

CEREMA – JOURNEES TECHNIQUES RISQUES ET TERRITOIRES

27 SEPTEMBRE 2022

OPAH – RU RESILIENCE RICHELIEU à Nîmes

**Réduire la vulnérabilité des
logements aux inondations en
améliorant le cadre de vie**



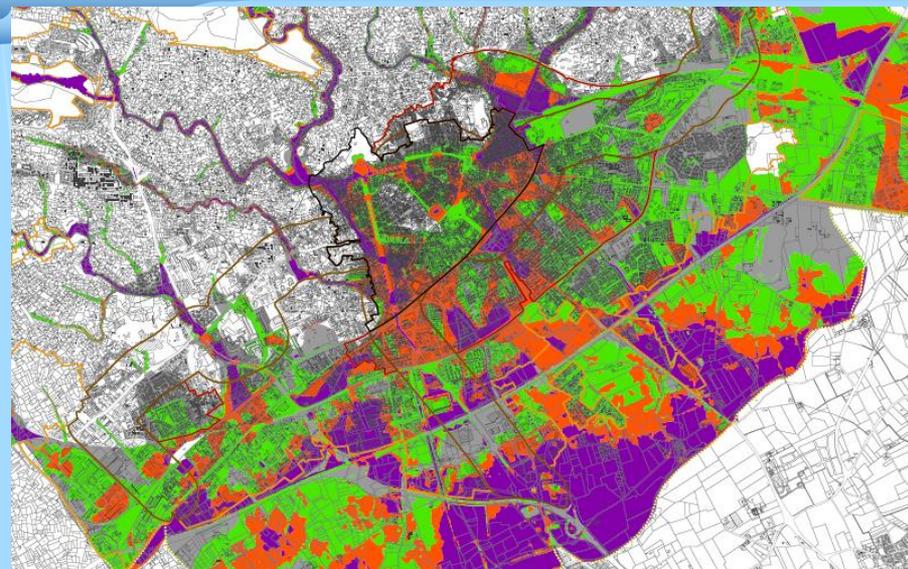
SOMMAIRE

- **Présentation du territoire**
- **Le quartier Richelieu**
- **L'OPAH RU Résilience : cadre, interventions multithématiques, exemples de travaux, bilan**
- **Le volet RU : restructuration d'un îlot, aménagement de l'espace public**

OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Présentation du territoire



90 000
personnes en
zone
inondable
16 000
logements et
6 000 activités
exposés



Aléa PPRI – Approbation 28 fév. 2012

3 Octobre 1988

Précipitation annuelle :
762 mm
Le 3 octobre 1988 :
cumul de 266 à 420 mm

9 décès
45 000 sinistrés
90 km de réseaux détruits
610 M € de dégâts



2014 – 350 sinistrés
Délocalisations amiables



10 Octobre 2014

2014/10/14

PAPI I Nîmes 2007/2014

- ✓ Étude socio-économique des vulnérabilités - 2008
- ✓ Étude pré-opérationnelle réduction de la vulnérabilité de l'habitat (2012)
- ✓ Étude pré-opérationnelle réduction de la vulnérabilité des entreprises (2013)
- ✓ **Étude de définition d'une intervention sur le quartier Richelieu (2014)**

PAPI II Nîmes Cadereaux 2015/2022 – Axe V de 35 M€

- Délocalisation amiable d'habitations
- Diagnostic et accompagnement aux travaux pour les logements et entreprises
- **OPAH-RU Résilience Richelieu (2018-2022)**
- Diagnostic des ERP communaux



PAPI 3 Vistre 2022/2028 – EPTB Vistre Vistrenque

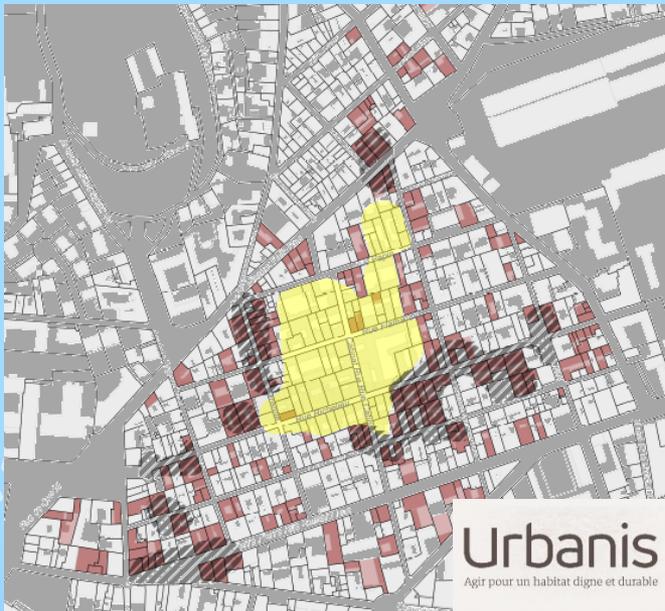
Axe V de 22M€ dans la continuité des PAPI 2

- **OPAH-RU Résilience Richelieu (2018-2022)**



OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Présentation du quartier

4250 habitants – 2 640 logements
68 % locations privées
35% des parcelles en copropriété
Foyers très modestes



Copropriétés désorganisées
Logements insalubres
Espace public dégradé
Insécurité



Luminosité, cours intérieures
Proximité du centre ville
Primo-accédants
Associations

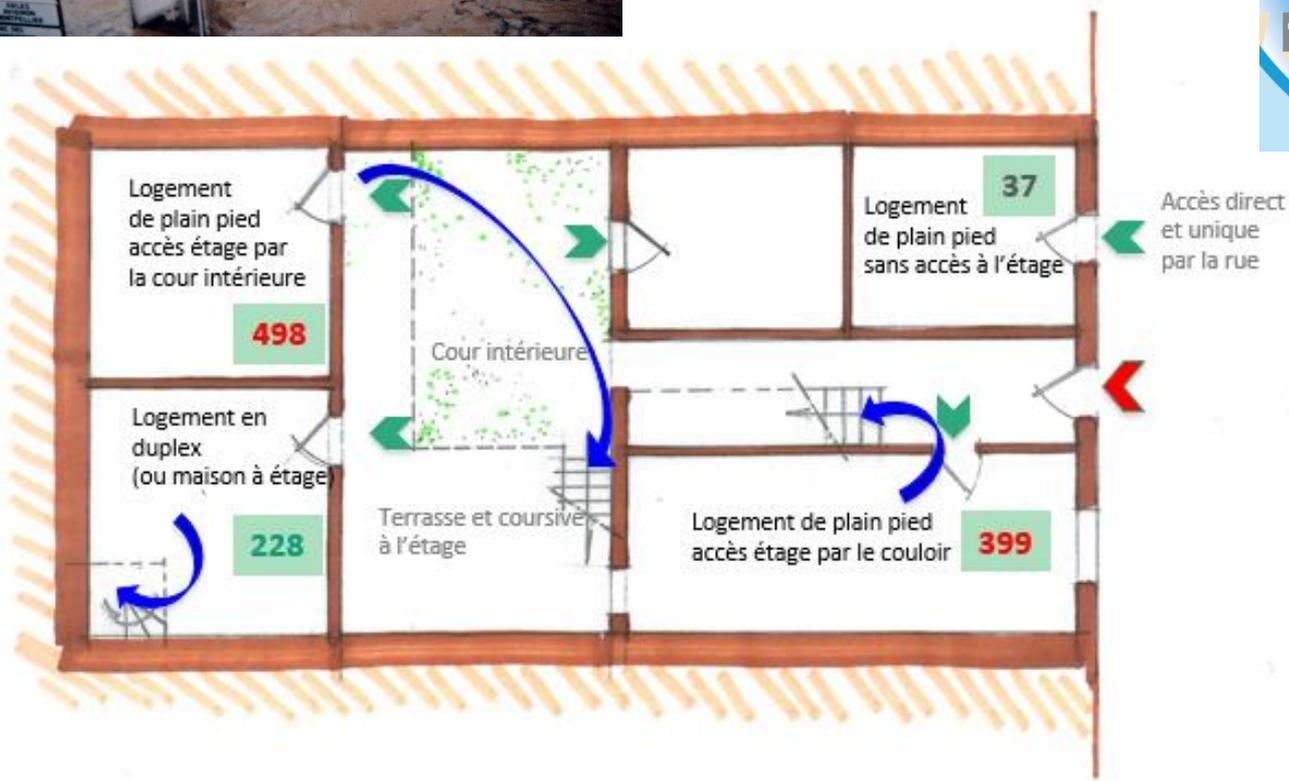
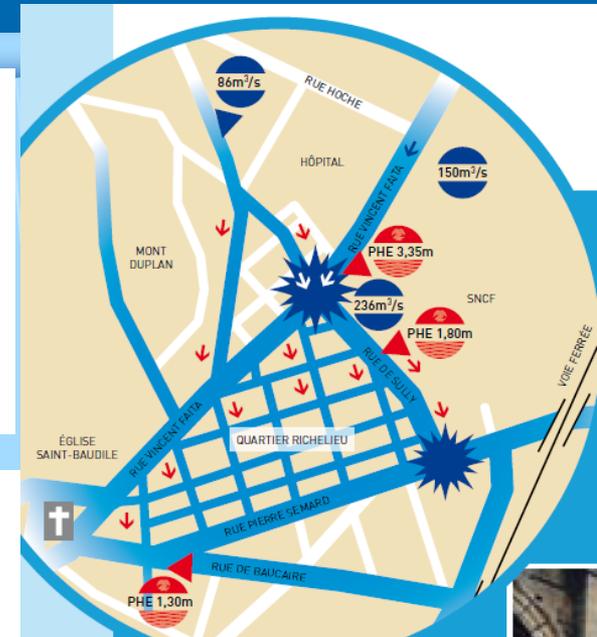


OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Présentation du quartier



Contexte risque inondation

Hauteurs d'eau et vitesses importantes
1 250 logements exposés



3 CONVENTIONS

✓ PAPI II Nîmes Cadereaux

Diagnostics, suivi-animation et accompagnement
aux travaux de mitigation (dépense à fin 2021 : 205 000 €HT)
50 % Etat / 20% CD30 / 20% Ville
10 % Région Occitanie et CANM

En 2023 : PAPI 3 Vistre – 20% EPTB Vistre Vistrenque

✓ Convention OPAH

Diagnostics, suivi-animation et accompagnement aux travaux d'amélioration
de l'habitat (dépense à fin 2021 : 170 000 €HT) 50 % ANAH – 50% Ville

✓ Convention EPF Occitanie (veille foncière)

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Nîmes (2018-2022) + EPTB Vistre Vistrenque
(2023/2024)

Prestataires 2018-2022 : URBANIS, Relief Ge, BRLi



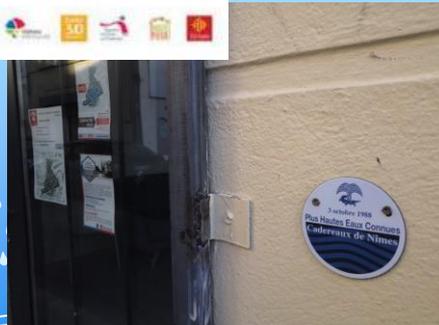
OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Présentation du dispositif

Communication et proximité

Permanence de l'équipe 2 jours / semaine

Mail et téléphone dédié – Réponse sous 48 h

Boitage de flyers, articles dans la presse locale, rencontres associatives, stand, courriers de la Ville aux propriétaires, rencontres des bailleurs professionnels



Une intervention multithématique

LHI, Autonomie, Copropriété, Façade, Energie, Mitigation

Équipe pluridisciplinaire

Interlocuteur unique pour les usagers

Pilotage partenarial élargi



JE SUIS PROPRIÉTAIRE

JUSQU'À 80% D'AIDES SUR VOS TRAVAUX

Pour réhabiliter et valoriser mon bien, les aides financières concernent :

- La lutte contre la précarité énergétique
- L'adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie
- La rénovation complète des logements
- L'amélioration des logements locatifs
- L'accompagnement des copropriétés (fonctionnement et travaux)
- La protection face aux risques inondations
- L'embellissement des façades



MON LOGEMENT EST DANS UN QUARTIER À FORT RISQUE D'INONDATION

JUSQU'À 100% D'AIDES SUR VOS TRAVAUX

Pour protéger mon bien et ses occupants, je bénéficie gratuitement :

- du diagnostic obligatoire inondation,
- de conseils pour m'organiser face à ce risque,
- d'un accompagnement à la réalisation de mesures.

Quelques travaux subventionnés :

- la pose de batardeaux,
- l'aménagement d'une zone refuge,
- la création d'un DUPLEX,
- la rehausse des équipements électriques ou de chauffage. (liste non exhaustive)



J'EMBELLIS MA FAÇADE

JUSQU'À 6000 € D'AIDES

Je suis propriétaire et j'ai un projet d'embellissement de la façade de mon immeuble.

Je peux bénéficier d'une aide financière avec un accompagnement technique et administratif gratuit ainsi que des conseils architecturaux.

UNE PRIME SUPPLÉMENTAIRE POUR LA MISE EN VALEUR D'ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

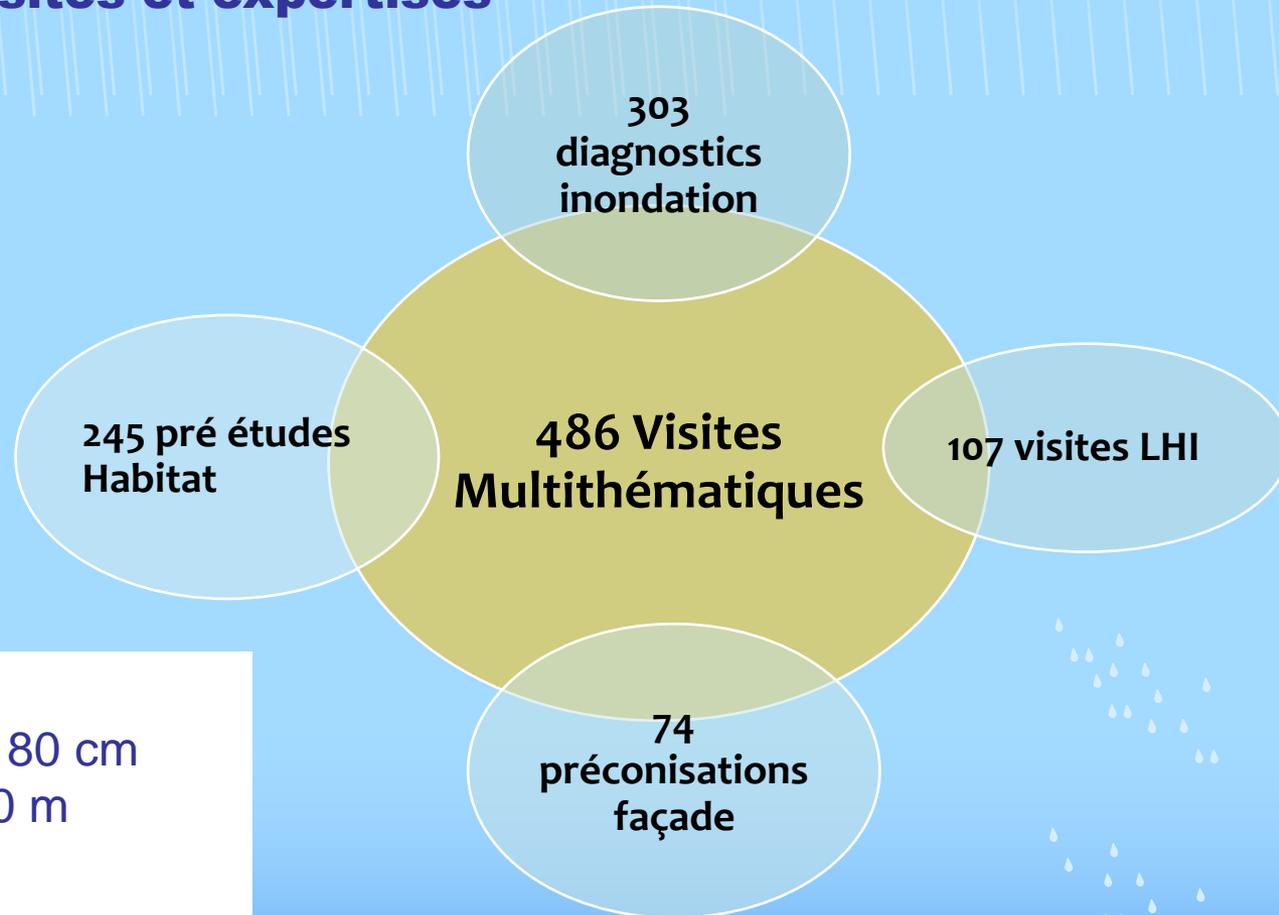


Visites et expertises

40 %
multithématiques
40 %
exclusivement
habitat (étages)
20% uniquement
inondation
(éligibilité OPAH)

Diagnosics inondation
80 biens avec une phe < à 80 cm
223 > à 80 dont 11 > à 2,50 m

Préconisations
91 refuges
1 730 000 € de mesures structurelles
Mesures organisationnelles (PFMS)



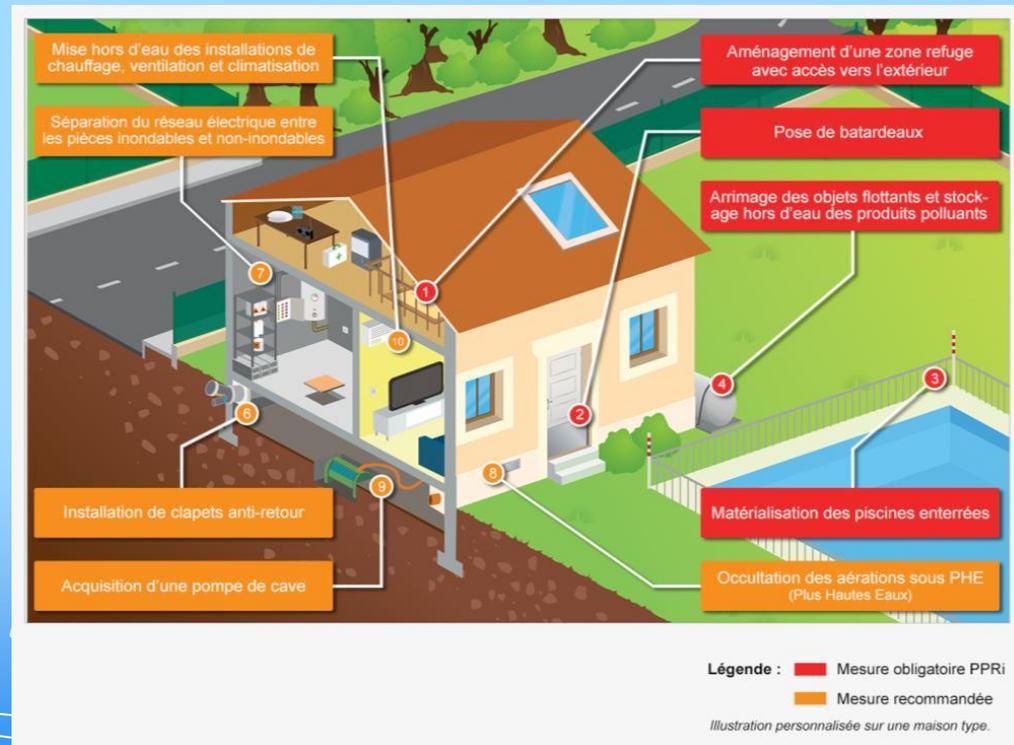
OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Présentation du dispositif



Mesures adaptées au risque propre au logement selon le bâti et ses occupants....
....Et aux études habitat

*Démarche de proximité
Sensibilisation indispensable*

Echanges techniques réguliers avec les partenaires PAPI mais aussi partenaires Habitat



Accompagnement aux travaux

Des principes convenus entre partenaires financeurs :

- ✓ des échanges préalables au dépôt des demandes de subventions
- ✓ un financement uniquement dans le cadre d'un projet global pour les biens exposés au risque
- ✓ une incitation à la création de refuge (adaptation au bien, prime, « AMO »)
- ✓ un suivi partagé de l'instruction des dossiers

Volet HABITAT : 75 logements réhabilités, 30 logements rendus décents (24 en cours)

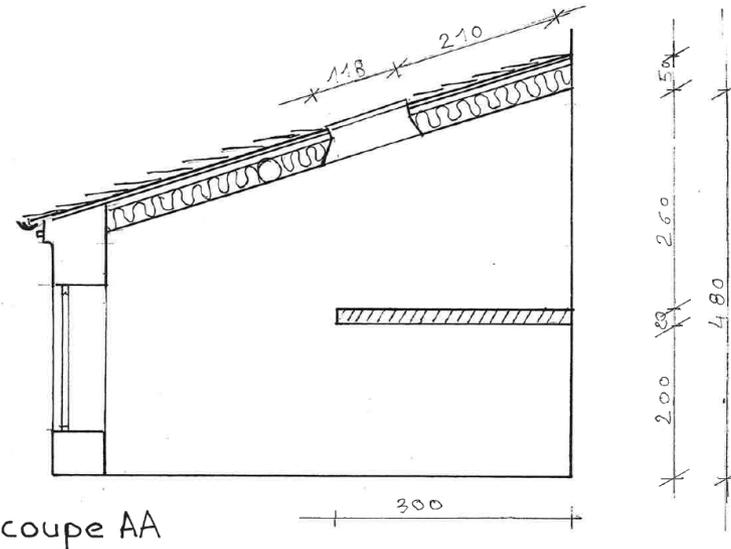
748 000 € de travaux (avril 2022) financés à 31 %
par l'ANAH, la ville de Nîmes, la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et la Région Occitanie

Volet INONDATION : 53 dossiers travaux pour la protection de 71 logements

208 000 € de travaux (avril 2022) financés à 97 %
par l'Etat, le Conseil Départemental du Gard, la ville de Nîmes et Nîmes Métropole

 **23,4 % des biens diagnostiqués avec des travaux de mitigation**

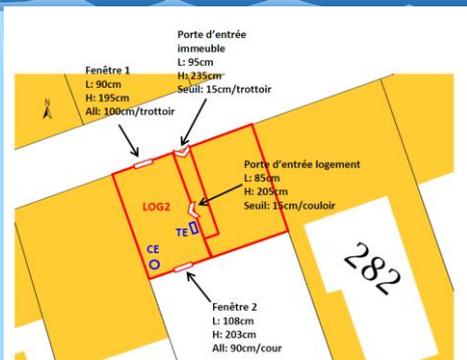
OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Exemples de refuges



Aménagement de combles

Mesures	Coût Devis (€TTC)	Financement prévisionnel				
		Etat (en €)	CD30 (en €)	VDN (en €)	CANM (en €)	Particulier (en €)
Création d'un espace refuge	21 770	17 416	x	3 265,50	1 088,50	0
Installation de batardeaux	1 300	1 040	x	195,00	65,00	0
TOTAL	23 070	18 456	x	3 460,50	1 153,50	0

OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Exemples de refuges



Mesures	Coût estimatif* (€TTC)	Financement prévisionnel**				
		Etat (en €)	Département (en €)	Ville de Nîmes (en €)	Communauté d'agglomération (en €)	Particulier (en €)
Fusion de la souricière avec l'habitation principale dotée d'un refuge	8 160,90	6 528,72		1 224,14	408,05	-
Installation de batardeau	1 192,18	953,74		178,83	59,61	-
Clapet anti-retour sur le réseau d'eaux usées	686,58	549,26		102,99	34,33	-
Suppression du tableau électrique de la souricière et raccordement à l'installation principale	1 294,60	1 035,68		194,19	64,73	-
Total	11 334,26	9 067,41		1 700,14	566,71	-
Total + prime duplex				6 700,14	3 066,71	

Suppression d'un logement

Création d'un DUPLEX



Coût prévisionnel : 13 489,40 € TTC

Prime duplex : 7 500€



Mesures	Coût estimatif* (€TTC)	Financement prévisionnel**				
		Etat (en €)	Département (en €)	Ville de Nîmes (en €)	Communauté d'agglomération (en €)	Particulier (en €)
Création d'un duplex	10 480	8 384		1 572	524	0
Installation de batardeau	750	600		112,50	37,50	0
Création d'un système électrique descendant	1 863,40	1 490,72		279,51	93,17	0
Total	13 093,40	10 791,52		1 964,01	654,67	0

Aménagement d'une coursive



Mesures	Coût * (€TTC)	Financement prévisionnel**				
		Etat (en €)	CD30 (en €)	VDN (en €)	CANM (en €)	Particulier (en €)
Aménagement d'une zone refuge et plaque de signalement	4 595,41	3 542,40		689,31	229,31	133,93
Installation d'un batardeau	737,04	589,43		110,56	36,85	0
TOTAL	5 332,45	4 132,03		799,87	266,62	133,93



OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Exemples Dossiers multithématiques

DOSSIER MULTITHÉMATIQUE - PROPRIETAIRE BAILLEUR

Statut :

Propriétaires bailleurs de 3 logements depuis 1999

Etat des lieux :

Logement 1 : 67, 31 m² (très dégradé), étiquette énergétique F avant travaux)

Logement 2 : 57,08 m² (très dégradé), étiquette énergétique E avant travaux)

Logement 3 : 54,1 m² (insalubrité), étiquette énergétique en D avant travaux)



Hauteur d'eau : 0,49 m.



Projet travaux :

Réhabilitation complète des 3 appartements / Installation d'un



atardeau sur la porte d'entrée du logement au RDC, et d'un clapet anti-retour sur l'évacuation des eaux usées de l'immeuble / Remise en état de la façade

→ **Étiquette énergétique C après travaux** (59,8% de gain énergétique)



Coût des travaux H.T. = 214 645 €

(Habitat : 184 840 € + Vulnérabilité : 2 728 € + Façade : 16 898,20 €)

Montant des aides = 126 780 €

(Habitat : 118 052 € + Vulnérabilité : 2 728 € + Façade : 6000 €)

Reste à charge = 77 686,20 €, soit 62 % d'aides financières

Pour atteindre les objectifs

Disponibilité et référent unique

Crédibilité, associer les intervenants à un service public

Diagnostic personnalisé et confidentiel

Visite d'expertises toutes compétences et remise des conclusions

Incitation financière et subventions conditionnées à la réalisation d'un projet global

Echanges permanents entre les partenaires publics

Les principaux freins

« Méfiance » des particuliers

Propriétaires bailleurs / Copropriétés

Absence de certification / agréments

Avance des frais

« Lourdeur » des dossiers, délais d'instruction (uniformiser les pièces, dématérialiser, créer un guichet unique, disposer d'une enveloppe globale)

« Îlot 15 » - constat

Étude pré opérationnelle : quelques îlots ciblés comme très dégradés, un besoin de mixité, ...

Un îlot à proximité de l'Ecoquartier Hoche Université, et d'un espace public à requalifier

Dans le cadre de l'OPAH :

Un diagnostic des logements : Habitat très dégradé, copropriétés désorganisées, arrêté de péril sur un des immeubles, 17 logements exposés au risque inondation (certains sans possibilité de refuge)

Et une aide au relogement

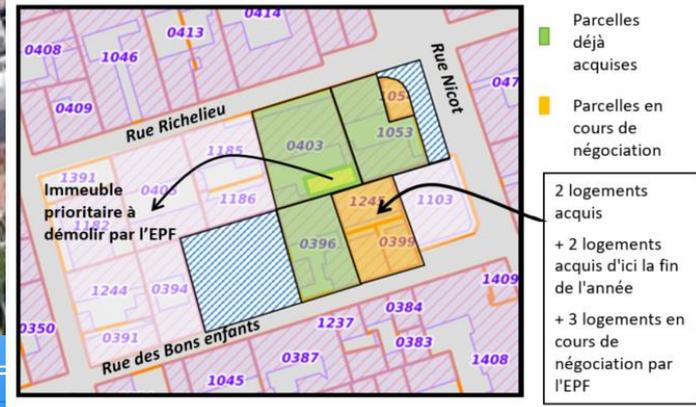
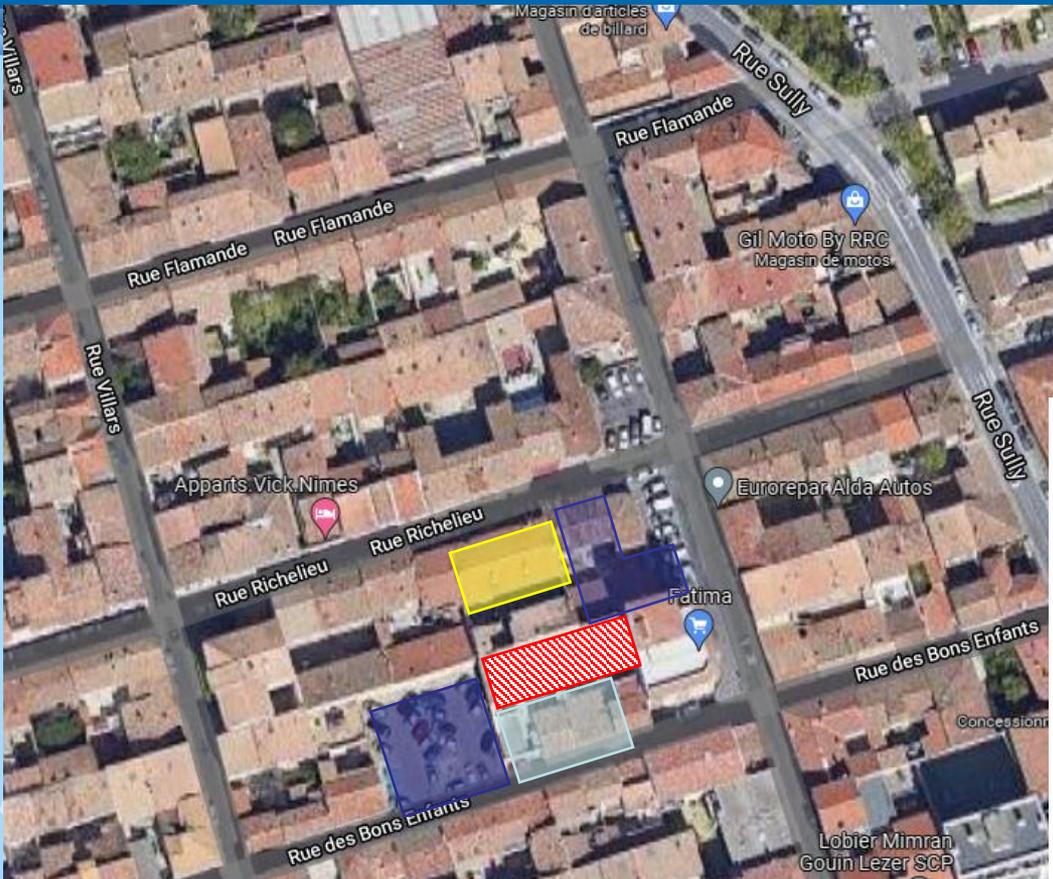
Veille foncière de la Ville (DIA, discussions avec les occupants,...)

Depuis 2019, des acquisitions foncières via la convention

2021 : Étude de préprogrammation urbaine et de faisabilité
35 000 € - 50 % Ville / 50 % EPF



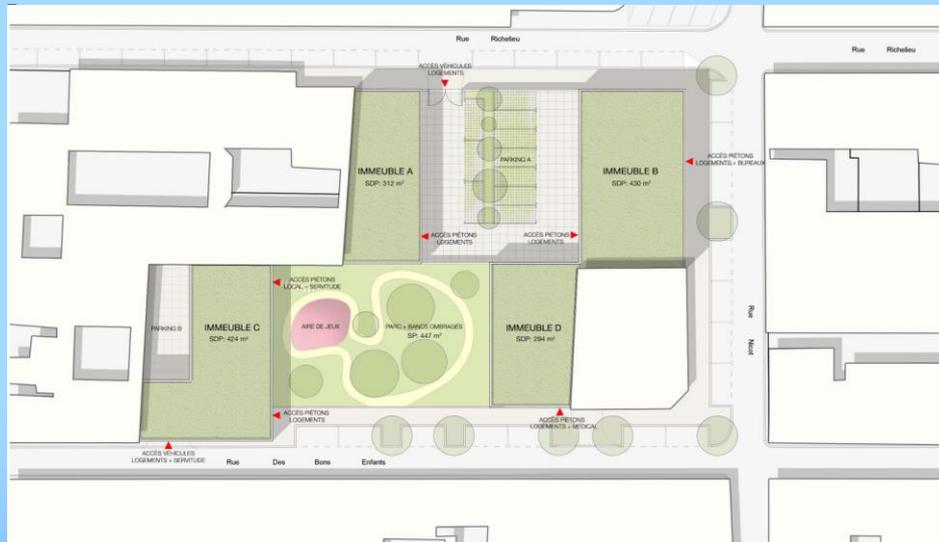
OPAH RESILIENCE RICHELIEU – Volet restructuration urbaine



Le projet « Îlot 15 »

Projet de démolition / reconstruction :

25 logements
un parc urbain végétalisé,
2 locaux d'activités (maison de santé,...)

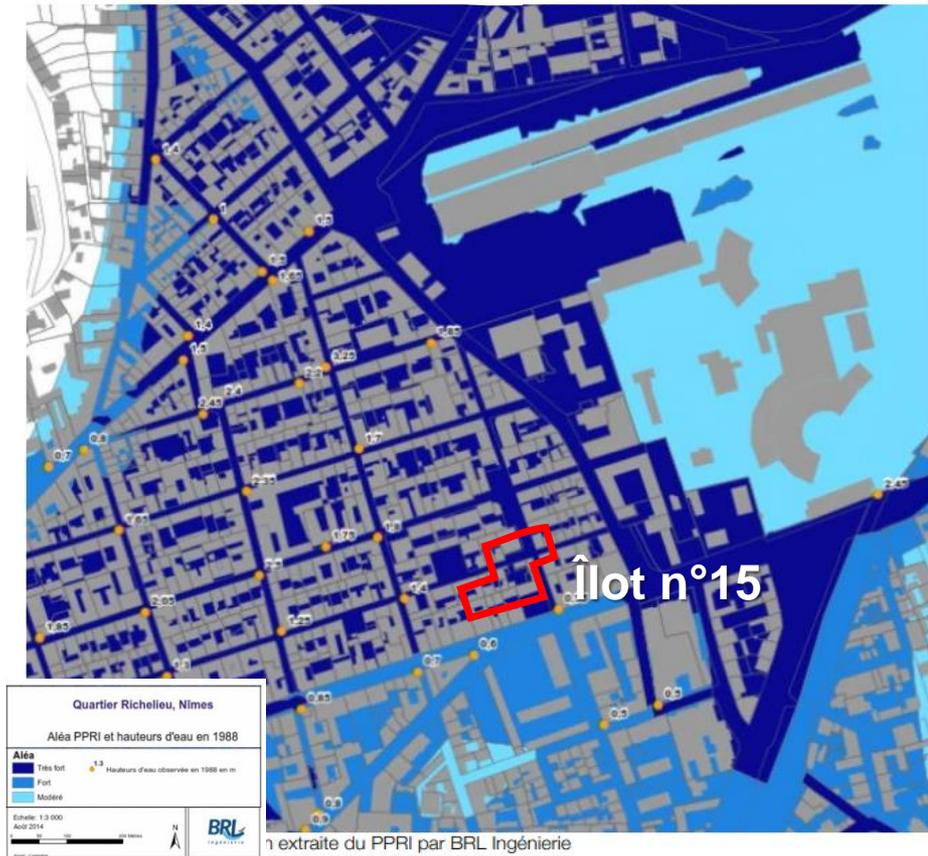


COMBAS

« Îlot 15 » - Le calendrier



« Îlot 15 » - La lecture du PPRi



Un projet résilient...

- De 33 à 25 logements
- Aucune habitation en RDC
- Des planchers aménagés hors d'eau
- Une emprise au sol diminuée
- Un stationnement repensé

... et un cadre de vie amélioré

- Végétalisation
- Activité type maison de santé
- Mixité

En discussion, la lecture du PPRi :

- A l'échelle de l'îlot et non de la parcelle
- Construction nouvelle ou démolition/reconstruction
- Un changement de destination préalable
- La cote NGF de référence pour le calage des planchers
- L'augmentation du nombre de niveaux (définition)

Pour aller plus : un co-financement dans le cadre des PAPIs ?

AMENAGEMENT de l' ESPACE PUBLIC



*Végétalisation
Zone de rencontre
Stationnement*



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Nathalie METIVIER

Chef de projet résilience inondation

Direction de l'Eau

04.30.06.79.55 - 06.30.07.79.62

