



# PLH 2013-2018 Bilan d'étape

---

Secteur Nîmes

**Nîmes – mardi 04 avril 2017**

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

# Sommaire

## ➤ Partie 1 – Loi Egalité et Citoyenneté

- Dispositions relatives à la loi SRU
- Dispositions relatives au PLH

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

- Une situation de sous-production, mais une reprise en 2016
- Une construction neuve portée par la promotion immobilière



# LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

---

Dispositions relatives à la loi SRU  
et au PLH

## Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20%

- Sauf décret stipulant le contraire, les communes SRU sont dans l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logts sociaux en 2025.
- Désormais, les communes dont le taux est fixé à 20% sont déterminées en fonction d'un seul critère : le nb de demandes de LLS par rapport au nb d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social (jusqu'à présent était pris en compte également le taux de vacance dans le parc social et la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30%).
- La liste des communes, EPCI ou agglomérations concernés par le taux de 20% est établie par décret au moins au début de chacune des périodes triennales (1<sup>er</sup> semestre 2017 probablement pour le prochain).
- **La ville de Nîmes pourrait devenir une commune SRU en 2017.**

# Modification des critères pour définir les communes exemptées des obligations de la loi SRU

- Les nouveaux critères (le précédent critère était la décroissance démographique) s'appuient sur la demande de logement social et l'éloignement des bassins d'activités et d'emploi au regard du réseau de transport en commun (conditions fixées par décret).
- La commune exemptée devra également avoir un ratio nbre demandes/nbre d'emménagements annuels en deçà d'un seuil fixé par décret et avoir plus de la moitié du territoire urbanisé soumise à une inconstructibilité liée à un risque naturel ou technologique, ou un PEB.
- La liste des communes exemptées sera arrêtée par décret au début de la nouvelle période triennale, sur proposition de l'EPCI auquel elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU.

## Définition des objectifs de réalisation de logements sociaux

- Le PLH peut fixer l'objectif de réalisation de LLS sans que cet objectif ne puisse être inférieur au tiers de l'objectif de rattrapage légal.
- L'objectif de réalisation de LLS pour l'ensemble des communes de l'EPCI ne peut être inférieur au nombre total de LLS dont la réalisation serait nécessaire dans les communes soumises au prélèvement SRU, pour atteindre le taux requis en 2025.
- Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.
- Cette disposition modifie le mécanisme de mutualisation des objectifs de rattrapage au sein d'un EPCI qui existait précédemment. Elle précise le principe de **solidarité intercommunale**.

## Définition des objectifs de réalisation de logements sociaux

- La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des LLS à produire.
- La part des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% des LLS à produire.
- Le volume de PLS financés annuellement par l'Etat est désormais limité.
- En 2017 pour Nîmes Métropole, la limite est de 113 PLS, pour 486 PLUS/PLAI et 5 PSLA. Soit 18% de PLS sur une enveloppe de 599 logts finançables par l'Etat cette année.
- La prog. HLM 2017 de Nîmes Métropole intègre déjà 59 éq./logts PLS à Nîmes, soit plus de 50% de l'enveloppe NM.

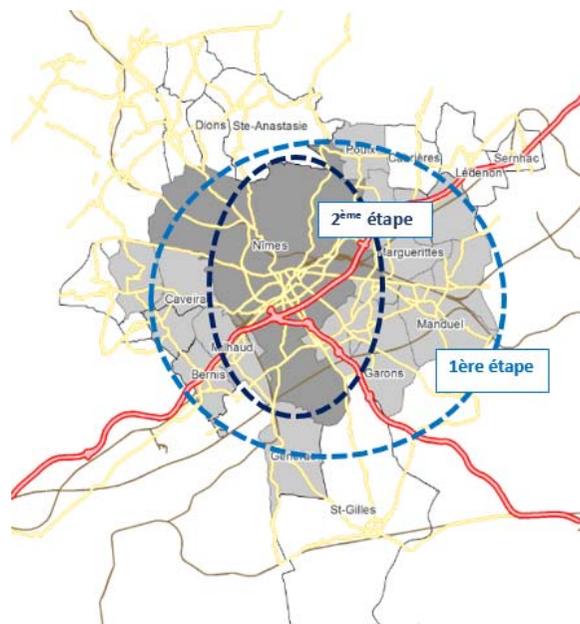
## Renforcement du volet foncier des PLH

- Le volet foncier du diagnostic du PLH est précisé, il doit contenir « une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. »
- L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre.
- Le PLH doit mentionner les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

## Renforcement du volet foncier des PLH

- Afin de renforcer le volet foncier des PLH, les EPF peuvent dorénavant, appuyer les EPCI en matière d'observation foncière. Inversement, l'étude de prospection foncière portée par Nîmes Métropole sert de base pour soutenir l'effort de production en logement social impulsé par l'EPF.
- Lancée en 2016, cette étude fait écho à plusieurs objectifs et s'inscrit dans le cadre du :
  - Lancement du troisième PLH (2019 - 2024),
  - Suivi des documents d'urbanisme et des prescriptions communales,
  - Programme de reconstruction et renouvellement urbain (NPNRU).

# Présentation de la prospection foncière Nîmes Métropole



Source : recensement et cartographie Nîmes Métropole, prospection foncière 2016

## Périmètre d'étude:

- 1) 1<sup>ère</sup> couronne, 16 communes ciblées
- 2) Nîmes (cf. secteur OAP, secteur d'aménagement)

## ➤ Méthodologie :

- Recensement du potentiel foncier sur le terrain,
- Analyse des contraintes réglementaires/opérationnelles,
- Etude de capacité/faisabilité projet + cartographie

## ➤ Répartition du potentiel foncier :

### Typologie :

- Dent creuse,
- Renouvellement urbain,
- Terrain divisible,
- Extension urbaine.

### Enjeux :

- Opération d'ensemble,
- Opportunité ponctuelle,
- Opportunité compliquée,
- Anticipation foncière,
- Opération identifiée ou programmée.

## ➤ Les résultats du potentiel foncier sont :

- Pondérés : un coefficient de dureté foncière a été défini
- Phasés : une temporalité est défini en fonction de la faisabilité

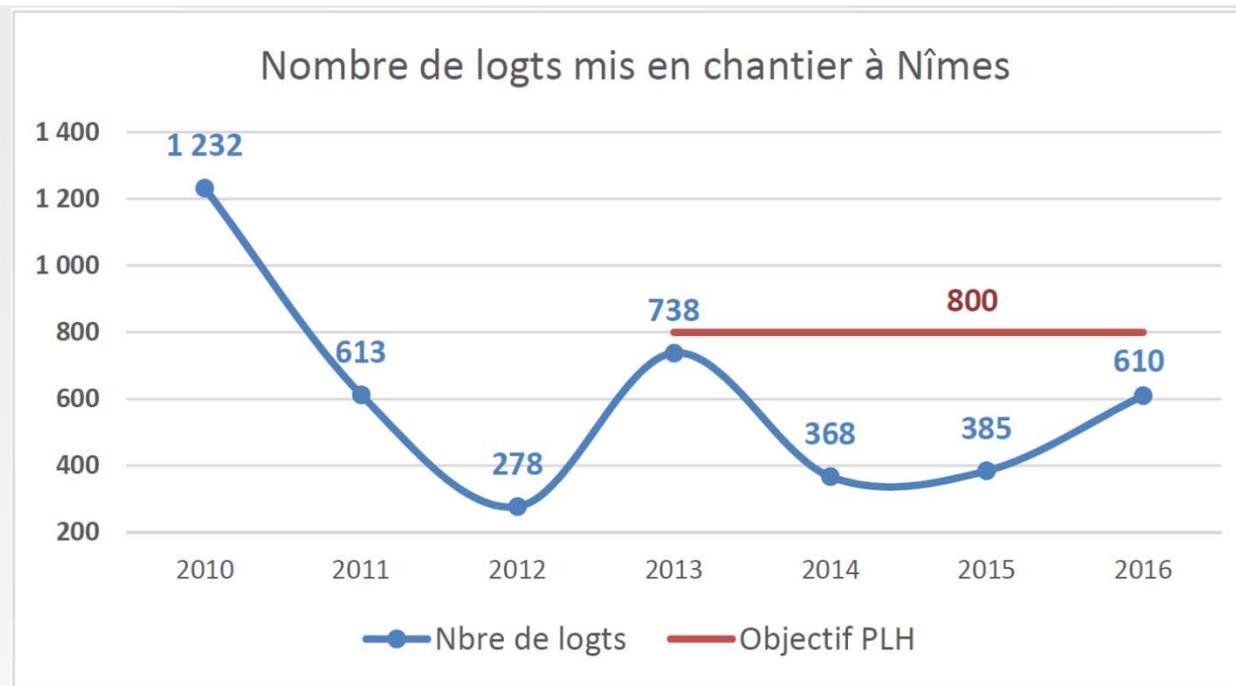


# **LA MISE À JOUR DE L'OBSERVATOIRE DES SITES ET DES PROJETS**

---

Bilan du PLH 2013-2018 pour la  
commune de Nîmes

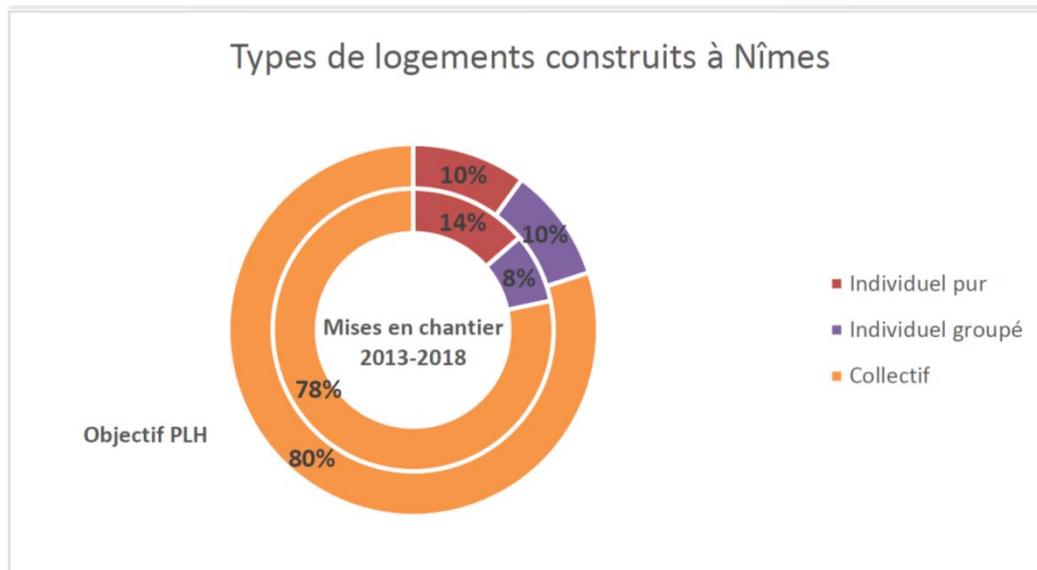
# Une reprise de la construction neuve en 2016



Sources : DREAL L-R Sitadel2, observatoire des sites et projets 2016, calculs A'U.

- 525 logts mis en chantier en moyenne par an entre 2013 et 2016.
- 65% de l'objectif PLH de 800 logts atteint.
- Une reprise en 2016 après deux années de très faible construction (376 logts/an en moyenne en 2014 et 2015).

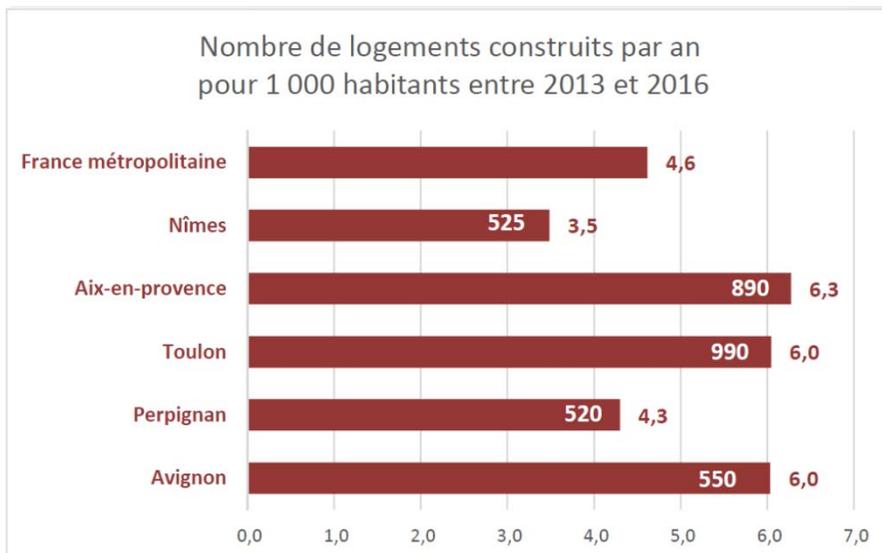
# Une situation de sous-production



Sources : DREAL L-R Sitadel2, observatoire des sites et projets 2016, calculs A'U.

- 78% de logements collectifs dans la construction neuve.
- Des formes urbaines qui correspondent aux objectifs du PLH.
- Un effort à porter sur l'individuel groupé qui devrait être fait avec les 2 programmes Védelin.
- Les logements en immeuble collectif constituent 78% de la construction neuve entre 2013 et 2016.

# Un rythme de construction inférieur aux communes voisines



Sources : DREAL L-R Sitadel2, observatoire des sites et projets 2016, calculs A'U.

- Un rythme de construction de **3,5** logts/an/1 000 hab. et une situation de sous-production.
- Un rythme moyen de **6** logts/an/1 000 hab. dans les communes comparables.
- Une période de faible production au niveau national avec 295 000 mises en chantier par an pour un objectif de 500 000.

Pénurie

0 - 2

Sous-  
Production

2 - 4

Production  
à minima

4 - 6

Equilibre

6 - 8

Croissance  
raisonnée

8 - 12

Développement

12 - 16

Sur-  
Production?

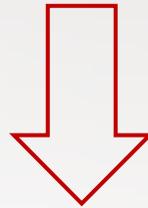
> 16

## Une sous-production liée à de multiples facteurs

- Un PLU qui date de 2004 et dont les opportunités foncières, en particulier les plus faciles, ont été en grande partie utilisées pendant les années de forte production, entre 2006 et 2010.
- Un PPRi approuvé en 2012 qui limite les possibilités de renouvellement urbain.
- Des temps de réalisation de certains projets relativement longs (15 à 25 ans pour les ZAC Puits de Roulle, Gare centrale, Citadelle ou Hoche Université) en lien notamment avec un marché peu tendu.
- Une crise économique et immobilière qui a fortement impacté l'agglomération et le département entre 2012 et 2015.

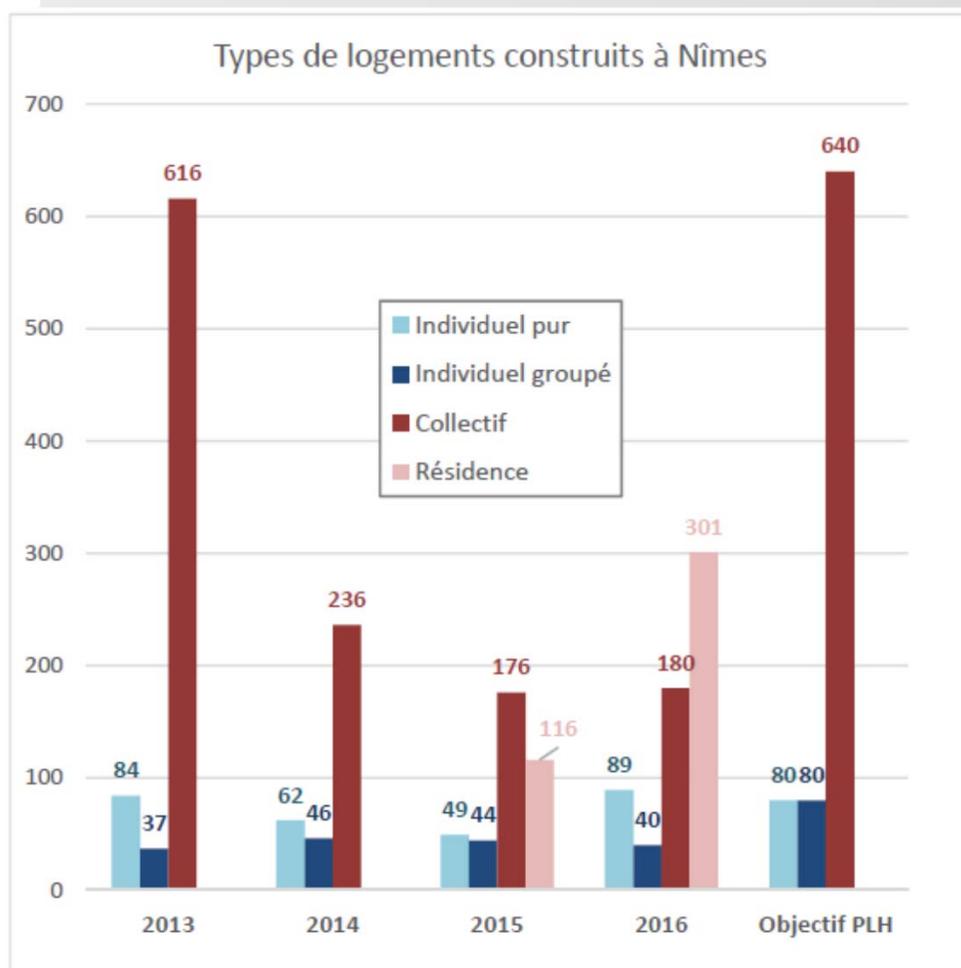
## Une sous-production liée à de multiples facteurs

- Une absence de politique d'acquisition foncière.
- Une SEM longtemps spécialisée dans l'activité économique, qui travaille sur le logement depuis quelques années seulement.
- Des prix et des produits inadaptés aux attentes et aux capacités financières des ménages locaux ?



- D'autres facteurs qui seront analysés dans le cadre d'un marché public portant sur l'analyse du marché immobilier dans l'agglomération.

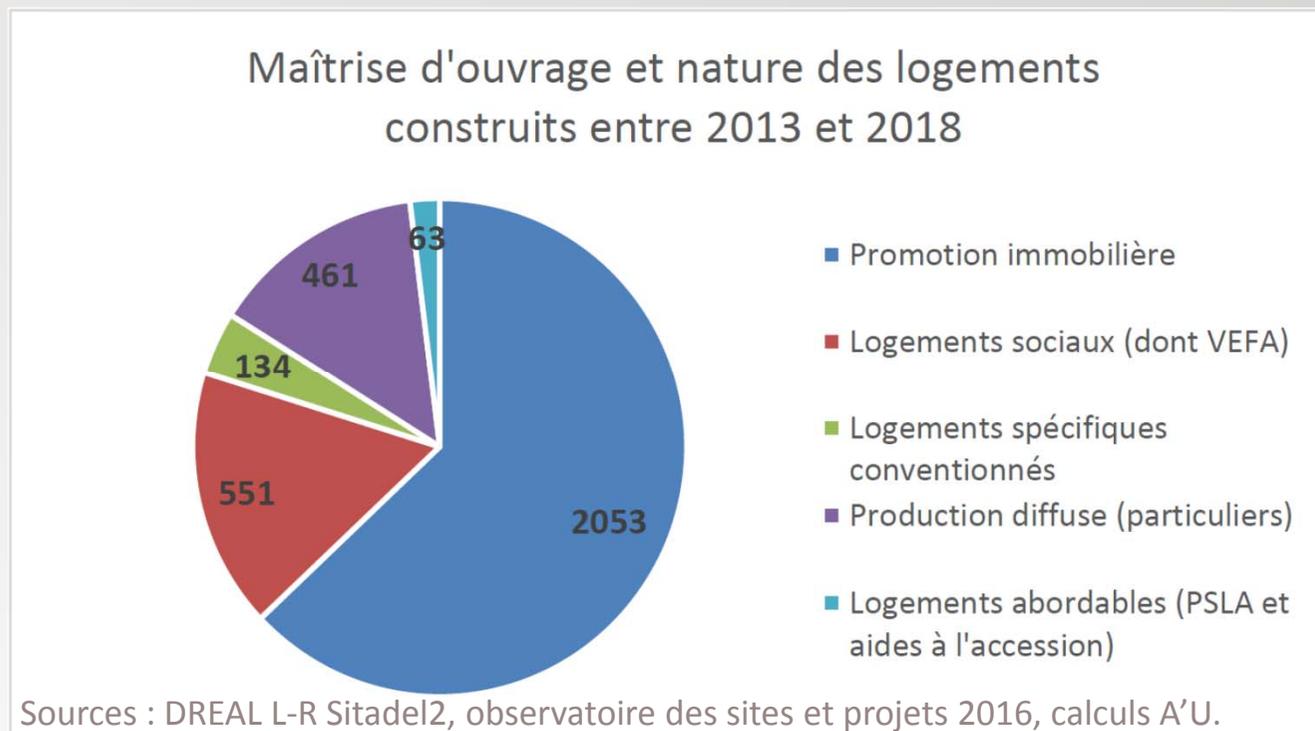
## Une reprise portée par du logement « adapté »



Sources : DREAL L-R Sitadel2, observatoire des sites et projets 2016, calculs A'U.

- Une production de logts individuels stable.
- Un tassement net du collectif classique.
- La reprise de 2016 permise par une offre nouvelle en résidences étudiantes et séniors.
- Une réponse aux besoins liés notamment au vieillissement de la population.

## Une production portée par la promotion immobilière

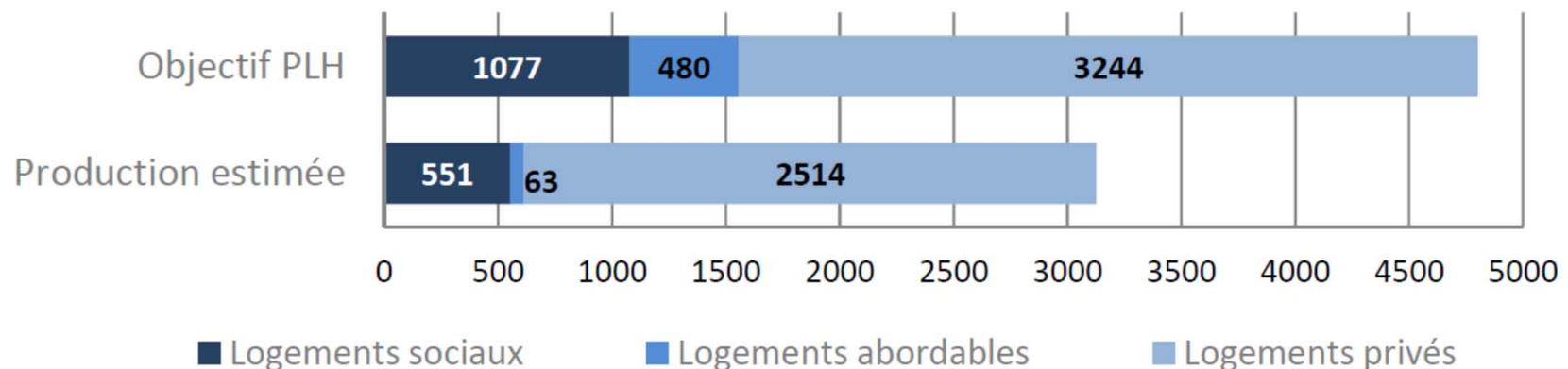


- Près de 70% des nouveaux logements sont construits par la promotion immobilière (VEFA comprise).
- La production de logements abordables est très faible, portée essentiellement par les prêts aidés de Nîmes Métropole.

## Une production qui devrait atteindre 68% de l'objectif

- La promotion immobilière produit en moyenne annuelle près de 350 logements, soit près des deux-tiers de l'objectif PLH (540 logts/an) en matière de logements privés à elle seule.
- 8% de la production de la promotion immobilière entre 2013 et 2018, soit 180 logts, est destinée à un bailleur social.
- La VEFA représente toutefois un tiers des logements sociaux réalisés au cours du deuxième PLH.

### 2013-2018 : production estimative et objectif PLH



## Une production qui devrait atteindre 68% de l'objectif PLH

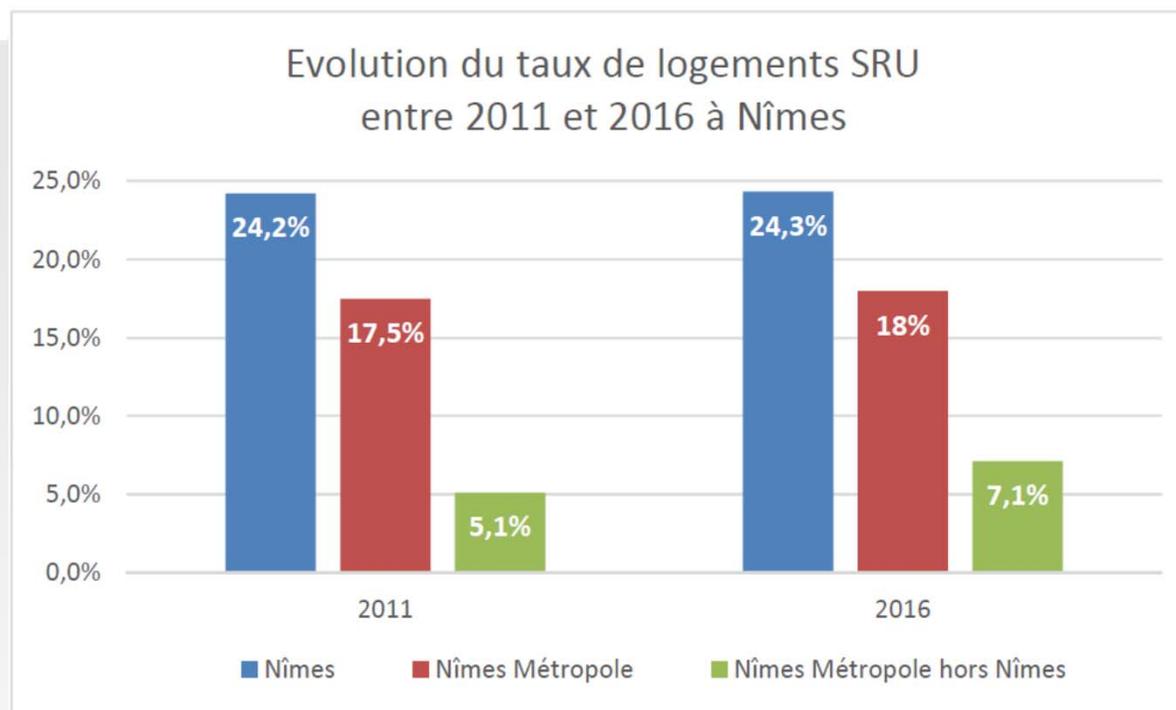
- La production de logts privés répond à 77% des objectifs du PLH, elle est portée à 80% par la promotion immobilière.
- La production diffuse de particuliers est stable autour de 75 logts/an, soit 15% de la construction neuve.
- La production de logts sociaux se situe autour de 90 logts/an, soit la moitié des objectifs du PLH et un taux d'effort de 18%.
- Les logements spécifiques conventionnés produits (Croix-Rouge, maisons en partage, FJT) ont dépassé les objectifs du PLH.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse <sup>1</sup>	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	221	1190+225	34	1670
Production 2013-2015 <sup>2</sup>	330+134	863+236	29	1592
Production totale temps PLH	551+134	2053+461	63	3262
Objectifs PLH	1077+113 <sup>3</sup>	3244	480	4801
Atteinte des objectifs	51%	77%	13%	68%

**Taux d'effort LLS**

**18%**

## Un taux de logements SRU stable depuis 2011



Sources : DDTM 30 – Base ecole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, fichier TH DDFiP 30 – impôts des particuliers 2015, service habitat de Nîmes Métropole, calculs A'U.

- 17 477 logements SRU à Nîmes le 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Un taux d'équipement qui est passé de 24,2% à 24,3% en 5 ans.
- La croissance du nombre de logts SRU portée par le périurbain.

# La demande de logement social en quelques chiffres

- 5 994 demandes actives (mutations comprises) dont :
  - 63% sont des demandes récentes, avec une ancienneté inférieure à 1 an ;
  - 37% des demandeurs sont des personnes seules ;
  - Plus de la moitié des demandeurs ont entre 25 et 45 ans (55%) ;
  - 78% des demandeurs relèvent des plafonds de ressources PLAI ;
  - 60% des demandeurs disposent de ressources mensuelles situées entre 500€ et 1 500€ ;
  - 30% des demandeurs sont locataires du parc privé et 40% sont locataires dans le parc public et souhaitent obtenir une mutation de logement social ;
  - Les typologies de logements les plus demandées sont : les T3 (33%), les T2 (30%) et les T4 (25%) ;
  - Les principaux motifs de demande d'un logement social sont : sans logement ou hébergement temporaire (18%), logement trop petit (18%) et logement trop cher (15%).

N.B. : au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 1 demande sur 4 est satisfaite.

*Source : data logement – extranet SNE – mars 2016*

## 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, Sofia OUAMMOU,  
Jean-Noël GAL et Clément FELDIS

Version 2.0 / Avril 2017

