

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne



Bilan triennal 2019-2021

Programme Local de l'Habitat 2019-2024



Septembre 2022



Les trois premières années de mise en oeuvre du PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole ont connu des bouleversements profonds qui ont fortement influencé le bilan qui vous est présenté aujourd'hui. Chacun des acteurs du logement a connu une période initiale du PLH très perturbée. En premier lieu, les bailleurs sociaux du territoire ont été fortement affectés et mobilisés par la réduction de loyer de solidarité, la baisse des APL ou encore la loi ELAN qui a contraint les organismes gérant moins de 12 000 logements à la fusion.

L'ensemble du secteur du bâtiment pour sa part a vu se gripper toute la chaîne de production de logement dès mars 2020, avec la crise sanitaire, ses conséquences sur la suspension des chantiers, suivie à la reprise de la pénurie de certaines matières premières et de la rareté de la main d'oeuvre.

L'institution Nîmes Métropole, enfin, sur fond de confinement covid-19, a vécu une période électorale de plus de 6 mois, non propice à une marche en avant. Dès son installation, le nouvel exécutif a aussitôt fait face à la nécessité d'un redressement financier exigeant des arbitrages dont il est toutefois ressorti la sanctuarisation des ressources humaines et financières pour le suivi et l'exécution du PLH. Dans ce contexte difficile voir hostile, je suis fière de vous présenter ce bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat.

Par les avancées programmatiques et opérationnelles, il est le reflet d'une volonté politique affirmée de l'exécutif.

Nous avons su mener à bien le nouveau programme de renouvellement urbain jusqu'à la signature de la convention en décembre 2021. L'avancement de la reconstitution de l'offre démolie et du relogement des ménages en témoignent.

Nous avons construit un véritable pôle logement, avec un guichet d'accueil et une politique d'attribution inscrite dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

Nous poursuivons nos actions en matière d'amélioration du parc de logements à travers le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » et notre mobilisation envers les copropriétés les plus en difficultés. Le décret du 4 mars 2022 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier Pissevin (ORCOD-IN), une première hors Île-de-France, est aussi une marque de confiance de l'Etat.

Hors des problématiques lourdes de la ville centre, soucieux de l'équilibre de notre territoire, nous avons également conduit une étude préalable, puis une étude pré-opérationnelle qui vont mener à une OPAH RU Coeurs de bourgs afin de revitaliser les coeurs des villes et villages de 8 communes de l'agglomération,

un enjeu majeur pour les maires. L'agglomération engage à leurs côtés toute son expertise.

Le PLH évolue dans un environnement perturbé par des crises de tous ordres et une thématique soumise à des objectifs contradictoires, comme celle de construire sans consommer de foncier. Nombreuses sont les contraintes à la réalisation des objectifs de production qu'elles soient réglementaires ou qu'elles relèvent des aspirations des habitants. Ces éléments nuancent ce bilan positif et nous invitent à toujours mieux faire.

Ainsi, l'agglomération de Nîmes Métropole, dans cette deuxième partie de PLH, continuera à tout mettre en oeuvre pour développer une offre sociale suffisante, diversifiée et équilibrée sur notre territoire. De même qu'elle poursuivra ses investissements structurants dans le but de répondre aux besoins des ménages et publics les plus fragiles.



Geraldine Rey Deschamps



Frank Proust

Introduction.....	p. 06
> Le programme Local de l'Habitat 2019-2024.....	p. 06
> Contexte démographique	p. 08
1/ Bilan territorialisé	p. 10
> Présentation du territoire et méthodologie	p. 12
> La construction neuve.....	p. 16
> Les formes urbaines.....	p. 18
> Les produits de logements.....	p. 20
> Le logement social familial.....	p. 22
> Les logements spécifiques et le conventionnement dans le parc privé.....	p. 24
> Zoom sur le marché privé à Nîmes.....	p. 26
> Synthèse	p. 28
> Projets et perspectives à horizon 2024	p. 30
2/ Bilan des actions	p. 32
> Sommaire des axes et actions.....	p. 34
> AXE 1 : AGIR SUR L'EQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE	p. 36
> AXE 2 : MAITRISER DAVANTAGE LA CONSTRUCTION NEUVE.....	p. 44
> AXE 3 : REVITALISER LE COEUR DES VILLES ET VILLAGES.....	p. 48
> AXE 4 : PROPOSER DES SOLUTIONS ADAPTEES POUR TOUS.....	p. 56
3/ Tableaux de bord	p. 62

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024

En continuité des Programmes Locaux de l'Habitat de 2007-2012 et 2013-2018, Nîmes métropole s'est engagée dans la reconduction de ce document de programmation pour la période 2019-2024.

Adopté en conseil communautaire du 2 décembre 2019, les élus ont souhaité réaffirmer les enjeux d'équilibre de la répartition de l'offre, de diversification du parc de logements et de maîtrise de la construction neuve.

Le PLH affiche également la volonté d'agir sur l'existant, en s'inscrivant dans une logique de réinvestissement des cœurs de villes et villages.

La répartition spatiale qualitative de la production de logements pour répondre aux besoins d'un public diversifié est également un défi important à relever dans le cadre de la mise en œuvre de ce 3^{ème} Programme Local de l'habitat.

Le bilan triennal 2019 -2021

Comme le prévoit l'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi du 22 août 2021 dite loi Climat et Résilience, l'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption.

Les défis à relever

- > Définir et mettre en place une politique foncière de long terme sur des secteurs à enjeux
- > Mettre en œuvre le NPNRU et reconstituer l'offre démolie à l'échelle de Nîmes Métropole
- > Participer à l'effort de production de logements sociaux et rééquilibrer cette offre sur le territoire
- > Améliorer le parc ancien, notamment dans le cœur des villes et villages
- > Agir sur les copropriétés dégradées
- > Mettre en place un dispositif d'accès à la propriété (Office Foncier Solidaire, OFS)
- > Mieux encadrer la production de logements
- > Aider les publics spécifiques
- > Renforcer le dialogue avec les acteurs du logement.

Un outil d'évaluation à 3 ans

Ce bilan triennal, à mi-parcours, permet d'évaluer les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire au cours des dernières années. Il indique les actions qui ont été réalisées et les moyens mis en œuvre, le bilan des actions réalisées au regard des objectifs ainsi que leurs effets sur le marché du logement.

C'est un réel outil d'évaluation de la mise en œuvre de la politique sectorielle en matière d'habitat, au service de l'EPCI, qui permet de mesurer les écarts entre les objectifs affichés initialement et les résultats obtenus sur les trois premières années de mise en œuvre du document.

Les grands axes d'orientations et d'action

Le PLH 2019-2024 est structuré autour de 4 axes stratégiques :

AXE 1 / Agir sur l'équilibre social du territoire

AXE 2 / Maîtriser davantage la construction neuve

AXE 3 / Revitaliser le cœur des villes et villages

AXE 4 / Proposer des solutions adaptées à tous



Les 39 communes de Nîmes Métropole

Des objectifs de production quantitatifs et qualitatifs à atteindre

Les objectifs globaux ont été définis sur la base d'analyses et études issues des travaux relatifs au bilan du Programme Local de l'Habitat 2013-2018.

> Une production annuelle moyenne de 1545 logements par an.

Les objectifs quantitatifs sont fixés à 1 545 logements par an, ce qui est un rythme ambitieux, mais raisonnable, calé sur le rythme observé pour le tout 1^{er} PLH de Nîmes métropole (2007-2012).

Ce rythme de production permettrait de maintenir une croissance démographique annuelle moyenne de + 0,75 % par an et de répondre aux besoins quantitatifs de la population.

> Un objectif de diversification des formes urbaines dans un souci de sobriété foncière.

En matière de formes urbaines, le PLH a pour ambition d'inscrire la construction neuve dans une logique de diversification pour encourager la sobriété foncière et le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Les objectifs à atteindre sont les suivants :

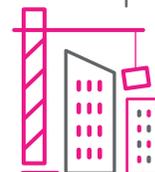
- intensifier la production en logements collectifs, qui devra représenter la plus grande part de la construction neuve à horizon du PLH.
- offrir une plus grande diversité de typologies, en développant les logements intermédiaires et le collectif hors ville de Nîmes et des logements aux plus grandes typologies sur la ville de Nîmes.

> Répartir de façon plus équilibrée les logements sociaux.

Trois principes guident la production nouvelle de logements sociaux et la reconstitution de l'offre dans le PLH :

- le développement d'une offre alternative au logement locatif social familial classique : conventionnements dans le parc privé et logements dits « spécifiques ».
- le rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire de la Métropole.
- l'évitement de la concentration spatiale des logements sociaux, à toutes les échelles, du quartier aux secteurs géographiques.

1 545 logements par an



61 % de collectif
945 logements par an

19 % d'individuel
298 logements par an



20 % d'intermédiaire
302 logements par an



575 logements SRU par an



77% de logements locatifs familiaux
440 logements par an



23% de logements conventionnés et spécifiques
130 logements par an



Introduction

Une dynamique démographique qui évolue

Évolution de la population



+ 0,14 % par an

entre 2013 et 2019

contre + 1,34 %/an
entre 2008 et 2013

Nombre d'habitants



257 666

en 2019

Attractivité du territoire



- 0,22 % par an*

entre 2013 et 2019

contre + 0,9 %/an
entre 2008 et 2013

**Évolution moyenne de la population
due au solde migratoire*

Indice de construction



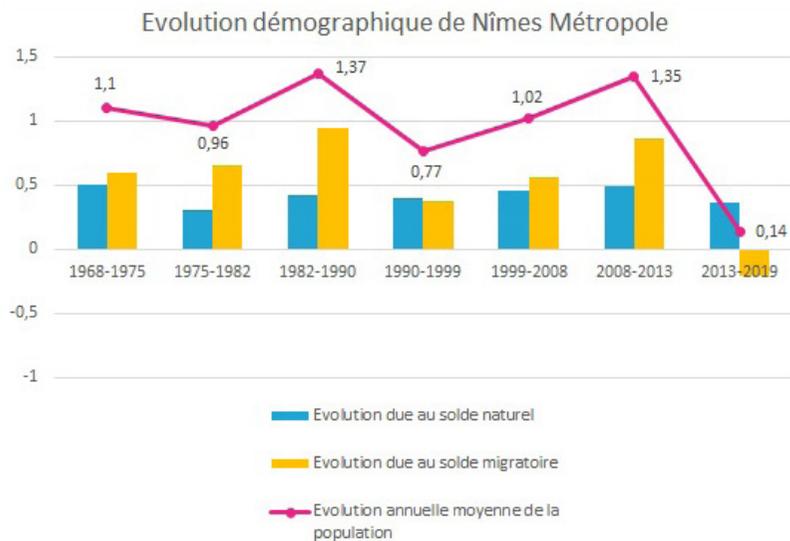
6,1 lgts/an pour 1000 hab.*

**Indice de construction 2019-2021*

Un ralentissement de la croissance démographique

L'actualisation des données démographiques témoigne d'un fort ralentissement de la croissance de la population en raison d'un solde migratoire négatif. Le territoire n'est plus aussi attractif qu'avant. L'évolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019 est de + 0,14 % contre 1,34% sur la période intercensitaire précédente qui présentait un rebond équivalent aux années 1980. La croissance démographique du territoire se maintient grâce à un solde naturel positif (+0,4%/an). Avec un solde naturel amené à diminuer (stabilisation des naissances et un nombre de décès en augmentation du fait de l'arrivée aux âges de forte mortalité des générations du baby-boom), le retour à un solde migratoire positif constitue un enjeu majeur pour les années à venir, si le territoire souhaite continuer à accueillir des habitants.

Au sein de l'agglomération, la ville-centre perd de la population (- 0,22 %), tandis que les communes périurbaines en gagnent en majorité. La ville de Nîmes a ainsi perdu 2 003 habitants entre 2013 et 2019, soit l'équivalent de plus d'un tiers de la population de l'écusson. Cette tendance est constatée dans les autres pôles urbains de la région comme la ville voisine de Beaucaire (- 0,14 %) ou la ville de Perpignan (- 0,22 %) dont la taille se rapproche de celle de Nîmes. Ce ralentissement de la croissance démographique est une des conséquences d'un rythme de construction plus faible constaté sur la période du précédent PLH. Avec un rythme de la construction plus soutenu sur la période triennale 2019-2021, le retour à une croissance plus marquée devrait intervenir dans les recensements des années à venir.



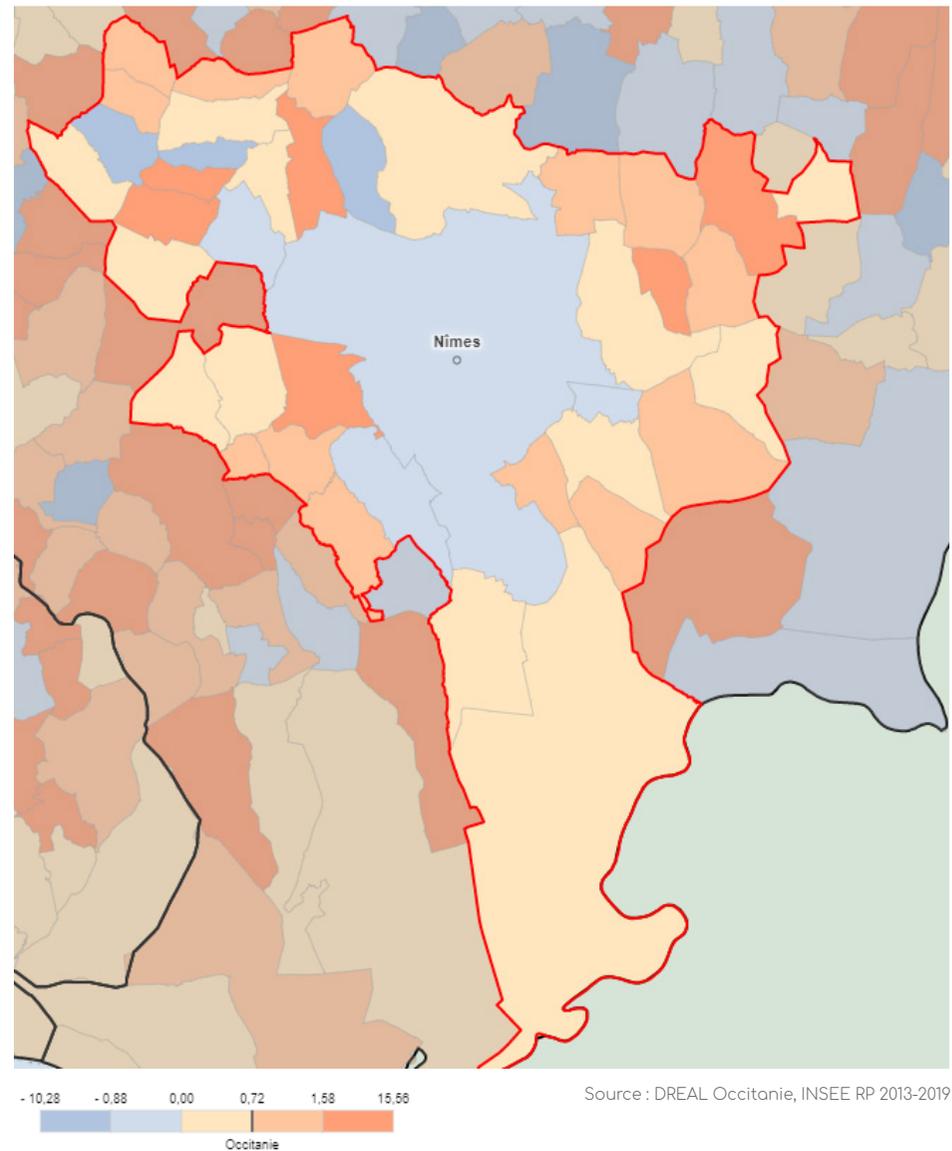
Source : INSEE RP, traitement A'U

Vers une évolution des besoins en logements ?

Cette étape à mi-parcours du PLH permet d'alerter sur l'évolution démographique du territoire qui tend vers une croissance beaucoup moins élevée que prévue. Si la dynamique actuelle de la construction neuve présage d'une augmentation de la croissance démographique, elle ne permettra pas pour autant de répondre à l'objectif initial. Compte tenu du fort ralentissement démographique observé en 2019, il faudrait désormais une évolution moyenne de la population de + 1,27 % par an pour atteindre 278 000 habitants au 31 décembre 2024, à la fin du PLH.

Ces éléments de contexte démographique pourront être des facteurs explicatifs de la non atteinte des objectifs dans certains secteurs ou certaines communes. La révision du PLH à venir, nécessaire en vue d'élaborer le prochain document, devra tenir compte de cette évolution notable et probablement adapter les objectifs de construction en conséquence.

Evolution annuelle moyenne de la population par commune entre 2013 et 2019

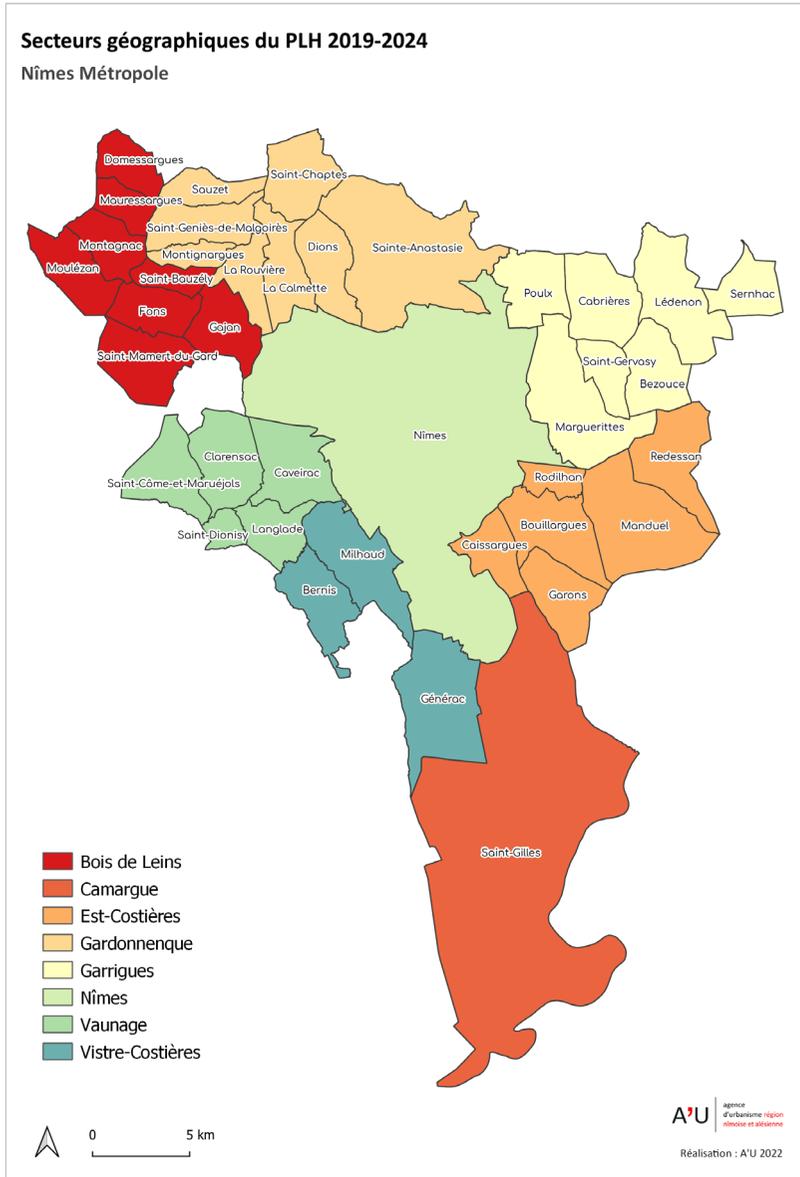


1

BILAN
TERRITORIALISÉ



Secteurs



Une analyse par secteurs géographiques

Pour territorialiser les objectifs, 8 secteurs géographiques ont été définis, en prenant en compte les entités paysagères des communes, le positionnement au sein du grand territoire et les dynamiques observées sur :

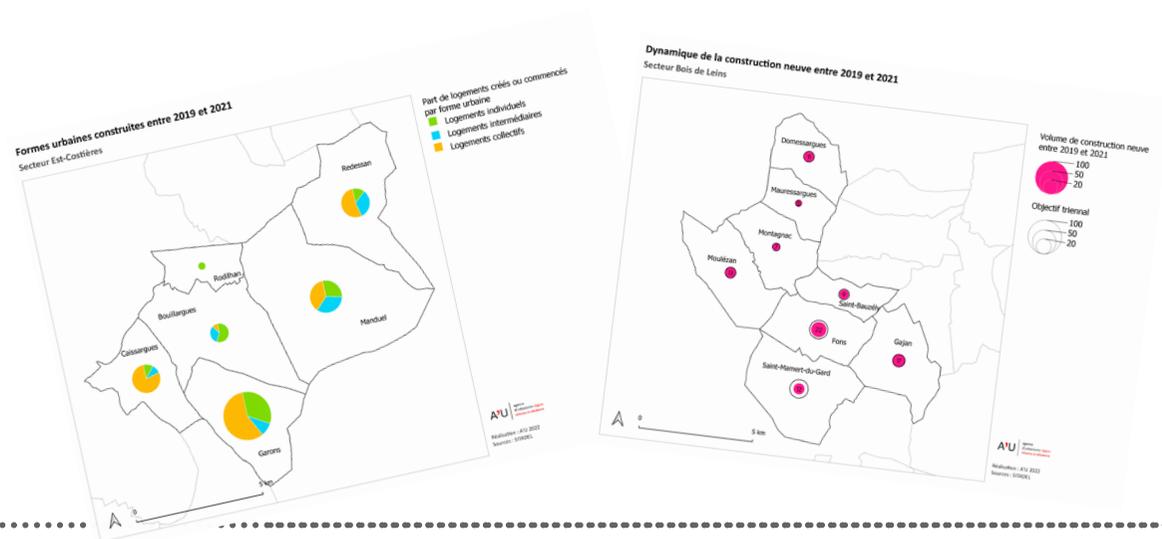
- > les bassins de vie et d'emploi
- > les caractéristiques socio-économiques de la population
- > le marché immobilier et le parc de logements

Dans le cadre du bilan triennal, cette logique de secteur a guidé les analyses quantitatives qui suivent, ainsi que les restitutions auprès des représentants communaux.

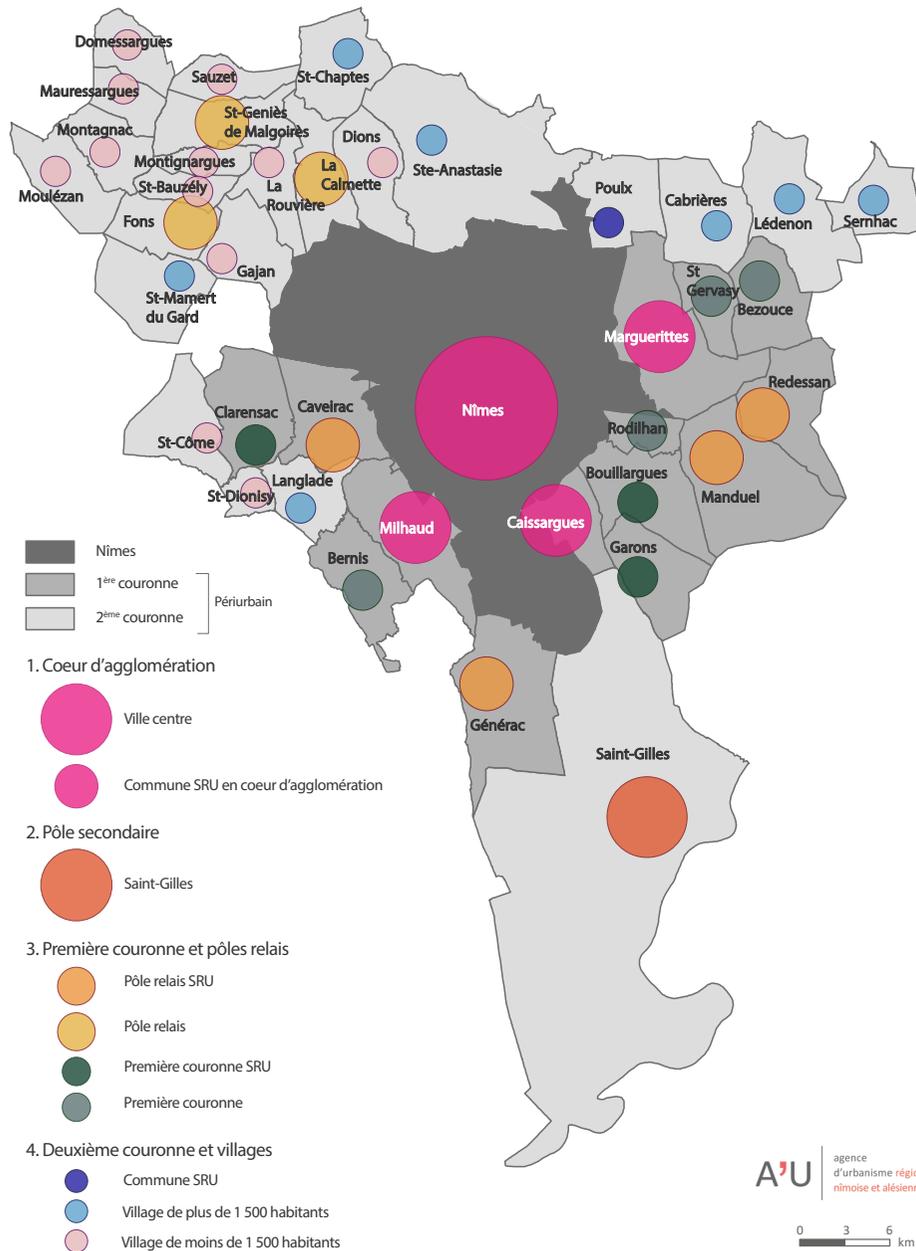
Des restitutions et rencontres par secteurs

Huit réunions de secteur se sont tenues pour partager les premiers résultats quantitatifs du PLH à mi-parcours, du mois de mai à septembre 2022.

Cela a été l'occasion pour chaque représentant des communes de s'exprimer sur la mise en œuvre du document, de faire remonter des informations relatives à leurs projets et de partager leurs réflexions. Certains échanges ont alimenté l'analyse quantitative qui suit.



Typologies des communes



Une analyse par typologie de commune

En lien avec le SCoT Sud Gard et le Projet de Territoire de Nîmes Métropole 2030, le PLH propose une typologie de communes avec une hiérarchisation en fonction, entre autres, du poids de la population et de l'emploi, de la proximité des réseaux de transports, du niveau de services et d'équipements des communes. Une différenciation est aussi faite pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Cette typologie a permis de déterminer des objectifs quantitatifs différenciés, dont les grandes finalités sont les suivantes :

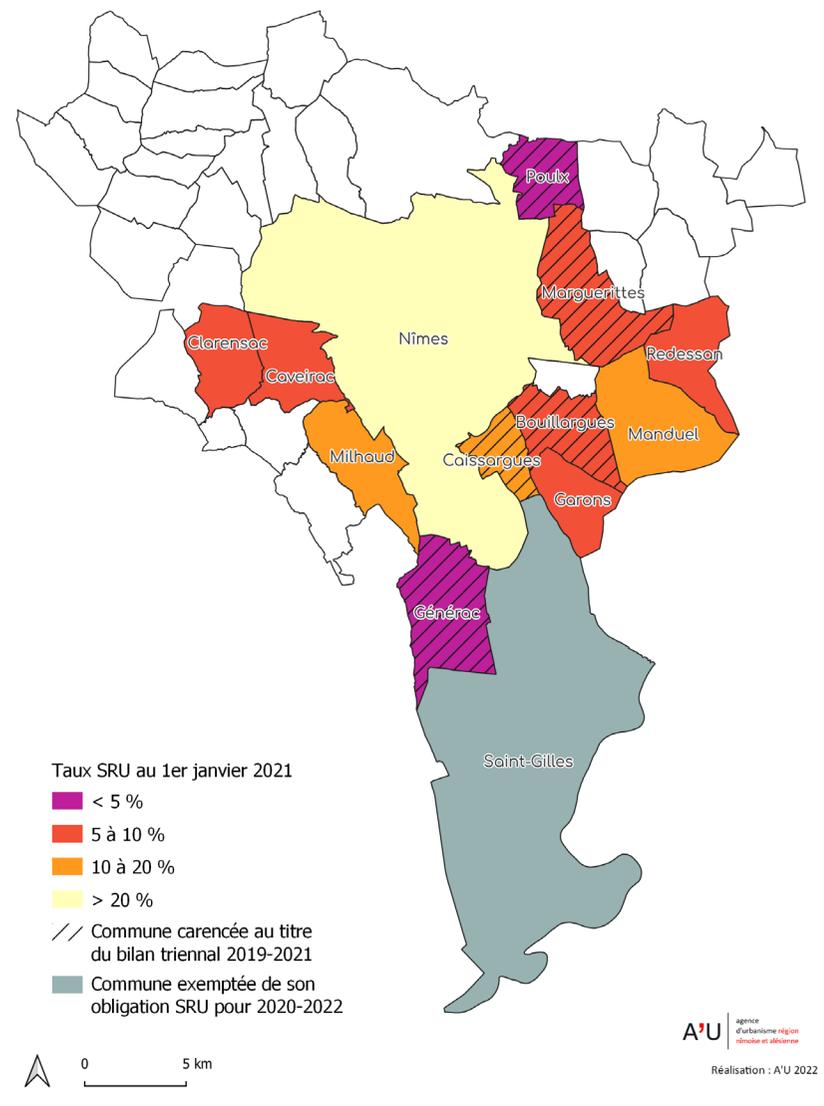
- > Favoriser la construction dans le coeur d'agglomération et les pôles relais, ainsi qu'en première couronne.
- > Favoriser les petites typologies dans les communes périurbaines.
- > Proposer des logements adaptés aux familles dans le centre-ville élargi de la Ville de Nîmes.

Cette typologie a été reprise dans le cadre des analyses relatives au bilan territorialisé.

Communes SRU

Communes soumises à la loi SRU au 1er janvier 2021

Nîmes Métropole (13 communes)



13 communes soumises à la loi SRU

Les communes de Nîmes, Poulx, Clarensac, Caveirac, Millhaud, Générac, Garons, Caissargues, Bouillargues, Garons, Manduel, Redessan et Marguerittes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Elles sont toutes déficitaires, car leur taux de logement social est inférieur à 25% de leur parc de résidence principale. Cinq communes sont carencées au titre du bilan triennal 2017-2019 : Générac, Caissargues, Poulx, Marguerittes et Bouillargues.

Suite au décret du 28 décembre 2017, la commune de Saint-Gilles est exemptée de prélèvement SRU pour la période triennale 2020-2022, en raison de son éloignement aux transports en commun.

Un principe de solidarité intercommunale

Reconduit dans le cadre de l'élaboration du PLH 2019-2024, le principe de solidarité intercommunale s'applique en matière de répartition des objectifs de production de logements sociaux. Toutefois, contrairement au précédent PLH, les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le PLH pour les communes SRU sont inférieurs aux objectifs triennaux transmis par le préfet, car trop éloignés des attentes légales, en particulier suite au passage de 20 à 25% du taux de logement social à atteindre pour les communes de Nîmes Métropole.

Un bilan relatif aux objectifs de production des communes SRU sera réalisé spécifiquement dans la partie dédiée aux produits de logements.

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS SRU	TAUX SRU 2021
Bouillargues	199	7,2%
Caissargues	215	11,5%
Caveirac	169	8,8%
Clarensac	110	6,1%
Garons	161	8,0%
Générac	68	3,8%
Manduel	317	10,6%
Marguerittes	297	7,6%
Milhaud	341	13,0%
Nîmes	17886	24,4%
Poulx	61	3,4%
Redessan	132	7,9%
Saint-Gilles	999	16,5%

Source : dénombrement SRU au 01/01/2021, DDTM du Gard

Méthodologie

Précaution de lecture

Le bilan territorialisé est un bilan qui porte sur la période allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021. Les dynamiques de la construction neuve sont observées au regard de la production globale, des formes urbaines et des produits de logements. Les données relatives aux logements sociaux relèvent des logements mis en chantier sur la période et sont donc différentes des dénombrements officiels SRU.

De nombreuses sources de données

> Construction neuve et formes urbaines

Ont été analysées :

- Les données Sit@del2 en date de prise en compte, construites par le Service de la Donnée et des Études Statistiques (SDÉS) du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), issues de la collecte administrative pour la période 2019, 2020, 2021.

- L'estimation du nombre de mises en chantiers issue de l'observatoire des sites et projets, actualisé en 2021 en partenariat entre Nîmes Métropole et l'agence d'urbanisme. Le critère retenu est une mise en chantier du logement entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

> Produits de logements

Les chiffres du logement abordable sont issus du cumul :

- Des données transmises par l'ADIL du Gard sur les PTZ accordés pour l'acquisition ou la construction de logements neufs entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

- Des données issues du service habitat de Nîmes Métropole sur les aides financières accordés aux ménages pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf entre 2019 et 2021 (dispositif d'aide à l'accession à la propriété).

Les données relatives aux logements sociaux familiaux sont issues d'un croisement entre la base géolocalisée des permis en date de prise en compte et la programmation HLM de Nîmes Métropole de ces dernières années. Il faut parfois remonter de plusieurs années dans la programmation HLM. Cette dernière intègre la date à laquelle l'agrément a été accordé au bailleur social pour la construction de la résidence HLM, en général au moment du dépôt ou de l'accord du permis. L'ouverture du chantier se produit parfois 3 à 4 ans plus tard, plus généralement l'année suivante, voire 2 ans plus tard.

Les données relatives aux logements spécifiques sont issues de la programmation HLM de Nîmes Métropole croisée avec les Sit@del2 en date de prise en compte. Elles concernent les structures d'hébergement collectives dénombrées au titre du L302-5 du CCH.

Les logements conventionnés sont issus des données de l'infocentre de l'Anah qui regroupe l'ensemble des logements privés conventionnés avec l'Anah entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 dans le cadre de tous les dispositifs existants sur le territoire (PIG Habiter, différentes OPAH RU, etc.) mais également du droit commun.

Une jauge d'interprétation comme repère

La jauge proposée permet d'avoir une indication relative à l'atteinte des objectifs de 0% à 200%, à mi-parcours du PLH (2019-2021).

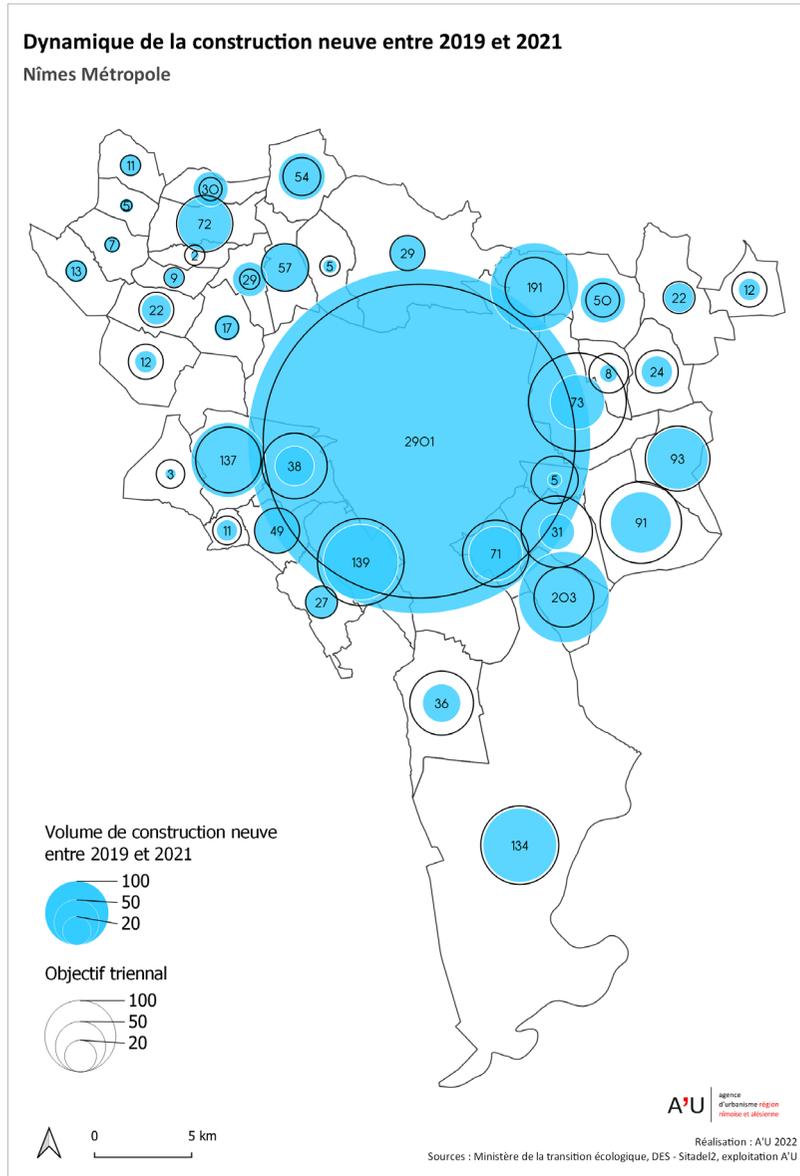
L'interprétation des résultats se fait de la façon suivante :

- > Le curseur est placé au milieu de la jauge (100%) : l'objectif quantitatif triennal est atteint
- > Le curseur est placé à gauche de l'axe central (inférieur à 100%) : l'objectif n'est pas atteint et la construction a été insuffisante
- > Le curseur est placé à droite de l'axe central (supérieur à 100%) : l'objectif est dépassé
- > Le curseur est placé sur l'axe vertical à droite (200%) : l'objectif global est déjà atteint à mi-parcours et la construction a été trop importante.

Un curseur positionné dans le vert met en évidence un bilan globalement positif. À l'inverse, un curseur placé dans les dégradés de rose souligne soit une insuffisance, soit un excès en matière d'atteinte des objectifs.



La construction neuve : une production dynamique, un résultat global positif à mi-parcours



Logements construits
4 723
en 3 ans,
soit 1 575 log./an

Logements à construire
4 635
en 3 ans,
soit 1 545 log./an

Une production dynamique en raison d'un contexte favorable

Sur la période triennale, la production de logements globale est dynamique, avec un rythme de construction annuel de 1 575 logements, contre 920 logements produits annuellement sur la période du précédent PLH (2013-2018).

Certaines communes sont motrices en matière de construction neuve (CN). L'effort est principalement porté par la commune de Nîmes (61% de la CN totale/ 2 901 logements). Les communes de Garons et Poulx dépassent leurs objectifs et contribuent respectivement à 4,6% de la CN totale (203 logements chacune), suivi de la commune de Saint-Gilles (3% de la CN totale, avec 134 logements).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette reprise de la construction, particulièrement faible au cours du précédent PLH :

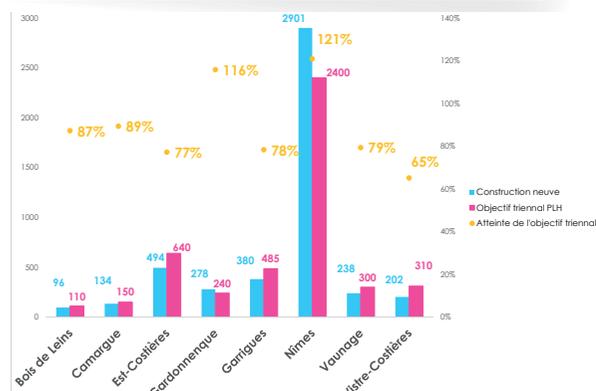
- > L'approbation du PLU de Nîmes en juillet 2018 a un impact direct sur la production de logements. La commune s'inscrit ainsi dans une logique de rattrapage au regard des années précédentes.
- > Le recentrage du mécanisme de défiscalisation de la loi Pinel dans les communes en zone B1 en 2018 a renforcé l'attractivité du cœur d'agglomération pour les promoteurs et investisseurs.
- > Des taux d'intérêt historiquement bas ont dynamisé les transactions immobilières, pour l'accession à la propriété comme pour l'investissement.
- > Les évolutions liées à la réglementation et les nouvelles exigences en matière de construction, notamment la RE 2020, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Ce dispositif a accéléré le processus de demandes d'autorisations d'urbanisme par les pétitionnaires.

Un bilan quantitatif global positif à mi-parcours

Avec 4 723 logements produits entre 2019 et 2021, l'objectif fixé étant de 4 635 logements, Nîmes Métropole atteint 102% de ses objectifs triennaux, ce qui est un résultat très positif. Toutefois, nous verrons qu'il existe de nombreuses disparités entre les communes.



Secteurs



Source : MEEDEM, Sit@del2, exploitation A'U

Une répartition hétérogène de la production de logements

En matière de construction neuve (CN), certains secteurs ont été plus dynamiques que d'autres. Ainsi, la ville de Nîmes conforte son rôle d'accueil. Hors Nîmes, ce sont les secteurs Est-Costières (494 logements - 27% de la CN hors Nîmes) et Garrigues (392 logements - 21% de la CN hors Nîmes) qui portent l'effort de construction. La couronne Sud de Nîmes, notamment Vistre-Costières et Camargue, enregistre des résultats encourageants au regard du précédent PLH.

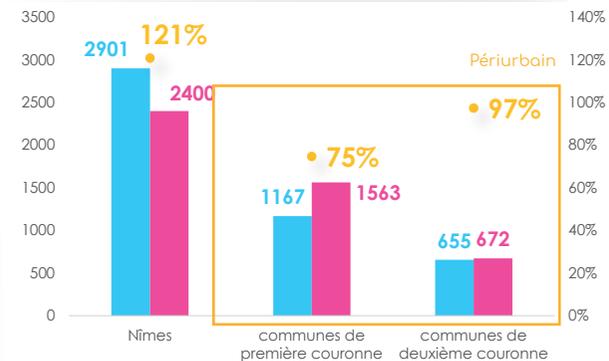
Des objectifs atteints a minima aux deux-tiers

Si le bilan global est positif, il est plus mitigé en fonction des secteurs. Avec la mise en oeuvre de son PLU, la ville de Nîmes dépasse ses objectifs triennaux (121% d'atteinte des objectifs). Il en est de même pour le secteur de la Gardonnenne, qui bénéficie d'une attractivité liée notamment à son positionnement géographique (carrefour Uzès - Nîmes - Alès).

A l'inverse, les autres secteurs n'ont pas atteint leurs objectifs. Toutefois, les résultats sont dans l'ensemble positifs. Le secteur Est Costières, bien que dynamique à l'échelle de Nîmes métropole, est légèrement en recul au regard de ses objectifs. Il en va de même pour les secteurs Vistre Costières, Vauvraye et Garrigues.

Nîmes et le secteur de la Gardonnenne dépassent leurs objectifs

Ville centre / Communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronne



Source : MEEDEM, Sit@del2, exploitation A'U

Une construction recentrée sur Nîmes

Nîmes porte la majorité de la construction neuve, avec 2 901 logements produits, signifiant un dépassement des objectifs et 61% de toute la construction de Nîmes Métropole sur la ville centre. Toutefois, les communes périurbaines enregistrent un niveau de construction important et en hausse, avec 1 822 logements.

Le volume de logements produit est plus important pour les communes de première couronne, destinées à un accueil plus important au regard des communes périphériques, avec 1 167 logements produits.

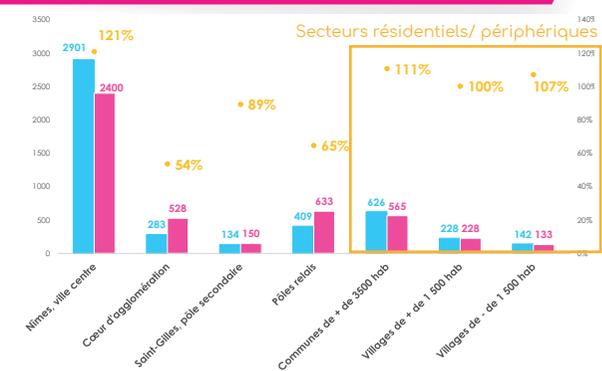
Hors Nîmes, une production plus marquée en seconde couronne

Les objectifs de production à atteindre pour les communes de première et seconde couronne s'établissent à 2 235 logements. Avec 81% des objectifs atteints, des résultats globalement bons masquent de profondes disparités.

Ainsi, la seconde couronne obtient de meilleurs résultats, avec 97% des objectifs atteints contre 75% des objectifs atteints pour les communes de première couronne. Ce constat peut s'expliquer par des capacités foncières plus limitées pour les communes les plus proches de la ville centre et des projets d'ensemble dont la gestation est plus longue. Les communes de seconde couronne bénéficient de lots à bâtir plus accessibles financièrement, ce qui les rendent plus attractives, mais également de disponibilités foncières qui demeurent encore plus importantes.

Une périurbanisation qui s'accroît

Typologies



Un rythme de construction faible dans le coeur d'agglomération et les pôles relais

Le dynamisme de la construction neuve est particulièrement important pour les communes de + de 3500 habitants et les villages, qui portent 55% (1 008 logements produits) de la construction neuve sur la période triennale hors Nîmes, attestant ainsi de leur attractivité.

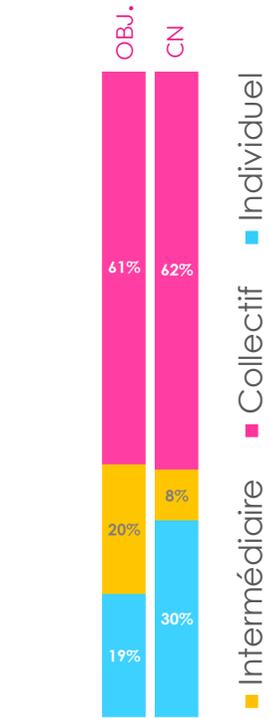
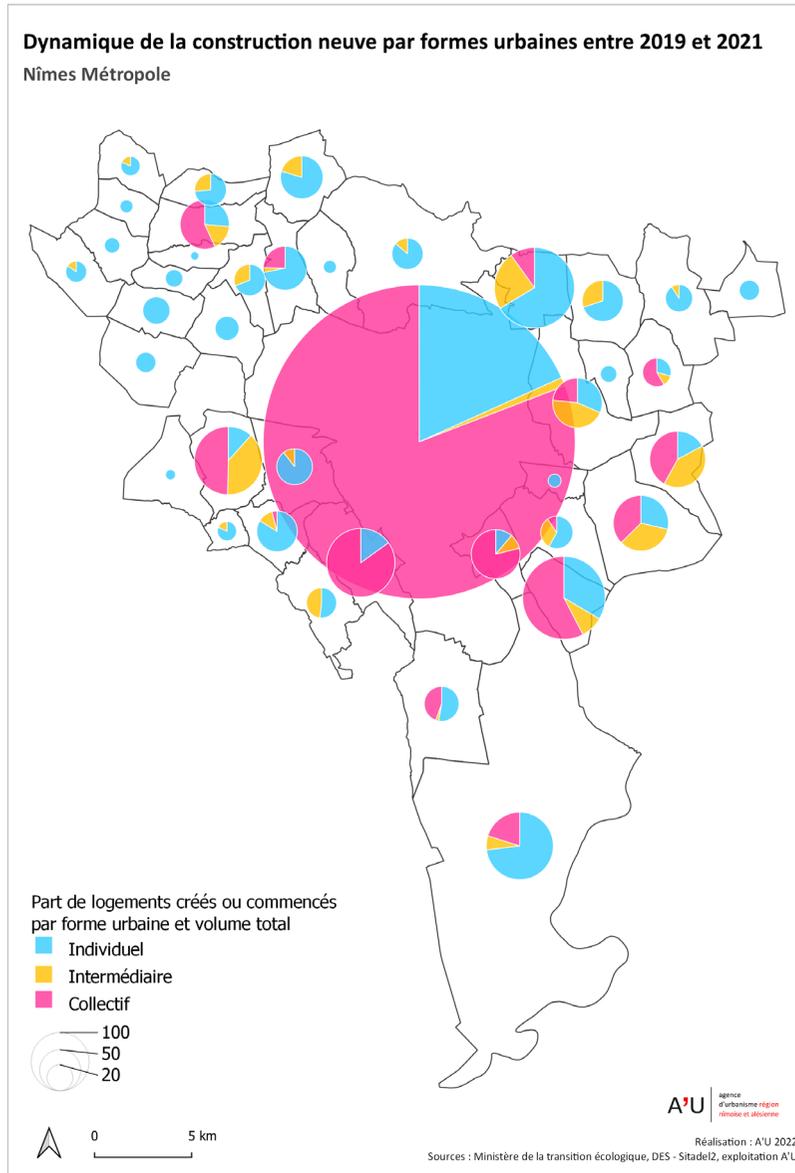
Les pôles relais, ainsi que le coeur d'agglomération (Marguerittes, Caissargues et Milhaud), ont connu un rythme de production plus faible, en raison de disponibilités foncières plus limitées, de fortes contraintes naturelles et physiques et de projets d'ensemble plus longs et difficiles à réaliser. Cet état de fait contraint les communes à proposer des modèles différents en matière de formes urbaines.

Des objectifs dépassés pour les plus petites communes

Les communes de + de 3500 habitants ainsi que les villages dépassent nettement leurs objectifs triennaux et se situent autour de 100 à 110%, ce qui est globalement positif en termes purement quantitatifs. Ce propos est à nuancer pour certaines communes, qui enregistrent une production excédentaire. Malgré sa vocation au sein de l'armature territoriale, le coeur d'agglomération atteint seulement la moitié de ses objectifs (54%) et les pôles relais également seulement 59% de leurs objectifs. La commune de Saint-Gilles obtient toutefois des résultats satisfaisants avec 89% des objectifs atteints sur la période triennale, tout comme Saint-Génès (93%).

Des efforts à poursuivre pour le coeur d'agglomération et les pôles relais

Les formes urbaines : une production de logements collectifs conforme aux objectifs



Une production de logements collectifs volontariste

Une production de logements intermédiaires peu répandue

Une production de logements individuels encore trop importante

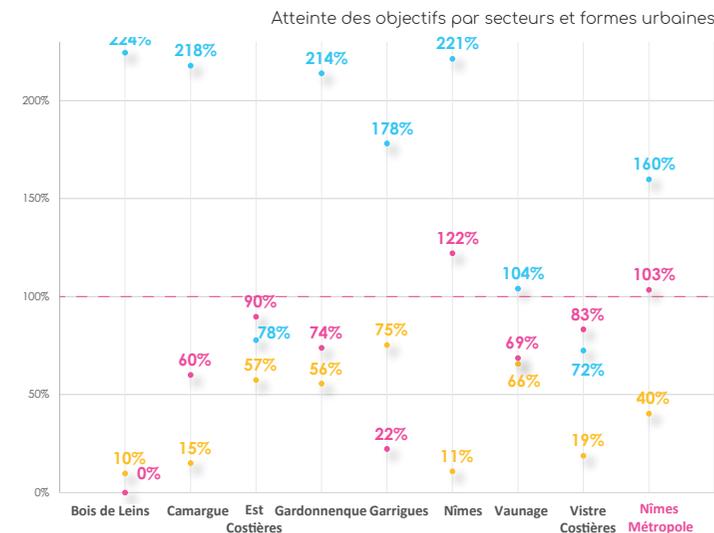
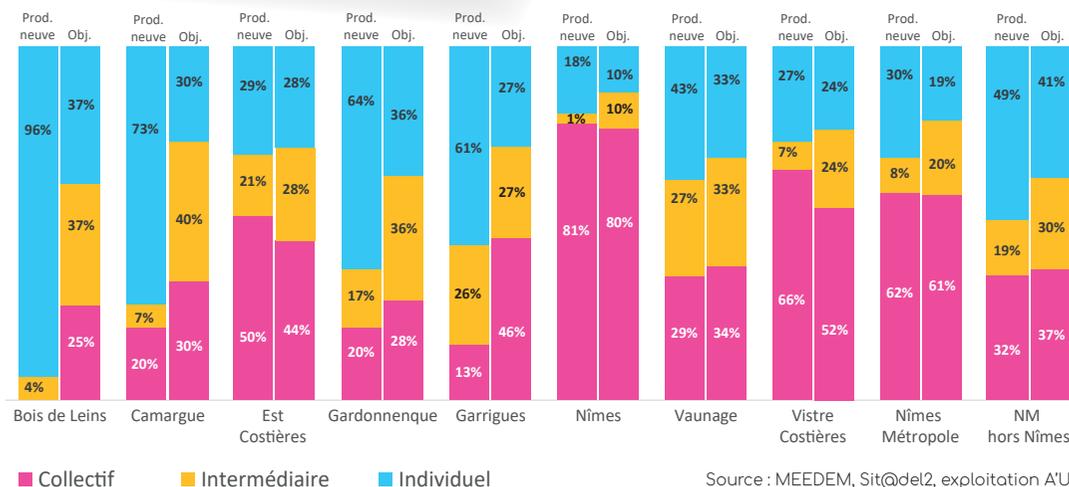
Une majorité de logements collectifs dans la construction neuve

Nîmes Métropole ambitionne, dans son PLH, de s'engager pleinement dans un processus de diversification des formes urbaines, dans un objectif de sobriété foncière. Sur cette période triennale, la production de logements répond en grande partie aux objectifs fixés dans le document cadre. Les résultats mettent en évidence :

- > une production satisfaisante et majoritaire en logements collectifs, comme préconisé dans le PLH, qui représentent 62% de la construction neuve totale, soit 2 929 logements. Avec 103 % de l'objectif atteint, la progression du collectif est satisfaisante. Ce type de forme urbaine est principalement portée par la ville de Nîmes, où près de 8 logements sur 10 sont des logements collectifs, au sein d'opérations immobilières. Son parc de logements collectifs s'étoffe de 2344 logements supplémentaires.
- > une production encore importante de maisons individuelles, qui représentent 30% de la construction neuve totale (1428 logements produits), contre un objectif de 19%. La progression de la maison individuelle concerne principalement les communes de taille modeste des secteurs de la Gardonnenque ou des Garrigues, marquées par un parc de logements mono spécifique.
- > une insuffisance de la production de logements intermédiaires, qui représentent seulement 8% de la construction neuve, soit 366 logements, contre 20% attendus. Pour rappel, le bilan du précédent PLH faisait état d'une production de 16% de la CN et présentait un bilan positif. Ces formes urbaines se sont particulièrement développées sur les communes de Clarensac, Marguerittes, Poux et Cabrières. Cette forme urbaine, principalement portée au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble, souffre d'un problème d'image en raison de difficultés de gestion de la promiscuité rencontrées par certains maires, notamment en milieu périurbain.



Construction neuve, objectifs du PLH et atteinte des objectifs par formes urbaines



Des formes urbaines différenciées d'un secteur à l'autre

L'analyse par secteurs met 3 points en évidence :

- > L'affirmation de la maison individuelle comme modèle prédominant, pour tous les secteurs, particulièrement pour les secteurs du Bois de Leins, Gardonnenque et Camargue (Saint-Gilles), qui représente respectivement 90%, 64% et 73% de la construction neuve.
- > Une diversification en essor sur le secteur Est-Costières et Vaunage avec une production équilibrée, répondant globalement aux objectifs du PLH.
- > Des logements collectifs qui s'imposent sur le secteur Vistre Costières, avec plus de 6 logements sur 10 produits en collectif. L'offre en collectif est concentrée à Nîmes, qui contribue à hauteur de 80% à la production de cette forme urbaine.
- > Le secteur de la Vaunage se distingue par sa production de logements intermédiaires, qui représente plus d'1/4 de sa construction neuve (porté principalement par Clarensac). Le développement de cette forme urbaine s'explique ici par la conjonction de plusieurs facteurs : attractivité du secteur et contraintes liées au prix élevé du foncier.

Une surproduction de logements individuels, dont les objectifs sont largement dépassés

Comme vu précédemment, la maison individuelle reste prédominante dans la construction neuve, dont les objectifs ont été dépassés à mi-parcours : certains secteurs ont même dépassé leurs objectifs au delà du temps de mise en oeuvre du PLH. Ce constat s'inscrit donc à l'encontre de l'ambition recherchée dans le PLH, notamment le rééquilibrage de l'offre. L'enjeu, sur la seconde période du PLH, sera de mieux s'adosser aux besoins liés au desserrement des ménages, en offrant de plus petites typologies.

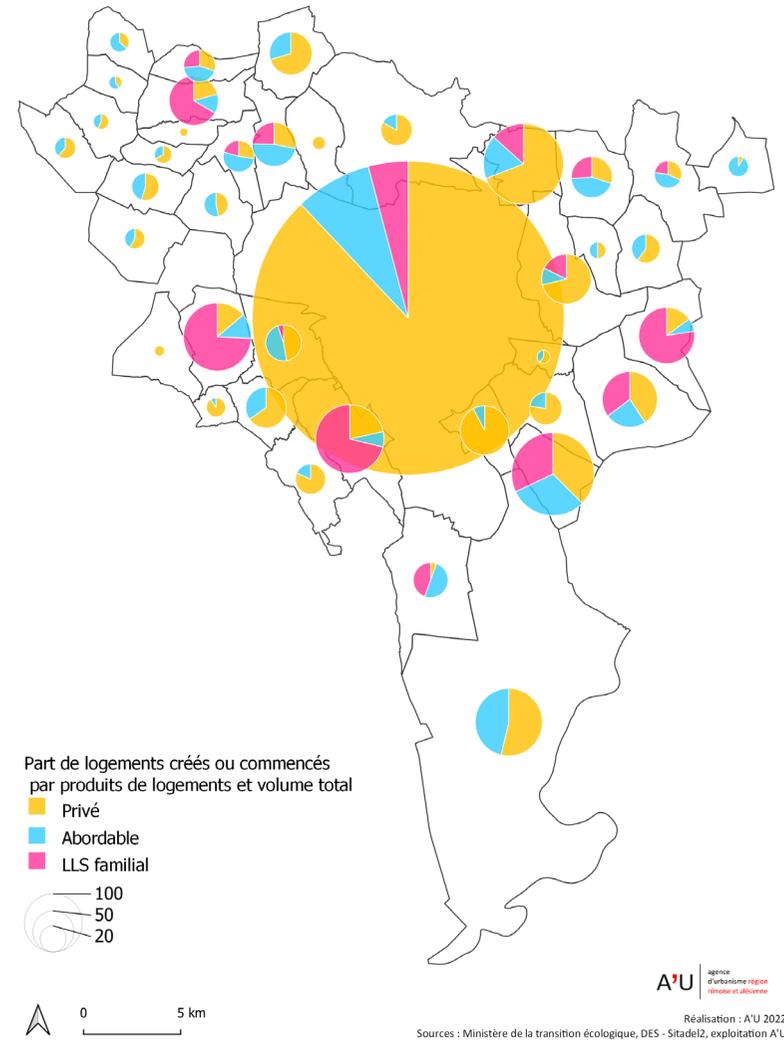
En raison du profil diversifié de ses communes, le secteur de la Vaunage offre une diversité intéressante de formes urbaines, avec une répartition particulièrement équilibrée. Le secteur Est Costières observe la même dynamique. Ces deux secteurs ont une production en harmonie avec les objectifs fixés par le PLH.

Un coeur d'agglomération qui s'inscrit dans une diversification des formes urbaines

Si la production a été quantitativement inférieure à l'objectif du PLH, les communes du coeur d'agglomération, notamment Milhau, Caissargues, Marguerittes ainsi que la commune de Redessan se sont fortement engagées dans un processus de diversification, avec une production majoritaire en collectif et une part non négligeable de logements intermédiaires produits. Sujettes à une pression foncière plus importante et à des disponibilités restreintes, ces communes amorcent une nouvelle façon d'aborder la question de l'optimisation foncière, en proposant des formes urbaines plus compactes dans leurs nouvelles opérations. Cette forte représentation des logements collectifs (43% de la construction neuve), au sein des communes de première couronne s'explique également par la présence d'opérations de logements sociaux. Le statut des communes SRU est également déterminant dans le dynamisme de la construction, et plus particulièrement dans la production de logements collectifs.

Les produits de logement : une construction insuffisamment diversifiée où le marché privé domine

Dynamique de la construction neuve par produits de logements entre 2019 et 2021
Nîmes Métropole



3 047
logements privés
construits en 3 ans,
soit 1 015 log./an
représentant 71% de la
construction neuve

671
logements abordables
construits en 3 ans
soit, 224 log./an
représentant 16% de la
construction neuve

605
logements sociaux
familiaux construits en
3 ans, soit 202 log./
an représentant 14%
de la construction
neuve

Une production de logement social globalement insuffisante, le dynamisme du marché privé et le succès du prêt à taux zéro dans le périurbain

Si elle atteint quasiment les objectifs globaux, la construction neuve perd en diversité de produits de logements par rapport au précédent PLH.

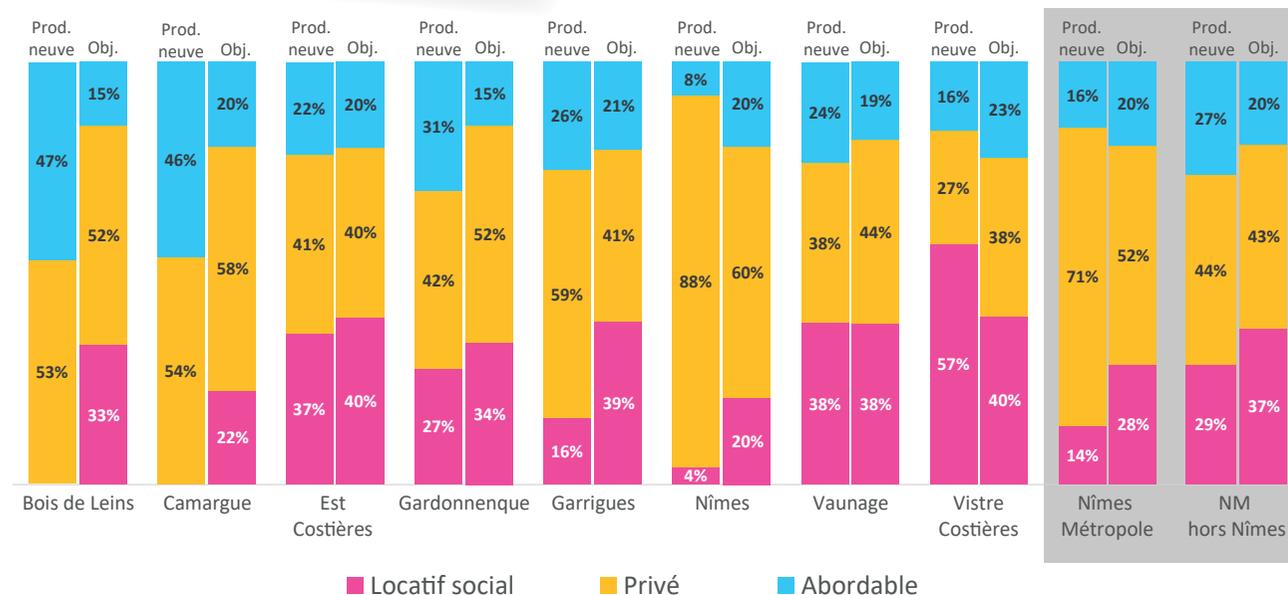
La reprise est en effet marquée par une poussée significative de la promotion immobilière à Nîmes, en particulier les programmes en défiscalisation loi Pinel. On observe principalement :

- > Une construction insuffisante de logements sociaux familiaux, en particulier à Nîmes et à Saint-Gilles, ce qui contribue toutefois à l'objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire communautaire. Les facteurs explicatifs sont nombreux, de la difficulté de sortir des projets à l'opposition d'une grande partie de la population.
- > Une production de logements privés (promotion et lots à bâtir) soutenue, qui représente 71% des logements mis en chantier entre 2019 et 2021 et dépasse largement les objectifs. Avec 2 270 mises en chantier, Nîmes concentre 75% des nouveaux logements privés et retrouve le rythme de construction de la période 2005-2010 avec une moyenne annuelle de 750 logements privés construits par an. Le recentrage du dispositif Pinel en zone B1 en 2018 en est la raison principale.
- > Une attractivité marquée du Prêt à Taux Zéro dans les communes périurbaines, malgré des taux d'intérêt particulièrement bas sur la période 2019-2021.



Construction neuve et objectifs du PLH par produits de logements

Source : MEEDEM, Sit@del2, exploitation A'U



d'environ 250 à 500 €/m², les acquéreurs sont plus aisés et le logement abordable ne représente que 8% des nouveaux logements.

Le dynamisme de la promotion immobilière à Nîmes

La reprise de la construction neuve est portée essentiellement par la promotion immobilière et le logement privé ou «libre».

Ce produit représente 71% des mises en chantier entre 2019 et 2021, et dépasse largement les objectifs avec 3 047 logements construits pour un objectif de 2 397 logements. Avec 2 270 mises en chantier, Nîmes concentre 75% des nouveaux logements privés et retrouve le rythme de construction de la période 2005-2010 avec une moyenne annuelle de 750 logements privé construits par an. Le recentrage du dispositif Pinel en zone B1 en 2018 en est la raison principale.

Une attractivité marquée du Prêt à Taux Zéro dans les communes périurbaines

Le logement abordable est constitué à 90% de Prêts à Taux Zéro accordés par l'Etat sous conditions de ressources. On le retrouve essentiellement dans des projets de terrains à bâtir avec construction.

Les 10% restants sont constitués de 40 projets ayant bénéficié des aides à l'accession de Nîmes Métropole et de 16 logements réalisés en Prêt Social Location Accession (PSLA) à Manduel. Les dispositifs étant cumulatifs, certains ménages ont par exemple bénéficié à la fois du PTZ et des aides à l'accession de Nîmes Métropole.

Le succès du PTZ dans la Communauté d'agglomération est très net. Avec 224 logements par an, contre 150 durant le deuxième PLH, la croissance est forte et met en lumière la fragilité économique et sociale d'un territoire où le revenu médian est inférieur de près de 25% à la moyenne nationale et où les prix du neuf rendent l'accession à la propriété quasiment impossible pour environ 70% des ménages. Ainsi, 16% des nouveaux logements ont été construits grâce à

une aide financière à l'accession.

Plus des deux-tiers des logements abordables ont été construits hors de Nîmes, tandis que la ville-centre concentre 60% de la construction neuve.

Avec plus de 250 logements, les communes de deuxième couronne périurbaine ont plus que doublé leurs objectifs et concentrent à elles seules près de 40% du logement abordable pour seulement 15% de l'ensemble de la construction.

A la Calmette, la Rouvière, Saint-Chaptes, Sauzet, ou encore Cabrières et Sernhac, mais aussi à Saint-Gilles, le logement abordable représente environ la moitié des nouveaux logements. Ainsi, dans les secteurs Camargue, Bois de Leins et dans une moindre mesure Gardonnenque, la part du logement abordable est de 30 à 60% selon les communes.

Il s'agit des secteurs les plus éloignés de Nîmes, où les prix de l'immobilier sont plus bas, avec des prix de terrain situés entre 150 et 200 €/m². Ils attirent les classes moyennes et les familles modestes dans leur démarche d'accession à la propriété.

A l'inverse, à Nîmes, où le prix du terrain à bâtir est

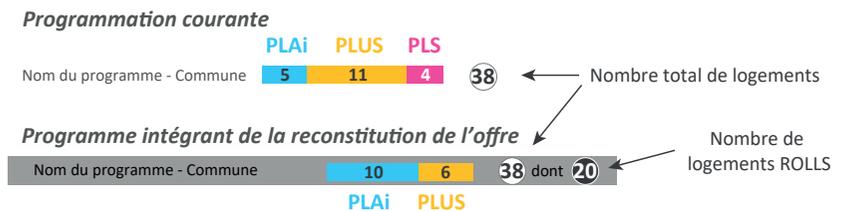
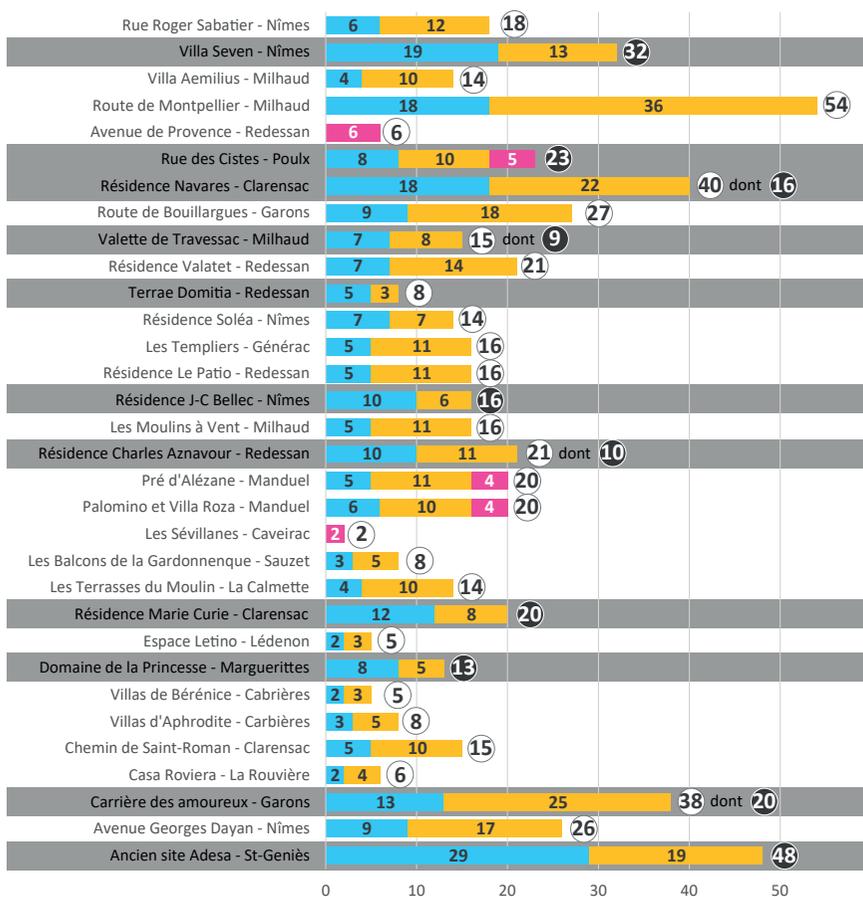
Bon à savoir

Le PTZ est ouvert aux ménages à revenus modestes en location dans leur logement depuis au moins deux ans.

A Nîmes et dans les communes de première couronne, situées en zone B1, un couple ne devra pas dépasser 3 500 € de revenu mensuel, soit 42 000 €/an pour être éligible au PTZ.

Pour l'achat ou la construction d'un logement de 250 000 €, le montant du prêt à taux zéro accordé à ce couple est de 75 600 € (40% d'un plafond de 189 000 €). Ce qui représente, pour un crédit immobilier à un taux de 1,6% sur 25 ans, une économie de 15 000 €, soit 55€ par mois.

Environ 200 logements sociaux familiaux mis en chantier par an



Moins de la moitié de l'objectif atteint et une construction portée par quelques communes

La production de logements sociaux familiaux est de 605 logements en trois ans dans Nîmes Métropole, dont 215 ROLLS, pour un objectif de 1 319 logements.

Parmi ces 215 logements en ROLLS, 48 sont situés sur Nîmes. Par commodité, ils sont analysés ici. Toutefois, ils ne doivent pas être compris dans le bilan de la production de logements sociaux à Nîmes car ils permettent simplement de reconstituer des logements démolis. Hors Nîmes, la ROLLS est intégrée dans le bilan car elle représente une offre nouvelle pour les communes périurbaines, en reconstitution d'une offre démolie à Nîmes.

Avec une moyenne de 202 logements sociaux familiaux mis en chantier par an, le bilan est assez éloigné d'un objectif annuel de 440 logements, ROLLS nîmoise comprise. La production répond à un peu moins de la moitié (46%) de l'objectif affiché dans le PLH.

Le logement social familial représente ainsi 16% de la construction neuve dans Nîmes Métropole, mais 27% hors Nîmes. C'est surtout une partie des communes SRU qui porte le développement de ce produit de logements. A elles seules, 6 communes concentrent ainsi les deux-tiers des mises en chantier.

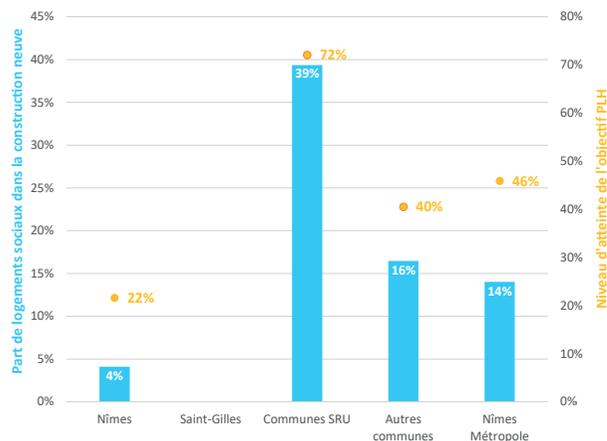
Il est à noter qu'en dehors des logements spécifiques, le PLS est quasi absent des programmes de logements sociaux. Avec la ROLLS, le PLAI représente 41% des nouveaux LLS familiaux, une bonne nouvelle au regard des faibles revenus des ménages en attente d'un logement social.

Enfin, la ROLLS, qui n'en est pourtant qu'à son démarrage, représente déjà 35% des mises en chantier de LLS familiaux, contribuant à renforcer le rôle et l'activité des bailleurs sociaux historiques du territoire, à l'origine de la construction de deux logements sociaux sur trois entre 2019 et 2021.

246
PLAI construits en 3 ans
soit 82 log./an

215
logements en ROLLS mis en chantier en 3 ans,
soit 72 log./an

Une production soutenue dans les communes SRU, très faible à Nîmes et Saint-Gilles



Une très faible production à Nîmes et St-Gilles

Nîmes et Saint-Gilles se caractérisent par une très faible construction de logements sociaux sur la période 2019-2021.

Concentré sur l'OPAH RU du centre ancien et exempté de prélèvement pour la période 2020-2022, Saint-Gilles n'a pas mis en chantier de logements sociaux au cours des trois premières années du PLH.

Fortement mobilisée par la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, la ville de Nîmes n'a mis en chantier que 106 logements sociaux familiaux, soit environ 4% de la construction neuve. Bien qu'insuffisant, ce niveau de production

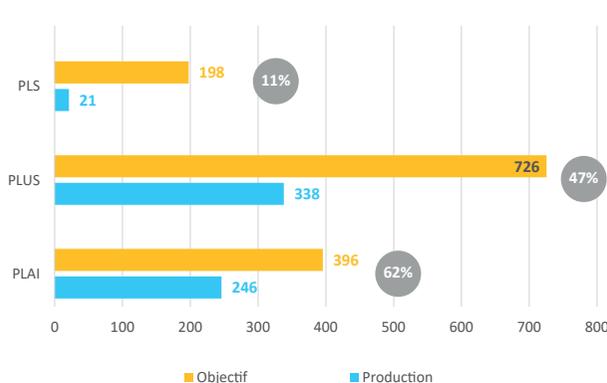
Un taux d'effort moyen de près de 40% dans les communes SRU

A l'inverse, les communes SRU, accompagnées par l'EPF et soumises aux objectifs de rattrapage triennaux, répondent à près des trois-quarts de leurs objectifs, avec des logements sociaux familiaux qui représentent 39% de la construction. Mais de fortes disparités existent selon les communes.

Ainsi, les communes de Redessan, Clarensac et Milhaud ont construit chacune entre 93 et 139 logements sociaux représentant 75% de la construction. Garons et Manduel contribuent également sensiblement à la production.

Tandis que les communes de Bouillargues, Caissargues, Marguerittes, Poulx ou Caveirac ont construit peu (une vingtaine de logements tout au plus) ou pas de logements sociaux familiaux, dans une proportion ne dépassant jamais 18% de la construction neuve, ne permettant pas de rattraper le déficit.

Des prêts dépendants de la nature du programme



Très peu de PLS et une part de PLAI supérieure aux objectifs

Au total, le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) représente 56% des nouveaux logements sociaux familiaux, soit 338 unités. Ce prêt, le plus répandu, est produit à hauteur de la moitié (47%) des objectifs.

Le Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAI) regroupe 41% des nouveaux logements sociaux familiaux, soit 246. Cette proportion est supérieure à celle attendue dans le PLH, de l'ordre de 30%. Ce prêt se situe à 62% de l'objectif inscrit dans le PLH. Il s'agit du meilleur résultat des différents types de prêts, c'est un signe positif dans un territoire où plus de 75% des demandeurs ont un revenu inférieur au plafond du PLAI.

Enfin, hors programmes de logements spécifiques, le PLS est très peu présent dans les programmes neufs, hormis en promotion immobilière. Seuls 21 logements ont été financés en PLS, soit

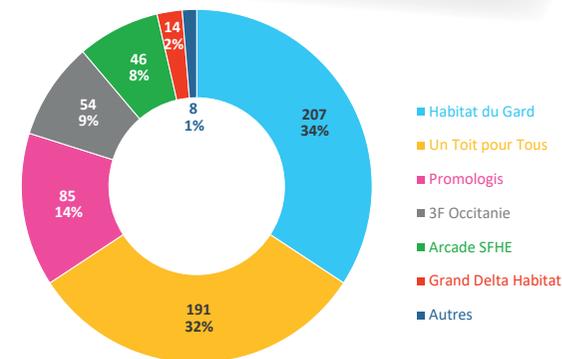
La ROLLS dynamise la production de PLAI

La surreprésentation du PLAI est liée à deux phénomènes. D'un côté, l'absence de PLS dans les nouvelles résidences sociales et, d'un autre, une proportion de 60% de PLAI dans les programmes en ROLLS qui représentent plus du tiers des mises en chantier.

Dans la production courante, la part de PLAI est plutôt située entre 30 et 40%, tandis que la part de PLUS est située entre 60 et 70%, avec une absence de PLS.

L'absence de PLS est tout simplement liée à une absence de besoin sur le territoire. Le plus souvent, des ménages avec des revenus sous le plafond du PLUS sont logés en PLS, avec un reste à vivre plus faible, provoquant des difficultés pour trouver un locataire et, par la suite, un fort turn-over sur ces logements.

Les bailleurs sociaux concernés par la ROLLS portent la construction



Habitat du Gard et Un Toit pour Tous regroupent les deux-tiers de la construction de logements sociaux

Habitat du Gard est le premier bailleur social de Nîmes Métropole en terme de mises en chantier ces trois dernières années. Avec 13 programmes regroupant 207 logements répartis sur 8 communes, l'Office public départemental est présent dans le cœur d'agglomération et dans les communes accueillant de la ROLLS comme Redessan, Poulx et Clarensac. La ROLLS représente 115 logements mis en chantier par l'OPHLM, soit 56% de son offre nouvelle.

Un Toit pour Tous totalise 191 logements mis en chantier au sein de 10 programmes, dont 80 logements en ROLLS, avec une présence assez équilibrée sur tous les secteurs du territoire.

Promologis est le troisième acteur de la construction de logements sociaux familiaux avec 3 programmes regroupant 85 logements. Ils sont situés à Garons et Manduel. Un programme de 20 logements participe de la reconstitution de l'offre privée démolie.

On peut également citer Arcade SFHE avec deux programmes totalisant 46 logements.

Une ROLLS déjà bien engagée

Avec 215 mises en chantier, la ROLLS représente un peu plus du tiers (35%) des nouveaux logements sociaux familiaux.

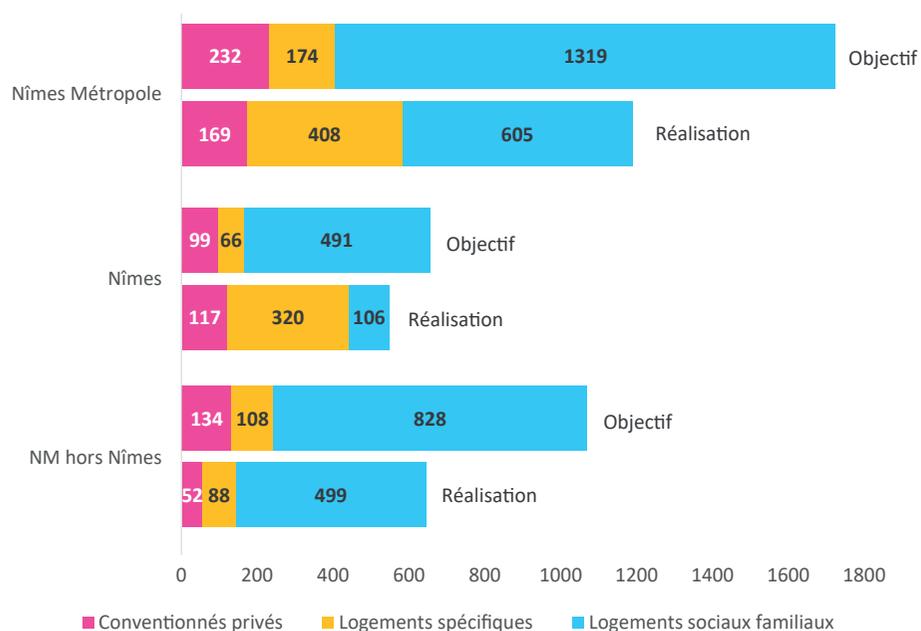
Sans surprise, elle est portée à 75% par Habitat du Gard, le bailleur social le plus concerné par la ROLLS.

La ROLLS est plus avancée dans les communes hors Nîmes qu'à Nîmes où seulement 48 logements ont été mis en chantier, soit 22% de la reconstitution.

Il est à noter que Saint-Geniès-de-Malgoirès accueille un programme de 48 logements en ROLLS porté par Un Toit pour Tous, afin de contribuer à l'effort, tout comme la commune de Fons.

Près de 400 logements SRU supplémentaires par

OBJECTIFS ET PRODUCTION DES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS COMPTABILISÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L302-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ENTRE 2019 ET 2021



Source : bilan parc public et parc privé de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

169
Logements
conventionnés
en 3 ans,
soit 56 log./an

408
Logements
spécifiques mis en
chantier
en 3 ans,

Les logements spécifiques et le conventionnement dans le parc privé compensent en partie la faible production de logements familiaux

L'objectif du PLH est de parvenir à un accroissement annuel du nombre de logements SRU de 575 unités, répartis comme suit :

- > 440 logements sociaux familiaux.
- > 58 logements ou équivalent/logements en structures d'hébergement collectives destinées à des publics spécifiques.
- > 77 logements locatifs privés conventionnés avec l'Anah en loyer social et en loyer très social.

Après trois années, le bilan des nouveaux logements SRU est contrasté. Au total, près de 400 nouveaux logements SRU sont comptabilisés dans la Communauté d'agglomération chaque année, soit 68% de l'objectif.

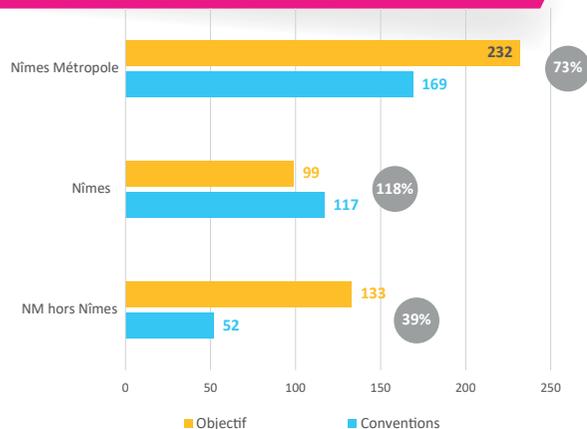
Le logement social familial ne répond qu'à 46% de l'objectif et la construction est particulièrement faible à Nîmes, où une partie est tournée vers la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU. Hors Nîmes, avec 166 logements sociaux familiaux construits en moyenne par an, le bilan est plus positif puisque l'on se situe à 60% de l'objectif PLH.

C'est donc le logement spécifique qui permet de se rapprocher de l'objectif, avec notamment la construction des 320 logements de la résidence CROUS à Saint-Césaire. Au total 408 logements spécifiques ont été mis en chantier pour un objectif de 174 logements.

De même, le conventionnement dans le parc privé, avec 56 logements par an présente un bilan plutôt satisfaisant, bien qu'en deçà d'un objectif ambitieux de 77 logements par an.

Alors qu'ils ne devraient représenter que moins du quart des nouveaux logements SRU, le conventionnement dans le parc privé et le logement spécifique regroupent ainsi près de la moitié des nouveaux logements SRU et viennent compenser, en partie seulement, le déficit de production de logement social familial.

Près des trois quarts des objectifs de conventionnement atteints



Des conventionnements nombreux à Nîmes

Nîmes concentre 70% des conventionnements du parc privé de l'agglomération avec, chaque année, une quarantaine de logements concernés, pour un total de 117 logements en trois ans. Les objectifs du PLH sont ainsi dépassés.

Ces bons résultats sont à mettre en relation avec un parc locatif privé important, des propriétaires investisseurs expérimentés et habitués aux dispositifs de l'Anah, mais également à la présence d'une OPAH RU dans le quartier de Richelieu, en plus des aides de droit commun et du Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux».

La ville centre se caractérise également par une part plus importante de conventions sans travaux (68,5%) que dans les autres communes (61%).

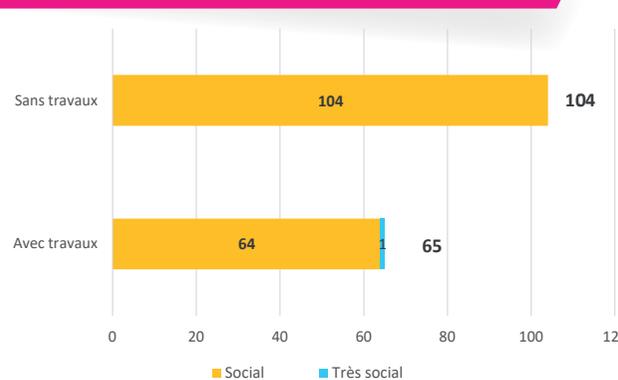
Un bilan mitigé dans les autres communes de Nîmes Métropole

Hors Nîmes, seulement 52 logements locatifs privés ont été conventionnés au cours des trois premières années du PLH. Soit moins de la moitié de l'objectif et à peine plus de 17 logements par an.

C'est à Saint-Gilles que le conventionnement est le plus important, avec 15 logements concernés en trois ans, en lien avec l'OPAH RU en cours dans le centre ancien depuis 2012 et reconduit en 2017.

Ailleurs, c'est à Bouillargues et à Clarensac que l'on trouve quelques résultats, avec respectivement 8 et 7 logements conventionnés. Les autres communes comptent moins de 5 logements conventionnés entre 2019 et 2021.

Une majorité de conventions Anah sans travaux



Un résultat globalement satisfaisant

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 a fixé pour objectif le conventionnement, en loyer social et très social, de 464 logements en six ans, soit 232 logements pour la période 2019-2021 et environ 77 logements par an. Seuls les loyers sociaux et très sociaux sont pris en compte car ils permettent au logement conventionné d'être comptabilisé au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Au total, le territoire communautaire a enregistré 169 logements conventionnés en loyer social et très social au cours des trois premières années du PLH. Ce résultat correspond à 73% de l'objectif et présente de grandes disparités selon les communes.

Des conventionnements en loyer social à 90% et pour les deux-tiers sans travaux

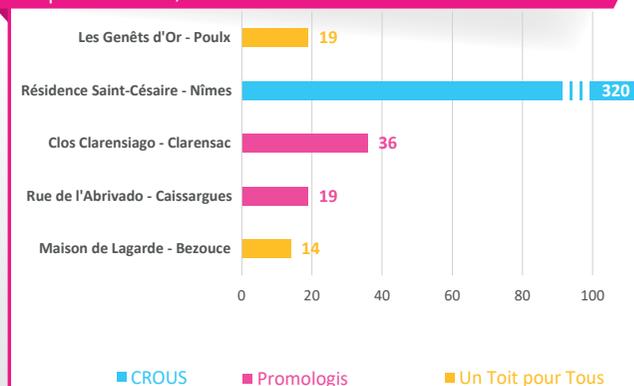
Au total, 184 logements locatifs privés ont fait l'objet d'une convention entre 2019 et 2021, dont 15 en loyer intermédiaire, qui ne sont pas comptabilisés dans le cadre du bilan triennal.

Le conventionnement social représente l'écrasante majorité des niveaux de loyers, avec ou sans travaux.

Le loyer très social est très peu mobilisé par les propriétaires bailleurs car il offre une rentabilité locative moindre et concerne seulement un logement au cours de la période.

Enfin, il est à noter que le conventionnement concerne, pour près des deux-tiers, des logements ne faisant pas l'objet de travaux.

Le logement spécifique : des maisons en partage en périurbain, une résidence CROUS à Nîmes



Un objectif largement dépassé

Le logement dit «spécifique» regroupe dans le PLH l'ensemble des structures d'hébergement collectives comptabilisées au titre de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. Il peut s'agir de résidences étudiantes du CROUS, de maisons en partage, des EHPAD conventionnés, des logements-foyers, des résidences habitat jeunes ou encore des foyers de travailleurs migrants.

L'objectif du PLH est d'encourager ces produits de logements à hauteur d'environ 10% de l'offre nouvelle de logements SRU, soit 174 logements ou équivalent/logements en trois ans.

Avec 408 logements mis en chantier en trois ans, l'objectif est largement dépassé.

Un bilan triennal distinct du dénombrement SRU

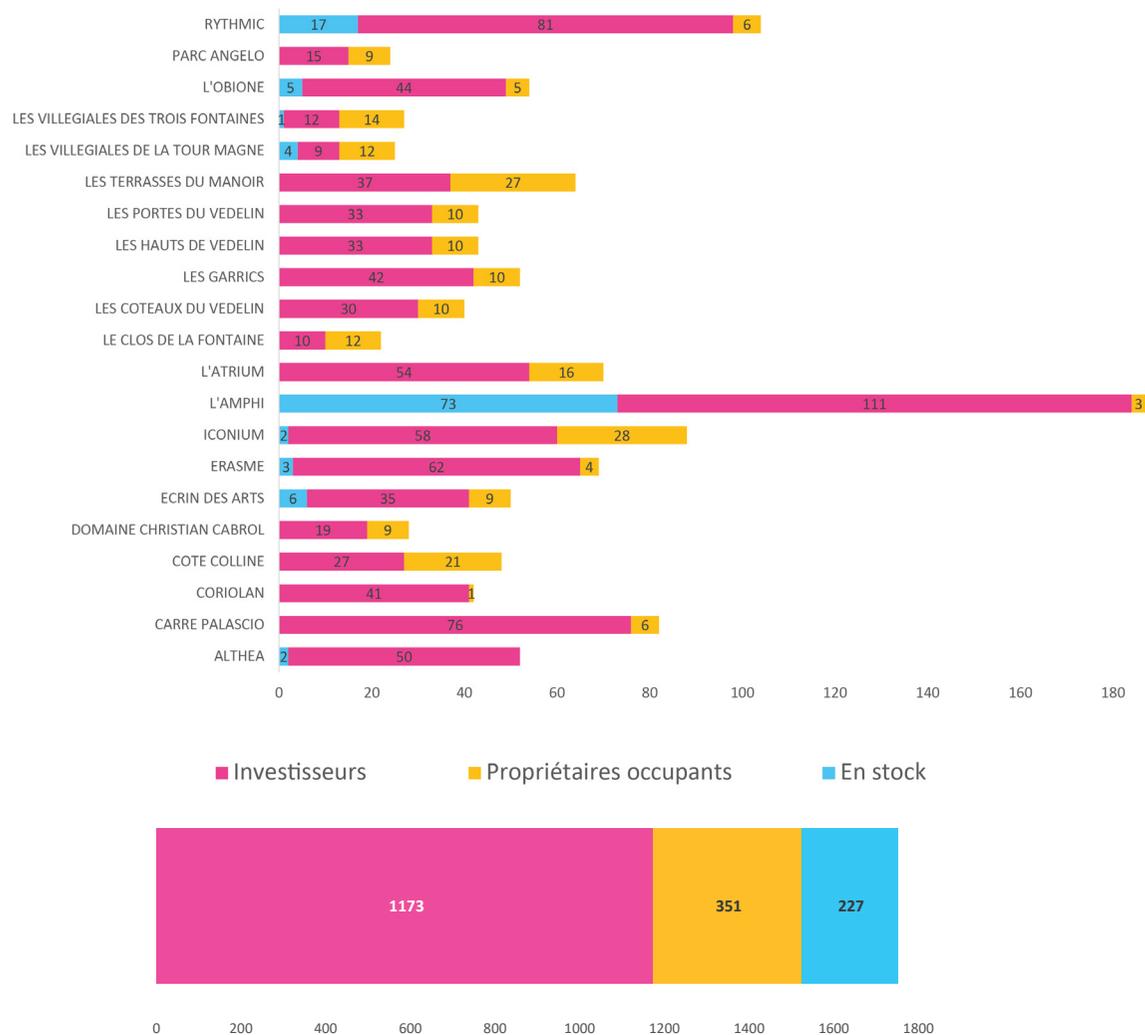
Hors Nîmes, le logement spécifique est constitué de 4 maisons en partage totalisant 88 logements, dont deux sont construites par Un Toit pour Tous et deux autres par Promologis.

A Nîmes, il s'agit des 320 logements, pour 380 places, de la résidence CROUS Saint-Césaire. Bien qu'il s'agisse de la reconstitution d'une partie des 600 chambres de la Cité universitaire Matisse, cette résidence est comptabilisée dans le bilan triennal comme une offre nouvelle car la Cité Matisse n'était pas conventionnée.

A l'inverse, la période a vu la reconstruction de l'EHPAD Clair Soleil. D'un site accueillant 68 lits, le projet livré en 2022 et porté par la maison de santé protestante propose un EHPAD de 83 lits et une maison en partage de 19 appartements. Ce projet n'apparaît pas dans le bilan car il n'est pas dans Sit@del. Toutefois, 28 éq/logts pour l'EHPAD et les 19 logements de la maison en partage sont retenus dans le décompte SRU.

Le net rebond de la promotion immobilière sur Nîmes

ETAT DE LA COMMERCIALIZATION ET PROFIL DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS NEUFS AU 1^{ER} JANVIER 2022



Source : base de données Adequation, exploitation A'U.

Plus de la moitié des mises en chantier concerne le marché privé à Nîmes

Les 2 270 logements privés mis en chantier à Nîmes entre 2019 et 2021 représentent plus de la moitié des 4 315 logements construits sur le territoire communautaire au cours de la période. Soit une moyenne annuelle de plus de 750 logements, pour une construction neuve globale de près de 970 logements par an dans la ville centre.

Un tel chiffre mérite que l'on s'y attarde.

Tout d'abord, il signifie un très fort rebond qui explique quasiment à lui seul la reprise de la construction neuve sur le territoire, avec une hausse de 400 logements par an par rapport au précédent PLH. En effet, entre 2013 et 2018, à peine plus de 570 logements étaient construits en moyenne par an à Nîmes, dont environ 440 logements privés.

Ces logements privés sont constitués d'environ 1 900 logements collectifs en promotion immobilière et 400 lots à bâtir, réalisés en diffus et dans le cadre des programmes du Petit Védelin et des Roches Blanches.

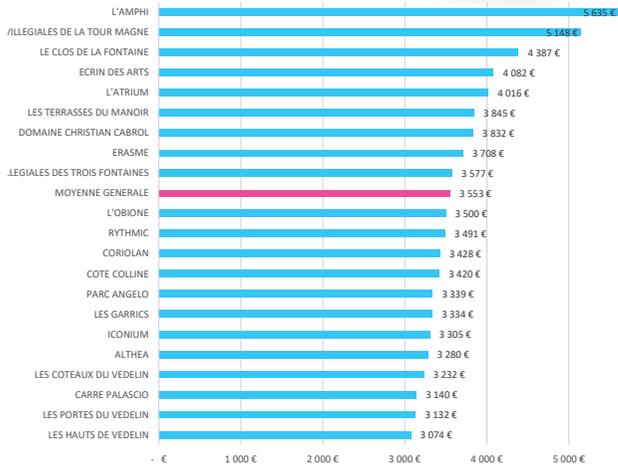
On observe une production encore soutenue dans les garrigues habitées, avec 259 mises en chantier, en lien avec la fin de la constructibilité de la zone Nh depuis l'approbation du PLU en juillet 2018.

La construction soutenue de logements individuels dans les garrigues, en diffus comme dans le cadre d'opérations d'ensemble, explique la forte hausse du logement individuel à Nîmes. Environ 85 logements individuels étaient construits par an entre 2013 et 2018, on en dénombre 177 par an au cours des trois premières années du PLH.

Parmi les 1 900 logements collectifs en promotion immobilière, on observe une prévalence de la vente à investisseurs et, de manière étroitement coréélée, une majorité de studios et de T2. Comme évoqué précédemment, le recentrage du dispositif Pinel en zone B1 depuis 2018, auquel s'ajoute un changement de politique à Montpellier depuis 2020, expliquent cette attractivité renforcée de Nîmes en termes de produits investisseurs.

Cette dynamique est positive car elle favorise la construction neuve en renouvellement urbain dans le cœur d'agglomération, mais elle présente l'inconvénient de concentrer les petits logements locatifs dans le centre-ville et ainsi de le paupériser et d'en éloigner les familles.

Un prix de vente moyen supérieur à 3 500 €/m²



Des prix de vente similaires entre produits investisseurs et propriétaires occupants

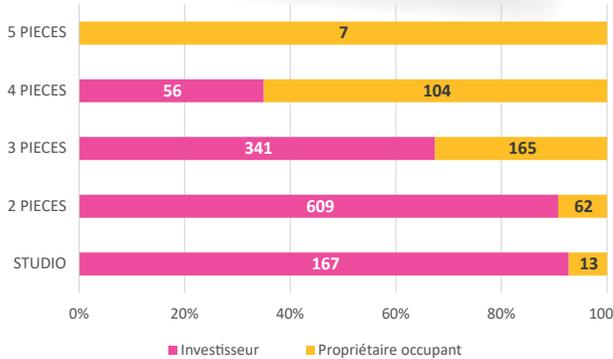
Le prix de vente moyen dans le neuf se situe autour de 3 500 €/m², en hausse sur la période. La hausse se poursuit pour les programmes les plus récents, en lien avec une augmentation du coût de l'énergie et des matériaux, mais également les nouvelles réglementations thermiques et la RE 2020.

On ne constate pas de différence de prix entre les logements vendus à des investisseurs (3 541 €/m²) et les logements vendus à des propriétaires occupants. Par ailleurs, plusieurs programmes parmi les plus chers comptent une part importante de propriétaires occupants.

Les programmes les plus chers sont, sans surprise, ceux situés dans les quartiers les plus recherchés, comme les Villégiales de la Tour Magne, le Clos de la Fontaine ou l'Ecrin des Arts. On trouve également les programmes constitués de petites typologies en défiscalisation, notamment les résidences étudiantes privées comme l'Amphi (5 635 €/m²).

Les programmes les moins chers sont ceux situés dans des opérations d'ensemble, comme Hoche Université et le Petit Védelin, probablement en raison d'un volume important de commercialisation. On peut citer notamment les Hauts de Védelin, les Portes du Védelin, Carré Palascio ou encore les Coteaux du Védelin.

Un lien fort entre typologie du logement et profil de l'acquéreur



Près de 80% de la promotion immobilière est tournée vers des produits investisseurs

Au total, 1 751 logements ont été mis en chantier par la promotion immobilière sur Nîmes entre 2019 et 2021, répartis entre 49 programmes.

Parmi ces logements, 87% étaient commercialisés au premier trimestre 2022. Sur les 1 524 logements vendus, 77% l'ont été à un investisseur.

Ils seront loués sous un plafond de 10,55€/m² (685 € pour un T3 de 65 m²) à un locataire avec des ressources mensuelles inférieures à 2 670 € pour une personne seule et à 3 570 € pour un couple.

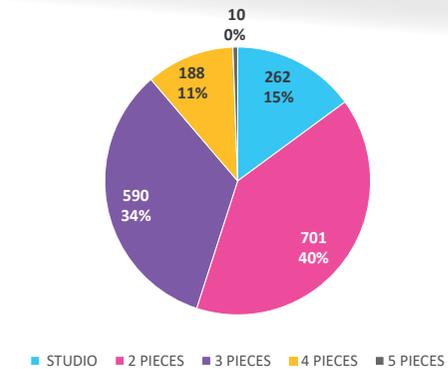
Quelques programmes séduisent les propriétaires occupants

Si la plupart des programmes compte une part très forte d'investisseurs, certains, principalement en raison de leur localisation, comptent près de la moitié de propriétaires occupants. On trouve les Villégiales de la Tour Magne (57%), le Clos de la Fontaine (55%), les Villégiales des Trois Fontaines (54%), Côté Colline (44%) ou encore les Terrasses du Manoir (42%).

A l'inverse, certains programmes sont destinés quasi-exclusivement à la défiscalisation, dans le cadre d'opérations d'ensemble importantes comme l'éco-quartier Hoche (Carré Palascio, Erasme), ou en raison d'une localisation peu attractive pour les propriétaires occupants (Rythmic, Althéa). On observe la réalisation d'une résidence étudiante privé, l'Amphi.

Enfin, il est à noter que l'Ecrin des Arts, malgré ses prestations et sa localisation, n'a pas pu séduire les propriétaires occupants, représentant seulement 20% des acquéreurs.

Près de 90% de 3 pièces et moins



Les 4 pièces et plus sont vendus à des PO, les 3 pièces et moins à des investisseurs

La promotion immobilière, à travers ses mises en chantier entre 2019 et 2021, propose 55% de studios et 2 pièces, ainsi que 34% de T3. Soit, au total, 89% de petits logements, à savoir des T3 et moins.

Cette donnée est à mettre en perspective avec la part de propriétaires investisseurs puisque la typologie d'un logement conditionne grandement le profil de l'acquéreur.

Ainsi, plus de 90% des studios et T2 sont vendus à des investisseurs tandis qu'à l'inverse plus de 66% des T4 et plus sont vendus à des propriétaires occupants.

Une concentration de petits logements locatifs dans le centre-ville élargi

Si la défiscalisation a permis de redynamiser la construction neuve à Nîmes, a fortiori en renouvellement urbain, le phénomène pose la question d'une concentration toujours plus grande de petits logements locatifs dans le centre ville élargi au regard de l'objectif d'attirer les familles dans la ville centre.

Pour contrer cette tendance, un décret du 17 mars 2022 a défini de nouveaux critères pour être éligible au Pinel + qui va prendre le relais du Pinel à partir de 2023. Il s'agit de critères d'usage qui délimitent une surface habitable minimale en fonction de la typologie (par exemple 45m² pour un T2) et l'obligation d'espaces extérieurs privatifs d'une surface minimale. Mais aussi de critères environnementaux avec le respect des seuils de la RE2020 qui n'entreront en vigueur qu'en 2025 pour l'ensemble des logements.

Synthèse : Paroles d'élus

Lors des comités de secteur, les élus se sont exprimés sur le bilan triennal du PLH et plus largement sur les questions que soulèvent l'habitat. Quelques propos sont reportés ici.

« Le recul de la croissance démographique sur le territoire doit nous interroger sur l'évolution des besoins en logements »

« A Redessan, la construction de maisons pavillonnaires, pourtant plébiscitées, est en baisse en raison d'une raréfaction du foncier constructible »

« Dans les centre-villages, les réhabilitations sont coûteuses et attirent peu les bailleurs et investisseurs. De plus, le stationnement fait défaut. »

« La demande en permis de construire est forte, notamment en division parcellaire, ce qui contribue à sur-densifier les parcelles et ce malgré les contraintes réglementaires du PLU »

« Si la maison individuelle est particulièrement recherchée dans la Vaunage, il existe toutefois une demande pour du collectif, notamment pour les jeunes et les personnes âgées »

« La mobilité est un élément essentiel de l'habitat »

« Depuis la crise sanitaire, la commune de Saint-Mamert a été très attractive pour les jeunes ménages. Aujourd'hui, nous devons répondre à la forte demande en équipements et services »

« La production de logements est contrainte par les réglementations successives et la crise sociale et économique »

« Nous craignons une accentuation des difficultés à produire du logement sur la prochaine période triennale. »

« La forte dynamique de construction sur les dernières années va nécessairement se réduire, notamment en raison des risques d'inondation et de feux de forêt. »

Synthèse : A retenir

3 points clés issus des rencontres de secteur

- > Des difficultés à répondre aux objectifs du PLH compte tenu des contraintes foncières, économiques, mais également liées aux risques naturels et à la protection de l'environnement, en particulier pour les communes de première couronne et notamment les pôles relais
- > Une articulation nécessaire de l'habitat avec les mobilités
- > Un besoin de sensibilisation et d'animation du PLH

Un bilan quantitatif satisfaisant mais à nuancer

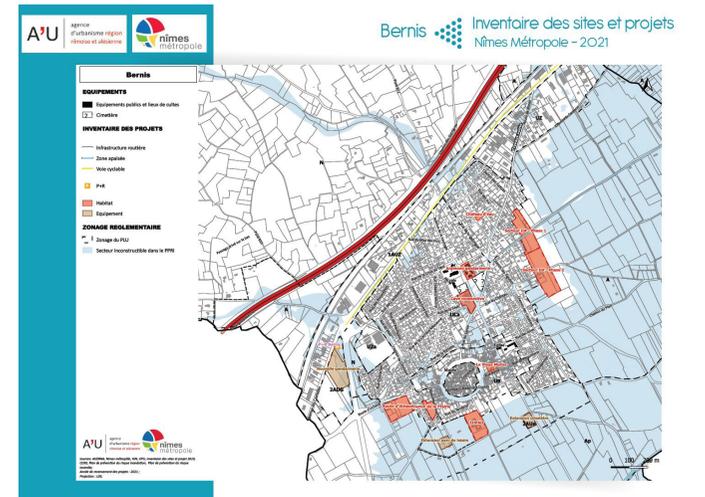
- > **CONSTRUCTION NEUVE**
 - > Des objectifs quantitatifs atteints à mi-parcours
- > **FORMES URBAINES**
 - > Un collectif qui s'impose
 - > Un intermédiaire qui peine à se développer
 - > Un individuel encore prédominant
- > **PRODUITS DE LOGEMENTS**
 - > Un marché privé prépondérant, lié principalement à la défiscalisation
 - > Un logement abordable qui se développe fortement en périurbain
 - > Une production de logement social insuffisante

Projets et perspectives à horizon 2024 (hors Nîmes)

Le bilan triennal est à relativiser puisque la temporalité est courte et que des projets sont prévus à court terme, certains ayant été retardés sur la première période du PLH et ils seront pris en compte sur la seconde. Cette étape intermédiaire est l'occasion d'estimer les perspectives d'évolution de la construction neuve à horizon 2024. Elle résulte de l'addition des constructions effectives sur la première période (2019-2021) et des projets recensés à court terme (2022-2024).

Cette estimation a été réalisée à partir des données de l'inventaire des projets de Nîmes Métropole, actualisé en 2021 par l'agence d'urbanisme. **Les projets étant en perpétuelle évolution, le bilan global estimatif est donné à titre indicatif sur la base des données disponibles à un instant « t » (soit, au 1^{er} décembre 2021).** Le résultat dépend donc largement des données recueillies et de la réalisation effective de ces projets. Par ailleurs, les opérations inférieures à 5 logements ne sont pas recensées. Les logements réalisés en diffus représentent en général environ 10 % de la construction neuve. Ils ont été intégrés à l'estimation.

L'inventaire des projets n'ayant pas encore été actualisé sur Nîmes, l'estimation n'a pas été calculée sur cette commune.

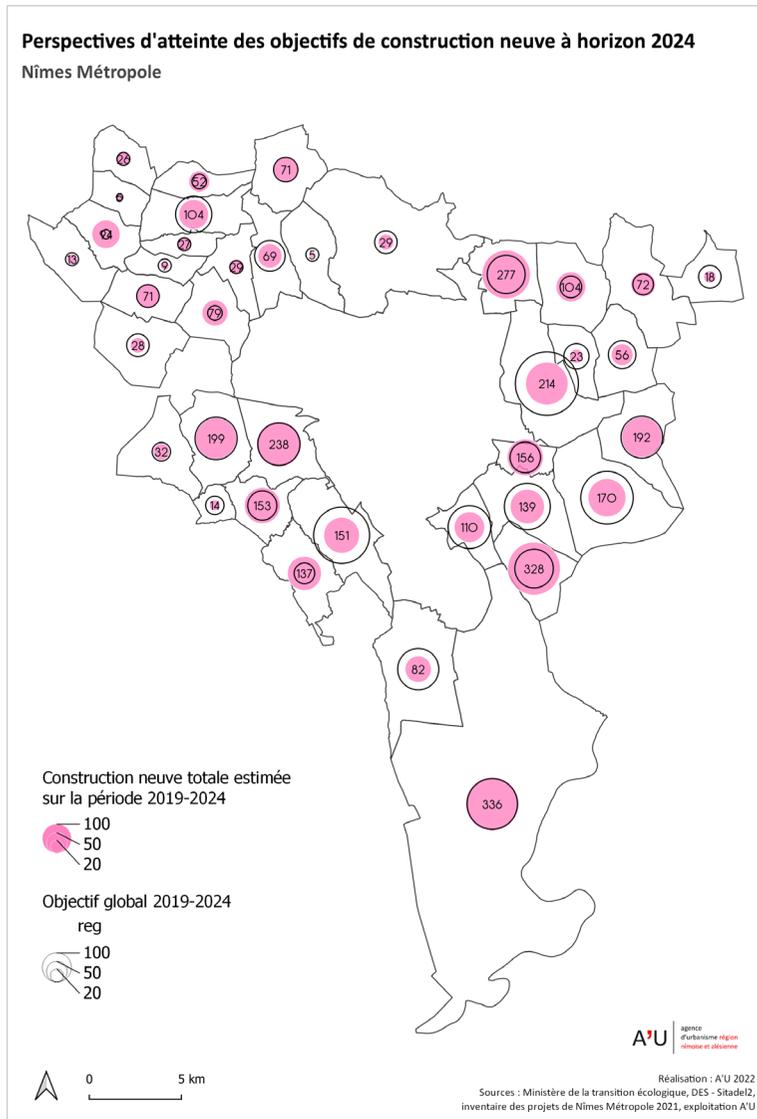


Projets à court, moyen et long termes recensés

										Logements à court terme	Court terme	Moyen terme	Long terme	Total
										72	26	14		112
										64 (20)	27	26	97	
										136	53	82	251	

Noms	Etat d'avancement du projet	Vocation	Etat de la vocation	Logements	Logements en cours sociaux	Logements privés	Logements touristiques	Logements spécifiques	Fruit de logements	Convention ERP	Multiplicité d'usage
Ancienne gendarmerie	Moyen terme	Habitat	Logement social	15	15	0	0	0	Logement social	Non	
Care cooperative	Moyen terme	Habitat	Métra	38	12	26	0	0	Programme métra	Non	Bédouin
Château d'Isac	Court terme	Habitat	Logement social	7	7	0	0	0	Logement social	Non	Un 100 pour Bern
Chemin de la Praline	Long terme	Habitat	Métra	12	0	0	0	0	Programme métra	Non	A défaut
EHPAD	Court terme	Habitat	d'hébergement collectif	10	0	10	0	0	Logement spécifique	Non	Les Opélices
Extension clostère	Moyen terme	Equipement	Equipement public	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	
Extension par de l'abus	Long terme	Equipement	Parc	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	
Le Vieux Bernis	Court terme	Habitat	Métra	0	2	7	0	0	Programme métra	Non	SAS-Holding (Present)
Nouvelle gendarmerie	Court terme	Equipement	Métra	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	PIB-Habitat
PIB Bernis	Moyen terme	Modifié	PIB	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	
Ruelle d'Arnaud	Court terme	Habitat	Métra	20	15	5	0	0	Programme métra	Non	273
Secteur Est - Phase 1	Court terme	Habitat	Métra	60	20	40	20	0	Programme métra	Non	A défaut
Secteur Est - Phase 2	Long terme	Habitat	Métra	20	20	50	0	0	Programme métra	Non	A défaut
Zone sociale		Modifié	Revue	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	
Villeneuve LGV	Court terme	Modifié	Aménagement spécifique	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	
Ville apolline	Court terme	Modifié	Zone apolline	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non	

Projets et perspectives à horizon 2024 (hors Nîmes)



Les perspectives d'évolution de la production de logements sont positives avec une atteinte des objectifs estimée à 96 % à horizon 2024 (hors Nîmes). Si le volume de construction global sera satisfaisant à l'échelle de l'agglomération, ce sera gage d'un déséquilibre territorial avec des communes produisant trop, contrastant avec des communes produisant peu par rapport aux objectifs du PLH. Par ailleurs, la diversification des formes urbaines sera à surveiller.

La territorialisation des objectifs sera amenée à évoluer pour rééquilibrer la production de logements en tenant compte des contraintes foncières de plus en plus fortes.



2

BILAN DES ACTIONS



AXE 1 / AGIR SUR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE p.36

- Fiche 1 Soutenir la construction de 435 logements sociaux familiaux par an, dans un objectif de rééquilibrage territorial..... p.36
- Fiche 2 Conforter le volet habitat du renouvellement urbain..... p.38
- Fiche 3 Assurer la reconstitution de l'offre démolie et la diversification de l'offre nouvelle dans les quartiers NPNRU p.40
- Fiche 4 Mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré..... p.42

AXE 2 / MAÎTRISER DAVANTAGE LA CONSTRUCTION NEUVE p.44

- Fiche 5 Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé p.44
- Fiche 6 Développer le partenariat avec les acteurs du territoire p.45
- Fiche 7 Créer un Office Foncier Solidaire pour développer l'offre de logements abordables p.46
- Fiche 8 Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques p.47

AXE 3 / REVITALISER LE CŒUR DES VILLES ET VILLAGES p.48

Fiche 9 Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privép.48

Fiche 10 Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétiquep.50

Fiche 11 Lutter contre la vacance, la non-décence et l'insalubritép.52

Fiche 12 Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées p.54

AXE 4 / PROPOSER DES SOLUTIONS ADAPTÉES À TOUS p.56

Fiche 13 Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomiep.56

Fiche 14 Organiser une gestion partagée de la demande sociale et proposer des solutions adaptées aux publics défavorisésp.58

Fiche 15 Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiantsp.60

Fiche 16 Compléter le réseau des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage p.61

Soutenir la construction de 435 logements sociaux familiaux par an, dans un objectif de rééquilibrage territorial

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Répondre aux besoins en logements sociaux et baisser la tension sur le parc locatif social
- > Accompagner et financer la construction de 435 logements sociaux familiaux par an, soit près de 30% des résidences principales, pour atteindre 20% de logements sociaux en 2025
- > Rééquilibrer territorialement l'offre sociale et réduire la part de logements sociaux situés à Nîmes de 86% en 2017 à 75% en 2025
- > Mettre en place un système d'aides plus adaptés aux attentes des acteurs locaux pour favoriser l'atteinte des objectifs du PLH.

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment :

- > Mission de prospection foncière et financement d'études de faisabilité
- > L'instruction et le financement d'une offre nouvelle
- > L'évaluation en 2020 du règlement d'intervention en faveur du logement social et l'étude sur les leviers financiers du logement social
- > L'élaboration et l'adoption d'un nouveau système d'aides
- > La réalisation du bilan de la convention de délégation des aides à la pierre et l'élaboration d'une nouvelle convention
- > La mise en place de groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs.

BILAN

La mission de prospection foncière avait pour but de faciliter la production de logements sociaux, par la mise en relation des acteurs. Initiée en 2017, cette mission s'est poursuivie avec comme outil le développement de l'observatoire des sites et projets et la mission de prospection foncière pour la reconstitution de l'offre locative sociale.

Par ailleurs, sur la période 2019-2021, des études de faisabilité ont été co-financées par l'agglomération. Ces études ont concerné les communes de Caveirac (secteur des écoles), Marguerittes (secteur Gare) et Saint-Mamert (secteur ancienne coopérative).

En matière de financement, Nîmes Métropole a poursuivi son soutien pour l'atteinte des objectifs du PLH.

Sur les années 2019, 2020 et 2021, les aides à la pierre de Nîmes Métropole ont permis l'agrément de 624 logements sociaux familiaux (hors ROLLS sur Nîmes), ce qui représente une moyenne annuelle d'environ 208 logements, contre un objectif de 435 logements annuels. Sur les produits de logements, 301 ont été agréés au titre du PLUS, 44 logements au titre du PLS, 275 au titre du PLAI. 4 logements ont fait l'objet d'un agrément relevant du PALULOS (Saint-Gilles).

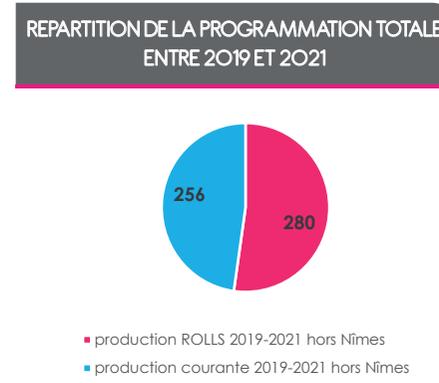
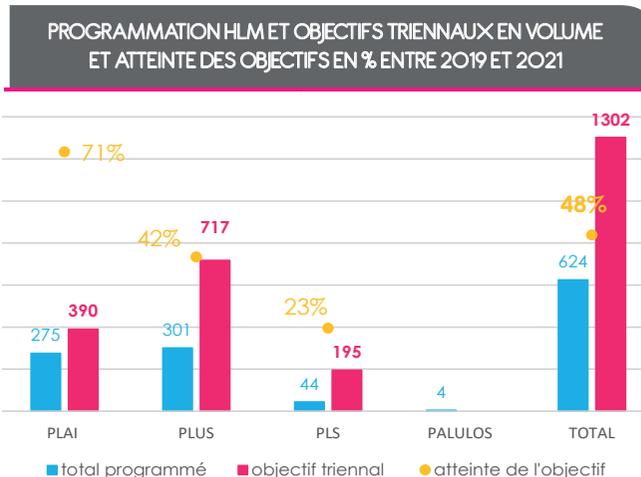
Nîmes Métropole atteint ainsi ses objectifs totaux à hauteur de 48%. Aucun objectif n'a été fixé pour le PALULOS, toutefois, il est comptabilisé dans la production courante. Il est à noter que 71% des objectifs ont été atteints pour le PLAI, seul produit financé par Nîmes métropole et sur lequel la collectivité a souhaité, dès la

révision du PLH, mettre l'accent.

Sur la programmation totale hors Nîmes, 52% des logements, soit 256 logements relèvent de la ROLLS et 48% relèvent de la production courante (280 logements).

La programmation hors Nîmes est importante à Milhaud (17% de la programmation - 93 logements) Marguerittes (12 % de la programmation - 63 logements) et dans une moindre mesure dans les communes de Clarensac (10% de la programmation - 51 logements), Poulx (10% de la programmation - 52 logements) ou encore Saint-Geniès (9% de la programmation - 48 logements).

La programmation hors ROLLS pour Nîmes s'élève à 88 logements.



Hors Nîmes, 48% de la programmation en production courante

Hors Nîmes, 52% de la programmation en ROLLS

Source : Programmation HLM de Nîmes Métropole
Tableau de suivi de la ROLLS de Nîmes Métropole - T1 2022

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Améliorer le parc de logements publics et privés dans les quartiers NPNRU
- > Améliorer le cadre de vie, la desserte en transports en commun, ainsi que l'offre en équipements et services
- > Rendre plus attractifs les quartiers NPNRU et faciliter l'accès à l'emploi, à la santé, à l'éducation et à la culture des habitants
- > Rééquilibrer l'occupation sociale des quartiers NPNRU et réduire le phénomène de concentration de la pauvreté.

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > La définition du projet NPNRU, élaboration et signature de la convention ANRU
- > La mise en oeuvre de la convention NPNRU 2021-2024 (démolitions, réhabilitations et résidentialisations)
- > La prospection foncière pour la reconstitution de l'offre démolie et le développement d'une offre privée
- > Le relogement des ménages dans le respect des principes de la charte de relogement (cf. fiche dédiée)
- > La mise en oeuvre des actions à destination des copropriétés (cf. fiche dédiée)
- > La mise en place et actualisation de l'observatoire des quartiers politique de la ville.

BILAN

Nîmes Métropole compte 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont 3 retenus au titre du NPNRU : Pissevin-Valdegour, Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville, Mas de Mingue.

La ville de Nîmes est maître d'ouvrage des projets tandis que la CA NM est porteur de projet et joue un rôle de coordination et de co-financier entre les dispositifs d'intervention dans les QPV.

En continuité du contrat de ville (2015-2020), prolongé jusqu'en 2022, les réflexions relatives à la signature de la convention NPNRU ont été initiées en 2019. Dans le cadre du protocole de préfiguration, les grandes orientations ont été validées en novembre 2019. La tenue d'un comité d'engagement a donné lieu à l'établissement d'opérations pré-conventionnées. Les années 2020 et 2021 ont été consacrées à la réalisation des études techniques conduisant à la concrétisation des grandes orientations validées en novembre 2019. La convention NPNRU a été signée le 17 décembre 2021 et s'applique jusqu'à fin 2024.

Le programme d'actions en matière d'intervention sur les 3 quartiers, sur le parc de logements existant, réside en la démolition de 1117 logements, la requalification de 831 logements locatifs sociaux et 713 résidentialisations de 2021 à 2024. Le programme relatif aux constructions

neuves consiste en la reconstitution de l'offre de logements sociaux hors site. Une dérogation permet de reconstituer 10% des logements dans les quartiers NPNRU.

Des autorisations anticipées de démarrage des travaux signées dans le cadre du protocole de préfiguration ont permis d'initier des opérations en amont, comme par exemple la démolition en 2020 des 80 logements du bâtiment de la Boule d'Or, dans le quartier de Mas de Mingue. 5 immeubles sont vides et prêts pour une démolition en 2022 : Pollux, Perrin et Avogadro à Pissevin-Valdegour, Bruguier et Moulin au Chemin Bas d'Avignon.

L'année 2019 a été marquée par l'établissement de la charte partenariale de relogement. Dans un objectif de politique de peuplement équilibrée, la charte prévoit que 40% des relogements se réalisent hors QPV, 30% au sein des QPV, 20 % sur les communes de 1ère couronne, 10% sur les communes de seconde couronne. La demande des ménages hors Nîmes est principalement tournée vers Milhaud, Caissargues et Marguerittes. La commission technique de relogement fait une estimation de 787 familles à reloger à horizon 2024. En juin 2022, environ 562 ménages ont été relogés dans le cadre de l'ANRU, ce qui atteste d'un bilan quantitatif positif.

Pour améliorer la desserte de ces

quartiers, le quartier Pissevin/Valdegour a fait l'objet en janvier 2020 de l'arrivée de la ligne T2 du TramBus.

Un travail de prospection foncière pour la reconstitution de l'offre démolie et le développement d'une offre privée a été engagé (cf. fiche 3). Une veille est effectuée avec l'appui d'un outil d'observation, qui permet le suivi et l'accompagnement des bailleurs dans leurs obligations de reconstruction.

DÉMOLITION DE 80 LOGEMENTS À LA BOULE D'OR



Source : Habitat du Gard

Conforter le volet habitat du renouvellement urbain

L'observatoire des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et des quartiers retenus dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Nîmes Métropole s'inscrit dans le cadre du Contrat de Ville de Nîmes Métropole signé le 13 juillet 2015 et du protocole de préfiguration du NPNRU de Nîmes Métropole signé le 17 mars 2017. Un comité de suivi a été créé pour aider à la mise en place de l'observatoire et le faire vivre au rythme de son actualisation.

C'est un outil évolutif et adaptable, au service des partenaires de la politique de la ville de Nîmes Métropole.

Son objectif est d'apporter pour chaque quartier concerné une vision actualisée de la situation socio-économique, du parc de logements ainsi que du cadre de vie sur la durée des documents cadre, en s'appuyant sur des indicateurs choisis en réponse aux objectifs du contrat de ville et de ses trois piliers (cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, développement économique et emploi), ainsi que de ceux du NPNRU.

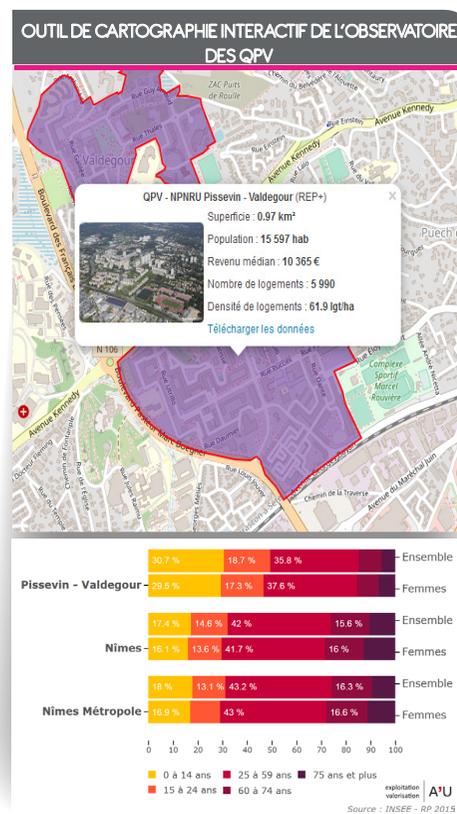
Après un lancement en 2019, l'Observatoire des QPV sera actualisé à mi-parcours (2022) et à échéance du contrat de ville et du NPNRU (soit environ 2 fois dans les cinq ans suivant son lancement).

L'année 2021 a été consacrée à la réalisation d'un atlas qui a pour objectif d'analyser les dynamiques à l'œuvre et évaluer la politique publique conduite en faveur des QPV. Ce travail a été restitué début 2022.

Les indicateurs ont été élaborés pour apporter une réponse aux 3 piliers du contrat de ville de Nîmes Métropole, en lien avec le panier d'indicateurs proposés dans le tableau de bord de l'ANRU (+ 5 Indicateurs ONPV). Le choix des indicateurs s'est également fait en fonction de la « qualité » de la donnée, c'est-à-dire de sa disponibilité, de son année de référence, de sa période de mise à jour et de son échelle territoriale (QPV, commune).

Les sources de données utilisées dans l'observatoire sont variées et permettront une actualisation aux périodes souhaitées : INSEE, fichiers fonciers, RPLS, ECOLO, CAF, Rectorat et Académie de Montpellier, etc.

Le montage technique a été confié à l'Agence d'Urbanisme Région Nîmoise et Alésienne, qui a mis en place un outil interactif cartographique permettant d'exporter les données et de dresser un portrait des quartiers QPV et ANRU.



EVALUATION GENERALE ET PERSPECTIVES

L'application de la convention ANRU s'inscrit dans la période 2021-2024, bien qu'initialisée dès 2019.

Le bilan global est encourageant au regard des objectifs à atteindre, malgré un contexte sanitaire contraint. Il est à noter :

- > La réalisation d'opérations structurantes, notamment la ligne T2 du tram bus ainsi que la démolition de la Boule d'Or au Mas de Mingue en 2020
- > Des dispositifs d'évaluation et de prospection consolidés et efficaces
- > Des documents cadre adoptés, qui reflètent l'ambition de rééquilibrage de l'offre et de la politique de logement
- > A l'aube de 2022, une feuille de route opérationnelle, avec la démolition prochaine en 2022, de 5 bâtiments : Avogadro, Perrin et Pollux à Pissevin-Valdegour, Bruguier et Moulin au Chemin Bas d'Avignon, et la mise en service de la ligne T2 sur le quartier Chemin Bas d'Avignon/ Clos d'Orville est prévue pour septembre 2022.

De façon transversale, la convention ANRU participe aux actions à destination des copropriétés, au logement des ménages, à la reconstitution de l'offre démolie et à la diversification de l'offre dans les quartiers.



ETAT D'AVANCEMENT



Assurer la reconstitution de l'offre démolie et la diversification de l'offre nouvelle dans les quartiers NPNRU

En 2021, par rapport à l'objectif total de 1 117 ROLLS, 1 080 logements ROLLS ont été identifiés suite à la prospection, ce qui représente 96% de logements identifiés au regard de l'objectif total.

En termes de répartition, au regard des objectifs, Nîmes détient 41% (462) des logements ROLLS identifiés (contre un objectif de 50%), le cœur d'agglomération 27% (298), soit 7% en deça des objectifs et les communes SRU 23% (260) (contre un objectif de 30% à atteindre). Plus de la moitié de l'offre est ainsi prévue hors Nîmes, ce qui conforte la volonté de rééquilibrage territorial. 10%, soit 115 logements des logements identifiés, seront reconstitués au sein des quartiers NPNRU, conformément à l'objectif.

Parmi cette identification, 984 logements ROLLS ont été validés politiquement, ce qui permet d'atteindre 88% des objectifs quantitatifs de la ROLLS 2021-2024.

Entre 2019 et 2021, 215 logements ROLLS ont effectivement été mis en chantier (comptabilisés dans le cadre du bilan quantitatif triennal) sur les communes de Clarensac, Garons, Marguerittes, Milhaud, Redessan, Poulx, Saint-Geniès et Nîmes. 72% de ces mises en chantier se situent hors Nîmes (167 logements ROLLS).

65 logements ROLLS ont été livrés :
 > Sur Milhaud, 9 logements ROLLS livrés en 2019 (Valette de Travassac).

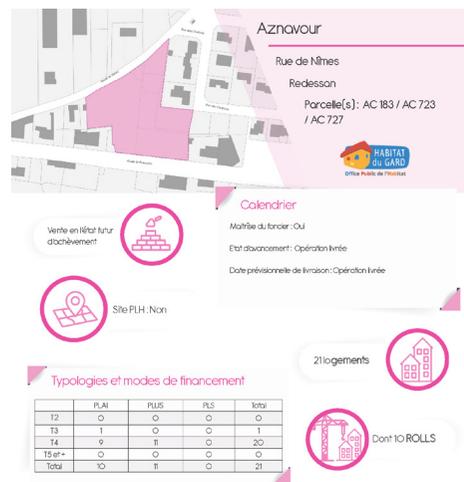
- > Sur Redessan, 8 logements ROLLS livrés en 2019 (Terrae domitia) et 10 logements ROLLS livrés en 2021 (Aznavour)
- > Sur Nîmes, 48 logements ROLLS.

Les prochaines livraisons attendues sont les 48 ROLLS à Saint-Geniès-de Malgoirès en juin 2022, mais également deux programmes en cours de travaux à Clarensac, 20 logements à l'impasse des Camps et 16 logements dans la résidence Navarès, située rue de la cave coopérative.

Certaines opérations sont soumises à des retards calendaires, ce qui aura un impact sur la reconstitution de l'offre. Le projet de Mas Lomabrd à Nîmes est particulièrement concerné (problèmes hydrauliques et opposition des riverains).

Nîmes Métropole participe financièrement à la reconstitution de l'offre démolie. Dans son règlement d'intervention élaboré en 2019, relatif aux opérations de renouvellement urbain, le montant de l'aide forfaitaire de base qui s'inscrit dans la ROLLS s'élève à 4 000 € par logement reconstitué et 1 500 € complémentaire lié à la surcharge foncière.

Les participations de Nîmes Métropole sur le volet habitat du NPNRU (démolition, requalification, reconstitution, etc.) s'inscrivent toujours dans le cadre du règlement d'intervention actualisé en 2019.



Source : Atlas de la ROLLS 2021, A'U



Source : DDTM
 Opération ROLLS Villa Seven - 32 logements - Nîmes - livrée

1080 logements ROLLS identifiés
 88% des logements identifiés dans le cadre de la ROLLS validés politiquement

EVALUATION GENERALE ET PERSPECTIVES

Le bilan global est positif dans le cadre du bilan triennal.

- > En 2019, 380 reconstitutions étaient déjà identifiées. En 2021, ce nombre passe à 1080 logements, soit 96% des logements à reconstituer. Le rythme annuel d'identification et de validation dépasse ainsi les objectifs.
- > 88% des logements identifiés sont validés politiquement.
- > Ces 3 années sont marquées par l'optimisation de l'observatoire des sites et projets pour permettre le suivi des reconstitutions, ainsi que par la formalisation d'un atlas du renouvellement de l'Offre de Logements Locatifs Sociaux de Nîmes métropole.
- > En terme de reconstitutions effectives, 65 logements sont déjà livrés et 215 logements ont été mis en chantier. Ces résultats sont particulièrement positifs, notamment en matière de rééquilibrage territorial.

ETAT D'AVANCEMENT



Mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Développer une connaissance objectivée sur la réalité de l'occupation sociale du parc public afin d'opérer des rééquilibrages sociaux et spatiaux au bénéfice de l'attractivité du territoire
- > Lutter contre les phénomènes d'aggravation de la paupérisation et de ségrégation urbaine au sein des quartiers déjà fragilisés
- > Favoriser une mixité sociale dans les villes et les quartiers en tenant compte des parcours résidentiels positifs des demandeurs
- > Mobiliser l'ensemble des acteurs du logement social sur le relogement des publics prioritaires

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > L'adoption du document cadre de la CIL
- > La signature de la charte partenariale de relogement de renouvellement urbain
- > La rédaction et adoption de la convention CIA
- > La mise en œuvre des objectifs de la CIA et de la charte de relogement
- > La création et mise en œuvre d'un observatoire de la demande et des attributions des Logements Sociaux.

BILAN

Cette action s'inscrit plus largement dans les enjeux de mise en œuvre des politiques d'attribution. Les lois Alur, Egalité et citoyenneté, Elan et plus récemment 3DS ont conforté l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions. Les EPCI doivent se doter d'une Conférence intercommunale du logement, d'une convention intercommunale d'attribution, et d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), ainsi qu'un système de cotation de la demande.

En 2017, Nîmes Métropole a installé

sa première Conférence Intercommunale du Logement (CIL), qui a pour objectif de définir les modalités de gestion et d'enregistrement de la demande, et de l'information des demandeurs.

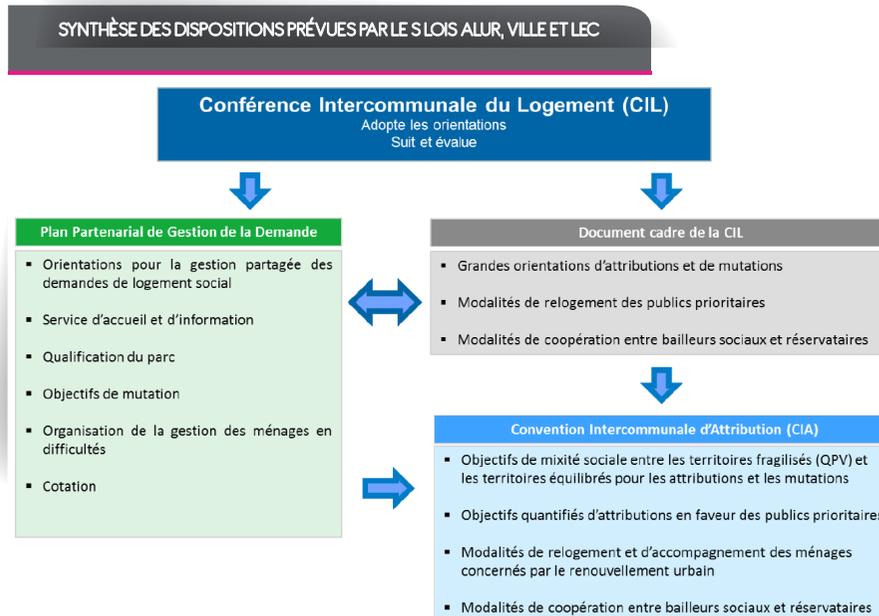
Un document cadre sur les orientations de la CIL a été formalisé en mai 2019, afin de rendre le système d'attribution de logements sociaux plus lisible.

Les orientations portent sur :

- > les objectifs en matière d'attribution de logements sociaux, les mutations sur le patrimoine social

- > les modalités de relogement des personnes reconnues prioritaires et relevant des projets de renouvellement urbain
- > les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux

La CIL s'est réunie en 2019 pour présenter le Plan Partenarial de gestion de la demande (PPGDID) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) pour validation. En date du 3 février 2020, le PPGDID et la CIA ont été votés en Conseil communautaire. La CIA a été signée en octobre 2021.



X3 orientations de la politique intercommunale des attributions

Convention Intercommunale d'Attribution signée en octobre 2021

Source : Document cadre des orientations de la CIL en matière de politique intercommunale des attributions de logements sociaux de Nîmes Métropole

n°4/16 // Mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré

La charte partenariale de relogement de renouvellement urbain a été signée en juin 2019. Les objectifs de relogement dans le cadre de l'ANRU concernent 787 ménages, un objectif estimé à partir des enquêtes sociales ayant démarrées à la fin de l'année 2018.

Fin 2021, seulement 300 ménages environ sont à reloger, ce qui atteste d'un bilan quantitatif positif en matière d'atteinte des objectifs. De façon générale, il est souligné l'inadéquation des besoins avec les logements proposés pour le relogement, notamment au regard des typologies. Un déficit de grands logements est constaté.

La Convention Intercommunale d'Attribution se fixe pour objectif de tendre vers un rééquilibrage intercommunal de l'occupation sociale par l'attribution.

Sur le contingent de Nîmes Métropole, les publics prioritaires en matière de relogement sont les ménages DALO et ANRU, les SYPLO, les publics relevant du PDALHPD et enfin les ménages relevant du droit commun (L441-1 du CCH).

Dans le cadre des obligations en matière de mixité sociale, des priorités et objectifs en matière de relogement ANRU ont été définis. Ces derniers sont ambitieux :

- > 20% au sein du parc public ou

conventionné situé sur Nîmes dans les QPV ;

- > 30% au sein du parc public ou conventionné situé sur Nîmes hors QPV, soit 5% de plus que ce qui est demandé par la réforme des obligations de rééquilibrage du peuplement ;
- > 35% au sein du parc public ou conventionné situé sur les communes de la 1ère couronne ;
- > 15% au sein du parc public conventionné situé sur les communes de la seconde couronne.

Fin 2021, un bilan estimatif provisoire a été dressé : 30% des attributions hors QPV auraient été dédiées aux ménages ANRU et 30 % auraient été dédiées aux ménages du 1^{er} quartile, hors livraisons neuves, soit un résultat atteint au delà des objectifs initiaux.

La mise en oeuvre de la CIA se matérialise également par la mise en place de la commission technique de relogement (CTR), qui assure le suivi des relogements et se réunit tous les 3 mois pour mettre en oeuvre le plan de relogement depuis l'adoption du document contractuel.

Une première réunion préparatoire à la mise en place de la commission

de coordination s'est tenue fin 2021.

La création et la mise en œuvre d'un observatoire de la demande et des attributions des logements sociaux n'ont pas été formalisées. Un bilan précis des relogements et attributions sera dressé courant 2022, en recroisant avec les données des bailleurs sociaux.

Pour l'année 2021, qui constitue le temps 0 de la mise en œuvre de la CIA, le pôle logements a réalisé un bilan, qui fait état de :

- > 469 demandeurs se sont inscrits.
- > 50 demandeurs ont été radiés pour non renouvellement.
- > 128 demandeurs ont été relogés tous contingents confondus.
- > 7 demandeurs ont été relogés dans le parc privé.

62 % des objectifs atteints en matière de relogements ANRU
128 relogements en 2021
tous contingents confondus

EVALUATION GENERALE ET PERSPECTIVES

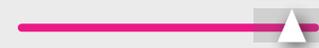
Les années 2019, 2020 et 2021 marquent la montée en puissance progressive de Nîmes Métropole en matière de politique d'attribution de logements. Sur cette période triennale, le bilan de la mise en oeuvre de la CIA n'est possible qu'à partir de 2021. Toutefois, l'avancement de cette action et son bilan sont positifs, dans la mesure où :

- > Les documents cadres et opérationnels liés aux exigences règlementaires ont été adoptés : CIA, PPGDID, charte de relogement
- > La mise en place des instances partenariales et de gouvernance est effective ou bien avancée. Ces instances participent à la mise en oeuvre de la CIA et par extension à la concrétisation des principes de peuplement équilibré
- > Le bilan quantitatif du relogement dans le cadre de l'ANRU fait état d'une atteinte des objectifs d'environ 62%
- > Des objectifs ambitieux ont été fixés en matière de relogement, ce qui participe pleinement à la dynamique de rééquilibrage de peuplement

Pour la deuxième moitié du PLH, Nîmes Métropole doit pouvoir se positionner sur les travaux suivants :

- > La mise en place du dispositif d'observation et de suivi de la demande et des attributions, qui n'a pas encore été formalisé.
- > La préfiguration de la commission de coordination, inscrite dans la CIA et qui assure le suivi de ses actions, dont la mise en oeuvre devrait être effective début 2023.

ETAT D'AVANCEMENT



n°5/16 // Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Définir une stratégie foncière en adéquation avec les besoins et participer à l'atteinte des objectifs du PLH dans chaque commune
- > Mobiliser du foncier pour permettre la production et la reconstitution des logements sociaux, en particulier dans les communes SRU déficitaires
- > Maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain
- > Décliner les orientations du PLH dans les PLU et engager la modification des PLU pour une mise en compatibilité avec le SCoT et le PLH

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > La définition d'une stratégie foncière pouvant aboutir à l'adoption d'un nouveau règlement des aides à la pierre et à l'évolution du protocole de partenariat avec l'EPF
- > L'acquisition et le portage foncier pour la production de foncier aménagé et l'accompagnement des projets par le pôle foncier et l'assistance aux communes
- > Des réunions de la commission PLU-PLH

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

Après 3 ans, le bilan est positif avec un accompagnement de la révision des PLU plus structuré et une montée en puissance du foncier aménagé, permis par de nouveaux documents d'urbanisme. En parallèle, le partenariat signé avec l'EPF continue de porter ses fruits avec 15 ha acquis en trois ans, pour un potentiel de près de 400 logements.

Dès 2022, la définition d'une stratégie foncière permettra d'engager de nouvelles réflexions en matière de règlement d'aide à la pierre et de politique d'acquisitions foncières.

BILAN

A mi-parcours, cette action est encore en phase de mise en œuvre puisque la définition d'une stratégie foncière, pierre angulaire de cette action et support d'une éventuelle évolution du règlement des aides à la pierre et du protocole de partenariat avec l'EPF est en cours. La mission est inscrite dans le programme partenarial 2022 de l'agence d'urbanisme et apportera ses premières conclusions d'ici la fin de l'année.

Par ailleurs, la réalisation de cette action demeure limitée par une compétence urbanisme réglementaire et opérationnel toujours gérée au niveau communal.

Toutefois, de plus en plus de communes, dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme, mobilisent des outils réglementaires et fonciers permettant une meilleure maîtrise de la construction neuve. Ainsi, en particulier en première couronne, le foncier en zone AU avec OAP dont l'aménagement est confié à la SPL est en fort développement et permet de mieux répondre aux objectifs du PLH, en termes de produits de logements et de formes urbaines.

Informé systématiquement de la procédure de révision ou de modification, le pôle aménagement centralise et harmonise désormais les notes et avis de tous les services concernés sur une maquette préétablie et envoie aux maires l'avis de Nîmes Métropole. Il participe aux réunions PLU et assure le lien avec le SCoT et la DDTM.

Le service habitat contribue à cet avis, rappelle les objectifs du PLH et participe aux réunions le cas échéant. Il apporte également un appui technique aux

communes dans la construction de leurs projets, à travers une mise en relation avec les acteurs locaux de la production de logements (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs), mais aussi l'aide à la rédaction de cahiers des charge, ou encore la production d'études de capacité comme outil d'aide à la décision.

En lien avec la suppression de la ligne budgétaire relative au portage de foncier habitat jusqu'alors jamais mobilisée, le travail avec l'EPF a été renforcé par la signature, en 2019, d'un protocole de partenariat d'une durée de 5 ans. Ce protocole fixe les objectifs et principes généraux de la collaboration entre l'EPF et la Communauté d'agglomération. Ils concernent la mobilisation de foncier pour contribuer aux objectifs de rattrapage SRU, lutter contre l'habitat indigne dans le cadre des OPAH RU et de l'ORCOD-IN, ou encore lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Au 1^{er} janvier 2022, l'EPF Occitanie travaille avec 18 communes de Nîmes Métropole dans le cadre de 43 conventions dont 35 opérationnelles, parmi lesquelles 11 conventions de carence, 3 conventions d'anticipation foncière, 2 conventions de veille foncière et 3 conventions pré-opérationnelles.

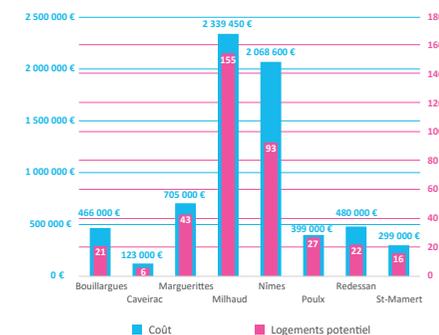
Au total, entre 2019 et 2021, l'EPF a acquis 14,7 ha de foncier répartis sur 8 communes pour un montant global de 6,9M€, à travers 30 actes notariés. Ces acquisitions représentent un potentiel de production de 383 logements.

Conformément au Programme

Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF, près des trois-quarts des acquisitions, soit 22 actes, portent sur du foncier en renouvellement urbain. C'est particulièrement le cas à Nîmes où les acquisitions sont réalisés dans le cadre de la tranche 2 de l'éco-quartier Hoche Université, de l'OPAH RU Richelieu et du recyclage de la copropriété «Le Portal».

Enfin, il est intéressant de souligner que 60% des acquisitions ont été réalisées à l'amiable, soit 18 sur 30. Sur la même période, 4 ha de foncier ont été cédés à des bailleurs sociaux et à la commune de Mauressagues, en vue de la réalisation de 142 logements répartis sur 7 sites et 5 communes, pour un montant total d'un peu plus de 2,3M€ HT.

MONTANT ET NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIEL DES ACQUISITIONS FONCIÈRES RÉALISÉES PAR L'EPF ENTRE 2019 ET 2021



Source : tableau de suivi des conventions de l'EPF, exploitation A.U.

ETAT D'AVANCEMENT



n°6/16 // Développer le partenariat avec les acteurs du territoire

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Partager les grands objectifs du PLH et co-construire les grands projets avec les acteurs locaux de la production de logements (SPL, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux)
- > Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de Nîmes Métropole
- > Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets et harmoniser dans le temps et dans l'espace la construction des nouveaux logements pour éviter les effets de concurrence

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > Des interventions dans les instances des opérateurs, ainsi que la création d'un club des opérateurs se réunissant deux fois par an
- > La mise en place de groupes de travail avec les bailleurs sociaux pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

Une action dont le contexte sanitaire et le cadre législatif en évolution n'ont pas facilité la mise en œuvre de nouvelles démarches, comme la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs sociaux.

Malgré tout, en partenariat avec la Ville, la mise en place du club des opérateurs est une réussite, tout comme une certaine insitutionnalisation des entretiens avec les bailleurs sociaux du territoire.

ETAT
D'AVANCEMENT



BILAN

Cette action n'a été que partiellement réalisée car elle a été fortement impactée par plusieurs éléments :

- > la crise sanitaire de la covid-19 a rendu très complexe, dès le début de l'année 2020, l'organisation de réunions de travail et le développement de partenariats avec les acteurs du logement.
- > le changement d'exécutif, entre mars et septembre 2020, puis la volonté de se recentrer sur les objectifs prioritaires de la Communauté d'agglomération.
- > la réalisation des conventions d'utilité sociale, dont le contenu a été modifié par les lois Egalité et Citoyenneté et ELAN, a mobilisé

les bailleurs sociaux, pour la plupart jusqu'à la date limite du 1^{er} janvier 2020.

- > La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a rendu obligatoire la fusion des organismes HLM gérant moins de 12 000 logements, ce qui a impacté et fortement occupé plusieurs bailleurs sociaux locaux.
- > Le protocole de préfiguration puis la construction de la convention de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ont également été des démarches menées en concertation et ayant fortement sollicité les bailleurs sociaux.

Toutefois, Nîmes Métropole a poursuivi et formalisé des échanges réguliers avec les principaux bailleurs sociaux du territoire.

Ainsi, un point mensuel est organisé avec Habitat du Gard et Un Toit pour Tous, ainsi que des échanges réguliers avec Promologis et Erilia. Ces échanges permettent d'assurer un suivi de la programmation de logements sociaux mais également de faciliter, le cas échéant, la réalisation de projets, à travers la mise en relation des bailleurs sociaux avec les élus.

Dans le même temps, en collaboration avec la Ville de Nîmes, un club des opérateurs a été mis en place.



Définir le dispositif le plus adapté pour développer une offre de logements abordables

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Aider les familles et les jeunes ménages aux revenus médians à accéder à la propriété, en particulier à Nîmes et dans le cœur d'agglomération
- > Développer une offre en logements abordables dans le cadre d'opérations d'ensemble, dans un souci de mixité des produits de logements
- > Favoriser la production de logements en accession aidée à la propriété dans les quartiers NPNRU

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > La poursuite du dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété de Nîmes Métropole
- > La réalisation d'une étude pré-opérationnelle en vue de la création éventuelle d'un Office Foncier Solidaire
- > La création d'un Office Foncier Solidaire et la réalisation des premiers logements en Bail Réel Solidaire

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

Un bilan mitigé qui témoigne d'un enjeu très fort en matière d'aide à l'accession sur le territoire. En effet, les succès du Prêt à Taux Zéro et du dispositif d'aide à l'accession sociale de Nîmes Métropole, dans une agglomération où le revenu médian est inférieur de 20% au revenu médian national, appellent à renforcer cette action qui a le mérite de bénéficier d'une volonté politique. La création d'OFS locaux, à travers des bailleurs sociaux notamment, permettra de donner une autre dimension à l'accession abordable.

ETAT D'AVANCEMENT



BILAN

Le premier élément de bilan en matière d'aide à l'accession à la propriété est le succès du Prêt à Taux Zéro, en particulier dans les communes de deuxième couronne. Avec 225 logements par an, ce produit représente 16% de la construction neuve et témoigne de l'enjeu sur le territoire.

De manière cumulative, le dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété atteint pleinement ses objectifs avec une consommation de l'ensemble de l'enveloppe financière allouée tous les ans, à savoir 250 000 € et 200 ménages aidés en 3 ans.

Ces aides bénéficient à environ 70 ménages par an, dont plus du quart (28%, soit près de 20 par an) à des ménages quittant le parc locatif social pour accéder à la propriété.

Elles sont destinées à des ménages modestes, comme en témoigne un montant moyen des projets d'accession d'environ 160 000 €.

Le dispositif fonctionne très bien à Nîmes (128 dossiers en 3 ans) où il concerne essentiellement des acquisitions d'appartements dans l'ancien.

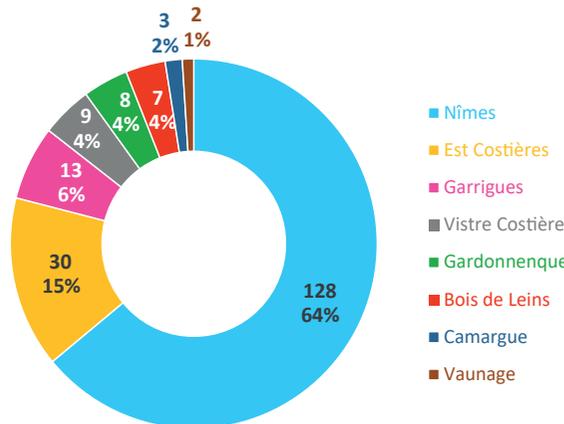
Les projets concernent à plus de 80% des acquisitions dans l'ancien, dont une moitié en collectif et une moitié en maisons individuelles. Les achats de maisons ont un coût plus élevé, de l'ordre de 185 000 € dans l'ancien et de près de 210 000 € dans le neuf.

A noter que les projets en individuel concernent essentiellement les communes périurbaines.

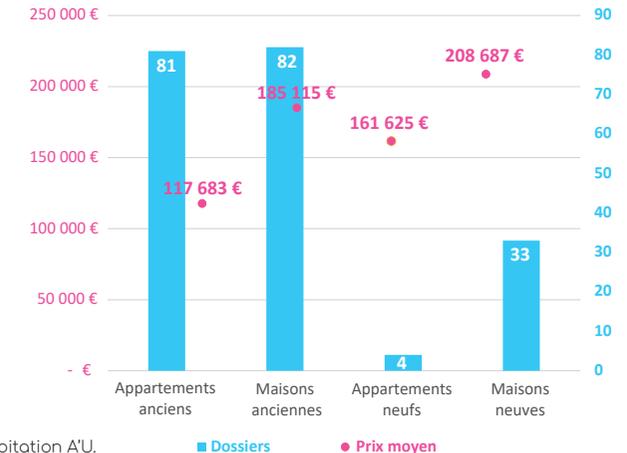
Concernant la création d'un Organisme de Foncier Solidaire, une note de présentation, issue d'un travail de benchmark auprès de nombreuses collectivités lancées dans la démarche a été réalisée et présentée aux élus de Nîmes Métropole en 2021. L'analyse a notamment permis de préciser les modalités de création et le modèle économique d'un OFS.

Au regard de la situation financière de la collectivité, le choix a été fait de temporiser et de laisser le temps de la réflexion avant l'éventuelle création d'un OFS. Toutefois, la Communauté d'agglomération a prévu d'intégrer le «collège collectivité» des OFS qui seront créés par les acteurs locaux, tels que les SEM ou les bailleurs sociaux.

LOCALISATION DES AIDES À L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DE NÎMES MÉTROPOLE ENTRE 2019 ET 2021



LES DIFFÉRENTS TYPES DE PROJETS FINANÇÉS ET LEURS MONTANTS MOYENS



Source : service habitat de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

n°8/16 // Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques pour favoriser l'emploi

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Améliorer et partager la connaissance et la situation de l'habitat dans l'agglomération nîmoise à travers la valorisation des observatoires existants et assurer une bonne articulation entre eux
- > Evaluer les retombées fiscales et macro-économiques du PLH
- > Evaluer en continu la mise en œuvre du PLH et poursuivre la bonne connaissance des projets habitat dans l'agglomération

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > L'alimentation régulière d'un tableau de bord pour faciliter le dispositif de suivi-évaluation en continu du PLH et l'organisation des «Rendez-Vous de l'Habitat»
- > L'actualisation de l'observatoire des sites et des projets et la réalisation du bilan triennal et du bilan final du PLH
- > La réalisation d'une étude sur les retombées économiques et fiscales du PLH

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

Malgré le contexte difficile lié à la crise sanitaire, le travail d'animation et d'évaluation du PLH a été en grande partie mené à bien. Ainsi, l'observatoire des sites et projets a été actualisé en 2021 et le travail de bilan à mi-parcours a été réalisé grâce à un travail de suivi continu permis par les différents tableaux de bord.

La deuxième moitié du PLH permettra de mettre en place les «Rendez-Vous de l'habitat» et de réaliser l'étude sur les retombées économiques du PLH.

ÉTAT
D'AVANCEMENT



BILAN

La Covid-19 a perturbé la création des «Rendez-vous de l'habitat», mais ils seront mis en place dès 2023 et demeurent un objectif pour le service habitat.

L'ambition est également la création d'une lettre de l'habitat pour communiquer et informer au mieux élus et partenaires sur les actions en cours portées par la Communauté d'agglomération, ainsi que les évolutions législatives récentes et leur impact sur le territoire.

En revanche, l'ensemble des outils et dispositifs de Nîmes Métropole bénéficient de tableaux de suivi qui ont servi à construire le bilan triennal et constituent une base de travail précieuse pour le suivi et l'évaluation du PLH.

Par ailleurs, il est à noter l'existence de nombreux observatoires riches d'enseignements, dont la plupart ont été actualisés durant les trois premières années du PLH :

- > Le dispositif de Veille et d'Observatoire des Copropriétés (VOC), a été actualisé en 2020.
- > L'observatoire des Quartiers Politique de la Ville et NPNRU a été mis en place.
- > L'atlas du parc locatif social a fait l'objet d'une cartographie dynamique en 2021.
- > L'observatoire localisé des loyers (OLL) est actualisé chaque année par l'Agence Départementale d'Information pour le Logement.

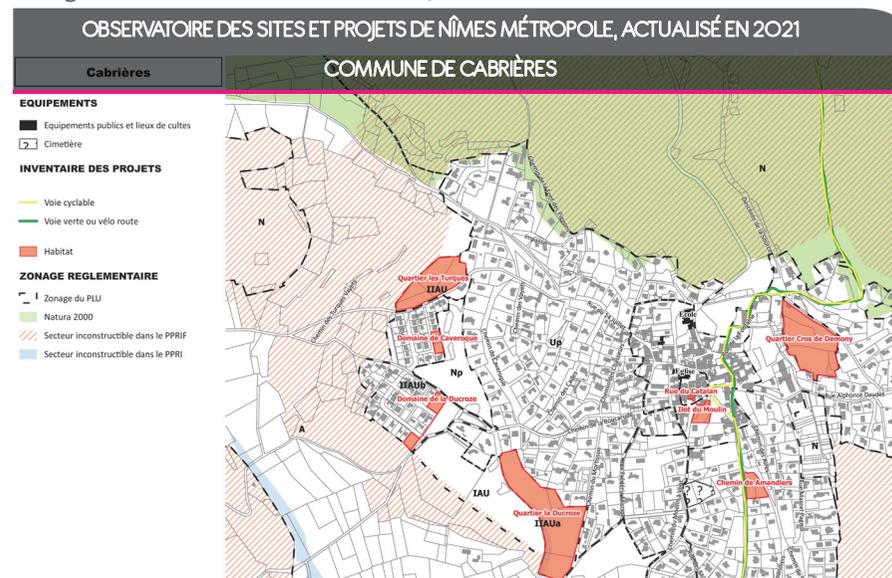
L'observatoire des sites et projets a également été actualisé au cours du second semestre 2021, permettant aux techniciens de Nîmes Métropole de rencontrer les 39 communes du territoire et de les sensibiliser aux grandes orientations du PLH. Cet outil a permis d'identifier les sites et projets pouvant accueillir la reconstitution de l'offre locative sociale. Son actualisation est un moment de concertation fondamental et de retour d'information des élus communaux sur les difficultés observées sur le terrain.

Le bilan à mi-parcours du PLH intègre une évaluation de l'état d'avancement des actions, ainsi qu'une analyse de la construction neuve, ses produits de logements et ses formes urbaines,

au regard des objectifs du PLH. Il a permis une large concertation avec les principaux partenaires et co-financeurs des actions.

Enfin, l'étude sur les retombées économiques et fiscales du PLH n'a pas été réalisée au cours des trois premières années du PLH.

Néanmoins, en période de sobriété budgétaire, une meilleure connaissance du retour sur investissement des aides publiques en matière de construction neuve et de travaux d'amélioration de l'existant est primordiale. C'est pourquoi une étude en ce sens sera menée au cours de la seconde partie du PLH.



Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privé

OBJECTIFS ET ACTIONS

Les logements vacants et dégradés se concentrent dans les cœurs de ville et villages de l'agglomération. Les objectifs suivants répondent à l'enjeu de la revitalisation des centre-bourgs :

- > Réhabiliter, recycler, améliorer et rendre à nouveau attractif le parc de logements des centres-bourgs afin de pérenniser les commerces ainsi que les équipements et services publics.
- > Lutter contre la vacance et l'indécence des logements et requalifier l'espace public.
- > Capter des logements du parc privé afin de développer le logement conventionné, comptabilisé au titre de l'article L302-5 du CCH dans le cadre des objectifs SRU.
- > Mobiliser, selon les critères d'éligibilité, les financements et les dispositifs nationaux existants.

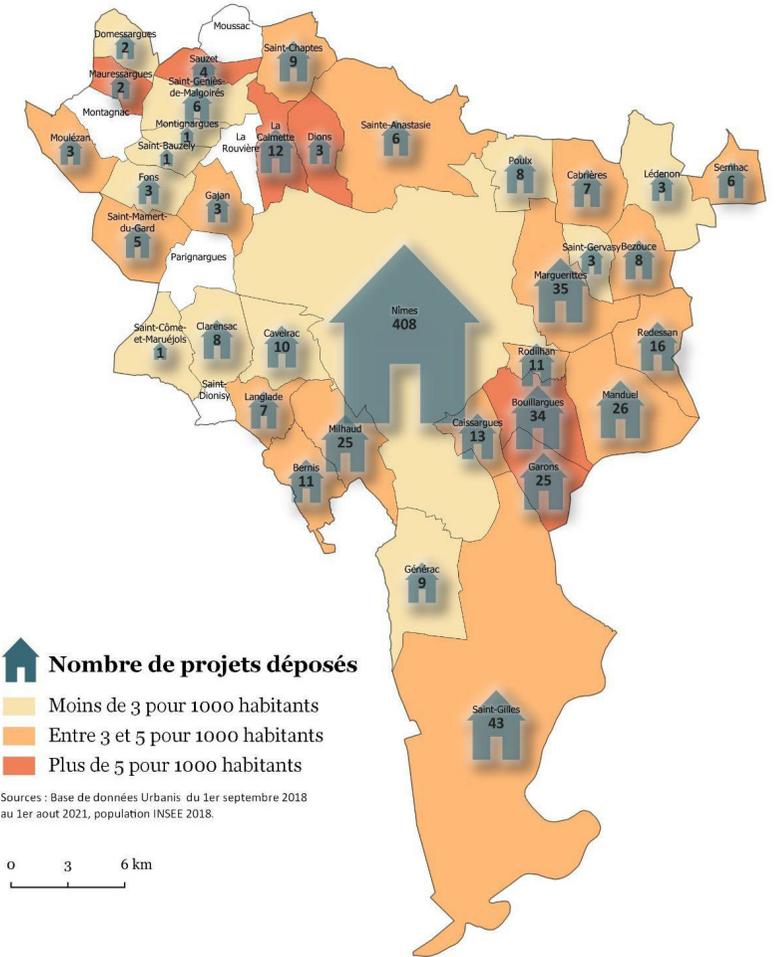
La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment :

- > La poursuite du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux »
- > La mise en oeuvre du dispositif régional « Bourg Centre Occitanie » (BCO)
- > La réalisation d'une étude préalable à la mise en place d'une OPAH-RU Coeurs de bourgs
- > La réalisation de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU coeurs de bourgs et la préparation de la convention
- > La signature de la convention de l'OPAH-RU coeurs de bourgs
- > La poursuite de l'OPAH-RU du centre ancien de Saint-Gilles
- > La mise en oeuvre de l'OPAH-RU du quartier Richelieu à Nîmes.

BILAN

Les résultats du 3^e PIG 2018-2021 sont très satisfaisants : 97% de l'objectif global atteint au 1er septembre 2021 avec une projection à 110% en fin d'opération si le rythme se poursuit. 740 logements ont été financés, en majorité pour des travaux d'économie d'énergie (63%). Les travaux pour le maintien à domicile ont concerné 36% des logements. La majorité des subventions demandées sont destinées aux ménages dits « très modestes » (76%). Ce constat témoigne, de fait, de l'aspect social du programme. Sur les fins d'année 2019 et 2020, une rallonge budgétaire a été mobilisée pour effectuer davantage de visites sur les derniers trimestres et répondre à la forte demande. Le bouche à oreille est le mode de diffusion du programme qui fonctionne le mieux. A lui seul, il engendre 43% des contacts du PIG. Cette importante circulation d'informations témoigne de l'intérêt généré par ce programme et de la satisfaction de ses bénéficiaires. A noter toutefois que les demandeurs sont en grande majorité des propriétaires occupants (94%). Les propriétaires bailleurs se sont ainsi peu mobilisés.

Dans un contexte de crise sanitaire, la démarche d'animation du PIG s'est adaptée avec la mise en place d'une charte de visite appliquée dès le déconfinement en mai 2020. Par ailleurs, un standard numérique a été créé et mis en place en juin 2021 afin de fluidifier les appels entrants nombreux lors des permanences.



CARTOGRAPHIE DES PROJETS DÉPOSÉS DANS LE CADRE DU PIG « HABITER MIEUX » ENTRE 2018 ET 2021

Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privé

Le dispositif Bourg Centre Occitanie (2018-2021) a également eu un franc succès : 11 communes ont bénéficié d'un contrat avec la Région entre 2019 et 2021 et d'autres sont candidates sur la nouvelle génération à venir. A noter que la commune de Saint-Gilles a été retenue dans le programme Petites Villes de Demain 2020-2026.

Le conventionnement de l'OPAH-RU Cœurs de bourgs est en bonne voie. L'étude préalable a été réalisée par l'agence d'urbanisme en 2021 sur 7 communes de l'agglomération, également en contrat BCO (Bouillargues, Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes, Milhaud et Redessan). L'étude pré-opérationnelle, avant signature de la convention, est en cours. La ville de Saint-Gilles, dont la convention se termine en décembre 2022, intégrera l'OPAH-RU multisites de Nîmes Métropole qui concernera donc 8 communes au total.

L'OPAH-RU de Saint-Gilles (convention 2018-2022) rencontre quelques difficultés de mise en oeuvre compte tenu de la forte contrainte patrimoniale et des faibles ressources des propriétaires: 26 logements réalisés entre 2019 et 2021 sur un objectif de 41 (soit 63% d'atteinte des objectifs) portant majoritairement sur des travaux d'adaptation.

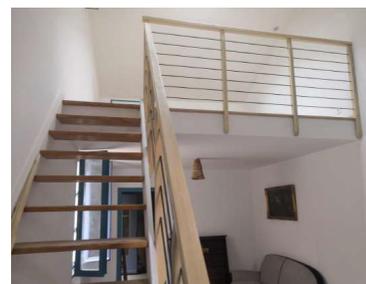
L'OPAH-RU Richelieu a été engagée en avril 2019. Elle a la particularité de comporter un volet «résilience» (vulnérabilité aux inondations), copropriétés et façades. Après un début prometteur en 2019, la

dynamique a été altérée par la crise sanitaire avec une atteinte des objectifs en 2021 à 36% en termes de travaux et 56% tous volets confondus (rapports vulnérabilité compris). Néanmoins, un regain d'attractivité est espéré pour la suite.

En termes de conventionnement dans le parc privé, les résultats sont satisfaisants : près de 170 logements ont été conventionnés en 3 ans, soit près des trois-quarts de l'objectif.

Si le nombre de logements conventionnés a diminué entre 2019 et 2021 en raison du non renouvellement des conventions arrivées à échéance en période covid, le conventionnement a été particulièrement dynamique : le conventionnement avec travaux a augmenté de 14% entre 2019 et 2020 et de 45% entre 2020 et 2021, et le conventionnement sans travaux a augmenté de 31% entre 2020 et 2021.

Le dispositif de conventionnement «Louer Abordable» a évolué vers un le nouveau dispositif «LocAvantages». C'est un dispositif facilitateur mettant à disposition des demandeurs un simulateur en ligne pour évaluer le prix du loyer de chaque type de conventionnement, et l'avantage fiscal associé. La communication est ainsi facilitée auprès des propriétaires en évitant les stigmatisations autour du mot « social ». Le nouveau calcul de prix du loyer est favorable ou défavorable au propriétaire en fonction du lieu et de la taille du logement, par rapport à l'ancien dispositif.



CRÉATION D'UN ESPACE REFUGE POUR RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU LOGEMENT AU RISQUE D'INONDATION - QUARTIER RICHELIEU



EXEMPLE DE TRAVAUX DE FAÇADE À SAINT-GILLES

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

De manière générale, les dispositifs mis en oeuvre pour revitaliser les cœurs de villes et villages présentent un bilan positif, comme le PIG Habiter Mieux, qui sera renouvelé après 2023.

- > Les OPAH-RU du centre ancien de Saint-Gilles et du quartier de Richelieu à Nîmes sont quant à elles confrontées à quelques freins opérationnels ou conjoncturels (crise sanitaire notamment) mais un regain d'attractivité est attendu pour la suite.
- > Par ailleurs, la mise en place de l'OPAH-RU Cœurs de Bourgs viendra renforcer l'action sur les centres anciens de 8 communes de l'agglomération, dès l'année prochaine, suite à la réalisation de l'étude préalable en 2021 et de l'étude pré-opérationnelle en 2022.
- > Les objectifs de conventionnement dans le parc privé sont atteints aux trois quarts et les nouveaux conventionnements ont fortement augmenté sur la période triennale malgré la crise sanitaire.

ETAT D'AVANCEMENT



n°10/16 // Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Réduire les émissions de gaz à effet de serre du parc de logements.
- > Lutter contre la précarité énergétique des ménages.
- > Maintenir l'attractivité du parc existant et consolider la politique de renouvellement urbain.
- > Créer les conditions favorables pour que la rénovation thermique des logements bénéficie aux entreprises locales et au développement de l'emploi sur le territoire.

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment :

- > La poursuite du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » (volet précarité énergétique)
- > La réalisation du bilan de la convention de PIG 2018-2022 et la signature de la nouvelle convention 2023-2025
- > La poursuite de l'OPAH-RU du centre ancien de Saint-Gilles sur le volet précarité énergétique
- > La mise en oeuvre de l'OPAH-RU du quartier Richelieu à Nîmes sur le volet précarité énergétique
- > La constitution de groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs
- > La mise en oeuvre de la convention NPNRU 2021-2024
- > Le développement de l'aide Ma prime Rénov Copros à travers la communication auprès des syndicats notamment.

BILAN

Le bilan du PIG 2018-2021 est très positif. Il a été présenté en comité de pilotage le 27 septembre 2021 par Urbanis. Les travaux d'économie d'énergie sont les plus sollicités. Ils ont concerné 470 logements, soit 78% de l'objectif. En tant que priorité nationale, 66% des subventions distribuées ont été accordées aux travaux d'économie d'énergie, soit un montant total de 5 482 202 €. Les résultats en termes de qualité de l'amélioration énergétique ont été supérieurs aux attendus : en moyenne, le gain énergétique a été de l'ordre de 39%. Les travaux d'isolation des parois opaques (toiture et murs) sont les plus entrepris car les plus performants. Au total sur la période 2018-2021, le gain énergétique suite à l'ensemble des travaux est équivalent à la consommation annuelle moyenne en électricité de 470 foyers.

Dans l'OPAH-RU de Saint-Gilles, la priorité étant la lutte contre l'habitat indigne, les travaux d'économie d'énergie ont été minoritaires, avec 5 logements sur 18 entre 2018 et 2021. De plus, la contrainte patrimoniale et les faibles ressources des propriétaires rendent difficile l'atteinte du gain énergétique demandé par l'Anah. C'est pourquoi le règlement d'intervention de Nîmes Métropole a évolué (délibération du 13/12/2021) pour accorder une subvention aux propriétaires

occupants réalisant des travaux non éligibles aux aides de l'Anah car offrant un gain énergétique inférieur à 35% (50% du montant de travaux HT dans la limite de 5 000 € de travaux).

Dans le cadre de l'OPAH-RU Richelieu, seuls 8 logements ont été subventionnés pour des travaux d'économie d'énergie. Ces résultats insuffisants sont notamment dus aux évolutions réglementaires en faveur de la rénovation énergétique qui sont venues perturber et brouiller le message adressé aux propriétaires.

En raison de difficultés pour les propriétaires de financer leurs travaux, Nîmes Métropole a signé une convention de partenariat avec FDI SACICAP afin de trouver des solutions supplémentaires de préfinancement des aides et de financement du reste à charge des propriétaires occupants modestes. Cette convention est applicable jusqu'au 31 décembre 2022.

Depuis juillet 2020, le financement Anah est conditionné à l'obligation de recourir à une entreprise RGE pour les travaux de rénovation énergétique.

Dans le cadre du traitement des copropriétés dégradées situées en NPNRU, la réhabilitation énergétique est intégrée de manière systématique aux travaux de réhabilitation avec un financement de Nîmes Métropole

via un crédit délégué de l'ANAH.

Au final, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, Nîmes Métropole a aidé 648 logements entre 2019 et 2021 sur un objectif triennal de 400 logements, soit un objectif largement dépassé (162%).

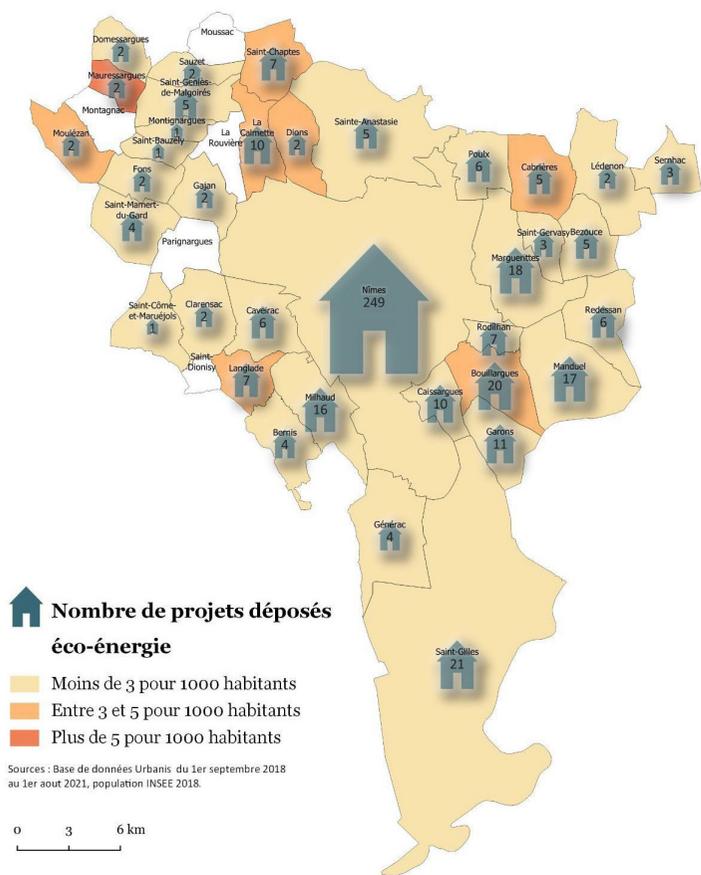
Seul bémol, la réalisation de Plans Stratégiques Énergétiques territoriaux avec les bailleurs sociaux n'a pas été menée pour l'instant. En cause la crise sanitaire, mais aussi une période de renouvellement de l'exécutif et de nombreux changements au sein du service habitat.

39 % de gain énergétique en moyenne

648 logements aidés entre 2019 et 2021 dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Des objectifs largement dépassés (162 %) tous dispositifs confondus

Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique



CARTOGRAPHIE DES PROJETS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE DÉPOSÉS DANS LE CADRE DU PIG « HABITER MIEUX » ENTRE 2018 ET 2021



Famille dans une maison individuelle de plain pied en lotissement

Projet : travaux de rénovation énergétique

Gain énergétique : 37 % (étiquette E=>D) soit une économie de 440 €/an sur la facture énergétique



Total des travaux : 21 842 € TTC

Subventions ANAH : 11 976 €
Subventions Nîmes Métropole : 2 496 €
Ecochèque région Occitanie : 1 500 €
Total des subventions : 15 972 €

Reste à charge : 5 870 €
Taux de financement : 73 %

EXEMPLE D'UN DOSSIER TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ANS LE CADRE DU PIG

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

Un bilan positif à l'échelle du territoire : les travaux d'économies d'énergies ont été fortement sollicités par les propriétaires. Les résultats sont plus mitigés dans les périmètres opérationnels d'OPAH.

Les perspectives d'évolution sont favorables à l'intensification des travaux d'économies d'énergies en raison :

- > des évolutions législatives avec l'interdiction de mise en location des logements énergivores.
- > du contexte économique avec l'augmentation du coût de l'énergie.
- > de la communication nationale d'envergure, potentiellement concurrentielle, mais qui diffuse un discours porteur, à l'échelle de l'opération, auprès des propriétaires.
- > de l'arrivée d'un nouveau dispositif de financement ouvert à toutes les copropriétés du territoire : «MaPrimeRénov' Copropriétés».

ETAT D'AVANCEMENT



n°11/16 // Lutter contre la vacance, la non-décence et l'insalubrité

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Améliorer la connaissance du parc de logements potentiellement indigne et le repérage des situations de dégradation des logements le plus en amont possible.
- > Assurer un logement décent aux habitants du territoire et garantir un relogement aux ménages concernés par une procédure d'insalubrité.
- > Remettre sur le marché des logements vacants et permettre le développement d'une offre sociale dans le diffus, notamment pour les communes en fort rattrapage SRU.

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment :

- > La poursuite du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » (volet insalubrité)
- > La réalisation du bilan de la convention de PIG 2018-2021 et la signature de la nouvelle convention 2022-2025
- > La réalisation de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU cœurs de bourgs et la préparation de la convention
- > La mise en oeuvre de la convention de l'OPAH-RU cœurs de bourgs sur les volets insalubrité et renouvellement urbain
- > La mise en place d'un outil partenarial de suivi des logements vacants et potentiellement indignes
- > L'expérimentation du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location dans certains secteurs (« permis de louer »)
- > La poursuite de l'OPAH-RU du centre ancien de Saint-Gilles sur les volets insalubrité et renouvellement urbain
- > La mise en oeuvre de l'OPAH-RU Richelieu sur les volets insalubrité et renouvellement urbain.

BILAN

Dans le cadre du PIG, 37 projets de travaux lourds/LHI ont été financés soit 46% de l'objectif fixé dans la convention (80). Les travaux lourds, largement minoritaires en nombre de dossiers, captent néanmoins 13,1% des subventions (1 085 298€) totales en raison de l'importance de leurs coûts. Sur le volet insalubrité du PIG, les objectifs ont été revus à la baisse en raison de la faible quantité de dossiers déposés.

Depuis 2014, un volet coercitif de lutte contre l'habitat indigne, en articulation avec le volet incitatif classique, a été mis en place par la Communauté d'agglomération dans le cadre du PIG Habiter Mieux.

Le partenariat avec l'animateur du PIG est efficace : tous les mois, Urbanis et Nîmes Métropole assistent à la réunion du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne en DDTM où sont présentés et débattus les dossiers relevant de l'habitat indigne sur le territoire de l'agglomération.

Sur la période 2018-2021 du PIG :

- > 7 diagnostics techniques réalisés.
- > 15 diagnostics sociaux effectués.
- > 3 suivis relogement datant du PIG précédent et clôturé en 2019.
- > 14 suivis de relogement suite aux procédures coercitives réalisées (dont 10 relogements effectifs).

Voici la typologie des situations d'indignité rencontrées et suivies

dans le PIG :

- > 8 logements relevant d'une procédure d'insalubrité remédiable (dont 4 logements avec des procédures d'urgence et 2 logements avec des périls).
- > 3 logements relevant de l'impropre à l'habitation
- > 7 logements relevant d'une procédure d'insalubrité irrémédiable.
- > 2 situations de propriétaires occupants (dont un avec un dossier de subvention en cours).

Dans le cadre du PDALHPD 2019-2023, le protocole d'accord partenarial relatif au fonctionnement et à l'organisation du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne dans le département du Gard, a été délibéré par Nîmes Métropole le 4 avril 2022 et est en cours de signature auprès des différents partenaires.

Entre 2018 et 2021, on dénombre : (données de la DDTM)

- > 54 arrêtés d'insalubrité (pris entre 2018 et 2020) dont 13 levés.
- > 58 arrêtés de péril - ou « de mise en sécurité » depuis le 1er janvier 2021 (comptage partiel en fonction des remontées des communes) dont 21 levés.
- > 90 situations de non-décence déclarées par la CAF.

De manière générale, il a été constaté un besoin de sensibilisation des maires au Règlement Sanitaire Départemental et à son application.

Dans la lutte contre l'habitat indigne, deux nouveaux outils sont amenés à être mobilisés sur le territoire dès 2022 : le permis de louer et le permis de diviser. Le permis de louer sera mis en oeuvre sur 2 communes en 2022 (St-Gilles et Milhaud) et deux autres en 2023 (Manduel et Nîmes sur le périmètre de l'ORCOD-IN). Quant au permis de diviser, il sera mis en oeuvre à Milhaud en 2022 et à Manduel en 2023. Le permis de diviser constitue une démarche préventive pour éviter notamment la création de logements indignes lors de la division d'un local à usage d'habitation.

Les travaux préparatoires au conventionnement de l'OPAH-RU Cœurs de bourgs sont en phase d'étude pré-opérationnelle. Elle permettra de définir les secteurs opérationnels d'intervention prioritaire dans la lutte contre l'habitat indigne, nécessitant une action coercitive.

Dans le cadre de l'OPAH-RU Richelieu, on dénombre 92 visites dont 25 logements rendus décents, 17 en cours de travaux, 22 avec une intention de travaux de LHI et 12 classés sans suite. Ces travaux ont donné lieu à 47 relogements. L'aide au déménagement et à

Lutter contre la vacance, la non-décence et l'insalubrité

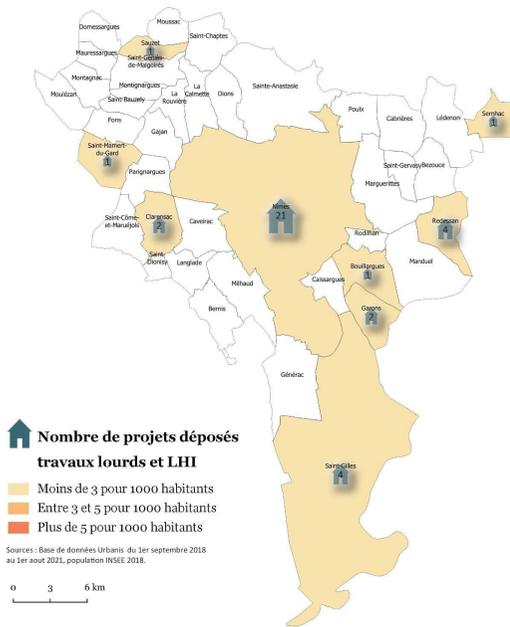
l'hébergement, existante dans le règlement des aides de la ville n'a jamais été utilisée. Une proposition d'amélioration de ces aides a été faite en 2020.

Dans le cadre de l'OPAH-RU du centre ancien de Saint-Gilles, sur les 18 logements locatifs financés, 13 ont été subventionnés en travaux lourds ou en sortie d'insalubrité, 16 étaient vacants avant travaux et tous ont été loués, dont 17 logements à loyers social et 1 à loyer très social.

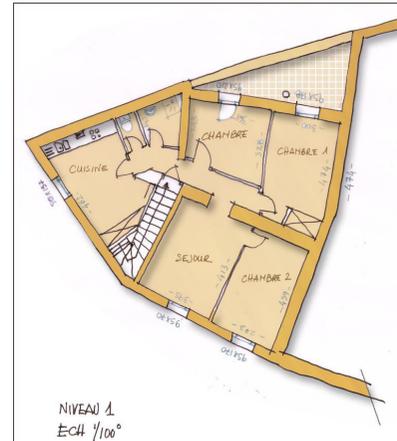
Dans le cadre du PNRQAD, le fichier plainte de la ville lancé en 2012 a été réactivé en raison d'un suivi qui n'était pas assuré régulièrement. Le Groupe Plaintes Habitat Indigne suit et étudie 31 plaintes (23 autres suivies hors groupe PHI). Depuis la mise en place du PNRQAD en 2012, 108 plaintes ont été classées. En 2019, une convention a été passée entre la Ville de Saint-Gilles et la MSA pour la réservation des allocations logements en cas de non-décence. Pour rappel, il existe une convention avec la CAF depuis 2016 dans le département du Gard.

Dans le cadre du traitement des îlots dégradés identifiés dans le PNRQAD, la commercialisation des logements auprès des bailleurs est souvent longue et difficile : en moyenne 3 ans entre le démarrage des travaux et la signature de la promesse de vente. Un Toit pour Tous s'est mobilisé sur 3 îlots en 2021.

Afin de définir des Opérations de Restauration Immobilière, l'agence d'urbanisme a réalisé et présenté une étude fin 2020 repérant 6 secteurs prioritaires d'intervention.



CARTOGRAPHIE DES PROJETS TRAVAUX LOURDS DÉPOSÉS DANS LE CADRE DU PIG « HABITER MIEUX » ENTRE 2018 ET 2021



EXEMPLE DE SITUATION : DIAGNOSTIC SOCIAL ET TECHNIQUE RÉALISÉ PAR URBANIS ET ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT

Logement de type 4 - 83m², occupé par un couple, un enfant et un enfant à venir.

Principales étapes du dispositif de suivi prévues dans le cadre du volet lutte contre l'habitat indigne : visite + diagnostics sociaux et techniques réalisés en mai 2019, restitution dans la foulée au PLHI ; arrêté d'insalubrité pris par M. le Préfet en décembre 2019 ; relogement dans le parc public effectif suite accompagnement social en janvier 2020. Travaux attendus avant remise en location.



LOT 40 RÉHABILITÉ À SAINT-GILLES

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

- > Un bilan mitigé et des objectifs revus à la baisse dans le cadre du PIG.
- > Des résultats encourageants à Richelieu malgré la crise sanitaire qui a altéré la dynamique de réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat.
- > Un suivi de l'indignité renforcé à Saint-Gilles et des temporalités de travaux et de commercialisation rallongées en raison de la forte contrainte patrimoniale.
- > De nouveaux outils déployés sur des périmètres stratégiques (permis de louer et de diviser).

ETAT D'AVANCEMENT



n°12/16 // Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Redresser et réhabiliter de manière pérenne les copropriétés les plus dégradées et lutter contre la non décence et la vacance
 - > Mobiliser et sensibiliser les acteurs (copropriétaires, syndicats, etc.) aux enjeux d'entretien et d'amélioration énergétique des copropriétés, afin de maintenir son attractivité.
 - > Poursuivre le travail de connaissance, d'accompagnement et de prévention des copropriétés fragiles, engagé avec le VOC et le POPAC, afin d'intervenir le plus en amont possible.
 - > Intervenir en priorité dans les copropriétés situées en QPV, dans un objectif de mixité sociale, de diversité de l'habitat et de conventionnement du parc privé.
- La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment :
- > La mise en place d'une mission d'information et de communication auprès des copropriétaires
 - > La mise à jour du VOC tous les 2 ans et l'élargissement du dispositif d'observation
 - > L'intervention sur des projets NPNRU : Plan de sauvegarde de la Galerie Wagner, OPAH CD des Grillons et recyclage du Portal
 - > La réalisation d'études pré-opérationnelles d'OPAH Copropriétés Dégradées en QPV
 - > La mise en oeuvre de l'OPAH Copropriétés Dégradées multisites en QPV
 - > La mise en oeuvre de la convention Provicis SACICAP
 - > La mise en oeuvre du Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC 2).

BILAN

L'action de mise en place d'une mission d'information et de communication auprès des copropriétaires a été réalisée par Nîmes Métropole de deux manières :

- > L'organisation de rencontres des différents syndicats mandataires de copropriétés sur le territoire.
- > La diffusion de l'actualité des aides aux copropriétés à destination des syndicats.

Le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) est mis à jour tous les 4 ans. La dernière ayant été faite en 2020, la prochaine sera effectuée en 2024 de manière concomitante avec la révision du PLH. L'observatoire sera mobilisé en 2023 sur le périmètre de l'ORCOD-IN en tant qu'outil de suivi et d'évaluation du dispositif. Compte tenu de la forte mobilisation des partenaires sur l'ORCOD-IN, l'élargissement du dispositif d'observation aux petites copropriétés sera réétudié ultérieurement.

Les deux premières éditions de 2015 et 2017 ont permis de construire une base de données fiable, dont une grande partie des indicateurs caractérisant les copropriétés (notamment ceux relatifs aux caractéristiques structurelles, à l'environnement urbain et à l'état d'entretien) évoluent assez peu même si une actualisation serait souhaitable.

En 2020, les principaux travaux d'actualisation ont donc concerné les

trois séries d'indicateurs considérés comme les plus sensibles :

- > Le taux d'exonérés à la Taxe d'Habitation (cette base de données et cet indicateur devrait perdurer les prochaines années).
- > La situation financière de la copropriété (actualisation annuelle des données issues du RNC).
- > Le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier (actualisation tous les 4 ans des données issues de DV3F).

Le VOC identifie en 2020 un total de 23 copropriétés en difficulté et 33 en situation de fragilité, totalisant 5 232 logements. La majorité de ces copropriétés se situent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Concernant les copropriétés de la Galerie Wagner, un comité de pilotage a eu lieu en décembre 2021 présentant l'avancement du plan de sauvegarde :

- > Travaux d'urgence : ascenseurs (en anticipé) en cours de finalisation, pour les autres lots la consultation des entreprises est terminée avec la nécessité du vote d'une enveloppe supplémentaire.
- > Impayés : les impayés stagnent, avec des disparités entre copropriétés.
- > Le portage foncier est réalisé par la SPL Agate. Un accroissement du

portage ciblé pour accompagner la stratégie de recouvrement des impayés est en cours d'étude.

La convention de l'OPAH-CD des Grillons a été signée en octobre 2020 avec une échéance à 2024. En 2021, des actions de communication régulières ont eu lieu (flyer, questionnaire, atelier participatif, journal de la copropriété...). Une participation massive a été constatée à l'assemblée générale de 2021, permettant le vote de résolutions (notamment la démolition des garages permettant l'aménagement de la nouvelle entrée de la copropriété et les travaux de la ligne T2). La situation financière de la copropriété est en nette amélioration. Finalement, le suivi social a été moins important que prévu en 2021 mais est à surveiller en 2022 (appels de fond travaux en cours). Enfin, la réhabilitation globale avance, avec en premier lieu le vote de la maîtrise d'oeuvre des travaux d'urgence qui pourront être financés par l'Anah dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés.

Le recyclage de la copropriété « Le Portal » est en phase d'acquisition. Le projet a été validé par l'ANRU en novembre 2020. La convention NPNRU, intégrant ce projet, a été signée en décembre 2021. La Ville de Nîmes assure le pilotage de l'opération. Une réunion publique a eu lieu en juillet 2021 à destination des copropriétaires, habitants et commerçants pour présenter le projet

Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées

de restructuration prévu jusqu'en 2026. Le portage foncier est réalisé par l'EPF pour le rachat de l'ensemble des logements de la copropriété et par la SPL pour les commerces.

L'action définie au PLH pour la mise en place d'une OPAH Copropriétés Dégradées multisites en QPV est mise en oeuvre sous la forme d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) sur le quartier Pissevin (et non multisites).

La mission de préfiguration de l'ORCOD du quartier de Pissevin confiée à l'EPF a donné lieu à un rapport rendu le 8 juillet 2021 par la préfète du Gard à la ministre du Logement et confirmant la nécessité d'une intervention publique d'ampleur pour traiter les copropriétés du quartier Pissevin. Ainsi, l'ORCOD du quartier de Pissevin a été déclarée d'intérêt national (ORCOD-IN) par décret du 4 mars 2022. Elle concerne les 12 copropriétés de Pissevin hors Galerie Wagner qui est déjà traitée par un plan de sauvegarde. L'EPF d'Occitanie est désigné coordonnateur de l'ensemble des opérations. Les conventions de portage ont été signées par les partenaires de l'ORCOD (Caisse des Dépôts et Consignations et Promologis avec action logement).

Nîmes Métropole a signé en 2019 une convention de partenariat avec FDI SACICAP afin de trouver des solutions supplémentaires de préfinancement des aides et de financement du reste à charge des propriétaires occupants

modestes. Cette convention est applicable jusqu'au 31 décembre 2022.

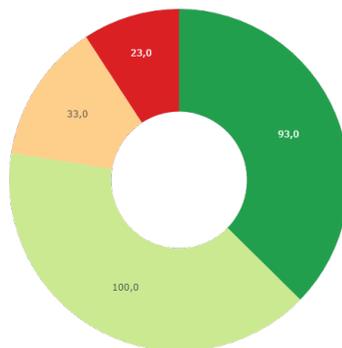
Enfin, la mise en place d'un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC 2) de sortie de dispositif est envisagé pour suivre les copropriétés en fin de redressement.

249
copropriétés suivies
dans le dispositif VOC

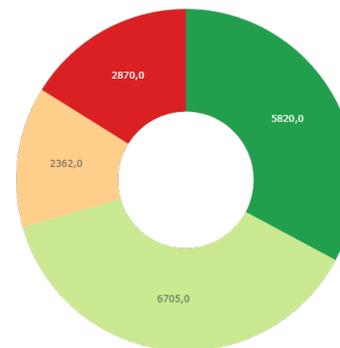
56
copropriétés fragiles
ou en difficulté



ETAT DES COPROPRIÉTÉS SUIVIES EN 2020
(EN NOMBRE)



ETAT DES LOGEMENTS SUIVIS EN 2020
(EN NOMBRE)



■ En difficulté ■ Fragile ■ Stable ■ En bonne santé

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

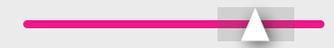
Le VOC puis le POPAC ont permis l'intégration de Nîmes dans le Plan initiative copropriétés de 2018 (volet national puis volet régional), la mise en place de l'OPAH des Grillons, et de l'étude de préfiguration de l'ORCOD conduisant aujourd'hui à l'ORCOD-IN. L'observatoire a permis de cibler les principaux syndicats de copropriétés et d'entreprendre une campagne de communication sur le dispositif MPR COPRO. Enfin, l'agglomération a mis en place des partenariats spécifiques indispensables au traitement des copropriétés (FDI, Action logement, CDC Habitat).

L'accompagnement des copropriétés situées dans les quartiers NPNRU présente des premiers résultats positifs avec notamment des améliorations financières et le vote de travaux.

Dès 2022, les premières actions opérationnelles de l'ORCOD-IN démarreront avec :

- > Le lancement des études techniques sur des copropriétés à redresser ou conforter pour identifier les modalités de soutien ;
- > La définition des travaux d'urgence sur les copropriétés les plus fragilisées, à savoir Soleil Levant et Lou Cigaloun ;
- > La signature de conventions d'intervention entre la Ville de Nîmes, Nîmes Métropole, EPF d'Occitanie, CDC Habitat Social et Action Logement via sa filiale Promologis pour lutter contre les marchands de sommeil et amorcer le redressement de copropriétés par l'acquisition et le portage transitoire de lots.

ETAT
D'AVANCEMENT



Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie

n°13/16

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Apporter une réponse adaptée au vieillissement, à la perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap en diversifiant l'offre : adaptation des logements, structures collectives médicalisées (EHPAD) ou non (maison en partage), habitat intergénérationnel, etc.
- > Favoriser la mise en relation entre l'offre adaptée et les demandes des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie dans le parc social et accroître l'offre publique adaptée.
- > Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes handicapées dans le parc privé.
- > Prioriser et territorialiser les offres nouvelles afin d'offrir un environnement adéquat à ces publics.

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment :

- > La poursuite du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » (volet autonomie)
- > La réalisation de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU cœurs de bourgs
- > La mise en oeuvre de la convention de l'OPAH-RU cœurs de bourgs sur le volet autonomie
- > La constitution de groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs
- > Le financement et la réalisation de maisons en partage
- > La préconisation de communes et projets pour l'offre nouvelle.

BILAN

Dans le cadre du PIG, 271 logements ont fait l'objet de travaux de maintien à domicile soit 96% de l'objectif de la convention (280). En réponse à la forte demande de travaux d'autonomie sur le territoire, 360 visites d'ergothérapie ont eu lieu.

Les travaux préparatoires à la convention d'OPAH-RU Cœurs de bourgs sont en cours, ils témoignent d'un enjeu de maintien à domicile dans les cœurs de village, où la population est généralement plus âgée que dans les autres quartiers des communes concernées. Cet enjeu se traduira vraisemblablement dans les objectifs de la future convention.

Nîmes Métropole finance l'Association pour le Logement du Gard (ALG) dans le cadre du dispositif Loc'Adapt30, plateforme professionnelle destinée à faciliter l'accès au logement adapté en rapprochant en temps réel l'offre et la demande, et à aider à l'adaptation des logements du parc social.

Les maisons en partage se sont développées ces dernières années sur le territoire avec 4 maisons en partage conventionnées depuis 2020 et une en cours de conventionnement, totalisant 107 logements. Deux EHPAD ont également été construits, offrant 173 lits.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, Nîmes Métropole a subventionné les travaux de 271 logements entre 2019 et 2021 sur un objectif triennal de 235, soit des objectifs dépassés (115 %).

Toutefois, en ce qui concerne le parc public, de nombreux chantiers sont encore à mener pour aller plus loin dans la connaissance du parc adapté et adaptable, en s'appuyant sur Loc'Adapt30.

A terme, la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs sociaux permettra de fixer des objectifs en matière d'adaptation du parc social à la perte d'autonomie.

114 % des objectifs atteints en termes de travaux d'adaptation dans le parc privé tous dispositifs confondus



271 logements privés aidés dans le cadre du PIG

EXEMPLE D'UN PROJET D'ADAPTATION FINANÇÉ DANS LE CADRE DU PIG

Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie

Programmation*	Nom d'opération	Nombre de logements	Convention APL
2017	MEP Bezouce	14	2021
	EHPAD Lumière et Paix SPAP	90	Non
	EHPAD Clair Soleil	83	2021
2018	MEP Poulx	19	2020
	MEP Clarensac Promologis	36	En cours
	MEP Caissargues	19	2022
2020	MEP Nîmes	19	2021

HABITATS ADAPTÉS CRÉÉS ET CONVENTIONNÉS ENTRE 2019 ET 2021

ÉVALUATION GÉNÉRALE ET PERSPECTIVES

Le bilan est largement positif en matière d'accompagnement au vieillissement et à la perte d'autonomie.

En effet, d'une part le nombre de logements du parc privé ayant fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dépasse les objectifs fixés dans le PIG, d'autre part le développement des maisons en partage est en plein essor, en partie grâce au règlement d'intervention de Nîmes Métropole qui encourage fortement la réalisation de ces structures d'hébergement collectives. Le développement des maisons en partage permet d'apporter des réponses alternatives aux structures plus médicalisées telles que les EHPAD et les logements-foyers et répond à un besoin très fort.

Seul bémol, malgré le dispositif Loc'Adapt30, le parc public demeure un point faible de l'action à destination de la perte d'autonomie et du handicap. Un enjeu de meilleure connaissance des logements adaptés et adaptables du parc public devient indispensable.

4
maisons
en partage
conventionnées
depuis 2020

280 logements
créés dans des
habitats adaptés
depuis fin 2018



MAISON EN PARTAGE « MAISON DE LAGARDE » INAUGURÉE EN FÉVRIER 2020 À BEZOUCE

ÉTAT
D'AVANCEMENT



Organiser une gestion partagée de la demande sociale et proposer des solutions adaptées aux publics défavorisés

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Harmoniser les pratiques d'accueil et d'information des demandeurs de logement
- > Mettre en place un système de gestion partagée de la demande à l'échelle intercommunale
- > Identifier les demandes prioritaires et favoriser l'accès à une offre adaptée aux besoins, en lien avec la politique d'attribution
- > Rendre le demandeur pleinement acteur dans sa démarche de recherche de logement

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > L'adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande
- > La mise en oeuvre et l'évaluation du PPGD
- > La signature d'une charte de fonctionnement et déploiement du Pôle Logement
- > La mise en place des groupes de travail sur la cotation de la demande et de la location voulue
- > La mise en oeuvre des actions du Plan Logement d'Abord
- > La mise en place des outils et indicateurs de suivi et d'évaluation.

ETAT
D'AVANCEMENT



BILAN

Suite à la présentation en CIL en 2019, le PPGDID a été voté en Conseil communautaire en date du 3 février 2020. Son contenu opérationnel réside en la mise en place d'un Service d'Information et d'Accueil des demandeurs (SIAD), de la gestion partagée de la demande, de la gestion des demandes spécifiques en lien avec les attributions et la cotation de la demande.

La mise en oeuvre du PPGDID a été particulièrement effective sur la première période triennale du PLH. De nombreuses actions ont également déjà été engagées début 2022.

Le nouveau guichet unique d'accueil a été mis en place en 2019. En 2020, Nîmes Métropole devient guichet enregistreur de la demande et propose aux usagers un accueil physique et téléphonique. Depuis sa mise en place, l'accueil téléphonique est privilégié, l'idée étant d'autonomiser le demandeur dans le dépôt des pièces nécessaires à l'instruction de son dossier.

Nîmes Métropole s'est dotée de moyens humains pour répondre aux exigences de ces nouvelles missions, liées à l'évolution du contexte réglementaire.

Le pôle logement regroupe :

- > 4 chargés de relogement.
- > 1 chargée de mission aire d'Accueil des Gens du Voyage.
- > 1 gestionnaire des logements contingent réservataire, en charge des 500 logements sociaux réservés dans le parc public.
- > 1 instructrice en charge de l'accueil des demandeurs.

Le Plan Logement d'Abord, dont l'objectif est de mutualiser les contingents réservataires, mobiliser le parc privé à des fins sociales et la prévention des expulsions n'a pas été mis en oeuvre comme souhaité. Toutefois, des actions relatives à la mutualisation des contingents réservataires et des attributions prioritaires ont été prises :

> la réactivation du groupe de travail inter réservataire pour les livraisons neuves fin 2021 a permis de sensibiliser les partenaires et de les remobiliser sur cette thématique. Le travail réalisé au sein de ce groupe permet de répartir l'ensemble des demandeurs d'une commune sur les différents contingents.

> la mise en place en octobre 2021 de la Commission logement, dont l'objectif est d'organiser et d'harmoniser les mesures d'accompagnement pour les publics prioritaires et les situations complexes. Les membres constitutifs sont les suivants : DDETS, Nîmes Métropole, Conseil Départemental, ville de Nîmes, Bailleurs sociaux, Action logement, ALG 30, SIAO. Elle se réunit tous les 3 mois. En 2021, 35 dossiers de relogements ont été étudiés, dont 9 dossiers où des propositions de relogement ont été faites.

Adoption du PPGDID
en décembre
2019

Institution de la
Commission
Logement en
2021

OBJECTIFS ET CONTENU DU PPGDID		
Organiser la gestion partagée de la demande <ul style="list-style-type: none"> • Modalités locales d'enregistrement • Répartition territoriale des guichets d'enregistrements • Fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande 	Satisfaire le droit à l'information <ul style="list-style-type: none"> • Liste des organismes et services participant au SIAD • Liste des lieux d'accueils (localisation, missions, guichets d'enregistrement ou non) • Missions particulières du ou des lieux d'accueil communs • Règles communes de contenu et de délivrance de l'information <ul style="list-style-type: none"> • Dont délai maximal de réception des demandeurs qui le souhaitent • Dont qualification de l'offre • Dont délai d'attente moyen pour obtenir un logement 	Traiter les demandes émanant des ménages en difficulté <ul style="list-style-type: none"> • Liste des situations des demandeurs qui justifient un examen particulier et instance chargée de les examiner • Moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc social • Conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social
Dispositifs facultatifs : <ul style="list-style-type: none"> • Système de cotation de la demande • Système de location choisie 		

Source : Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de Nîmes

Organiser une gestion partagée de la demande sociale et proposer des solutions adaptées aux publics défavorisés

Pour atteindre les objectifs du Plan Logement d'abord, une feuille de route a été établie pour 2022 et repose sur 3 actions à mettre en œuvre :

- > La mobilisation et la mutualisation des contingents réservataires de logements sociaux, en lien avec la commission Logement.
- > La mobilisation du parc privé à des fins sociales par la captation de logements conventionnés issus du parc privé et par le soutien à des projets de logement accompagné.
- > La prévention des expulsions locatives du parc privé, via le dispositif APPEL30, qui vise à la remobilisation des locataires du parc privé dès l'assignation en justice jusqu'à la participation à l'audience du tribunal.

Le travail sur la cotation de la demande, inscrit dans le PPDGID a été initialisé en décembre 2020 avec l'appui de l'ADIL du Gard. Ce travail a été poursuivi sur toute l'année 2021 en collaboration avec Alès Agglomération, afin d'harmoniser la grille de cotation travaillée.

Une méthode test a été consolidée, l'objectif étant de hiérarchiser les publics prioritaires et favoriser la mixité sociale. Ce travail a été présenté en commission habitat de Nîmes Métropole le 17 novembre 2021. Un atelier cotation s'est tenu le 14 décembre 2021 pour présenter l'état d'avancement à l'ensemble des partenaires.

L'objectif est de permettre à Nîmes Métropole de consacrer 25% des logements de son contingent

réservataire (sur 500 logements) au relogement des publics spécifiques (PDHALPD, DALO...), en s'assurant que la méthode garantisse le bon ordre de priorité, à savoir les demandeurs DALO, le PDALHPD, et enfin les autres publics de la loi LEC.

Le travail sur la cotation doit aboutir à la signature de conventions de réservations avec les bailleurs sociaux. La loi ELAN introduit l'obligation, pour les collectivités, d'instituer un principe de gestion en flux des droits de réservation, afin de fluidifier les attributions. L'article 78 de la loi 3DS porte le délai de mise en conformité des conventions de réservation à cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi ELAN, au lieu de trois, soit d'ici le 24 novembre 2023 (date butoir pour Nîmes Métropole).

EVALUATION GENERALE ET PERSPECTIVES

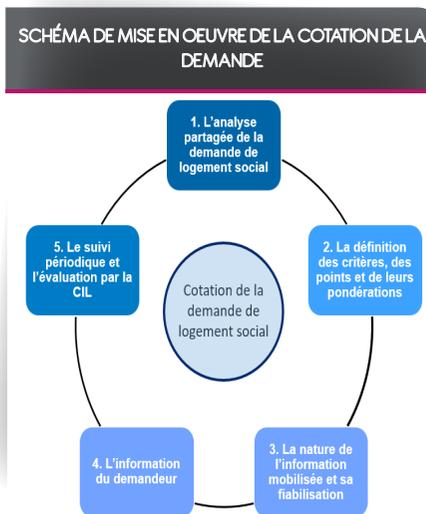
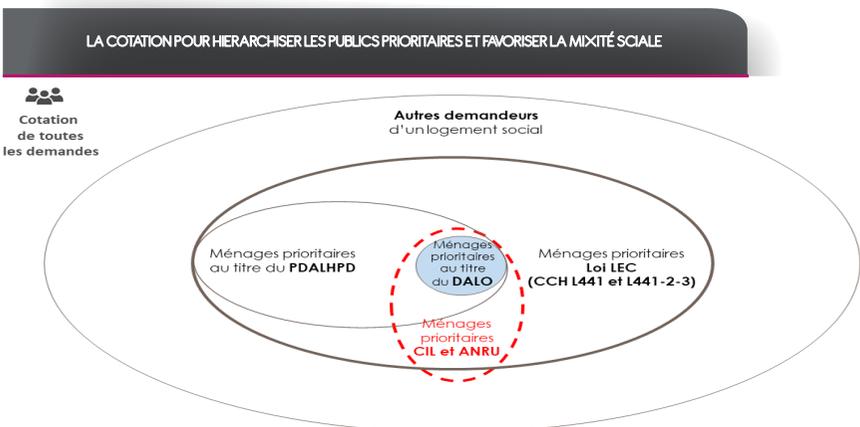
La volonté de Nîmes Métropole d'organiser une gestion partagée de la demande et de proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques s'est matérialisée par un grand nombre d'actions sur la période triennale, conduisant au constat d'un bilan positif. Il est à noter :

- > La création du pôle Logement en 2019
- > La mise en place d'un nouveau guichet enregistreur en 2020
- > Le travail de réflexion engagé dans le cadre de la cotation de la demande en 2020
- > La relance et la création d'instances de travail, dont la commission logement en 2021

Ces résultats encourageants sont confortés par :

- > L'initialisation au premier trimestre 2022 de la mise en place du Service d'information et d'Accueil des demandeurs en logement social (SIAD) pour favoriser l'accès à l'offre et améliorer sa connaissance.
- > La mise en place de la commission de coordination, chargée du suivi de l'ensemble des informations sur l'instruction de la demande (cadre CIA), dont la réunion préparatoire à la mise en œuvre est prévue avant l'été 2022.
- > L'établissement d'une feuille de route 2022, pour la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord

Toutefois, des difficultés sont observées dans la mise en œuvre du Plan logement d'abord, requérant un fort travail partenarial (bailleurs, SIAO...). Il serait également intéressant de réaliser un travail plus approfondi sur la location voulue en lien avec les besoins des ménages et de développer un outil d'observation efficient permettant de suivre les actions du PPGDID. Enfin, un travail de sensibilisation auprès des élus sur la réforme des attributions serait également bénéfique.



Source : Présentation de l'Atelier cotation de 2020

Source : Présentation de l'Atelier cotation de 2020

n°15/16 // Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants

OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Maintenir une offre de logements étudiants quantitativement suffisante dans un contexte de développement de l'offre d'enseignement supérieur.
- > Mieux adapter l'offre aux besoins par la réhabilitation du parc existant et la création d'une offre nouvelle de qualité, située en priorité à proximité des sites d'enseignement et du centre-ville.
- > Améliorer l'information et l'orientation des jeunes et étudiants dans l'accès au logement.
- > Faire évoluer le modèle de la Résidence Habitat Jeunes vers des structures de plus petite taille.

La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :

- > La démolition de la Cité Universitaire Matisse, puis la construction et l'acquisition de nouvelles résidences pour reconstituer l'offre démolie.
- > La mise en place d'un Observatoire Territorial du Logement des Etudiants (OTLE).
- > La réalisation d'une étude-action sur le logement des jeunes dans Nîmes Métropole et la mise en œuvre des préconisations.

EVALUATION GENERALE ET PERSPECTIVES

Les trois premières années du PLH ont permis d'approfondir la connaissance de la situation des jeunes et des étudiants dans leur accès au logement.

Par ailleurs, la reconstitution de l'offre en résidence CROUS est bien avancée.

ETAT
D'AVANCEMENT



BILAN

En 2020, l'agence d'urbanisme a réalisé l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) afin de quantifier et de qualifier les besoins des étudiants en matière de logements dans un contexte de tension du marché du logement et de hausse des effectifs étudiants.

L'Observatoire est porté par le pôle métropolitain Nîmes-Alès et concerne l'analyse de l'offre et de la demande en logements et hébergements des étudiants dans les Communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et d'Alès Agglomération. Il s'inscrit dans le cadre de la mise en place de l'observatoire national du logement des étudiants initié par le ministère de la cohésion des territoires.

Afin de garder sa labellisation, l'OTLE fait l'objet d'une actualisation en 2022, nécessaire tous les deux ans.

Une étude-action sur le logement des jeunes, financée par Nîmes Métropole, a été réalisée en 2020 par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, l'URHAJ Occitanie.

Dans le cadre de l'ORCOD-IN, la Cité Universitaire Matisse sera acquise par l'Etablissement Public Foncier et démolie en 2023.

Dotée de 600 chambres, la Cité U est reconstituée dans un contexte de hausse des effectifs étudiants dans l'agglomération, a fortiori d'étudiants boursiers.

Dans le cadre de cette reconstitution :

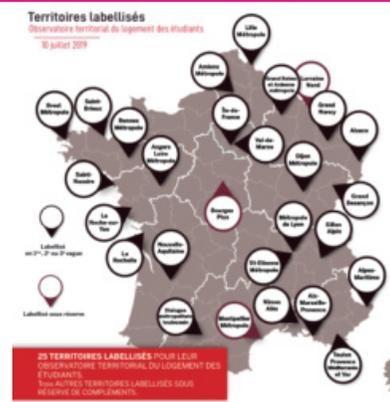
- > La résidence universitaire des Palmes, qui compte 61 logements, a été rachetée en 2019.
- > La résidence Saint-Césaire a été inaugurée à la rentrée 2022. Elle accueille les nouveaux locaux de l'antenne nîmoise du CROUS, des espaces communs, des services et 320 logements totalisant 380 places, avec des T4 dédiés à la colocation.
- > A proximité de l'université Vauban, deux résidences sont à l'étude. Celles-ci seront construites par deux bailleurs sociaux et permettront de mettre sur le marché une quarantaine et une cinquantaine de logements.
- > Près du site universitaire Hoche, le CROUS devrait bénéficier à plus long terme de la mise à disposition d'un terrain par la Ville de Nîmes dans le cadre de la tranche 2 du projet Hoche Université.

PERSPECTIVE D'ARCHITECTE DE LA CITÉ UNIVERSITAIRE MATISSE INAUGURÉE EN SEPTEMBRE 2022



Source : service habitat de Nîmes Métropole, exploitation A.U.

TERRITOIRES LABELLISÉS «OTLE» EN JUILLET 2019



Source : observatoire national du logement des étudiants,

Compléter le réseau des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

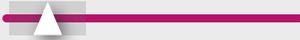
OBJECTIFS ET ACTIONS

- > Répondre aux objectifs du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard 2019-2024
 - > Poursuivre la création et l'aménagement des aires d'accueil restant à réaliser dans le schéma départemental
 - > Réhabiliter l'aire d'accueil Nîmes-Milhaud
 - > Améliorer les conditions de sédentarisation des gens du voyage dans le quartier Croix d'Aspouze par des solutions de logement adaptées aux besoins de ces populations
- La traduction de ces objectifs s'exprime à travers plusieurs actions, notamment par :
- > La réhabilitation de l'aire d'accueil Nîmes-Milhaud
 - > La réalisation de l'aire d'accueil Manduel/Bouillargues
 - > La réalisation de l'aire d'accueil de Saint-Gilles
 - > La réalisation d'une étude diagnostic pour la MOUS Habitat adapté
 - > La mise en oeuvre de la MOUS pour l'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés.

EVALUATION GENERALE ET PERSPECTIVES

Malgré des taux d'occupation satisfaisants, le bilan de cette action est faible sur cette période triennale en matière de création de nouvelles aires. Les difficultés rencontrées sont à mettre en relation avec les sites potentiels d'implantation, sur du foncier complexe à mobiliser. La MOUS cabanisation n'a pas été lancée pour des raisons foncières, malgré tout le travail préparatoire réalisé par les services.

ETAT
D'AVANCEMENT



Nîmes Métropole est compétente en matière de «création, gestion administrative, technique et entretien des aires d'accueil des gens du voyage» depuis 2012.

Dans le cadre du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du voyage du Gard 2019-2024, les obligations de Nîmes Métropole au regard des besoins identifiés sont les suivantes :

- > Réhabilitation de l'aire d'accueil existante Nîmes-Milhaud.
- > La réalisation de l'aire d'accueil de Saint-Gilles.
- > La réalisation d'une aire mixte accueil et sédentarisation Bouillargues-Manduel.

Fermée depuis 2019, l'aire d'accueil de Nîmes-Milhaud située à Saint-Césaire a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation. Un budget de 1 800 000 euros a été alloué. Réouverte en août 2021, l'aire d'accueil bénéficie d'une bonne occupation du site, qui atteint 63%, avec une rotation des usagers toutes les trois semaines environ. Cette aire d'accueil comprend 61 emplacements pour 122 places, elle est destinée aux voyageurs semi-sédentaires. Des travaux de végétalisation ont été réalisés.

Inaugurée en avril 2016, l'aire de Marguerittes comprend 11 emplacements et observe un taux d'occupation satisfaisant également qui s'élève sur 12 mois à 79%.

Les aires de Saint-Gilles et de Manduel/Bouillargues n'ont pas été réalisées.

Des réflexions ont été engagées sur la réalisation d'une Maîtrise d'oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) «cabanisation» sur la commune de Milhaud sur le quartier de la Croix d'Aspouze.

Toutefois, la MOUS Habitat adapté sur n'a pas été réalisée faute de possibilité de relogement sur site, en raison de problématiques d'inondation et de loi Barnier, puisque le site est situé entre la voie ferrée et l'autoroute.

63% d'occupation pour
Saint-césaire
79% d'occupation pour
Marguerittes

61 emplacements
122 places



3

TABLEAUX
DE BORD



TABLEAU DES COMMUNES SRU

	CONSTRUCTION NEUVE	FORME URBAINE - MAISON INDIVIDUELLE						FORME URBAINE - LOGEMENT INTERMÉDIAIRE				FORME URBAINE - LOGEMENT COLLECTIF			
	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF
Communes SRU	3950	4138	105%	652	1005	24%	154%	667	275	7%	41%	2631	2858	69%	109%
Bouillargues	125	31	25%	38	18	58%	48%	38	10	32%	27%	50	3	10%	6%
Caissargues	108	71	66%	22	8	11%	37%	22	7	10%	33%	65	56	79%	87%
Caveirac	105	38	36%	32	34	89%	108%	32	4	11%	13%	42	0	0%	0%
Clarensac	105	137	130%	32	16	12%	51%	32	53	39%	168%	42	68	50%	162%
Garons	88	203	232%	26	68	33%	259%	26	18	9%	69%	35	117	58%	334%
Générac	100	36	36%	30	19	53%	63%	30	1	3%	3%	40	16	44%	40%
Manduel	163	91	56%	49	26	29%	53%	49	31	34%	64%	65	34	37%	52%
Marguerittes	235	73	31%	47	23	32%	49%	47	33	45%	70%	141	17	23%	12%
Milhaud	185	139	75%	37	21	15%	57%	37	0	0%	0%	111	118	85%	106%
Nîmes	2400	2901	121%	240	531	18%	221%	240	26	1%	11%	1920	2344	81%	122%
Poux	85	191	225%	26	127	66%	498%	26	45	24%	176%	34	19	10%	56%
Redessan	103	93	91%	31	16	17%	52%	31	38	41%	124%	41	39	42%	95%
Saint-Gilles	150	134	89%	45	98	73%	218%	60	9	7%	15%	45	27	20%	60%
Communes non SRU	685	585	85%	242	423	72%	175%	242	91	16%	38%	202	71	12%	35%
Total général	4635	4723	102%	894	1428	30%	160%	909	366	8%	40%	2833	2929	62%	103%

Sources : Ministère de la transition écologique, Sit@del 2 en date de prise en compte, programmation HLM de Nîmes Métropole et bilan des aides à la pierre, base des PTZ - ANIL, enrichissement et exploitation A'U. Objectifs triennaux du PLH et mises en chantier entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

PRODUITS - LOGEMENTS PRIVÉS				PRODUITS - LOGEMENTS ABORDABLES				PRODUITS - LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX				PRODUITS - LOGEMENTS SPÉCIFIQUES			
OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF
2047	2768	67%	135%	816	465	11%	57%	1087	511	12%	47%	154	394	10%	256%
50	24	77%	48%	25	7	23%	28%	50	0	0%	0%	10	0	0%	0%
38	48	68%	126%	27	4	6%	15%	43	0	0%	0%	10	19	27%	200%
42	18	47%	43%	21	18	47%	86%	42	2	5%	5%	6	0	0%	0%
42	14	10%	33%	21	12	9%	57%	42	75	55%	179%	10	36	26%	360%
35	76	37%	216%	18	62	31%	354%	35	65	32%	187%	5	0	0%	0%
40	2	6%	5%	20	18	50%	90%	40	16	44%	40%	0	0	0%	
65	29	32%	45%	33	22	24%	68%	65	40	44%	61%	8	0	0%	0%
81	52	71%	64%	59	8	11%	14%	95	13	18%	14%	12	0	0%	0%
64	30	22%	47%	46	10	7%	22%	75	99	71%	133%	10	0	0%	0%
1429	2270	78%	159%	480	205	7%	43%	491	106	4%	22%	66	320	11%	489%
34	119	62%	351%	17	30	16%	176%	34	23	12%	67%	10	19	10%	200%
41	14	15%	34%	21	7	8%	34%	41	72	77%	175%	5	0	0%	0%
87	72	54%	83%	30	62	46%	207%	33	0	0%	0%	5	0	0%	0%
350	271	46%	77%	103	206	35%	200%	232	94	16%	40%	20	14	2%	72%
2397	3039	64%	127%	919	671	14%	73%	1319	605	13%	46%	174	408	9%	235%

TABLEAU DES SECTEURS

	CONSTRUCTION NEUVE			FORME URBAINE - MAISON INDIVIDUELLE				FORME URBAINE - LOGEMENT INTERMÉDIAIRE				FORME URBAINE - LOGEMENT COLLECTIF			
	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF
Bois de Leins	110	96	87%	41	92	96%	224%	41	4	4%	10%	28	0	0%	0%
Domessargues	10	11	110%	4	9	82%	225%	4	2	18%	50%	2	0	0%	0%
Fons	30	22	73%	9	22	100%	244%	9	0	0%	0%	12	0	0%	0%
Gojan	13	17	136%	5	17	100%	340%	5	0	0%	0%	3	0	0%	0%
Mauressargues	3	5	200%	1	5	100%	500%	1	0	0%	0%	1	0	0%	0%
Montagnac	5	7	140%	2	7	100%	350%	2	0	0%	0%	1	0	0%	0%
Moulézan	10	13	130%	4	11	85%	275%	4	2	15%	50%	2	0	0%	0%
Saint-Bauzély	10	9	90%	4	9	100%	225%	4	0	0%	0%	2	0	0%	0%
Saint-Mamert-du-Gard	30	12	40%	12	12	100%	100%	12	0	0%	0%	6	0	0%	0%
Camargue	150	134	89%	45	98	73%	218%	60	9	7%	15%	45	27	20%	60%
Saint-Gilles	150	134	89%	45	98	73%	218%	60	9	7%	15%	45	27	20%	60%
Est-Costières	640	494	77%	181	141	29%	78%	181	104	21%	57%	278	249	50%	90%
Bouillargues	125	31	25%	38	18	58%	48%	38	10	32%	27%	50	3	10%	6%
Caissargues	108	71	66%	22	8	11%	37%	22	7	10%	33%	65	56	79%	87%
Garons	88	203	232%	26	68	33%	259%	26	18	9%	69%	35	117	58%	334%
Manduel	163	91	56%	49	26	29%	53%	49	31	34%	64%	65	34	37%	52%
Redessan	103	93	91%	31	16	17%	52%	31	38	41%	124%	41	39	42%	95%
Rodilhan	55	5	9%	17	5	100%	30%	17	0	0%	0%	22	0	0%	0%
Gardonnenque	240	278	116%	83	177	64%	214%	83	46	17%	56%	75	55	20%	74%
Dions	10	5	50%	4	5	100%	125%	4	0	0%	0%	2	0	0%	0%
La Calmette	55	57	104%	17	41	72%	248%	17	2	4%	12%	22	14	25%	64%
La Rouvière	10	29	290%	4	20	69%	500%	4	9	31%	225%	2	0	0%	0%
Montignargues	10	2	20%	4	2	100%	50%	4	0	0%	0%	2	0	0%	0%
Saint-Chartes	35	54	154%	14	43	80%	307%	14	11	20%	79%	7	0	0%	0%
Sainte-Anastasie	30	29	97%	12	25	86%	208%	12	4	14%	33%	6	0	0%	0%
Saint-Génies-de-Malgoirès	78	72	93%	23	19	26%	82%	23	12	17%	52%	31	41	57%	132%
Sauzet	13	30	240%	5	22	73%	440%	5	8	27%	160%	3	0	0%	0%
Garrigues	485	380	78%	130	232	61%	178%	130	98	26%	75%	225	50	13%	22%

Sources : Ministère de la transition écologique, Sit@del 2 en date de prise en compte, programmation HLM de Nîmes Métropole et bilan des aides à la pierre, base des PTZ - ANIL, enrichissement et exploitation A'U.
Objectifs triennaux du PLH et mises en chantier entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

PRODUITS - LOGEMENTS PRIVÉS				PRODUITS - LOGEMENTS ABORDABLES				PRODUITS - LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX				PRODUITS - LOGEMENTS SPÉCIFIQUES			
OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF	OBJECTIFS	TOTAL RÉALISÉ	PART SUR LA CONSTRUCTION NEUVE	ATTEINTE DE L'OBJECTIF
57	51	53%	89%	17	45	47%	273%	36	0	0%	0%	0	0		
6	4	36%	73%	2	7	64%	467%	3	0	0%	0%	0	0		
15	12	55%	80%	5	10	45%	222%	11	0	0%	0%	0	0		
7	8	47%	119%	2	9	53%	480%	4	0	0%	0%	0	0		
1	2	40%	163%	0	3	60%	800%	1	0	0%	0%	0	0		
3	4	57%	145%	1	3	43%	400%	2	0	0%	0%	0	0		
6	8	62%	145%	2	5	38%	333%	3	0	0%	0%	0	0		
6	6	67%	109%	2	3	33%	200%	3	0	0%	0%	0	0		
15	7	58%	47%	5	5	42%	111%	11	0	0%	0%	0	0		
87	72	54%	83%	30	62	46%	207%	33	0	0%	0%	5	0		
87	72	54%	83%	30	62	46%	207%	33	0	0%	0%	5	0		
256	194	39%	76%	131	104	21%	80%	253	177	36%	70%	47	19	4%	247%
50	24	77%	48%	25	7	23%	28%	50	0	0%	0%	10	0		
38	48	68%	126%	27	4	6%	15%	43	0	0%	0%	10	19	27%	50%
35	76	37%	216%	18	62	31%	354%	35	65	32%	187%	5	0		
65	29	32%	45%	33	22	24%	68%	65	40	44%	61%	8	0		
41	14	15%	34%	21	7	8%	34%	41	72	77%	175%	5	0		
28	3	60%	11%	8	2	40%	24%	19	0	0%	0%	10	0		
124	117	42%	95%	36	85	31%	236%	80	76	27%	95%	8	0		
6	5	100%	91%	2	0	0%	0%	3	0	0%	0%	0	0		
28	16	28%	58%	8	27	47%	327%	19	14	25%	73%	3	0		
6	8	28%	145%	2	15	52%	1000%	3	6	21%	200%	0	0		
6	2	100%	36%	2	0	0%	0%	3	0	0%	0%	0	0		
19	38	70%	197%	5	16	30%	305%	11	0	0%	0%	2	0		
15	24	83%	160%	5	5	17%	111%	11	0	0%	0%	0	0		
39	15	21%	39%	12	9	13%	77%	27	48	67%	176%	4	0		
7	9	30%	134%	2	13	43%	693%	4	8	27%	205%	0	0		
197	204	54%	103%	101	89	23%	89%	187	54	14%	29%	24	33	9%	71%

TABLEAU DES SECTEURS

	CONSTRUCTION NEUVE			FORME URBAINE - MAISON INDIVIDUELLE				FORME URBAINE - LOGEMENT INTERMÉDIAIRE				FORME URBAINE - LOGEMENT COLLECTIF			
Bezouce	45	24	53%	14	7	29%	52%	14	3	13%	22%	18	14	58%	78%
Cabrières	28	50	182%	11	35	70%	318%	11	15	30%	136%	6	0	0%	0%
Lédenon	25	22	88%	10	20	91%	200%	10	2	9%	20%	5	0	0%	0%
Marguerittes	235	73	31%	47	23	32%	49%	47	33	45%	70%	141	17	23%	12%
Poulx	85	191	225%	26	127	66%	498%	26	45	24%	176%	34	19	10%	56%
Saint-Gervasy	38	8	21%	11	8	100%	71%	11	0	0%	0%	15	0	0%	0%
Sernhac	30	12	40%	12	12	100%	100%	12	0	0%	0%	6	0	0%	0%
Nîmes	2400	2901	121%	240	531	18%	221%	240	26	1%	11%	1920	2344	81%	122%
Nîmes	2400	2901	121%	240	531	18%	221%	240	26	1%	11%	1920	2344	81%	122%
Vaunage	300	238	79%	99	103	43%	104%	99	65	27%	66%	102	70	29%	69%
Caveirac	105	38	36%	32	34	89%	108%	32	4	11%	13%	42	0	0%	0%
Clarensac	105	137	130%	32	16	12%	51%	32	53	39%	168%	42	68	50%	162%
Langlade	50	49	98%	20	41	84%	205%	20	6	12%	30%	10	2	4%	20%
Saint-Côme-et-Maruéjols	20	3	15%	8	3	100%	38%	8	0	0%	0%	4	0	0%	0%
Saint-Dionisy	20	11	55%	8	9	82%	113%	8	2	18%	25%	4	0	0%	0%
Vistre-Costières	310	202	65%	75	54	27%	72%	75	14	7%	19%	161	134	66%	83%
Bernis	25	27	108%	8	14	52%	187%	8	13	48%	173%	10	0	0%	0%
Générac	100	36	36%	30	19	53%	63%	30	1	3%	3%	40	16	44%	40%
Milhaud	185	139	75%	37	21	15%	57%	37	0	0%	0%	111	118	85%	106%
TOTAL NM	4635	4723	102%	894	1428	30%	160%	909	366	8%	40%	2833	2929	62%	103%

Sources : Ministère de la transition écologique, Sit@del 2 en date de prise en compte, programmation HLM de Nîmes Métropole et bilan des aides à la pierre, base des PTZ - ANIL, enrichissement et exploitation A'U. Objectifs triennaux du PLH et mises en chantier entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

PRODUITS - LOGEMENTS PRIVÉS				PRODUITS - LOGEMENTS ABORDABLES				PRODUITS - LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX				PRODUITS - LOGEMENTS SPÉCIFIQUES			
22	6	25%	27%	7	4	17%	59%	16	0	0%	0%	2	14	58%	14%
14	15	30%	109%	4	22	44%	533%	10	13	26%	135%	0	0		
13	7	32%	56%	4	10	45%	267%	9	5	23%	57%	0	0		
81	52	71%	64%	59	8	11%	14%	95	13	18%	14%	12	0		
34	119	62%	351%	17	30	16%	176%	34	23	12%	67%	10	19	10%	50%
19	4	50%	21%	6	4	50%	71%	13	0	0%	0%	0	0		
15	1	8%	7%	5	11	92%	244%	11	0	0%	0%	0	0		
1429	2270	78%	159%	480	205	7%	43%	491	106	4%	22%	66	320	11%	20%
1429	2270	78%	159%	480	205	7%	43%	491	106	4%	22%	66	320	11%	20%
131	77	32%	59%	56	48	20%	86%	114	77	32%	68%	16	36	15%	43%
42	18	47%	43%	21	18	47%	86%	42	2	5%	5%	6	0		
42	14	10%	33%	21	12	9%	57%	42	75	55%	179%	10	36	26%	28%
25	32	65%	129%	8	17	35%	227%	18	0	0%	0%	0	0		
11	3	100%	27%	3	0	0%	0%	6	0	0%	0%	0	0		
11	10	91%	91%	3	1	9%	33%	6	0	0%	0%	0	0		
117	54	27%	46%	70	33	16%	47%	123	115	57%	93%	10	0	0%	
13	22	81%	175%	4	5	19%	133%	9	0	0%	0%	0	0		
40	2	6%	5%	20	18	50%	90%	40	16	44%	40%	0	0		
64	30	22%	47%	46	10	7%	22%	75	99	71%	133%	10	0		
2397	3039	64%	127%	919	671	14%	73%	1319	605	13%	46%	174	408	9%	235%

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU BILAN DES ACTIONS

AXE 1

AGIR SUR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

ACTIONS	Bilan général/ Réalisations « clé »	Avancement 2019-2021
<p>① Soutenir la construction de 435 logements sociaux familiaux par an, dans un objectif de rééquilibrage territorial</p>	<ul style="list-style-type: none"> > La moitié des objectifs globaux atteints dans un contexte contraint (RLS, contexte de crise sanitaire) > Une logique de rééquilibrage de la programmation à l'œuvre > Un travail partenarial engagé pour optimiser les marges locales <p>Un bilan encourageant, des efforts à poursuivre</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 
<p>② Conforter le volet habitat du renouvellement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Une mise en œuvre de la convention NPNRU 2021-2024 > Des dispositifs d'observation consolidés (observatoire des QPV) > Une mise en place de la charte partenariale de relogement > Un relogement actif > Une feuille de route opérationnelle et des financements engagés en 2022 <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 
<p>③ Assurer la reconstitution de l'offre démolie et la diversification de l'offre nouvelle dans les quartiers NPNRU</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Une validation politique qui atteint 88% des logements pré identifiés dans le cadre de la ROLLS > La formalisation de dispositifs de suivi : atlas de la ROLLS, observatoire des sites et projets > Des logements déjà mis en chantier, certains étant même déjà livrés <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 
<p>④ Mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Les documents cadres et opérationnels liés aux exigences règlementaires ont été adoptés : charte de relogement CIA, PPGDID <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 

AXE 2

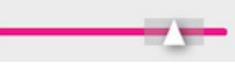
MAITRISER DAVANTAGE LA CONSTRUCTION NEUVE

ACTIONS	Bilan général/ Réalisations « clé »	Avancement 2019-2021
<p>⑤ Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Un accompagnement à la révision des PLU structuré > Une mise à disposition de foncier aménagé > Un partenariat avec l'EPF consolidé > La définition d'une stratégie foncière à venir <p>Un bilan encourageant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 
<p>⑥ Développer le partenariat avec les acteurs du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Des démarches partenariales ralenties par le contexte sanitaire : aucune signature de conventions partenariales d'objectifs > La mise en place du club des opérateurs > Des relations plus étroites avec les bailleurs sociaux <p>Un bilan nuancé</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 
<p>⑦ Créer un Office Foncier Solidaire pour développer l'offre de logements abordables</p>	<ul style="list-style-type: none"> > La présentation du fonctionnement d'un Organisme de Foncier Solidaire > Un soutien à poursuivre en matière d'accession sociale <p>Un bilan nuancé</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 
<p>⑧ Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Une animation eu suivi du PLH mené à bien > L'actualisation de l'observatoire des sites et projets > Un bilan triennal réalisé > Une relance des RDV de l'habitat dès 2023 <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT</p> 

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU BILAN DES ACTIONS

AXE 3

REVITALISER LE CŒUR DE VILLE ET VILLAGES

ACTIONS	Bilan général/ Réalisations « clé »	Avancement 2019-2021
<p>9 Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privé</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Un objectif atteint avec le PIG Habiter mieux > Des freins opérationnels et conjoncturels pour les OPAH > Une OPAH RU Cœur de bourgs en phase pré-opérationnelle sur 7 communes > Des objectifs de conventionnement atteints à 73% <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>
<p>10 Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Un bilan positif du PIG avec des résultats supérieurs à ceux attendus en matière de gain énergétique > Une mobilisation notable des propriétaires sur le volet énergétique > Des résultats plus mitigés dans les périmètres d'OPAH <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>
<p>11 Lutter contre la vacance, la non-décence et l'insalubrité</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Des objectifs de travaux revus à la baisse, en dessous des attendus dans le cadre du PIG > Des résultats encourageants à Richelieu > Un suivi de l'indignité renforcé sur Saint-Gilles > En perspective, des outils bientôt déployés sur les secteurs stratégiques (permis de louer, permis de diviser) <p>Un bilan nuancé</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>
<p>12 Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées</p>	<ul style="list-style-type: none"> > La mise à jour de l'observatoire des copropriétés en 2020 > 249 copropriétés suivies > Une mise en place progressive des interventions en NPNRU > Des copropriétés en voie d'amélioration financière > Des partenariats renforcés avec les acteurs de l'habitat (CDC, action logement, FDI) <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>

AXE 4

PROPOSER DES SOLUTIONS ADAPTEES POUR TOUS

ACTIONS	Bilan général/ Réalisations « clé »	Avancement 2019-2021
<p>13 Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Des objectifs atteints en termes de travaux d'adaptation dans le parc privé > Un règlement d'intervention incitatif > Un essor des maisons en partage > Un parc social encore peu adapté à la perte d'autonomie <p>Un bilan satisfaisant</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>
<p>14 Organiser une gestion partagée de la demande sociale et proposer des solutions adaptées aux publics défavorisés</p>	<ul style="list-style-type: none"> > La création du pôle logement > La mise en place du guichet enregistreur > Une réflexion engagée sur la cotation de la demande > La relance et la création d'instances de travail > Des difficultés dans la mise en œuvre du plan logement d'abord <p>Un bilan nuancé</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>
<p>15 Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Un dispositif d'observation du logement étudiant opérationnel > Une reconstitution de l'offre en résidence CROUS bien avancée <p>Un bilan nuancé</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>
<p>16 Compléter le réseau des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage</p>	<ul style="list-style-type: none"> > La réhabilitation de l'aire des gens du voyage de Saint-Césaire > Des aires non réalisées > Une MOUS non engagée à ce jour <p>Une mise en œuvre difficile</p>	<p>ETAT D'AVANCEMENT </p>

Géraldine REY-DESCHAMPS
Nîmes Métropole
Vice-présidente déléguée à
l'habitat et au renouvellement urbain
04 66 76 71 19
geraldine.rey-deschamps@ville-nimes.fr

Xavier BOURGEAIS
Chef du service Habitat
Direction Générale
Développement du territoire / Habitat
06 25 44 38 37
xavier.bourgeais@nimes-metropole.fr

Virginie PARISON
Chef du pôle parc public
Direction Générale
Développement du territoire / Habitat
06 89 72 02 76
virginie.parison@nimes-metropole.fr

Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire - Septembre 2022

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne



Découvrez votre territoire
CartA'U

www.observatoire.audrna.com

