



PLH 2013-2018 Bilan d'étape

Secteur Gardonnenque
Saint-Chaptes – jeudi 07 avril 2016

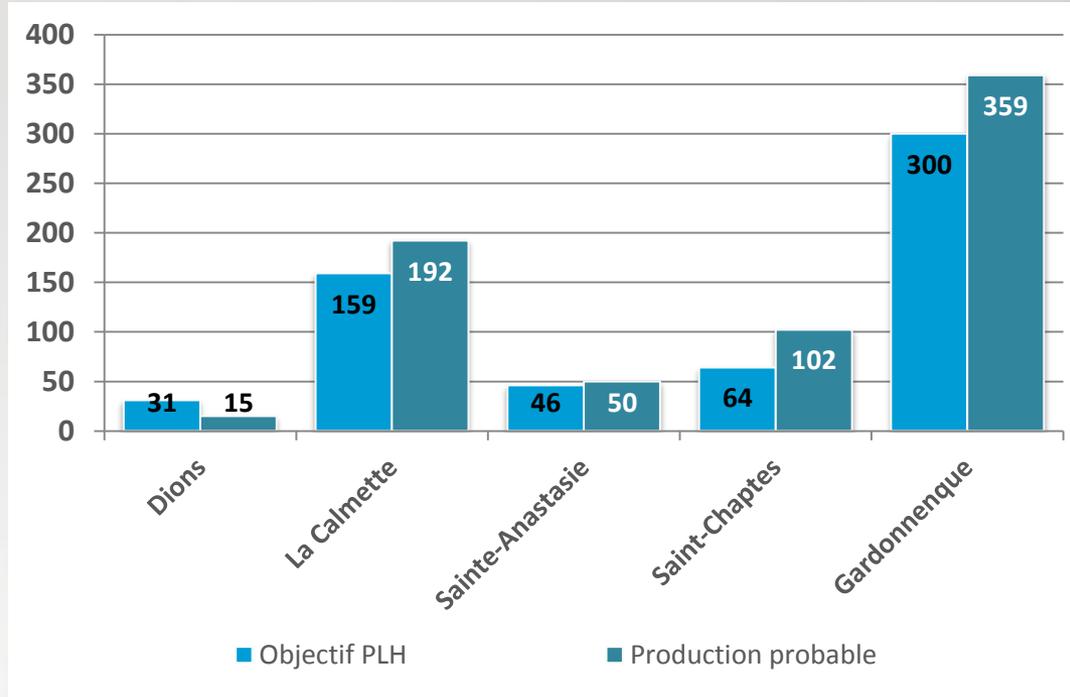
- Partie 1 – La Gardonnenque : bilan prévisionnel du PLH
- Partie 2 – La situation commune par commune

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

Point d'avancement du PLH
à mi-parcours

Une production soutenue entre 2013 et 2018

- Plus de 350 logts mis en chantier entre 2013 et 2018.
- Dépassement de l'objectif PLH (120%).
- 10 logts construits par an pour 1 000 hab. : une situation de croissance raisonnée.



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



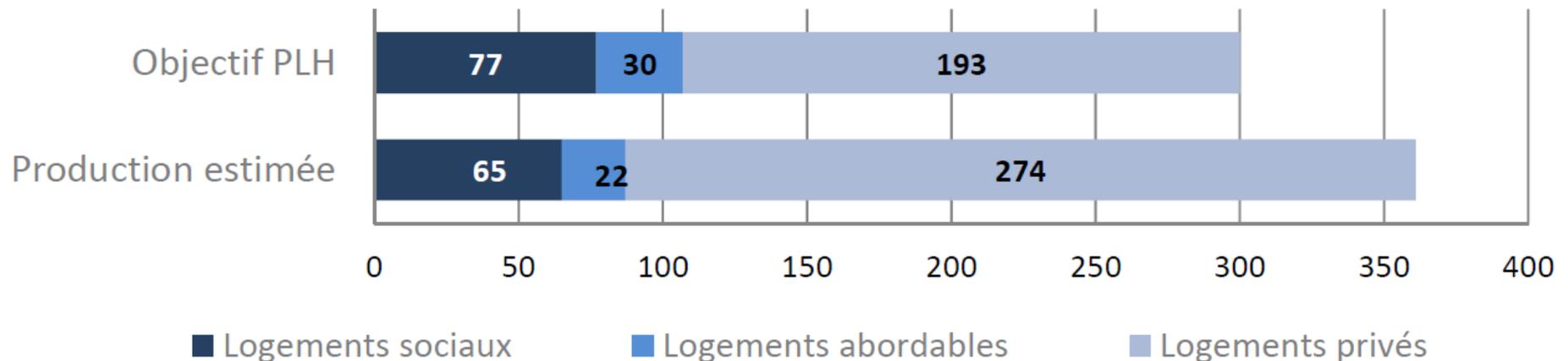
Une attractivité qui ne se dément pas, malgré la crise

- Une qualité de vie de village appréciée et un environnement paysager remarquable avec la proximité du Gardon
- Une situation géographique favorable entre Nîmes et Alès.
- La présence de plusieurs professionnels locaux (Hectare, Bama, GGL) dans quasiment toutes les communes et une production immobilière de 163 logts en 6 ans (189 dans l'Est des Costières).
- Une production diversifiée de logements qui répond aux objectifs du PLH pour tous les types de produits.
- Une particularité : un potentiel important dans l'enveloppe urbaine et 30% des nouveaux logements construits par des particuliers hors opération d'ensemble.

Une production diversifiée de produits de logements

- Une production privée supérieure aux objectifs PLH, répartie entre professionnels (60%) et particuliers (40%).
- Plus de 150 logements privés portés par des professionnels (promoteurs, aménageurs, lotisseurs).
- Une accession à prix maîtrisés (PSLA et bonifications de prêts de Nîmes Métropole aux primo-accédants) qui répond aux objectifs PLH.
- Une production de logements sociaux qui répond à 84% des besoins et représente près de 20% de la construction.

2013-2018 : production estimative et objectif PLH



Deux types de communes distinctes

- **Dions et Sainte-Anastasie** : une construction faite en majorité par des particuliers et des terrains à bâtir de plus de 1 000 m² (plus de 100 000 €).
- Des difficultés à se loger pour les jeunes de la commune dont les parents ne sont pas propriétaires terriens.
- **La Calmette et Saint-Chaptes** : un rôle de pôle de vie assumé et une production diversifiée qui répond aux besoins de tous (individuel, petit collectif, logement social et privé).

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	33	153+72	12	270
Production 2013-2014 ²	32	10+37	10	89
Production totale temps PLH	65	163+109	22	359
Objectifs PLH	77+20 ³	193	30	300
Atteinte des objectifs	84%	142%	73%	120%

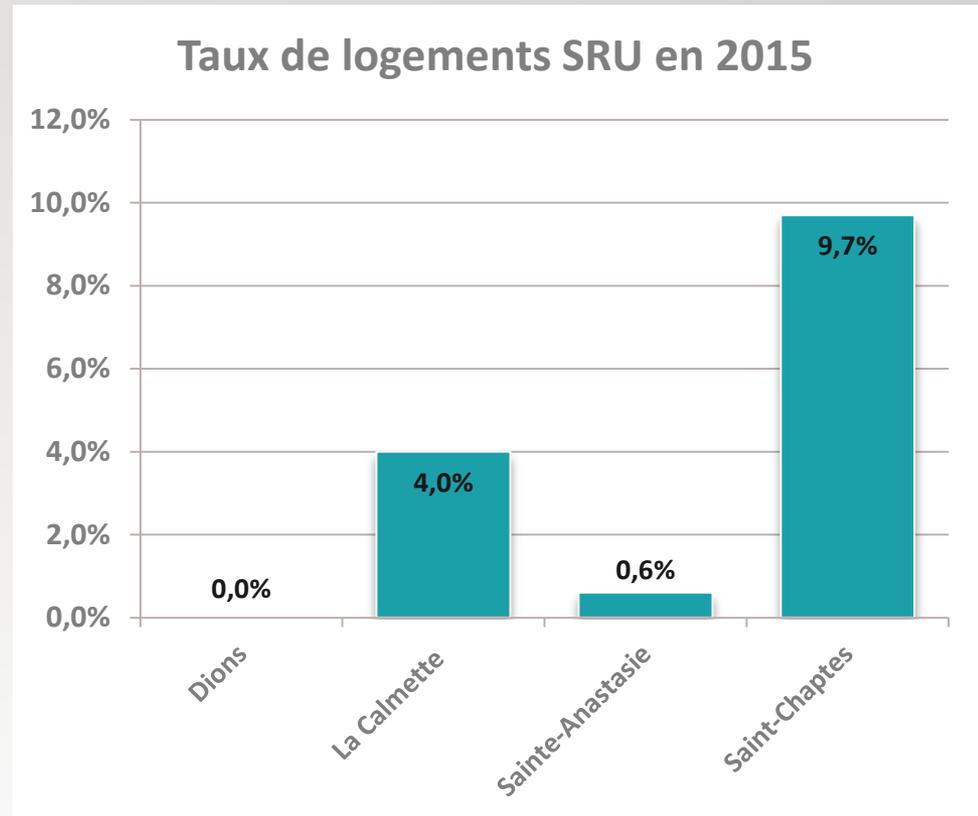
Taux d'effort LLS **18%**

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 30% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

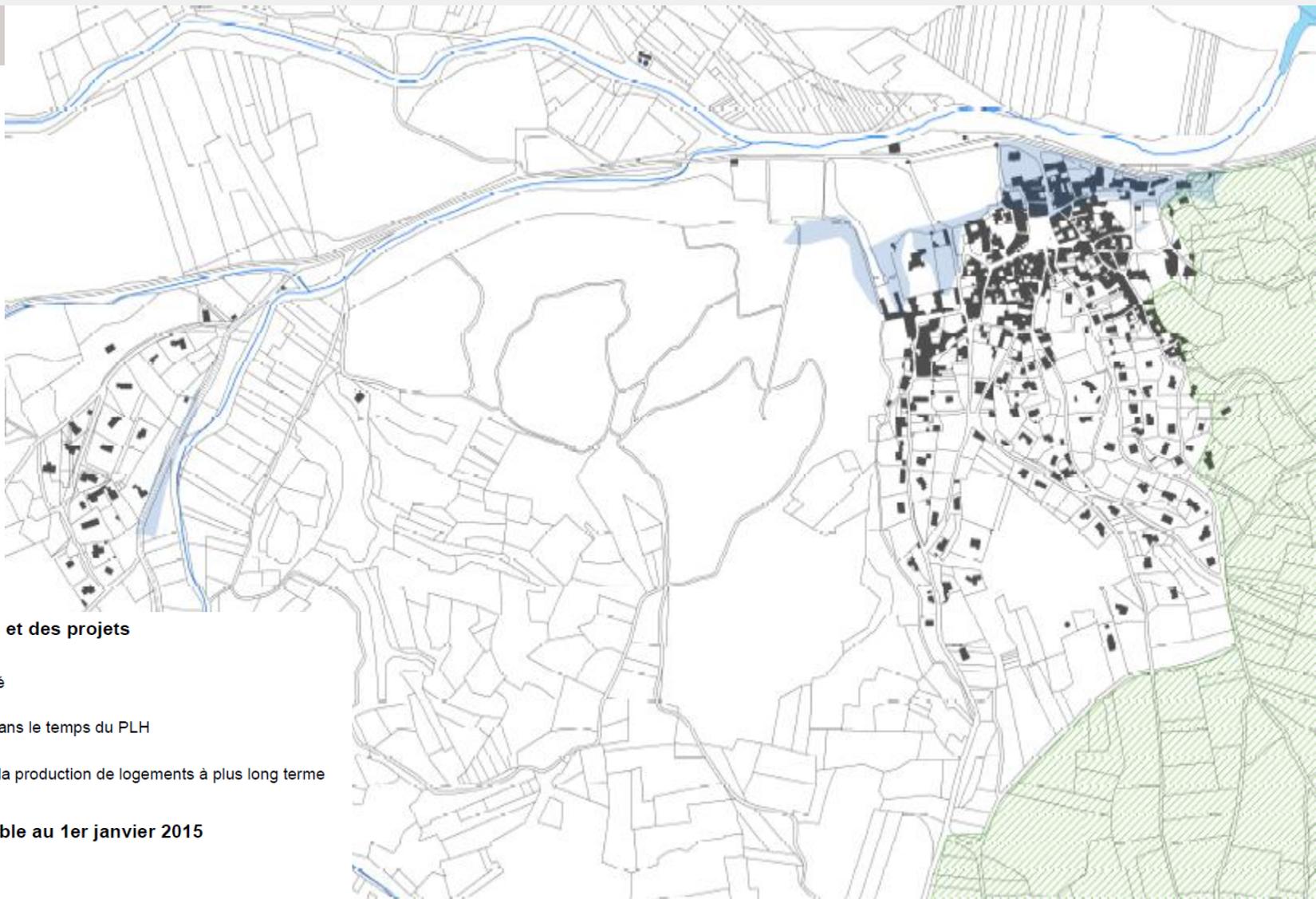
Une offre en logement social en progression

- 113 logements SRU dans le secteur Gardonnenque au 1^{er} janvier 2015.
- 38 logements SRU supplémentaires entre 2011 et 2015.
- Un taux d'équipement qui est passé de 2,9% à 4,3% en quatre ans.
- A noter : près de 10% de LLS à Saint-Chaptes.



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

DIONS



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)

Dions

- Environ 15 logts mis en chantier d'ici la fin du PLH, soit environ la moitié de l'objectif et une production « a minima » (4,2 logts/an/1 000 hab).
- Une production uniquement diffuse de la part de particuliers.
- **Relancer l'élaboration d'un document d'urbanisme pour maîtriser la développement communal ?**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	0	0+9	0	9
Production 2013-2014 ²	0	0+6	0	6
Production totale temps PLH	0	0+15	0	15
Objectifs PLH	6+2 ³	22	3	31
Atteinte des objectifs	0%	68%	0%	48%

Taux d'effort LLS

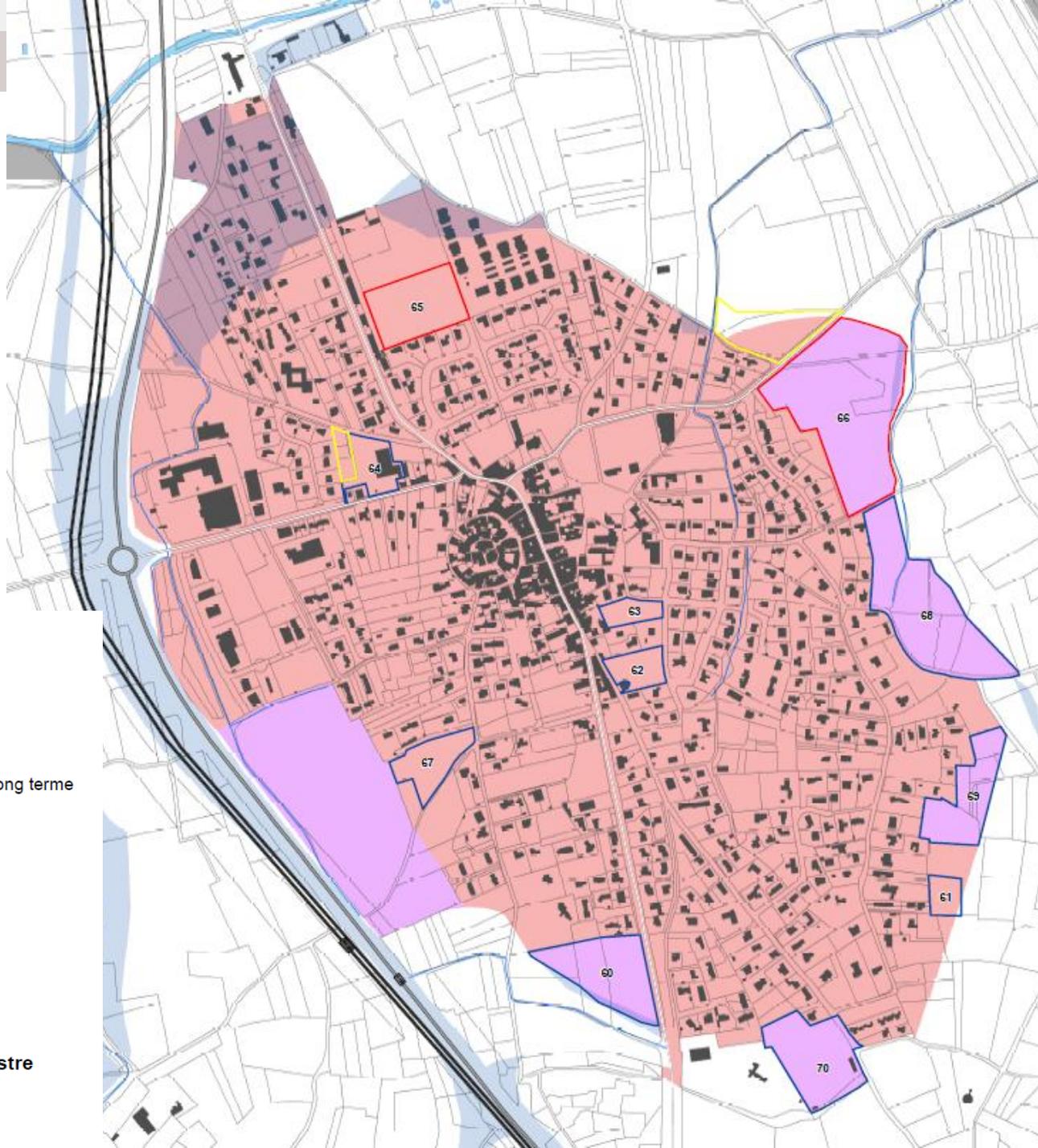
0%

¹ Compte tenu de l'absence de projet d'ensemble, la construction en diffus par des particuliers représentera l'intégralité des logements construits.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

LA CALMETTE

La Calmette



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)

La Calmette

- 192 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit 120% de l'objectif PLH et un rythme élevé de construction (15,6 logts/an /1 000 hab), avec un risque de surproduction.
- Un taux d'effort équilibré de 28% qui permet de dépasser l'objectif du PLH en matière de logement social.
- **Anticiper les besoins en équipements scolaires en particulier.**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	21	79+33	6	139
Production 2013-2014 ²	32	0+17	4	53
Production totale temps PLH	53	79+50	10	192
Objectifs PLH	41+10 ³	102	16	159
Atteinte des objectifs	129%	126%	63%	121%

Taux d'effort LLS

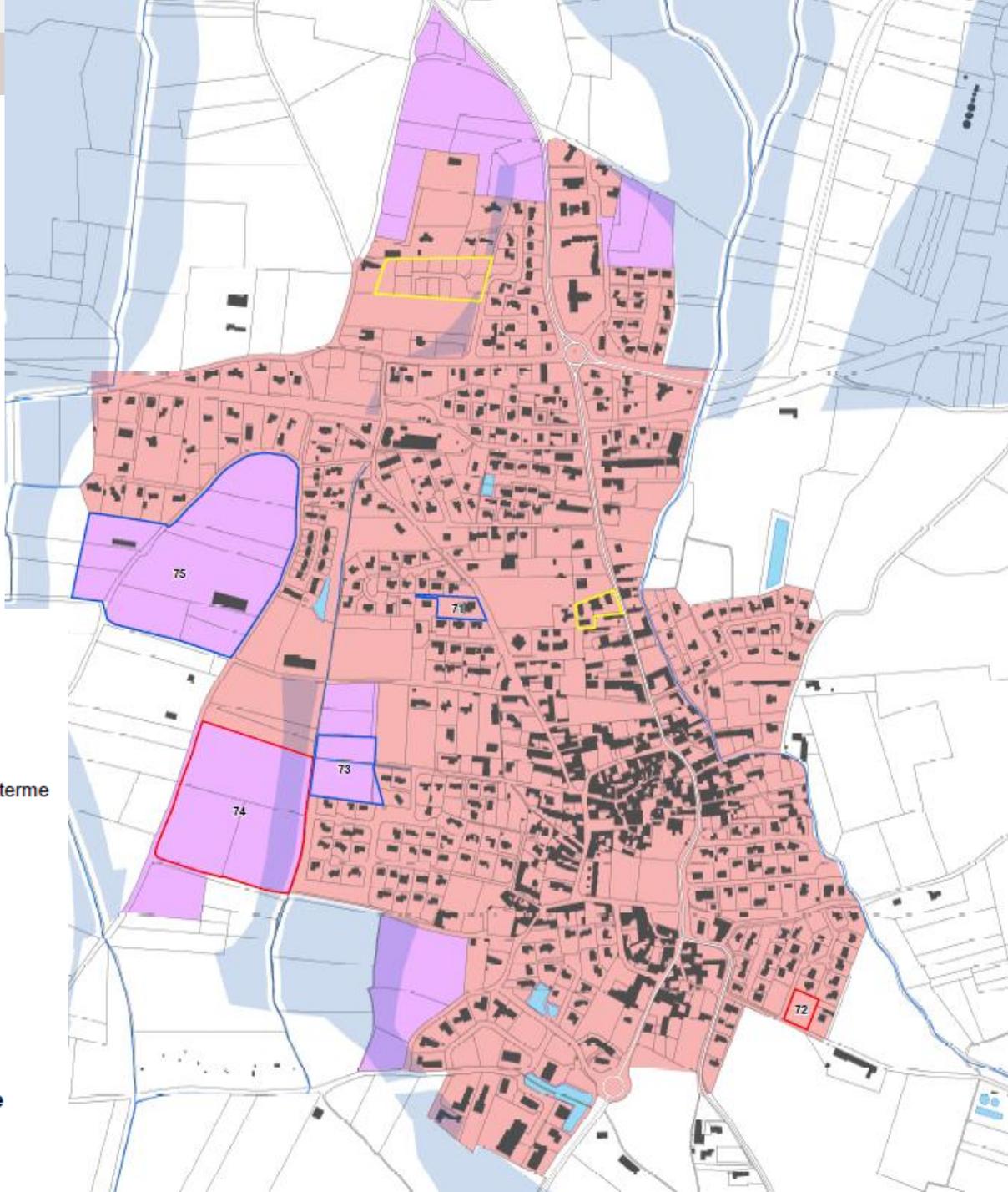
28%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 25% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

SAINT-CHAPTES

St-Chartes



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)

Saint-Chaptes

- 100 logts mis en chantier d'ici fin 2018, soit 160% de l'objectif PLH : une croissance raisonnée (9,6 logts/an/1 000 hab).
- 12 logements sociaux mis en chantier, soit 71% de l'objectif PLH et un taux d'effort (12%) un peu inférieur aux besoins.
- Une production de logements abordables supérieure à l'objectif PLH : fait unique dans Nîmes Métropole.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	12	55+10	6	83
Production 2013-2014 ²	0	10+3	6	19
Production totale temps PLH	12	65+13	12	102
Objectifs PLH	17+4 ³	41	6	64
Atteinte des objectifs	71%	190%	200%	159%

Taux d'effort LLS

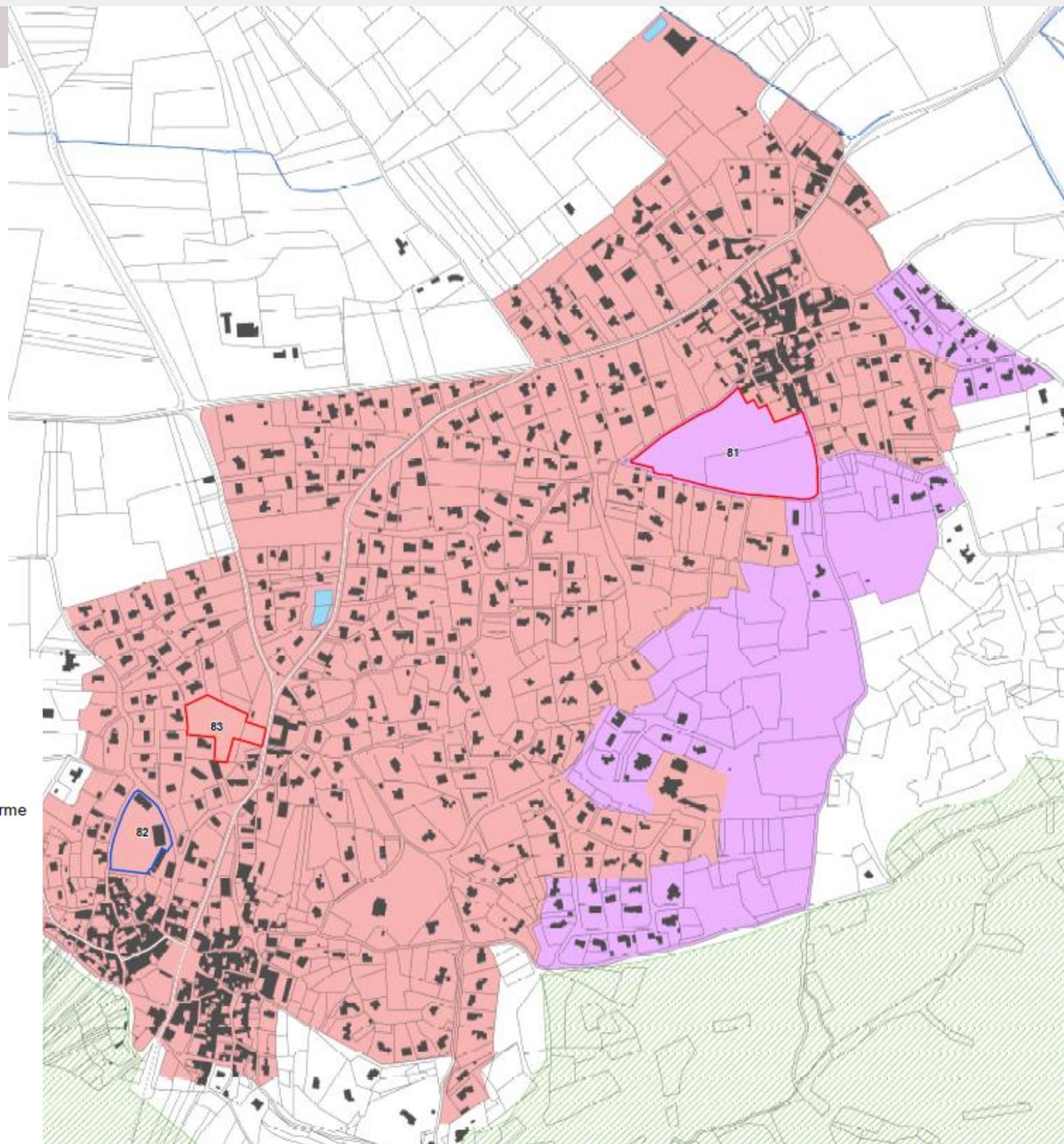
12%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 25% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

SAINTE-ANASTASIE

Ste-Anastasie



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)

Sainte-Anastasie

- 50 logts mis en chantier d'ici la fin du PLH, soit 109% de l'objectif et une production «a minima» (5 logts/an/1 000 hab).
- Une production uniquement portée par le secteur privé, entre particuliers (60%) et professionnels (40%) avec deux opérations.
- **Approuver le PLU et encadrer l'aménagement de la partie basse du site 82.**

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	0	19+20	0	39
Production 2013-2014 ²	0	0+11	0	11
Production totale temps PLH	0	19+31	0	50
Objectifs PLH	13+4 ³	28	5	46
Atteinte des objectifs	0%	17%	0%	109%
Taux d'effort LLS	0%			

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 60% des nouveaux logements.

² La production 2013-2014 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

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 / Avril 2016

