

Nîmes, le 13 avril 2023

Commune de NÎMES

**Projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour
sur le territoire de la commune de Nîmes**

Arrêté n° 30-2023-04-13-00001

Déclarant d'utilité publique (DUP) la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes et approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nîmes.

**La préfète du Gard
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud Gard ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE) du 3 décembre 2015 ;

Vu le décret du 17 février 2021 portant nomination de Madame Marie-Françoise LECAILLON en qualité de préfète du Gard ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dite loi Lamy, qui a lancé le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et défini le principe de co-construction des projets urbains avec les habitants, les représentants d'associations et les acteurs économiques selon les modalités prévues dans les contrats de ville ;

Vu le décret du 30 décembre 2014 et l'arrêté du 29 avril 2015, qui déterminent les quartiers Pissevin Valdegour comme territoire d'intérêt national pour une intervention de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbain (ANRU) au titre du NPNRU ;

Vu décret n°2022-319 du 4 mars 2022 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier « Pissevin » à Nîmes ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Nîmes du 2 juillet 2016 approuvant le périmètre d'étude et les objectifs du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour, ainsi que les modalités de la concertation publique conduite pendant toute la durée de l'élaboration du projet de mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), avec l'ensemble des acteurs publics ou privés, les habitants et usagers concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour ;

Vu le bilan de la concertation publique, qui s'est déroulée de juillet 2017 à novembre 2019, dans le cadre des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole du 18 septembre 2017 relative à la modification des statuts de cet établissement public de coopération intercommunale et de sa compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Nîmes du 10 juillet 2020 approuvant le bilan de la concertation publique, ainsi que les principes et opérations d'aménagement qui en découlent, et autorisant le maire à procéder au co-dépôt en préfecture, avec la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, des dossiers nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), de déclaration d'utilité publique des travaux emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes et d'autorisation environnementale ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole du 2 novembre 2020 autorisant le président de cet établissement à procéder au co-dépôt en préfecture, avec la ville de Nîmes, des dossiers d'autorisation environnementale, et de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes ;

Vu le dossier d'enquête publique unique déposé conjointement par le maire de Nîmes et par le président de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, comprenant notamment :

- le dossier de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- le dossier d'autorisation environnementale ;
- le dossier de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes ;

Vu l'étude d'impact, jointe au dossier d'enquête unique, insérée sur le site <https://www.demarches-simplifiées.fr/> ;

Vu la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 23 mars 2022 ;

Vu l'avis du président de l'établissement public territorial de bassin (E.P.T.B.) Vistre Vistrenque en date du 14 janvier 2021 ;

Vu les courriers du directeur départemental des territoires et de la mer des 11 janvier 2021, 18 février 2021 et 06 mai 2021 sur les compléments à apporter au dossier ;

Vu l'avis de la présidente du conseil départemental du Gard en date du 5 janvier 2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2022-04-06-000016 portant prorogation du délai d'instruction de l'autorisation environnementale au titre des articles R181-17 et 41 du code de l'environnement concernant le projet de Renouvellement Urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes du 6 avril 2022 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est réunie en préfecture du Gard le 07 janvier 2022 en application des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, joint au dossier d'enquête unique avec ses annexes ;

Vu la note d'information relative à l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier « Pissevin » à Nîmes, dans le périmètre défini par le décret n°2022-319 du 4 mars 2022, jointe au dossier d'enquête unique ;

Vu les courriers de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement en date des 25 février 2021 et 25 janvier 2022 ;

Vu l'absence d'observation dans le délai de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 23 mars 2022 ;

Vu l'avis de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 08 avril 2022, joint au dossier d'enquête publique unique ;

Vu l'avis défavorable du conseil national de la protection de la nature formulé le 08 juin 2022 joint au dossier d'enquête publique unique ;

Vu le mémoire en réponse de la ville de Nîmes, de septembre 2022, apporté à cet avis, joint au dossier d'enquête unique ;

Vu les estimations du service France domaine sur les montants des acquisitions foncières à réaliser respectivement par la ville de Nîmes et par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, en date du 18 octobre 2019 ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2022 ;

Vu la décision n°E22000103/30 du 27 octobre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes désignant le commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2022-11-10-00002 du 10 novembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur le territoire de la commune de Nîmes ;

Vu les pièces constatant que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été publié, affiché en mairie de Nîmes et inséré dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

Vu les dossiers mis à la disposition du public en mairie de Nîmes pendant 33 jours consécutifs, soit du lundi 5 décembre 2022, à 9 heures au vendredi 6 janvier 2023 à 17 heures, ainsi que sur le site internet [https :.https://www.registre-numerique.fr/npru-pissevin-valdegour](https://www.registre-numerique.fr/npru-pissevin-valdegour)

Vu le registre déposé pendant toute la durée de l'enquête publique au Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes ;

Vu le registre dématérialisé ouvert à l'adresse URL [https:.https://www.registre-numerique.fr/npru-pissevin-valdegour](https://www.registre-numerique.fr/npru-pissevin-valdegour) ainsi que la possibilité de déposer des observations par courrier électronique à l'adresse mail npru-pissevin-valdegour@mail.registre-numerique.fr pendant toute la durée de l'enquête publique ;

Vu le dossier et le registre assortis du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur précisant qu'elles sont favorables sans réserve tant à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour qu'à l'autorisation environnementale et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Nîmes, déposés en préfecture le 26 janvier 2023 ;

Vu ma lettre du 27 janvier 2023 au maire de Nîmes lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur et ma lettre du 10 novembre 2022 invitant le conseil municipal à délibérer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet, et à émettre un avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Vu ma lettre du 27 janvier 2023 au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur et ma lettre du 10 novembre 2022 invitant le conseil à délibérer sur l'intérêt général du projet ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 11 février 2023 se prononçant, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet, et émettant un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes du 13 février 2023 se prononçant, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet ;

Considérant que l'enquête publique est close depuis le vendredi 6 janvier 2023, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

Considérant que l'opération projetée requiert la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Considérant que les caractéristiques sociales, économiques et démographiques de la population du quartier de Pissevin Valdegour relèvent d'une grande urgence et nécessitent l'intervention de la puissance publique ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Est déclaré d'utilité publique, conformément aux motifs et considérations tels qu'exposés en annexe au présent arrêté et soumis à enquête publique, le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes.

ARTICLE 2 :

La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, ou de dix ans dans l'éventualité de sa prorogation. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

ARTICLE 3 :

Est approuvée la proposition de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes telle que figurant dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 4 :

Le maire de Nîmes procédera à l'affichage du présent arrêté pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

En outre, une copie du présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication soit d'un recours gracieux auprès de la préfète du Gard, soit d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes, soit :

- directement, en l'absence de recours préalable, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ;
- à l'issue d'un recours préalable, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARTICLE 6 :

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur en s'adressant à la mairie de Nîmes – services Techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30 000 Nîmes. Ces documents sont également consultables sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr), rubrique « publications – enquêtes publiques ».

ARTICLE 7 :

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, le maire de la commune de Nîmes et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

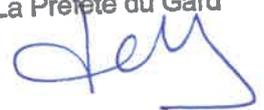
La préfète,



Marie-Françoise LECAILLON

Nîmes le 13 AVR. 2023

La Préfète du Gard



Marie-Françoise LECAILLON

Accusé de réception en préfecture
030-213001894-20230211-2023-01-020-DE
Date de télétransmission : 16/02/2023
Date de réception en préfecture : 16/02/2023



Exposé des motifs et considérations justifiant l'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour

Table des matières

| | |
|---|----|
| Rappel de la genèse du projet..... | 3 |
| Désignation des quartiers Pissevin et Valdegour comme QPV..... | 3 |
| Signature du Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole et lancement d'un dialogue compétitif..... | 3 |
| Contractualisation du projet urbain avec l'ANRU..... | 4 |
| Motifs et considérations justifiant l'Utilité Publique du projet..... | 5 |
| L'Utilité Publique du projet dans le contexte général du renouvellement du quartier..... | 5 |
| Un quartier ghettoïsé..... | 5 |
| Un urbanisme de masse..... | 7 |
| Un cadre de vie générateur d'insécurité..... | 7 |
| Des conditions d'habitat dégradées..... | 8 |
| Des commerces en perte de vitesse..... | 8 |
| Une offre d'équipements à reconfigurer..... | 8 |
| L'Utilité Publique du projet à travers le programme retenu et les travaux projetés..... | 10 |
| Principales orientations du Plan guide 2025 et 2040..... | 10 |
| Projet à échéance 2025..... | 10 |
| Projet à échéance 2040..... | 13 |
| Opérations retenues dans la Convention NPNRU 2019-2024..... | 14 |

Rappel de la genèse du projet

Désignation des quartiers Pissevin et Valdegour comme QPV

Le 15 décembre 2014, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et par arrêté du 29 avril 2015, 200 sites parmi lesquels figurent les quartiers Pissevin et Valdegour ont été désignés « d'intérêt national » pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 identifie ainsi les quartiers Pissevin et Valdegour comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) pour une intervention de l'ANRU au titre du NPNRU. Ce décret répond aux orientations de la loi 2014-173 du 21 février 2014, Loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine dite Loi Lamy, qui définit les trois enjeux prioritaires des Contrats de ville :

1. la cohésion sociale
2. l'emploi et le développement économique
3. le cadre de vie et le renouvellement urbain

Les Contrats de ville devant reposer sur de véritables projets territoriaux intégrés, le NPNRU a pour vocation d'agir sur ce troisième volet, le Cadre de vie des habitants, à travers une reconfiguration urbaine des quartiers. Un certain nombre d'objectifs sont ainsi incontournables à la réussite d'un projet de renouvellement urbain :

- Augmenter la diversité de l'habitat ;
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et le potentiel de développement économique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sécurité et sûreté publique.

Signature du Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole et lancement d'un dialogue compétitif

Le Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole a été signé le 13 juillet 2015, actant un périmètre de projet pour les quartiers Pissevin et Valdegour. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour ont été énoncés de la manière suivante :

- Redonner à ces quartier une centralité à l'échelle du Grand Ouest nîmois (axe Kennedy, place Debussy, Trait d'Union) et des polarités secondaires ;
- Favoriser un développement économique et une offre commerciale équilibrée en adéquation avec le projet urbain Porte Ouest ;
- Repenser le fonctionnement urbain tous modes à partir de la ligne Est-Ouest du futur BHNS T2-Diagonal et de la RN 106 apaisée ;
- Favoriser la réalisation d'équipements publics (socioculturels, sportifs, scolaires, etc.) en adéquation avec les besoins des habitants ;
- Intervenir sur le parc de logement social et privé existant afin d'offrir des logements décents, aux normes environnementales actuelles, et favoriser une mixité de l'offre d'habitats (typologie, statut) ;
- Restaurer une qualité de vie attractive en dédensifiant le bâti au profit d'espaces publics requalifiés, maillés, s'inscrivant dans la trame verte existante de la Ville ;

- Améliorer la qualité environnementale du cadre de vie en limitant l'exposition des populations aux risques et notamment au risque inondation et prendre en compte les enjeux de sûreté et de sécurité publique.

Dès le mois d'avril 2015, la Ville de Nîmes lance une procédure de dialogue compétitif portant sur un développement futur des quartiers Pissevin et Valdegour qui s'inscrit dans la dynamique du grand Ouest Nîmois. Au cours de ce dialogue compétitif, trois équipes de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaires et expérimentées sont sélectionnées afin de travailler à l'élaboration d'un plan guide sur le quartier à échéance 2025 et 2040. L'ambition de cette démarche était d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité des quartiers Pissevin et Valdegour, en tenant compte des nombreuses contraintes qui les caractérisent :

- territoire opérationnel de 180 ha ;
- topographie accidentée ;
- tissu urbain composé de barres et de tours d'habitations de grande échelle et enchevêtrées ;
- parc de logements sociaux vieillissants ;
- quartier Pissevin composé pour moitié de copropriétés qualifiées de fragiles à fortement dégradées ;
- présence de nombreux ouvrages qui constituent autant de ruptures pour le piéton (viaducs, dalles, parkings sous-terrains sur plusieurs niveaux) ;
- présence de risques majeurs liés aux inondations ;
- quartier alimenté par un vaste réseau de chaleur urbain, etc.

Le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine lauréat, dont le mandataire est l'Atelier A/S Marguerit, a ainsi réalisé l'ensemble des études urbaines, pré-opérationnelles et réglementaires préalables à la définition des opérations à moyen et long termes à mener dans le quartier, formalisées dans un plan guide à échéance 2025 et 2040.

Contractualisation du projet urbain avec l'ANRU

La signature, le 27 juillet 2017, du Protocole de Préfiguration des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a permis le démarrage de l'ensemble des études de préfiguration du projet et des actions de co-construction initiées par le biais d'une Maison de projet implantée au sein de la centralité du quartier Pissevin. Les modalités et objectifs de cette concertation préalable ont été définis par Délibération au Conseil Municipal (CM) du 2 juillet 2016 et son bilan approuvé au CM du 10 juillet 2020, à l'occasion du co-dépôt des Dossiers d'Autorisation Environnementale Unique et de Déclaration d'Utilité Publique auprès des services de l'Etat.

Dans un second temps, la stabilisation et la précision, notamment au plan financier, de l'ensemble des opérations sur le quartier a permis de finaliser la Convention NPNRU 2019-2024 de Nîmes Métropole. La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a ainsi été présentée en Comité d'engagement (CE) de l'ANRU le 6 novembre 2019 et signée le 17 décembre 2021 par Monsieur Olivier Klein, Président de l'ANRU, Madame Anne-Claire Mialot, Directrice Générale de l'ANRU, Madame Emmanuelle Wargon, ministre du logement ainsi que par l'ensemble des parties prenantes des projets de renouvellement urbain prévus sur le territoire de Nîmes Métropole. La Convention NPNRU 2019-

2024 formalise plus de 470 millions d'euros TTC d'investissement sur les 3 quartiers NPNRU de Nîmes Métropole : Pissevin Valdegour, Chemin-Bas-d'Avignon/Clos d'Orville et Mas de Mingue.

Motifs et considérations justifiant l'Utilité Publique du projet

L'évolution de la situation socio-économique et urbaine du quartier Pissevin Valdegour a conduit le Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports à le désigner comme l'un des 200 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national. Ce quartier aujourd'hui ghettoisé est en effet entré dans une spirale d'appauvrissement et les conditions de sécurité se sont fortement dégradées, comme le montre son classement, depuis 2019, en Quartier de Reconquête Républicaine (QRR). Dans ce contexte, le NPNRU des quartiers Pissevin Valdegour, projet de renouvellement urbain transversal et dont les travaux s'échelonnent sur une période d'une quinzaine d'années vise un rééquilibrage social, une redynamisation et une sécurisation de ces quartiers à travers des investissements publics majeurs sur le parc de logements locatifs sociaux, sur les équipements publics de proximité et sur les espaces publics en accompagnement des nouveaux programmes immobiliers prévus sur le quartier. Ces actions transversales sur le volet Cadre de vie de la Politique de la Ville visent in fine à améliorer la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que l'attractivité de ce quartier, notamment à travers une diversification de l'offre résidentielle et une redynamisation de l'offre en commerces et services sur ce quartier.

L'Utilité Publique du projet dans le contexte général du renouvellement du quartier

Un quartier ghettoisé

Comme l'illustrent les chiffres présentés ci-après, les quartiers Pissevin et Valdegour présentent les caractéristiques d'un quartier ghettoisé : plus d'un quart de la population est d'origine étrangère, le taux de pauvreté est près de trois fois supérieur à la moyenne de l'agglomération nîmoise et le pourcentage de logements sociaux est quant à lui plus de quatre fois supérieur. Alors que le quartier Valdegour est composé intégralement de logements sociaux, le quartier Pissevin est composé pour moitié de copropriétés privées, lesquelles subissent une fragilisation croissante de leur état : augmentation du niveau d'endettement, baisse de la part des propriétaires occupants, appauvrissement des ménages résidents, etc.

Par ailleurs, il est à noter que le quartier de Pissevin-Valdegour compte au sein de son périmètre 4 IRIS parmi les 20 plus pauvres de France en termes de revenus médians déclarés en 2019. On peut citer notamment Jean Perrin, deuxième IRIS le plus pauvre de France avec 2 890€/an/UC et Soleil Levant, huitième IRIS le plus pauvre de France avec 3 970 €/an/UC.

**IRIS dont les revenus déclarés des ménages par unité de consommation en 2019
sont les plus faibles de France**

| Classement | IRIS | Commune | Revenu médian déclaré par UC |
|------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------------|
| 1 | Saint-Jacques | Perpignan | 1 830 € |
| 2 | Jean Perrin | Nîmes | 2 890 € |
| 3 | Églantines-Rosiers | Marseille 14e | 3 070 € |
| 4 | Matisse-Andrique | Calais | 3 260 € |
| 5 | Mas Jambost | Limoges | 3 390 € |
| 6 | Haut-Vernet 6 | Perpignan | 3 470 € |
| 7 | Le Bas de la Ville-Bel-Air | Saint-Louis | 3 940 € |
| 8 | Soleil Levant | Nîmes | 3 970 € |
| 9 | Centre Commercial-Lycée Sarda Garriga | Saint-André | 4 190 € |
| 10 | Centre Urbain | Marseille 14e | 4 200 € |
| 11 | Croix du Sud-Sud-Ouest | Reims | 4 480 € |
| 12 | Bellevue-Caravelle | Marseille 3e | 4 540 € |
| 13 | Saint-Jacques | Béziers | 4 580 € |
| 14 | Pays de France Est | Reims | 4 610 € |
| 15 | Centre-Ville-Rive Gauche | Saint-Benoît | 4 630 € |
| 16 | Île-de-France | Besançon | 4 680 € |
| 17 | Gallée | Nîmes | 4 740 € |
| 18 | Sanitas-Rotonde 2 | Tours | 4 890 € |
| 19 | Concorde 1 | Lille | 4 950 € |
| 20 | Super Nîmes | Nîmes | 4 960 € |

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA,
fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), exploitation A'U.

Autre fait marquant, les quartiers Pissevin et Valdegour, qui comptent plus de 16 000 habitants, n'accueillent aucune moyenne ou grande surface alimentaire depuis la fermeture du Carrefour Market à Pissevin fin 2018. Ce quartier est aujourd'hui évité par les Nîmois qui n'y résident pas et des espaces publics importants sont occupés en permanence par les ghetteurs au service des trafiquants de drogue.

| | QPV Pissevin Valdegour | Ville de Nîmes | Nîmes Métropole (EPCI 2015) |
|--|--|------------------------------|-----------------------------------|
| Population au 1 ^{er} janvier 2018 | 16 389 habitants soit 11 % de la population nîmoise | 149 633 habitants | 246 687 habitants |
| Part des étrangers dans la population (2017) | 27,1 % | 10 % | 7,7 % |
| Part des ménages imposés (2017) | 9 % | 41,1 % | 43,8 % |

| | | | |
|---|--------|--------|--------|
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % (2017) | 66,6 % | 28,2 % | 22,4 % |
| Part des 16 à 25 ans non scolarisés et sans emploi (2016) | 26 % | 19,3 % | 19,3 % |
| Part des résidences principales (RP) suroccupées (2017) : | 20,8 % | 7,3 % | 5,8 % |
| • Ensemble des RP | 30,7 % | 11,4 % | 11,9 % |
| • RP de 2 pièces | 24,8 % | 8,9 % | 8,3 % |
| • RP de 3 pièces | 19,1 % | 5,1 % | 3,8 % |
| • RP de 4 pièces | 5,3 % | 1,2 % | 0,7 % |
| • RP de 5 pièces ou plus | | | |
| Part des logements sociaux (2017) | 66,7 % | 20,3 % | 15 % |

Source : INSEE, Recensement de la Population, <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP030003>

Un urbanisme de masse

Les quartiers Pissevin et Valdegour sont des quartiers de grands ensembles construits dans les années 1960 et 1970, composés quasi exclusivement de tours et de barres d'habitations. Ces deux quartiers sont en rupture d'échelle avec les quartiers environnants, caractérisés par un tissu d'habitats pavillonnaires. Cet urbanisme de masse, peu perméable, crée un effet d'enclavement qui est accentué par le relief du site. Ces quartiers sont traversés par de grands axes de circulation, peu conviviaux pour le transport actif, dont certains sont aménagés sur pilotis (ponts, viaducs, passerelles). A l'intérieur des deux quartiers, le maillage secondaire des voies est peu lisible, sinueux et souvent très compliqué pour la circulation des personnes à mobilité réduite (cheminements piétons discontinus, présence d'escaliers en raison de la topographie accidentée du site).

Les deux quartiers bénéficient de la présence de deux espaces verts de dimension généreuse, la Colline aux oiseaux et la Pinède de Valdegour, mais aujourd'hui assez enclavés, peu équipés et faiblement fréquentés par les familles. On constate a contrario une forte minéralité de nombreux espaces publics (les galeries Trait d'Union et Wagner et la dalle Debussy à Pissevin, la place Jean Perrin à Valdegour), générant des îlots de chaleur importants en période estivale.

Un cadre de vie générateur d'insécurité

Le sentiment d'insécurité dans les quartiers Pissevin Valdegour résulte de faits de délinquance (trafic de stupéfiants, vols), d'incivilités quotidiennes (squats, dépôts d'ordures, dégradations) et de faits de délinquance routière. Certains espaces publics sont ainsi détournés de leur fonction, occupés quotidiennement par les guetteurs au service des trafiquants de drogue. Par exemple, l'espace public central du quartier Pissevin constitué de la Place Debussy et de la galerie Wagner, autrefois poumon commercial du quartier, est aujourd'hui occupé et contrôlé par les trafiquants de drogue et les guetteurs. Cette galerie encaissée, à l'abri des regards, est aujourd'hui un lieu central pour la revente de stupéfiants. Elle est paradoxalement devenue le lieu le plus évité du quartier. Certains commerçants subissent cette pression délinquante tandis que d'autres sont suspectés de contribuer à la présence d'une économie souterraine locale. Le sentiment d'insécurité est particulièrement

présent chez les femmes et en soirée et alimente une image négative des quartiers Pissevin et Valdegour. Ces quartiers sont d'ailleurs classés en Quartier de Reconquête Républicaine depuis 2019. Concernant la circulation, les habitants déplorent un stationnement anarchique, des sens de circulation parfois non respectés et de la vitesse excessive (rodéos).

Des conditions d'habitat dégradées

Valdegour est un quartier composé à 100 % d'habitat social tandis qu'à Pissevin, le parc immobilier est composé à 57 % de copropriétés privées. Le parc social sur ces deux quartiers est confronté à plusieurs difficultés locatives : sentiment d'insécurité prégnant, condamnation de la grande partie des garages souterrains et des caves, turn over, logements non adaptés au vieillissement de la population, etc. Le manque de délimitation entre l'espace public et les espaces privés collectifs génère plusieurs problématiques qui pèsent sur le quotidien des résidents et alimentent une image négative de ces quartiers : dépôts d'ordures, squats, dégradations ou encore stationnement anarchique. Tel que décrit précédemment, la situation des copropriétés privées est elle aussi très fragile. Plusieurs faits démontrent que la situation se dégrade et qu'une intervention des pouvoirs publics est nécessaire : défaillance d'entretien et de travaux depuis plusieurs années, croissance des taux d'impayés, vacance, rotation, diminution constante du nombre de propriétaires occupants au profit de propriétaires bailleurs parfois peu scrupuleux, taux de pauvreté des ménages croissant et dépréciation immobilière.

Des commerces en perte de vitesse

Le quartier souffre de dévitalisation commerciale. Le Carrefour-Market, seule moyenne surface alimentaire sur ces deux quartiers de 16 000 habitants, a fermé ses portes en novembre 2018. Cette situation met en difficulté de nombreux résidents, principalement les personnes âgées. La galerie Richard Wagner, autrefois véritable poumon commercial sur le quartier Pissevin, n'est guère fréquentée par les habitants, en raison de l'aspect dégradé du site et du sentiment d'insécurité qui y règne. Les autres galeries commerciales (Trait d'Union à Pissevin, Georges Sand dans le quartier Super Nîmes et place Pierre de Fermat à Valdegour), bien que reconnues comme étant plus sécuritaires, manquent d'attractivité et de diversité dans leur offre commerciale.

Aussi le retour d'une moyenne surface dans le quartier est-il considéré comme une priorité par les habitants de ces quartiers. L'intention de redéployer l'offre commerciale autour de l'axe Kennedy, soit à mi-chemin entre les quartiers Pissevin et Valdegour, et au niveau de la future Porte des Arts, à l'intersection entre l'avenue des Arts et la RN 106, est donc appréciée. En plus de répondre aux besoins des résidents, l'implantation de commerces doit permettre d'attirer une population en transit et donc d'ouvrir le quartier sur l'extérieur.

Une offre d'équipements à reconfigurer

Les quartiers Pissevin et Valdegour bénéficient de plusieurs infrastructures sportives et culturelles : deux stades de foot, un gymnase, une piscine, une médiathèque, deux centres socioculturels et une ferme-école. Un déficit est identifiable à Valdegour en raison de la fermeture du gymnase Diderot lequel doit être réhabilité dans le cadre du projet urbain. Par ailleurs, la ferme-école est un équipement vieillissant dont les fonctionnalités et les capacités d'accueil sont désormais limitées. Concernant les équipements scolaires, outre leur saturation qui résulte de la forte proportion d'une population jeune sur le quartier, leur fréquentation démontre un accroissement des phénomènes de

ségrégation sociale et culturelle. Le taux d'évitement, tant des écoles que des collèges, est fort sur le quartier, alimentant sa ghettoïsation. Or il est démontré que l'absence de mixité sociale au sein d'un établissement scolaire accentue les inégalités de réussite scolaire et l'échec scolaire. La qualité des équipements scolaires étant un critère essentiel dans le choix résidentiel des ménages, le projet de renouvellement urbain prévoit ainsi une reconfiguration des équipements scolaires sur Pissevin, en conformité avec le Projet Educatif De Territoire (PEDT) conduit par la direction Education de la Ville de Nîmes. Il s'agit en effet d'enrayer ce phénomène de ségrégation scolaire à travers trois orientations :

- reconstituer une mixité sociale et culturelle au sein des écoles ;
- améliorer l'attractivité des établissements auprès des quartiers avoisinants ;
- favoriser une continuité éducative entre les différents équipements éducatifs et scolaires (de la crèche au collège).

L'Utilité Publique du projet à travers le programme retenu et les travaux projetés

Principales orientations du Plan guide 2025 et 2040

Le plan guide 2025 et 2040 des quartiers Pissevin et Valdegour élaboré par l'Atelier A/S Marguerit est le fruit d'un travail de concertation conduit avec les nombreuses parties prenantes du projet de renouvellement urbain : bailleurs sociaux, résidents et associations de quartier concertés, communauté d'agglomération de Nîmes, services de l'Etat, etc. Ce plan guide s'appuie sur les orientations définies ci-après.

Projet à échéance 2025

Améliorer la qualité de l'habitat

L'enjeu est d'améliorer les conditions d'habitat au sein du quartier à travers une requalification du parc de Logements Locatifs Sociaux existants. Il s'agit également d'améliorer la mixité sociale au sein du quartier en proposant une offre nouvelle en accession abordable. L'intervention sur le parc de logements prévoit ainsi :

- La démolition de 828 LLS ;
- La réhabilitation de 462 LLS ;
- La résidentialisation de 511 LLS ;
- La reconstruction de 141 LLS sur le quartier (en sachant qu'en conformité avec la Loi SRU, les 687 LLS restants seront reconstruits ailleurs sur la commune de Nîmes et au sein de la Communauté d'agglomération de Nîmes¹) ;
- La construction de 369 logements en accession abordable et 20 logements en accession sociale.

Requalifier le parc de logements sociaux existants

Plusieurs ensembles résidentiels totalisant 828 logements locatifs sociaux (LLS) seront démolis, en totalité ou partiellement, en raison de leur caractère vétuste ou afin de reconfigurer la trame urbaine et créer des îlots résidentiels de plus petite échelle.

Des travaux de remise aux normes (notamment d'un point de vue énergétique) seront entrepris un total de 462 LLS et des travaux de résidentialisation des espaces collectifs privés sur un total de 511 LLS. Ces opérations permettront d'offrir aux résidents des espaces de stationnement sécurisés et de mieux distinguer, du point de vue de l'usage mais aussi de l'entretien, espace public et espaces collectifs privés.

Diversifier l'offre en matière d'habitat (typologie, statut)

Il s'agit également d'amorcer une diversification de l'offre de logements sur le quartier et de permettre un renouvellement progressif du bâti. Le NPNRU vise à attirer des ménages en capacité d'accéder à la propriété, par l'intermédiaire d'une offre nouvelle en accession abordable. Cet enjeu

¹ En conformité avec la loi SRU, la reconstitution de l'offre LLS sur le territoire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole repose sur les principes suivants :

- Une reconstitution à réaliser pour moitié hors Nîmes, dans les communes périurbaines concernées par la loi SRU ;
- L'autre moitié de la reconstitution LLS devant être réalisée sur la commune de Nîmes mais en dehors des QPV nîmois dans la mesure du possible.

s'applique particulièrement au quartier de Valdegour, qui possède un parc immobilier composé principalement de LLS mais avec des franges d'habitat individuel privé qui représentent des opportunités de transition programmatique et urbaine. L'objectif de cette offre abordable est d'offrir aux ménages les plus aisés du quartier la possibilité de rester dans le quartier et de trouver un bien plus adapté à leurs besoins.

La production de foncier cessible permettra d'accueillir plusieurs programmes immobiliers de petite échelle, dans la continuité du tissu urbain existant (logique de dent creuse) et des équipements publics existants ou nouvellement créés. Répondant à un objectif de mixité sociale, ces programmes de logements proposeront à la fois des LLS (reconstitution de l'offre LLS démolie sur site ou ROLLS) et des logements en accession abordable, sociale ou privée.

NB : En parallèle, un programme ambitieux de réhabilitation du parc de logements en copropriété est prévu dans le cadre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN). Les copropriétés représentent en effet plus de la moitié du parc de logements à Pissevin. Ce dispositif est conduit sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie et sera majoritairement financé par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Restaurer le dynamisme et l'attractivité du quartier

Il s'agit dans un premier temps d'améliorer la mixité fonctionnelle et l'attractivité du quartier à travers la création d'une nouvelle offre en commerces et services positionnée sur des fonciers stratégiques. Par ailleurs, l'amélioration des conditions de vie et de l'image du quartier requiert une intervention sur les équipements publics de proximité, en particulier les équipements scolaires et éducatifs.

Redynamiser l'offre commerciale

Afin de redynamiser et diversifier les fonctions urbaines sur le quartier (travailler, consommer, se divertir, se promener, etc.), deux centralités mixtes seront créées, offrant un linéaire de commerces et de services en rez-de-chaussée des programmes de logements :

- la centralité Kennedy, située à l'intersection de l'avenue Kennedy avec l'avenue des Arts, qui accueillera en sus des commerces un pôle médical ;
- la polarité secondaire Porte des Arts, localisée à la jonction de l'avenue des Arts avec la RN 106, sur laquelle sera implantée, un linéaire de commerces et une Maison de Santé Pluridisciplinaire.

En phase diagnostic, ces deux fonciers avaient été fléchés comme stratégiques du point de vue de leur attractivité commerciale car ils permettent de capter les flux d'automobilistes qui traversent le quartier, condition sine qua non à la viabilité d'un commerce sur Pissevin. Ces polarités commerciales permettront également de repositionner certains commerces de la galerie Wagner vouée à être démolie.

Requalifier l'offre en équipements

La stratégie éducative conduite par la Ville de Nîmes concernant les équipements scolaires et éducatifs des quartiers Pissevin et Valdegour s'articule autour de plusieurs objectifs :

- pallier à la saturation des équipements scolaires en créant des groupes scolaires de plus petite échelle ;
- positionner les nouveaux équipements scolaires non plus au cœur mais en entrée de quartier, afin de favoriser leur ouverture vers les quartiers avoisinants ;
- améliorer l'attractivité des équipements scolaires au-delà de leur quartier d'implantation, à travers une qualité du bâtiment, des pédagogies et services innovants et une mise en réseau des différents équipements éducatifs et scolaires (de la crèche au collège).

Dans cette optique, un nouveau groupe scolaire sera construit en bordure Est du quartier Pissevin, dans une position d'ouverture vers le quartier résidentiel Puech du Teil qui ne relève pas de l'Education Prioritaire. Avant la démolition de l'école maternelle Langevin (localisée en aléa fort au PPRI) l'école élémentaire Langevin sera restructurée en un petit groupe scolaire, et son ouverture vers l'entrée Sud du quartier Pissevin où se concentre notamment un pôle sportif important (Marcel Rouvière) sera favorisée. Enfin, la ferme-école sera repositionnée au cœur de la Pinède de Valdegour, permettant de bénéficier de la desserte en BHNS et de son ouverture vers les autres équipements localisés à proximité : Espace Diderot, crèche les Alisiers, groupe scolaire Marcellin, maisons de retraite, mosquée, etc. Le déplacement de la ferme-école permet en outre de libérer du foncier stratégique pour la création de la centralité Kennedy, à l'intersection de l'avenue Kennedy et de l'avenue des Arts.

Le NPNRU prévoit également la réhabilitation de la médiathèque Marc Bernard (opération réalisée), la création du stade synthétique Bernard Auzon-Cape (opération réalisée) et la réhabilitation du gymnase Diderot.

Réaménager le cadre de vie

Le réaménagement des espaces publics sur les quartiers Pissevin et Valdegour s'articule autour de trois ambitions : retrouver le sol naturel, redessiner un maillage de voies plus lisible et à échelle humaine et mieux intégrer le « chemin de l'eau » et la trame paysagère dans l'aménagement global du quartier.

Retrouver le sol naturel

La suppression de l'ensemble des dalles et viaducs permettra de faciliter le repérage dans l'espace et l'accès aux résidences et de réduire l'imperméabilisation du sol et les effets pervers qui y sont associés : augmentation du risque inondation, îlots de chaleur, rupture des continuités écologiques, etc. Ainsi les démolitions de la Galerie Trait d'Union, de la Dalle Debussy, de la Galerie Wagner et du viaduc Puccini vont permettre la restructuration urbaine totale de la grande centralité Kennedy/Debussy/Porte des Arts, à travers la réalisation d'espaces publics majeurs en accompagnement de la ligne de BHNS T2 qui traverse le quartier Pissevin. Le viaduc Utrillo, au cœur du secteur des Peintres à Pissevin, sera également démoli.

Redessiner un maillage de voies à échelle humaine

Un maillage de voies d'échelle urbaine lisible, hiérarchisé et requalifié (plantation de linéaires d'arbres, trottoir larges, etc.) sera redessiné, ceci afin d'assurer le confort et la sécurité des mobilités douces. Le redécoupage clair entre espace public et espaces collectifs privés résidentialisés permettra d'organiser des unités résidentielles de plus petite échelle, à partir des bâtiments existants

conservés. Cette requalification des espaces publics sera aussi l'occasion d'intégrer la nouvelle réglementation en matière de prévention et de gestion des ordures ménagères, qui vise à réduire le volume des ordures ménagères à la source, faciliter le tri et optimiser la collecte des déchets.

Renforcer la trame verte et bleue

Le « chemin des eaux », dispositif hydraulique composé de plusieurs bassins et noues paysagers, est une partie intégrante de la recomposition urbaine de la centralité Kennedy/Debussy/Puccini et permettra de conduire et de ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies, tout en ayant un usage de parc en période normale.

La trame paysagère des quartiers Pissevin et Valdegour sera renouvelée et requalifiée, les paysages collinaires et l'accès aux espaces verts existants seront valorisés. La pinède de Valdegour accueillera dans sa partie Sud la nouvelle ferme-école pédagogique, accessible via un cheminement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et directement connecté au BHNS. La continuité des corridors écologiques sera améliorée grâce à un travail sur la continuité des linéaires d'arbres et des noues paysagères.

Projet à échéance 2040

Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour prévoit à cette échéance un programme global de construction d'environ 98 000 m² de surface de plancher (SdP), répartis de la façon suivante :

- 1113 logements, soit environ 79 400 m² SdP.
- 2150 m² SdP environ de surface de plancher d'activités tertiaires.
- 4100 m² SdP de commerces
- 5650 m² SdP environ de surface de plancher de commerces et activités/services.
- 6 700 m² SdP environ de surface de plancher d'équipements.

Le projet prévoit l'aménagement d'environ 470 000 m² d'espaces publics, dont 210 000 m² de jardins et espaces verts, 260 000 m² d'espaces minéralisés (places publiques, voiries, cheminements, stationnements).

A cette échéance, il est prévu la démolition de 400 LLS supplémentaires aux 828 démolitions de LLS prévus à échéance 2025 mais également la démolition de l'école Maternelle Paul Langevin, la démolition partielle de la copropriété le Basque. La démolition des viaducs Galilée et Archimède à Valdegour et la démolition et reconstruction de certaines sous-stations du réseau de chauffage urbain. Il est prévu également le repositionnement de la Station Esso afin de libérer et aménager ce foncier en espace public.

D'autres démolitions de logements en copropriétés dégradées seront prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN.

Opérations retenues dans la Convention NPNRU 2019-2024

La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU formalise le financement et la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des opérations prévues sur les quartiers Pissevin et Valdegour. Ces opérations se distinguent par leurs champs d'intervention (ou familles opérationnelles) :

- Recyclage des copropriétés dégradées ;
- Interventions sur les Logements Locatifs Sociaux (LLS) existants (démolition, requalification et résidentialisation) ;
- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site (dans le cadre des 10 programmes immobiliers prévus sur le quartier) et au sein de la communauté d'agglomération de Nîmes, dans une logique de rééquilibrage de l'offre LLS à l'échelle des territoires (loi SRU) ;
- Programmation immobilière à vocation économique dans le cadre des 10 programmes prévus sur le quartier (aménagement de linéaires commerciaux et de pôles médicaux, construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire) ;
- Construction et réhabilitation d'équipements publics de proximité ;
- Réaménagement d'ensemble et requalification des espaces publics au sein des 11 secteurs opérationnels désignés sur ces deux quartiers.

Cette liste d'opérations constitue à ce jour le projet urbain à échéance 2025 sur les quartiers Pissevin et Valdegour, projet aujourd'hui au stade opérationnel de l'Avant-Projet (AVP).

Précision sur les domaines d'intervention par Maitrise d'ouvrage (MOA)

| Domaine d'intervention | Maitrise d'ouvrage |
|--|--|
| Recyclage des copropriétés dégradées Angloros | MOA SPL Agate |
| Démolition des 2 tours du CROUS | MOA EPF Occitanie (financement ORCOD-IN) |
| Démolition, requalification ou résidentialisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS) | MOA Bailleurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> • Habitat du Gard • Un Toit Pour Tous • Erilia |
| Construction de programmes immobiliers mixtes comprenant : <ul style="list-style-type: none"> • Des LLS dans le cadre de la reconstitution sur site de l'offre de LLS démolis (ROLLS) • Des Logements en accession abordable • Des Logement en accession sociale (PROMOLOGIS) • Des Logements en accession libre • 1 Maison de Santé Pluridisciplinaire (centralité Porte des Arts) • Des cellules commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles (centralités Kennedy Nord, Sud et Porte des Arts) | MOA Opérateurs immobiliers |
| Construction ou Réhabilitation d'équipements publics : <ul style="list-style-type: none"> • équipements sportifs • équipements socioculturels • équipements scolaires | MOA Ville de Nîmes |
| Requalification d'espaces publics | MOA Ville de Nîmes/SPL Agate |
| Aménagement de dispositifs relatifs à la gestion du risque inondation (chemin de l'eau) | MOA Unique Ville de Nîmes/Nîmes Métropole |

Opération sur les Logements Locatifs Sociaux (LLS) existants (MOA Bailleurs)

Démolitions

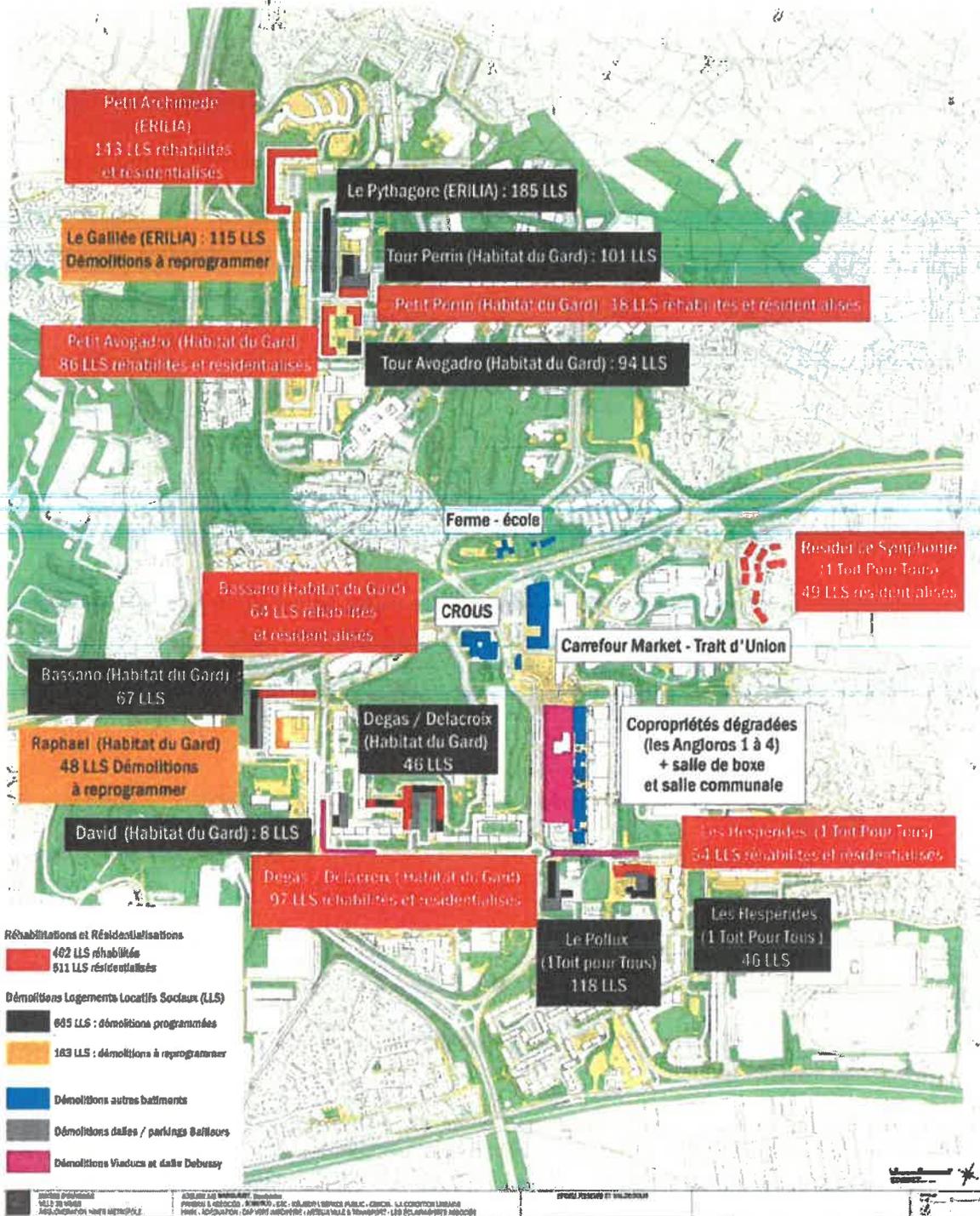
| Adresse du bâtiment | Nb de logements démolis | Bailleur | Démarrage travaux |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| place J Perrin | 101 LLS | Habitat du Gard (HDG) | S2 2022 |
| place Avogadro | 94 LLS | HDG | S2 2022 |
| rue Bassano | 67 LLS | HDG | S2 2024 |
| rues Degas et Delacroix | 46 LLS | HDG | S2 2023 |
| 10 place David | 8 LLS | HDG | S2 2023 |
| Place Pythagore | 185 LLS | Erilia | S2 2024 |

| | | | |
|----------------|----------------|--------------------------|---------|
| Le Pollux | 118 LLS | Un Toit pour Tous (UTPT) | S1 2023 |
| Les Hespérides | 46 LLS | UTPT | S2 2023 |
| Le Galilée * | 115 LLS | Erilia | ND |
| Le Raphaël * | 48 LLS | HDG | ND |
| TOTAL | 828 LLS | | |

* hors Convention NPNRU : opérations mise en suspens et réexaminées par l'ANRU dans le cadre d'une clause de revoyure

Requalifications

| Adresse du bâtiment | Nb de logements requalifiés | Bailleur | Démarrage travaux |
|---------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Le petit Archimède | 143 LLS | Erilia | S2 2022 |
| Les Hespérides | 54 LLS | UTPT | S2 2024 |
| Petit Perrin | 18 LLS | HDG | S2 2022 |
| Bassano 2&10 | 64 LLS | HDG | S2 2024 |
| Avogadro | 86 LLS | HDG | S2 2024 |
| Degas/Delacroix | 97 LLS | HDG | S2 2023 |
| TOTAL | 462 LLS | | |



Résidentialisations

| Adresse du bâtiment | Nb de logements résidentialisés | Bailleur | Démarrage travaux |
|-------------------------|---------------------------------|----------|-------------------|
| Le Symphonie | 49 LLS | UTPT | S2 2023 |
| Les Hespérides | 54 LLS | UTPT | S2 2025 |
| Le petit Archimède | 143 LLS | ERILIA | S2 2024 |
| 2 -10 Bassano | 64 LLS | HDG | S2 2025 |
| 2-10 Degas et 4-8&14-16 | 97 LLS | HDG | S2 2024 |
| 8-16 place Avogadro | 86 LLS | HDG | S2 2024 |
| 3&7 place Perrin | 18 LLS | HDG | S2 2024 |
| TOTAL | 511 LLS | | |

Opérations de rééquilibrage de l'offre LLS sur le territoire de l'agglomération nîmoise

La reconstitution participe au rééquilibrage territorial de l'offre de LLS sur le territoire de Nîmes Métropole. Elle est planifiée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), un document stratégique et prospectif qui est élaboré et suivi par Nîmes Métropole. Sur les bases du PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole, la reconstitution de l'offre LLS démolie dans le cadre du NPNRU doit être répartie de la manière suivante :

- 50 % à Nîmes, en priorité en dehors des QPV ;
- 20 % dans les trois communes du cœur d'agglomération (Marguerittes, Caissargues et Milhaud) ;
- 30 % dans les 8 autres communes déficitaires : Manduel, Redessan, Bouillargues, Garons, Générac, Caveirac, Clarensac et Poulx.

Dans le cadre du NPNRU Pissevin Valdegour :

- 828 LLS seront démolis ;
- 141 LLS seront reconstruits sur site (ROLLS) au sein des 10 programmes immobiliers prévus sur le quartier ;

Ce qui représente un différentiel de 687 LLS à reconstruire sur la Ville de Nîmes et au sein de la communauté d'agglomération.

La reconstitution de l'offre des LLS démolis sur les quartiers Pissevin et Valdegour mais aussi sur les deux autres quartiers NPNRU à l'Est de la ville (Chemin Bas d'Avignon/Clos d'Orville et Mas de Mingue) est assurée par la Direction de projet NPNRU, avec l'appui d'un prospecteur foncier. En collaboration avec les bailleurs sociaux et les acteurs locaux (EPF, lotisseurs et aménageurs), un travail continu est réalisé afin d'identifier les programmes de logements potentiels de reconstitution de l'offre LLS sur le territoire communautaire.

Ce travail de prospection foncière sur la Ville Centre et sur les 13 communes de la première et de la deuxième couronne de la communauté d'agglomération s'est traduit, à ce jour, par la validation politique de 36 programmes de logements sociaux, soit la reconstitution de 906 LLS à horizon 2024 pour les 3 quartiers NPNRU nîmois.

| BAILLEURS | PROGRAMME | LOGEMENTS |
|-------------------|---|-----------|
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Clarensac- 122 et 123 route de Nîmes- 10 PLAI 6 PLUS | 16 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Milhaud-55 rue des Banières- 5 PLAI 4 PLUS | 9 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Redessan- chemin du Mas Clerc- 5 PLAI 3 PLUS | 8 |
| HABITAT DU GARD | Redessan-route de Beaucaire- 6 PLAI 4 PLUS | 10 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution - Nîmes - Chemin de Pissevin 13 PLUS 19 PLAI | 32 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - Avenue Bir Hakeim - 13 PLUS 19 PLAI | 16 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution - Nîmes - Centralité Kennedy - 13 PLAI 9 PLUS | 22 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution - St Geniès - chemin des écoles 19 PLUS / 29 PLAI | 48 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution -Nîmes-ZAC Mas Lombard - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| ERILIA | Reconstitution - Nîmes - Opération Bigot 24 PLAI-16 PLUS | 40 |
| ERILIA | Reconstitution-Nîmes-Thalès Ouest -7 PLAI 5 PLUS | 12 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Poulx - rue des Cistes 14 PLAI 9 PLUS | 23 |
| ERILIA | Reconstitution - Nîmes-place Debussy - 13 PLAI 8 PLUS | 21 |
| ERILIA | Reconstitution - Nîmes-ZAC Mas Lombard- 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Poulx - rue des cistes 2 - 6 PLAI 4 PLUS | 10 |
| ERILIA | Reconstitution - Milhaud- ZAC Aubépin - 22 PLAI 14 PLUS | 36 |
| ERILIA | Reconstitution - Poulx - rue des amandiers 7 PLAI 5 PLUS | 12 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution -Marguerittes - ZAC de Mezeirac - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Clarensac - impasse des camps - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Caissargues - chemin des canaux - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Caissargues - ZAC Bellecoste - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| PROMOLOGIS | Reconstitution - Garons - ZAC des Amoureux 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes -Kennedy Nord -18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| SFHE | Reconstitution - Générac - 9 Avenue Jean Aurillon - 2 PLAI | 2 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Galilée -10 PLAI 6 PLUS | 16 |

| | | |
|-----------------|--|----|
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Weber - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Pierre Brossolette - 18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - ZAC Mas Lombard - 36 PLAI 24 PLUS | 60 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue de Beaucaire - 18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - Clos de Coutelle - 14 PLAI 10 PLUS | 24 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Jacques Baby - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - coteaux de Condorcet - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Montaigne - 18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| SFHE | Reconstitution - Caveirac - Avenue du Chemin Neuf - 3 PLAI 1 PLUS | 4 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Garons - rue Pierre DUMAS - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Caveirac - Lotissement Font Durant -12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Marguerittes - Domaine de la princesse -8 PLAI 5 PLUS | 13 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Fons - Résidence les Romanières -7 PLAI 5 PLUS | 12 |

La reconstitution de l'offre LLS prévoit la reconstitution de 13,5 % de LLS au sein même des quartiers QPV, 8,5 % de LLS dans une bande de 300m autour des quartiers QPV et de 28 % de LLS dans les autres quartiers de la Ville de Nîmes constructibles. La part de LLS à reconstituer au sein des quartiers QPV et de la bande de 300 m autour de ceux-ci recouvre plus de la moitié de la zone constructible de la Ville de Nîmes. De plus, l'urbanisation aux franges de la Ville de Nîmes est limitée au Sud par des zonages PPRI qui rendent inconstructibles ces espaces, tandis que sur les coteaux situés au Nord de la Ville, la révision du PLU a instauré des zone Nh, rendant les garrigues habitées inconstructibles.

Ainsi la reconstitution des LLS au sein de la Ville est répartie dans 17 programmes immobiliers situés dans le tissu urbain existant et pour une grande partie d'entre eux, dans des projets urbains d'ensemble préexistants au NPNRU. Concernant les reconstitutions de LLS hors Nîmes, ils sont répartis au sein de 27 opérations, soit dans le cadre de ZAC préexistantes au NPNRU, soit dans le tissu urbain diffus.

Opérations de diversification de l'habitat et de redynamisation de l'offre en commerces et services (MOA Opérateurs économiques)

| Adresse du programme | | Nb et typologie de logements SDP commerces/services | Opérateur | Démarrage travaux |
|----------------------|-------------------------|---|------------|-------------------|
| 1 | Centralité Kennedy Sud | 89 logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> • 22 LLS (UTPT) • 67 logements en accession abordable 1 300 m ² SDP commerces/services | GGL | S1 2023 |
| 2 | Centralité Kennedy Nord | 75 logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> • 30 LLS (HDG) • 45 logements en accession abordable 2 050 m ² SDP commerces/services | Non retenu | S2 2024 |
| | | Parking-silo | Non retenu | S1 2024 |
| 3 | Porte des Arts | 22 logements en accession abordable 1 400 m ² SDP commerces 800 m ² SDP Maison de santé pluridisciplinaire | STS | S1 2023 |
| 4 | Rue Galilée | 39 logements : <ul style="list-style-type: none"> • 16 LLS (HDG) • 23 logements en accession abordable | STS | S1 2023 |
| 5 | Thalès Ouest | 29 logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> • 12 LLS (ERILIA) • 17 logements en accession abordable | Non retenu | S2 2023 |
| 6 | Thalès Est | 20 logements en accession sociale (Action Logement) | Promologis | S1 2023 |
| 7 | Kennedy Est | 23 logements en accession abordable | Non retenu | S1 2025 |
| 8 | Rue Weber | 45 logements : <ul style="list-style-type: none"> • 20 LLS (HDG) • 25 logements en accession abordable | Nexity | S2 2022 |
| 9 | Centralité Debussy | 150 logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> • 21 LLS (ERILIA) • 129 logements en accession abordable | Non retenu | S2 2028 |
| 10 | Coteaux Condorcet | 38 logements collectifs intermédiaires : | Non | S2 2024 |

| | | |
|--------------|--|--------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 20 LLS (HDG) • 18 logements en accession abordable | retenu |
| TOTAL | 10 programmes immobiliers, soit 530 logements réparties de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> • 141 LLS • 369 logements en accession abordable • 20 logements en accession sociale | |

Opérations de réhabilitation et de construction d'équipements publics de proximité (MOA Ville de Nîmes)

| Equipement | Interventions | Démarrage travaux |
|--|--|-------------------|
| Médiathèque Marc Bernard | Rénovation du bâtiment et réaménagement des espaces intérieurs | ACHEVE (2020) |
| Maison des services | Réhabilitation de l'ancien collège Diderot en Maison des services (Espace Diderot) <i>Hors Convention NPNRU (Opération CD30)</i> | ACHEVE (2020) |
| Réalisation du stade synthétique des Amandiers (Bernard Auzon-Cap) | Mise aux normes, revêtement synthétique et aménagement d'un parking. | ACHEVE (2020) |
| Gymnase Diderot | Réhabilitation du gymnase Diderot <i>Hors Convention NPNRU</i> | Non planifié |
| Ferme-école | Construction d'une nouvelle ferme-école au sein de la pinède de Valdegour axée sur les thématiques de l'environnement et de la biodiversité | S2 2023 |
| Groupe scolaire Pissevin | Construction d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes en frange Est du quartier Pissevin, à l'interface avec le quartier collinaire de maisons individuelles Puech du Teil | S1 2026 |
| Pôle culturel | Réhabilitation du Centre médico-social en Centre d'Art Contemporain (CAC), salle de danse et ateliers d'artiste | En cours |

| | | |
|---------------------------------|--|-------------------------|
| | <i>Hors Convention NPNRU</i> | |
| Groupe scolaire Langevin | Réhabilitation du GS Langevin <i>Hors Convention NPNRU</i> | Non planifié |

Opérations de requalification des espaces publics (MOA Ville de Nîmes / Nîmes Métropole / SPL Agate)

Démolitions des dalles, viaducs, copropriétés dégradées et autres bâtiments localisés sur des fonciers stratégiques

| Bâtiment | Démarrage travaux |
|---|---------------------|
| Ferme-école actuelle et maison privée attenante | S1 2024 |
| Ancien Carrefour Market | ACHEVE (S1 2021) |
| Galerie Trait d'Union y.c. pharmacie Pages | S1 2024 |
| 2 tours du CROUS | S1 2024 |
| Angloros 1 à 4 - partie de la Galerie Wagner (40 cellules commerciales en rdc et 40 logements en R+1 et R+2) + salle de boxe et salle communale | S2 2024 |
| Dalle Debussy y.c. les parkings sous-terrains et la Poste | S2 2024 |
| Viaduc Puccini | S1 2023 |
| Viaduc Utrillo | S1 2024 |

Requalification des espaces publics et réduction du risque lié aux inondations

| | Secteur opérationnel | Intervention | Démarrage travaux |
|---|--------------------------------------|---|-------------------|
| 1 | Secteur E Pinède | Défrichage, construction nouvelle ferme école, aménagement de la Pinède | S2 2023 |
| 2 | Secteur F Kennedy Nord | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition ferme-école, construction îlot, aménagements espaces publics et bassin Kennedy Nord, aménagement avenue Kennedy | S1 2024 |
| 3 | Secteur F Kennedy Sud | Aménagement portion 1 nouvelle voie DDTM, construction Lot 1 GGL, aménagements espaces publics Démolition Trait d'Union, aménagement portion 2 nouvelle voie DDTM, construction îlot 2 GGL, aménagement espaces publics, noues/bassins | S1 2023 |
| 4 | Secteur F' Place Bastide / rue Weber | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition pharmacie, aménagement espaces publics et bassins | S2 2025 |
| 5 | Secteur I Lulli | Construction nouveau Groupe Scolaire, construction îlot Condorcet, requalification rue Lulli | S2 2025 |

| | | | |
|----|--|--|---------|
| 6 | Secteur G / H Debussy / Cascades | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition Dalle Debussy et galerie Wagner (maintien médiathèque), aménagement parc des cascades | S2 2024 |
| 7 | Secteur J Viaduc Puccini / Mosquée / Ecoles | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition viaduc Puccini et Pollux, aménagement espaces publics et bassins, aménagement nouvelle rue Puccini | S1 2023 |
| 8 | Secteur K rue des Poètes | Aménagement parking et bassin Baudelaire, requalification avenue des Poètes | S1 2024 |
| 9 | Secteur L Porte des Arts | Dévoisement/raccordement réseaux, aménagement voie provisoire, construction flots STS, aménagement voirie définitive et bassins | S2 2023 |
| 10 | Secteur N Viaduc Utrillo | Dévoisement/raccordement réseaux (y.c. réseau chaleur), démolition viaduc Utrillo, aménagement rue Utrillo provisoire, travaux bailleur HDG, aménagement espaces publics et rue Utrillo définitive | S1 2024 |
| 11 | Secteur O Bassano | Travaux bailleur HDG, aménagement espaces publics | S1 2025 |

