



Document d'orientation



Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Nîmes Métropole

Version du Conseil communautaire du 30 septembre 2019

.....

Sommaire

Préambule	6
1. Agir sur l'équilibre social du territoire	8
1.1 Rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de Nîmes Métropole	10
1.2 Réaliser le projet de renouvellement urbain et reconstituer l'offre à l'échelle communautaire	11
1.3 Partager et mettre en œuvre des principes d'équilibre territorial des attributions	13
2. Maîtriser davantage la construction neuve	16
2.1 Renforcer la stratégie foncière	18
2.2 Développer la dimension opérationnelle	19
2.3 Animer le PLH et évaluer les actions	21
3. Revitaliser le cœur des villes et villages	22
3.1 Intervenir dans les centres-villes et villages, en articulation avec les dispositifs existants	24
3.2 Améliorer le parc existant et lutter contre l'habitat indigne	25
3.3 Poursuivre et renforcer l'intervention dans les copropriétés dégradées	26
4. Proposer des solutions adaptées pour tous	28
4.1 Apporter des solutions pérennes de logement et d'hébergement aux personnes défavorisées	30
4.2 Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants	32
4.3 Poursuivre la diversification des réponses aux besoins des personnes âgées et handicapées	33

Cadre législatif

Le contenu du document d'orientation a été redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement. Il « énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.»



Crédit : Matthieu Colin



Villas Florence, Rodilhan.



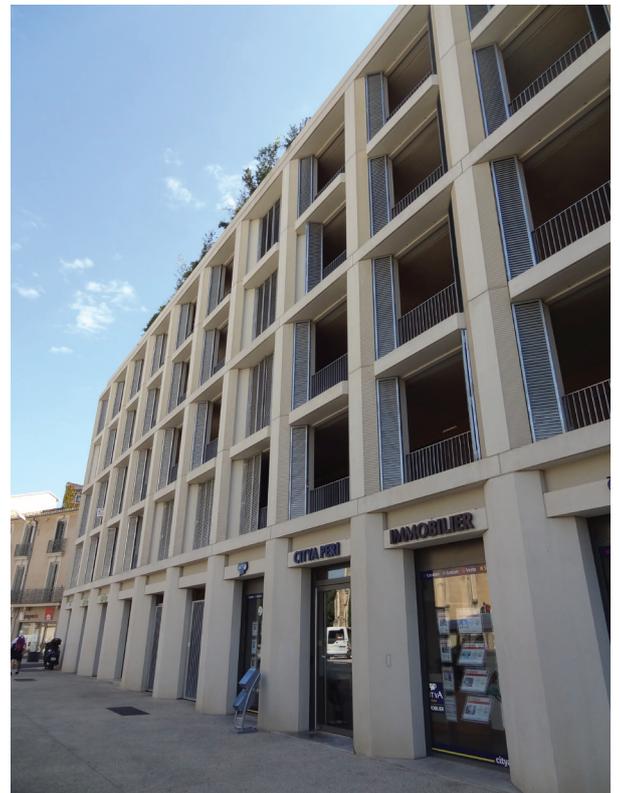
Les Villégiales de Julia, rue Fénelon à Nîmes.



Lotissement «La Maison Bleue» à Langlade.



Ruelles de Sernhac.



La Porte Romaine, place Gabriel Péri à Nîmes.

Préambule



La ZAC de la gare centrale à Nîmes.



Le document d'orientation constitue la synthèse du Programme Local de l'Habitat.

Il est issu d'une large concertation auprès des élus et acteurs locaux, afin de parvenir à un document partagé fixant les grandes orientations de la politique habitat et logement de Nîmes Métropole pour la période 2019-2024.

Cette concertation a été l'occasion de rencontrer l'ensemble des élus communaux et de recenser tous les fonciers et les projets permettant la production de logements dans les années à venir. Afin d'ancrer les objectifs territoriaux dans la réalité du territoire.

Elle a permis de rencontrer les acteurs locaux de l'habitat, du logement et de l'hébergement (acteurs institutionnels, CROUS, RHJ, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, etc.) et ainsi de faire remonter les difficultés rencontrées au quotidien sur l'ensemble des sujets traités par le PLH.

Il s'appuie également sur le diagnostic et le bilan du PLH 2013-2018, précieuses sources d'informations qui viennent apporter des éléments d'analyse objectifs. Ces travaux permettent d'identifier les enjeux à relever sur le territoire, ainsi que les réussites et les limites de la politique habitat menée depuis une douzaine d'années désormais.

Fort de ces éléments, le PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole repose sur 4 orientations fondamentales.

1. L'équilibre social du territoire apparaît comme la plus importante. Elle va concentrer une grande partie des équipes et des financements des collectivités locales. Elle s'attache à lutter contre la concentration ethnique et la concentration de la pauvreté dans certains quartiers, afin de préserver le vivre-ensemble et des valeurs communes entre tous les habitants de l'agglomération. Les actions qui seront menées concernent la démolition et la réhabilitation de logements, ainsi que l'amélioration des espaces publics dans le cadre des 3 projets NPNRU. Mais aussi des politiques d'attribution et de relogement visant à permettre aux ménages les plus fragiles de vivre de vivre dans un environnement moins ségrégué s'ils le souhaitent, ainsi qu'une répartition plus équilibrée des différents produits de logements sur l'ensemble du territoire communautaire.



Le château de Caveirac.



Le centre ancien de Bezouce.

2. La plus grande maîtrise de la construction neuve s'inscrit en droite ligne des évolutions législatives récentes qui confortent l'EPCI comme chef de file de la politique de l'habitat et du logement. Bien que la compétence urbanisme demeure communale, Nîmes Métropole souhaite développer une dimension plus opérationnelle au cours du 3^{ème} PLH. A travers une stratégie et une politique foncière, un dialogue renforcé avec les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs), la mobilisation de la SPL Agate, la Communauté d'agglomération ambitionne de mieux maîtriser la localisation, les formes urbaines et les produits de logement, en articulation avec le projet de territoire, le développement des transports en commun et le PDU. L'enjeu est également de développer une offre de logements abordables destinée aux jeunes actifs du territoire, afin de les accompagner dans leur première acquisition.

3. La revitalisation des cœurs des villes et villages est une attente forte des habitants et élus locaux. Marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire par leurs formes urbaines et leurs modes d'habiter, les centres-bourgs et centres-villes, mais également certains quartiers de faubourg nîmois (Gambetta, Richelieu) concentrent aujourd'hui la dégradation du bâti et la vacance. Nîmes Métropole souhaite accompagner certaines communes dans la revitalisation de leurs centres. Au-delà de ces espaces centraux, les dispositifs existants de réhabilitation des logements seront poursuivis (PIG «Habiter Mieux», PNRQAD de Saint-Gilles, OPAH RU Richelieu), notamment en matière de lutte contre l'indécence. L'action ambitieuse entamée au cours du 2^{ème} PLH pour les copropriétés dégradées prendra une tournure plus opérationnelle dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, avec vraisemblablement, au-delà du plan de sauvegarde de la galerie Wagner, une OPAH Copropriétés Dégradées, voire une ORCOD-IN à Pissevin.

4. La réponse aux besoins de tous les publics et notamment, aux évolutions sociales et démographiques, nécessite un travail de coordination avec de nombreux acteurs. L'enjeu est de lutter contre le sans-abrisme avec la mise en place accélérée du Plan Logement d'Abord et de participer à la mise en œuvre des actions du PDALHPD. Il s'agit également de faciliter l'accès à un logement ou un hébergement adapté et de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les étudiants.

1

Agir sur l'équilibre
social du territoire

Les enseignements et idées-forces du diagnostic font de l'équilibre social de Nîmes Métropole l'enjeu majeur de la décennie à venir.

En effet, dans une ville avec une population précaire, on observe une concentration de ménages à très faibles revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette action transversale concerne aussi bien l'accès à l'éducation et la mixité à l'école que l'accès à l'emploi, à la culture, à la mobilité et aux services publics de tous les habitants. Elle passe par un logement de qualité dans un environnement urbain non ségrégué qui facilite l'intégration sociale des populations.

La politique habitat en la matière ne constitue qu'un volet d'une action publique globale et en partie déjà engagée, avec la réforme de la carte scolaire au collège et la réalisation de la ligne T2 qui desservira les trois quartiers nîmois bénéficiant du programme de renouvellement urbain.

L'habitat, par la répartition des produits de logements sur le territoire, impacte fortement la sociologie des quartiers de Nîmes et des communes périurbaines.

L'objectif de cet axe est donc de réduire les fractures territoriales à l'œuvre dans l'agglomération nîmoise à travers, pour les 3 quartiers NPRU :

- La démolition de plus de 1 200 logements et la réhabilitation de 2 000 logements d'ici 2025.
- L'amélioration du cadre de vie avec des espaces publics requalifiés et des voiries réaménagées.
- L'application de principes d'attribution des logements sociaux qui permettent de limiter la concentration de ménages à faibles ressources dans certains quartiers et certaines communes.
- La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie en grande partie en dehors des quartiers et sur l'ensemble du territoire communautaire.
- La construction de logements abordables et en accession à la propriété en frange des quartiers dans un premier temps.



Le quartier Pissevin à Nîmes.

Crédit : Matthieu Colin

1.1 Rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de Nîmes Métropole

Part de logements sociaux situés à Nîmes



60% des nouveaux
logements sociaux
construits hors Nîmes
et Saint-Gilles



50 logts
sociaux

Résidences sociales
de plus de 50 logements
déconseillées

Opérations d'ensemble



➤ 30% de LLS dans
les communes
SRU déficitaires

➤ 25% de LLS dans
les autres
communes

Au 1^{er} janvier 2017, 86% des 21 000 logements sociaux de Nîmes Métropole sont situés à Nîmes et près de 40% dans les trois quartiers en renouvellement urbain de Chemin Bas d'Avignon, Mas de Mingue et Pissevin-Valdegour. Ces quartiers regroupant par ailleurs la grande majorité des logements sociaux aux loyers les plus bas.

Face à cette situation, Nîmes Métropole souhaite mieux répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire à travers son Programme Local de l'Habitat.

Pour cela, l'objectif est de construire près des deux-tiers des nouveaux logements sociaux hors de la ville centre. Ainsi, la part des logements sociaux situés à Nîmes pourra s'établir autour de 75% en 2025.

Avec près de la moitié des nouveaux logements sociaux construits sur leurs territoires, les communes SRU porteront l'essentiel de l'effort afin notamment de rattraper leur déficit.

Toutefois, pour éviter tout nouveau phénomène de concentration de logements sociaux dans ces communes, le choix est fait d'un PLH mutualisant. Le rattrapage du déficit des communes SRU sera porté par l'ensemble des communes, du moins pour la période triennale 2020-2022, comme le permet le premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette ambition de solidarité intercommunale permet de limiter à 40% la part de logements sociaux dans l'ensemble de la construction neuve pour les communes SRU.

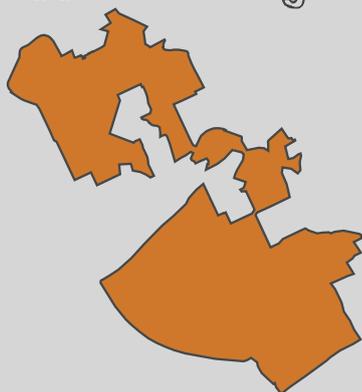
Par ailleurs, en dehors des opérations d'ensemble, les programmes de plus de 50 logements sociaux sont déconseillés, tout comme la trop forte concentration de résidences sociales dans un même quartier ou secteur géographique. Il est préférable de construire des résidences à taille humaine, réparties de manière équilibrée sur les territoires communaux.

Afin d'assurer la diversité des produits de logements, les nouvelles opérations d'ensemble devront compter a minima 30% de logements sociaux dans les communes SRU déficitaires et 25% dans les autres communes.

solidarité intercommunale
mixité sociale rattrapage SRU
résidences à taille humaine

1.2 Réaliser le projet de renouvellement urbain et reconstituer l'offre à l'échelle communautaire

Pissevin Valdegour



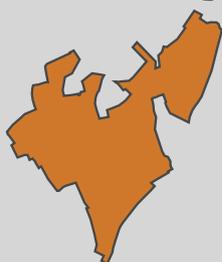
**800 démolitions
900 réhabilitations
et résidentialisations**

Chemin Bas d'Avignon



**150 démolitions
700 réhabilitations
et résidentialisations**

Mas de Mingue



**250 démolitions
250 réhabilitations
et résidentialisations**

La convention de renouvellement urbain de Nîmes Métropole, qui concerne les quartiers de Pissevin-Valdegour, Chemin Bas d'Avignon et Mas de Mingue sera signée en 2019.

D'une enveloppe d'environ 600 millions d'euros, c'est le projet majeur du troisième Programme Local de l'Habitat. Il concerne plus de 25 000 habitants et prévoit, d'ici 10 ans, de renforcer l'attractivité de ces quartiers à travers :

- Une recomposition de la trame viaire et le réinvestissement des espaces publics et des lieux de vie par des aménagements de qualité, soucieux de mettre en valeur les espaces de nature.
- Un désenclavement par une meilleure articulation avec les quartiers environnants, des circulations douces facilitées et l'arrivée de la ligne 2 du TCSP.
- Une amélioration du parc de logements à travers une action sur les copropriétés dégradées, la démolition de plus de 1 200 logements sociaux et la résidentialisation et la réhabilitation de près de 2 000 logements sociaux.
- Une plus grande mixité sociale grâce à la charte de relogement et aux objectifs de la convention intercommunale d'attributions, mais également à la construction de logements privés en remplacement partiel des logements sociaux démolis.

En parallèle, le Contrat de Ville 2015-2020 de Nîmes Métropole met en œuvre plusieurs actions pour améliorer la cohésion sociale des quartiers à travers l'accès à l'éducation, à la santé, à la culture et au sport, l'amélioration de la sécurité et la prévention de la délinquance, mais aussi le développement économique et l'emploi ainsi que le cadre de vie et le renouvellement urbain.

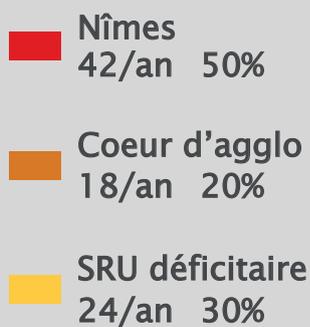
La Ville de Nîmes assure la maîtrise d'ouvrage du projet urbain, tandis que Nîmes Métropole pilote et participe à la mise en œuvre du Contrat de Ville, du relogement et de la politique d'attribution ainsi que de la reconstitution de l'offre démolie et des actions à destination des copropriétés.

renouvellement urbain

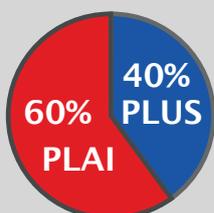
cadre de vie développement économique
politique de la ville désenclavement

1.2 Réaliser le projet de renouvellement urbain et reconstituer l'offre à l'échelle communautaire

Principe de répartition géographique de la reconstitution de l'offre démolie



Catégories des logements reconstruits



Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition d'un peu plus de 1 200 logements sociaux d'ici 2025 sur les trois quartiers.

Toutefois, il est vraisemblable, compte tenu des délais inhérents à la mise en place et au démarrage d'un projet d'une telle envergure, que l'ensemble des démolitions ne soient pas réalisées au cours du 3^{ème} PLH. Dans une optique de lissage dans le temps et au regard d'objectifs déjà élevés de production de logements sociaux, il a été retenu le principe de reconstruire 500 logements sociaux, soit environ 84 par an sur la période 2019-2024.

La reconstitution de l'offre démolie devra être constituée a minima de 60% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Par ailleurs, 12,5% des logements sont réservés à Action Logement hors QPV. Pour les reconstructions in situ, le taux de réservation varie de 17% à 20% pour les réhabilitations lourdes.

La reconstitution, qui est déconnectée du relogement, vise à rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de Nîmes Métropole. Elle est donc envisagée selon la répartition géographique suivante :

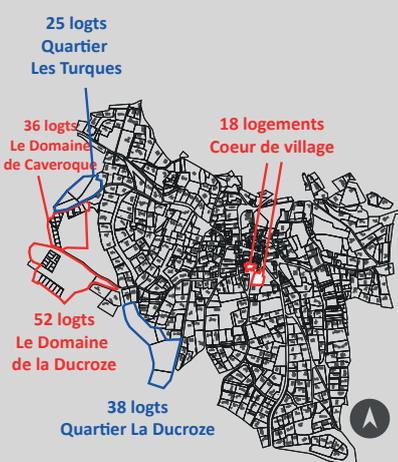
- 50% à Nîmes, soit 42/an. La reconstitution se fera prioritairement en dehors des quartiers NPRU afin de favoriser la diversification des produits de logement. Toutefois, avec l'accord des services de l'Etat, une partie des logements pourra être reconstruite au sein des quartiers NPRU, en fonction des spécificités de chaque quartier, et afin de prendre en compte les souhaits des ménages relogés.
- 20% dans les trois communes du cœur d'agglomération de Marguerittes, Caissargues et Milhaud, soit 6/an pour chaque commune. Bien desservies en transport en commun, pôles d'emploi et offrant un bon niveau d'équipements, de commerces et de services, ces communes sont privilégiées pour la reconstitution de l'offre démolie hors Nîmes.
- 30% dans les 8 autres communes SRU déficitaires, afin de participer à l'effort de rattrapage. Ce qui signifie 3 logts/an pour chaque commune.

Hors Nîmes, la reconstitution est considérée comme de l'offre nouvelle et s'intègre aux objectifs de construction de nouveaux logements sociaux. Ces principes de répartition laissent la possibilité aux communes non SRU qui le souhaitent d'accueillir une part de la reconstitution, qui viendra en déduction des objectifs des communes ciblées ci-dessus.

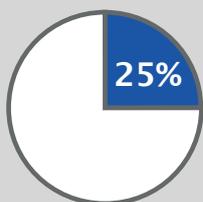
reconstitution de l'offre
PLAI Action Logement
équilibre social du territoire

1.3 Partager et mettre en œuvre des principes d'équilibre territorial des attributions

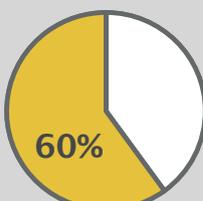
Observatoire des sites et projets exemple de Cabrières



Part des attributions suivies de baux signés des ménages du 1er quartile hors des QPV



Part des attributions des ménages aux ressources > au 1er quartile en QPV



Menée par les bailleurs sociaux avec l'appui des communes, la reconstitution de l'offre démolie sera également facilitée par le prospecteur foncier. Il s'appuiera sur la connaissance du potentiel foncier et des projets habitat de l'agglomération issue du travail réalisé par la Communauté d'agglomération en 2018 ainsi que de l'observatoire des sites et projets actualisé dans le cadre de la révision du PLH.

Ainsi, les projets qui intégreront une part de reconstitution de l'offre pour les premières années du NPRU seront identifiés et annexés à la convention. Tout au long du NPRU, le travail de prospection foncière permettra d'assurer la reconstitution de l'ensemble de l'offre démolie selon les objectifs de répartition géographique établis.

Le 3 octobre 2017, Nîmes Métropole a organisé sa première Conférence Intercommunale du Logement (CIL). En parallèle, une première version du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, la charte partenariale de relogement du NPRU et le document cadre sur les orientations de la CIL, qui préfigure la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), sont rédigés. Le document cadre sur les orientations ont été approuvés lors de la CIL du 7 mai 2019 et seront annexés à la convention NPRU en fin d'année 2019.

Les orientations de la politique intercommunale d'attributions prévoient :

- Une meilleure efficacité de la gestion de la demande et des attributions par la création d'un lieu d'accueil de la demande géré en régie par Nîmes Métropole et la mise en place d'un système de gestion partagée de la demande pour tendre vers un processus d'attribution efficace et transparent.

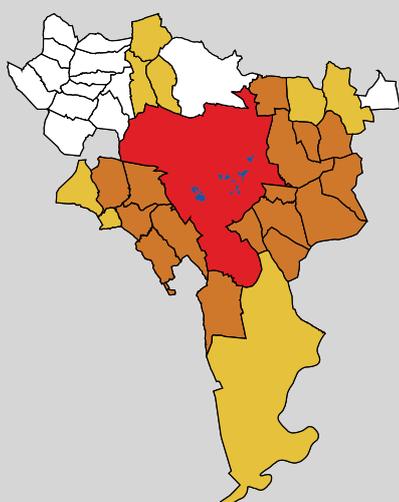
- Un meilleur équilibre territorial qui s'appuie sur plusieurs objectifs. Comme le logement social doit répondre aux besoins des personnes de ressources modestes et défavorisées, au moins 25% des attributions doivent bénéficier aux ménages prioritaires.

D'autre part, pour favoriser l'accueil des ménages les plus défavorisés hors des secteurs déjà fragilisés, l'objectif est de reloger 25% des ménages du 1^{er} quartile hors des QPV. En parallèle, 60% des ménages disposant de ressources supérieures au seuil du 1^{er} quartile se verront attribuer un logement dans les QPV.

politique d'attributions
1er quartile hors QPV prospection foncière
Gestion de la demande

1.3 Partager et mettre en œuvre des principes d'équilibre territorial des attributions

Objectifs de relogement des ménages ANRU



 QPV	30%
 Nîmes hors QPV	40%
 1ère couronne	20%
 2ème couronne	10%



120 relogements
par an

La cellule relogement, a été récemment créée au sein du pôle logement de Nîmes Métropole. Elle a pour missions de visiter les logements d'accueil proposés aux locataires, de vérifier le taux d'effort et le reste à charge des ménages dans son nouveau logement, de les accompagner lors des formalités de déménagement et de suivre leur installation effective dans leur nouveau logement.

Une charte partenariale de relogement sera mise en œuvre tout au long du NPRU. En lien avec les préconisations de l'ANRU et au regard des pratiques observées sur le territoire, elle définit plusieurs objectifs afin de favoriser la mixité sociale et de peuplement à l'échelle de Nîmes Métropole.

Le relogement des ménages se fera en priorité, à hauteur de 40% minimum, dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

En vue de favoriser le relogement des ménages ANRU hors des QPV, les objectifs de relogement sont :

- 40% à Nîmes hors des QPV.
- 30% au sein des QPV.
- 20% dans les communes de première couronne : Bernis, Bezouce, Bouillargues, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Garons, Générac, Langlade, Manduel, Marguerittes, Milhaud, Poulx, Redessan, Rodilhan et St-Gervasy.
- 10% dans les communes de 2^{ème} couronne : Cabrières, Dions, La Calmette, Lédenon, St-Chaptes, St-Côme-et-Maruéjols, St-Dionisy et St-Gilles.

L'ensemble de ces offres de relogement devront permettre d'atteindre un objectif global de 120 relogements par an tout au long du NPRU, soit environ 10% du volume annuel moyen des attributions à l'échelle intercommunale.

Une Commission Technique de Relogement a été mise en place au sein de Nîmes Métropole. Elle a en charge la mise en œuvre du plan de relogement des ménages, conformément aux orientations définies par la CIL et aux dispositions des chartes d'attributions de chaque bailleur.

charte partenariale
de relogement 1ère couronne
parc neuf reconstruction à 100%



Fresque réalisée dans le quartier du Chemin Bas d'Avignon, rue Duguay Trouin.



Travaux de réhabilitation de la résidence Corot à Pissevin, en 2017. Les 174 logements ont été inaugurés en septembre 2018.

2

Maîtriser davantage la construction neuve

Le diagnostic du PLH 2019-2024, mais également l'analyse du marché nîmois réalisée en mai 2017 par la cabinet Adequation, ont souligné l'impact des produits de logements de l'offre nouvelle sur les évolutions sociologiques des communes et les mobilités résidentielles à l'œuvre.

Ainsi, on observe ces dernières années une paupérisation de la ville-centre avec une offre nouvelle destinée aux deux-tiers à des investisseurs, et des jeunes actifs en couple avec ou sans enfant(s) quitter Nîmes pour accéder à la propriété dans le périurbain.

A l'inverse, les communes périphériques proposent à 70% des logements individuels et des lots à bâtir en accession à la propriété, à contre-courant de besoins de plus en plus marqués de plus petites typologies (T2 au T4), souvent en locatif privé, pour des familles monoparentales et des personnes seules de plus en plus nombreuses.

C'est pourquoi Nîmes Métropole, afin de mieux maîtriser la construction nouvelle, souhaite renforcer sa politique foncière ainsi que la dimension opérationnelle du PLH.

L'objectif, à travers notamment la mobilisation de la SPL et l'acquisition de foncier, est de renforcer la production en «secteurs aménagés» sur lesquels seront construits une diversité de typologies et de produits de logements répondant aux besoins du territoire et permettant la mise en œuvre du projet de territoire.

Cette montée en puissance permettra également à la Communauté d'agglomération de développer un dispositif de logement abordable qui pourrait prendre la forme d'un bail réel solidaire.

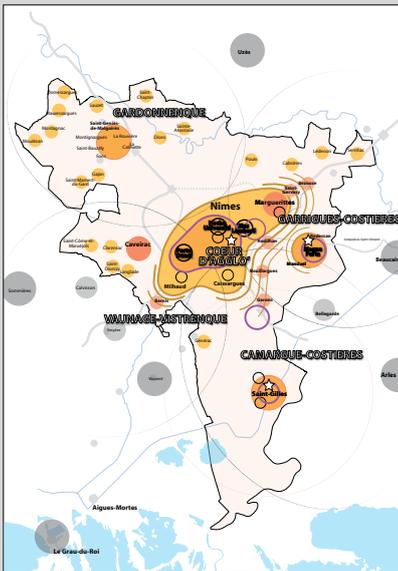
Ce dispositif a pour objectif de permettre à des jeunes ménages qui travaillent sur le territoire d'accéder à la propriété dans la ville-centre.



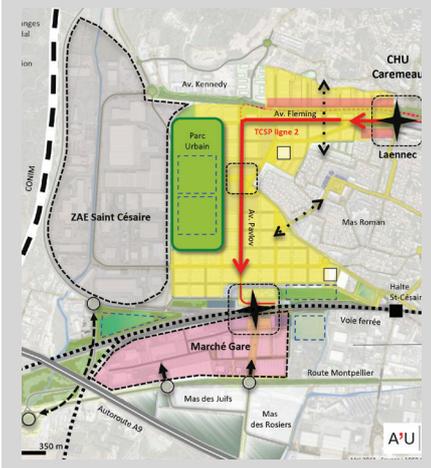
Chantier du programme immobilier de la «Porte Auguste», au croisement des boulevards Gambetta et Amiral Courbet, Nîmes.

2.1 Renforcer la stratégie foncière

Projet de territoire Nîmes Métropole 2030



Plan guide du projet d'aménagement de Porte Ouest



Le deuxième PLH a été celui de la montée en puissance de la politique foncière de Nîmes Métropole, suite à la convention-cadre signée en septembre 2012 avec l'Établissement Public Foncier. Ainsi, en 2018, 50 ha sont conventionnés et plus de 10 ha ont déjà été acquis par l'EPF sur 15 communes pour un montant de 8 millions d'euros. Ces acquisitions devraient permettre la réalisation de plus de 700 logements.

Cette première étape doit être poursuivie lorsque l'on sait que plusieurs projets d'envergure sont identifiés dans l'observatoire des sites et projets. A ce titre, il semble indispensable d'avoir une vision globale, régulière, de suivi de l'avancée des différents projets jusqu'à leur opérationnalité.

Nîmes Métropole veut désormais mener une stratégie foncière et immobilière ambitieuse qui doit permettre d'atteindre les objectifs de production de logements du PLH, autant en termes quantitatifs qu'en matière de diversité des formes urbaines et des produits de logements. L'ambition est également de maîtriser l'étalement urbain et de favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même, dans un département qui a perdu 34 000 hectares de terres arables depuis 1950.

Pour cela, en s'appuyant sur le projet de territoire approuvé en 2018, mais également sur les observatoires du foncier et des sites et projets, la Communauté d'agglomération souhaite définir une véritable stratégie foncière qui identifie et hiérarchise les secteurs de développement prioritaires en matière d'habitat. Cette stratégie foncière permettra de :

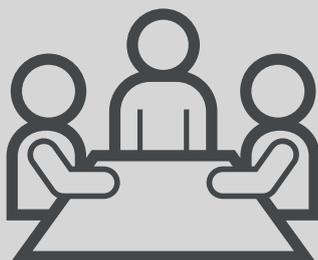
- Engager la constitution de réserves foncières stratégiques à moyen et long termes sur les sites de projets majeurs de l'agglomération tels que porte Ouest.
- Envisager une modulation des aides à la pierre dans le parc public selon la localisation des projets de logements sociaux.
- Redéfinir, dans un cadre partenarial plus souple, les priorités d'intervention de l'EPF sur le territoire communautaire.

Cette politique foncière s'appuiera sur le travail de prospection foncière qui sera mené au sein du service habitat.

acquisitions **stratégie foncière**
priorisation **renouvellement urbain**
réserves **suivi des projets EPF**

2.2 Développer la dimension opérationnelle

Création d'un Club des opérateurs



Accompagnement de la révision des PLU



Signature de conventions partenariales d'objectifs



Entre 2013 et 2018, Nîmes Métropole n'a pas su amortir les effets de la crise économique et immobilière qui a particulièrement affecté l'agglomération.

Le troisième PLH est l'occasion pour la Communauté d'agglomération, encouragée par les évolutions législatives de ces dernières années, d'endosser le rôle de chef de file de la politique de l'habitat et du logement. L'objectif est de mieux maîtriser la production de logements en répondant aux besoins là où ils s'expriment, à travers des produits et des formes urbaines plus adaptés aux attentes des ménages du territoire.

Le développement de cette dimension opérationnelle pourra s'appuyer sur :

- Un dialogue renforcé avec les opérateurs, en intervenant au sein des instances de la FPI, de l'UNAM ou de l'USH, mais aussi en mettant en place un club des opérateurs (promoteurs, bailleurs, lotisseurs, aménageurs) afin de communiquer sur le projet de territoire, présenter les conditions de réussite des grands projets d'aménagement et co-construire ces projets avec les opérateurs.
- Un renforcement du rôle de la SPL Agate et la possibilité de réaliser des ZAC habitat d'intérêt communautaire pour les projets majeurs.
- Une poursuite de l'accompagnement des communes dans la révision de leur PLU et l'élaboration de leurs projets de logements. Cet accompagnement s'assurera de la compatibilité des PLU avec le PLH et encouragera l'utilisation des outils fonciers et juridiques permettant de maîtriser la production de logements. Il facilitera également, le cas échéant, la réalisation des projets par une mise en relation de la commune avec des opérateurs et éventuellement la réalisation d'études de capacité.
- Une convention d'objectifs partenariale avec les principaux bailleurs sociaux visant à ancrer les objectifs du PLH dans la réalité économique et financière de ces derniers. Cette convention permettra de fixer les engagements financiers réciproques de la Communauté d'agglomération et des bailleurs sociaux, dans le périmètre de Nîmes Métropole, en matière de production nouvelle, de réhabilitations, d'adaptation au handicap, etc.

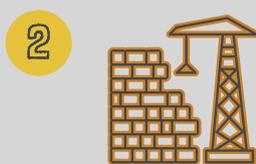
club des opérateurs
SPL Agate accompagnement projets
conventions d'objectifs Suivi PLU

2.2 Développer la dimension opérationnelle

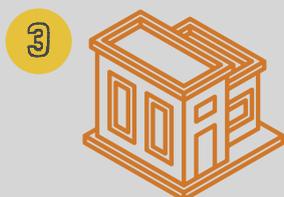
Fonctionnement d'un Office Foncier Solidaire



Acquisition du foncier



Construction des logements



Vente au ménage du
logement, l'OFS demeure
propriétaire du foncier



Ménage paie un loyer
foncier à l'OFS



Ménage revend sa
propriété en accession
sociale. L'OFS agréé la vente.

Le diagnostic a mis en avant un décalage entre l'offre nouvelle de logements et les besoins des ménages, notamment en matière d'équilibre entre la ville-centre et sa périphérie.

En effet, pour un développement plus équilibré de l'agglomération nîmoise, il est important de proposer des logements aux familles en accession à la propriété à Nîmes et des petites typologies, notamment en locatif, pour les personnes âgées et les jeunes dans les communes périurbaines.

En s'appuyant sur une politique foncière renforcée et des opérations d'ensemble portées par la Communauté d'agglomération, l'objectif est de participer activement à l'atteinte des objectifs territorialisés du PLH.

Plusieurs outils sont envisagés et pourront être mis en place progressivement. En matière d'accession à la propriété, une réflexion sera menée en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS) qui permettra de proposer des logements à des prix abordables, dont le niveau sera défini par une étude pré-opérationnelle. L'objectif est de solvabiliser les ménages des 4^{ème} au 7^{ème} déciles, constitués souvent de jeunes ménages en couple ou en familles. Ils sont les plus pénalisés par la pression immobilière. Le dispositif pourrait être expérimenté en premier lieu dans les quartiers NPRU. Il concerne essentiellement Nîmes et le cœur d'agglomération.

De manière plus générale, la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'ensemble majeures, comme Magna Porta et Porte Ouest permettra, en fonction des besoins du secteur et de la commune inscrits dans le Programme d'Actions Territorialités du PLH, de définir les principes d'aménagement, mais aussi la densité, les formes urbaines et la typologie des logements, ainsi que la répartition des produits de logements.

Enfin, prendre en charge la maîtrise d'ouvrage des grands programmes de logement, c'est assurer un rythme de construction plus stable qui garantisse un environnement économique plus sécurisé pour l'économie du bâtiment et les emplois induits. C'est également l'opportunité d'éviter les phénomènes de concurrence entre projets.

maîtrise d'ouvrage bail réel solidaire
ZAC habitat communautaire
office foncier solidaire logement abordable

2.3 Animer le PLH et évaluer les actions

« Rendez-vous de l'habitat »



Commission Social et Habitat



Observatoires



- ✓ du foncier
- ✓ des copropriétés
- ✓ des QPV
- ✓ du marché de l'habitat
- ✓ des sites et projets



Dispositif de suivi
et d'évaluation du PLH

Politique publique partenariale et transversale par nature, la politique de l'habitat doit être partagée avec l'ensemble des acteurs concernés. L'animation en continu du PLH est l'une des clés de réussite de la mise en œuvre des orientations et objectifs fixés.

Les «rendez-vous de l'Habitat», initiés en 2016, seront organisés deux fois par an par Nîmes Métropole. Ces événements regrouperont, autour de thèmes d'actualité présentant un enjeu local, les acteurs institutionnels et professionnels de l'habitat œuvrant sur le territoire. Ils seront l'occasion de questionner les objectifs du PLH de la Communauté d'agglomération et constituent des lieux d'échanges et de débats indispensables pour s'assurer de l'efficacité des politiques publiques et de la mobilisation des acteurs locaux autour d'enjeux communs.

L'actualisation tous les deux ans de l'observatoire des sites et projets est un moment d'échanges précieux avec les maires et élus des 39 communes. Elle permet aux techniciens et élus de Nîmes Métropole de réaffirmer les grands objectifs du PLH mais également d'entendre les difficultés de terrain dans leurs mises en œuvre concrète et d'y apporter des solutions le cas échéant.

Comme cela est prévu dans l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un bilan du PLH à mi-parcours et à l'échéance seront réalisés et restitués en Commission Social, Habitat, Politique de la Ville et Sécurité avant d'être soumis au vote et à la délibération du Conseil Communautaire. Ces deux bilans seront communiqués pour avis au représentant de l'Etat et présentés au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

L'organisation des «rendez-vous de l'habitat» ainsi que le travail de suivi et d'évaluation du PLH et plus généralement des évolutions du marché de l'habitat s'appuieront sur plusieurs dispositifs d'observation existants qui concernent le foncier, les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les copropriétés, ou encore le marché de l'habitat.

observatoire des sites et projets évaluation des actions bilan du PLH L302-3 CCH
« rendez-vous de l'habitat »

3

Revitaliser le cœur des villes et villages

Les cœurs des villes et villages de Nîmes Métropole, comme dans la plupart des régions françaises, connaissent depuis une vingtaine d'années un phénomène de dégradation du bâti et de hausse de la vacance, souvent accompagné de la fermeture des petits commerces et services et donc de l'animation du seul lieu de vie de la commune.

Les pouvoirs publics se sont emparés de cette problématique, en créant plusieurs dispositifs d'aides pour revitaliser ces espaces.

Ainsi, depuis 2012, le centre-ville de Saint-Gilles bénéficie des financements du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), prolongé jusqu'en 2023, et une douzaine de communes sont candidates au dispositif Bourgs-centres Occitanie.

La ville de Nîmes poursuit l'aide à la requalification de ces quartiers de faubourg avec le lancement récent de l'OPAH RU Richelieu pour 5 ans.

Fort de l'expérience de la précédente OPAH Cœur de village 2009-2013, Nîmes Métropole souhaite mener une action forte sur des périmètres restreints de centres-bourgs dans les communes de plus de 3 500 habitants et les polarités majeures.

En parallèle, la politique de réhabilitation et de requalification du parc existant se poursuit avec la prolongation du PIG «Habiter Mieux» et son volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Par ailleurs, de nombreuses copropriétés du territoire concentrent des difficultés majeures. Après la mise en place d'un VOC et la réalisation d'un POPAC, l'accompagnement de ces copropriétés entrera dans une phase plus opérationnelle avec une OPAH Copropriétés Dégradées et des plans de sauvegarde. Une ORCOD-IN est également en réflexion dans le cadre du projet urbain de Pissevin-Valdegour.



Ruelle du centre ancien de Cabrières.

3.2 Améliorer le parc existant et lutter contre l'habitat indigne

Objectifs annuels du PIG «Habiter Mieux»

Performance énergétique



150 logements

Logement dégradé



20 logements

Adaptation à l'autonomie



70 logements

En dehors des projets NPRU et des dispositifs d'OPAH RU existants et projetés, Nîmes Métropole dépense en moyenne 400 000 € chaque année pour réhabiliter entre 200 et 250 logements privés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux». C'est donc 1% du parc de résidences principales de la Communauté d'agglomération qui est réhabilité tous les 4 ans à l'aide de ce dispositif.

Ces aides concernent des travaux permettant la réhabilitation lourde d'une trentaine de logements indignes et dégradés, l'adaptation d'environ 70 logements à la perte d'autonomie et l'amélioration des performances énergétiques de près de 150 logements par an.

La convention 2018-2021 prévoit la poursuite et l'intensification de cette action en portant le budget annuel à 500 000 € pour la réhabilitation de 260 logements par an. Le «PIG Habiter Mieux» doit concerner chaque année 20 logements indignes et très dégradés, 170 logements bénéficiant de travaux d'amélioration énergétique et 70 logements adaptés pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

En ce qui concerne le parc public, l'objectif est de mieux connaître et de mieux accompagner les actions des bailleurs sociaux en matière de réhabilitation de leur parc. C'est l'ambition de la convention partenariale d'objectifs. L'intervention forte qui sera menée dans les quartiers NPRU et la réduction du loyer de solidarité sont des risques qui pèsent sur les capacités financières des bailleurs sociaux en matière d'entretien et de réhabilitation de leur parc en dehors des quartiers de la politique de la ville.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le département du Gard est pilote puisqu'il a mis en place, par l'intermédiaire de la CAF, le dispositif permis par la loi ALUR de conservation des APL pour une durée de 18 mois, le temps pour le propriétaire bailleur de réaliser les travaux nécessaires.

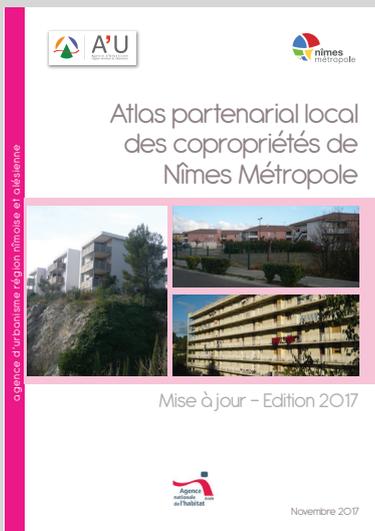
Ce mécanisme est enclenché après que la Commission pour le Logement Décent a émis un constat de non décence du logement.

Par ailleurs, une réflexion sera menée sur la possibilité de mettre en place une MOUS «Habitat Indigne» à l'échelle communautaire.

autonomie habitat indigne
performance énergétique parc public
PIG « Habiter mieux » CPLD

3.3 Poursuivre et renforcer l'intervention dans les copropriétés dégradées

Observatoire des copropriétés



Résultats 2017 sur 210 copropriétés :

- 24 copropriétés en difficulté
(quasi toutes situées en QPV)
- 36 copropriétés fragiles

Galerie Wagner Pissevin

Plan de sauvegarde



Objectif prioritaire du deuxième PLH en matière d'intervention sur le parc privé, l'action à destination des copropriétés dégradées a été particulièrement développée ces dernières années.

Un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) a été réalisé en 2015 et actualisé en 2017. Il a permis d'évaluer le degré de fragilité de 251 copropriétés et d'identifier une soixante de copropriétés fragiles, dont 24 en difficulté. Ce travail a participé à la définition des copropriétés retenues dans le Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), mené de 2014 à 2018. Le POPAC a permis de mener une mission d'animation sur 20 copropriétés et de réaliser 8 diagnostics multicritères sur des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Suite aux préconisations du POPAC et dans le cadre du protocole de préfiguration du NPRU, une convention opérationnelle de Plan de Sauvegarde de la galerie Wagner est signée en juin 2017. Elle prévoit l'acquisition et la démolition de 40 logements et 40 commerces et des travaux de mise en sécurité et de rénovation énergétique de 400 logements. Une concession d'aménagement a été confiée à la SPL Agate et les acquisitions sont en cours.

La convention NPRU prévoit une action significative sur le parc de copropriétés, en particulier dans le quartier Pissevin, où les copropriétés représentent la moitié des logements.

Ainsi, après des études bâtementaires, une convention d'OPAH CD est en cours pour les copropriétés des Grillons au Mas de Mingue, une étude pré-opérationnelle pour le Soleil Levant à Pissevin et il est prévu une opération de recyclage du Portal au Chemin Bas d'Avignon dans le cadre du NPNRU.

Le 10 octobre 2018, le ministère de la cohésion territoriale a lancé le plan «Initiative copropriétés». Ce plan réunit l'Anah, l'ANRU et les opérateurs locaux pour transformer et redresser les copropriétés les plus en difficulté. Pour cela, 3 milliards d'€ sont débloqués sur 10 ans pour reprendre l'initiative sur 684 copropriétés en difficulté représentant 56 000 logements, dont 128 copropriétés situées sur l'un des 14 sites d'intérêt national, dont fait partie

VOC grillons plan de sauvegarde
portal ORCOD-IN redressement
POPAC soleil levant galerie richard wagner

4

Proposer des
solutions adaptées
pour tous

Avec 23,2% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté, Nîmes Métropole est la sixième agglomération la plus pauvre de France. De même, 76% des demandeurs de logements sociaux relève des plafonds PLAI

Dans ce contexte, la réponse aux besoins en logement et en hébergement des publics les plus fragiles est extrêmement difficile.

C'est pourquoi, le 3^{ème} PLH participera à la mise en œuvre du 7^{ème} PDALHPD mais également du plan «Logement d'Abord» pour lequel la candidature de Nîmes Métropole a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt. L'objectif est de diminuer le nombre de personnes sans domicile et de passer d'une réponse dans l'urgence via un centre d'hébergement à un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté au besoin des personnes.

Proposer des solutions adaptées pour tous, c'est également répondre aux enjeux du vieillissement de la population en élargissant la palette de l'offre (EHPAD, maison en partage, maintien à domicile) et en proposant des réponses adaptées aux besoins de chacun et qualitatives (structures rénovées, accompagnement social, etc.).

Les jeunes et les étudiants bénéficient d'une offre quantitativement suffisante. L'enjeu est de l'améliorer par sa localisation et sa qualité (logements neufs ou rénovés) afin notamment d'accompagner le développement universitaire.

Enfin, les gens du voyage sont un public assez présent sur le territoire pour lequel il s'agit de réaliser de nouvelles aires d'accueil et d'améliorer les conditions de vie des personnes sédentarisées, présentes à Milhaud notamment.



Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de la Croix-Rouge, boulevard Allende à Nîmes.

4.1 Apporter des solutions pérennes de logement et d'hébergement aux publics fragiles

Plan Logement d'abord

24 TERRITOIRES SÉLECTIONNÉS
dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt

Production de PLAI adaptés

Catégorie	Pourcentage
PLUS	55%
PLAI	20%
PLS	15%
PLAI adaptés	10%

Conventionnement en loyer social et très social du parc privé

50 logts par an

Comme l'ensemble du Midi languedocien, l'agglomération nîmoise est particulièrement touchée par la précarité, avec des taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté les plus élevés de France dans les quartiers en renouvellement urbain (75% à Valdegour et 70% à Pissevin).

Dans ce contexte, Nîmes Métropole a décidé de mettre en œuvre de manière accélérée le « Plan Quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 » en répondant, en coordination avec les acteurs locaux, à l'appel à manifestation d'intérêt du gouvernement. Ce plan, dont la Communauté d'agglomération assure le pilotage, s'articule avec les 5 grands objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2019-2023 du Gard, signé le 5 décembre 2018 par l'Etat et le Département.

Le premier objectif est de développer l'offre de logements et d'hébergement pour les plus défavorisés. Cette action nécessite le financement en PLAI de 30% des nouveaux logements sociaux familiaux, dont 10% en PLAI adapté, le conventionnement annuel d'une cinquantaine de logements du parc privé en loyer social et très social et la création de 40 places supplémentaires en résidences sociales.

En parallèle, il s'agit de rapprocher l'offre et la demande en logements et en hébergements à travers l'aide à la captation de logements privés au bénéfice de la boutique logement gérée par l'ALG, mais aussi de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale portée par Habitat et Humanisme, et de développer l'intermédiation locative à travers la mise en place des avantages fiscaux prévus par la loi Egalité et Citoyenneté. L'objectif est de renforcer la communication par des séminaires et des moments de rencontre et d'échanges entre acteurs.

Il s'agit enfin de prévenir les expulsions locatives par la poursuite de l'accompagnement juridique et social des personnes vers un recours DALO et dans la résorption de leurs dettes locatives au travers de dispositifs existants (Appel30, SIAO, accompagnements sociaux, etc.).

La réussite de ces actions passe par le renforcement de la coordination entre les partenaires institutionnels et associatifs prévu dans le Plan logement d'abord.

plan logement d'abord PDALHPD
PLAI adapté ALG croix-rouge habitat
intermédiation locative et humanisme

4.1 Apporter des solutions pérennes de logement et d'hébergement aux publics fragiles

Objectifs du Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage

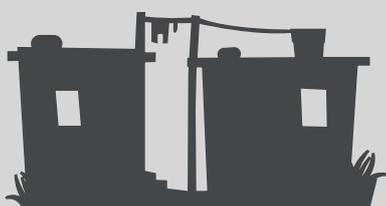


➤ **Bouillargues
Manduel**
30 places

➤ **Saint-Gilles**
16 places

➤ **Nîmes**
Réhabilitation
aire d'accueil

➤ **Milhaud**
MOUS Habitat
Adapté
50 ménages
sédentarisés



Nîmes Métropole assure la compétence de l'accueil des gens du voyage depuis 2012 et donc la gestion et l'entretien des aires d'accueil. A ce titre, les travaux d'amélioration et de réhabilitation de l'aire d'accueil de Nîmes-Milhaud démarrent en septembre 2019 et se terminent en juillet 2020 pour rénover entièrement l'aire.

Le nouveau Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard, en phase d'approbation, a permis de faire apparaître les axes de passage de groupes de caravanes et de grands passages le long de l'A9 et de la D6572 avec des arrêts constatés à Bezouze, Marguerittes, Nîmes, Manduel, Rodilhan, Générac et Saint-Gilles. Mais surtout une problématique de sédentarisation, souvent non-réglementaires, à Milhaud bien sûr, mais aussi à Marguerittes et Manduel, dans les Costières.

Le Schéma 2019-2024 fixe trois grandes orientations à décliner dans les EPCI gardois concernés.

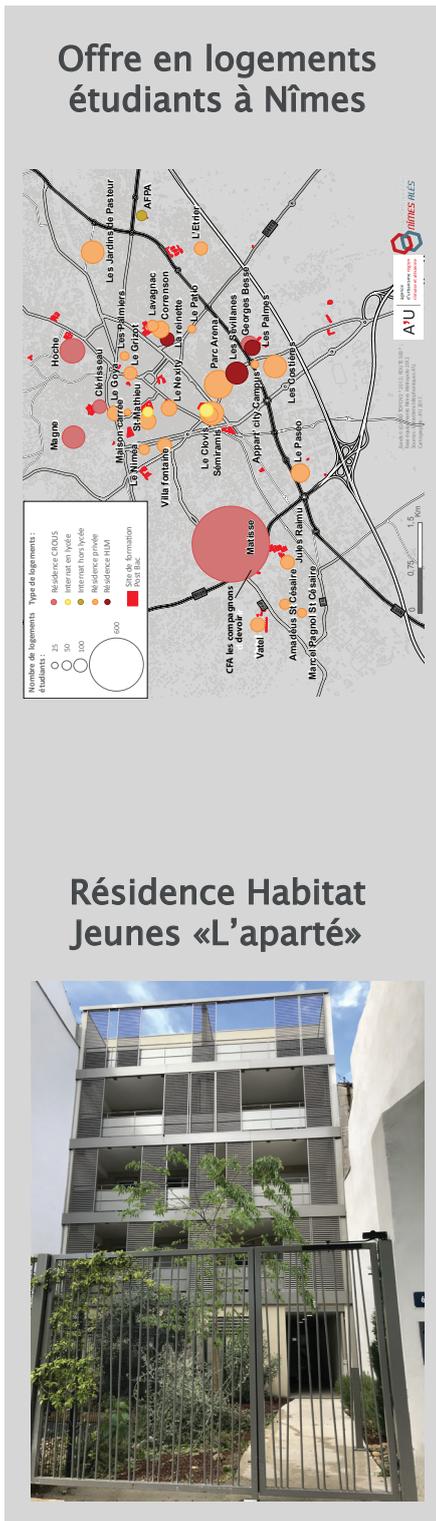
- La première consiste au renforcement de la gouvernance. Elle se concrétisera par l'affirmation du rôle de la commission consultative départementale et par la création de cellules de coordination locale à l'échelle de chaque EPCI.

- La seconde prévoit de consolider le réseau des aires d'accueil et des équipements d'habitat adapté, d'accompagner les processus d'ancrage et de sédentarisation, et d'améliorer la conception et la gestion des aires. Pour Nîmes Métropole, il s'agit de réhabiliter l'aire de Nîmes, de réaliser une aire d'accueil de 30 places pour les communes de Bouillargues et Manduel et de 16 places à Saint-Gilles et enfin de réaliser une MOUS Habitat Adapté pour au moins 50 ménages sédentarisés dans le quartier Croix d'Aspouze de Milhaud. A titre informatif, chaque emplacement accueille 2 places-caravanes, chaque place propose au minimum 75 m², chaque emplacement au moins 150 m².

- La troisième préconise un renforcement de l'accompagnement social et de l'accès aux droits (scolarité, insertion sociale et professionnelle). Cela passe notamment par le confortement des actions sur les aires effectué par le CRFP, et du dispositif de médiation scolaire, notamment en 1^{er} cycle.

schéma départemental pour l'accueil
et l'habitat des gens du voyage
sédentarisation aire d'accueil

4.2 Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants



En matière de logements étudiants, l'offre actuelle est de plus de 3 000 logements et chambres, répartis entre des résidences du CROUS, des résidences étudiantes privées et des internats. Elle est largement suffisante (225 logements pour 1 000 étudiants) dans une agglomération où les résidences CROUS accueillent des non boursiers, les résidences privées diversifient leurs activités pour maintenir des taux de remplissage viables et les niveaux de loyers dans le parc privé encouragent la colocation. Malgré ce constat, deux nouvelles résidences étudiantes ont été livrées en 2017 et 2018 et aggravent la situation de suroffre.

L'enjeu du 3^{ème} PLH est de maîtriser le ratio logements/étudiants dans l'agglomération et de sensibiliser les porteurs de projet à la situation. Le développement de l'enseignement supérieur nécessitera toutefois un accompagnement en matière de communication, d'accès à l'information et de qualité des résidences. En ce sens, Nîmes Métropole pourra accompagner le CROUS dans les travaux qui marqueront les années à venir, à savoir la démolition de la Cité Matisse qui sera reconstituée sur plusieurs sites. A Saint-Césaire, 350 logements sont prévus à proximité du CHU, tandis que d'autres sites sont actuellement prospectés en vue de reconstruire l'équivalent des 600 chambres qui seront démolies. Cette stratégie permet de moderniser le parc du CROUS et de rapprocher les résidences des sites d'enseignement supérieur.

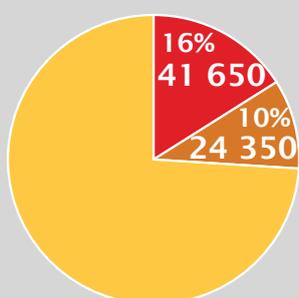
En ce qui concerne les jeunes en difficultés sociales et/ou familiales, la situation et les enjeux sont comparables. Avec 370 places de Résidences Habitat Jeunes (RHJ), le diagnostic fait apparaître une offre quantitativement suffisante mais à adapter aux aspirations actuelles vers des logements plutôt que des chambres. L'exemple de la résidence l'Aperté, réalisée par Un Toit pour Tous, est à suivre et reproduire. Des réflexions seront menées pour encourager le développement de ce type de structures, mais également le développement de PLAi diffus à destination des jeunes.

Enfin, la fermeture de l'AIVS Loc'Avenir en 2017 doit interroger sur l'enjeu d'intermédiation locative et de communication sur l'offre existante pour les jeunes dans l'agglomération.

CROUS intermédiation locative
internats colocation PLAi diffus
résidences étudiantes RHJ

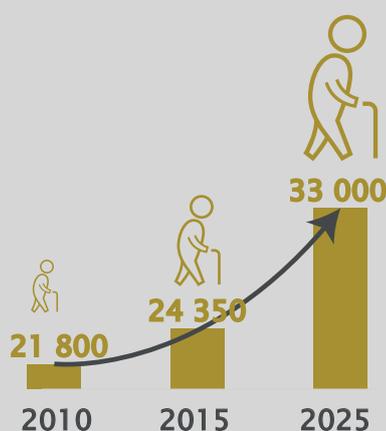
4.3 Poursuivre la diversification des réponses aux besoins des personnes âgées et handicapées

Part des personnes âgées dans Nîmes Métropole en 2015



- 60-75 ans
- Plus de 75 ans

Hausse du nombre de plus de 75 ans



+10% entre 2010 et 2015

33 000 en 2025?

Le vieillissement de la population est un phénomène démographique majeur dans l'agglomération nîmoise comme dans l'ensemble des pays occidentaux, avec des impacts forts sur l'adaptation des logements et les besoins en hébergement.

Les premières générations du baby-boom atteignent aujourd'hui 75 ans et le phénomène sera plus prégnant dans une dizaine voire une vingtaine d'années.

En fonction de l'âge et du degré d'autonomie, plusieurs réponses sont aujourd'hui apportées au vieillissement de la population :

- Les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Il s'agit d'une attente forte des personnes âgées qui souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur logement et leur quartier, au sein duquel elles ont un réseau social et des habitudes de vie. Chaque année, Nîmes Métropole finance les travaux d'adaptation d'environ 70 logements, pour une subvention moyenne de 4 200 € par logement.

L'objectif est de poursuivre cette action et de la renforcer dans les cœurs des villes et villages à travers la mise en place de l'OPAH RU qui comportera un volet autonomie. C'est dans ces espaces de centralité que de nombreuses personnes âgées souhaitent continuer à vivre dans leur logement.

En ce qui concerne le parc public, l'Association pour le Logement dans le Gard (ALG) a mis en place en 2014 une plateforme pour l'accès au logement adapté. Elle est destinée à rapprocher l'offre et la demande, et à aider à l'adaptation des logements du parc social. En 2017, la plateforme, appelée «Loc'Adapt30»; a accompagné 127 ménages en demande de logement adapté. Le 3^{ème} PLH s'efforcera d'accompagner les démarches qui permettront d'avoir une meilleure connaissance du parc de logements sociaux adaptés ainsi que les travaux d'adaptation.

Pour répondre au phénomène du vieillissement de la population, en lien avec la problématique du maintien et de l'adaptation du logement des seniors et des personnes âgées, l'ALG 30 a créé en 2017 le dispositif Loc'Adapt Senior. Cette plateforme a pour objectif de favoriser l'accès précoce des personnes

vieillessement de la population travaux
maisons en partage d'adaptation
maintien à domicile loc'adapt30

4.3 Poursuivre la diversification des réponses aux besoins des personnes âgées et handicapées

Logements adaptés à la perte d'autonomie



70 logts financés/an
PIG «Habiter Mieux»

EHPAD et maisons en partage



2 500 lits en 2018



100 lits pour
1 000 personnes
de plus de 75 ans



+6%

entre 2011 et 2018

âgées à un habitat adapté en assurant l'information et la sensibilisation des acteurs du logement, permettant in fine une évaluation de la situation sociale et des besoins de la personne pour un accompagnement dans le cadre d'un dispositif intégré et dédié.

En 2017, l'ALG compte 21 demandes dans le cadre du dispositif Loc'Adapt Senior.

- Les résidences en «habitat alternatif socialisant», plus communément appelées «maisons en partage», imaginées par le Conseil départemental et dont Nîmes Métropole participe au financement. Ces structures peu médicalisées s'adressent à des personnes assez autonomes en recherche de lien social. Elles comportent en moyenne 15 à 20 logements (studios au T2) et une salle de vie commune. Un animateur de vie sociale anime le lieu et accompagne la personne dans ses démarches, notamment administratives.

Fin 2018, 4 structures étaient financées, mais de nombreux projets sont recensés dans l'agglomération et devraient être livrés au cours du 3^{ème} PLH. A travers le programme d'actions territorialisées, le PLH identifie les communes les plus adaptées à l'accueil d'une structure de ce type, au regard de son offre de services, de commerces et d'équipements.

Au-delà des maisons en partage, les résidences autonomie, moins médicalisées qu'un EHPAD mais qui sont tout de même des établissements médico-sociaux, sont les types de structures à développer en priorité. Elles constituent un lien entre domicile et maison de retraite, tout en favorisant le lien social.

- Les EHPAD. Après un développement significatif de l'offre durant les années 2000, avec 2 000 lits supplémentaires, l'enjeu actuel, inscrit dans le Schéma Départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées 2016-2020, est d'améliorer la qualité de l'offre existante. Entre 2013 et 2017, plus de 300 lits, soit 15% du parc, ont d'ailleurs bénéficié de travaux d'amélioration. Toutefois, des besoins se font ressentir pour les unités de soin longue durée et Alzheimer, aujourd'hui saturées. De manière générale, dans une agglomération où la population a

EHPAD parcours de vie citoyenneté

Schéma Départemental en faveur de MDPH
l'autonomie des personnes âgées et handicapées



Résidence Habitat Jeunes «l'Aparté», construite par Un Toit pour Tous et gérée par la Résidence Monjardin.

des faibles revenus, les EHPAD habilités ou conventionnés sont à privilégier plutôt que les structures privées à but lucratif.

Le développement de l'offre d'accueil pour les personnes handicapées s'est achevé en 2015 avec la création de 163 places au cours du précédent Schéma Départemental en faveur de l'autonomie. Ce sont 76 places qui ont été créées dans 4 établissements sur le territoire de Nîmes Métropole, à Saint-Dionisy, Caveirac, Saint-Mamert et Manduel. Comme pour le vieillissement, le nouveau Schéma s'oriente davantage vers la prise en compte du projet de vie des personnes et la diversification de l'offre.



Travaux en cours dans la rue de la Faïence pour la reconstruction de l'EHPAD Clair Soleil gérée par la maison de santé protestante.

Lexique

ADIL - Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ALG - Association pour le Logement dans le Gard
AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale
Anah - Agence nationale de l'habitat
ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL - Aide Personnalisée au Logement
ARS - Agence Régionale de Santé
BRS - Bail Réel Solidaire
CAF - Caisse d'Allocation Familiale
CAL - Commission d'Attribution des Logements
CCAS - Centre Communal d'Action Sociale
CCH - Code de la Construction et de l'Habitation
CDC - Caisse des Dépôts et Consignations
CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CPLD - Commission pour le Logement Décent
CRHH - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CROUS - Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires
DALO - Droit au Logement Opposable
DDCS - Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPARECA - Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux
EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF - Etablissement Public Foncier
FPI - Fédération des Promoteurs Immobiliers de France
FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement
HLM - Habitation à Loyer Modéré
HQE - Haute Qualité Environnementale
MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation
OFS - Office Foncier Solidaire
OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
ORCOD - IN - Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National

PALULOS - Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PDALHPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDU - Plan de Déplacements Urbains
PDH - Plan Départemental de l'Habitat
PIG - Programme d'intérêt Général
PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS - Prêt Locatif Social
PLUS - Prêt Locatif à Usage Social
PLH - Programme Local de l'Habitat
PLU - Plan Local d'Urbanisme
PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
PSLA - Prêt Social Location-Accession
PTZ - Prêt à Taux Zéro
QPV - Quartier prioritaire de la politique de la ville
RHI - Résorption de l'Habitat Insalubre
RHJ - Résidence Habitat Jeunes
SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
SNE - Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)
SH - Surface Habitable
SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SPL - Société Publique Locale
SPR - Site Patrimonial Remarquable
SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRU - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
SU - Surface Utile
TCSP - Transport en Commun en Site Propre
THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière
UNAM - Union Nationale des Aménageurs
USH - Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement
VOC - Veille et Observation des Copropriétés
ZAC - Zone d'Aménagement Concerté
ZAD - Zone d'Aménagement Différé



3, rue du Colisée
30000 Nîmes

Catherine ROCCO
Vice-présidente de Nîmes Métropole
Déléguée à l'habitat

Emmanuel LICOUR
Directeur de l'habitat et de la politique
de la ville de Nîmes Métropole
04 66 02 55 47
emmanuel.licour@nimes-metropole.fr

Didier GIRAUD
Chef de service habitat et droit des sols
de Nîmes Métropole
04 66 29 10 37
didier.giraud@nimes-metropole.fr

Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire
www.audrna.com

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne



1989 ► 2019...**ET CE N'EST QUE LE DÉBUT !**
EN 2019, L'AGENCE D'URBANISME RÉGION NÎMOISE ET ALÉSIE NNE FÊTE SES 30 ANS

Découvrez votre territoire

CartA'U

www.observatoire.audrna.com