Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Villes & Territoires
Centre de ressources politique de la ville et cohésion territoriale
OCCITANIE

JOURNÉE LOCALE
« Gestion urbaine dans le cadre des projets NPNRU »

9h45 – 10h15 : Du diagnostic partagé à l'identification partenariale des enjeux et priorité de gestion

Intervenants :

- **Maxence MORETEAU**, Sociologue-urbaniste, ingénieur-maitre en environnement et aménagement – l'ADEUS
- **Jean AUDIBERT**, Directeur du Renouvellement urbain et de la Politique de la Ville – Nîmes Métropole
- **Pascaline BARTHELEMY PODOR**, cheffe de projet Quartiers Ouest – Ville de Nîmes

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

PROJET DE GESTION

Du diagnostic partagé à l'identification partenariale des enjeux et priorité de gestion

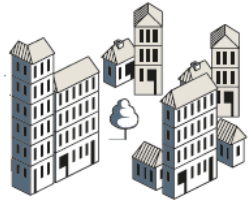
nîmes métropole

NÎMES

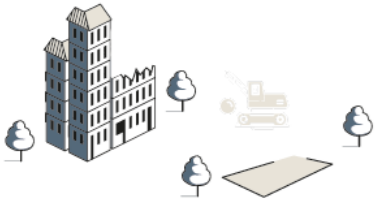
l'Adéus groupe reflex marseille www.adeus-reflex.org

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Du diagnostic partagé à l'identification partenariale des enjeux et priorité de gestion



LES 2 VOLETS DU PROJET DE GESTION



LA GESTION INDÉPENDAMMENT DU PROJET URBAIN

+

LA GESTION ARTICULÉE AU PROJET URBAIN

LA «GUP DU QUOTIDIEN»

Besoin d'une double approche :

- diagnostic des «moyens»
- approche thématiques spécifiques

Quelles sont les situations les plus problématiques et les plus praticables en matière d'amélioration de la gestion du quartier ?

AVANT / PENDANT / APRÈS

Planification opérationnelle de la GUP en fonction du projet urbain

Quels sont les impacts du projet urbain sur la gestion ?
Comment les anticiper, s'y préparer, les accompagner ?

#1 Préfigurer

#2 Diagnostiquer

#3 Prioriser / choisir / écarter / faire le tri

#4 Programmer et mettre en oeuvre

#5 Évaluer en itinere (enseignements en continu) et bilanter

Une étape clé: le(s) diagnostic(s)

Les différents volets du diagnostic

#1. LE DIAGNOSTIC SOCIO-URBAIN DU QUARTIER AU PRISME DE LA GESTION

Le diagnostic socio-urbain constitue un socle pour les projets de gestion. Il ne s'agit pas de dresser un diagnostic exhaustif, mais bien de cibler l'analyse socio-urbaine sur la gestion.

Quelques questions clés peuvent guider ce volet:

- la morphologie de l'habitat a-t-elle un impact sur la gestion ?
- la démographie et la densité de population ont-elle un impact sur la gestion ?
- quelle est l'organisation foncière et immobilière ?
- y a-t-il des difficultés spécifiques liées aux formes architecturales et urbaines ?
- quelles pratiques et usages des habitants ont ou sont susceptibles d'avoir des impacts
- sur la gestion ?

Les différents volets du diagnostic

#1. LE DIAGNOSTIC SOCIO-URBAIN DU QUARTIER AU PRISME DE LA GESTION

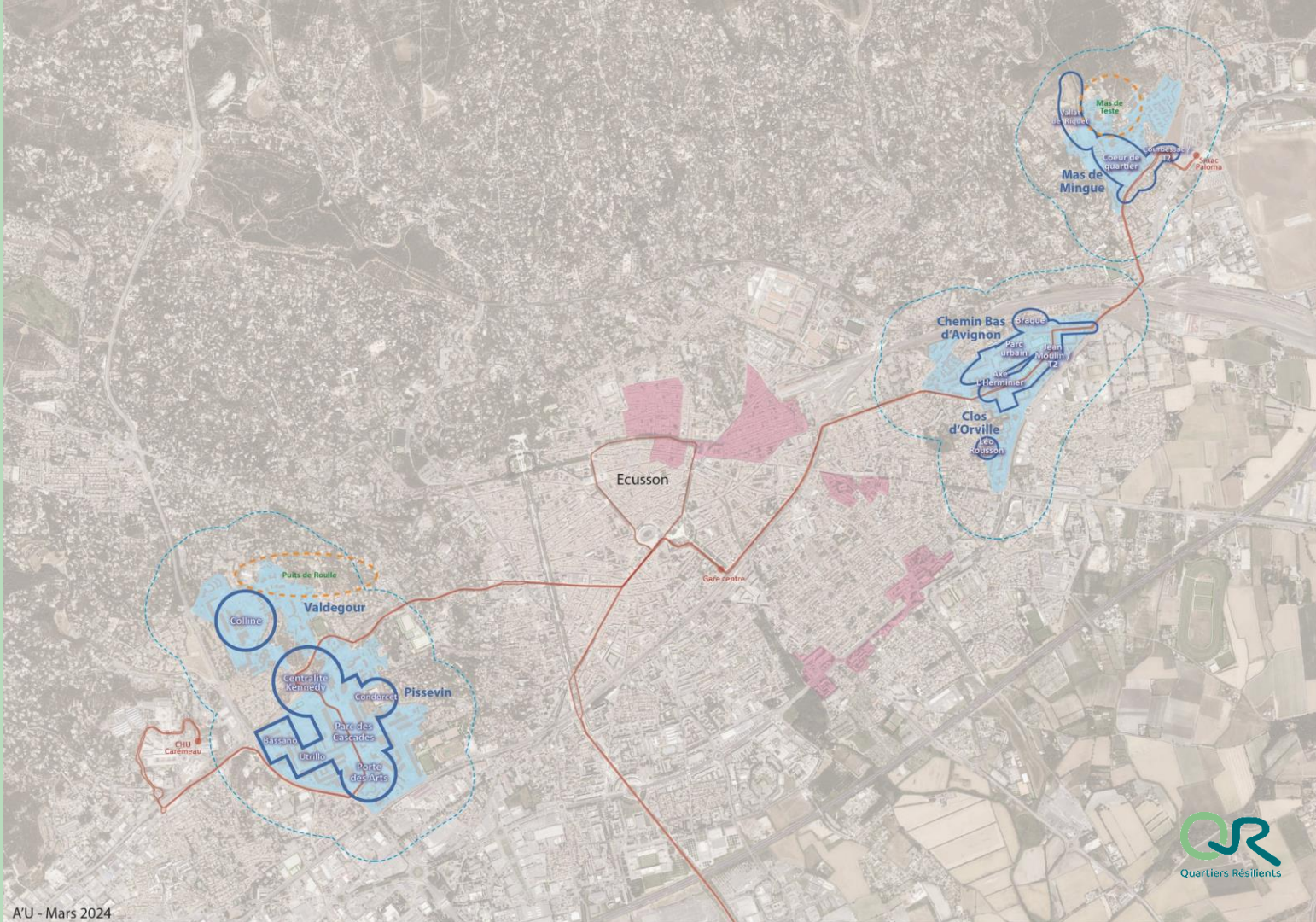
Exemples sur le projet Pissevin-Valdegour de Nîmes-Métropole

- Diversité morphologique du tissu urbain, topographie, typologie des logements
- Forte densité de population
- Mixité des statuts habitat (logements social et copros + gros sujet "domanialités") et fonctions (activités)
- Configurations urbaines compliquées: passerelles, recoins…
- Nombreux sujets d'usages: cheminements, encombrants, stationnement….

nîmes métropole

NPNRU

Nîmes

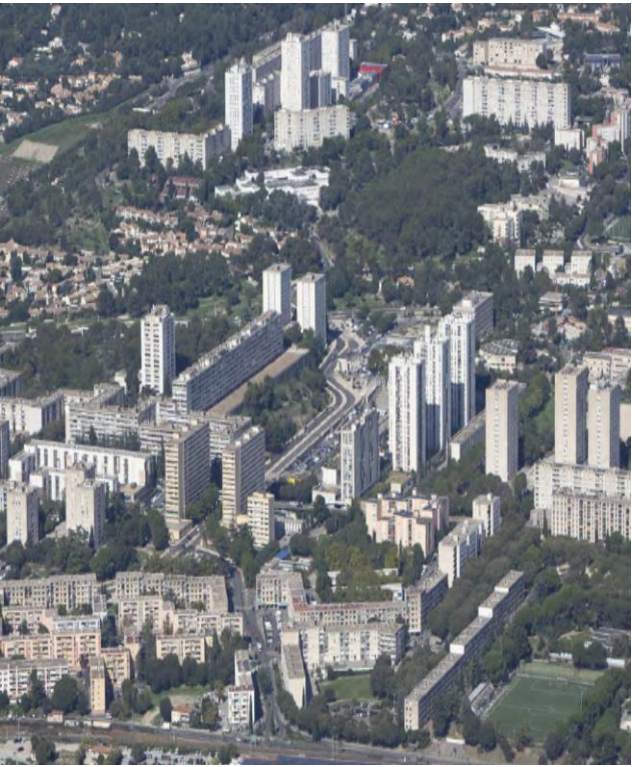


Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Quartiers Résilients

A'U - Mars 2024

DES QUARTIERS AVEC DES TYPOLOGIES URBAINES ET DE TAILLES VARIABLES

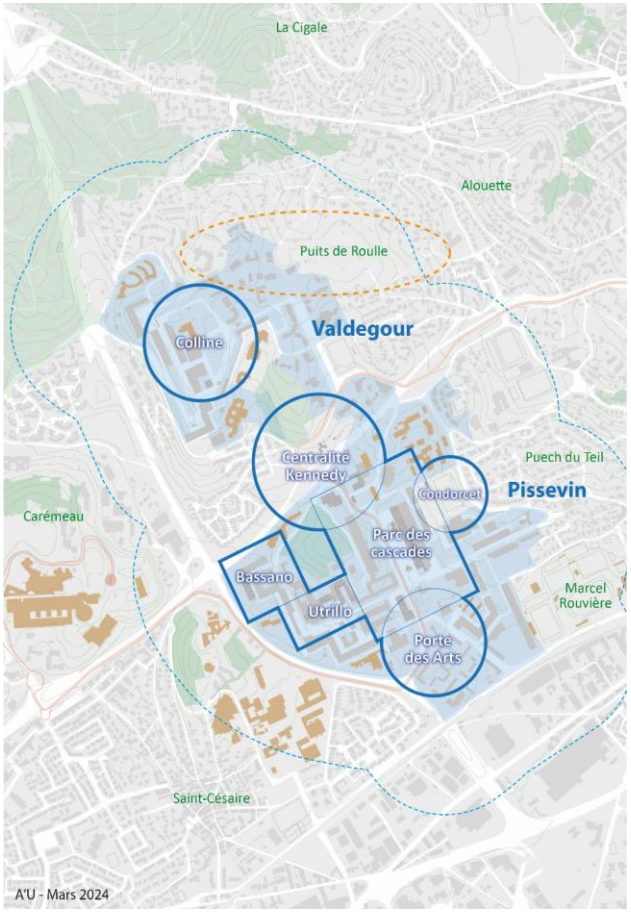


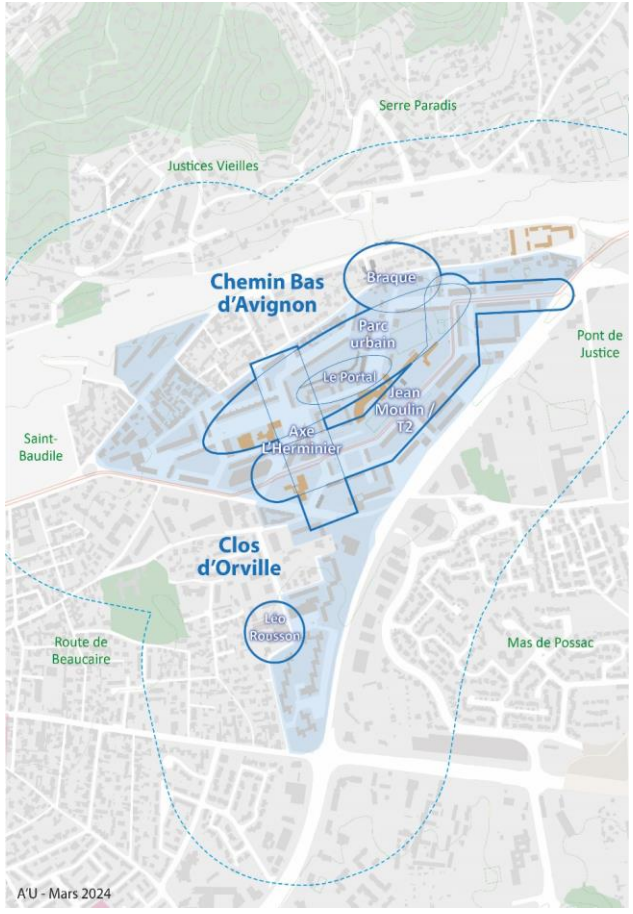
Des quartiers sur dalles composés de grands ensembles collectifs

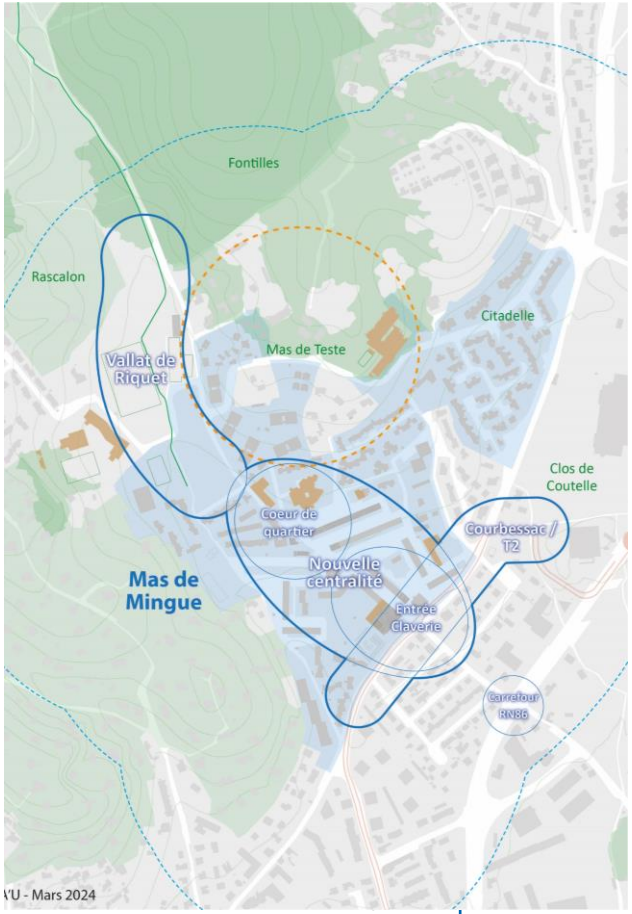
Des quartiers de faubourgs avec une forte densité de logements sociaux

Un quartier au pied de la garrigue avec un habitat mixte collectif et individuel

3 QUARTIERS ET 3 PROPOSITIONS DE RECOMPOSITION URBAINE

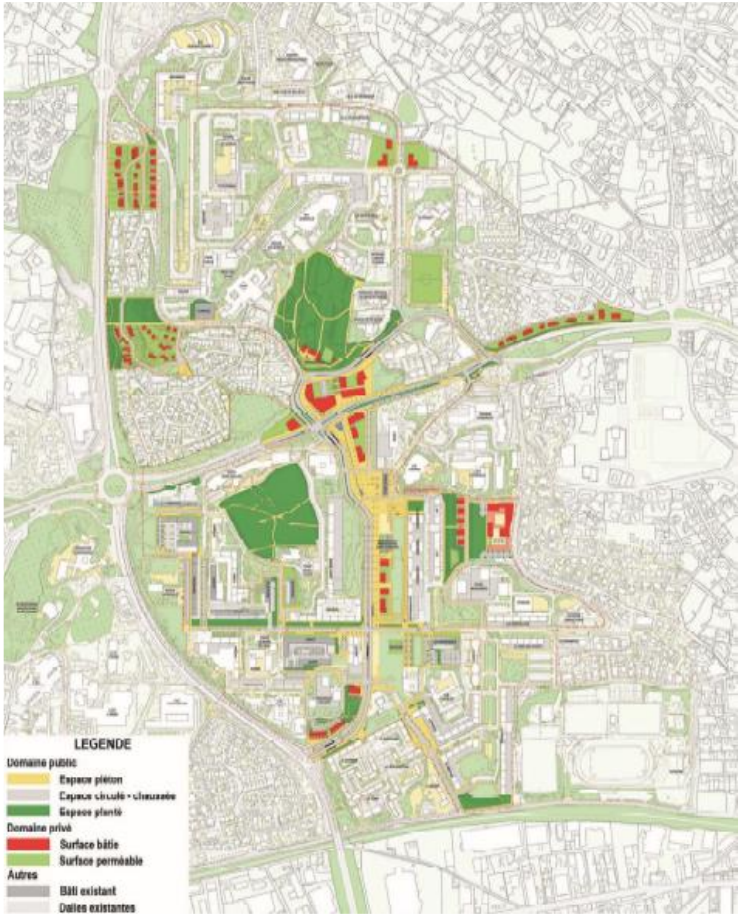




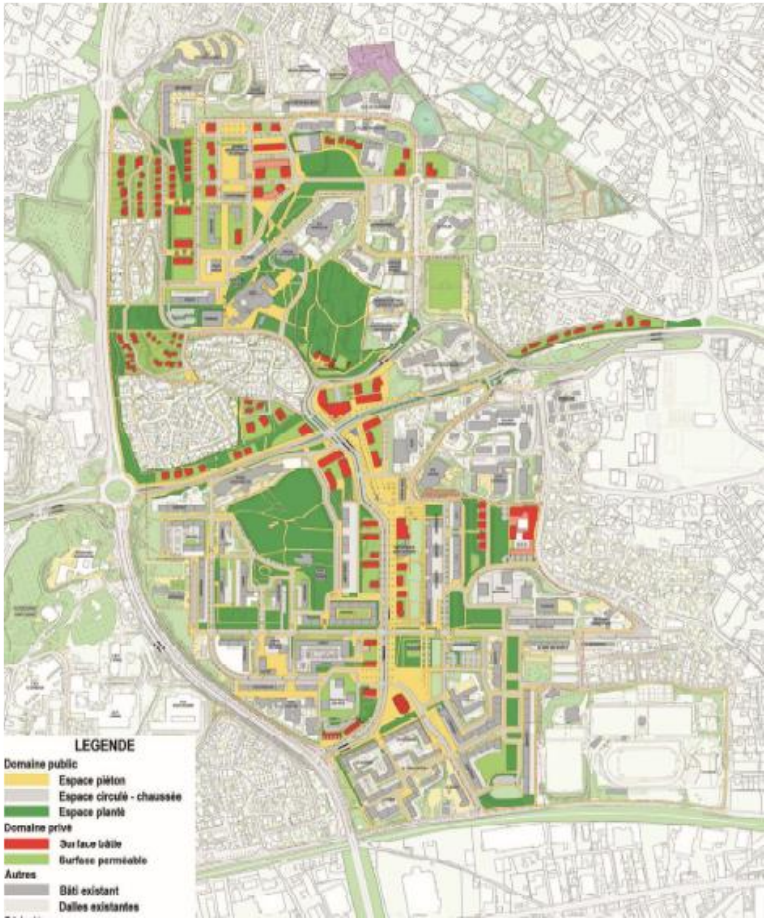


3 PLANS « GUIDE »

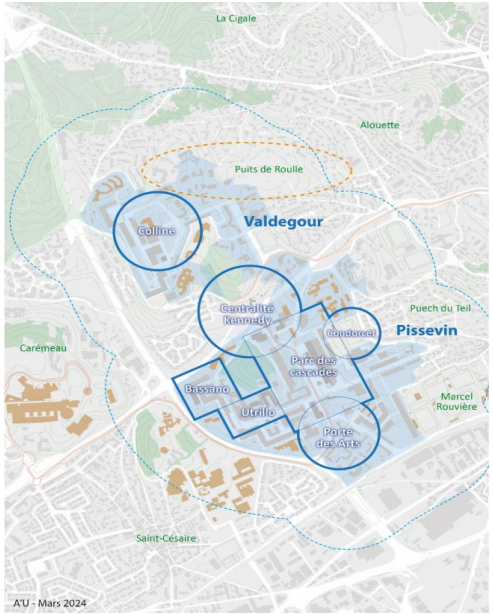
HORIZON 2026



HORIZON 2040



PISSEVIN VALDEGOUR – PRINCIPALES VULNÉRABILITÉS



Un quartier parmi les plus pauvres de France et plus grand QPV du Département avec 16 000 habitants

Un parc habité des années 60/70 obsolescent source de précarité énergétique et d'inconfort thermique

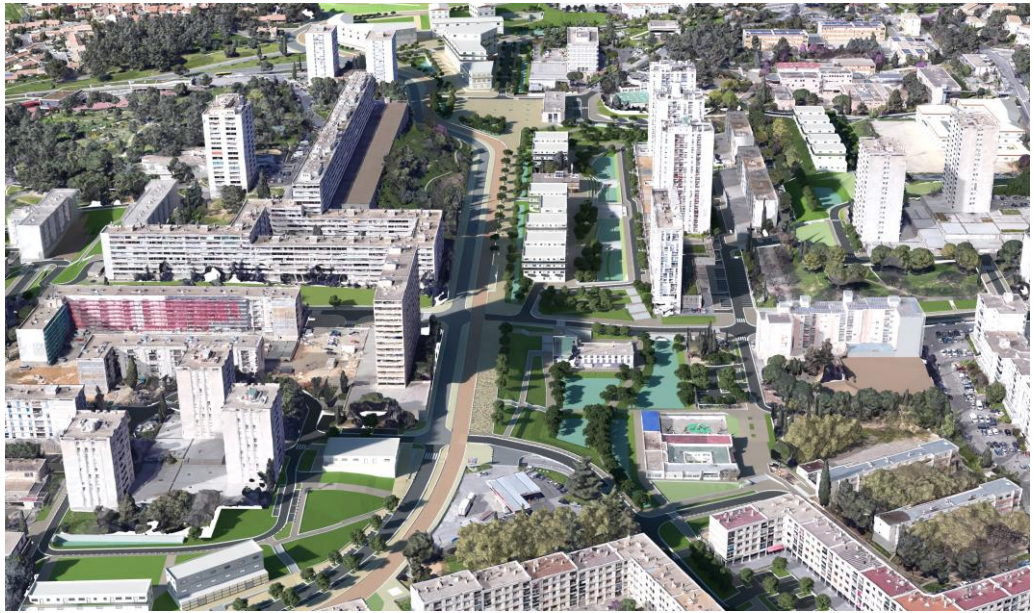
Un urbanisme de masse sur dalle, peu perméable qui accentue les risques inondation

Une forte minéralité des espaces résidentiels et des espaces publics facteurs d'îlots de chaleur

Une offre de santé déficitaire et la présence prégnante de commerces de façades

Un cadre de vie dégradé générateur d'insécurité favorable aux activités délictueuses (barres, viaducs, dalles, parkings souterrains abandonnés..)

PISSEVIN VALDEGOUR – FACTEURS DE RÉSILIENCE



Une situation privilégiée dans l'ouest nîmois

Déploiement récent du Trambus permettant de relier ces deux quartiers au centre-ville, au CHU et aux principales zones d'activités économiques.

Redimensionnement commercial et de services en cœur de quartier

Renforcement de l'offre de santé avec la création d'une Maison Médicale Pluridisciplinaire

Intervention massive sur les logements pour baisser la consommation énergétique

Création d'espace et des équipements de centralité qui ont vocation à rayonner sur le grand ouest nîmois (nouveau groupe scolaire, Maison de la biodiversité et de l'environnement, relocalisation/rénovation de la Médiathèque

Interventions fortes en direction des copropriétés dégradées avec une ORCOD IN portée par l'EPF Occitanie et un Plan de Sauvegarde avec l'ANAH

Des dispositifs nationaux ciblés (Quartier de Reconquête Républicaine, Réseau d'Education Prioritaire….)

6 ENGAGEMENTS FINANCIERS & OPÉRATIONNELS

CHIFFRES CLÉS

3 QUARTIERS

Engagements Financiers

424 Millions € d'investissements

117,7 Millions € Subvention ANRU

22,8 Millions € Prêts Action Logement

Engagements opérationnels

1 117 Démolitions/Reconstitutions

831 Requalifications

713 Résidentialisations

20 Opérations aménagements

7 Equipements publics

4 Interventions/recyclage copropriétés + ORCOD'IN

8 Opérations à vocation économique

PISSEVIN VALDEGOUR

Engagements Financiers

264,5 Millions € d'investissements

87,9 Millions € Subvention ANRU

9,2 Millions € Prêts Action Logement

Engagements opérationnels

665 Démolitions/Reconstitutions

548 Requalifications

597 Résidentialisations

8 Opérations aménagements

3 Equipements publics

2 Interventions/recyclage copropriétés + ORCOD'IN

4 Opérations à vocation économique

Les différents volets du diagnostic

#2. LE DIAGNOSTIC DE LA GESTION: ACQUIS ET FRAGILITÉS EN MATIÈRE DE GESTION URBAINE

Le projet de gestion ne pourra pas « tout » traiter. L'essentiel de la gestion relève du « droit commun ».
Ce volet « diagnostic de la gestion » vise à identifier quels sont les acquis (sur lesquels prendre appui) et les fragilités (qui constituent autant de défis à relever) en matière de gestion.

Deux approches peuvent être développées :

- **une approche territoriale**, avec une cartographie des «points durs » en matière de gestion
- **une approche thématique**, par grandes entrées relevant de sujets singuliers. Toutes les thématiques ne sont pas forcément à traiter, mais une analyse exhaustive est nécessaire pour déterminer s'ils sont problématiques et donc à intégrer dans le projet de gestion

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Les différents volets du diagnostic

#2. LE DIAGNOSTIC DE LA GESTION: ACQUIS ET FRAGILITÉS EN MATIÈRE DE GESTION URBAINE

Du diagnostic partagé à l'identification partenariale des enjeux et priorité de gestion

Un diagnostic en marchant qui a mis en évidence:

- Des thématiques prioritaires: gestion des OM, des encombrants, des véhicules épaves…
- Des singularités selon les secteurs: des enjeux différents entre Pissevin et Valdegour, et au sein même de Valdegour entre les différents sous-secteurs

Les différents volets du diagnostic

#3. LE DIAGNOSTIC DES MOYENS DE GESTION: qui fait quoi, quand, comment, où, combien?

Le « diagnostic des moyens » poursuit 2 objectifs :

1. disposer d'un « état » des moyens mobilisés, mis en regard de l'organisation foncière et immobilière, pour le cas échéant faire apparaître des faiblesses, des zones non-gérées, des dysfonctionnements dans l'organisation ou la coordination.

2. disposer de cet « état » pour analyser le projet urbain et préparer les transformations qui seront nécessaires, les besoins de gestion induits par les transformations urbaines.

Il analyse les moyens de gestion en matière de nettoiement, collecte, encombrants, entretien des espaces verts, des voiries, etc.

Il précise tant que faire ce peut les modalités administratives de gestion (régie directe, DSP, presta…), les moyens humains, techniques, les fréquences…

Les différents volets du diagnostic

#3. LE DIAGNOSTIC DES MOYENS DE GESTION: qui fait quoi, quand, comment, où, combien?

A Nîmes, une double approche:

- entretiens avec les différents services
- ateliers collectif: "*point de vue partagé sur les moyens*", avec une approche par secteurs

Les différents volets du diagnostic

#4. LE DIAGNOSTIC DES IMPACTS DU PROJET SUR LA GESTION: ce qui va changer, les adaptations nécessaires

Le projet urbain va engendrer des transformations nécessaires en matière de gestion. Elles peuvent relever de plusieurs ordres :

- d'une part, des mutations foncières, qui vont de fait entraîner un transfert de la gestion.
- d'autre part, des changements de fonction, et donc d'usages des espaces
- enfin, la convergence des ambitions entre projet urbain et gestion

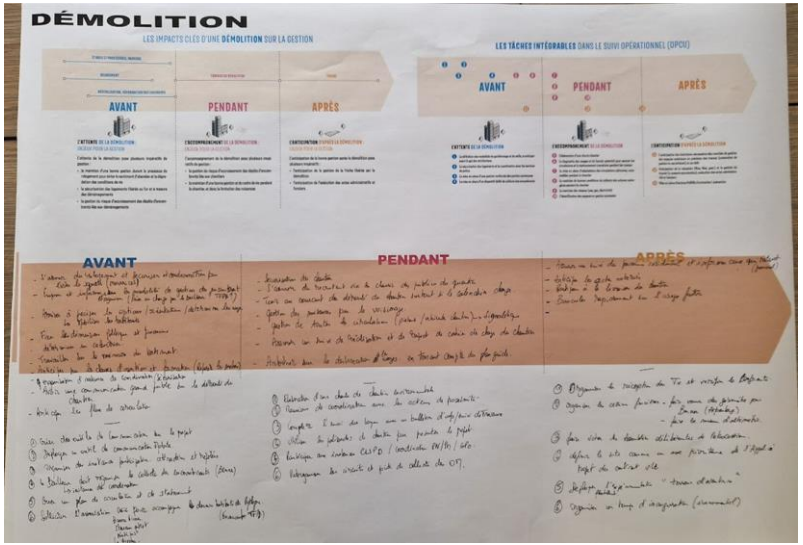
L'approche méthodologique proposée est une analyse par famille d'opérations des impacts des transformations sur la gestion, à partir du planning des opérations. Cette approche chronologique permet d'analyser et d'identifier les besoins d'anticipation et les moments auxquels les bonnes questions devront être posées.

Les différents volets du diagnostic

#4. LE DIAGNOSTIC DES IMPACTS DU PROJET SUR LA GESTION: ce qui va changer, les adaptations nécessaires

Un premier exercice de "test" sur 2 opérations:

- Démolitions à Valdegour, intégrant l'enjeu des usages futurs sur les friches libérées
- L'aménagement du futur "parc des cascades" en lieu et place de la Galerie Wagner et de la Dalle Debussy



#1 Préfigurer

#2 Diagnostiquer

#3 Prioriser / choisir / écarter / faire le tri

#4 Programmer et mettre en oeuvre

#5 Évaluer en itinere (enseignements en continu) et bilanter

à l'issue des différentes étapes de diagnostic

La priorisation des enjeux

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Du diagnostic partagé à l'identification partenariale des enjeux et priorité de gestion

#1. LE DIAGNOSTIC SOCIO-URBAIN DU QUARTIER AU PRISME DE LA GESTION

#2. LE DIAGNOSTIC DE LA GESTION: ACQUIS ET FRAGILITÉS EN MATIÈRE DE GESTION URBAINE

#3. LE DIAGNOSTIC DES MOYENS DE GESTION: qui fait quoi, quand, comment, où, combien?

#4. LE DIAGNOSTIC DES IMPACTS DU PROJET SUR LA GESTION: ce qui va changer, les adaptations nécessaires

Synthèse des enjeux:

- **Thématiques**
- **Spatiale**

L'enjeu est de hiérarchiser, de définir le bon niveau d'ambition et donc d'objectifs atteignables permettant des améliorations visibles à court terme sur les sujets clés identifiés dans le cadre des diagnostics

Un exercice nécessairement collectif