



Programme d'actions



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

Version du Conseil communautaire du 2 décembre 2019

Préambule	4
1. Agir sur l'équilibre social du territoire	6
Action 1 – Soutenir la construction de 435 logements sociaux familiaux par an, dans un objectif de rééquilibrage territorial	
Action 2 – Conforter le volet habitat du renouvellement urbain	
Action 3 – Assurer la reconstitution de l'offre démolie et la diversification de l'offre nouvelle dans les quartiers NPNRU	
Action 4 – Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré	
2. Maîtriser davantage la construction neuve	16
Action 5 – Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé	
Action 6 – Développer le partenariat avec les acteurs du territoire	
Action 7 – Définir le dispositif le plus adapté pour développer une offre de logements abordables	
Action 8 – Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques, pour favoriser l'emploi	
3. Revitaliser le cœur des villes et villages	26
Action 9 – Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privé	
Action 10 – Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique	
Action 11 – Lutter contre la non-décence et l'insalubrité	
Action 12 – Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées	

4. Proposer des solutions adaptées pour tous **36**

Action 13 – Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie

Action 14 – Proposer des solutions adaptées aux publics défavorisés

Action 15 – Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Action 16 – Compléter le réseau des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

5. Moyens humains et financiers prévisionnels **46**

Moyens financiers prévisionnels

Moyens humains : organigramme de la direction de l'habitat et de la politique de la ville

Cadre législatif

Précisé par l'article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le contenu du programme d'actions 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.

«Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

1 Agir sur l'équilibre social du territoire

1 Soutenir la construction de logements sociaux, dans une logique de rééquilibrage territorial

Objectifs

- 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 nouvelles 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.

Description

Pour permettre la production annuelle de 435 logements sociaux familiaux, dont 30% de PLAi, Nîmes Métropole a créé un service foncier qui travaille en partenariat étroit avec les communes et les organismes HLM.

La prospection foncière s'appuie sur la connaissance de terrain de la Communauté d'agglomération, issue de l'observatoire des sites et projets actualisé en 2019 et du travail de prospection foncière réalisé en 2017 pour la reconstitution de l'offre locative sociale.

Afin de faciliter la production de logements sociaux, la mission de prospection foncière met en relation les acteurs de la production de logement social et sollicite les outils et financements mobilisables pour permettre la réalisation des projets. Une subvention de 15 000 € peut être accordée pour des études préalables et de faisabilité concernant des projets inscrits dans le PLH.

En matière de financement, Nîmes Métropole continuera à soutenir financièrement l'atteinte des objectifs du PLH. La Communauté d'agglomération dressera un bilan du règlement d'intervention établi en 2016 avec les organismes HLM. Ce bilan pourra s'accompagner d'une étude sur les leviers financiers du logement social. Il engagera la réflexion sur la

mise en place d'un nouveau système d'aides aux opérations de logements sociaux, plus efficient. Le nouveau règlement devrait permettre d'inciter les acteurs locaux à répondre aux objectifs du PLH, en matière de localisation, de typologies, de financements, etc.

Le dispositif de minoration foncière de l'EPF Occitanie pour la production de logements sociaux sera mobilisé.

Dès la fin 2021, le bilan de la convention de délégation des aides à la pierre 2016-2021 sera dressé. Ce sera l'occasion de préparer la nouvelle convention de délégation de gestion des aides à la pierre avec l'Etat afin de permettre la réalisation des orientations et objectifs du PLH.

Le partenariat entre Nîmes Métropole et les bailleurs sociaux sera formalisé à travers la signature de conventions d'objectifs partenariales, à l'issue de plusieurs groupes de travail. Ces conventions permettront d'organiser la gouvernance du développement de l'offre sur l'agglomération et de partager les objectifs de production et de réhabilitation du parc social, au regard notamment des capacités financières des organismes HLM.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, communes, organismes HLM.

Partenaires et/ou co-financeurs

Etat, aménageurs et opérateurs privés, Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mission de prospection foncière et financement d'études de faisabilité	■	■	■	■	■	■
Instruction et financement de l'offre nouvelle	■	■	■	■	■	■
Évaluation du règlement d'intervention en faveur du logement social		■				
Étude sur les leviers financiers du logement social						
Élaboration et adoption d'un nouveau système d'aides			■			
Bilan de la convention de délégation des aides à la pierre			■	■		
Élaboration de la nouvelle convention						
Groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs		■	■	■		

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 3,2 ETP - parc public (2 ETP), prospection foncière (1 ETP) et animation PLH (0,2 ETP)

Financement du développement du logement social : 1,2 M€/an

Études de faisabilité : 5/an, soit 75 000 €/an

Étude sur les leviers financiers du logement social : 50 000 € HT (2020)

Critères d'évaluation

- Suivi de l'évolution du taux de logements SRU de chaque commune (*bases SRU et ecole - DDTM*).
- Nombre de logements sociaux financés et programmés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (*tableaux de suivi NM, Suivi de la Programmation de Logement Social et infocentre SISAL*).
- Taux de logement social dans la construction neuve et atteinte des objectifs du PLH.

2 Conforter le volet habitat du renouvellement urbain

Objectifs

- 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.

Description

Nîmes Métropole compte 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont 3 retenus au titre du NPNRU. La convention ANRU sera signée en 2019 pour la période 2019-2024.

La Ville de Nîmes est maître d'ouvrage des projets NPNRU, en particulier les volets opérationnels à destination du parc social comme du parc privé.

La Communauté d'agglomération joue un rôle de co-financement et d'articulation entre les différents dispositifs d'intervention dans les QPV.

Elle assure le pilotage, et donc l'évaluation et la mise en œuvre des actions du Contrat de Ville 2015-2020. En ce sens, un observatoire des quartiers politique de la ville sera en place dès 2019 afin d'évaluer l'impact des actions du Contrat de Ville et du NPNRU. Les indicateurs et objectifs retenus s'appuient sur les 3 piliers que sont la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, ainsi que le développement économique et l'emploi.

Nîmes Métropole accompagne la Ville de Nîmes depuis juillet 2017 dans le pilotage des études du protocole de préfiguration. Elle élabore la convention ANRU et coordonne les projets des 3 quartiers retenus. La Communauté d'agglomération co-financera, dans le cadre de son règlement d'intervention, le projet de renouvellement urbain

2019-2024, en particulier dans son volet habitat. Au total, 16M€ (ingénierie comprise) sont programmés en 5 ans pour accompagner les bailleurs sociaux dans la démolition et la reconstitution de 1 200 logements, la requalification de 800 logements et la résidentialisation de 1 100 logements.

Le développement d'une offre en accession sociale à la propriété est également encouragée et financée, tandis que près de 7 M€ seront dépensés pour l'aménagement des espaces publics en accompagnement du projet de la ligne T2 du TCSP qui traversera les 3 quartiers NPNRU.

Elle participera également, dans le cadre d'actions qui font l'objet de fiches spécifiques :

- Aux actions à destination des copropriétés (OPAH CD, Plan de sauvegarde, ORCOD - IN, etc.).
- Au relogement des ménages concernés par des opérations de démolition et/ou de réhabilitation lourde, piloté dans le cadre de la CIL et dont les principes sont inscrits dans la charte de relogement.
- A la reconstitution de l'offre démolie, à travers la mission de prospection foncière, qui s'attachera notamment à accompagner les bailleurs sociaux dans leur obligation de reconstruction.
- A la diversification de l'offre dans les quartiers NPNRU par l'accompagnement de programmes immobiliers neufs en accession abordable.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, Ville de Nîmes, organismes HLM.

Partenaires et/ou co-financeurs

Etat, Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah), syndicats de copropriété, Société Publique Locale (SPL) Agate, agence d'urbanisme, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations, EPF d'Occitanie, aménageurs et opérateurs privés.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition du projet NPNRU, élaboration et signature de la convention ANRU	■	■				
Mise en œuvre de la convention NPNRU 2019-2024 (démolitions, réhabilitations et résidentialisations)	■	■	■	■	■	■
Prospection foncière pour la reconstitution de l'offre démolie et le développement d'une offre privée	■	■	■	■	■	■
Relogement des ménages dans le respect des principes de la charte de relogement	■	■	■	■	■	■
Mise en œuvre des actions à destination des copropriétés	■	■	■	■	■	■
Mise en place et actualisation de l'observatoire des quartiers politique de la ville	■			■		

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 3 ETP - contrat de ville (1 ETP), NPNRU (2 ETP)

Financement volet habitat du NPNRU 2019-2024 : 2,7 M€/an, soit 16 M€ en 6 ans. Dont 1,65 M€ pour les copropriétés, 2,3 M€ pour les réhabilitations et 4,5M€ pour l'accession sociale

Observatoire des quartiers politique de la ville : financement dans le cadre de la subvention accordée à l'agence d'urbanisme

Critères d'évaluation

- Suivi des indicateurs et atteinte des objectifs inscrits dans l'observatoire des quartiers politique de la ville.
- Nombre de logements démolis, requalifiés et résidentialisés dans le temps de la convention.
- Suivi et évaluation des objectifs de relogement des ménages (*observatoire de la demande locative sociale*) et de reconstitution de l'offre démolie.

3

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

Objectifs

- Reconstruire chaque logement démolie dans un contexte de forte tension locative sociale.
- Reconstituer l'offre en dehors des quartiers NPNRU, et notamment pour moitié hors Nîmes afin de contribuer à une répartition plus équilibrée de l'offre locative sociale sur le territoire communautaire, en fonction des capacités foncières, des souhaits des habitants et des projets existants.
- Diversifier l'offre de logements dans les quartiers NPNRU, en proposant une offre en accession abordable à la propriété.

Description

La convention ANRU prévoit la démolition d'un peu plus de 1 200 logements entre 2019 et 2024, avec deux années glissantes en 2025 et 2026.

Dans un contexte d'objectifs soutenus de construction de logements sociaux avec l'approche de l'échéance 2025 de la loi SRU, le PLH envisage la reconstitution d'environ 500 logements d'ici fin 2024. Soit 84 logements par an, dont la moitié à Nîmes et l'autre moitié dans les communes SRU déficitaires, en particulier en cœur d'agglomération (Caissargues, Milhaud et Marguerittes).

L'objectif de Nîmes Métropole, à travers sa mission de prospection foncière, est d'accompagner les bailleurs sociaux pour reconstituer l'offre.

Les programmes dédiés à la reconstitution de l'offre démolie et déjà identifiés seront annexés à la convention ANRU signée prochainement.

Fort de l'expérience de l'ANRU 1 et afin de s'assurer le plus en amont possible des capacités de reconstitution offertes par les disponibilités foncières et les projets du territoire, plusieurs actions pourront être mises en œuvre :

- Une actualisation des travaux de prospection foncière réalisés en 2017 sera menée dès 2019, dans le cadre d'ateliers de travail avec les communes concernées. Elle s'appuiera notamment sur

l'observatoire des sites et projets actualisé.

- Les opérations d'ensemble inscrites dans les PLU en tant que zones AU avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) auront l'obligation d'intégrer entre 5 et 10% de logements en reconstitution dans les communes concernées.

- Une réflexion sera menée avec les bailleurs sociaux et l'EPF pour envisager la signature d'un protocole intégrant un pourcentage de logements «reconstitution» dans les opérations nouvelles.

- Le bilan du règlement d'intervention prévu dans la fiche-action 1 sera l'occasion de réfléchir à d'éventuelles modifications du régime de financement spécifique dédié au projet de renouvellement urbain.

Les démolitions prévues dans les projets urbains des quartiers NPNRU libéreront des potentialités foncières qui devraient permettre de développer une offre privée, de préférence en accession sociale et/ou abordable. Dans un premier temps en frange de quartiers et dans le cadre de programmes immobiliers de taille plutôt modeste.

Ces opportunités foncières seront privilégiées pour construire les premiers logements abordables avec le dispositif du bail réel solidaire prévu dans la fiche-action 7, sans procéder à de nouvelles acquisitions foncières.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, communes, organismes HLM.

Partenaires

Etat, Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU), Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations, Société Publique Locale (SPL) Agate, aménageurs et opérateurs privés, agence d'urbanisme.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition du projet NPNRU, élaboration et signature de la convention ANRU	■	■				
Actualisation des travaux de prospection foncière à Nîmes et dans les communes SRU déficitaires	■	■				
Évaluation du règlement d'intervention en faveur du logement social - Nouveau régime de financement spécifique «reconstitution»		■	■			
Accompagnement et financement de la reconstitution	■	■	■	■	■	■
Étude pré-opérationnelle en vue de la création d'un Office Foncier Solidaire		■	■			
Création d'un Office Foncier Solidaire et premières opérations			■	■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 0,5 ETP de prospection foncière. La mission animation PLH sera également sollicitée dans le cadre de la création de l'OFS et de l'évaluation du règlement d'intervention mais le temps passé est inscrit dans d'autres fiches-actions

La maquette financière du projet de convention ANRU prévoit 6,85M€ pour la reconstitution

Critères d'évaluation

- Suivi des indicateurs et atteinte des objectifs inscrits dans l'observatoire des quartiers politique de la ville.
- Nombre de logements reconstitués en fin de convention et localisation.
- Part de logements privés dans la construction nouvelle dans les quartiers NPNRU.

4 Mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré

Objectifs

- 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.

Description

La réflexion sur les attributions est à replacer dans le triptyque : stratégies de l'offre (PLH), d'attribution (CIL) et de renouvellement urbain (NPNRU).

En effet, le rééquilibrage de l'occupation sociale que vise la stratégie d'attribution, est intimement lié à la répartition équilibrée de l'offre locative sociale du territoire, que ce soit en volume, en typologie ou encore en niveau de loyer, en production courante comme en reconstitution de l'offre démolie. A ce titre, le document cadre de la CIL est obligatoirement annexé à la convention ANRU et l'ensemble des objectifs de relogement fera l'objet d'actions retranscrites au sein du 3^{ème} PLH.

Pour répondre aux enjeux de mixité sociale des villes et quartiers et de relogement des publics prioritaires, Nîmes Métropole s'est dotée d'une Mission Logement dès juin 2016 et a installé sa première Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en octobre 2017. Cette instance a permis de présenter à l'ensemble des acteurs du logement social les grandes orientations en matière de stratégie intercommunale d'attribution.

Dans un contexte de tension relativement élevée entre l'offre locative sociale et la demande (5,4 demandes pour 1 attribution) et de paupérisation des quartiers déjà fragilisés de la ville-centre, Nîmes Métropole envisage de fixer des objectifs ambitieux

de rééquilibrage de l'occupation sociale au sein du document cadre de sa CIL et de sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Ils s'appuient sur un diagnostic partagé avec l'ensemble des partenaires dans le cadre d'ateliers de travail. Par ailleurs, les objectifs de relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain sont d'ores et déjà fixés au sein de la charte partenariale de relogement, adoptée en Conseil communautaire en date du 17 septembre 2018.

La réussite de la réforme des attributions nécessite le déploiement d'outils opérationnels :

- Une commission de coordination sera créée pour suivre et évaluer les objectifs de la CIA et éventuellement réorienter la politique d'attribution.
- Une commission d'attribution dédiée aux relogements au sein des QPV est prévue par la LEC. Elle se réunira uniquement à la demande du maire de la commune sur laquelle se trouve le quartier.
- Une commission technique de relogement (CTR) a été réactivée dès février 2017 pour organiser et assurer de manière partenariale le relogement des «ménages ANRU», selon les objectifs prévus dans la charte de relogement.

Le relogement dans le cadre du NPNRU sera assuré en régie par la cellule relogement.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole et État.

Partenaires

Communes et CCAS, bailleurs sociaux, associations œuvrant pour le logement, Département du Gard, Action Logement, CROUS, CAF, MSA, ADIL, agence d'urbanisme.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Adoption du document cadre des orientations de la CIL	■					
Signature de la charte partenariale de relogement « Renouvellement urbain »	■					
Rédaction et adoption de la convention intercommunale d'attribution (CIA)	■	■				
Mise en œuvre des objectifs de la CIA et de la charte de relogement		■	■	■	■	■
Création et mise en œuvre d'un observatoire de la demande et des attributions de logements sociaux	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 3 ETP relogement au sein du service « politique de la ville »

Observatoire de la demande et des attributions de logements sociaux : financement dans le cadre des subventions accordées à l'ADIL et à l'agence d'urbanisme

Critères d'évaluation

- Mise en œuvre effective des outils de suivi et d'évaluation de la politique intercommunale d'attribution.
- Suivi et évaluation des objectifs des documents de cadrage (document cadre, CIA et charte partenariale de relogement « renouvellement urbain »).

2

Maîtriser davantage la construction neuve

5 Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé

Objectifs

- Définir une stratégie foncière en adéquation avec les besoins du territoire et participer activement à la mise en œuvre des objectifs du PLH dans chaque commune.
- Mobiliser du foncier pour permettre la production de logements sociaux, en particulier dans les communes SRU déficitaires et pour reconstituer l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.
- Maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain en articulant développement résidentiel et développement des services à la population.
- 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.

Description

Le développement de l'habitat en deuxième couronne nîmoise, la consommation foncière importante, une dichotomie de la production de logements entre ville-centre (produits de défiscalisation) et périurbain (lots à bâtir), ont des effets néfastes pour le territoire.

Pour mieux maîtriser la construction neuve, Nîmes Métropole va engager la définition d'une stratégie foncière qui identifiera les secteurs prioritaires de développement résidentiel, au regard de l'offre en transports en commun, ainsi qu'en services, commerces et équipements publics. Elle localisera les sites préférentiels pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.

Cette stratégie foncière constituera la clef de voûte et le fil directeur de plusieurs actions.

Elle permettra de définir les secteurs d'intérêt communautaire sur lesquels une politique d'acquisition et de portage foncier sera menée en vue de la production de foncier aménagé par Nîmes Métropole. L'EPCI maîtrisera ainsi le contenu de ces projets : formes urbaines, produits de logements, qualité des espaces publics, etc.

Une réflexion sera également menée sur le règlement d'intervention en faveur du logement social, afin de privilégier la construction dans certains secteurs des communes.

Le pôle foncier développera son ingénierie technico-financière de la politique foncière pour l'habitat et accompagnera les communes, le cas échéant, dans le financement ou la réalisation d'études de programmation et de faisabilité. Elle assurera un suivi des projets jusqu'au démarrage des travaux.

Le partenariat avec l'EPF sera renforcé. Le protocole de partenariat pourra ainsi être modifié afin d'intégrer les nouvelles orientations de la stratégie foncière, ou encore les conditions de mobilisation du dispositif de minoration de la charge foncière.

Enfin, la Communauté d'agglomération apportera une assistance technique aux communes lors de la révision de leur PLU, afin qu'ils facilitent l'atteinte des objectifs du PLH. Il s'agit de mobiliser les outils permettant une plus grande maîtrise de la production de logements : Orientations d'Aménagement et de Programmation, secteurs de mixité sociale, règlement écrit, bonus de constructibilité, etc.

En ce sens, une commission regroupant Nîmes Métropole, la DDTM du Gard et l'agence d'urbanisme est mise en place. Elle se réunit une fois par trimestre dans l'objectif d'accélérer la mise en compatibilité des PLU avec les PLH. Le cas échéant, les communes seront encouragées à engager une modification de leur document d'urbanisme afin de permettre l'atteinte des objectifs du PLH.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, communes.

Partenaires

DDTM du Gard, aménageurs et opérateurs privés, Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Société Publique Locale Agate, bureaux d'études en urbanisme.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition et adoption d'une stratégie foncière		■				
Évaluation du règlement d'intervention pour le logement social et adoption d'un nouveau système d'aides		■	■			
Accompagnement des projets par le pôle foncier	■	■	■	■	■	■
Acquisition et portage foncier pour la production de foncier aménagé	■	■	■	■	■	■
Modification du protocole de partenariat avec l'EPF			■			
Assistance aux communes dans le cadre de la révision des PLU	■	■	■	■	■	■
Réunions trimestrielles de la commission PLH-PLU	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 1 ETP - prospection foncière (0,5 ETP), suivi des PLU (0,5 ETP) La mission de suivi des PLU et de prospection foncière nécessite la création d'un nouveau poste

Acquisition et portage foncier : 1,5 M€/an

Critères d'évaluation

- Nombre et part de logements construits dans le cadre d'opérations d'ensemble sur du foncier aménagé par les collectivités locales.
- Suivi et évaluation du protocole de partenariat avec l'EPF au regard de la stratégie foncière (*localisation des acquisitions, nombre et produits de logements réalisés, part de renouvellement urbain, etc*).
- Nombre de PLU mis en compatibilité avec le PLH et mobilisation des outils juridiques et fonciers.
- Évaluation de la consommation foncière et analyse de la production neuve selon les orientations définies par la stratégie foncière.

6 Développer le partenariat avec les acteurs du territoire

Objectifs

- 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.

Description

Afin de construire 1 500 logements par an, selon les principes de répartition géographique, de formes urbaines et de produits de logements du PLH, Nîmes Métropole souhaite mobiliser plusieurs leviers d'action.

D'une part, le dialogue sera renforcé avec les opérateurs. Il s'agit d'intervenir dans leurs instances de manière régulière pour présenter le projet de territoire 2030, les grands secteurs de projets et les consultations à venir. Les interventions pourront se faire lors des rencontres de la FPI, de l'UNAM ou de l'USH dans la Région. Un pôle d'animation du PLH pourrait être créé pour assurer cette mission.

En parallèle, l'idée est de créer un club des opérateurs, réunissant promoteurs, bailleurs sociaux, lotisseurs et aménageurs. Des rencontres semestrielles permettront d'échanger sur les problématiques conjoncturelles (évolutions législatives et du marché immobilier) mais également sur les projets.

L'objectif est de mobiliser les opérateurs dès le début des réflexions afin de communiquer sur les attentes et les exigences de la Communauté d'agglomération mais également de co-construire les projets pour garantir leur réussite. Le marché immobilier nîmois a besoin d'être cadré pour se développer et cela passe essentiellement par des grands projets (ZAC, PUP ou

renouvellement urbain). Ils dessinent l'avenir d'un quartier, d'une commune et d'une agglomération et attirent les opérateurs et les futurs acquéreurs.

D'autre part, afin d'assurer la construction de 435 logements sociaux familiaux par an, Nîmes Métropole souhaite renforcer le dialogue avec les bailleurs sociaux.

D'une rencontre trimestrielle sur l'état d'avancement de la programmation aujourd'hui, l'idée est de constituer des groupes de travail qui devront mener à la signature de conventions partenariales d'objectifs et de moyens avec les principaux bailleurs sociaux. Il s'agit de fixer des objectifs quantitatifs, qualitatifs et territorialisés de production et de réhabilitation de logements sociaux sur le territoire communautaire. Les groupes de travail pourront être pérennisés et transformés en club des bailleurs sociaux dans un deuxième temps, afin d'évaluer la convention.

Enfin, le développement de ces partenariats nécessite de renforcer les liens et la coordination entre les services de Nîmes Métropole. En particulier, l'aménagement, la voirie, la mobilité et les réseaux. A terme, le développement du service foncier devrait permettre la production de référentiels sur le montage opérationnel : ratios de coûts d'aménagement, de charge foncière, etc.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole.

Partenaires

Société Publique Locale Agate, aménageurs et opérateurs privés, bailleurs sociaux, communes, Etablissement Public Foncier d'Occitanie, DDTM du Gard.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interventions dans les instances des opérateurs (FPI, UNAM, USH)	■	■	■	■	■	■
Création d'un club des opérateurs	■	■				
Réunions semestrielles du club des opérateurs		■	■	■	■	■
Groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs		■	■			
Réunions du club des bailleurs sociaux et évaluation de la mise en œuvre des conventions partenariales				■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 0,33 ETP - animation PLH (0,33 ETP)

Cette fiche-action ne nécessite pas de dépenses d'investissement a priori mais une forte mobilisation en termes d'animation et de communication de la part d'un chargé de mission « animation PLH » dont le poste est à créer

Critères d'évaluation

- Observatoire du PLH et dispositif de suivi de la production de logements.
- Nombre de conventions partenariales d'objectifs signées avec les bailleurs sociaux.
- Fréquence et audience du club des opérateurs.
- Fréquence et audience du club des bailleurs sociaux.

7 Créer un Office Foncier Solidaire pour développer l'offre de logements abordables

Objectifs

- 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.

Description

Plusieurs éléments encouragent la Communauté d'agglomération à s'engager dans la production de logements abordables. L'échec du PSLA sur le territoire, le succès du Prêt à Taux Zéro et sa suppression progressive annoncée, la paupérisation de la ville-centre face à la forte production de produits de défiscalisation.

Aujourd'hui, Nîmes Métropole propose des aides directes à la personne pouvant aller jusqu'à 6 000 € dans le cadre de son dispositif d'aide aux primo-accédants. L'objectif est d'aider environ 70 ménages par an à accéder à la propriété, en priorité les ménages locataires dans le parc locatif social.

Dans un premier temps, ce dispositif sera poursuivi. Il s'inscrit dans l'objectif global de proposer environ 300 logements abordables chaque année, par l'intermédiaire du PTZ, de l'aide à l'accession sociale de Nîmes Métropole et du PSLA. Soit environ 20% de la construction neuve. Pour atteindre cet objectif et proposer une palette complète d'outils dans sa politique habitat, Nîmes Métropole souhaite mettre en place un dispositif d'aides à la pierre propre.

Créé par la loi ALUR et complété par la loi Egalité et Citoyenneté, un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) peut être institué par les collectivités locales

et agréé par le préfet de Région. Ce nouvel outil au service de l'accession sociale présente l'originalité de dissocier le foncier et le bâti. A travers un Bail Réel Solidaire (BRS) d'une durée pouvant aller de 18 à 99 ans, l'OFS vend un logement à un particulier à un prix inférieur au prix de marché mais loue le foncier par une redevance. Ce qui permet de garantir l'efficacité de l'aide publique sur le long terme et d'inscrire la vocation des logements aidés dans le temps, notamment au moment de la revente.

Une étude pré-opérationnelle définira la pertinence de la création d'un tel organisme, le choix des membres fondateurs, son coût éventuel, les plafonds de ressources des ménages éligibles, les prix de vente, le taux de la redevance foncière, les objectifs de production, les partenariats à développer avec les opérateurs locaux, etc.

Selon les résultats et préconisations de l'étude, l'OFS pourrait alors être créé avec les opérateurs locaux, notamment pour diversifier la production immobilière à Nîmes et dans les opérations d'ensemble des communes du cœur d'agglomération. Il pourrait également, dans un premier temps, participer à la production de logements abordables dans les quartiers de la politique de la ville et leur environnement proche.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole.

Partenaires

Bailleurs sociaux, aménageurs et opérateurs locaux, Ville de Nîmes, Etablissement Public Local d'Occitanie, DREAL et Préfecture de région, DDTM du Gard.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dispositif d'aide à l'accèsion sociale à la propriété de Nîmes Métropole	■	■	■	■	■	■
Étude pré-opérationnelle en vue de la création d'un Office Foncier Solidaire		■	■			
Réunions de travail avec les opérateurs susceptibles d'intégrer le conseil d'administration de l'OFS			■			
Création d'un office Foncier Solidaire et agrément du préfet de Région			■	■		
Réalisation des premiers logements et signature des premiers Baux Réels Solidaires					■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 1,33 ETP - accession sociale (1 ETP), animation PLH (0,33 ETP)

Financement de l'accèsion sociale à la propriété : 400 000 €/an

Étude pré-opérationnelle pour la création de l'OFS : 100 000 € HT (2020-2021)

Coût de fonctionnement de l'OFS : 100 000 €/an (à partir de 2022)

Les acquisitions foncières prévues dans la fiche-action 5 pourront être mobilisés au bénéfice de l'OFS

Critères d'évaluation

- Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif d'aide à l'accèsion sociale à la propriété de Nîmes Métropole.
- Nombre de Baux Réels Solidaires signés par l'Office Foncier Solidaire.
- Nombre de PTZ et de PSLA signés.
- Nombre global de logements abordables produits au regard de l'objectif PLH, et leur localisation.

8 Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques

Objectifs

- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat dans l'agglomération nîmoise.
- Valoriser les observatoires existants et assurer une bonne articulation entre eux.
- Évaluer les retombées fiscales et macro-économiques du PLH.
- Évaluer en continu la mise en œuvre du PLH afin de disposer de la réactivité et de la souplesse nécessaire face aux aléas de la conjoncture ou des changements de dispositifs nationaux.
- Poursuivre la bonne connaissance des projets habitat dans l'agglomération.

Description

L'habitat et le logement sont des politiques partenariales qui nécessitent, pour assurer leurs mises en œuvre, un dispositif d'animation, d'émulation et de partage de la connaissance auprès de l'ensemble des acteurs.

C'est pourquoi Nîmes Métropole va poursuivre l'organisation des «Rendez-Vous de l'Habitat» une à deux fois par an. Cet événement permettra de présenter un bilan de la mise en œuvre du PLH et de réunir les acteurs locaux autour d'un sujet précis. Les «Rendez-Vous de l'Habitat» pourront s'appuyer sur la mise en place d'un tableau de bord de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre des actions. Ce tableau de bord facilitera également l'élaboration du bilan à mi-parcours du PLH ainsi que le bilan final.

Le travail de suivi et d'évaluation du PLH mobilisera les résultats des travaux issus des différents observatoires déjà existants : quartiers politique de la ville, copropriétés, foncier, loyers, marché de l'habitat, sites et projets. Il en assurera l'articulation et la cohérence d'ensemble.

L'objectif est de communiquer sur le projet, d'associer l'ensemble des partenaires à la mise en œuvre du PLH, mais aussi de mettre en perspective les actions avec les évolutions législatives et de la

situation locale du marché immobilier et du parc de logements. Cela permet de faire évoluer rapidement le PLH ou les dispositifs existants le cas échéant.

Par ailleurs, l'observatoire des sites et projets, créé en 2013, sera actualisé tous les deux ans afin de suivre le déploiement des objectifs territorialisés. L'actualisation est un moment fort de l'animation du PLH puisqu'il permet au service habitat de rencontrer les élus et techniciens des 39 communes de la Communauté d'agglomération, de les sensibiliser aux grandes orientations du PLH et de favoriser la réalisation de certains projets parfois en situation de blocage.

La politique habitat est une véritable politique d'investissement pour le territoire, en termes d'emplois pour la période de construction, mais également en termes de recettes fiscales à moyen-long terme, en particulier pour les communes.

Dans un contexte de sobriété budgétaire, l'idée est de justifier la nécessité d'un effort puissant en matière d'habitat, pour la construction nouvelle comme pour l'amélioration de l'existant, grâce à une meilleure connaissance du retour sur investissement des aides publiques. Les retombées à évaluer pourraient s'exprimer en emplois, en pouvoir d'achat des ménages, en retombées fiscales, etc.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole.

Partenaires

DDTM du Gard, Préfecture du Gard, aménageurs et acteurs locaux, communes, Conseil Départemental du Gard, fournisseurs de données (CAF, DREAL, ADIL, COMUE, CROUS, etc.), agence d'urbanisme, associations œuvrant pour le logement, etc.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Alimentation du tableau de bord et dispositif de suivi/évaluation en continu du PLH	■	■	■	■	■	■	■
Organisation des «Rendez-Vous de l'Habitat»	■	■	■	■	■	■	■
Actualisation de l'observatoire des sites et des projets	■		■		■		■
Étude sur les retombées économiques et fiscales du PLH		■	■				
Bilan à mi-parcours et bilan final du PLH				■			■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 0,33 ETP - animation PLH (0,33 ETP)

Le tableau de bord sera alimenté par les chargés de missions en fonction de leur domaine de compétence. Les «Rendez-Vous de l'Habitat» seront organisés par le chargé de mission le plus concerné par la thématique retenue.

Étude sur les retombées économiques et fiscales du PLH : 100 000 € HT (2020-2021)

Critères d'évaluation

- Fréquence et audience des «Rendez-Vous de l'Habitat».
- Réalisation des bilans annuels et triennaux du PLH, ainsi que le bilan final.
- Capacité d'adaptation du PLH et de modification des actions selon les évolutions législatives et locales identifiées dans le cadre des différents observatoires.

3

Revitaliser le cœur
des villes et villages

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

Objectifs

- 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.
- Capturer 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.

Description

Le diagnostic a mis en évidence une concentration de la vacance et des logements dégradés dans les cœurs des villes et villages de l'agglomération. Les élus ont insisté sur l'enjeu de revitalisation de leurs centres-bourgs.

Préoccupation centrale depuis quelques années, la redynamisation des cœurs de villes et villages fait l'objet de dispositifs nationaux et régionaux, que sont l'Action cœur de ville et le dispositif bourgs-centres de la Région Occitanie. Douze communes de Nîmes Métropole sont candidates au dispositif bourgs-centres qui finance, dans le cadre de contrats qui peuvent aller jusqu'au 31 décembre 2021, tout type de projets s'inscrivant dans le projet global de chaque bourg-centre.

Par ailleurs, le PIG «Habiter Mieux» de Nîmes Métropole accompagne déjà les propriétaires dans la réhabilitation et l'adaptation de leurs logements.

En articulation avec ces dispositifs, la Communauté d'agglomération souhaite initier une OPAH RU dans les principaux bourgs-centres du territoire.

Une étude préalable permettra de déterminer les communes retenues au regard des caractéristiques du parc de logements. L'objectif de l'OPAH RU est triple : améliorer le parc de logements à travers des dispositifs incitatifs classiques, développer l'offre

conventionnée dans le parc privé et recycler les îlots les plus dégradés sous la forme d'opération d'aménagement (RHI, THIRORI).

L'étude pré-opérationnelle permettra d'évaluer les coûts et le dimensionnement de l'OPAH RU qui concernera peu de communes et déterminera des périmètres restreints pour assurer une forte lisibilité et une efficacité de l'action publique.

Afin de mobiliser le maximum de dispositifs et de financements, une réflexion sera menée pour la création d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) créée par la loi ELAN.

En parallèle, deux dispositifs sont déjà en place :

- Le PNRQAD du centre-ville de Saint-Gilles, dont le dispositif d'OPAH-RU a été reconduit pour la période 2018-2022 afin de réhabiliter 120 logements et de requalifier plusieurs immeubles et îlots, à travers une concession d'aménagement avec la SPL Agate.

- L'OPAH RU 2019-2023 du quartier Richelieu à Nîmes, dont l'objectif est de réhabiliter 272 logements et de requalifier certains espaces publics comme la rue Richelieu. Un volet foncier et immobilier sera également mis en œuvre dans le cadre d'une contractualisation avec l'EPF. L'OPAH RU prévoit une réduction des risques liés aux inondations, dans un quartier particulièrement concerné.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, communes, Anah, DDTM du Gard.

Partenaires

Préfecture du Gard, Région Occitanie, Département du Gard, Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Société Publique Locale Agate, animateurs des OPAH, agence d'urbanisme.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux»	■	■	■	■	■	■
Dispositif «Bourg Centre Occitanie»	■	■	■			
Étude préalable à la mise en place d'une OPAH RU Cœurs de bourgs	■	■				
Étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU Cœurs de bourgs et préparation de la convention		■	■			
Convention d'OPAH RU Cœurs de bourgs				■	■	■
OPAH RU du centre ancien de Saint-Gilles	■	■	■	■		
OPAH RU Richelieu	■	■	■	■	■	

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 1 ETP - PNRQAD (1 ETP)

Étude pré-opérationnelle d'OPAH RU : 80 000 € HT (2020/2021), financée à 50% par l'Anah et 25% par la CDC

OPAH RU Cœurs de bourgs : 300 000 €/an de suivi-animation (financé à 50% par l'Anah) et 550 000 €/an de financement de travaux et de déficit foncier de recyclages d'îlots (2022-2026)

OPAH RU de Saint-Gilles : 144 400 €/an (2018-2022)

Critères d'évaluation

- Bilan de l'OPAH RU du centre ancien de Saint-Gilles.
- Bilan de l'OPAH RU du quartier Richelieu.
- Mise en place de l'OPAH RU Cœurs de bourgs et bilan en matière d'amélioration du parc de logements, du cadre de vie ainsi que de l'offre commerciale et de services des communes concernées.
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé.

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

Objectifs

- 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.

Description

La lutte contre la précarité énergétique est l'un des objectifs du PIG «Habiter Mieux». Depuis 2018, un service en ligne a été créé pour faciliter le dépôt des dossiers avant de mobiliser l'équipe d'ingénierie spécialisée qui cible les travaux les plus efficaces pour l'amélioration de la performance énergétique. Avec une orientation vers les entreprises labellisées «Reconnu Garant de l'Environnement».

La convention du PIG «Habiter Mieux» 2018-2021 prévoit la réhabilitation thermique de 170 logements par an dont 142 logements propriétaires occupants et 28 logements de propriétaires bailleurs relevant exclusivement de la rénovation énergétique (double compte possible avec les travaux de LHI et/ou d'adaptation).

Au titre de la Prime Habiter Mieux, Nîmes Métropole s'engage à apporter une aide complémentaire de 500 € aux propriétaires occupants modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. De même, avec l'éco-chèque logement, la Région accompagne les propriétaires occupants (1 500 €) et les propriétaires bailleurs (1 000 €) dans leurs travaux d'économies d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 25%.

Ces dernières années, 18 000 € de travaux étaient engagés en moyenne par logement, avec une subvention de 12 000 €, soit environ 65% de taux de financement. Avec un gain énergétique moyen de plus de 40% et un bouquet d'au moins 3 travaux

pour les deux-tiers des logements.

Le 3^{ème} PLH verra également le développement du dispositif Habiter Mieux Copropriétés fragiles afin d'aider la rénovation des parties communes, avec notamment un volet performance énergétique.

Les OPAH RU de Richelieu et du centre ancien de Saint-Gilles, dont la thématique principale est la lutte contre l'habitat insalubre, comportent également un volet de lutte contre la précarité énergétique.

A Richelieu, la convention fixe un objectif de rénovation thermique de 166 logements en 5 ans, dont 97 logements locatifs conventionnés et 40 logements en copropriétés.

A Saint-Gilles, avec un périmètre classé en site patrimonial remarquable et un bâti à la morphologie complexe, l'objectif est la réhabilitation thermique de 10 logements en 5 ans.

Concernant le parc public, en plus du projet de renouvellement urbain, il est envisagé des conventions d'objectifs partenariales qui seront signées avec les principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire.

L'objectif est de parvenir, à l'échelle de la Communauté d'agglomération, à la réalisation de Plans Stratégiques Énergétiques territoriaux qui préciseront les objectifs et engagements financiers en matière de rénovation énergétique.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole.

Partenaires et/ou co-financeurs

Bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs et occupants modestes, Anah, Etat (DDTM et préfecture du Gard), Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, communes et CCAS, ADIL, CAUE (espace info énergie).

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux» (volet précarité énergétique)	■	■	■	■	■	■
Bilan de la convention de PIG 2018-2021 et signature de la nouvelle convention 2022-2025			■	■		
OPAH RU du centre ancien de Saint-Gilles (volet précarité énergétique)	■	■	■	■		
OPAH RU Richelieu (volet précarité énergétique)	■	■	■	■	■	
Groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs		■	■			
Mise en œuvre de la convention NPNRU 2019-2024	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 1,5 ETP au prorata du temps passé par les 3 chargés de mission parc privé sur le volet précarité énergétique du PIG «Habiter Mieux»

Volet précarité énergétique du PIG «Habiter Mieux» : 420 000€/an

Critères d'évaluation

- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration énergétique dans le cadre du dispositif «Habiter Mieux».
- Bilan des OPAH en cours en matière de rénovation énergétique des logements.
- Suivi du nombre de logements sociaux ayant bénéficié d'une rénovation thermique, dans le cadre des conventions d'objectifs partenariales.

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

Objectifs

- 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.

Description

En 2015, Nîmes Métropole comptait plus de 8 700 logements privés potentiellement indignes, soit 9,3% du parc de logements privés. Ces logements, en majorité loués et construits avant 1949, sont concentrés dans les cœurs des bourgs et villages.

Pour lutter contre ce phénomène, outre le pôle de lutte contre l'habitat insalubre porté par la DDTM, une Commission pour le Logement Décent, réunissant mensuellement l'ensemble des partenaires concernés, et dont la CAF assure le rôle de guichet unique, a été créée.

Chaque année, en moyenne dans le Gard 500 dossiers sont examinés en CPLD, dont 200 donnent lieu à une conservation de l'aide au logement le temps de la réalisation des travaux (période conservatoire de 18 mois maximum).

Nîmes Métropole, membre de la CPLD, dispose d'un volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé dans le cadre de son PIG. Il a pour objectif le traitement de 20 dossiers par an, reconduit dans le cadre de la convention 2018-2021. Avec 55 000€ de travaux par logement, ce volet représente une part financièrement importante du PIG.

La loi ALUR permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable. Cette autorisation peut-être accordée après visite d'un

agent et transmission à la collectivité de plusieurs diagnostics techniques (plomb, amiante, DPE, etc.). Ces périmètres soumis à autorisation préalable pourraient être déterminés dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH Cœurs de bourgs, en accord avec les communes volontaires.

Les OPAH RU de Saint-Gilles et de Richelieu, tout comme l'OPAH RU Cœurs de bourgs envisagée, ont pour objectif principal la lutte contre l'insalubrité et la dégradation du bâti.

Ainsi, dans le centre-ville de Saint-Gilles, en 5 ans, l'objectif est de mener des travaux de salubrité sur 40 logements et de recycler 4 îlots dégradés permettant la création de 45 logements sociaux et 13 en accession. Une cellule relogement est en place dans le cadre de la mise en œuvre du programme.

A Richelieu, l'objectif de l'OPAH RU est de rénover 145 logements dégradés et très dégradés en 5 ans.

L'OPAH RU Cœurs de bourgs, dont les communes et périmètres concernés seront définis par l'étude pré-opérationnelle selon les concentrations de vacance et de dégradation des logements, se concentrera également sur la lutte contre l'insalubrité et la remise sur le marché des logements vacants.

Enfin, une meilleure connaissance du parc de logements vacants et dégradés sera recherchée à travers la mise en place d'un outil de suivi annuel des logements vacants et une réflexion sur le renseignement et l'utilisation de la base ORTHI.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, Caisse d'Allocations Familiales.

Partenaires et/ou co-financeurs

Communes (CCAS et services communaux d'hygiène et de santé), DDTM (pôle de lutte contre l'habitat insalubre), Conseil Départemental, Agence Régionale de Santé, associations de défense des locataires, ANAH, ADIL, bailleurs sociaux, Tribunal de Grande Instance.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux» (volet insalubrité)	■	■	■	■	■	■
Étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU Cœurs de bourgs et préparation de la convention		■	■			
Convention d'OPAH RU Cœurs de bourgs (volet insalubrité et renouvellement urbain)				■	■	■
Mise en place d'un outil partenarial de suivi des logements vacants et potentiellement indignes		■	■	■		
Expérimentation du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location dans certains secteurs				■	■	■
OPAH RU Richelieu (volet insalubrité et renouvellement urbain)	■	■	■	■		
OPAH RU du centre ancien de Saint-Gilles (volet insalubrité et renouvellement urbain)	■	■	■	■	■	

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 1 ETP au prorata du temps passé par les 3 chargés de mission parc privé sur le volet précarité énergétique du PIG «Habiter Mieux», ainsi que le travail d'animation pour la mise en place d'un outil de suivi partenarial

Volet insalubrité du PIG «Habiter Mieux» : 280 000€/an

Critères d'évaluation

- Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril pris et levés suite à la réalisation des travaux après le passage en CPLD.
- Nombre de logements dégradés, très dégradés, indignes et insalubres ayant bénéficié de travaux de rénovation dans le cadre du PIG Habiter Mieux et des différentes OPAH.
- Mise en place d'un outil partenarial de suivi annuel et production de données partagées.

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

Objectifs

- Redresser et réhabiliter de manière pérenne les copropriétés les plus dégradées et lutter contre la non-décence et la vacance, en articulation avec le projet de renouvellement urbain.
- Mobiliser et sensibiliser les acteurs (copropriétaires, syndics, 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.

Description

Mise en place en 2015, le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) est actualisé tous les 2 ans afin de suivre les dynamiques d'évolution des copropriétés fragiles et en difficultés. Au cours du 3^{ème} PLH, l'objectif est d'élargir cet observatoire aux copropriétés de plus petite taille situées dans les centres-bourgs paupérisés, en lien avec le lancement de l'OPAH RU Cœurs de bourgs qui intégrera un volet copropriétés.

De manière générale, Nîmes Métropole souhaite développer des actions de prévention. En ce sens, des journées thématiques et des outils de communication et d'informations à destination des copropriétaires du territoire seront mis en place.

Ces ateliers et supports seront réalisés en régie, avec le concours des partenaires de l'habitat (ADIL, A'U, DDTM, etc.). Ils permettront d'encourager les bonnes pratiques en matière de gestion des copropriétés, et porteront à connaissance les financements et avantages fiscaux existants, notamment ceux du dispositif Habiter Mieux Copropriétés.

Nîmes Métropole participe aux études de définition ainsi qu'au financement des travaux de requalification des copropriétés dégradées dans les quartiers NPNRU. Ainsi, elle accompagne, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville, l'OPAH CD déployée sur la copropriété des Grillons, le Plan

de sauvegarde de la Galerie Wagner ainsi que le recyclage de la copropriété le Portal. Une étude de préfiguration, lancée par l'EPF, est également en cours pour la mise en place d'une ORCOD IN pouvant concerner plusieurs copropriétés de Pissevin et plus particulièrement le Soleil Levant.

Depuis 2018, le PIG Habiter Mieux est ouvert aux copropriétés fragiles. Mais Nîmes Métropole souhaite aller plus loin et assurer la maîtrise d'ouvrage d'une OPAH Copropriétés Dégradées multisites ouverte aux copropriétés fragiles situées dans les QPV du territoire communautaire. Suite aux repérages permis par le VOC et les projets de renouvellement urbain, une étude pré-opérationnelle sera menée tous les deux ans et donnera lieu à une OPAH CD.

Dans un souci de complémentarité d'action et avec l'objectif d'éviter le décrochage de copropriétés en couronne des QPV, un deuxième Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pourrait être lancé.

En parallèle, afin d'accompagner les copropriétaires pour le préfinancement des aides et le financement du reste à charge, la Communauté d'agglomération a signé deux conventions avec le réseau Procivis UES-AP et sa SACICAP locale FDI.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, Ville de Nîmes.

Partenaires

ANAH, ANRU, Caisse des Dépôts et Consignation, Procivis UES-AP, Syndics, Préfecture du Gard, DDTM du Gard, Région Occitanie, Département du Gard, Etablissement Public Foncier d'Occitanie, Société Publique Locale Agate, animateurs des OPAH, CDC Habitat, ADIL, Agence d'urbanisme.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mission d'information et de communication auprès des copropriétaires		■	■	■	■	■
Mise à jour du VOC tous les 2 ans et élargissement du dispositif d'observation	■		■		■	
Interventions en lien avec les projets NPNRU <i>Plan de sauvegarde de la Galerie Wagner, OPAH CD des Grillons et recyclage du Portal</i>	■	■	■	■	■	■
Études pré-opérationnelles d'OPAH Copropriétés Dégradées en QPV	■	■		■		■
OPAH Copropriétés Dégradées multisites en QPV		■	■	■	■	■
Convention Procivis UES-AP	■	■	■	■		
Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC 2)			■	■	■	

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 1 ETP - copropriétés fragiles (1 ETP)

Études pré-opérationnelles d'OPAH CD : 80 000 € HT, financées à 75% par l'Anah et la CDC (2019/20/22/24)

OPAH CD multisites en QPV : 100 000 €/an de suivi-animation financés à 75% et 10 000 €/an de subventions pour travaux (2020-2024)

POPAC : 80 000 €/an financés à 75% par l'Anah et la CDC

Critères d'évaluation

- Evolution des cotations selon l'indice de fragilité des copropriétés accompagnées au sein du VOC.
- Bilan des dispositifs mis en œuvre : OPAH CD, Plan de sauvegarde, volet copropriétés de l'OPAH Cœurs de bourgs, PIG Habiter Mieux Copropriétés, etc.
- Nombre de logements conventionnés en copropriété.

4

Proposer des
solutions adaptées
pour tous

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

Objectifs

- 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.

Description

Le vieillissement de la population est un phénomène qui va s'accroître fortement dans les années et décennies à venir, nécessitant des réponses multiples, adaptées aux différents profils de public, dans l'objectif de soutenir le choix de vie.

Le financement des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie est une réponse indispensable à un besoin fort et croissant.

Le Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux» sera poursuivi, avec un volet adaptation des logements qui fixe un objectif de 70 logements adaptés chaque année. Ces dernières années, le montant moyen des travaux d'adaptation était de 6 700 € par logement, avec un taux de subvention de 63% (4 400 € en moyenne par logement). Pour un quart des logements adaptés, des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement seront également réalisés.

En plus du PIG, l'OPAH RU Cœurs de bourgs, qui s'inscrit sur des périmètres où vivent de nombreuses personnes âgées, intégrera un volet autonomie pour favoriser le maintien à domicile et permettre aux habitants de continuer à vivre dans un tissu social et un environnement connu et rassurant.

Dans le parc public, l'Association pour le Logement dans le Gard (ALG) a créé les plateformes «Loc'Adapt30» et «Loc'Adapt Seniors», destinées

à rapprocher l'offre et la demande en logements adaptés et à aider à l'adaptation des logements. Nîmes Métropole accompagnera toutes les démarches qui permettront une meilleure connaissance du parc adapté. La mise en place d'un observatoire de l'offre adaptée est également envisagée, en articulation avec le Schéma Départemental en faveur de l'Autonomie. Ainsi, les conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs sociaux pourront fixer des ambitions quantitatives et territorialisées de production et d'adaptation de logements sociaux à l'autonomie.

En matière d'offre nouvelle, le volet territorialisé du PLH identifie les communes et secteurs les plus prioritaires pour accueillir une structure d'hébergement collective ou de nouveaux logements adaptés.

En ce qui concerne les structures d'hébergement collectives, après un rattrapage et une amélioration de l'offre ces dernières années, la priorité porte sur les structures peu médicalisées, comme les résidences autonomes et les maisons en partage.

A ce titre, Nîmes Métropole poursuit le financement à hauteur de 10 000 €/logt des maisons en partage, dont plusieurs projets sont en cours sur le territoire communautaire.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole, Département du Gard.

Partenaires

Etat, bailleurs sociaux, communes et leurs CCAS, associations, Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), Caisses de retraites, Agence Régionale de Santé (ARS), Anah, CAF.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux» (volet autonomie)	■	■	■	■	■	■
Étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU Cœurs de bourgs		■	■			
OPAH RU Cœurs de bourgs (volet autonomie)				■	■	■
Groupes de travail pour la définition et la signature de conventions partenariales d'objectifs avec les bailleurs		■	■			
Financement et réalisation de maisons en partage	■	■	■	■	■	■
Préconisation de communes et projets pour l'offre nouvelle (Observatoire des sites et projets)	■		■		■	

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 0,5 ETP au prorata du temps passé par les 3 chargés de mission parc privé sur le volet précarité énergétique du PIG «Habiter Mieux»

Volet autonomie du PIG «Habiter Mieux» : 100 000 €/an

Critères d'évaluation

- Evolution de la demande locative sociale spécifique des personnes âgées et handicapées.
- Bilan du volet autonomie du PIG «Habiter Mieux».
- Bilan du volet autonomie de l'OPAH RU Cœurs de bourgs.
- Nombre de logements sociaux bénéficiant de travaux d'adaptation.
- Nombre de structures d'hébergement collective réalisées (EHPAD, maison en partage, etc.).

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

Objectifs

- 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 (en et hors mutations).
- Rendre le demandeur pleinement acteur dans sa démarche de recherche de logement.

Description

Établi pour une durée de 6 ans, le PPGD de Nîmes Métropole sera approuvé en 2019. Il associe les communes membres de l'EPCI, les bailleurs sociaux, Action Logement et le SIAO pour assurer la gestion partagée des demandes de logement social et satisfaire le droit à l'information de manière harmonisée.

Le PPGD de Nîmes Métropole prévoit :

- L'animation d'un service intercommunal d'information et d'accueil des demandeurs de logement social (Pôle Logement). Une charte sera élaborée pour définir son fonctionnement.
- La mise en œuvre d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement et d'enregistrement des demandes (extension du SNE).
- Les modalités de gestion des demandes nécessitant un examen particulier (DALO, DRP, L.441-1 du CCH).
- La gestion partagée et la définition des priorités dans le cadre des demandes de mutations.
- Des réflexions sur la mise en œuvre de la cotation de la demande et sur la location voulue.

L'évaluation du PPGD sera réalisée à travers un bilan annuel de la mise en œuvre des orientations, du fonctionnement du lieu d'accueil et des éléments d'évaluation, présenté en CIL. Mais aussi un bilan triennal, présenté en CIL, transmis au Préfet et rendu public. Il met en perspectives les objectifs pour les trois années restantes et, le cas échéant, propose de

réviser le PPGD. Et enfin un bilan de clôture réalisé 6 mois avant la fin du plan, également transmis au Préfet et rendu public.

Par ailleurs, la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord s'inscrit pleinement dans la gestion des demandes des publics spécifiques et/ou prioritaires en lien avec les attributions. Elle repose sur des actions concrètes et partenariales, pilotées par un coordinateur du Logement d'Abord.

Nîmes Métropole prévoit le lancement d'une plateforme d'accompagnement pluridisciplinaire, en lien avec le Pôle Logement, afin de créer un maillage de référents institutionnels et associatifs, dans le cadre d'un plan d'accompagnement individualisé pour chaque ménage relogé. Aussi, un fonds de garantie est créé pour sécuriser les partenaires, notamment pour les situations de sous-locations.

Nîmes Métropole participera également au maintien et au renforcement du dispositif d'aide juridico-sociale APPEL 30, dédié à l'accompagnement des ménages en situation d'expulsions locatives.

Parallèlement, le lancement d'une étude sur le sans-abrisme et le mal logement sur le territoire (besoins, repérages des publics dits « invisibles », leviers...) permettra de réviser la stratégie du plan et d'ajuster les actions. Enfin, une grande maraude de la « Nuit de la Solidarité » est envisagée pour recenser les personnes à la rue.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole et Etat (DDCS, DDTM, DIHAL).

Partenaires

Communes et CCAS, bailleurs sociaux, associations et fédérations, Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), Département du Gard, Action Logement, CROUS, CAF, MSA.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande	■	■				
Mise en œuvre et évaluation du PPGD		■	■	■	■	■
Signature d'une charte de fonctionnement et déploiement du Pôle Logement	■	■				
Groupes de travail sur la cotation de la demande et de la location voulue	■	■	■			
Mise en œuvre des actions du Plan Logement d'Abord	■	■	■	■	■	
Mise en place des outils et indicateurs de suivi et d'évaluation		■				

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 3 ETP - gestion de la demande (2 ETP), logement d'abord (1 ETP)

Pôle Logement : 10 000€ (équipements et communication) + 30 000€ (logiciel de gestion de la demande et des attributions)

Plan Logement d'Abord : 200 000€/an (co-financement Etat/Nîmes Métropole).

Critères d'évaluation

- Déploiement effectif du Pôle Logement (nombre de demandeurs accueillis, nombre de demandes enregistrées ou renouvelées).
- Nombre de ménages relogés dans le cadre du Plan Logement d'Abord.
- Suivi et évaluation des objectifs et des dispositifs du PPGD et du Logement d'Abord.
- Mise en œuvre des outils de suivi et d'évaluation de la gestion de la demande et du Logement d'Abord..

Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Objectifs

- 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, proposant de nouveaux modèles financiers.

Description

L'objectif de Nîmes Métropole est de développer l'offre d'enseignement supérieur.

Aujourd'hui, l'offre en logements et hébergements étudiants apparaît suffisante en quantité mais ne répond plus aux attentes des étudiants, en termes de localisation, de qualité et de produits proposés.

Située dans le quartier Pissevin, la Cité universitaire Matisse fermera ses portes le 30 juin 2022. Le CROUS souhaite reconstituer les 600 chambres qui seront démolies et porte plusieurs projets :

- Une résidence de 380 logements sera livrée pour la rentrée 2022 à proximité de l'UFR de médecine et de l'IUT de Nîmes.

- Deux résidences de 45 à 50 logements devraient être livrées en 2022 dans le quartier Gambetta, à proximité des sites universitaires de Vauban, des Carmes et de Hoche. Toujours dans le centre-ville, rue Séguier, le CROUS devrait reprendre en gestion une maison de retraite comptant 75 logements.

- Le restaurant désaffecté du CROUS rue Meynier de Salinelles sera transformé en résidence d'environ 20 logements.

Par ailleurs, la résidence Georges Besse bénéficie de travaux de réhabilitation en 2019.

L'ensemble de ces projets doit permettre de mieux répondre aux attentes des étudiants, tout en maintenant une offre financièrement accessible (120€/mois en coût résiduel pour l'étudiant

boursier) dans un département particulièrement touché par la précarité.

Par ailleurs, le pôle métropolitain Nîmes-Alès va mettre en place dès 2019 un observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE).

En ce qui concerne les Résidences Habitat Jeunes, on constate ces dernières années une évolution de leurs occupants, passant de jeunes apprentis ou stagiaires en rupture familiale et/ou sociale vers des mineurs étrangers non accompagnés.

L'enjeu est de redéfinir la vocation des RHJ dédiés à l'accueil de mineurs non accompagnés et surtout de lancer une étude sur le logement des jeunes dans Nîmes Métropole, qui serait pilotée par l'URHAJ. Cette étude permettra de définir les grandes actions à mener sur le territoire pour le logement et l'hébergement des jeunes.

D'ores et déjà, des pistes émergent : développer des partenariats entre les associations gestionnaires de RHJ et les bailleurs sociaux pour proposer des petites typologies destinés aux jeunes dans des résidences neuves, mais également capter des logements dans le parc privé afin de mieux gérer la transition entre le centre d'hébergement et le logement autonome.

L'Espace Habitat Jeunes, lieu d'information sur le logement, accueille et informe les jeunes sur les aides existantes et les accompagne dans leurs démarches administratives.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

CROUS, Résidences Habitat Jeunes, Nîmes Métropole.

Partenaires

Etat, Région Occitanie, Département du Gard, communes et CCAS, COMUE, associations gestionnaires de structures, URHAJ Occitanie, pôle métropolitain Nîmes-Alès, bailleurs sociaux.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Démolition de la Cité Universitaire Matisse				■	■	
Constructions et acquisitions de nouvelles résidences pour reconstituer l'offre démolie	■	■	■	■	■	
Mise en place d'un observatoire territorial du logement des étudiants	■	■				
Actualisation et publications régulières de l'observatoire territorial du logement des étudiants			■	■	■	■
Étude-action sur le logement des jeunes dans Nîmes Métropole		■				
Mise en œuvre des préconisations de l'étude-action			■	■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : pas de personnel spécifiquement dédié à la thématique. Toutefois, plusieurs chargés de mission travaillent régulièrement avec les différentes instances (CROUS, RHJ) qui œuvrent pour le logement des jeunes et des étudiants

Étude-action sur le logement des jeunes dans Nîmes Métropole : 10 000 € HT (2020)

Critères d'évaluation

- Nombre de logements étudiants du CROUS créés et réhabilités.
- Evolution du ratio logements/étudiant dans l'agglomération.
- Nombre de logements créés et réhabilités dans les Résidences Habitat Jeunes.

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

Objectifs

- 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.

Description

Nîmes Métropole assure la compétence «création, gestion administrative et technique et entretien des aires d'accueil des gens du voyage» depuis 2012.

Le premier axe de son action à destination des gens du voyage est la réalisation des aires d'accueil prescrites dans le nouveau Schéma Départemental 2019-2024. Les aménagements à réaliser au cours du 3ème PLH sont :

- Une aire d'accueil de 16 places à Saint-Gilles pour laquelle un emplacement réservé à été inscrit dans le PLU approuvé en 2017.
- Une aire d'accueil intercommunale Manduel/bouillargues de 30 places pour laquelle un emplacement réservé a été inscrit dans le PLU de Bouillargues approuvé en 2015.

A titre d'information, chaque emplacement accueille deux places de caravanes.

Par ailleurs, les travaux de réhabilitation de l'aire de 40 places Nîmes-Milhaud seront engagés en septembre 2019 pour une livraison de l'aire complètement rénovée en juillet 2020. L'enveloppe maximale retenue pour les travaux est de 180 000 €.

Le deuxième axe est le volet administratif et technique assuré dans le cadre de la gestion des aires. En complément des actions sociales

et scolaires menées par le CCAS des communes concernées et le Centre Régional de Formation Professionnelle, Nîmes Métropole facilite la scolarisation des enfants, l'accès à la santé ou encore l'accès à l'emploi et à la formation par la coordination de multiples intervenants.

Enfin, l'agglomération nîmoise est particulièrement concernée par des situations de sédentarisation problématiques, qui prennent la forme d'une «cabanisation», en infraction au PLU et parfois dans des zones inondables. C'est dans le quartier de la Croix d'Aspouze à Milhaud que la population sédentarisée est la plus importante avec 500 personnes recensées.

Nîmes Métropole envisage, en accord avec la commune de Milhaud, le lancement d'une étude diagnostic de MOUS qui définira les actions à mener, l'enveloppe budgétaire et co-financements à trouver pour reloger au moins 50 ménages.

Ensuite, la MOUS Habitat Adapté mettra en œuvre les actions validées dans le diagnostic. Il pourra s'agir, en fonction des situations, de terrains nus équipés en vue d'auto-construction, de terrains familiaux pouvant accueillir plusieurs caravanes, le maintien de caravanes sur des emplacements dédiés, le relogement dans le parc social, etc.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)

Nîmes Métropole.

Partenaires

Etat (Préfecture, DDTM et DDCS), Agence Régionale de Santé, CCAS des communes concernées, CAF, bailleurs sociaux, Conseil Départemental, associations œuvrant pour les gens du voyage.

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réhabilitation de l'aire d'accueil Nîmes-Milhaud	■	■				
Réalisation de l'aire d'accueil Manduel/Bouillargues				■	■	■
Réalisation de l'aire d'accueil de Saint-Gilles				■	■	■
Étude diagnostic pour la MOUS Habitat Adapté		■	■			
Opération de Maîtrise Œuvre Urbaine et Sociale pour l'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés			■	■	■	■

Moyens humains et financiers

Moyens humains : 3 ETP - entretien et la gestion des aires (3 ETP)

Requalification de l'aire d'accueil Nîmes-Milhaud : 1 850 000 € (2019-2020)

Les coûts d'acquisition foncière et de réalisation des aires d'accueil de Saint-Gilles et de Manduel/Bouillargues seront affinés ultérieurement

L'étude de MOUS Habitat adapté précisera également le montant du dispositif.

Critères d'évaluation

- Nombre de places en aire d'accueil réalisées par rapport au nombre de places prescrites par le schéma départemental.
- Bilan de la MOUS Habitat adapté et nombre de familles sédentarisées relogées.
- Nombre de places réhabilitées et évolution du taux de rotation dans les aires d'accueil.

5

Moyens humains
et financiers
prévisionnels

Moyens financiers prévisionnels

Engagements financiers prévisionnels en investissement

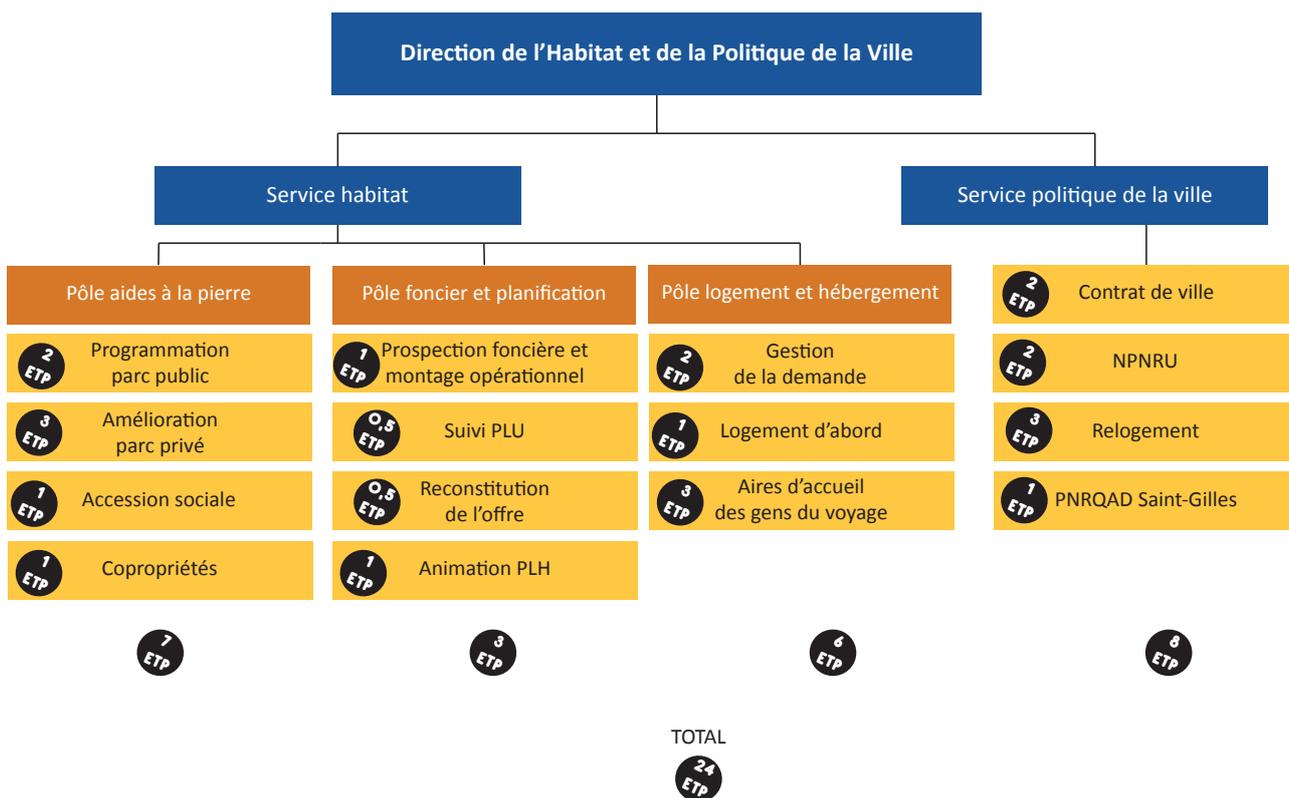
	Moyens financiers prévisionnels en investissement						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
Orientation 1 - Agir sur l'équilibre social du territoire							
Action 1 - Soutenir la construction de logements sociaux, dans une logique de rééquilibrage territorial	1 275 000 €	1 325 000 €	1 275 000 €	1 275 000 €	1 275 000 €	1 275 000 €	7 700 000 €
Action 2 - Conforter le volet habitat du renouvellement urbain							- €
Action 3 - Assurer la reconstitution de l'offre démolie et la diversification de l'offre nouvelle dans les quartiers NPNRU							- €
Action 4 - Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré							- €
Sous-total de l'orientation 1	1 275 000 €	1 325 000 €	1 275 000 €	7 700 000 €			
Orientation 2 - Maîtriser davantage la construction neuve							
Action 5 - Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	9 000 000 €
Action 6 - Développer le partenariat avec les acteurs du territoire							- €
Aide à l'accession sociale à la propriété	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	2 400 000 €
Office Foncier Solidaire		50 000 €	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	400 000 €
Action 7 - Créer un Office Foncier Solidaire pour développer l'offre de logements abordables	400 000 €	450 000 €	450 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	2 800 000 €
Action 8 - Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques		50 000 €	50 000 €				100 000 €
Sous-total de l'orientation 2	1 900 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	11 900 000 €
Orientation 3 - Revitaliser le cœur des villes et villages							
OPAH RU Cœurs de bourgs		10 000 €	10 000 €	700 000 €	700 000 €	700 000 €	2 120 000 €
OPAH RU Richelieu	30 000 €	30 000 €	30 000 €	45 000 €	30 000 €		165 000 €
OPAH RU Saint-Gilles	144 400 €	144 400 €	144 400 €	144 400 €			577 600 €
Action 9 - Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privé	174 400 €	184 400 €	184 400 €	889 400 €	730 000 €	700 000 €	2 862 600 €
Action 10 - Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique	420 000 €	420 000 €	420 000 €	420 000 €	420 000 €	420 000 €	2 520 000 €
Action 11 - Lutter contre la vacance, la non-décence et l'insalubrité	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	1 680 000 €
OPAH Copropriétés Dégradées	50 000 €	100 000 €	100 000 €	150 000 €	150 000 €	200 000 €	750 000 €
POPAC			50 000 €	50 000 €	50 000 €		150 000 €
Action 12 - Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées	50 000 €	100 000 €	150 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	900 000 €
Sous-total de l'orientation 3	924 400 €	984 400 €	1 034 400 €	1 789 400 €	1 630 000 €	1 600 000 €	7 962 600 €
Orientation 4 - Proposer des solutions adaptées pour tous							
Action 13 - Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €
Action 14 - Proposer des solutions adaptées aux publics défavorisés	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €
Action 15 - Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants		10 000 €					10 000 €
Action 16 - Compléter le réseau des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage	600 000 €	1 205 000 €	15 000 €	25 000 €	25 000 €	15 000 €	1 885 000 €
Sous-total de l'orientation 4	850 000 €	1 465 000 €	265 000 €	275 000 €	275 000 €	265 000 €	3 395 000 €
TOTAL des moyens financiers prévisionnels	4 949 400 €	5 774 400 €	4 574 400 €	5 339 400 €	5 180 000 €	5 140 000 €	30 957 600 €

Engagements financiers prévisionnels en fonctionnement

	Moyens financiers prévisionnels en fonctionnement						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
Orientation 1 - Agir sur l'équilibre social du territoire							
Action 1 - Soutenir la construction de logements sociaux, dans une logique de rééquilibrage territorial	150 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 150 000 €
Action 2 - Conforter le volet habitat du renouvellement urbain	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	1 440 000 €
Action 3 - Assurer la reconstitution de l'offre démolie et la diversification de l'offre nouvelle dans les quartiers NPNRU	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
Action 4 - Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	1 080 000 €
Sous-total de l'orientation 1	600 000 €	650 000 €	650 000 €	650 000 €	650 000 €	650 000 €	3 850 000 €
Orientation 2 - Maîtriser davantage la construction neuve							
Action 5 - Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Action 6 - Développer le partenariat avec les acteurs du territoire	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Action 7 - Créer un Office Foncier Solidaire pour développer l'offre de logements abordables	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	480 000 €
Action 8 - Animer et évaluer le PLH, en particulier ses retombées économiques	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Sous-total de l'orientation 2	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	1 080 000 €
Orientation 3 - Revitaliser le cœur des villes et villages							
Action 9 - Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et développer une offre sociale dans le parc privé	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Action 10 - Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	540 000 €
Action 11 - Lutter contre la vacance, la non-décence et l'insalubrité	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Action 12 - Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Sous-total de l'orientation 3	270 000 €	270 000 €	270 000 €	270 000 €	270 000 €	270 000 €	1 620 000 €
Orientation 4 - Proposer des solutions adaptées pour tous							
Action 13 - Accompagner les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
Action 14 - Proposer des solutions adaptées aux publics défavorisés	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	1 080 000 €
Action 15 - Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants							- €
Action 16 - Compléter le réseau des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	1 080 000 €
Sous-total de l'orientation 4	390 000 €	390 000 €	390 000 €	390 000 €	390 000 €	390 000 €	2 340 000 €
TOTAL des moyens financiers prévisionnels	1 440 000 €	1 490 000 €	1 490 000 €	1 490 000 €	1 490 000 €	1 490 000 €	8 890 000 €

Moyens humains

Organigramme de la direction habitat et politique de la ville



Répartition des moyens humains pour la mise en œuvre du PLH

TOTAL Axe 1 - 10 ETP

Action 1 - 2,5 ETP

2 ETP Parc public
0,5 ETP Prospection foncière

Action 2 - 4 ETP

2 ETP Contrat de ville
2 ETP NPNRU

Action 3 - 0,5 ETP

0,5 ETP Reconstitution de l'offre

Action 4 - 3 ETP

3 ETP Relogement

TOTAL Axe 2 - 3 ETP

Action 5 - 1 ETP

0,5 ETP Suivi PLU
0,5 ETP Prospection foncière

Action 6 - 0,33 ETP

0,33 ETP Animation PLH

Action 7 - 1,33 ETP

0,33 ETP Animation PLH
1 ETP Accession sociale

Action 8 - 0,33 ETP

0,33 ETP Animation PLH

TOTAL Axe 3 - 4,5 ETP

Action 9 - 1 ETP

1 ETP PNRQAD

Action 10 - 1,5 ETP

1,5 ETP Amélioration parc privé

Action 11 - 1 ETP

1 ETP Amélioration parc privé

Action 12 - 1 ETP

1 ETP Copropriétés

TOTAL Axe 4 - 6,5 ETP

Action 13 - 0,5 ETP

0,5 ETP Amélioration parc privé

Action 14 - 3 ETP

2 ETP Gestion de la demande
1 ETP Logement d'Abord

Action 15 - 0 ETP

Action 16 - 3 ETP

3 ETP Aires des gens du voyage



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 02 54 82
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