



PLH 2013-2018

Bilan d'étape

Secteur Garrigues

Marguerittes

Jeudi 19 janvier 2017 à 09h30

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

Sommaire

- 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
 - Garrigues : à *problématiser*
 - La situation commune par commune



LA SITUATION DES COMMUNES FACE AUX OBLIGATIONS SRU

Le dénombrement 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.

Les modalités de calcul du bilan triennal 2014-2016

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

- **2%** de l'objectif à Poulx. *1 logement décompté pour un objectif de 42.*
Majoration du prélèvement de 100% et transfert à l'Etat du droit de préemption, délégué à l'EPF.
- **13%** de l'objectif à Marguerittes.
10 logements décomptés pour un objectif de 78.
Majoration du prélèvement de 100% et transfert à l'Etat du droit de préemption, délégué à l'EPF.
- Pas d'obligation pour les autres communes du secteur (communes de moins de 3 500 habitants).

Le bilan triennal prévisionnel 2014-2016

➤ Marguerittes : 68 logements.

32 Grand Delta Habitat « Le Forum » + 24 UTPT « Les Aubes » + 10 Hectare « Rue des Rachalans » + 2 conventions ANAH.

Objectif triennal de 100 logts : 68% de l'objectif.

Possible majoration de la pénalité et maintien du droit de préemption à l'Etat pour la période 2017-2020.

Expiration de 5 logements conventionnés privés entre 2013 et 2016.

Le bilan triennal prévisionnel 2014-2016

➤ **Poulx : 36 logements.**

12 Un Toit pour Tous « Clos des Arbousiers » + 24 Un Toit pour Tous « Casa Bella ».

Objectif triennal de 31 logts : l'objectif est dépassé (116 %).

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

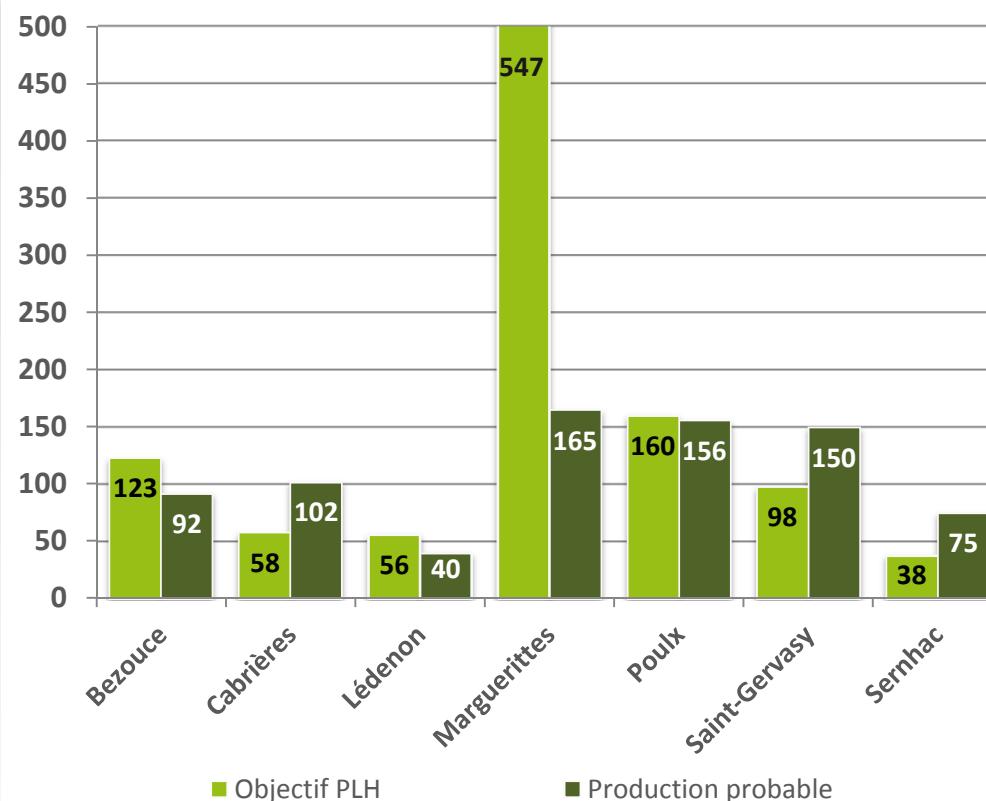


LA MISE À JOUR DE L'OBSERVATOIRE DES SITES ET DES PROJETS

Point d'avancement du PLH
à mi-parcours

Une production qui atteint 75% de l'objectif PLH

- Près de 800 logts mis en chantier entre 2013 et 2018.
- Près de 75% de l'objectif PLH devrait être atteint (1 080 logts).
- 6 logts construits par an pour 1 000 hab : une production à l'équilibre.



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

Une production portée par les communes « périphériques » du secteur

- 615 logements construits dans les communes hors Marguerittes, soit près de 80% de la production, et un objectif dépassé (115%).
- Une gestation de projets plus longue et complexe à Marguerittes (acquisitions foncières, recours, etc.) qui n'atteint que 30% de l'objectif PLH.
- Pas de lien entre l'avancement du document d'urbanisme et le volume de production.
- Une mobilisation des organismes publics (EPF, SPL Agate) qui facilite la réalisation des projets.
- Un secteur attractif dans un environnement de garrigue apprécié, avec de bons délais de commercialisation.

Une production portée par les opérateurs publics

- Une forte présence de promoteurs et lotisseurs locaux (Hectare, BAMA, Terres du Soleil).
- Une dominante de terrains à bâtir mais le développement de nouvelles formes urbaines plus diversifiées : opérations « cœur de village » à Cabrières et Bezouce, Le Clos du Marché à Saint-Gervasy, Létino à Lédénon.
- Des perspectives de long terme inscrites dans les PLU approuvés ou en cours d'élaboration.
- Près de 30 logements abordables (PSLA + prêts bonifiés), soit 25% de l'objectif PLH. Un produit à développer.

Une production équilibrée des produits de logements

- Une production privée proche des 500 logts qui atteint 72% de l'objectif PLH (657 logts).
- Des professionnels présents dans le secteur avec plus de 350 logts mis en chantier.
- Une production diffuse qui représente 15% des nouveaux logements, encore importante à Cabrières et Lédenon notamment.
- Une montée en régime de la production de logts sociaux qui représente 31% des nouveaux logs et devrait atteindre 80% de l'objectif du PLH, avec près de 300 mises en chantier recensées.

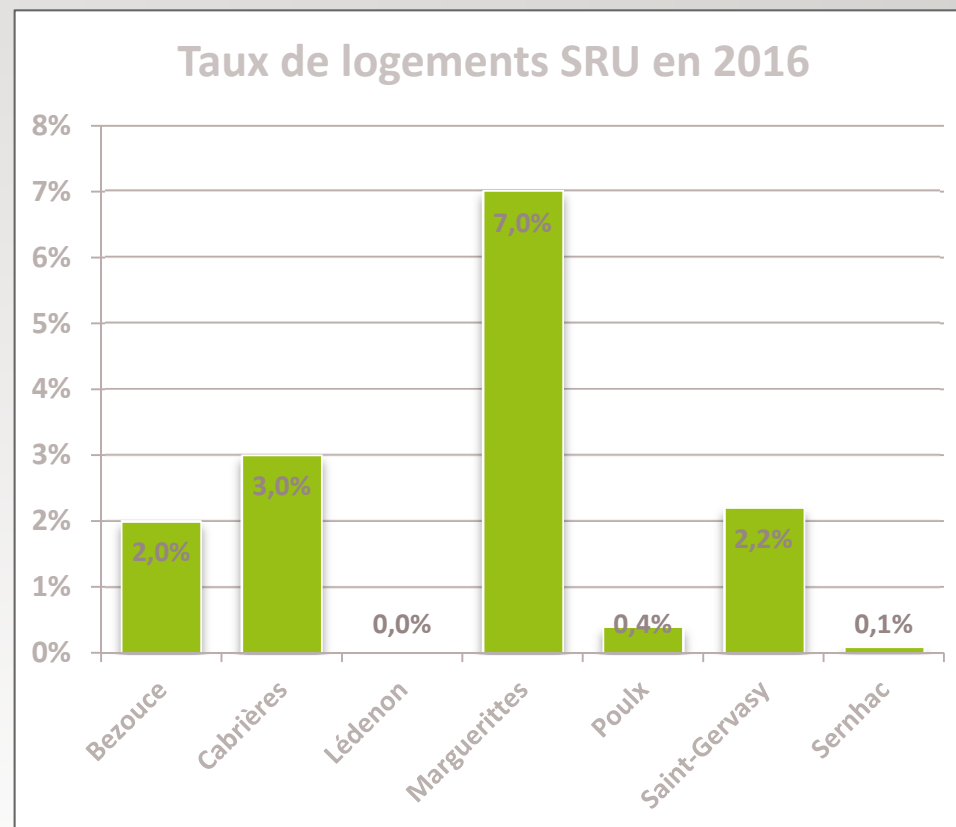
Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	198+33	189+62	19	501
Production 2013-2015 ²	47	166+58	8	279
Production totale temps PLH	245+33	355+120	27	780
Objectifs PLH	313+79 ³	657	110	1080
Atteinte des objectifs	78%	72%	25%	72%

Taux d'effort LLS

31%

Une hausse de l'offre de logements sociaux

- 314 logements SRU dans le secteur au 1^{er} janvier 2016.
- 107 logements SRU supplémentaires entre 2011 et 2016.
- Un taux d'équipement qui est passé de 2,5% à 3,7% en cinq ans.

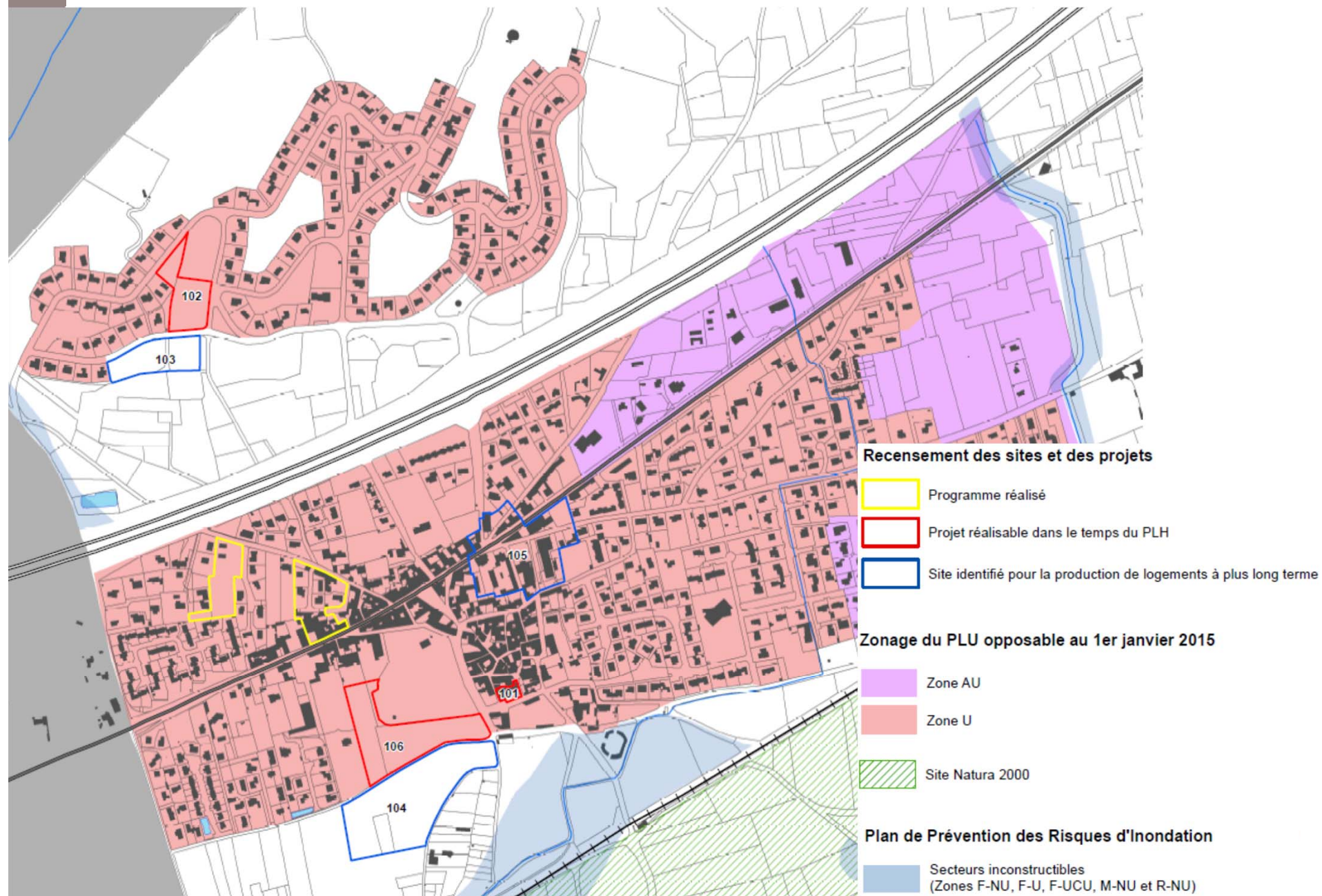


Sources : DDTM 30 – Base ecole au 1^{er} janvier 2016, fichier TH DDFiP 30 – impôts des particuliers 2014, service habitat de Nîmes Métropole, calculs A'U.



BEZOUCE

Bezouce



Bezouze

- Une centaine de logts mis en chantier d'ici fin PLH, soit 75% de l'objectif PLH et une production déjà réalisée pour moitié (lotissements la Safranière et les Alyssiums notamment).
- Une production « à l'équilibre » (7 logts/an/1 000 hab).
- Une production de logements sociaux (maison en partage) inférieure aux objectifs PLH (40%) et qui correspond à 15% des nouveaux logements.
- Une production diffuse de la part de particuliers de l'ordre de 10% des nouveaux logements.
- Une production privée sous la forme de lots à bâtir (BAMA, lotissement communal) qui atteint les objectifs PLH (97%).
- Une opération « cœur de village » intéressante à reproduire dans d'autres communes.
- Une utilisation des outils publics, en particulier la SPL Agate.

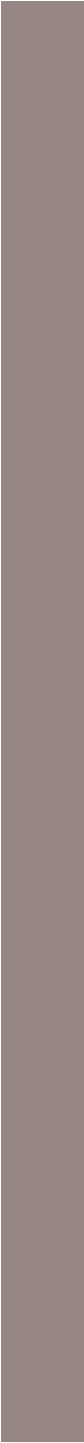
➤ Tableau-bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	0+14	24+5	2	45
Production 2013-2015 ²	0	38+7	2	47
Production totale temps PLH	0+14	62+12	4	92
Objectifs PLH	35+9 ³	76	12	123
Atteinte des objectifs	40%	97%	15%	75%
Taux d'effort LLS	15%			

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

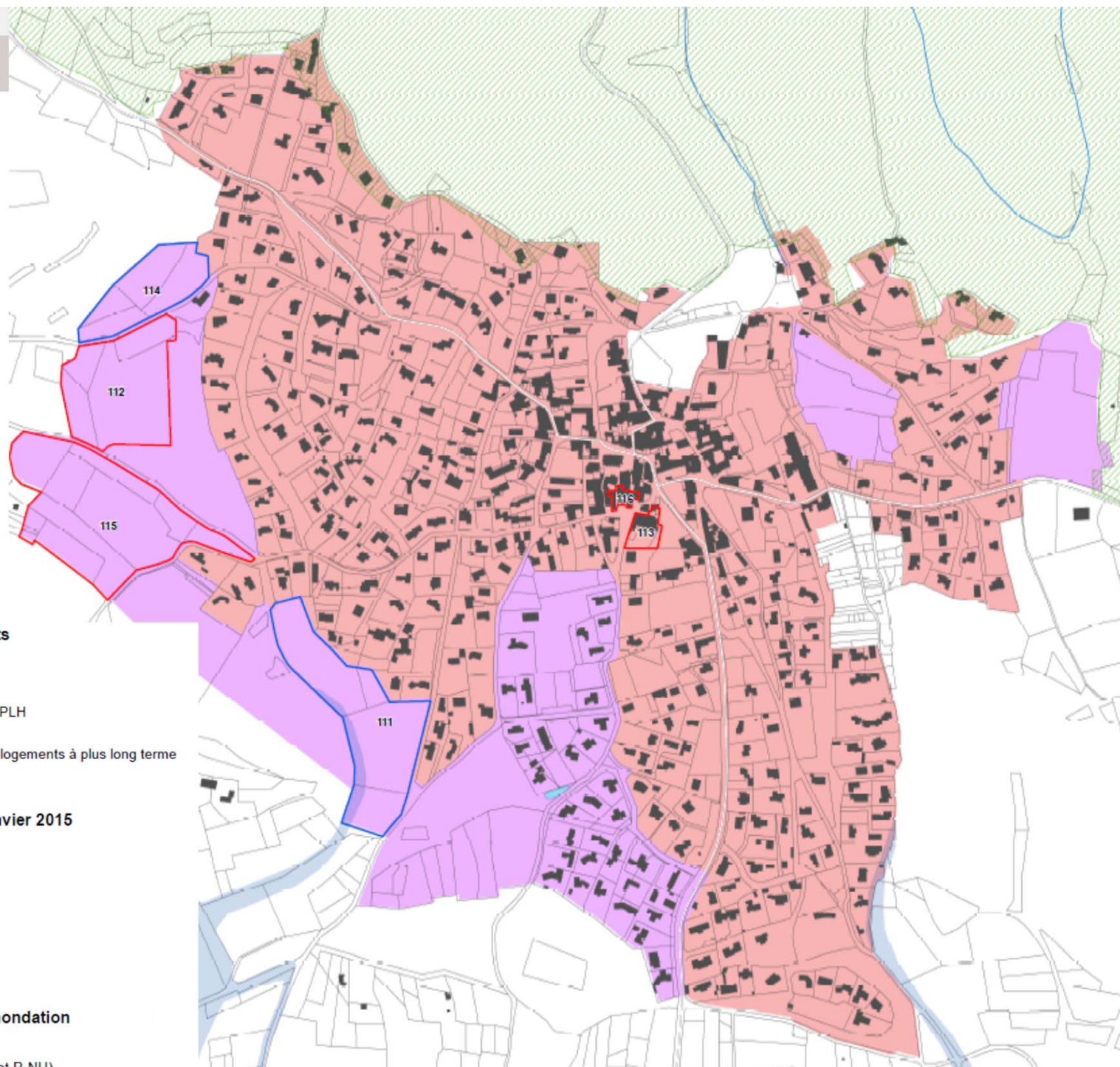
² La production 2013-2015 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

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



CABRIERES

Cabrières



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

-  Secteurs inconstructibles
(Zones F-NI F-U F-UICU M-NI et R-NI)

Cabrières

- Environ 100 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit un objectif PLH presque multiplié par deux (176%) et une situation de croissance raisonnée (10,8 logts/an/1 000 hab).
- Un taux d'effort de 24% et un objectif PLH atteint.
- 47 logements en production privée, portée par les deux lotissements Hectare, qui dépasse l'objectif PLH (194%).
- Une production diffuse qui représente encore 25% des nouveaux logements et un tiers de la production privée.
- Une convention avec l'EPF qui porte sur 3 sites et accélère la réalisation des projets.
- Deux secteurs de développement qui devraient répondre aux besoins du prochain PLH.

Cabrières

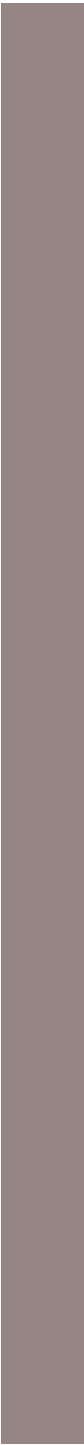
➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	24	47+11	8	90
Production 2013-2015 ²	0	0+12	0	12
Production totale temps PLH	24	47+23	8	102
Objectifs PLH	16+4 ³	36	6	58
Atteinte des objectifs	150%	194%	133%	176%
Taux d'effort LLS	24%			

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

² La production 2013-2015 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).

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



LEDENON

Lédenon

Recensement des sites et des projets

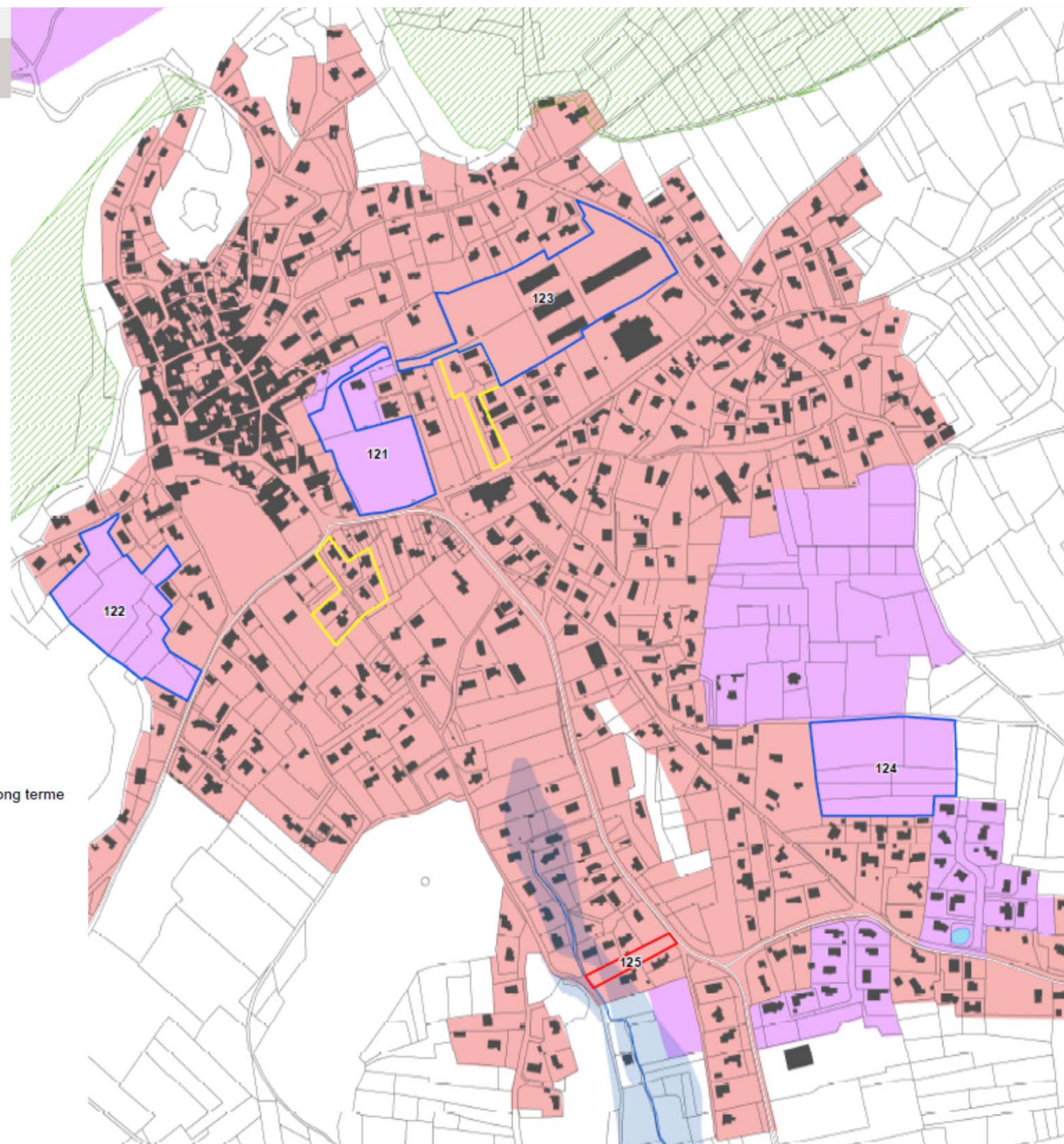
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

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



Lédenon

- Environ 40 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit 71% de l'objectif PLH et production « a minima » (4,7 logts/an/1 000 hab), liée notamment au retard pris par le projet Létino.
- Une absence de production de logements locatifs sociaux.
- 25 logts déjà réalisés dans le cadre de lotissements communaux (Les Jardins, l'Esperel).
- Une production diffuse qui représente un tiers des nouveaux logements, dans un contexte de faible construction.
- Une construction privée qui atteint les objectifs PLH (111%).
- Des secteurs de développement à long terme importants (ancien couvoir, bois des pins, quartier le Grès).

Lédenon

➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	0	8+7	0	15
Production 2013-2015 ²	0	16+8	1	25
Production totale temps PLH	0	24+15	1	40
Objectifs PLH	15+4 ³	35	6	56
Atteinte des objectifs	0%	111%	17%	71%

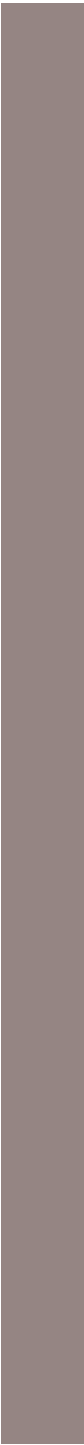
Taux d'effort LLS

0%

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre d'un tiers des nouveaux logements.

² La production 2013-2015 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).

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



MARGUERITTES

Marguerittes

Recensement des sites et des projets

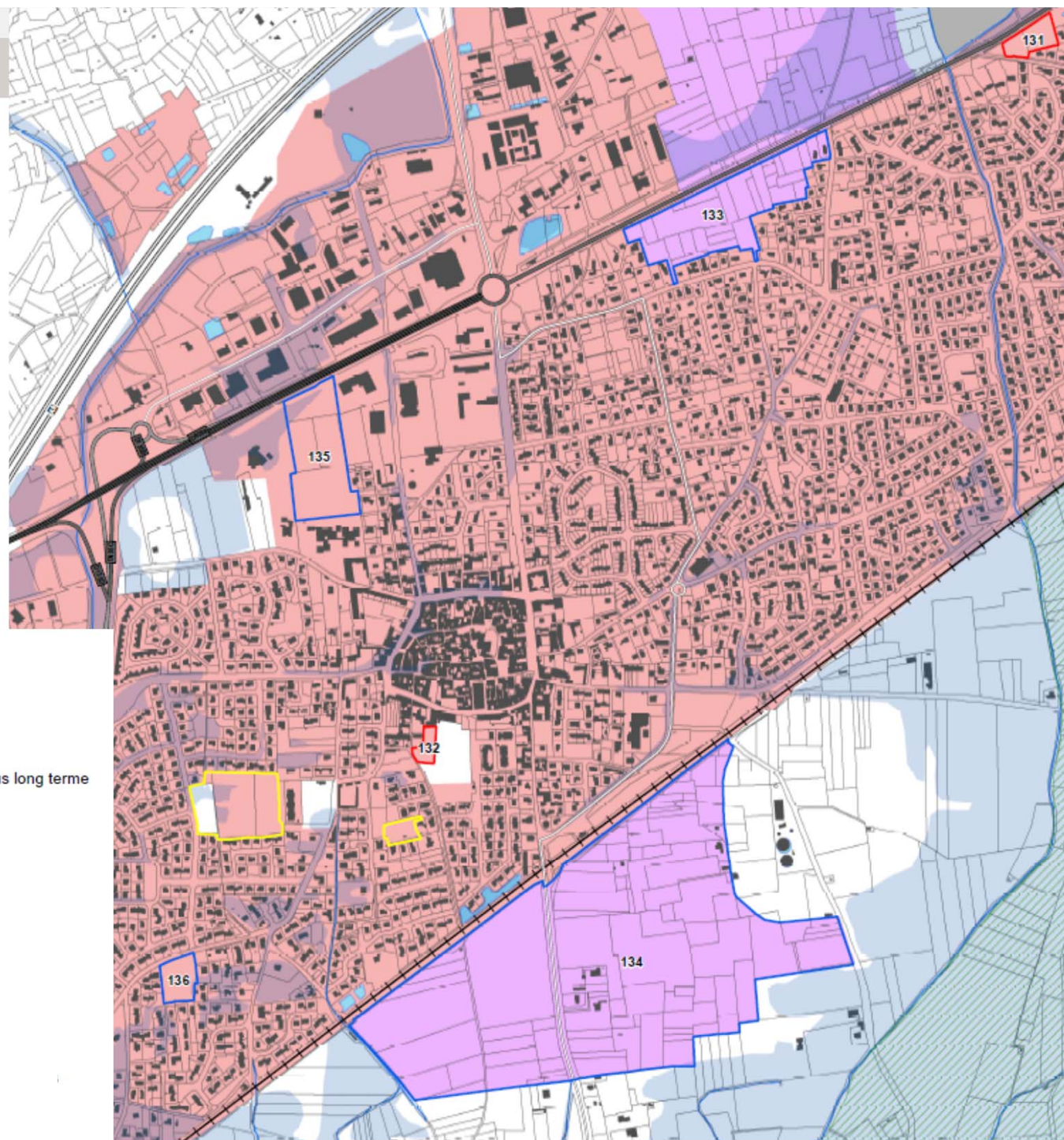
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

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



Marguerittes

- Un peu plus de 150 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit 30% de l'objectif PLH et une situation de sous-production (3,2 logts/an/1 000 hab).
- 76 logements sociaux devraient être mis en chantier (47% de l'objectif PLH), soit un taux d'effort de 46% lié à une production privée faible.
- Une production privée inférieure à 90 logts, qui répond au quart des besoins.
- Une production diffuse qui représente 20% des nouveaux logements et la moitié des logts privés dans un contexte de faible production.
- Des secteurs de projet importants (Mezeirac, quartier de la gare, secteur Peyrouse) pour une vision à long terme.

Marguerittes

➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	44	0+20	1	65
Production 2013-2015 ²	32	50+17	1	100
Production totale temps PLH	76	50+37	2	165
Objectifs PLH	161+40 ³	330	56	547
Atteinte des objectifs	47%	26%	4%	30%
Taux d'effort LLS	46%			

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

² La production 2013-2015 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).

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



POULX

Poulx

Recensement des sites et des projets

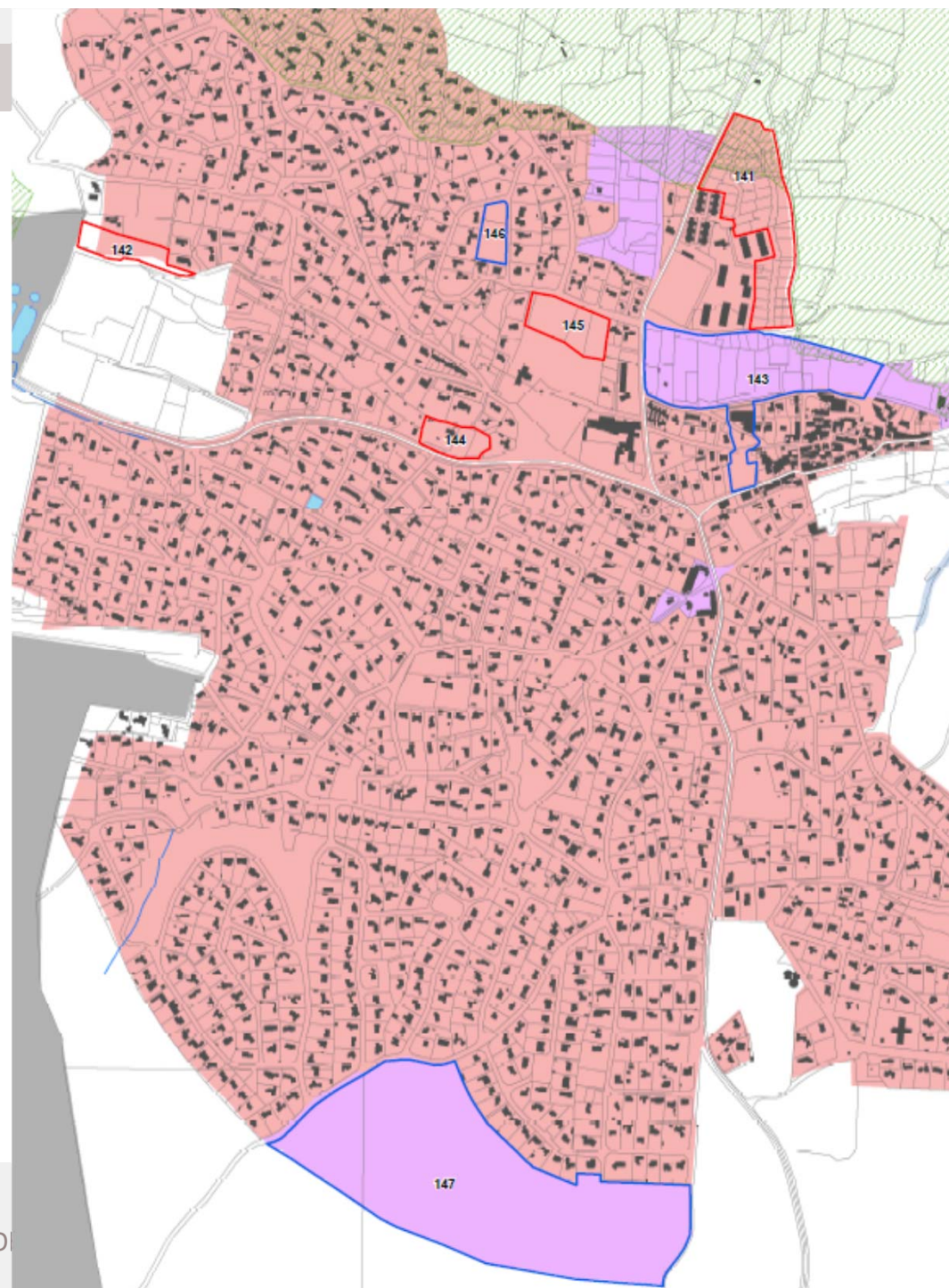
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

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



Poulix

- Un peu plus de 150 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit 98% de l'objectif PLH et une production à l'équilibre (6,3 logts/an/1 000 hab).
- Un marché immobilier porté par la production sociale avec 76 logements sociaux mis en chantier (152% de l'objectif PLH), soit un taux d'effort de 61%.
- Réalisation d'une maison en partage qui répond aux objectifs de logements spécifiques.
- Près de 60 logts privés construits, soit 63% de l'objectif PLH, et une production diffuse très limitée (5% de la construction).
- Des secteurs de projet à long terme importants (rue de la Renardière, quartier Souteiranne) qui pourraient être réduits.

➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	76+19	48+4	1	148
Production 2013-2015 ²	0	5+2	1	8
Production totale temps PLH	76+19	53+6	2	156
Objectifs PLH	50+13 ³	94	16	160
Atteinte des objectifs	152%	63%	13%	98%
Taux d'effort LLS	61%			

¹ On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 5% des nouveaux logements.

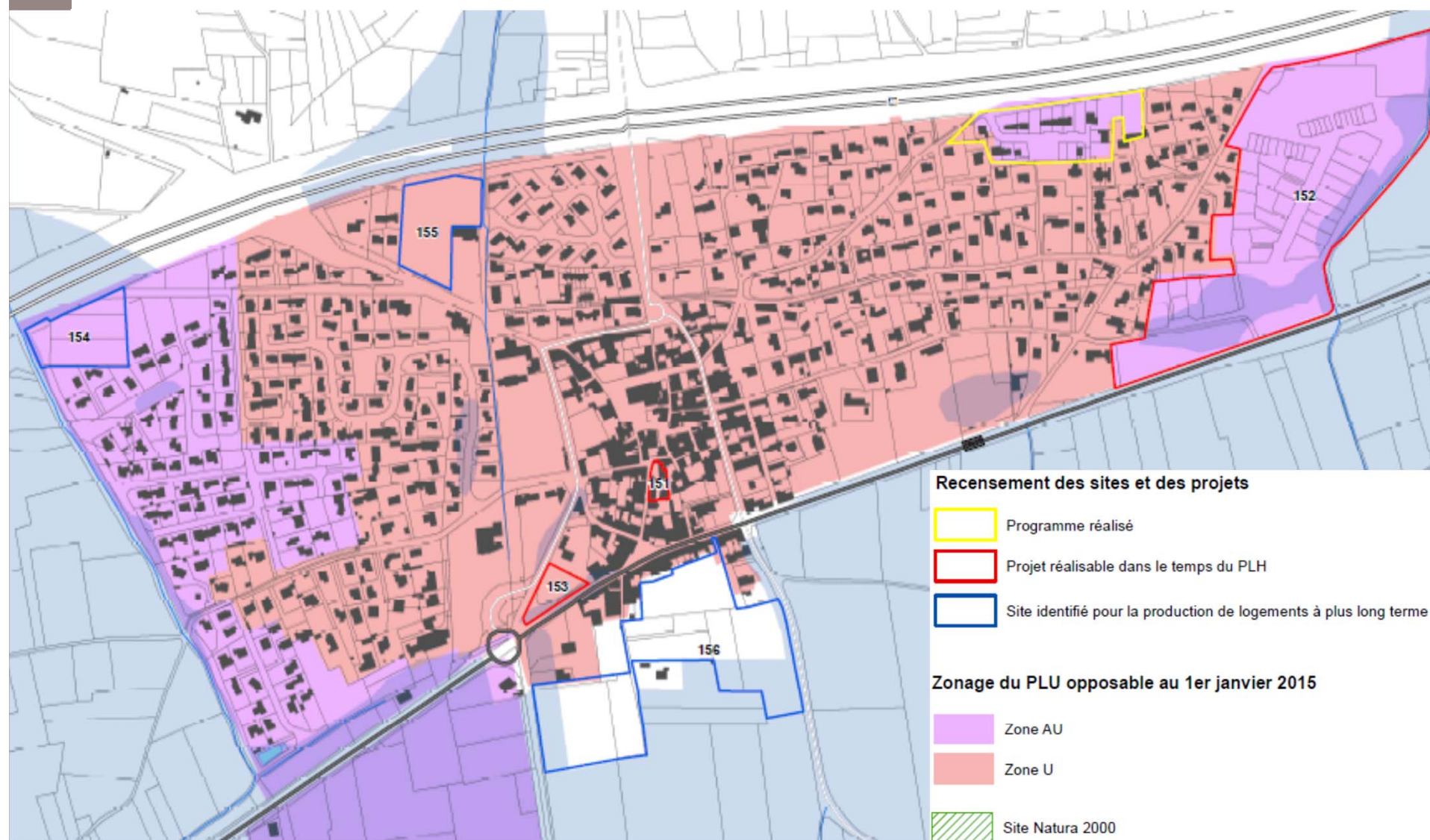
² La production 2013-2015 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêt pour les primo-accédants (logts abordables).

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



SAINT-GERVASY

St-Gervasy



Saint-Gervasy

- Environ 150 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit 153% de l'objectif PLH et une rythme de « développement » (14,1 logts/an/1 000 hab).
- 31 LLS devraient être mis en chantier, soit un taux d'effort de 21% et un objectif PLH atteint (119%).
- Une production privée professionnelle de près de 100 logts portée par le Mas de Zolana et le Clos du Marché et une production diffuse de l'ordre de 10% des constructions.
- 6 logements en accession aidée à la propriété (PSLA et prêts NM), soit 60% de l'objectif PLH.
- Un secteur de projet à long terme (quartier les Aires) qui permettra de répondre aux besoins du prochain PLH.

Saint-Gervasy

➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	16	54+10	5	85
Production 2013-2015 ²	15	42+7	1	65
Production totale temps PLH	31	96+17	6	150
Objectifs PLH	26+7 ³	62	10	98
Atteinte des objectifs	119%	11%	60%	153%

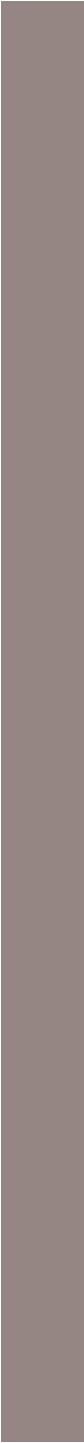
Taux d'effort LLS

21%

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

² La production 2013-2015 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).

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



SERNHAC

Sernhac

Recensement des sites et des projets

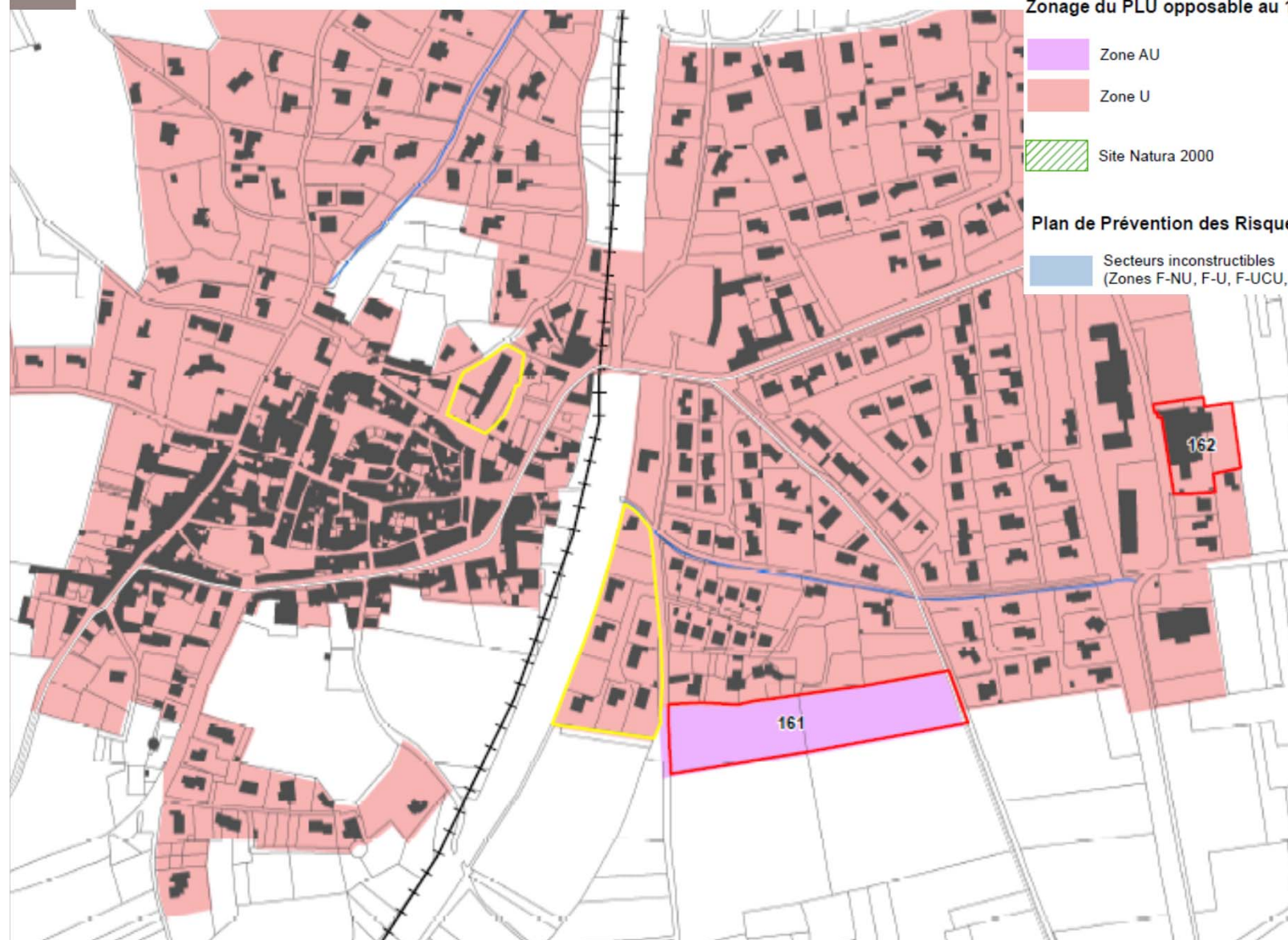
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

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



Sernhac

- Environ 75 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit 197% de l'objectif PLH et un rythme de production à l'équilibre (7,2 logts/an/1 000 hab).
- 38 LLS devraient être mis en chantier, soit un taux d'effort de 51% et un objectif PLH atteint (380%).
- Une production privée de 32 logts qui dépasse les objectifs PLH (133%).
- Une production diffuse qui représente 15% des nouveaux logements.
- Un objectif de logements abordables atteint.

➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	38	8+5	2	53
Production 2013-2015 ²	0	15+5	2	22
Production totale temps PLH	38	22+10	4	75
Objectifs PLH	10+2 ³	24	4	38
Atteinte des objectifs	380%	133%	100%	197%
Taux d'effort LLS	51%			

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

² La production 2013-2015 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).

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 / Janvier 2017

