



PLH 2013-2018

Bilan d'étape

Secteur Vaunage

Saint-Côme-et-Maruéjols

Mardi 21 juin 2016 – 14h30

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 Vaunage: une production diversifiée qui répond aux besoins en volume et en types de produits
 - 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

- 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.

- **271%** de l'objectif à Caveirac. 114 logements décomptés pour un objectif de 42. Un report de 72 logts pour la période 2014-2016.
- **98%** de l'objectif atteint à Clarensac. Pas de majoration du prélèvement ni de transfert à l'Etat du droit de préemption urbain.
- Pas d'obligation pour Langlade, Saint-Côme et Saint-Dionisy. (communes de moins de 3 500 habitants).

➤ Caveirac : 87 logements

72 report bilan 2011-2013 + 1 convention ANAH + 15 SFHE
« Route du Chemin Neuf ».

Objectif triennal de 43 logts : dépassement de l'objectif (202%).

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

Expiration de 3 logements conventionnés : 1 en 2013 (2, rue du
Stade), 1 en 2014 (10, rue Fresque) et 1 en 2015 (2, rue des
Ecoles).

➤ Clarensac : 64 logements

10 Un Toit pour Tous « Domaine d'Elisa » + 54 Domicil « Quartier des Combes ».

Objectif triennal de 28 logts : l'objectif est plus que doublé (228 %).

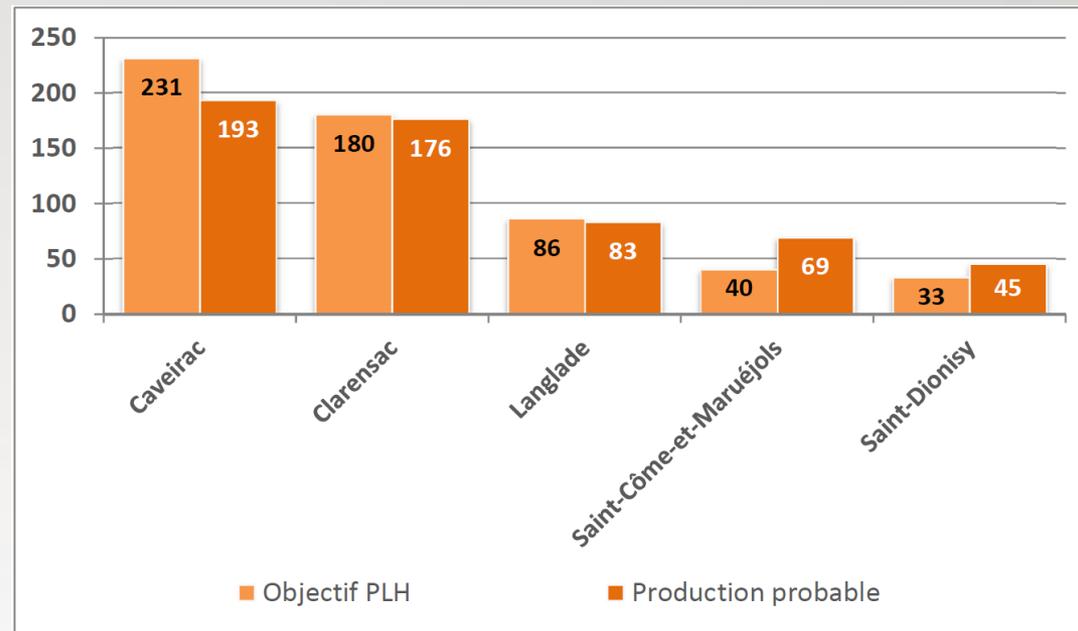
Pas de majoration et conservation du droit de préemption en 2017.

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

Point d'avancement du PLH
à mi-parcours

Une production qui répond à la diversité des besoins

- Un peu plus de 560 logts mis en chantier entre 2013 et 2018.
- Un objectif PLH qui devrait être atteint (570 logts).
- 7,8 logts construits par an pour 1 000 hab : un rythme d'équilibre.



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



Une production qui aurait pu être plus importante

- De nombreux projets annulés, retardés ou modifiés pour diverses raisons :
 - Une opposition citoyenne pour le projet de l'Authentique à Clarensac et le Clos des Cyprès à Langlade.
 - Des difficultés d'acquisition foncière et une problématique hydraulique pour Le Grand Jardin à Saint-Côme.
 - Un porteur de projet en liquidation judiciaire pour la réhabilitation de la cave coopérative de Caveirac.
 - Des négociations avec le ou les propriétaires dans d'autres cas (Domaine d'Elisa à Clarensac ou secteur village à Saint-Dionisy).

Un secteur toujours attractif à préserver

- Le choix de « petits » lotisseurs et aménageurs régionaux voire locaux : Hectare, Les Tilloises (Nîmes), Portal promotion (Caissargues), Safpel, Urba Sud Concept (Aigues-Vives). Des initiatives d'habitants également : AFUL.
- Une production de logements sociaux en projet importante (43% de taux d'effort) à répartir de manière équilibré dans les territoires communaux.
- Un rythme de construction assez soutenu malgré des révisions de PLU (Saint-Dionisy, Caveirac, Clarensac) et de nombreux projets annulés ou repoussés, lié à une situation géographique privilégiée entre Nîmes et Montpellier et à un environnement paysager de qualité.
- Une production diffuse encore forte, qui représente 21% de l'offre nouvelle et 37% du marché privé.

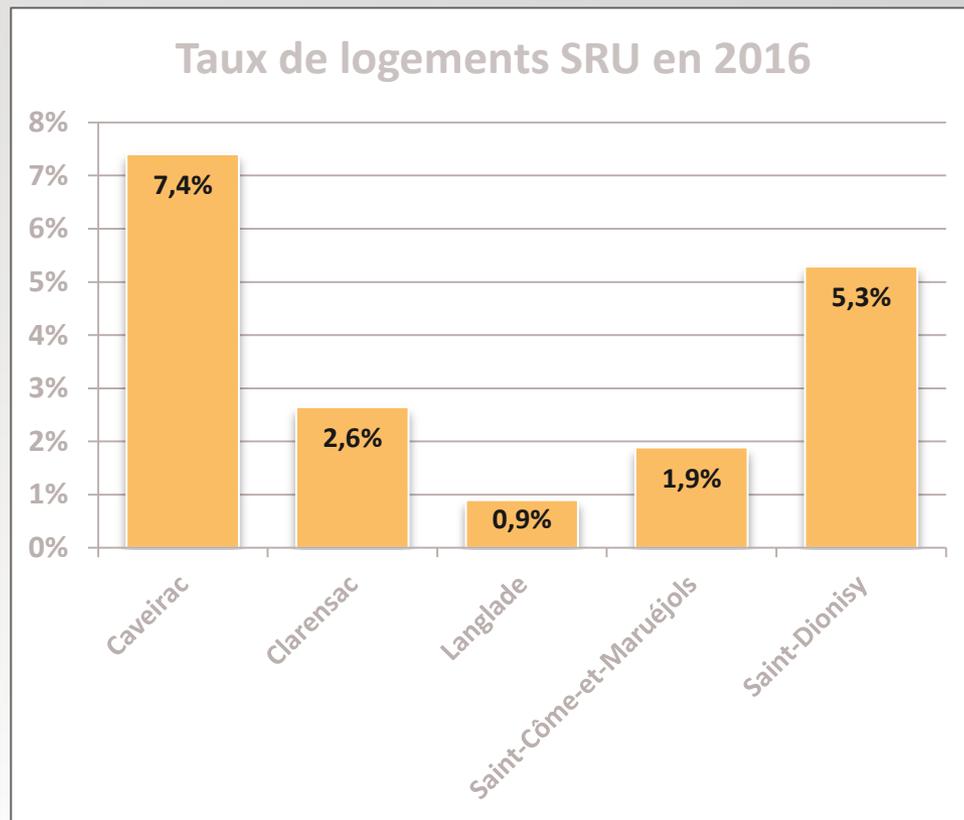
Un secteur toujours attractif à préserver

- Une production privée légèrement en dessous des objectifs (88%) avec un peu plus de 300 logts.
- Près de 200 logements privés portés par des professionnels, essentiellement sous la forme de lots à bâtir.
- Une accession à prix maîtrisés encore peu mobilisée (2% de la production et 22% de l'objectif PLH).
- Une production de logts sociaux qui prend son essor dans toutes les communes avec plus de 180 logts qui devraient être mis en chantier (objectif PLH dépassé et taux d'effort de 43%).

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	188+46	154+73	10	471
Production 2013-2014 ²	8	38+47	2	95
Production totale temps PLH	196+46	192+120	12	566
Objectifs PLH	160+38 ³	355	55	570
Atteinte des objectifs	123%	88%	22%	99%
Taux d'effort LLS	43%			

Une hausse significative de l'offre de logements sociaux

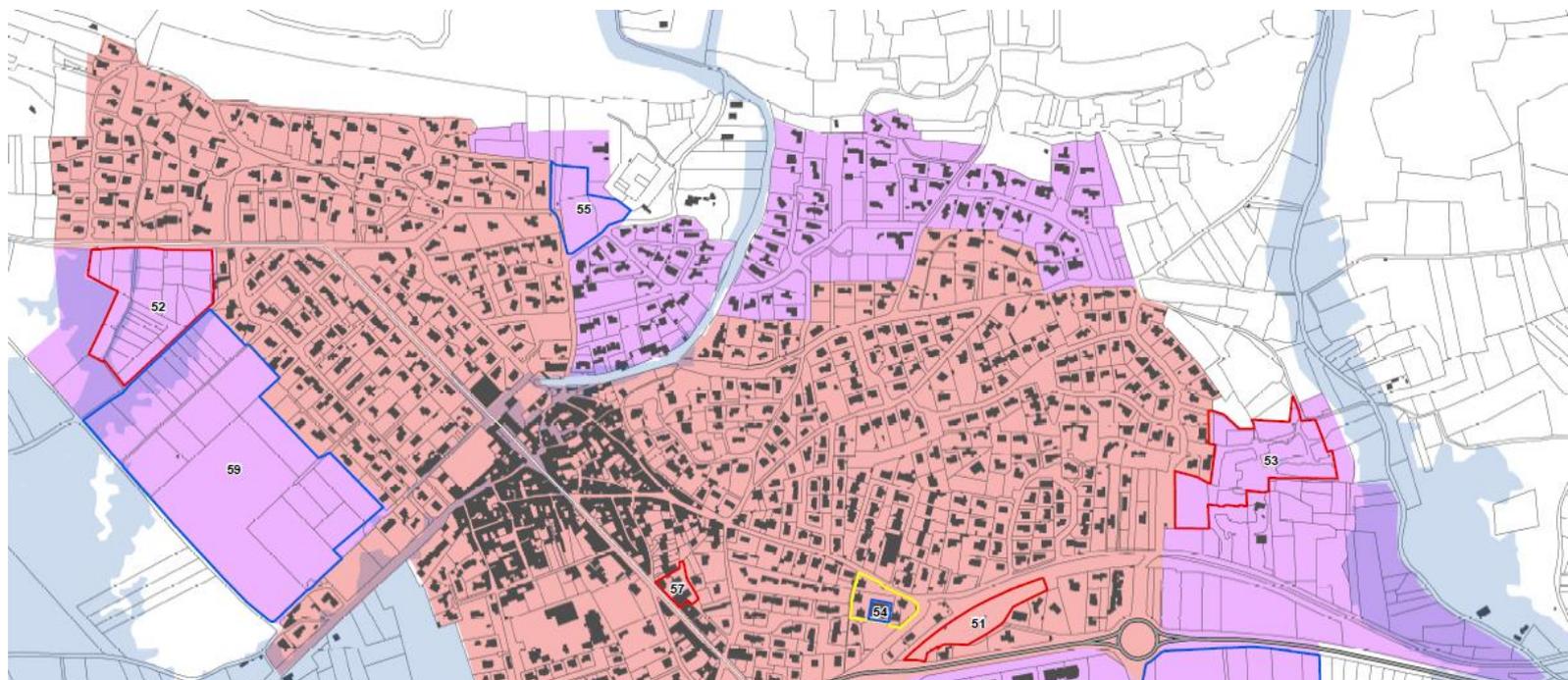
- 198 logements SRU en Vaunage au 1^{er} janvier 2016.
- 145 logements SRU supplémentaires entre 2011 et 2015.
- Un taux d'équipement qui est passé de 1,1% à 4,1% en quatre ans.



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.

CAVEIRAC

Caveirac



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 Rhône En cours d'élaboration

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

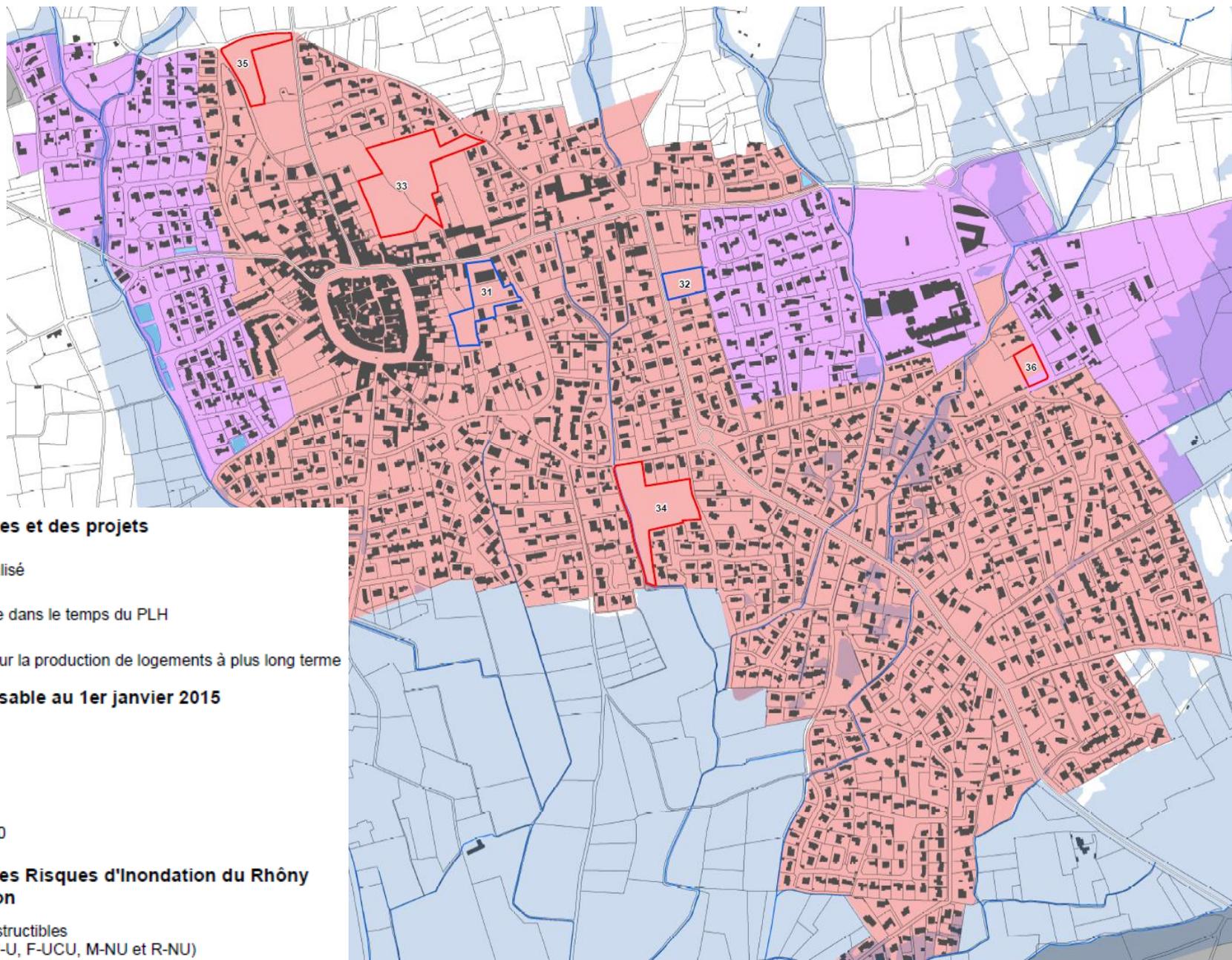
Caveirac

- Environ 190 logts mis en chantier d'ici fin PLH, soit 84% de l'objectif PLH et une production à l'équilibre (8 logts/an/1 000 hab).
- Un taux d'effort de 44% avec la mise en chantier probable de 84 logements sociaux en six ans. Soit 97% de l'objectif PLH.
- Une production à 15 ans phasée et localisée dans le PLU avec près de 650 logements potentiels.
- Un partenariat fort avec l'EPF pour faciliter la réalisation des opérations.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	38+46	65+20	4	173
Production 2013-2014 ²	0	10+10	0	20
Production totale temps PLH	38+46	75+30	4	193
Objectifs PLH	70+17 ³	138	23	231
Atteinte des objectifs	97%	76%	17%	84%

CLARENSAC

Clarensac



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 Rhône En cours d'élaboration

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

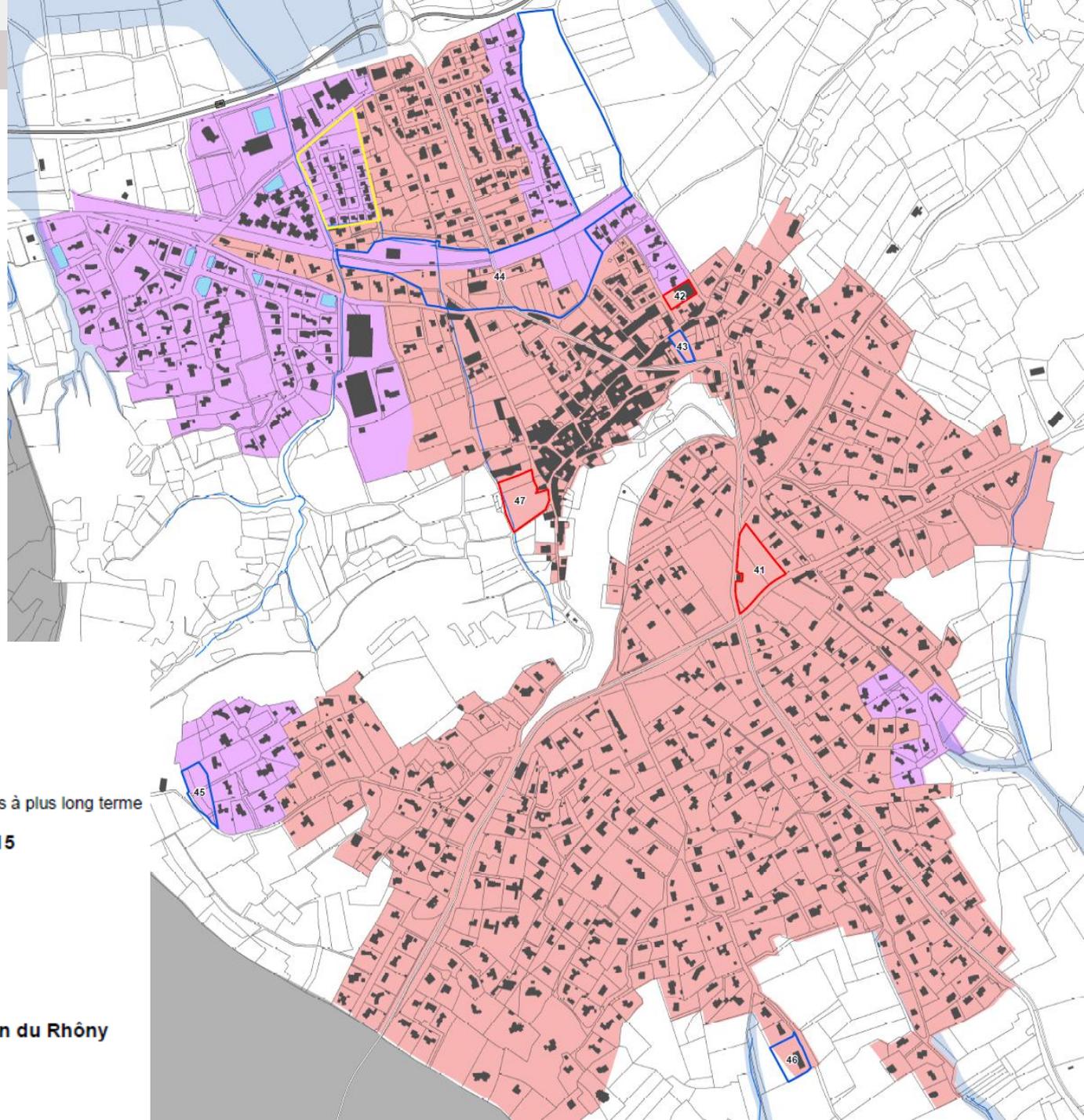
Clarensac

- 176 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit un objectif atteint (98%) et une production à l'équilibre (7,1 logts/an/1 000 hab).
- Un taux d'effort important de 51% et un doublement de l'objectif PLH (89 logts sociaux) devraient être mis en chantier.
- Ne pas créer de concentrations trop importantes de logts sociaux et privilégier les programmes mixtes.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	89	48+12	3	152
Production 2013-2014 ²	0	16+7	1	24
Production totale temps PLH	89	64+19	4	176
Objectifs PLH	46+11 ³	118	16	180
Atteinte des objectifs	193%	70%	25%	98%

LANGLADE

Langlade



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 Rhône En cours d'élaboration

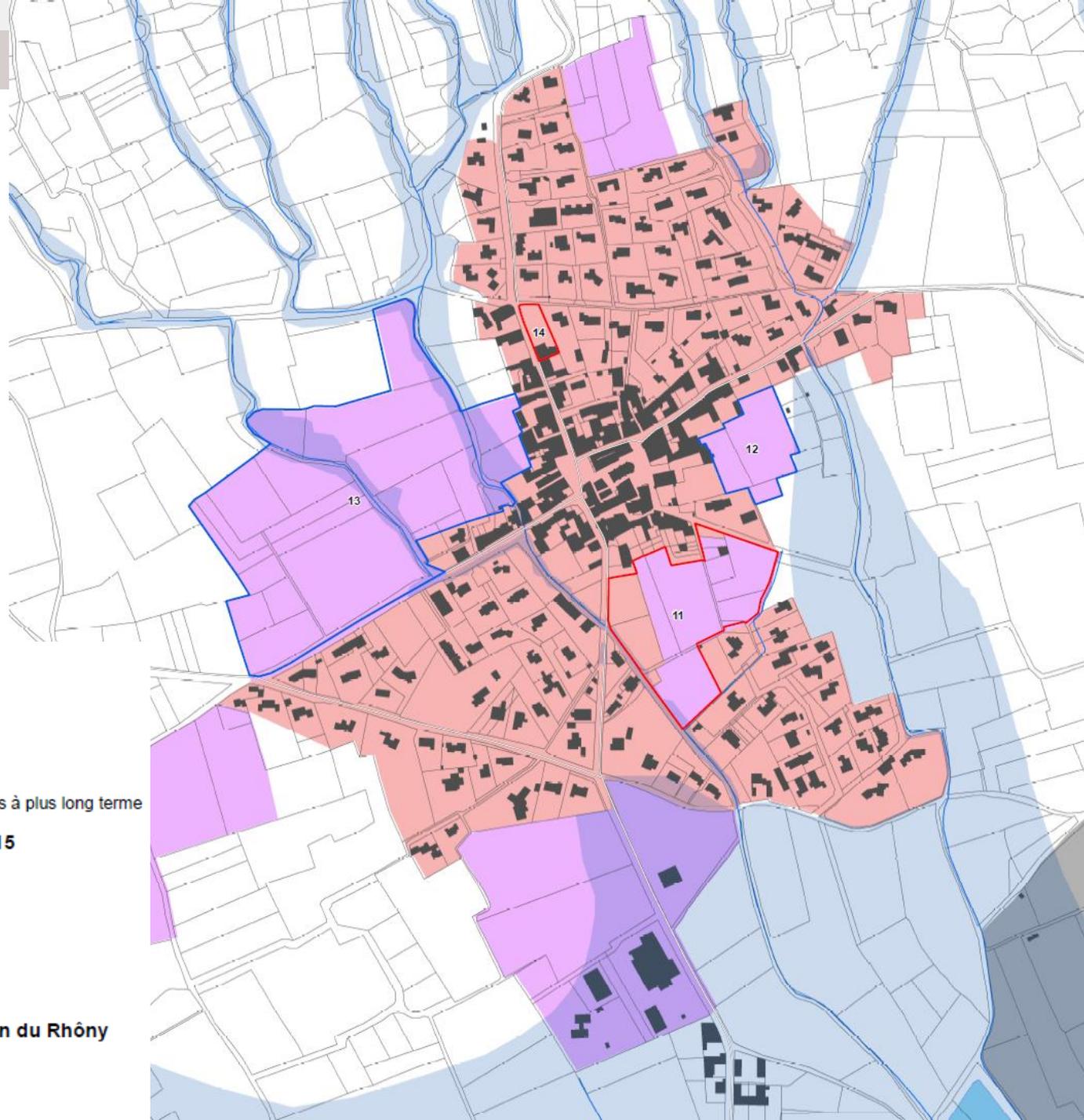
-  Secteurs inconstructibles
(Zones F-NU, F-U, F-UCU, M-NU et R-NU)

- Environ 80 logts, soit 97% de l'objectif PLH, mis en chantier d'ici fin 2018 : une production à l'équilibre (6,5 logts/an/1 000 hab).
- 38 logements sociaux mis en chantier, soit 152% de l'objectif PLH et un taux d'effort significatif de 46%.
- Un développement à long terme assuré par le projet « Cœur de village » proposant une collaboration EPF – SPL Agate.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	30	13+12	1	56
Production 2013-2014 ²	8	9+10	0	27
Production totale temps PLH	38	22+22	1	83
Objectifs PLH	25+6 ³	52	9	86
Atteinte des objectifs	152%	85%	11%	97%
Taux d'effort LLS	46%			

SAINT-CÔME-ET- MARUÉJOLS

St-Côme



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 Rhône En cours d'élaboration

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

Saint-Côme-et-Maruéjols

- Environ 70 logts mis en chantier d'ici fin PLH, soit le double de l'objectif et une production à un niveau de « développement », soit 14,3 logts/an/1 000 hab.
- Une forte production conjoncturelle liée au « Grand Jardin ».
- 26 logements sociaux pourraient être mis en chantier, soit un triplement de l'objectif PLH (289%) et un taux d'effort de 38%.
- Un potentiel de plus de 200 logts pour le 3^{ème} PLH avec les 2 zones 1AU du PLU.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	26	18+14	2	60
Production 2013-2014 ²	0	0+8	1	9
Production totale temps PLH	26	18+22	3	69
Objectifs PLH	9+2 ³	21	3	33
Atteinte des objectifs	289%	190%	100%	209%
Taux d'effort LLS	38%			

SAINT-DIONISY

St-Dionisy

Recensement des sites et des projets

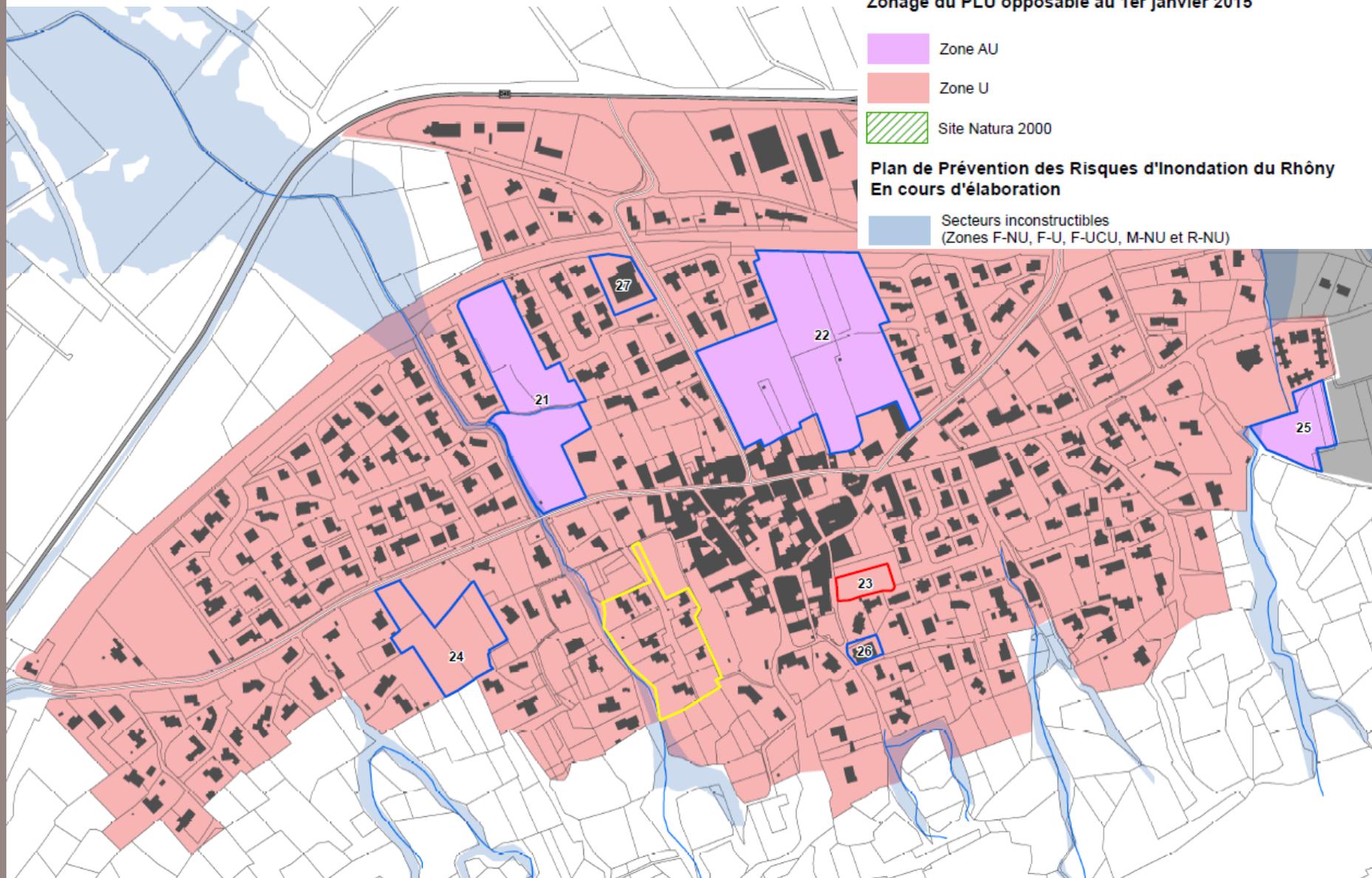
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Rhône En cours d'élaboration

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



Saint-Dionisy

- 45 mises en chantier d'ici fin PLH, soit 113% de l'objectif et une production « à l'équilibre » (7,7 logts/an/1 000 hab).
- Un taux d'effort de 19% et 50% de l'objectif de LLS du PLH atteint si le projet « secteur village » est réalisé avant fin 2018.
- 60% des logts en diffus. Un phénomène qui devrait se réduire avec le PLU et la raréfaction des dispos foncières.
- Un potentiel de plus de 150 logts après 2018, assuré par des terrains communaux et zones AU.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	5	10+15	0	30
Production 2013-2014 ²	0	3+12	0	15
Production totale temps PLH	5	13+27	0	45
Objectifs PLH	10+2 ³	26	4	40
Atteinte des objectifs	50%	154%	0%	113%
Taux d'effort LLS	19%			

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 / Juin 2016

