



**REGLEMENT D'INTERVENTION DE NIMES METROPOLE EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE  
L'HABITAT PRIVE ANCIEN DANS LE CADRE DU PLAN DE SAUVEGARDE (PDS) DES  
COPROPRIETES DE LA GALERIE RICHARD WAGNER A NIMES**

Par la prise de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en 2016, Nîmes Métropole est devenue le chef de file financier des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, notamment en matière de copropriétés dégradées.

La communauté d'agglomération a décidé, au titre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat 2019-2024, de promouvoir et renforcer les interventions à caractère public sur les segments du parc de logements dévalorisés en copropriété, en accompagnant la mise en œuvre d'outils d'amélioration. Conformément à ses objectifs en matière d'équilibre social de l'habitat, Nîmes Métropole soutient les actions visant à accroître l'offre de logements à loyers conventionnés et à lutter contre l'habitat indigne et dégradé des propriétaires occupants en difficulté sur son territoire. Les modalités de financement de l'agglomération sont définies au cas par cas en fonction des situations de chacune des copropriétés du territoire, afin d'accompagner au mieux le syndicat des copropriétaires, ainsi que les copropriétaires occupants et bailleurs dans le projet de redressement de leur copropriété.

Nîmes Métropole en tant que porteur de projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), a pour ambition de faire évoluer et de traiter les dysfonctionnements urbains les plus importants sur trois quartiers de la Ville de Nîmes dont le quartier de Pissevin. L'habitat sur ce quartier est composé de logements locatifs sociaux collectifs et de logements privés en copropriété fortement dégradés, dont ceux des copropriétés Richard Wagner situées au centre du quartier. Le projet urbain élaboré par la ville de Nîmes, prévoit le traitement de cet ensemble ayant un positionnement stratégique. En date du 30 Juin 2017, Le Préfet du Gard a instauré par arrêté préfectoral la commission de suivi du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble des copropriétés de la «Galerie Richard Wagner», sur la commune de Nîmes. La ville de Nîmes assurant la maîtrise d'ouvrage du dispositif, Nîmes Métropole s'est engagé à soutenir la mise en œuvre de cette opération.

L'intervention mise en œuvre doit permettre d'être particulièrement incitatif pour faire face à l'urgence et au volume de travaux à réaliser sur les parties communes, afin d'engager la copropriété à voter les travaux d'envergure. Il est nécessaire à la fois de favoriser le conventionnement des loyers afin de répondre aux ressources des habitants et d'accompagner financièrement les propriétaires occupants modestes et très modestes apportant une mixité en termes d'occupation, essentielle à l'équilibre du quartier.

Le présent règlement d'intervention, approuvé par délibération, explicite les différentes actions de Nîmes Métropole en faveur de l'habitat privé ancien en copropriété (champ d'intervention, critères d'éligibilité, etc.), dans le cadre du Plan de Sauvegarde Richard Wagner.

## **I - Instruction des dossiers**

Le dépôt des dossiers de demande de financement de Nîmes Métropole s'effectue auprès de la Direction du Développement du Territoire et de l'Habitat.

Les dossiers sont instruits par le service Habitat de Nîmes Métropole.

Le président de Nîmes Métropole ou son représentant notifiera la décision d'attribution ou de rejet des subventions de Nîmes Métropole au demandeur.

Le paiement de la subvention (ou d'éventuels acomptes) de Nîmes Métropole sera effectué selon les mêmes modalités que celles des crédits délégués de l'ANAH. Le bénéficiaire de l'aide de Nîmes Métropole devra donc produire les mêmes justificatifs. Le paiement de l'aide en fond propre de Nîmes Métropole, tout comme celui de l'aide déléguée par l'ANAH, pourra être effectué auprès de FDI SACICAP dès lors que le bénéficiaire aura signé une convention avec la SACICAP pour le préfinancement des aides, tel que prévu par la délibération HAB N° 2019-03-089 en date du 8 avril 2019.

S'il s'avère que l'aide en fonds propres a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le reversement est de plein droit exigé. En cas de méconnaissance du présent règlement, sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel est prononcé par le président de Nîmes Métropole ou son représentant.

## **II - Conditions d'éligibilité des demandes**

### **1) Conditions générales**

Les aides financières de Nîmes Métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé des copropriétés R.Wagner ne sont délivrées que si les conditions suivantes sont réunies :

- L'opération entre dans les champs d'intervention de la convention de Plan de Sauvegarde des copropriétés de la Galerie R.Wagner ;

- Les demandes concernent des travaux subventionnables effectués au sein des parties communes ou privatives d'intérêt commun des copropriétés « La Garrigado », « Li Bécarut », « Lou Férigoulier », « Lou Piboulo ».

## 2) Travaux finançables

Compte tenu de l'objectif principal du PDS de réhabiliter les parties communes, les travaux engagés sur les parties privatives ne font pas l'objet de financements particuliers définis dans le présent règlement. Ces travaux bénéficieront des financements de droit commun de l'Agence Nationale de l'Habitat délégués à Nîmes Métropole.

Nîmes Métropole interviendra en fonds propres sur :

- **Les travaux de la tranche n°1 du plan de sauvegarde, dits travaux d'urgence.** Ce sont les travaux pour la mise en sécurité des habitants et la conservation des immeubles.
- **Les travaux de la tranche n°2, dits d'amélioration.** Ce sont les travaux de réhabilitation et d'amélioration, notamment énergétiques permettant la bonne conservation des immeubles au regard des dégradations constatées. Ils doivent permettre d'atteindre un gain de performance énergétique global de 35%.

## 3) Critères d'éligibilité pour les travaux en parties communes ou parties privatives d'intérêt commun

Les critères d'éligibilité aux subventions de Nîmes Métropole à destination du syndicat de copropriétaires, ainsi qu'aux subventions individuelles à destination des propriétaires occupants, (plafonds de travaux subventionnables, la typologie de travaux, conditions de ressources etc.), sont identiques à ceux des crédits délégués ANAH. La typologie des bénéficiaires est complémentaire à celle retenue par le mixage des crédits délégués ANAH inscrit à la convention de PDS.

Sont éligibles :

- **Les syndicats de copropriétaires des copropriétés « La Garrigado », « Li Bécarut », « Lou Férigoulier », « Lou Piboulo » ;**
- **Les propriétaires occupants modestes et très modestes, de ces mêmes copropriétés, étant à jour dans le paiement de leurs charges (à défaut, d'un avis favorable de l'opérateur mentionnant l'engagement suivi du copropriétaire dans un plan d'apurement de ses impayés) ;**

## III - Aides de Nîmes Métropole

L'enveloppe globale (tranche n°1 et tranche n°2) attribuée par Nîmes Métropole au titre du plan de sauvegarde ne pourra excéder 724 000 €, ainsi que précisé dans la convention du plan de sauvegarde signée le 26 juin 2017.

1) Aide au financement des travaux de la tranche n°1, dits travaux d'urgence :

La subvention versée servira à financer une partie de l'assurance dommage ouvrage (poste non couvert par les financements de l'ANAH) que les 4 copropriétés doivent contracter à la fin des travaux.

Ce subventionnement en tranche n°1 par Nîmes Métropole, non prévu dans la convention du plan de sauvegarde, s'inscrit dans le contexte des fortes difficultés rencontrées par certains copropriétaires des 4 immeubles pour régler les appels de fonds des travaux de la tranche n°1.

**Dans ce cadre, la subvention accordée par Nîmes Métropole au titre de la tranche n°1 ne pourra excéder 44 544,90 €.**

Ce montant est basé sur les devis en date du 31/03/2023 de l'assurance dommage ouvrage (ADO) pour les 4 copropriétés.

Nîmes Métropole subventionnera ce poste à **hauteur de 30%** du montant définitif HT fourni par l'assureur, dans la limite des montants maximum fixés pour chaque copropriété, indiqués ci-dessous :

<i>Tranche 1 : travaux d'urgence</i>	<b>LA GARRIGADO</b>	<b>LI BECARUT</b>	<b>LOU PIBOULO</b>	<b>LOU FERIGOULIER</b>	<b>TOTAL</b>
Estimation initiale pour l'Assurance Dommage Ouvrage (ADO)	36 793.00 €	32 269.00 €	32 633.00 €	46 788.00 €	148 483.00 €
<b>Subvention maximum Nîmes Métropole (30% de l'estimation)</b>	<b>11 037.90 €</b>	<b>9 680.70 €</b>	<b>9 789.90 €</b>	<b>14 036.40 €</b>	<b>44 544,90 €</b>

Cette démarche s'inscrit dans une stratégie collective associant la Ville de Nîmes et le Département du Gard, visant à financer 90% du montant définitif de l'assurance dommage ouvrage de chaque copropriété.

**Les montants de subventions allouées sur cette tranche N°1 seront déduits du plafond de 724 000€ afin de déterminer le plafond des aides en fond propres par copropriété mobilisables pour la tranche N°2 (travaux d'amélioration).**

2) Aide au financement des travaux de la tranche n°2, dits d'amélioration :

**La subvention maximum accordée au titre de la tranche N° 2 ne pourra excéder la différence entre 724 000 € et le montant accordé au titre de la tranche N°1.**

La répartition entre copropriétés dépendra des travaux à réaliser, selon les règles précisées aux paragraphes ci-après, en respectant le principe d'égalité de traitement entre copropriétés bénéficiaires.

#### 2.a Aide aux syndicats des copropriétaires

Nîmes Métropole abonde les aides ANAH déléguées à Nîmes Métropole par l'octroi d'une aide « socle » aux syndicats. Cette aide collective étant destinée aux syndicats des copropriétaires, elle est donc sans contrepartie de ressources ou de conventionnement pour les copropriétaires. Cet accompagnement global de la copropriété favorise le vote des travaux en AG. L'aide socle de la Communauté d'Agglomération s'élève à **5% maximum du montant des travaux éligibles dans la limite du reliquat de subvention disponible après attribution des aides au titre de la tranche n°1.**

#### 2.b Aides individuelles aux copropriétaires occupants modestes et très modestes :

La Communauté d'Agglomération abonde les aides ANAH déléguées à Nîmes Métropole pour les propriétaires occupants dont les ressources entrent dans les plafonds « modestes » et « très modestes » de l'ANAH. L'objectif est d'accompagner l'effort des propriétaires occupants en difficulté dans le programme de travaux en parties communes et maintenir ainsi une mixité sociale. L'enveloppe allouée à cette aide individuelle sera constituée du reliquat de subvention disponible après attribution de l'aide à la tranche N°1 puis de l'aide aux syndicats des copropriétaires. Cette aide individuelle de la Communauté d'Agglomération est répartie entre les propriétaires occupants modestes et très modestes et s'élève à 4% maximum de leurs quotes parts individuelles.