou de péril et le cas échéant, l'évaluation de la perte d'autonomie d'un ou plusieurs occupants) ;
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés avec le relevé des données et documents nécessaires à la réalisation d'un audit énergétique ;
- La réalisation des évaluations et audits énergétiques avant travaux, projetées et après travaux ;
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (l'audit énergétique est ensuite restitué au ménage, avec des conseils afin de l'aider à choisir le scénario de rénovation énergétique constituant le meilleur compromis entre les priorités du logement, les financements mobilisables et le projet initial du ménage) ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales...);
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles) ...

↳ Le dispositif financier

Le dispositif financier associé à ce volet prévoit :

- Une aide de l'Anah conformément au règlement général de l'Agence ;
- Une subvention de la collectivité variable en fonction du statut de propriété ainsi que, pour les propriétaires occupants, de leurs ressources et pour les propriétaires bailleurs, du loyer conventionné de sortie pratiqué ;

3.6.2. Objectifs

L'équipe de l'OPAH-RU sera mobilisée pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux Sérénité
- Améliorer les conditions de logement dans le parc locatif privé et permettre de réduire le coût des charges liées à l'énergie par des équipements et des logements plus économes, en leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah sur le volet énergie,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs sur le territoire de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Les objectifs en la matière **sont de 21 logements (15 PO et 6 PB) sur une période de 5 ans pour les seuls logements où l'intervention est liée à des travaux d'énergie. A cela peuvent s'ajouter également les objectifs liés à des travaux lourds ou de résorption de logement indigne** qui participeront également à la lutte contre la précarité énergétique sur **90 logements supplémentaires** (18 PO et 72 PB).

Indicateurs de résultat pour le volet énergie et précarité énergétique : nombre de logements ayant réalisé le gain thermique attendu par les exigences de l'Anah, nombre de logements ayant bénéficié des bonus « sorties de passoires thermiques » et « BBC » de l'Anah, nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur, nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé, coût moyen des travaux par logement (par type de travaux), nombre de logements ayant bénéficié de Ma Prime Rénov'Sérénité et des aides à la rénovation énergétique des propriétaires bailleurs et des copropriétés, nombre de contacts de l'espace Conseil France Rénov éligible OPAH-RU et origine.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic a mis en évidence la présence d'un parc de logement inadapté aux personnes à mobilité réduite ainsi que la surreprésentation d'une population âgée dans les centres anciens. L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie (handicap et dépendance) fait par ailleurs partie des priorités locales et nationales de l'ANAH.

De même que sur le volet énergie, des évolutions réglementaires sont à venir avec la mise en place de Ma Prime Adapt' à partir du 1er janvier 2024, qui remplacera le fonctionnement actuel de délivrance des aides de l'ANAH dans le cadre d'une perte d'autonomie.

Ma Prime Adapt' sera mobilisable par les ménages modestes et très modestes pour l'adaptation de leurs résidences principales, sans condition d'ancienneté du bâti. Elle sera ouverte aux personnes handicapées sans conditions d'âge, aux personnes entre 60 et 69 ans sous conditions de perte d'autonomie avérée et aux personnes âgées de 70 ans et plus sans conditions de perte d'autonomie avérée.

En ce sens, ce volet vise à accompagner les ménages âgés et/ou handicapés dans la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité de leur logement au vieillissement, au handicap ou la perte d'autonomie.

Les propriétaires modestes et très modestes (sous plafonds des aides ANAH) éligibles à l'accompagnement au titre de l'adaptation de leur logement ; pour permettre le maintien à domicile des occupants et favoriser leur autonomie dans le logement, sont :

- les ménages titulaires d'un justificatif de perte d'autonomie, sans condition d'âge, y compris les locataires (par dérogation autorisée en comité technique pour les locataires ayant obtenu l'accord de

- leur bailleur pour la réalisation de travaux d'adaptation) ;
- les propriétaires occupants de plus de 60 ans sans justificatif de perte d'autonomie ;
 - les propriétaires bailleurs souhaitant adapter les logements locatifs au vieillissement ou handicap.

La mobilisation du partenariat est primordiale pour le repérage de ces situations. Les acteurs du handicap et de la vieillesse seront associés dès le démarrage de l'opération afin d'optimiser le dispositif. Il s'agit notamment de la Maison des Personnes Handicapées (MDPH), des caisses de retraite (CARSAT, MSA, SNCF FPE), d'Action Logement, ainsi que les associations d'aide à domicile.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- Réaliser un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage ;
- Élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement ;
- Assister les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires ;
- Assister techniquement et administrativement les demandeurs dans le déroulement de leur projet et ce jusqu'à la réception et le contrôle des travaux.

3.7.2. Objectifs

Ce volet d'intervention poursuit un objectif prévisionnel fixé à **12 logements (PO ou locataires)** traités sur 5 ans, à l'échelle des 5 communes.

Indicateurs de résultat pour le volet autonomie : nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur, nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé, coût moyen des travaux par logement (par type de travaux), classement GIR moyen des administrés accompagnés et subventionnés.

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour ambition principale d'accueillir et de maintenir une population diversifiée dans les centres anciens des cinq communes en garantissant une offre de logements adaptée, répondant aux niveaux de ressources de locataires ou propriétaires occupants, en les accompagnant sur le plan social le cas échéant.

Ce volet est particulièrement lié à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, et constitue une action transversale à l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, il repose également sur l'accompagnement des ménages les plus fragiles en situation de mal logement et précarité, en vue de leur relogement provisoire ou définitif.

En cela, il concerne aussi bien les propriétaires occupants et bailleurs que les occupants de logements en situation de fragilité.

Dans le cadre du décret relatif à la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' (décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022), l'opérateur pourra apporter un accompagnement social et technique renforcé, en réponse à des situations de précarité énergétique, de dégradation avancée du logement et de besoin d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

L'accompagnement social réalisé dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU se traduira concrètement par :

- L'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux en fonction de la problématique rencontrée (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...);
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement de loyer et des charges ;
- La médiation avec le propriétaire ;
- Un appui juridique en lien avec l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) le cas échéant ;
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures d'habitat indigne.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

3.8.2. Objectifs

A travers ce volet social, il s'agira :

- d'améliorer les conditions de logement des populations en place, de proposer des logements accessibles et de lutter contre les situations d'indignité ou d'insalubrité en :
 - renforçant l'offre privée à loyers maîtrisés, notamment sur des logements de taille plus modestes ;
 - proposant une offre de logements de qualité et qui soit accessible à une majeure partie de publics fragiles ;
 - aidant les propriétaires occupants modestes et les accédants récents à faire face aux travaux (que ce soit dans leur logement ou en parties communes de copropriétés) ;
 - répondant aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.
- d'accompagner les ménages les plus fragiles en vue de leur relogement provisoire ou définitif en :
 - facilitant les relations propriétaires-locataires en vue du relogement de ces derniers, après réalisation d'un diagnostic social détaillé (évaluation des besoins et des contraintes des ménages concernés) ;
 - mobilisant les moyens de gestion locative adaptée à des publics exclus du marché locatif classique avec l'appui d'organismes d'intermédiation locative à vocation sociale notamment ;
 - coordonnant les interventions des différents acteurs en la matière.

Indicateurs de résultat pour le volet social : nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets : habitat indigne et très dégradé, énergie et précarité énergétique, nombre de dossiers déposés auprès des partenaires, nombre de ménages relogés temporairement ou définitivement, nombre de sorties d'insalubrité traitées, nombre de productions de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie).

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a fait état de la présence d'un patrimoine architectural et historique notable, ce qui représente un atout indéniable pour les communes concernées par le présent dispositif OPAH-RU, mais qui a subi des atteintes et des altérations. La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine sera recherchée dans le cadre de l'OPAH-RU.

En lien avec la démarche OPAH-RU et ses différents volets, la création d'une offre nouvelle en cœur de ville

doit concilier la valorisation du patrimoine en lien avec la promotion de nouveaux modes d'habiter. La ville historique possède des atouts qu'il convient de valoriser dans le cadre d'une offre résidentielle alternative (aux logements développés en périphérie notamment) : qualité patrimoniale et urbaine, typologie atypique, surfaces et volumes confortables, proximité des services, ...

Il s'agit de revaloriser durablement le parc, en améliorant tant sa qualité physique que sa qualité d'usage, et en maintenant une offre diversifiée en taille et en loyer.

Les communes de Générac, Marguerittes et Manduel disposent d'un périmètre de protection des monuments historiques en leur cœur permettant de veiller à la qualité architecturale des réhabilitations menées. Afin d'en améliorer la portée et l'efficacité, l'étude pré-opérationnelle a préconisé la réalisation d'études relatives à la mise en place de périmètre de délimitation des abords (PDA), comme autorisé par la loi LCAP (loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) de 2016, sur l'ensemble des communes du territoire. Certaines communes se sont d'ores et déjà engagées dans la démarche (cf. supra - 3.1 - volet urbain).

L'opérateur travaillera en totale coordination avec les instructeurs des services urbanisme, les professionnels du CAUE et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (lorsqu'il sera concerné) afin de veiller à la protection patrimoniale des périmètres opérationnels. Afin d'harmoniser les projets de réhabilitation et préserver harmonieusement les qualités intrinsèques des immeubles, des groupes de travail réunissant les partenaires préalablement identifiés (UDAP, les services instructeurs ville et EPCI, l'opérateur d'animation et le concessionnaire et/ou l'assistant à maîtrise d'ouvrage, l'architecte conseil des villes, le cas échéant, etc.) pourront se réunir de manière à travailler collégialement les projets de réhabilitation.

L'état des façades, même si elle ne peut en constituer l'entièreté, est un bon baromètre de la question patrimoniale d'un territoire. Ainsi, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 206 façades ont été recensées comme très dégradées et 472 façades recensées comme dégradées sur l'ensemble des communes. L'objectif visé est de permettre le traitement de 10 % de l'assiette identifiée.

La CA NM et les cinq communes ont fait le choix de mettre en œuvre une opération façades apportant des aides incitatives allant de 40% à 50% des dépenses HT. Cette aide à la rénovation des façades reste conditionnée au fait que cette dernière soit visible depuis l'espace public et que les logements qui composent l'immeuble répondent aux normes de décence en vigueur. Un objectif de 70 façades traitées a été fixé. Un règlement spécifique en la matière sera élaboré au démarrage de l'opération.

Détail du financement valorisant le ravalement des façades :

Nîmes Métropole apportera les aides suivantes :

- Une subvention de 25 % (dans la limite de 100 € / m² de travaux pris en compte et d'un maximum de 3 000 € de subvention par façades) pour les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants non éligibles à l'Anah et les copropriétés.
- Une subvention de 35 % (dans la limite de 100 € / m² de travaux pris en compte et d'un maximum de 5 000 € de subvention par façades) pour les propriétaires occupants éligibles à l'Anah.

Les communes apporteront les aides suivantes :

- Une subvention de 15 % (dans la limite de 100 € / m² de travaux pris en compte et d'un maximum de 5 000 € de subvention par façades) pour les propriétaires bailleurs et occupants.

L'opérateur accompagnera les villes et l'agglomération au tout début de la mission de suivi-animation dans la refonte du règlement des subventions façades.

Dans sa mission d'assistance à la collectivité, l'opérateur participera à la réalisation des supports de communication à destination du grand public concernant les recommandations techniques et architecturales propres à la réglementation en vigueur.

Enfin la question du risque inondation est et sera au cœur des préoccupations des communes dans le cadre des projets de réhabilitation. Les réhabilitations menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront tenir compte de ce risque en veillant à l'adaptation des logements dans le respect des règles afférentes.

In fine, l'opérateur veillera ainsi à ce que les réhabilitations envisagées dans le cadre de l'OPAH-RU puissent répondre aux exigences, complexes et croisées, de respect des règles thermiques, patrimoniales et de résiliences aux inondations (en lien avec le PAPI III et les servitudes), notamment par la mise en place de partenariats et d'instances de discussions.

3.9.2. Objectifs

70 façades rénovées sur les 5 ans d'opération.

Il s'agira dans ce volet de/d' :

- concilier rénovation globale et valorisation du patrimoine bâti et architectural ;
- apporter un accompagnement juridique, financier et technique à l'ensemble des propriétaires désireux de mettre en valeur leur patrimoine.

Indicateurs de résultat pour les façades ravalées : nombre de façades rénovées, typologie des immeubles (organisation, taille, caractéristiques), analyse des ménages ayant bénéficié des aides (PO/PB), nombre d'immeubles ayant fait l'objet de procédures complémentaires induites (de type relevé de non-décence, mise aux normes préalables des parties communes par exemple).

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH-RU bénéficie à l'activité économique du territoire dans la mesure où les subventions mobilisées génèrent des travaux principalement réalisés par des entreprises locales. In fine, ce sont ainsi plusieurs secteurs (construction/réhabilitation, immobilier, notaires, diagnostiqueurs entre autres) qui en sont bénéficiaires. La répercussion économique est non négligeable pour les communes, qui en bénéficient de manière directe et indirecte.

Par ailleurs, l'OPAH-RU est un outil qui permet, entre autres :

- l'accroissement de la population dont les modes de consommation pourraient être propices au fonctionnement et au développement de l'activité économique en centre-ville ;
- l'implantation de commerces suites à des réhabilitations d'immeubles et la création de cellules présentant des typologies et une localisation adaptées ;
- la préservation d'un cadre urbain et architectural attractif pour le développement de l'activité économique et commerciale.

Une mobilisation des principaux acteurs apparaît dès lors nécessaire. En associant les chambres consulaires (CCI, CMA), les professionnels du bâtiment (via leurs instances syndicales locales, mais pas seulement) et de l'immobilier, la réussite du programme pourra être optimisée. Ces instances seront notamment de précieux vecteurs de communication. Par ailleurs, compte-tenu des enjeux patrimoniaux identifiés, une sensibilisation aux techniques de réhabilitation dans l'ancien sera bienvenue. Dans cette optique, des partenariats pourront être établis avec des écoles d'architecture, par exemple.

L'étude a permis de montrer que pour 1€ investi par les communes générerait 9,30 € dans l'économie locale. Ce sont les entreprises du territoire qui en seront les principales bénéficiaires.

3.10.2 Objectifs

Des réunions d'informations et des ateliers pourront être mis en œuvre tout au long de l'opération. L'indication d'éléments chiffrés, et notamment l'impact sur l'économie locale des subventions octroyées et des montants de travaux générés, serviront d'indicateurs sur ce volet.

Indicateurs de résultat pour le volet économique et développement territorial : nombre de rencontres avec les partenaires et nombre de participants, montant des travaux engagés, montant des subventions totales allouées, montant des subventions générées par la participation initiale de l'Anah (effet levier), nombre d'équivalent temps plein générés dans le domaine de la réhabilitation suite aux travaux subventionnés, implantation de nouveaux commerces / nouvelles activités suite aux réhabilitations suscitées (sortie de vacance des locaux rdc suite réappropriation de pieds d'immeubles par exemple).

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués dans le **périmètre des 5 centres à 145 logements** minimum, répartis comme suit :

- **45** logements occupés par leur **propriétaire** ;
- **85** logements locatifs appartenant à des **bailleurs** privés ;
- **15** logements inclus dans **5** copropriétés

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO* :	4	7	9	11	14	45
- Dont LHI et TD*	1	2	4	5	6	18
- Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	1	2	3	4	5	15
- Dont autonomie*	1	2	2	3	4	12
Nombre de logements PB*	8	12	17	22	25	85
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété* :	0	0	0	0	0	0
- Dont autres Copropriétés	0	0	0	0	0	0
- Dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant) - copropriétés dégradées	1	2	3	4	5	15
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages :	8	14	17	21	25	85
- Dont loyer conventionné social Loc'2	6	10	13	16	19	64
- Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	3	4	5	7	21

Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

Les objectifs complémentaires fixés par la présente convention sont les suivants :

Propriétaires occupants :

- 7 PO primo-accédants à la propriété bénéficiaires de la prime Nîmes Métropole ;
- 33 PO dont le projet permet un gain de 35% sur la consommation énergétique du logement et bénéficiant des primes Anah et Nîmes Métropole dédiées ;
- 26 PO bénéficiaires de la prime Anah "sortie de précarité énergétique" de l'Anah ;
- 11 PO bénéficiaires de la prime Anah "BBC".

Propriétaires bailleurs :

- 78 logements PB dont le projet permet un gain de 35% sur la consommation énergétique du logement et bénéficiant des primes Anah et Nîmes Métropole dédiées ;
- 35 logements PB bénéficiaires de la prime Anah "sortie de précarité énergétique" de l'Anah ;
- 45 logements PB bénéficiant des subventions Anah et Nîmes Métropole pour la sortie de vacance ;
- 85 logements PB bénéficiant des primes Anah et Nîmes Métropole de réduction de loyers.

Aides aux traitements des façades :

- 70 façades bénéficiant de l'aide aux ravalements de Nîmes Métropole et des communes ;

	Clarensac	Générac	Manduel	Marguerittes	Milhaud	Total
Objectifs	11	14	9	19	17	70

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Conformément aux dispositions offertes par l'article R321-21-1 du CCH, le taux des subventions de droit commun apportées par l'**Anah** pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs sera relevé de 10 points.

Propriétaires Occupants

- Travaux Lourds : une subvention de 60% dans un plafond de 50 000 € de travaux HT pour les PO très modestes et modestes
- Travaux d'amélioration, sécurité et salubrité : une subvention de 60% dans un plafond de 20 000 € de travaux HT pour les PO très modestes et modestes
- Travaux d'autonomie de la personne : une subvention de 60% dans un plafond de 20 000 € de travaux HT pour les PO très modestes et une subvention de 45 % dans un plafond de 20 000 € de travaux HT pour les PO modestes
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique : une subvention de 60% dans un plafond de 30 000 € de travaux HT pour les PO très modestes et une subvention de 45 % dans un plafond de 30 000 € de travaux HT pour les PO modestes
- Une prime de 1 500 € pour les projets permettant une sortie de précarité énergétique
- Une prime de 1 500 € pour les projets permettant l'atteinte du critère BBC Anah

Propriétaires bailleurs

- Travaux Lourds : une subvention de 45 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 1 000 € / m² dans la limite de 80 m² par logement
- Travaux pour la sécurité et salubrité : une subvention de 45 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m² dans la limite de 80 m² par logement
- Travaux d'autonomie de la personne : une subvention de 45 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m² dans la limite de 80 m² par logement
- Travaux d'amélioration d'un logement dégradé ou suite à une procédure RSD ou contrôle décence : une subvention de 35 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m² dans la limite de 80 m² par logement
- Travaux de transformation d'usage : une subvention de 35 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m² dans la limite de 80 m² par logement

- Travaux d'amélioration de la performance énergétique : une subvention de 35 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m² dans la limite de 80 m² par logement
- Une prime de réduction de loyer de 150 € / m² (dans la limite de 80 m² par logement) en Loc 2 et Loc 3
- Une prime énergie de 1 500 € (gain de 35 % sur la consommation énergétique)
- Une prime de sortie d'une situation de passoire énergétique de 500 €

Copropriétés dégradées

- Une subvention de 50 % du montant HT des travaux si l'indice de dégradation de la copropriété est supérieur à 0,55
- Une subvention de 35 % du montant HT des travaux si l'indice de dégradation de la copropriété est compris entre 0,35 et 0,55

5.1.2. Montants prévisionnels

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, en sa qualité de délégataire, mobilisera les crédits nécessaires à la réalisation des objectifs sous réserve des crédits délégués annuellement pour son territoire en C.R.H.H.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sur le périmètre sont de **4 203 446 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels :	457 844,60 €	649 266,90 €	840 689,20 €	1 032 111,50 €	1 223 533,80 €	4 203 446 €
- aides aux travaux	382 844,60 €	574 266,90 €	765 689,20 €	957 111,50 €	1 148 533,80 €	3 828 446 €
dont PO Travaux Lourds	45 000,00 €	67 500,00 €	90 000,00 €	112 500,00 €	135 000,00 €	450 000 €
dont PO Petite LHI	5 700,00 €	8 550,00 €	11 400,00 €	14 250,00 €	17 100,00 €	57 000 €
dont PO autonomie	4 788,00 €	7 182,00 €	9 576,00 €	11 970,00 €	14 364,00 €	47 880 €
dont PO énergie	17 639,10 €	26 458,65 €	35 278,20 €	44 097,75 €	52 917,30 €	176 391 €
dont PB Travaux Lourds	221 370,00 €	332 055,00 €	442 740,00 €	553 425,00 €	664 110,00 €	2 213 700 €
dont PB sécurité et salubrité	34 790,80 €	52 186,20 €	69 581,60 €	86 977,00 €	104 372,40 €	347 908 €
dont PB RSD décence	16 454,80 €	24 682,20 €	32 909,60 €	41 137,00 €	49 364,40 €	164 548 €
dont PB énergie	2 234,40 €	3 351,60 €	4 468,80 €	5 586,00 €	6 703,20 €	22 344 €
dont transformation d'usage	21 367,50 €	32 051,25 €	42 735,00 €	53 418,75 €	64 102,50 €	213 675 €
dont copropriétés dégradés	13 500,00 €	20 250,00 €	27 000,00 €	33 750,00 €	40 500,00 €	135 000 €

- aides à l'ingénierie	75 000,00 €	75 000,00 €	75 000,00 €	75 000,00 €	75 000,00 €	375 000 €
------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------

Dans le cadre du volet coercitif de l'OPAH-RU ne figurent pas dans le tableau ci-dessus les diverses subventions qui pourraient être attribuées par l'Anah au titre des dispositifs RHI et THIRORI. Ces subventions sont estimées à 400 000 € pour l'ensemble des cinq communes.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage – Nîmes Métropole

5.2.1. Règles d'application

Une aide complémentaire de Nîmes Métropole sera apportée, dans les limites Anah (taux de subvention applicables sur les travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds réglementaires de l'Agence) et à hauteur de :

Propriétaires Occupants

- Une subvention de 15% pour les PO très modestes et 10 % pour les PO modestes
- Une prime de 500 € pour les projets permettant un gain de 35% sur la consommation énergétique des logements
- Selon les conditions édictées par le règlement d'intervention intercommunal approuvé par la CA NM le 27 mars 2023, une prime de 3 000 € pour les primo-accédants à la propriété. Afin de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine, l'aide financière sera de 6 000 € pour les ménages locataires du parc social de Nîmes Métropole, ainsi que pour les opérations d'accession inscrites dans la convention de partenariat signée avec l'ANRU.

Propriétaires bailleurs

- Une prime de réduction de loyer de 100 € / m² en Loc 2 et en Loc3 (dans la limite de 80 m² par logement)
- Une prime de sortie de Travaux Lourds/Insalubrité de 1 000 € pour les bailleurs en Loc2 et Loc3
- Une prime énergie de la CA NM de 500 € (gain de 35 % sur la consommation énergétique)
- Une prime de réduction de sortie de vacance (vacance supérieure à un an) de 100 € / m² en Loc 2 et en Loc 3 (dans la limite de 80 m² par logement) + prime complémentaire de 2 000 € pour les logements de plus de 80 m² - en Loc 2 et en Loc 3

Aides aux ravalements des façades

- Une subvention de 25 % (dans la limite de 100 € / m² de travaux pris en compte et d'un maximum de 3 000 € de subvention par façades) pour les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants non éligibles à l'Anah et les copropriétés.
- Une subvention de 35 % (dans la limite de 100 € / m² de travaux pris en compte et d'un maximum de 5 000 € de subvention par façades) pour les propriétaires occupants éligibles à l'Anah.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 691 560€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels :	196 656,00 €	267 484,00 €	338 312,00 €	409 140,00 €	479 968,00 €	1 691 560 €
- aides aux travaux*	141 656,00 €	212 484,00 €	283 312,00 €	354 140,00 €	424 968,00 €	1 416 560 €
PO Travaux Lourds	11 200,00 €	16 800,00 €	22 400,00 €	28 000,00 €	33 600,00 €	112 000 €
PO Petite LHI	1 800,00 €	2 700,00 €	3 600,00 €	4 500,00 €	5 400,00 €	18 000 €
PO autonomie	1 140,00 €	1 710,00 €	2 280,00 €	2 850,00 €	3 420,00 €	11 400 €
PO énergie	4 721,00 €	7 081,50 €	9 442,00 €	11 802,50 €	14 163,00 €	47 210 €
PB Travaux Lourds	65 660,00 €	98 490,00 €	131 320,00 €	164 150,00 €	196 980,00 €	656 600 €
PB sécurité et salubrité	15 860,00 €	23 790,00 €	31 720,00 €	39 650,00 €	47 580,00 €	158 600 €
PB RSD décence	14 660,00 €	21 990,00 €	29 320,00 €	36 650,00 €	43 980,00 €	146 600 €
PB énergie	4 740,00 €	7 110,00 €	9 480,00 €	11 850,00 €	14 220,00 €	47 400 €
transformation d'usage	5 180,00 €	7 770,00 €	10 360,00 €	12 950,00 €	15 540,00 €	51 800 €
Subvention façade	16 695,00 €	25 042,50 €	33 390,00 €	41 737,50 €	50 085,00 €	166 950 €
- aides à l'ingénierie	55 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	275 000 €

* ventilation par type de travaux

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels :	196 656,00 €	267 484,00 €	338 312,00 €	409 140,00 €	479 968,00 €	1 691 560 €
- aides aux travaux*	141 656,00 €	212 484,00 €	283 312,00 €	354 140,00 €	424 968,00 €	1 416 560 €
Propriétaire Occupant						
Subvention aux travaux	15 111,00 €	22 666,50 €	30 222,00 €	37 777,50 €	45 333,00 €	151 110 €
Prime énergie	1 650,00 €	2 475,00 €	3 300,00 €	4 125,00 €	4 950,00 €	16 500 €
Prime accession à la propriété	2 100,00 €	3 150,00 €	4 200,00 €	5 250,00 €	6 300,00 €	21 000 €
Propriétaire Bailleur						
Prime de réduction de loyer	62 900,00 €	94 350,00 €	125 800,00 €	157 250,00 €	188 700,00 €	629 000 €
Prime énergie	3 900,00 €	5 850,00 €	7 800,00 €	9 750,00 €	11 700,00 €	39 000 €
Prime Travaux Lourds / Sortie insalubrité	6 000,00 €	9 000,00 €	12 000,00 €	15 000,00 €	18 000,00 €	60 000 €
Primes sortie de vacance	33 300,00 €	49 950,00 €	66 600,00 €	83 250,00 €	99 900,00 €	333 000 €
Aides aux ravalements des façades						
Aides pour les PO Anah	3 307,50 €	4 961,25 €	6 615,00 €	8 268,75 €	9 922,50 €	33 075 €
Aides pour les PB, PO hors Anah et Copropriétés	13 387,50 €	20 081,25 €	26 775,00 €	33 468,75 €	40 162,50 €	133 875 €
- aides à l'ingénierie	55 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	275 000 €

* ventilation par type de subvention

5.3. Financements des communes

5.3.1. Règles d'application

Les communes apporteront les aides complémentaires suivantes :

Aides aux ravalements des façades

- Une subvention de 15 % (dans la limite de 100 € / m² de travaux pris en compte et d'un maximum de 5 000 € de subvention par façades).
- Une assistance technique aux propriétaires pour la mise en place de la végétalisation des façades.

Par ailleurs, les communes seront mobilisées sur la mise en place du volet foncier (cf. supra - 3.2 - Volet foncier).

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des communes pour l'opération sont de **94 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels :	9 450,00 €	14 175,00 €	18 900,00 €	23 625,00 €	28 350,00 €	94 500 €
- dont aides aux ravalements des façades	9 450 €	14 175 €	18 900 €	23 625 €	28 350 €	94 500 €
dont Clarensac	1 485 €	2 228 €	2 970 €	3 713 €	4 455 €	14 850 €
dont Générac	1 890 €	2 835 €	3 780 €	4 725 €	5 670 €	18 900 €
dont Manduel	1 215 €	1 823 €	2 430 €	3 038 €	3 645 €	12 150 €
dont Marguerittes	2 565 €	3 848 €	5 130 €	6 413 €	7 695 €	25 650 €
dont Milhaud	2 295 €	3 443 €	4 590 €	5 738 €	6 885 €	22 950 €
- dont aides à l'ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €

En sus, l'étude pré-opérationnelle, dans le cadre des stratégies foncières de recyclage à l'îlot et à l'immeuble prévoit un déficit d'aménagement de 2 488 250 € sur 10 ans pour les 5 communes concernées :

Communes	Immeubles pressentis cadre stratégie de recyclage	Participation de la collectivité estimée - ingénierie incluse
Clarensac	1 impasse Brogliolo - AB 0105 1 bvd de la Dougue- AB 0095 et AB 0097 4 rue du Porche - AA 0092	90 000 €
Générac	7 rue des Marchands - D 1197 17 rue des Amoureux - D1110 16 rue du Presbytère - D 1314 1b/3 rue Fontaine des Pigeons - D 2132 2 rue F Mistral - D1267 13 place Franck Chesneaux - D 1175	413 000 €
Manduel	2 rue Turenne - AB 0071 18 rue Turenne - AB 0134	50 000 €
Marguerittes	L'îlot délimité par la Grand rue et la rue de la Citadelle dit "îlot de la Citadelle -	782 000 €*

	Grand Rue” comprenant 2 parcelles (cadastrées AH 179 et AH 182) L’îlot délimité par les rues Jean Pascal et l’impasse Joseph de la Baume dit “îlot Joseph de la Baume” comprenant 3 parcelles cadastrées (AH 108, AH 109 et AH 110) 33 rue du Moulin - AH 255 et AH 693 1 place du château - AH 274	
Milhaud	3 rue des Oliviers - AM 0136 32 route de Nîmes - AX 0466 14 place de l’évêché - AN 55 rue des Fauvettes - AN 169	150 000 €

* hors fonds complémentaires mobilisables cadre aménagement urbain prévu (exemple : DSIL)

5.4. Financements de la Banque des Territoires

5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires apportera un financement de 14% du montant de l'ingénierie destinée à l'animation de l'OPAH-RU avec un plafond d'intervention fixé à 100 000 €.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 100 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	total
Enveloppes prévisionnelles :						
- Aides à l'ingénierie	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	100 000€

5.5. Financements du Conseil Départemental du Gard

5.5.1 Règles d'application

Au titre du dispositif Réhabilitation solidaire (ex PST), sur l'ensemble du périmètre, une aide complémentaire du Département de 4 000 € est mobilisable pour les propriétaires bailleurs acceptant de réserver leur logement à un public prioritaire relevant du PDALHPD sur proposition de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement. L'objectif est de financer 10 logements sur 5 ans soit une intervention totale de 40 000 €.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental du Gard à l'opération est de 40 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Enveloppes prévisionnelles :	Montant en €				
• Réhabilitation solidaire	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

ARTICLE 6 – CONDUITE DE L'OPERATION

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La conduite de projet est assurée par la CA NM. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH-RU) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (conduite des opérations d'aménagement) et partenaires. Le maître d'ouvrage s'assurera de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le maître d'ouvrage et les communes déploieront les dispositifs spécifiques d'amélioration de l'habitat privé en lien avec l'équipe prestataire et assurera notamment la mise en œuvre des procédures adaptées en matière de contrôle administratif et technique des règles d'Hygiène dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

La CANM mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit :

6.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de Pilotage (COFIL) sera constitué et présidé par le Président de la CA NM. Il se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année d'opération. Il associera :

- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, ou son représentant
- Le Délégué local de l'Anah dans le département du Gard, ou son représentant
- La Vice-Présidente à l'Habitat et au Logement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole
- Le Directeur de l'Agence Régionale de Santé
- Les Directeurs des CCAS
- Le Directeur de la CAF du Gard et de la MSA
- La Présidente du Conseil Départemental du Gard
- Le Président de l'ADHL
- Le Directeur régional de la Banque des Territoires ou son représentant
- Le Président de la CCI
- Le Président de la Chambre des Métiers
- La Directrice de l'ADIL
- L'Architecte des Bâtiments de France
- Le Responsable de l'Espace Info Energie
- Le Directeur Action Logement Service
- Les maires des 5 communes concernées
- Les élus en charge de l'urbanisme des 5 communes

Ainsi que les représentants des associations constituées sur la zone et intéressées aux problèmes de l'habitat, ou tout autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques et social, dont la présence s'avérerait nécessairement utile.

Ce comité sera chargé :

- D'apprécier et de contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédure en place,
- De valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

Un Comité Technique (COTECH) opérationnel, de formation plus restreinte, sera chargé de préparer les comités de pilotage annuel et de suivre au plus près le déroulement de l'opération. Il pourra se réunir tous les semestres ou ponctuellement sur des dossiers précis. Il sera formé des représentants de la CANM et des cinq villes, de la

DDTM, de l'Anah, de l'ARS, de l'ADHL, des CCAS, du Département, d'Action Logement, de la Banque des Territoires, de la CCI, de la Chambre des métiers, de l'ADIL, du SDAP, des EIE.

L'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé de l'animation de ces instances (ordre du jour, réalisation des supports de présentation, animation des réunions en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage) et de la rédaction des comptes rendus.

Le groupe de travail "Lutte contre l'habitat indigne" (cf. volet 3.4 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) assurera le suivi des situations traitées dans le cadre du volet habitat indigne et très dégradé sur le périmètre de l'OPAH-RU. Elle traitera au cas par cas les dossiers en vue de définir une stratégie d'intervention et d'établir des bilans réguliers de l'opération. L'opérateur sera chargé de l'animation de cette commission, préparera l'ordre du jour et rédigera les comptes rendus. La commission se réunira tous les deux mois et plus fréquemment selon les besoins.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

📌 **Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2011, sont les suivantes :**

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Et plus particulièrement :

- Une mission d'information, de conseil et d'aide à la décision auprès des propriétaires et locataires ;
- Mise en œuvre d'un plan de communication ciblée en fonction du public en collaboration avec le service de communication de la CA NM
- Tenue des permanences pour l'accueil du public. Un local sera mis à la disposition du public pour l'opérateur par les communes en lien avec la CA NM ;
- Accompagnement technique ;
- Accompagnement administratif, fiscal et financier ;
- Accompagnement sanitaire et social renforcé des publics dans le cadre des volets de lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique...

📌 **Des missions d'expertise spécifiques :**

- Mission spécifique liée à l'expertise des copropriétés en difficulté ;
- Mission relative au traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ;
- Mission spécifique au volet aménagement, en lien avec l'animation des ORI, RHI, DUP aménagement ;
- Mission spécifique liée à la mise en œuvre de travaux pour l'autonomie de la personne.

📌 **Une mission générale d'information et de mobilisation du partenariat (privé, public et associatif) :**

- Mise en œuvre de réunions d'informations auprès de l'ensemble du milieu professionnel (privé, public et associatif) ;
- Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, MDPH, CCAS...);
- Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.

📌 **Une mission d'assistance aux collectivités locales :**

- Assistance dans la coordination du dispositif ;
- Mission de suivi et d'évaluation de l'opération ;
- Élaboration des outils de communication ;
- Accompagnement du maître d'ouvrage dans la mise en œuvre d'un dispositif de relogement cadré et la mise en œuvre des travaux d'office.
- Accompagnement des communes pour la mise en œuvre des concessions et/ou AMO.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe en charge du suivi-animation travaillera en collaboration avec les partenaires :

- La direction de l'habitat de la CA NM
- Le service habitat et construction / pôle instruction Anah de la DDTM du Gard ;
- Le service habitat et construction / unité habitat indigne de la DDTM du Gard ;
- L'ARS ;
- L'UDAP ;
- Les services urbanisme et habitat de chaque commune
- Les CCAS de chaque commune ;
- Le service habitat de l'ADHL;
- Le CMS local du conseil départemental du Gard ;
- La CAF ;
- La MSA ;
- Action Logement Service ;
- La Banque des territoires ;
- La Région Occitanie ;
- La CCI ;
- La Chambre des Métiers ;
- La CAPEB et la FFB
- L'ADIL du Gard.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

📌 **Indicateurs de fonctionnement :**

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

📌 **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :**

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL...);
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre du volet foncier.

↳ **Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

↳ **Effets immobiliers :**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation, nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

↳ **Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :**

- Nombre de façades rénovées.

↳ **Indicateurs économiques et financiers :**

- Coûts de réhabilitation au m2 ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU

↳ **Effets démographiques et sociaux :**

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place, ils proposeront les actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que les solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

ARTICLE 8 - COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Anah sur l'ensemble des documents et ce, dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.**

ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 12 exemplaires à Nîmes, le

<p>Pour le maître d'ouvrage, Franck Proust Président de Nimes Métropole</p>	<p>Pour l'Etat, et par délégation, Franck Proust Président de Nimes Métropole</p>	<p>Pour l'Agence nationale de l'habitat, et par délégation, Géraldine Rey Deschamps Vice-Présidente de Nimes Métropole déléguée à l'habitat et au renouvellement urbain</p>

Pour la ville de Clarensac, Patrick GERVAIS, Maire.	Pour la ville de Générac, Frédéric TOUZELLIER, Maire.	Pour la ville de Manduel, Jean Jacques GRANAT, Maire.
Pour la ville de Marguerittes, Rémi NICOLAS, Maire.	Pour la ville de Milhaud, Jean-Luc DESCLOUX, Maire.	Pour le Département du Gard, Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente.
Pour l'ADHL, Christian BASTID, Président.	Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, Annabelle VIOLLET, Directrice régionale Occitanie.	Pour l'EPF Occitanie, Claire LAPEYRONIE, Présidente
Pour la Caisse d'Allocation Familiale du Gard, Mathieu PERROT, directeur.		

Annexes

Annexe 1 - Périmètres d'opération

Annexe 2 - Liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle



Annexe 2 - Liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle

Les copropriétés suivantes ont été pré-identifiées dans l'étude pré-opérationnelle :

Commune	Adresse	Nombre de logements	Référence cadastrale
Marguerittes	6625 rue Jean Pascal	5	AH 0122
	19 Grand rue	2	AH 0183
	5 place du Calvaire	6	AH 0220
	37 rue Jean Moulin	2	AH 0250
	6 rue des Forains	2	AH 0425
	5 avenue de la Camargue	7	AI 0201
Total		24	

Commune	Adresse	Nombre de logements	Référence cadastrale
Manduel	10 rue de la République	4	AB 0047
	01 Le Village	2	AB 0188
	Le Village	2	AB 0296
	8 rue Bigot	2	AB 0354
	22 rue J.D'Arc	2	AB 0491
	24 cours Jean-Jaures	2	AB 0656
Total		14	

Commune	Adresse	Nombre de logements	Référence cadastrale
Milhaud	40 route de Nîmes	3	AL 0163
	49 route de Nîmes	10	AL 0176
	14 route de Montpellier	5	AM 0061
	7 route de Montpellier	2	AM 0187

	12 route de Montpellier	2	AM 0217
	4 rue Pierre Guerin	2	AM 0234
	3 route de Nîmes	3	AM 0242
	17 route de Montpellier	5	AM 0259
	22 rue du Moulin	2	AN 0011
	15 rue de la Treille	2	AN 0118
	Total	36	

Commune	Adresse	Nombre de logements	Référence cadastrale
Générac	3 impasse du Docteur Peria	4	D 0836
	3 avenue Camargue	2	D 1006
	25 grand rue	1	D 1656
	2 avenue Jean Aurillon	2	D 3803
	Total	9	

Commune	Adresse	Nombre de logements	Référence cadastrale
Clarensac	12 boulevard du portail du bas inférieur	1	AC 0012
	Total	1	