



PLH 2013-2018

Bilan d'étape

Secteur Est Costières

Caissargues – jeudi 04 février 2016

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

- L'Est des Costières : une sous-production conjoncturelle et une construction de logements sociaux significative
- La situation commune par commune

LA SITUATION DES COMMUNES 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

Le constat de carence et les critères de majoration

- 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.

Le bilan triennal 2011-2013

- **65%** de l'objectif atteint à Bouillargues :
majoration de 35% du prélèvement et transfert à l'Etat du droit de préemption urbain, délégué à l'EPF.
- **130%** de l'objectif à Caissargues. Report de 16 logts pour 2014-2016.
- **115%** de l'objectif à Garons. Report de 6 logts pour 2014-2016.
- **203%** de l'objectif à Manduel. Report de 62 logts pour 2014-2016.
- **208%** de l'objectif atteint à Redessan (pour l'année 2013 seulement). Report de 14 logts pour 2014-2016.
- Pas d'obligation pour Rodilhan.
(commune de moins de 3 500 habitants).

➤ Bouillargues : 71 logements

1 convention ANAH + 22 SFHE « Le Tropézien » + 32 SFHE « Ancienne école » + 16 Semiga « rue de la cave coopérative ».

Objectif triennal de 70 logts : atteinte de l'objectif (101%) si réalisation du programme Semiga.

Pas de majoration et récupération du droit de préemption en 2017 et report de 1 logement pour période 2017-2020.

Expiration d'un logement conventionné en 2015 (8, rue des flamands roses - PAP).

➤ Caissargues : 60 logements

16 report bilan 2011-2013 + 33 Semiga « rue Alphonse Daudet » + 8 SFHE « Les Bastides du Maraîcher » + 3 SFHE « Le Clos des Maraîchers ».

Objectif triennal de 46 logts : dépassement de l'objectif (130%).

Pas de majoration et report de 14 logements pour période 2017-2020.

Expiration d'un logement conventionné en 2015 (19, rue des Galejaires – Anah sans travaux).

➤ Garons : 44 logements

6 report bilan 2011-2013 + 6 spécifiques « foyer Tavernol » + 2 conventions ANAH + 30 Un Toit pour tous « Les Platanes ».

Objectif triennal de 52 logts : 85% de l'objectif.

Risque de constat de carence entraînant une majoration du prélèvement SRU et une perte du droit de préemption.

Il manque 8 logts. Solution préconisée : encourager des propriétaires bailleurs à conventionner dans le parc privé ou accélérer la réalisation du projet 223 « Quartier Terre Longue ».

➤ Manduel : 119 logements

62 report bilan 2011-2013 + 4 conventions ANAH + 8 spécifiques « foyer Tavernol » + 25 3F « Lotissement Terre des Vergers » + 20 Domicil « Pré d'Alezane ».

Objectif triennal de 70 logts : dépassement de l'objectif (170%).

Pas de majoration et report de 49 logements pour période 2017-2020.

Trois projets, totalisant 56 logts, identifiés pour 2017-2020 : 24 Ametis pour UTPT (232), 20 SFHE (233) et 12 SFHE (234).

Expiration de 3 logts conventionnés (sans travaux) en 2014 et 2015: 16, rue du Mail, 27, cours Jean Jaurès et rue Turenne.

➤ Redessan : 36 logements

14 report bilan 2011-2013 + 2 Dura « Place Mireille » + 20 SFHE « rue de l'horloge ».

Objectif triennal de 43 logts : 84% de l'objectif.

Risque de constat de carence avec majoration du prélèvement SRU et une perte du droit de préemption. Expiration d'un logement conventionné en 2010 (13, rue Place) : n'est plus comptabilisé à partir de 2015.

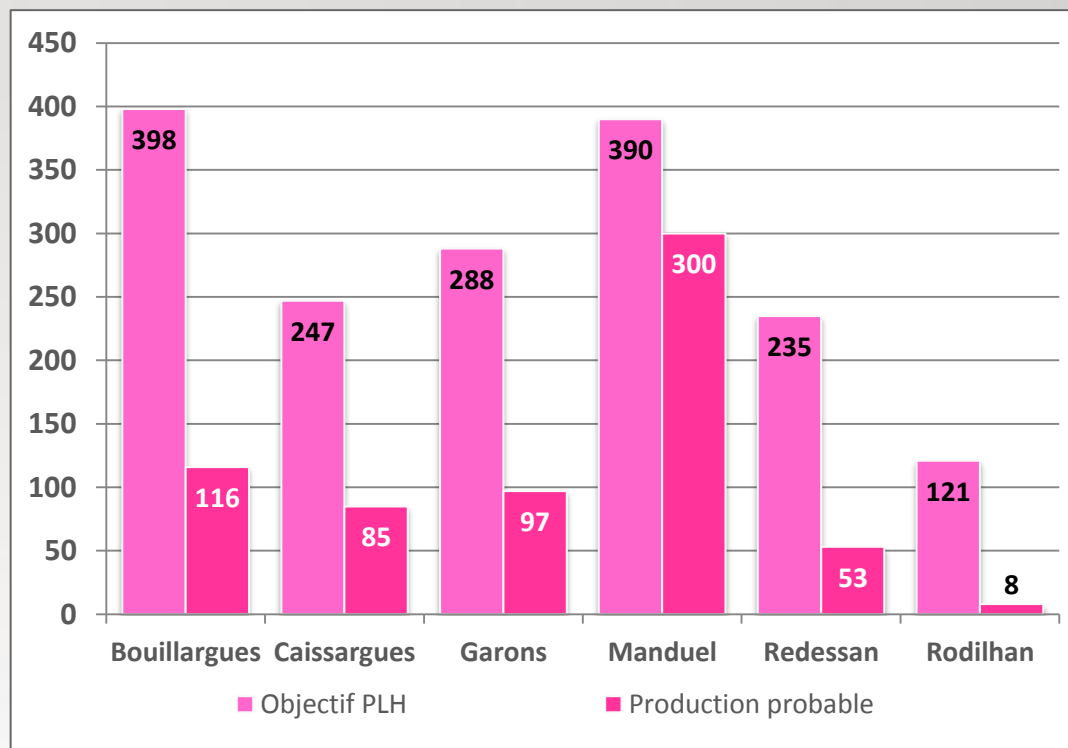
Il manque 7 logements. 2 LLS prévus n'ont pas été réalisés (247) + 25 LLS inscrits dans prog HLM NM 2016 (250 - Audibert) en suspens : négociations à mener. Réaliser le projet 253 (rue du Mas de l'avocat) de 15 LLS.

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

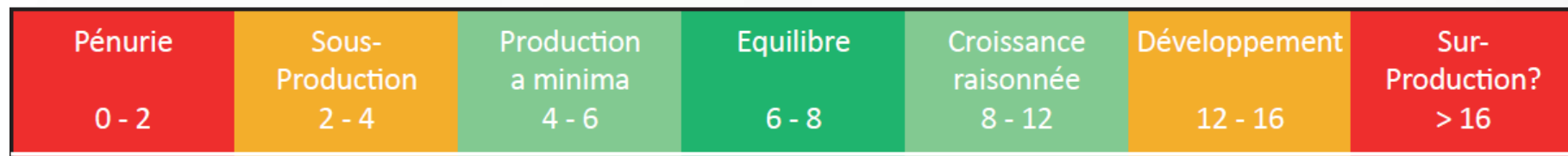
Point d'avancement du PLH
à mi-parcours

Une sous-production marquée entre 2013 et 2018

- Moins de 700 logts mis en chantier entre 2013 et 2018.
- 40% de l'objectif PLH atteint (1 700 logts).
- 3,9 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.



Les raisons d'une sous-production conjoncturelle

- Des PLU en révision : Caissargues, Bouillargues, Rodilhan.
- Une crise immobilière qui s'accroît à partir de 2012.
- Le PPRi Vistre en révision.
- Des projets importants mis en chantier en 2010, 2011 et 2012 : deux ZAC de Manduel, Clos des Maraîchers à Caissargues, Clos du Chardonay à Garons.
- De nombreux projets importants à horizon 2020-2025 : Entrée de village Sud à Rodilhan (80 logts), ZAC les Rennes à Bouillargues (plus de 400 logts), Quartier Legrin à Caissargues (plus de 500 logts), ZAC Carrière des Amoureux à Garons (340 logts) et des potentiels intéressants à Manduel et Redessan : un risque de sur-production à moyen terme.

Les raisons d'une sous-production conjoncturelle

- Une production privée très faible : moins de 300 logements, soit un quart de l'objectif PLH (27%).
- Moins de 200 logements privés portés par des professionnels (promoteurs, aménageurs, lotisseurs).
- Une accession à prix maîtrisés qui démarre (6% de la production et 22% de l'objectif PLH).
- Seule la production de logts sociaux tire son épingle du jeu. Elle représente 52% de la construction neuve.

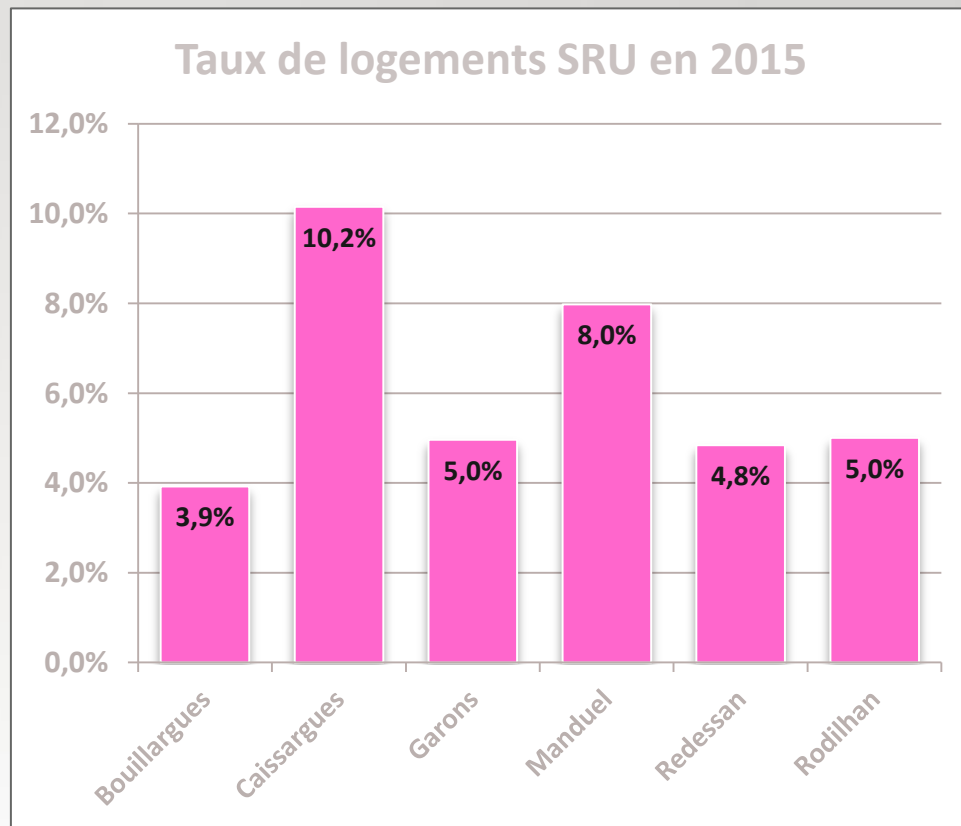
Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	285	144+66	26	521
Production 2013-2014 ²	33+21	45+19	12	130
Production totale temps PLH	318+21	189+85	38	651
Objectifs PLH	499+109 ³	1011	169	1679
Atteinte des objectifs	68%	27%	22%	39%

Taux d'effort LLS

52%

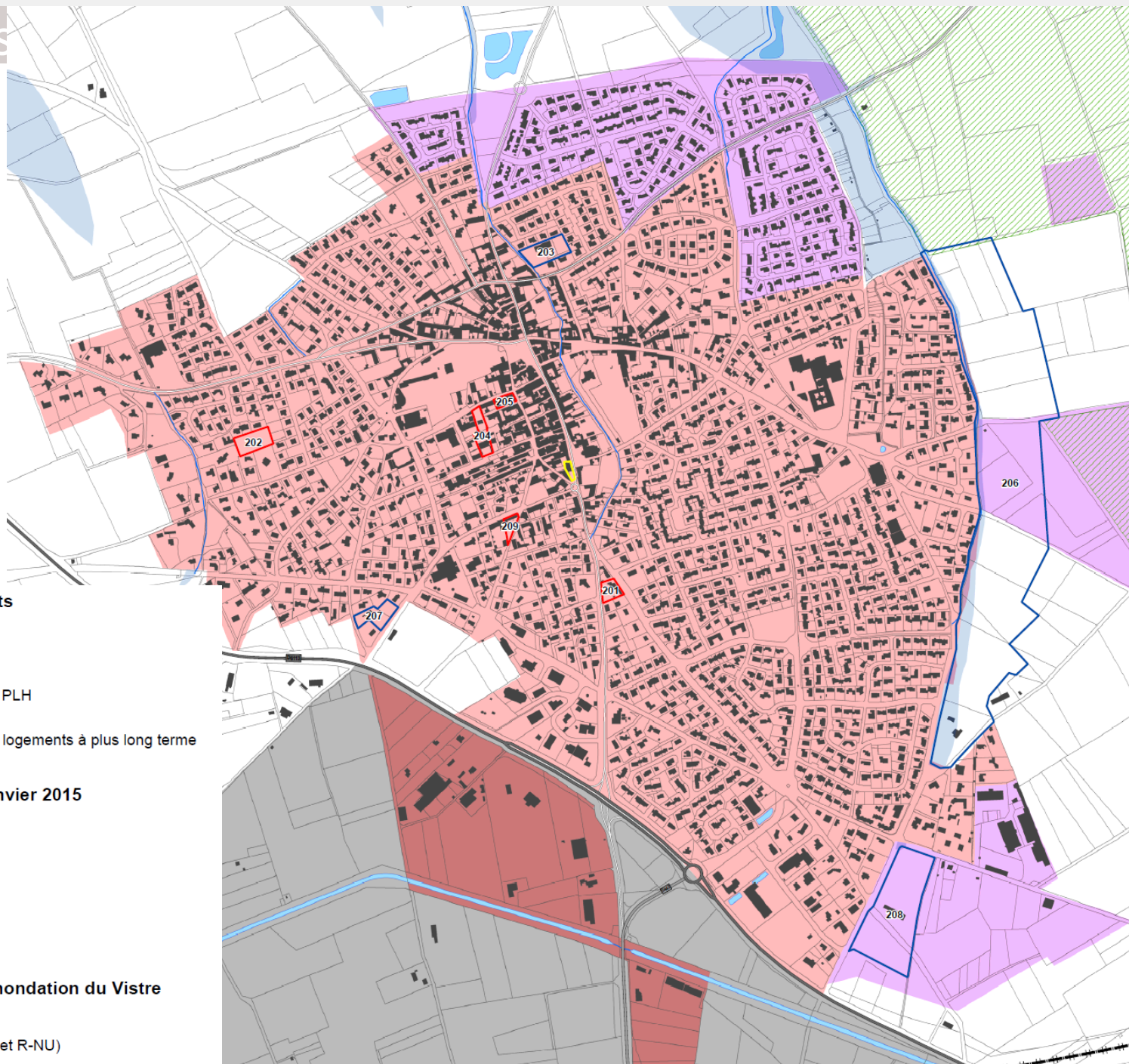
Une hausse significative de l'offre de logements sociaux

- 712 logements SRU dans l'Est des Costières au 1^{er} janvier 2015.
- 274 logements SRU supplémentaires entre 2011 et 2015.
- Un taux d'équipement qui est passé de 4,1% à 6,2% en quatre ans.



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.

BOUILLARGUES



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 du Vistre

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

Bouillargues

- Environ 116 logts mis en chantier d'ici fin PLH, soit moins d'un tiers de l'objectif et une sous-production (3,1 logts/1 000 hab).
- Un taux d'effort de 72% avec la mise en chantier de 80 logements sociaux en six ans. Soit 71% de l'objectif PLH.
- **Accélérer l'aménagement de la zone 2AUh «secteur des Aiguillons»?**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	74	13+9	3	99
Production 2013-2014 ²	9+1	2+2	3	17
Production totale temps PLH	83+1	15+11	6	116
Objectifs PLH	117+23 ³	241	40	398
Atteinte des objectifs	71%	11%	15%	29%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 10% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL.

³ Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

CAISSARGUES



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 du Vistre

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

- 85 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit un tiers de l'objectif et une sous-production (3,7 logts/1 000 hab).
- Un taux d'effort de 39% qui ne permet de répondre qu'à la moitié des objectifs de LLS du PLH.
- **Accélérer l'aménagement du secteur «Quartier la Tour»?**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	33	35+8	0	84
Production 2013-2014 ²	0	0+1	0	1
Production totale temps PLH	33	35+9	0	85
Objectifs PLH	74+19 ³	148	25	247
Atteinte des objectifs	45%	30%	0%	34%

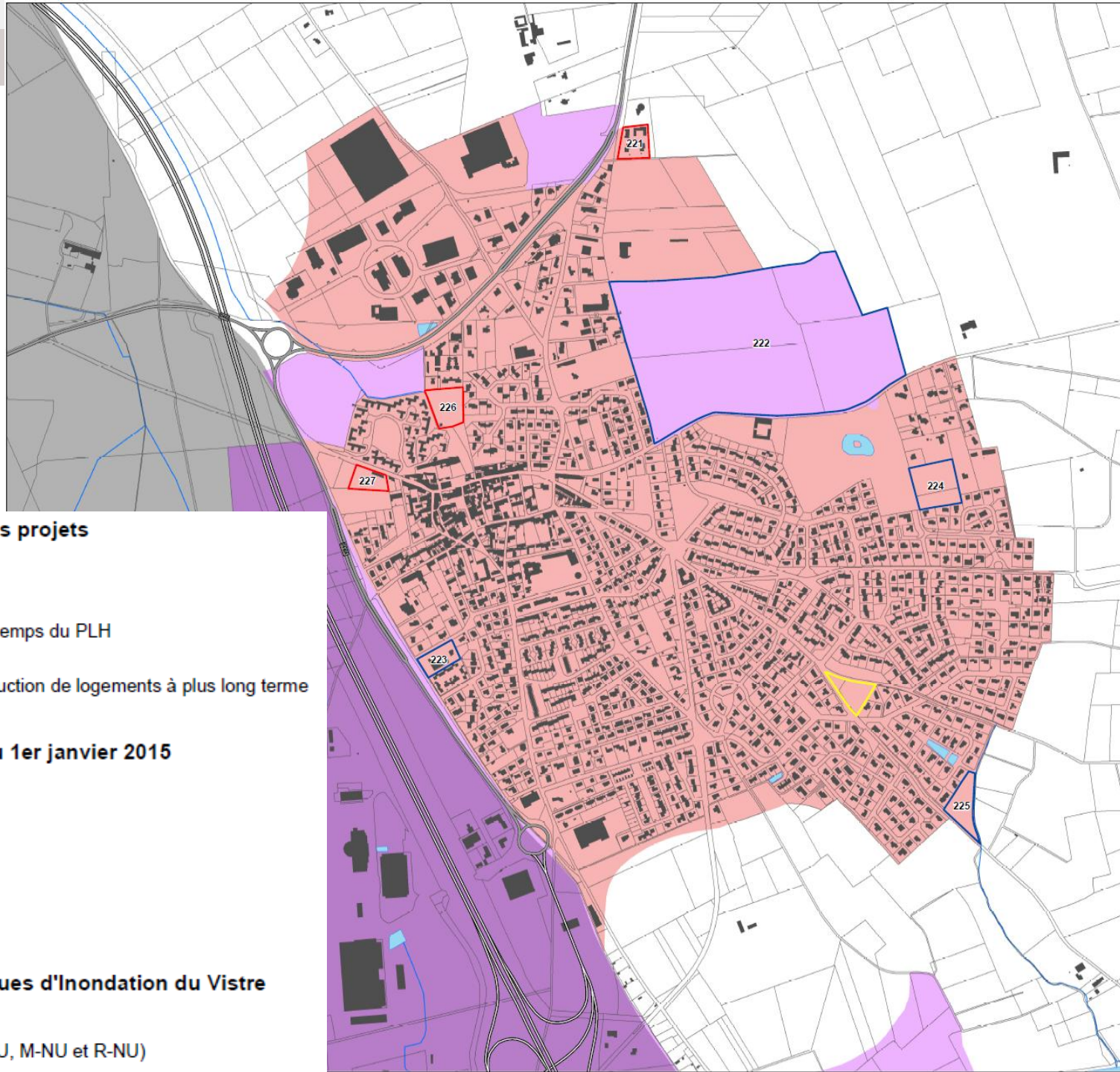
Taux d'effort LLS	39%
-------------------	-----

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 10% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL.

³ Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

GARONS



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 du Vistre

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

Garons

- Environ 100 logts, soit 34% de l'objectif PLH, mis en chantier d'ici fin 2018 : une sous-production (3,5 logts/1 000 hab).
- 55 logements sociaux mis en chantier, soit 63% de l'objectif PLH et un taux d'effort significatif de 65%.
- **Accélérer l'aménagement du « quartier Terre Longue » et de la ZAC Carrière des Amoureux ?**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	55	7+11	2	75
Production 2013-2014 ²	0+8	5+7	2	22
Production totale temps PLH	55+8	12+18	4	97
Objectifs PLH	87+18 ³	172	29	288
Atteinte des objectifs	63%	17%	14%	34%

Taux d'effort LLS

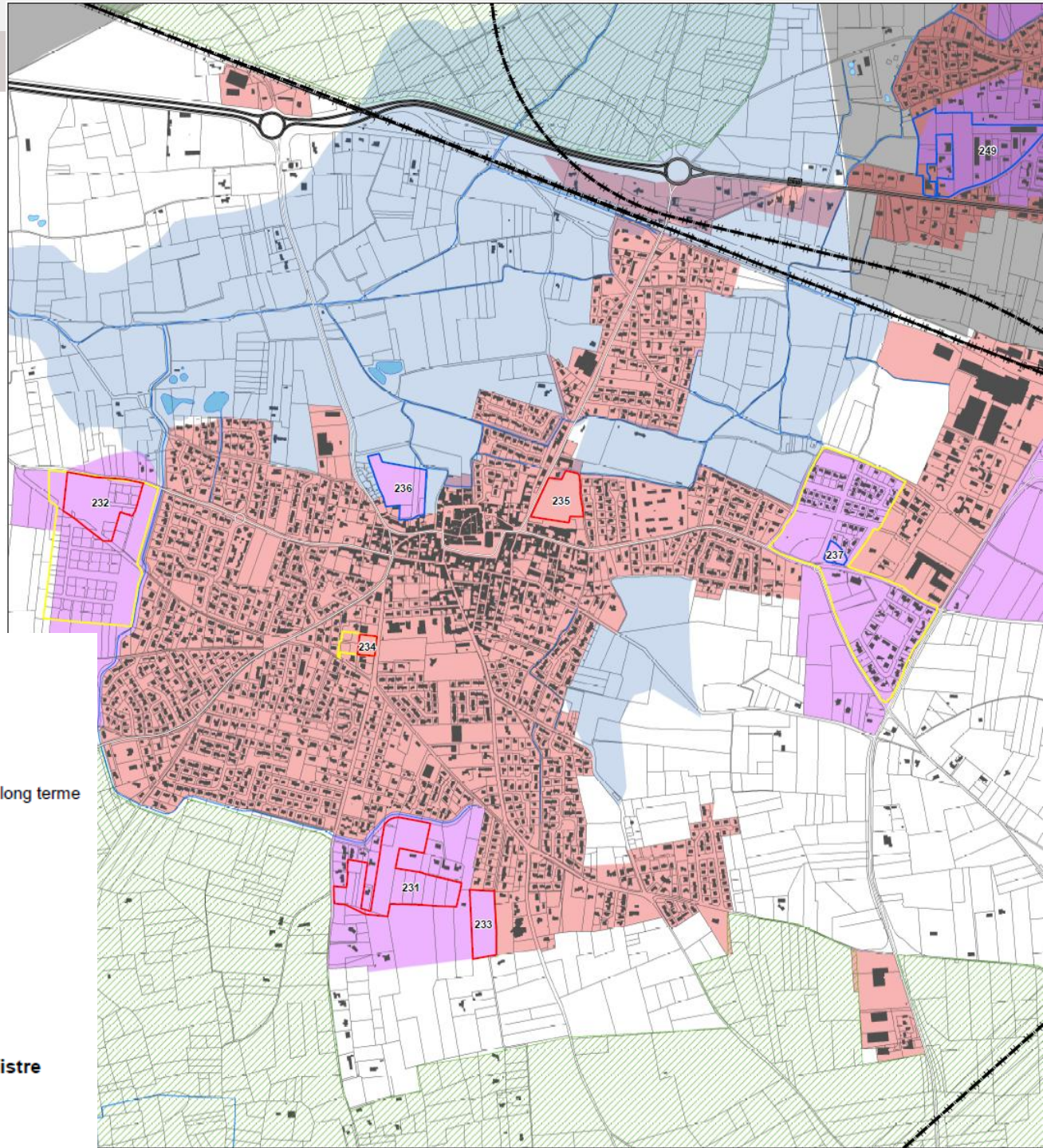
65%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 20% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL.

³ Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

MANDUEL



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 du Vistre

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

Manduel

- Environ 300 logements devraient être mis en chantier d'ici la fin du PLH, soit 77% de l'objectif et une production à un niveau de « croissance raisonnée », soit 8,2 logts/1 000 hab.
- Près de 130 logements sociaux seront mis en chantier, soit un dépassement de l'objectif PLH (107%) et un taux d'effort de 46%.
- Préparer l'avenir avec la révision du PLU en 2016.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	101	70+25	20	216
Production 2013-2014 ²	24+12	34+8	6	84
Production totale temps PLH	125+12	104+33	26	300
Objectifs PLH	117+24 ³	234	39	390
Atteinte des objectifs	107%	59%	67%	77%

Taux d'effort LLS

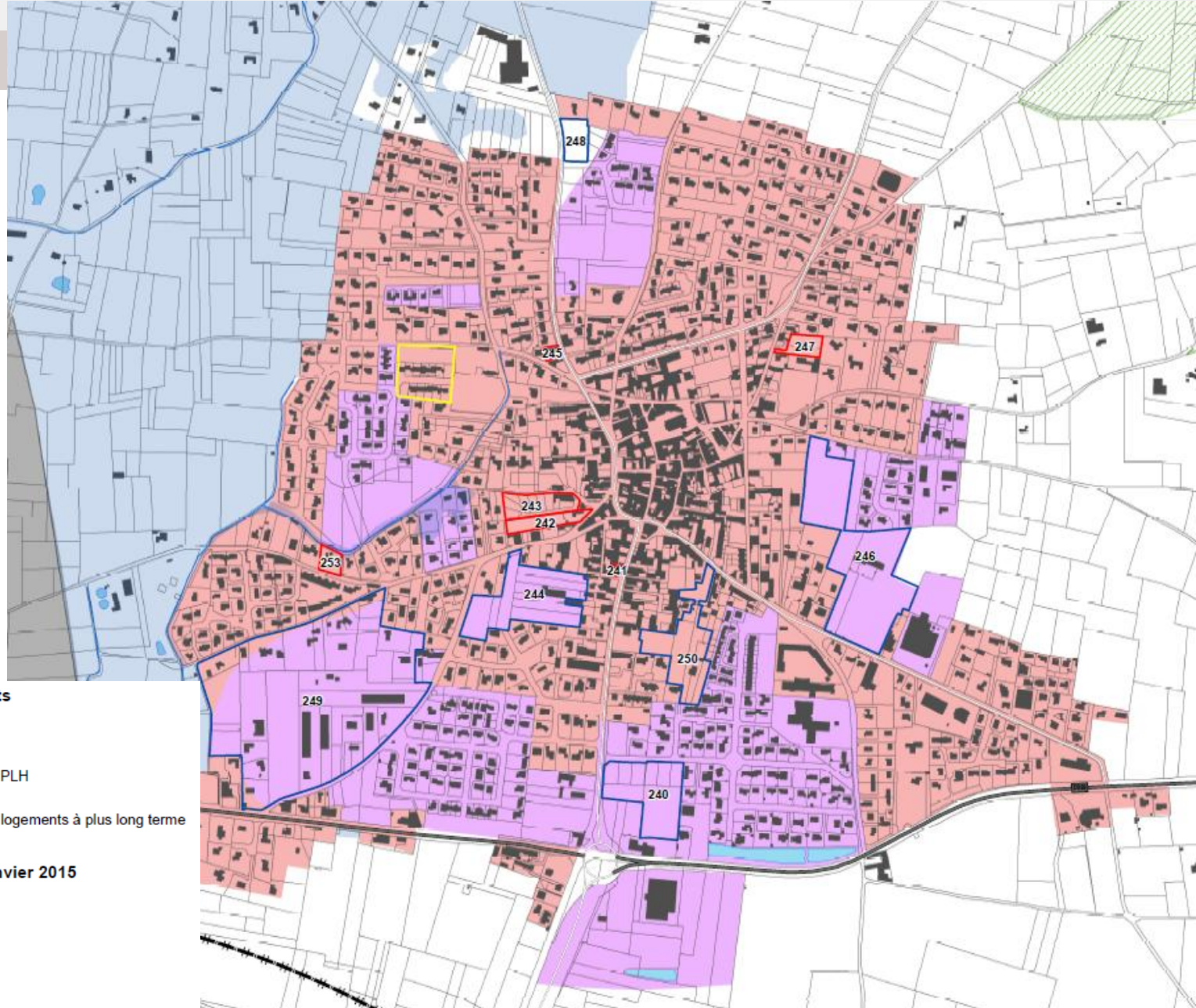
46%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 10% des nouveaux logements

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL.

³ Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

REDESSAN



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 du Vistre

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

- Plus de 130 mises en chantier d'ici fin PLH, soit 23% de l'objectif et une sous-production (2,2 logts/1 000 hab).
- Un taux d'effort de 42% mais seulement 31% de l'objectif LLS atteint avec 22 mises en chantier.
- **Accélérer l'aménagement du «Secteur Moulinier»?**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	22	19+8	1	50
Production 2013-2014 ²	0	1+1	1	3
Production totale temps PLH	22	20+9	2	53
Objectifs PLH	70+17 ³	141	24	235
Atteinte des objectifs	31%	21%	8%	23%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 15% des nouveaux logements

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL.

³ Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

RODILHAN

Rodilhan

Observatoire des sites et des projets

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logts/lots*	Types de logements*	Superficie
251	Entrée de village Sud	80	"Maison en partage" de 20 logts, 20 LLS (30%) et 40 logts collectif (accession privée)	5,6 ha
252	Quartier le Grand Grès	180	Mixité sociale (30% LLS minimum)	6,5 ha

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	0	0+5	0	5
Production 2013-2014 ²	0	3+0	0	3
Production totale temps PLH	0	3+5	0	8
Objectifs PLH	34+8 ³	75	12	121
Atteinte des objectifs	0%	11%	0%	7%

1 On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 10% des nouveaux logements.

2 La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base de données SITADEL de la DREAL.

3 Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

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

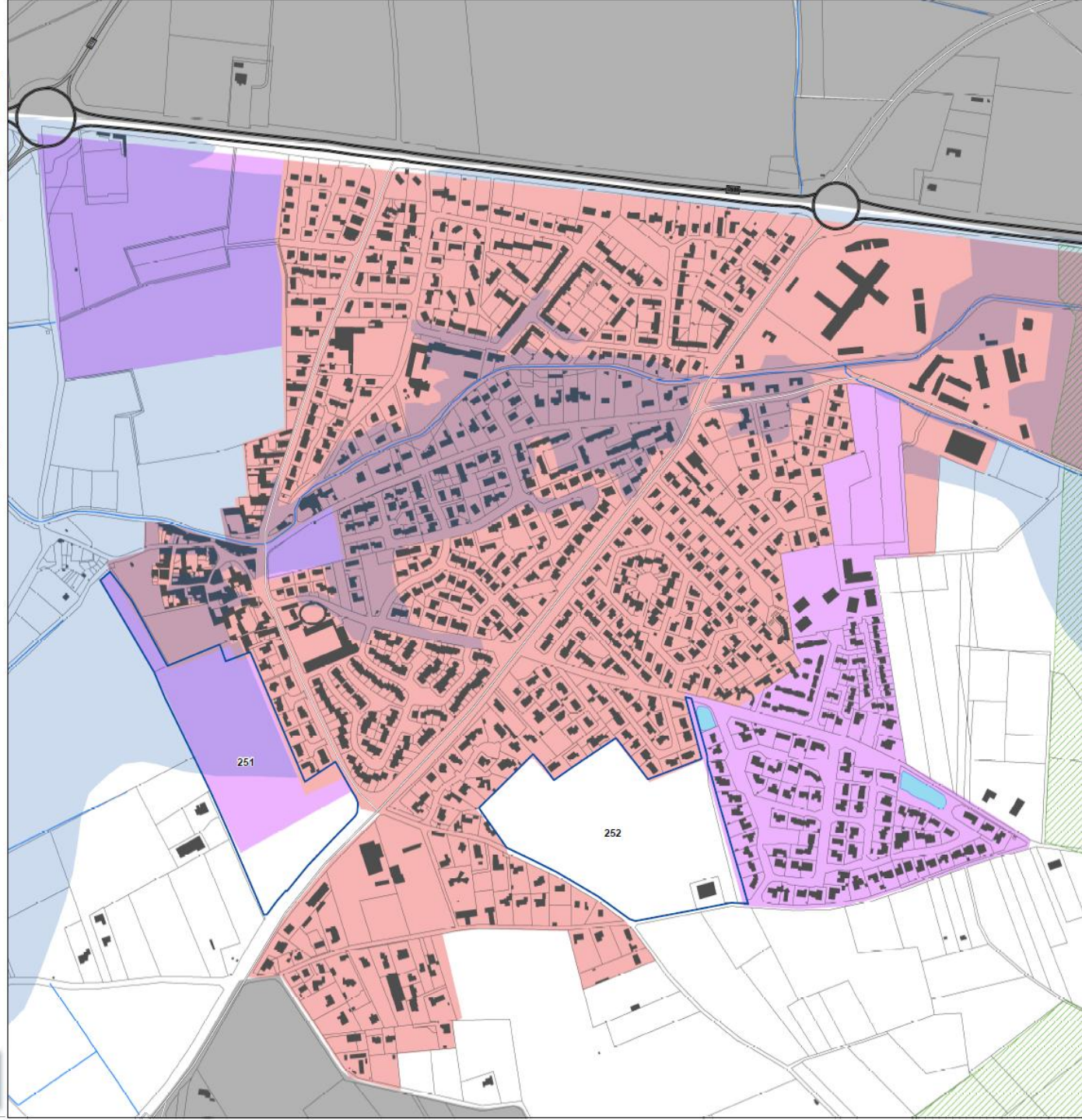
-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Vistre

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

0 100 200 400 Mètres

Fonds : © IGN BD TOPO V2 © 2009 ; BD Parcellaire ; ROUTE 500 ©
Sources : POS et PLU numérisés opposables au 01/01/2015 - DDTM 30 ;
dossier d'information communal sur risques majeurs (DICRIM)-DIEN L-R ;
données de l'observatoire des sites et projets 2013 - A'U
Cartographie : A'U - Observatoire des sites et des projets - octobre 2015



- Seulement 3 logements mis en chantier en 2013 et 2014 et aucun projet avec mise en chantier possible avant fin 2018.
- 7% de l'objectif sera atteint d'ici la fin du PLH, entraînant une situation de pénurie (0,4 logts/1 000 hab).
- **Accélérer l'aménagement du secteur «Entrée de village Sud»?**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	0	0+5	0	5
Production 2013-2014 ²	0	3+0	0	3
Production totale temps PLH	0	3+5	0	8
Objectifs PLH	34+8 ³	75	12	121
Atteinte des objectifs	0%	11%	0%	7%

Taux d'effort LLS 0%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 10% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL.

³ Il s'agit des logements spécifiques type centre d'hébergement, foyer handicapé ou maison en partage.

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 2015

