



PLH 2013-2018

Bilan d'étape

Secteur Camargue

Saint-Gilles

Vendredi 21 octobre 2016 – 09h

Mise à jour 2016 de l'observatoire des sites et des projets de Nîmes Métropole

➤ Partie 1 – La situation des communes face aux obligations SRU

- La méthode de dénombrement SRU par la DDTM du Gard
- Le bilan triennal prévisionnel 2014-2016

➤ Partie 2 – La mise à jour de l'observatoire des sites et des projets

LA SITUATION DE LA COMMUNE FACE AUX OBLIGATIONS SRU

Sont comptabilisés :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM et faisant l'objet d'une convention APL.
- Les logements locatifs privés qui font l'objet d'une convention APL et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.
Sont comptabilisés, pendant une période de cinq ans, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les résidences sociales et les places en CHRS.
Il est compté un équivalent logement pour 3 lits en logement-foyer. Lorsque le logement-foyer compte des « éléments de vie indépendant », il compte comme autant de logements. C'est le cas des « maisons en partage » et des foyers pour personnes handicapées mentales.

1. La variation du nombre de logements sociaux décomptés aux inventaires des 1^{er} janvier 2013 et 1^{er} janvier 2016

+

2. Le nombre de logements financés sur la période 2014-2016 et non décomptés à l'inventaire 2016

=

Bilan triennal 2014-2016

- A partir de 95%, l'objectif triennal est considéré comme atteint.
- En dessous de 95%, un constat de carence est établi. Il entraîne une majoration du prélèvement SRU pouvant aller jusqu'à 5 fois le montant initial, à discrétion du préfet.
- Le niveau de majoration dépend du taux de réalisation de l'objectif triennal mais aussi d'aspects « qualitatifs » :
changement d'équipe municipale, difficultés d'acquisitions foncières, multiples recours qui retardent un projet malgré une bonne volonté affichée, etc.

➤ Saint-Gilles : 108 logements

32 logts « Combe de la Belle » Habitat du Gard + 10 conventions ANAH + 26 éq./logt EHPAD Les Jonquilles + 18 logts SFHE « Les Bastides de Saint-Gilles » + 14 logts Semiga PNRQAD + 8 logts Un Toit pour Tous « Les Portes de la Camargue ».

Objectif triennal de 118 logts dans PLH ou de 77 logts si on prend en compte le CCH (25% du déficit – déficit de 308 logts en 2015).

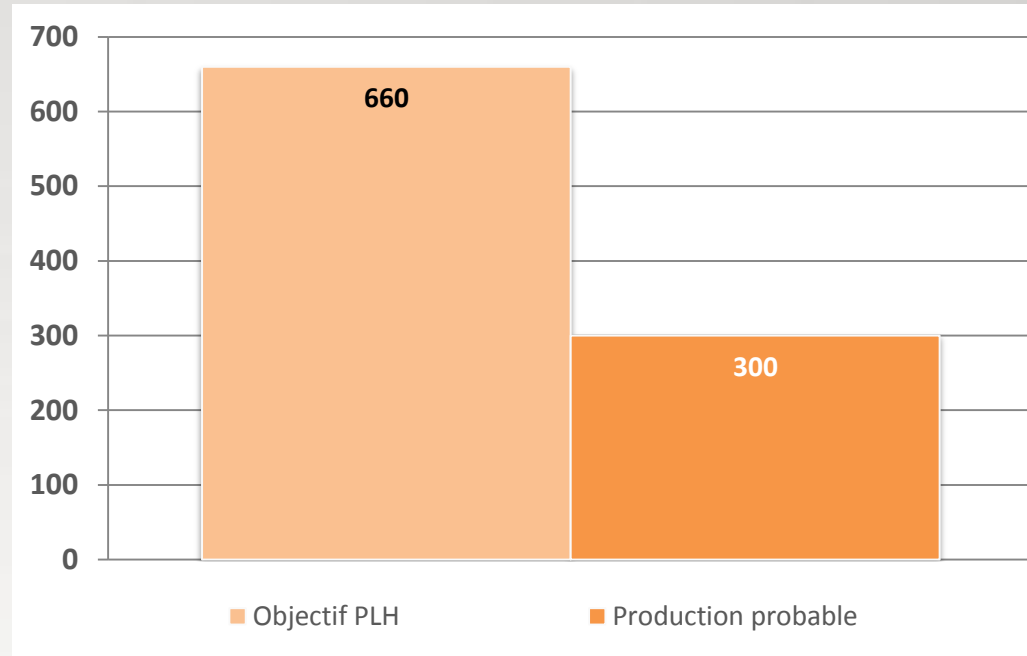
Pas de majoration et conservation du droit de préemption en 2017.

LA MISE À JOUR DE L'OBSERVATOIRE DES SITES ET DES PROJETS

Point d'avancement du PLH
à mi-parcours

Une construction insuffisante entre 2013 et 2018

- Environ 300 logts mis en chantier entre 2013 et 2018.
- 45% de l'objectif PLH atteint (660 logts).
- 3,7 logts construits par an pour 1 000 hab : une situation de sous production.



Sources : DREAL L-R Sitadel, observatoire des sites et projets, PLH 2013-2018 de Nîmes Métropole, calculs A'U.

Pénurie	Sous-Production	Production a minima	Equilibre	Croissance raisonnée	Développement	Sur-Production?
0 - 2	2 - 4	4 - 6	6 - 8	8 - 12	12 - 16	> 16

Les éléments d'analyse de cette sous-production

- Un PLU en révision.
- Une crise immobilière qui s'accroît à partir de 2012.
- Le PPRi Plan Rhône en cours d'élaboration.
- Un changement d'orientation politique en 2014.
- De longs délais de réalisation des projets.
- Une visibilité à long terme avec la ZAC du Domaine des Vergers (600 logts) puis le secteur Sud Espeyran (plus de 600 logts).

Les raisons d'une sous-production conjoncturelle

- Une production privée assez faible : moins de 200 logements, soit la moitié de l'objectif PLH (49%).
- Des professionnels très présents qui représentent plus de 80% de la production privée.
- Une accession à prix maîtrisés balbutiante (2% de la production et 10% de l'objectif PLH).
- Une production de logements sociaux insuffisante (23% de taux d'effort) qui ne répond qu'à 36% de l'objectif PLH.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	70+26	132+28	4	260
Production 2013-2014 ²	0	30+8	2	40
Production totale temps PLH	70+26	162+36	6	300
Objectifs PLH	195+42 ³	405	60	660
Atteinte des objectifs	36%	49%	10%	45%

Taux d'effort LLS

23%

Inventaire des projets

Recensement des sites et des projets

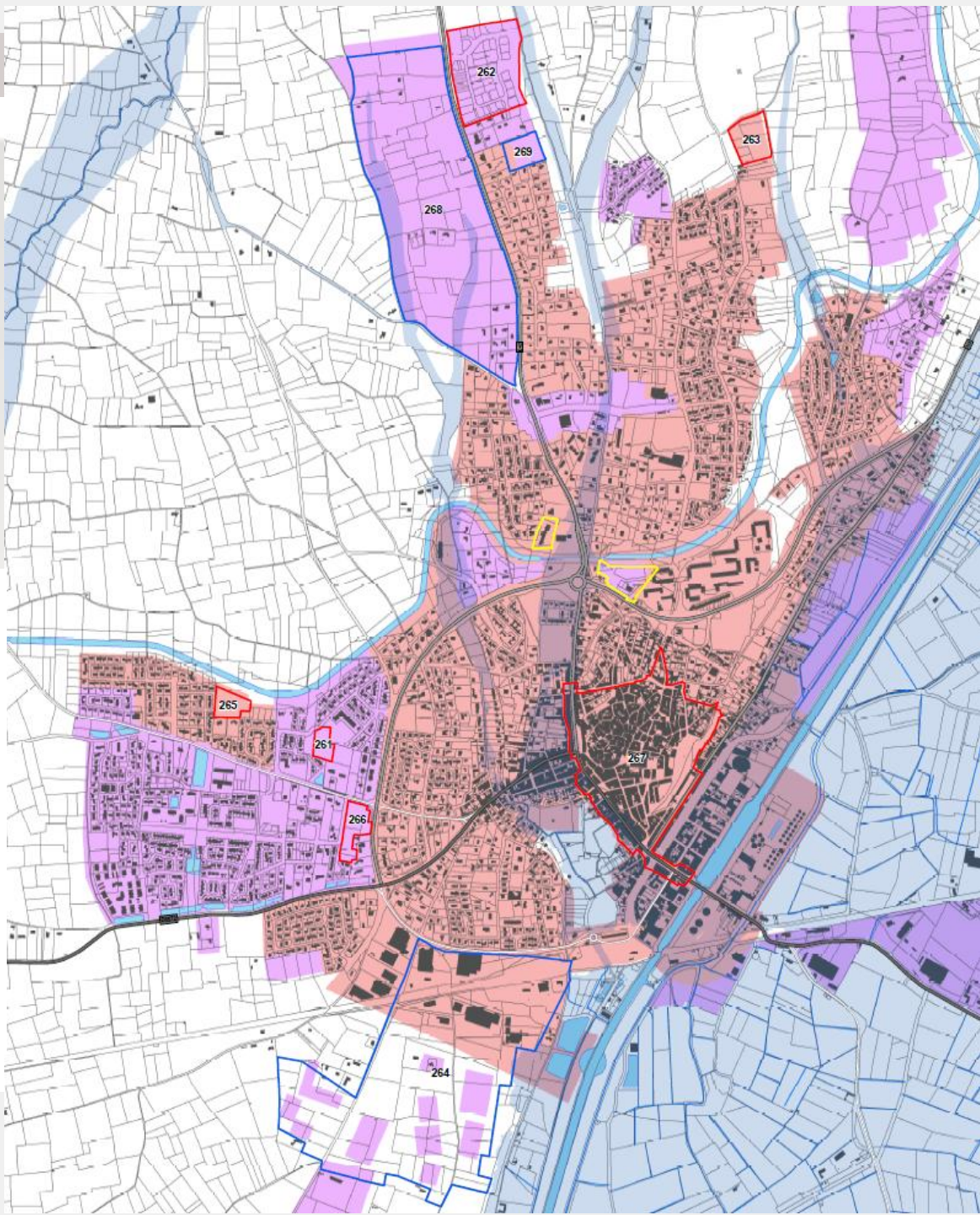
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Saint-Gilles

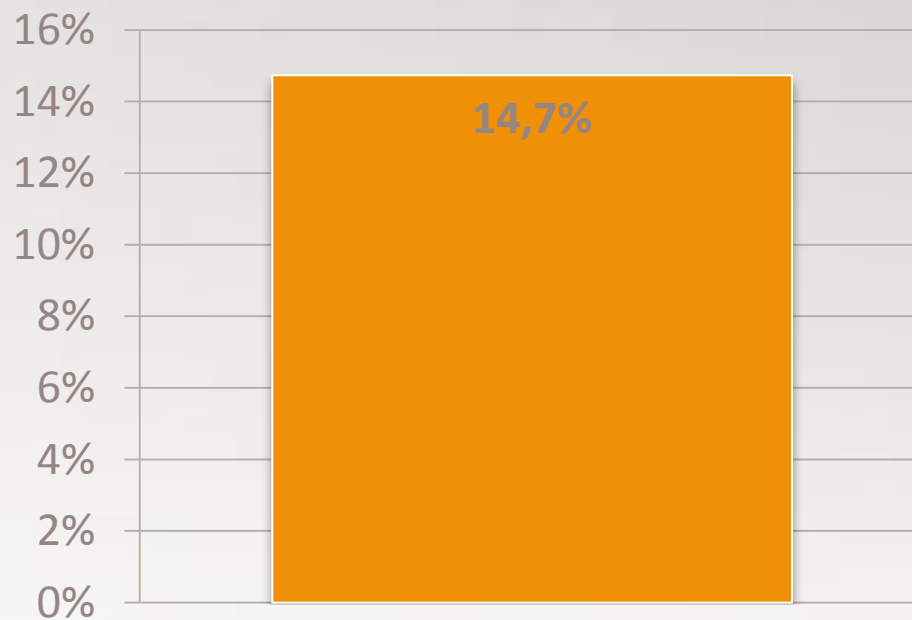
-  Secteurs inconstructibles
(Zones F-NU, F-NUd, F-U, F-UCU, F-Ud, F-Umitra, M-NU et R-NU)



Une hausse significative de l'offre de logements sociaux

- 864 logements SRU à Saint-Gilles au 1^{er} janvier 2015.
- 7 logements SRU en moins entre 2011 et 2015.
- Un taux d'équipement qui est passé de 16,4% à 14,7% en quatre ans.

Taux de logements SRU en 2015



Sources : DDTM 30 – Base ecole au 1^{er} janvier 2015, fichier TH DDFiP 30 – impôts des particuliers 2014, service habitat de Nîmes Métropole, calculs A'U.

Contacts

.....

Didier GIRAUD

04 66 02 54 82

didier.giraud@nimes-metropole.fr

André SANTAMANS

04 66 02 54 06

andre.santamans@nimes-metropole.fr

Clément FELDIS

04 66 29 10 37

Clement.feldis@audrna.com

Crédits

.....

Cartographie(s) : A'U

Crédit(s) photo(s) : A'U

Conception/réalisation : André SANTAMANS,
Didier GIRAUD et Clément FELDIS

Version 1.1 / Octobre 2016

