

Bilan territorialisé du PLH 2013-2018

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



Entre 2013 et 2018, environ 1 000 logements par an devraient être mis en chantier dans Nîmes Métropole, soit 62% de l'objectif du deuxième PLH. La période a été marquée par une crise économique et immobilière qui a fortement impacté le rythme de construction de logements neufs, mais aussi plus localement par une vague simultanée de révisions de nombreux PLU et PPRi qui ont freiné l'activité immobilière.

C'est à Nîmes et dans les communes de deuxième couronne que les objectifs sont le plus proche d'être atteints, tandis que la couronne Sud de Nîmes et les communes de première couronne ont connu un rythme de construction inférieur de moitié à l'objectif PLH.

En matière de formes urbaines, bien que le logement individuel représente plus du quart de la construction neuve pour un objectif de 17%, les équilibres du PLH sont globalement respectés, hormis un léger déficit de logements individuels groupés, dont la part est en progression.

Avec 25% de logements sociaux et 15% de logements abordables, la construction répond aux objectifs du PLH au regard de la répartition des produits de logements. Une amorce de rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux est perceptible avec 60% de la production qui s'est faite hors Nîmes et Saint-Gilles.

La faiblesse du rythme de construction observée au cours du deuxième PLH pose la question de la capacité du PLH 2019-2024 à atteindre ses objectifs et donc la capacité de Nîmes Métropole à maîtriser l'aménagement de son territoire.

Plusieurs outils et organismes pourraient être mobilisés pour renforcer l'opérationnalité du troisième PLH.

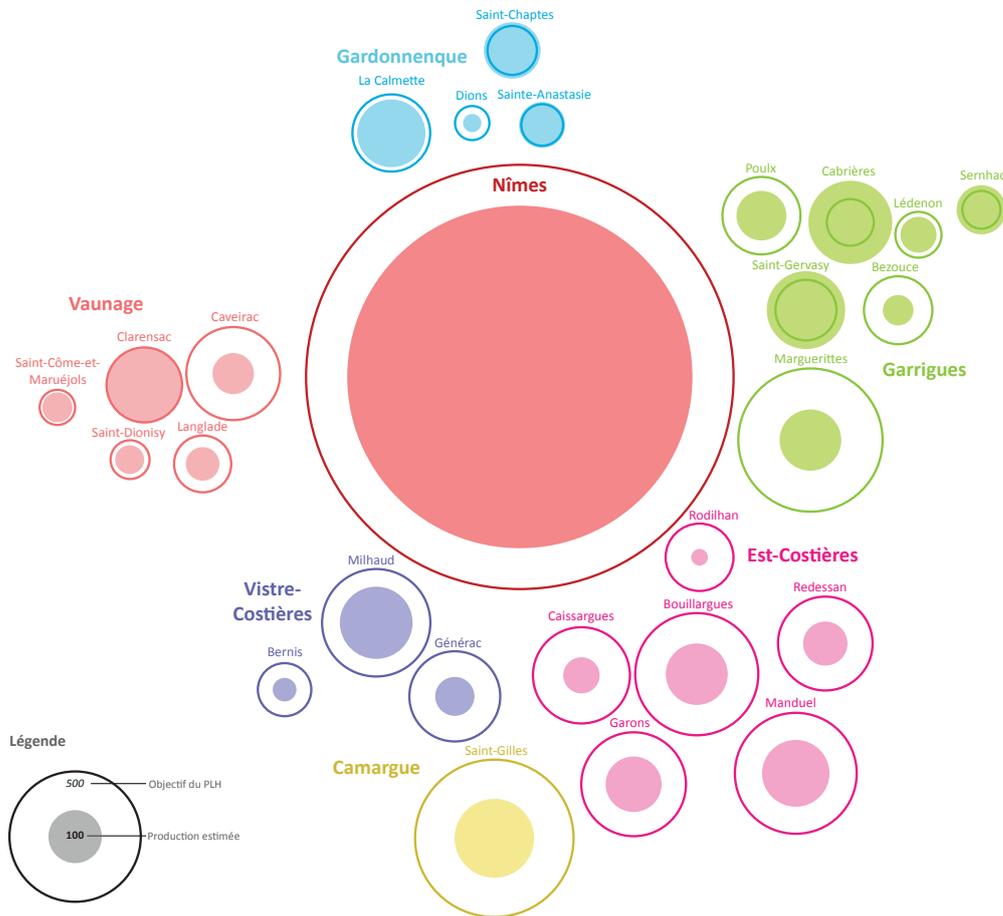
Un PLU intercommunal, par exemple, facilite l'articulation entre urbanisme et transport, l'instruction des permis de construire et permet de dimensionner le développement urbain à travers un seul document d'urbanisme.

De manière plus générale, la prise en charge d'une compétence "urbanisme opérationnel", à travers des ZAC communautaires adossées à une politique foncière, est un moyen efficace d'améliorer la qualité des espaces publics des nouveaux quartiers. Elle permet aussi de maîtriser les produits de logements de chaque secteur aménagé et d'assurer ainsi un rythme de production de logements qui permette d'accompagner le développement économique du territoire et de répondre aux besoins de tous.

Ce bilan fait émerger un autre enjeu : celui d'une poursuite du rééquilibrage territorial des produits de logements afin de renforcer la mixité sociale à l'échelle communautaire. Il s'agit, entre autres, de maintenir les familles sur Nîmes grâce à des produits en accession adaptés, ou encore de développer les petits logements locatifs dans les communes périurbaines pour faciliter les parcours résidentiels, en particulier en première couronne.

Une situation de sous-production mais une reprise depuis 2016

Objectifs du PLH et production estimée de logements



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

Les causes de la sous-production

- 1. La crise économique et financière** a pesé sur l'activité immobilière nationale puis locale dès le second semestre 2011, ainsi que sur la capacité financière des ménages avec notamment des conditions de prêt plus strictes.
- 2. Le temps moyen et le nombre élevé de PLU en révision.** La durée moyenne d'une révision de PLU est de 6 ans et demi dans l'agglomération. Ainsi, sur 20 PLU en révision au 1^{er} janvier 2013, 7 sont encore en cours et 9 n'ont été approuvés que

très récemment, après 2015. Or, un PLU est en général révisé lorsque les capacités foncières ont été consommées. La phase de révision est souvent une période de faible activité de la construction.

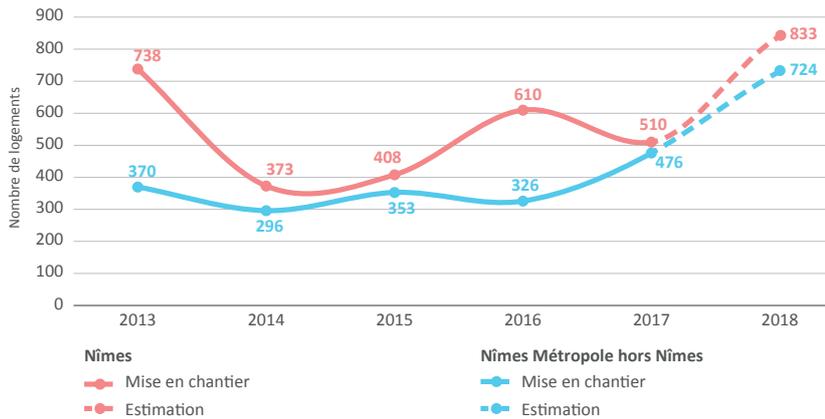
- 3. La faiblesse de la maîtrise foncière publique et de la production de logements en "secteurs aménagés",** avec la volonté d'accorder aux acteurs privés une grande latitude dans la construction neuve. Ceci expose le territoire à de fortes fluctuations de la construction,

puisque le rôle d'amortisseur de la puissance publique n'existe pas.

- 4. La plus grande prise en compte des enjeux écologiques et des risques naturels** a ralenti la mise en œuvre de nombreux projets. On peut citer la révision de plusieurs PPRi (Vistre, Gardon aval, Nîmes, Saint-Gilles) et la mise en œuvre des lois Grenelle avec notamment le renforcement des études d'impact et des enquêtes publiques ou l'instauration de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2013.

Construction neuve

Nombre de logements mis en chantier



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

Une nouvelle dynamique en cours pour le troisième PLH

Après deux années de production avec une moyenne de 700 mises en chantier en 2014 et 2015, on constate une reprise de la construction depuis 2016 avec près de 1 000 logements produits par an.

Cette reprise, qui concerne Nîmes comme le périurbain, devrait se poursuivre et s'amplifier en 2018 et plus généralement dans les années à venir, pour plusieurs raisons.

D'une part, 1 800 logements ont vu leur permis de construire autorisés en 2017, dont 1 200 à Nîmes. Ces données sont confirmées par le dynamisme des ventes dans l'ancien et la baisse des délais de commercialisation dans le neuf. A Nîmes, la promotion immobilière connaît d'ores et déjà une reprise significative de son activité.

D'autre part, les trois quarts des communes disposent d'un PLU récemment approuvé qui prévoit une ou plusieurs zones à urbaniser qui seront aménagées sous la forme d'opérations d'ensemble d'ici 2025.

Dans ces secteurs, la Société Publique Locale (SPL) Agate, créée en 2012 par les collectivités locales,

est déjà souvent mandatée et les études préalables engagées.

Tout ceci constitue autant de signaux positifs pour le troisième PLH de Nîmes Métropole qui devrait bénéficier d'une conjoncture plus favorable et d'un rythme de construction de logements qui répondra mieux aux besoins du territoire, liés à la croissance démographique et à la baisse de la taille des ménages.

Chiffres clés

Nîmes Métropole

62%
de l'objectif
PLH atteint

1 000
logts construits
par an

Nîmes

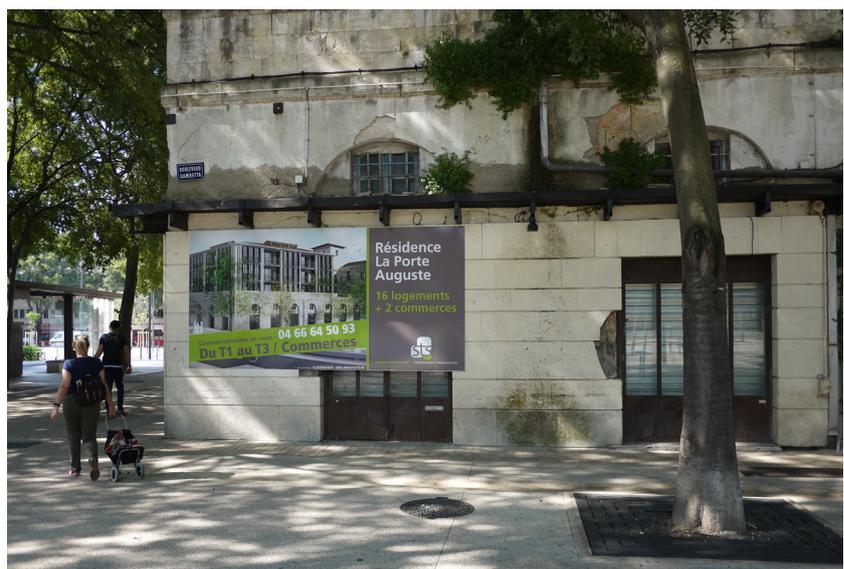
72%
de l'objectif
PLH atteint

575
logts construits
par an

Nîmes Métropole hors Nîmes

52%
de l'objectif
PLH atteint

425
logts construits
par an



Projet de requalification en cours de l'îlot Menguy à Nîmes, avec la réalisation de la résidence Porte Auguste sur le boulevard Gambetta.

L'essentiel

➤ Nîmes est plus proche de l'objectif PLH que les communes périurbaines.

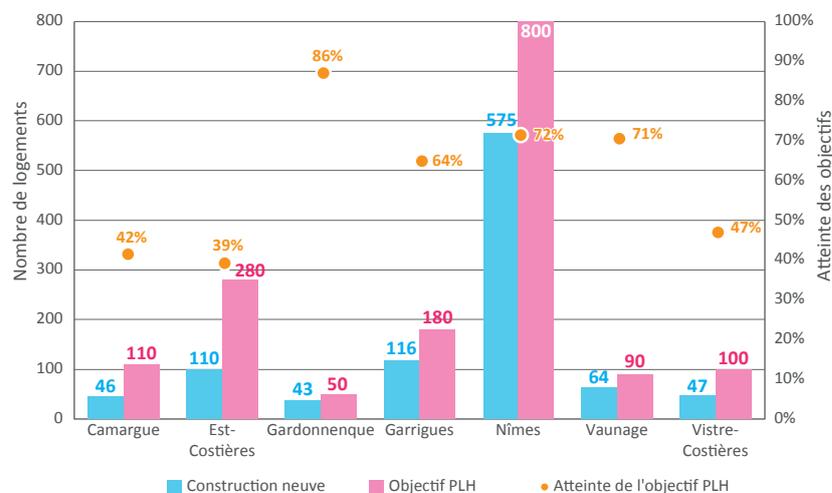
72% de l'objectif PLH

➤ La 1^{ère} couronne et notamment les "pôles relais" ont connu un rythme de production très faible.

45% de l'objectif PLH

➤ La Gardonnenque et la 2^{ème} couronne atteignent leurs objectifs.

Objectifs du PLH et construction neuve par secteur géographique



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

A Nîmes, des fluctuations importantes avec une construction laissée à l'initiative privée

Avec 575 logements produits par an, Nîmes est plus proche de l'objectif PLH que le reste de la Communauté d'agglomération.

La ville-centre a connu une profonde crise immobilière entre 2011 et 2015, avec 440 logements mis en chantier par an. Au-delà de la crise immobilière qui a touché l'agglomération nîmoise comme le reste du territoire national, le PPRi de Nîmes, approuvé en février 2012, a marqué un coup d'arrêt et a été perçu comme un signal négatif par les acteurs locaux.

Malgré la crise, la promotion immobilière a tout de même représenté 70% de la construction mais aussi 40% des nouveaux logements sociaux, en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Son activité s'est située essentiellement en renouvellement urbain, notamment dans les zones IIIUB, VUB et IIIUC du PLU, sur des opportunités foncières ponctuelles mais relativement peu en secteurs aménagés. L'écoquartier Hoche Université et la ZAC du Triangle de la Gare étant les deux opérations

ayant produit le plus de logements. Toutefois, avec des prix situés autour de 3 200 €/m² et une majorité de logements vendus à des investisseurs, la promotion n'est pas suffisamment encadrée pour proposer des logements à des prix et avec des prestations adaptées aux jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété : des T4 et plus avec de grandes terrasses par exemple.

Aujourd'hui, la ville-centre connaît une reprise solide avec des programmes d'envergure comme

le Domaine Mont Duplan ou Dhuoda République et le retour de promoteurs nationaux tels que Cogedim ou Bouygues Immobilier.

Par ailleurs, plusieurs opérations d'ensemble se concrétisent : Petit Védelin, Mas de Védelin, Mas Lombard, Puits de Roulle, Hoche Université (phase 2).

Ils permettront de développer une offre diversifiée d'individuels groupés et de petits collectifs plus adaptés aux attentes des propriétaires occupants.



La résidence " Porte Romaine " située place des Carmes et livrée en 2015.
Un programme de 57 logements de standing dessiné par l'architecte Norman Foster.

Construction neuve

Une production faible dans le périurbain, mais plus soutenue en deuxième couronne

Dans le périurbain, ce sont 425 logements par an qui devraient être construits, soit 52% de l'objectif, une période difficile puisque le rythme de construction était de 700 logements entre 2007 et 2012.

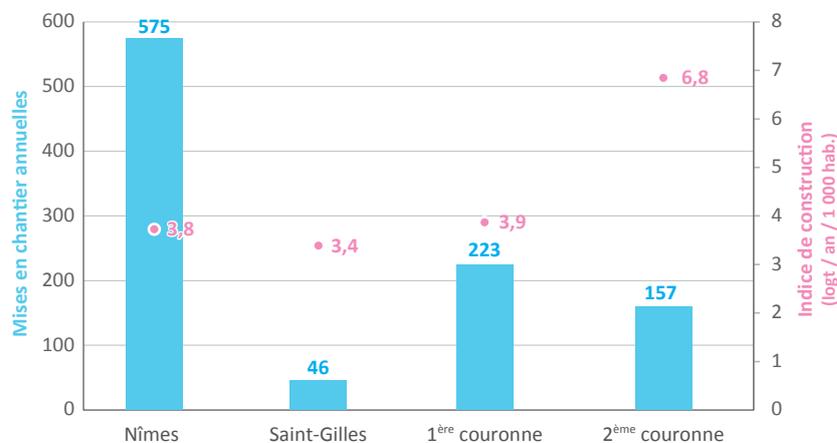
Avec des capacités foncières limitées dans leurs documents d'urbanisme et des procédures de révision de PLU qui n'ont abouti qu'à partir de 2016, voire sont toujours en cours dans certaines communes, la couronne Sud de Nîmes² a connu une production très limitée et assez éloignée de l'objectif PLH.

En effet, cette couronne Sud où se situent de nombreux projets d'envergure métropolitaine tels que la gare TGV " Nîmes-Pont du Gard " et Magna Porta, l'extension des zones d'activités Mitra et Grézan ou encore le pôle aéroportuaire Nîmes-Garons, a connu un rythme de construction annuel de 200 logements pour un objectif de près de 500.

Seules les communes de Manduel et Milhaud ont su se rapprocher de leurs objectifs, notamment grâce à une production significative de logements locatifs sociaux. Toutefois, les communes de la couronne Sud devraient connaître un accroissement de leur rythme de production dans les années à venir, avec de nombreuses ZAC en phase de création.

A l'inverse, la Gardonnenque est le seul secteur à quasiment atteindre ses objectifs. Cet espace bénéficie de prix attractifs et d'importantes disponibilités foncières, avec 30% des nouveaux logements construits par des particuliers, hors opérations d'ensemble.

Construction neuve et périurbanisation



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

De manière générale, les communes de deuxième couronne sont celles qui ont le mieux résisté à la crise immobilière et ont su pour la plupart atteindre leur objectif, portées par une offre de lots à bâtir dont l'attractivité ne s'est jamais démentie. C'est le cas de Sernhac, Lédenon et Cabrières dans les Garrigues, ainsi que Clarensac, Saint-Dionisy et Langlade en Vaunage.

Dans ces deux secteurs où les deux tiers de l'objectif PLH ont été atteints, les pôles-relais que sont Marguerittes et Caveirac n'ont atteint respectivement que 30% et 42% de l'objectif PLH.

A l'image des communes de l'Est des Costières, ces communes s'adaptent progressivement à un changement d'ère dans leur manière de produire des logements. Elle ont des disponibilités foncières plus limitées, liées à une enveloppe urbaine qui a atteint les limites anthropiques (routes, voies

ferrées) ou les zones protégées et inconstructibles de la commune (Natura 2000, zones inondables ou soumises au risque d'incendie de forêt).

Leur production est de plus en plus portée par des promoteurs et aménageurs, et se tourne vers l'individuel groupé et le petit collectif, à un rythme de construction pour l'instant limité.

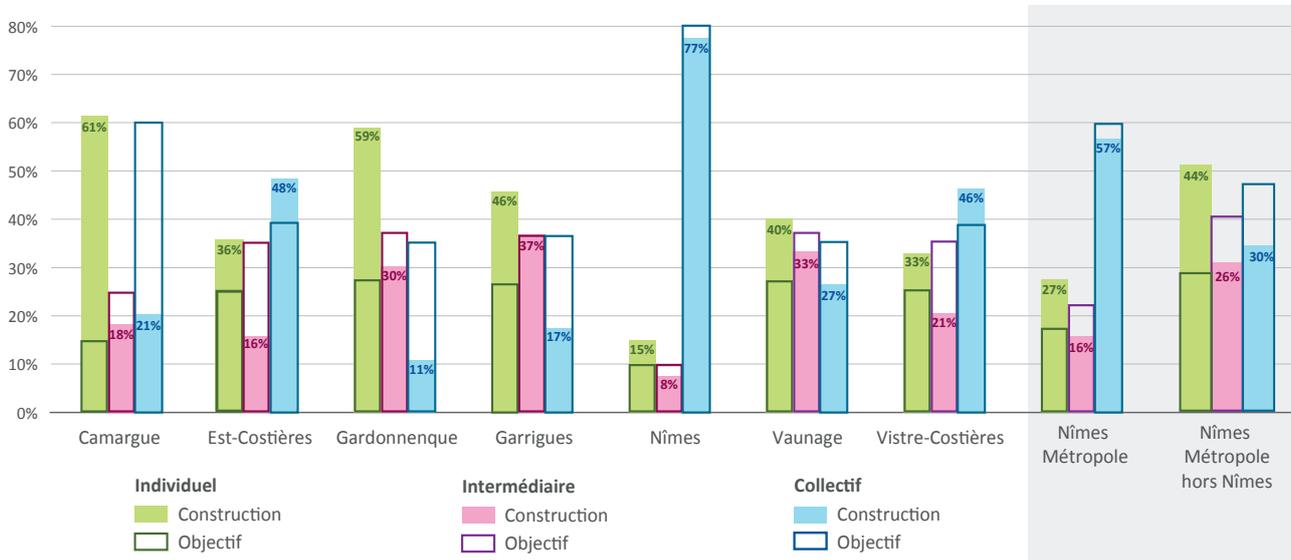
Le constat est donc celui d'une poursuite du phénomène de périurbanisation au cours du deuxième PLH avec une construction plus soutenue dans les communes de deuxième couronne, qui accroît le phénomène de saturation des axes routiers aux entrées de Nîmes.

Toutefois, comparativement au reste de la Communauté d'agglomération, le dynamisme relatif de Nîmes a permis la construction de 57% des nouveaux logements dans la ville-centre, à proximité des transports en commun, services, commerces et principaux équipements publics.

² La couronne Sud de Nîmes regroupe les secteurs Est Costières, Vistre-Costières et Camargue.

Une majorité de logements collectifs dans la construction neuve

Production estimée et objectifs du PLH par forme urbaine



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

Des formes urbaines très différentes d'un secteur à l'autre et d'une commune à l'autre

L'analyse des formes urbaines porte sur les 1000 logements qui devraient être produits chaque année durant le deuxième PLH et non sur l'objectif de 1600.

Du point de vue des formes urbaines produites, quatre profils se détachent :

1. Une majorité de logements individuels dans les secteurs Camargue, Gardonnenque et Garrigues.
2. Une répartition équilibrée entre collectif et individuel mais peu d'intermédiaire dans les secteurs Est-Costières et Vistre-Costières.
3. Un équilibre des formes urbaines en Vaunage.
4. Une construction constituée aux trois quarts de logements collectifs à Nîmes.

En Camargue et en Gardonnenque 60% des logements produits entre 2013 et 2018 sont des maisons individuelles.

A Saint-Gilles, de nombreux lotissements (comme Combe de la Belle, Portes de Camargue ou encore les Bruyères) ont orienté la production vers de l'individuel. Néanmoins, le PLU arrêté et notamment la ZAC des Vergers devraient permettre de diversifier la construction neuve au cours du 3^{ème} PLH.

En Gardonnenque, la part conséquente de l'individuel dans la construction neuve vient en partie de la disponibilité du foncier dans les documents d'urbanisme. La production de logements intermédiaires et collectifs est portée par La Calmette où deux lotissements (les Coloquintes et les Terrasses du Moulin) proposant des parcelles de 150 à 700 m² et des programmes collectifs ont permis une production diversifiée de logements.

Près d'un logement sur deux est réalisé en collectif dans les secteurs Est-Costières et Vistre-Costières.

Le choix de cette forme urbaine se justifie d'une part par un manque de foncier disponible dans ces communes et d'autre part à travers la présence de nombreuses communes SRU ayant produit beaucoup de logements sociaux. Or, la construction de logements collectifs est essentiellement portée par les logements sociaux dans le périurbain. Cette situation souligne l'enjeu de diversification des formes urbaines dans le logement social.

En Vaunage, la répartition équilibrée des formes urbaines est liée à la présence dans le secteur de communes aux profils de construction très variés.

Ces profils vont d'une production essentiellement individuelle à une majorité de collectifs comme à Caveirac, en passant par une commune comme Clarensac qui se distingue par une majorité de logements intermédiaires.

Formes urbaines et densité

Une densité croissante en s'approchant de Nîmes

La proximité de la ville-centre impacte fortement les formes urbaines produites.

A Nîmes, plus des trois quarts de la production sont constitués de logements collectifs construits par la promotion immobilière. Le quart restant est constitué majoritairement de logements individuels.

La ville-centre concentre ainsi 77% des logements collectifs construits dans la Communauté d'agglomération.

Les communes de première couronne ont une construction neuve diversifiée avec un tiers de logements individuels, un quart de logements intermédiaires et 40% de logements collectifs.

La deuxième couronne a construit quasiment deux fois plus de logements individuels que l'objectif fixé dans le PLH. Dans ces communes, 54% de la construction neuve est constituée de logements individuels. En intégrant Saint-Gilles, la part de l'individuel est de 60% des nouveaux logements. Tandis que le collectif y est quasiment absent, représentant 16% des nouveaux logements.

Sans surprise, et même si la tendance s'infléchit très légèrement, plus on s'éloigne de Nîmes, plus la part de l'individuel est prépondérante et celle du collectif est faible. Ce qui entraîne dans ces communes une forte consommation foncière et un déficit de petites typologies (du studio ou T1 au T3).

L'essentiel

- La production de logements individuels, particulièrement soutenue en deuxième couronne, atteint l'objectif du PLH.
- La construction de logements collectifs, concentrée à Nîmes, représente 57% des nouveaux logements.
58% de l'objectif PLH
- La construction de logements collectifs est fortement liée au logement social dans le périurbain.
- La production de logements intermédiaires est insuffisante.
43% de l'objectif PLH



Le programme de logement social "Les jardins de Valfons" réalisé par la Semiga à La Calmette.
Un ensemble de 32 maisons individuelles groupées livrées en 2015.

Formes urbaines et densité

Chiffres clés

Logements individuels



27%
de la construction
neuve



60%
des nouveaux logts
en 2^{ème} couronne
(Saint-Gilles compris)

Logements intermédiaires



16%
de la construction
neuve



37%
construits en
1^{ère} couronne

Logements collectifs



57%
de la construction
neuve



77%
construits à
Nîmes

Les opérations d'ensemble assurent des formes urbaines variées

Quatre profils de communes se détachent en fonction des formes urbaines qu'elles ont produites :

1. Des communes n'ayant produit aucun logement collectif, voire uniquement des logements individuels.
2. Des communes ayant construit une part équivalente de logements intermédiaires et collectifs (20% chacun en moyenne) avec une dominante de logements individuels.
3. Des communes offrant une diversité de formes urbaines avec une dominante intermédiaire comme La Calmette, Marguerittes ou Clarensac.
4. Des communes ayant construit une majorité de logements collectifs comme la ville-centre mais également de nombreux " pôles relais " tels que Caissargues, Caveirac, Bouillargues, Garons ou Milhaud, qui sont également des communes SRU.

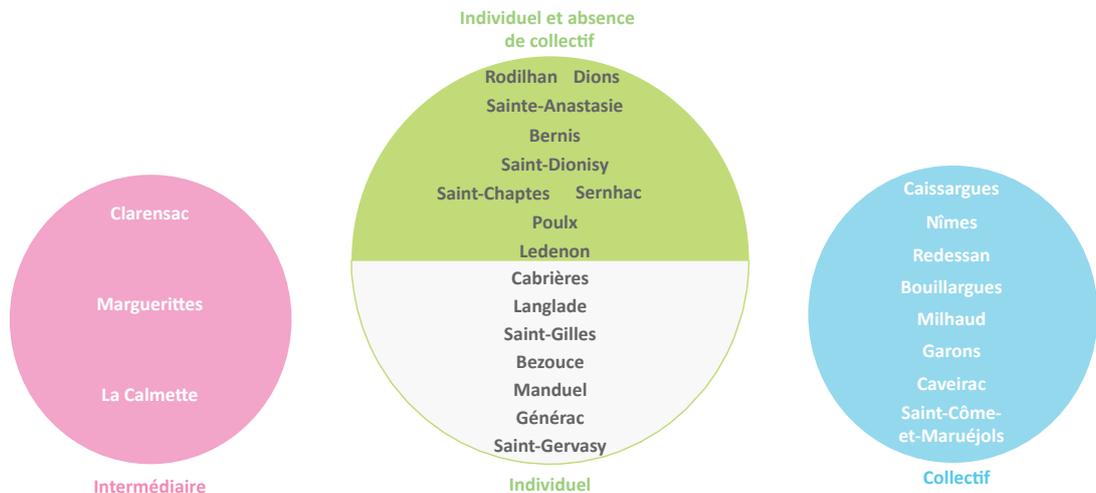
Les communes comptant une part importante de logements neufs en opérations d'ensemble ont une production diversifiée de formes urbaines, intégrant :

- Des petits lots en individuel groupé destinés à une accession abordable ou à du locatif social.
- Des terrains à bâtir de plus grande taille en individuel pur destinés à l'accession libre.
- Des logements en petit collectif (R+2 ou R+3) destinés au marché libre (défiscalisation notamment) ou à un bailleur social.

Toutefois, au-delà de ces aspects positifs, des points d'amélioration sont identifiés pour ces opérations d'ensemble qui prennent le plus souvent la forme de lotissements :

- Un traitement plus qualitatif des espaces publics et une mixité fonctionnelle renforcée.
- Des modes doux mieux pris en compte et un réseau viaire mieux connecté à son environnement.
- Le choix plus fréquent de sites en renouvellement urbain.

Formes urbaines dominantes dans la construction neuve

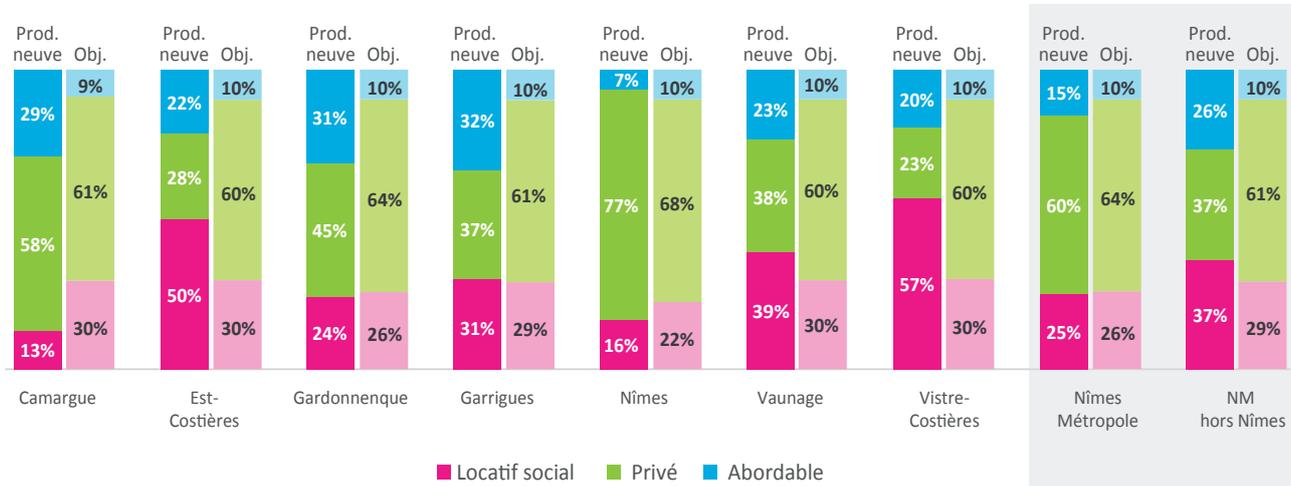


Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

Produits de logements

Une construction diversifiée de produits de logements répondant aux objectifs

Production estimée et objectifs du PLH par produits de logements



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

Une dominante de logements privés en défiscalisation à Nîmes, de logements sociaux en première couronne et une part importante de logements abordables en deuxième couronne

Si elle n'a pas répondu quantitativement aux objectifs, la construction neuve a proposé une diversité de produits de logements qui répond aux objectifs du PLH.

Avec 25% de logements sociaux et 15% de logements abordables, on observe une offre diversifiée, avec toutefois de profondes disparités selon les secteurs.

Nîmes a un taux de logement social stable depuis 2013 et répond en ce sens aux attentes du PLH. Toutefois, ce bilan est notamment permis par du rachat et du conventionnement de patrimoine car la construction neuve de logements sociaux familiaux ne représente qu'environ 15% de la construction.

De même, le logement abordable³ ne représente que 7% des logements mis en chantier dans la ville-centre où l'offre est dominée

par le privé en accession libre (77%), dont une grande partie en investissement locatif défiscalisé.

Dans Nîmes Métropole hors Nîmes, la part plus importante de terrains à bâtir implique une proportion nettement plus élevée de logements abordables, qui représente 26% des nouveaux logements pour un objectif de 10%.

Ce sont les secteurs de la Gardonnenque, des Garrigues et de la Camargue où la part de logements abordables est la plus élevée, représentant près du tiers des nouveaux logements, en lien avec une production soutenue de lots à bâtir à destination des classes moyennes.

Avec 37% de logements sociaux, les communes de Nîmes Métropole hors Nîmes dépassent l'objectif

du PLH qui était de 29% de la construction neuve.

Les logements sociaux constituent même plus de la moitié des nouveaux logements dans l'Est des Costières et à Milhaud où se situe la plupart des communes soumises à la loi SRU.

De fait, hors Nîmes, l'offre privée dite libre regroupe 37% de l'offre nouvelle pour un objectif d'environ 60%.

Ces éléments sont le signe positif d'une prise en compte accrue, de la part des acteurs locaux, (aménageurs, lotisseurs) du besoin de solvabilisation des ménages accédants mais aussi de production de logements sociaux pour les plus fragiles, a fortiori en période de crise immobilière.

³ Le logement abordable regroupe tous les logements neufs construits et acquis avec l'intermédiaire d'un dispositif d'aide financière. Il s'agit des Prêts Sociaux Location Accession (PSLA) construits par les bailleurs sociaux, des Prêts à Taux Zéro (PTZ) accordés par l'Etat aux ménages sous plafonds de ressources et des prêts bonifiés de Nîmes Métropole.

L'impact significatif de la loi SRU dans la production de logements sociaux

Avant l'exemption accordée à Saint-Gilles au titre du décret du 28 décembre 2017, 12 communes de Nîmes Métropole⁴ étaient impactées par l'obligation d'atteindre un taux de 20% de logements sociaux en 2025, au vu d'une population supérieure à 3 500 habitants⁵.

Des objectifs triennaux de production de logements sociaux sont attribués à ces communes sur la base des objectifs du PLH.

Si ces objectifs ne sont pas atteints, le prélèvement SRU de ces communes est majoré et leur droit de préemption est transféré par l'Etat à l'Établissement Public Foncier (EPF) Occitanie.

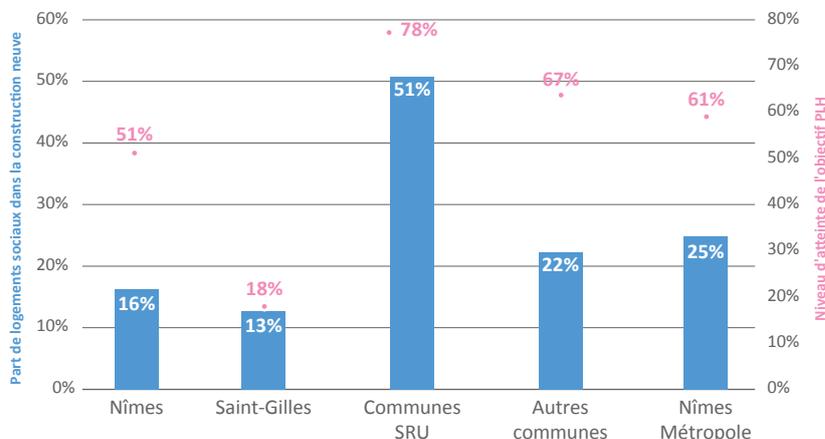
A l'issue de la période triennale 2011-2013, c'était la situation des communes de Marguerittes, Générac, Milhaud, Poux et Bouillargues.

Désormais et depuis le bilan triennal 2014-2016, les communes carencées sont Marguerittes, Garons, Générac et Redessan.

L'objectif de production de logements sociaux était de 26% de la construction dans Nîmes Métropole, il devrait être de 25,5%. Il n'est pas atteint à Nîmes et Saint-Gilles mais dépassé en moyenne dans les autres communes.

Malgré un contexte de crise qui les a particulièrement impactées, les communes SRU hors Saint-Gilles devraient mettre en chantier 125 logements sociaux par an, soit la moitié de leur construction. Ce rythme leur permet de répondre à 78% de l'objectif PLH mais surtout de produire la moitié des nouveaux logements sociaux de l'agglomération.

Part de logement social dans la construction neuve



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Sit@del2, observatoire des sites et projets de Nîmes Métropole, exploitation A'U.

On constate ainsi une amorce de rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux, qui est l'un des objectifs affichés par le deuxième PLH.

En effet, les autres communes de Nîmes Métropole non impactées par la loi SRU ont également construit des logements sociaux et atteignent 67% de l'objectif PLH, avec une part de logements sociaux de 22% de la construction neuve, supérieure à Nîmes et à Saint-Gilles.

On peut citer notamment les communes de Sernhac, Saint-Gervasy, Saint-Côme, La Calmette ou encore Cabrières qui ont dépassé leurs objectifs de production de logements sociaux.

Au total, 61% des logements sociaux familiaux mis en chantier sont situés en dehors des communes de Nîmes et de Saint-Gilles. Ces deux communes, qui concentraient 90% de l'offre de logements sociaux en 2011, en regroupent 86% en 2017.

L'essentiel

- Une diversité de la production de logements conforme aux objectifs du PLH.
- Une production privée concentrée à Nîmes, à travers des programmes en défiscalisation.
- Un rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux, située en majorité dans les communes SRU.
- Des dispositifs d'aides à la primo-accession qui atteignent les objectifs du PLH.

⁴ Ces communes sont identifiées sur la carte située en dernière page de ce document.

⁵ Conformément à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Des dispositifs d'aide à la primo-accession plébiscités, en particulier en 2^{ème} couronne

Au moment de la définition des objectifs du PLH 2013-2018, la notion de logement abordable renvoyait :

- au dispositif de prêt bonifié mis en place en 2013 ;
- aux Prêts Sociaux Location Accession (PSLA) ;
- à l'ambition de développer une offre en accession à prix maîtrisé à travers un dispositif d'aides à la pierre.

C'est pourquoi l'objectif se situait autour de 10% de la construction neuve.

Les données analysées ici sont le résultat des acquisitions ou constructions de logements neufs ayant bénéficié du dispositif de prêt bonifié de Nîmes Métropole mais aussi et surtout du Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat qui a connu une montée en puissance dès 2015 et constitue aujourd'hui une aide financière beaucoup plus importante que le prêt bonifié pour les ménages primo-accédants.

Le PSLA n'a quant à lui pas fonctionné avec seulement 25 logements réalisés.

Les deux tiers des logements abordables sont constitués de Prêts à Taux Zéro (PTZ) et le tiers restant de prêts bonifiés de Nîmes Métropole.

Face à l'engouement pour le PTZ dans le neuf depuis 2015 (250 prêts annuels), la part du logement abordable dans la construction neuve, située autour de 15%, dépasse l'objectif PLH. Et l'objectif quantitatif de 160 logements par an est également quasiment atteint.

Ce succès des dispositifs d'aide à l'accession témoigne d'un besoin de régulation du marché immobilier par la puissance publique dans un territoire où le revenu médian est inférieur de plus de 20% à la moyenne nationale et où les prix du foncier ont connu une hausse considérable ces 15 dernières années.

Ce sont les logements en accession privée à la propriété qui, avec 600 mises en chantier annuelles, ont connu le rythme de production le plus éloigné de l'objectif PLH de 1 000 logements par an.



Le lotissement de l'Enclos de l'Olivier à Clarensac. Des maisons mitoyennes dont une partie des acquéreurs a bénéficié d'un dispositif d'aide à la primo-accession.

Chiffres clés

Logements sociaux



Logements abordables



Logements privés



Le bilan des objectifs territorialisés du PLH 2013-2018 s'appuie sur :

- Les données Sit@del2 en date réelle, construites par le Service de la Donnée et des Études Statistiques (SDES), pour la période 2013-2016.
- L'estimation du nombre de mises en chantiers issue de l'observatoire des sites et projets, actualisé en 2016 en partenariat entre Nîmes Métropole et l'agence d'urbanisme, pour les années 2017 et 2018.

Le critère retenu est une mise en chantier du logement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018.

La source principale de ce document est l'Observatoire des Sites et Projets (OSP), en particulier pour les analyses plus fines. L'OSP permet en effet de bénéficier d'une information bien plus détaillée sur les produits de logements et les maîtres d'ouvrage que la base de données Sit@del2.

Les chiffres du logement abordable sont issus du cumul :

- Des données transmises par l'ADIL du Gard sur les PTZ accordés pour l'acquisition ou la construction de logements neufs entre 2013 et 2016, avec une projection des chiffres pour 2017 et 2018.
- Des données issues du service habitat de Nîmes Métropole sur les prêts bonifiés accordés aux ménages pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf entre 2013 et 2016, avec une projection des chiffres pour 2017 et 2018.
- Des données issues du service habitat de Nîmes Métropole sur les PSLA financés auprès des bailleurs sociaux entre 2013 et 2017 qui devraient donner lieu à une mise en chantier d'ici fin 2018.

Polarités, couronnes périurbaines, communes SRU et secteurs du PLH

