



PLH 2013-2018 Bilan d'étape

Secteur Vistre-Costières

Milhaud

Jeudi 24 novembre 2016 – 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
 - Vistre-Costières : une production portée par les acteurs publics qui répond à la moitié des besoins
 - 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

- **4%** de l'objectif à Générac. *2 logements décomptés pour un objectif de 48.*
Majoration du prélèvement de 96% et transfert à l'Etat du droit de préemption, délégué à l'EPF.
- **57%** de l'objectif à Milhaud. *29 logements décomptés pour un objectif de 51.*
Majoration du prélèvement de 80% et transfert à l'Etat du droit de préemption, délégué à l'EPF.
- Pas d'obligation pour Bernis.
(communes de moins de 3 500 habitants).

Le bilan triennal prévisionnel 2014-2016

➤ **Générac : 8 logements.**

7 CCAS « Ancienne bibliothèque » + 1 convention communale.

Objectif triennal de 40 logts : 20% de l'objectif.

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

Expiration de 6 logements conventionnés privés entre 2013 et 2016, situés Grand rue, rue de Beaucaire, rue des Amoureux et avenue Camargue.

Le bilan triennal prévisionnel 2014-2016

➤ Milhaud : 74 logements.

13 Grand Delta Habitat « Chemin du Creux » + 40 Grand Delta Habitat « Sourban Haut » + 21 Un Toit pour Tous « Clos du Temple ».

Objectif triennal de 58 logts : l'objectif est dépassé(128 %) .

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

Expiration de 2 logements conventionnés impasse des Vanneaux en 2014.

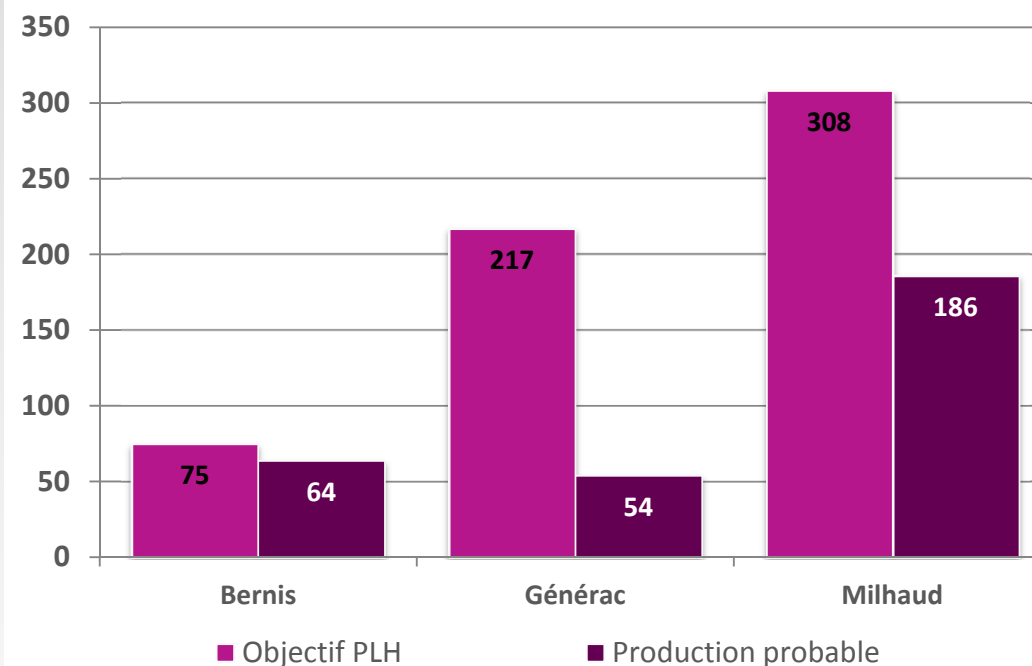


LA MISE À JOUR DE L'OBSERVATOIRE DES SITES ET DES PROJETS

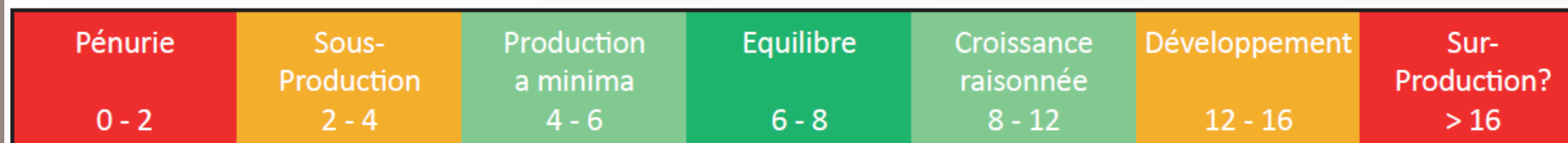
Point d'avancement du PLH
à mi-parcours

Une production qui répond à la moitié des besoins

- Un peu plus de 300 logts mis en chantier entre 2013 et 2018.
- 50% de l'objectif PLH devrait être atteint (600 logts).
- 3,9 logts construits par an pour 1 000 hab : une production « a minima ».



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



Plusieurs facteurs explicatifs d'une production faible

- Une révision des PLU des 3 communes du secteur qui a différé la réalisation des projets.
- Une entrée en vigueur des PPRi qui a rallongé la durée d'élaboration des PLU et a réduit les capacités de développement urbain des communes.
- Une période de crise immobilière continue depuis fin 2008 et une production faible dans l'ensemble de l'agglomération.
- Un secteur en situation de pénurie foncière ou des disponibilités complexes en renouvellement urbain qui nécessiteraient une intervention publique.

Une production portée par les opérateurs publics

- Une production de logements sociaux portée essentiellement par la commune de Milhaud (74% des mises en chantier).
- 50% des logements sociaux mis en chantier permis par une acquisition foncière de l'EPF dans le cadre des conventions « carence ».
- Une quasi absence de promoteurs et de lotisseurs en lien avec des capacités foncières facilement aménageables limitées.
- Une densité moyenne de projets supérieure à 35 logts/ha, témoin de rares disponibilités à valoriser.
- Une douzaine de logements abordables (PSLA + prêts bonifiés), soit 20% de l'objectif PLH. Un produit à développer.

Une production privée quasi nulle dans le secteur

- Une production privée insuffisante qui ne répond qu'à 23% de l'objectif PLH (84 logts pour un objectif de 360).
- Des professionnels peu présents (60 lots à bâtir en 6 ans au total) faute de foncier facilement aménageable.
- Une production diffuse en voie d'extinction, qui représente moins de 8% des mises en chantier.
- Une montée en régime de la production de logts sociaux en forte, qui devrait dépasser les objectifs du PLH (116%), avec plus de 200 mises en chantier recensées.

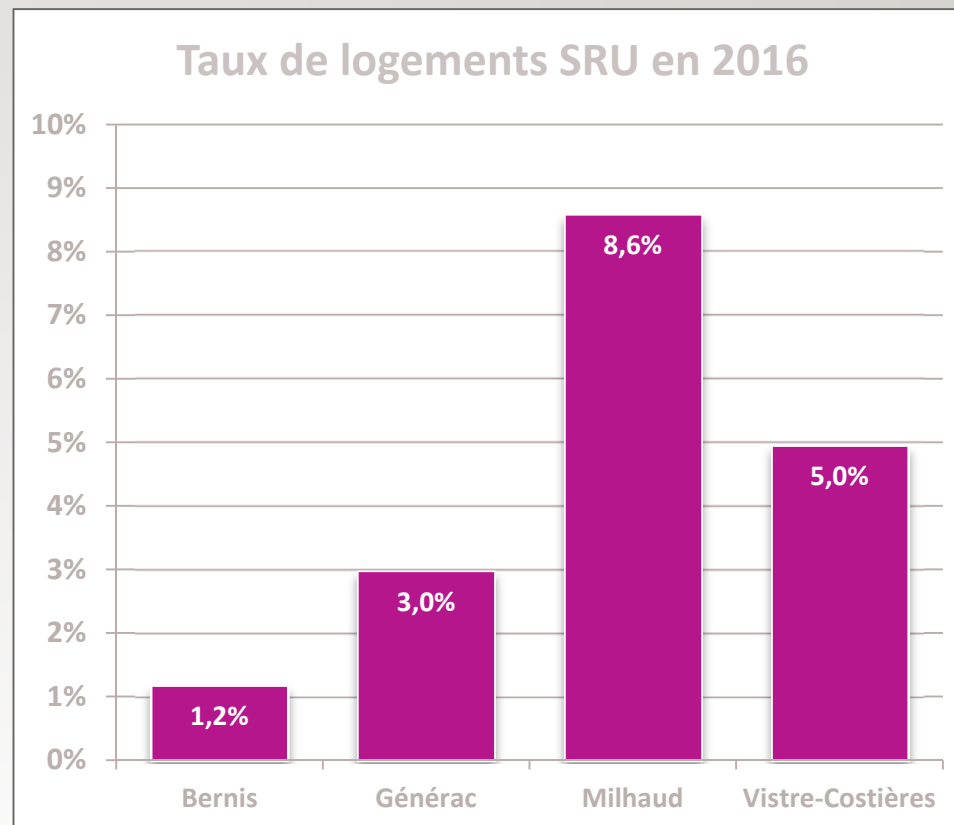
Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	201	37+12	11	261
Production 2013-2015 ²	7	24+11	1	43
Production totale temps PLH	208	61+23	12	304
Objectifs PLH	180+44 ³	360	60	600
Atteinte des objectifs	116%	23%	20%	51%

Taux d'effort LLS

68%

Une légère hausse de l'offre de logements sociaux

- 265 logements SRU dans le secteur au 1^{er} janvier 2016.
- 21 logements SRU supplémentaires entre 2011 et 2015.
- Un taux d'équipement qui est passé de 4,7% à 5% 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.

Une vision à long terme permise les PLU

De nouvelles ouvertures à l'urbanisation qui permettront, à l'horizon 2025-2030, une production :

- Diversifié de produits de logements (logements sociaux, abordables, marché privé),
- Diversifiée de formes urbaines (collectifs, intermédiaire et individuel),
- Dense (30 à 50 logts/ha minimum selon les sites).
- Qui mobilise l'ensemble des outils : SPL Agate, EPF, DPU, ZAD, emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, OAP, etc.
- Qui devrait répondre aux besoins en logements sociaux (250 personnes en attente d'attribution dans le secteur en 2016).



BERNIS

Bernis

Recensement des sites et des projets

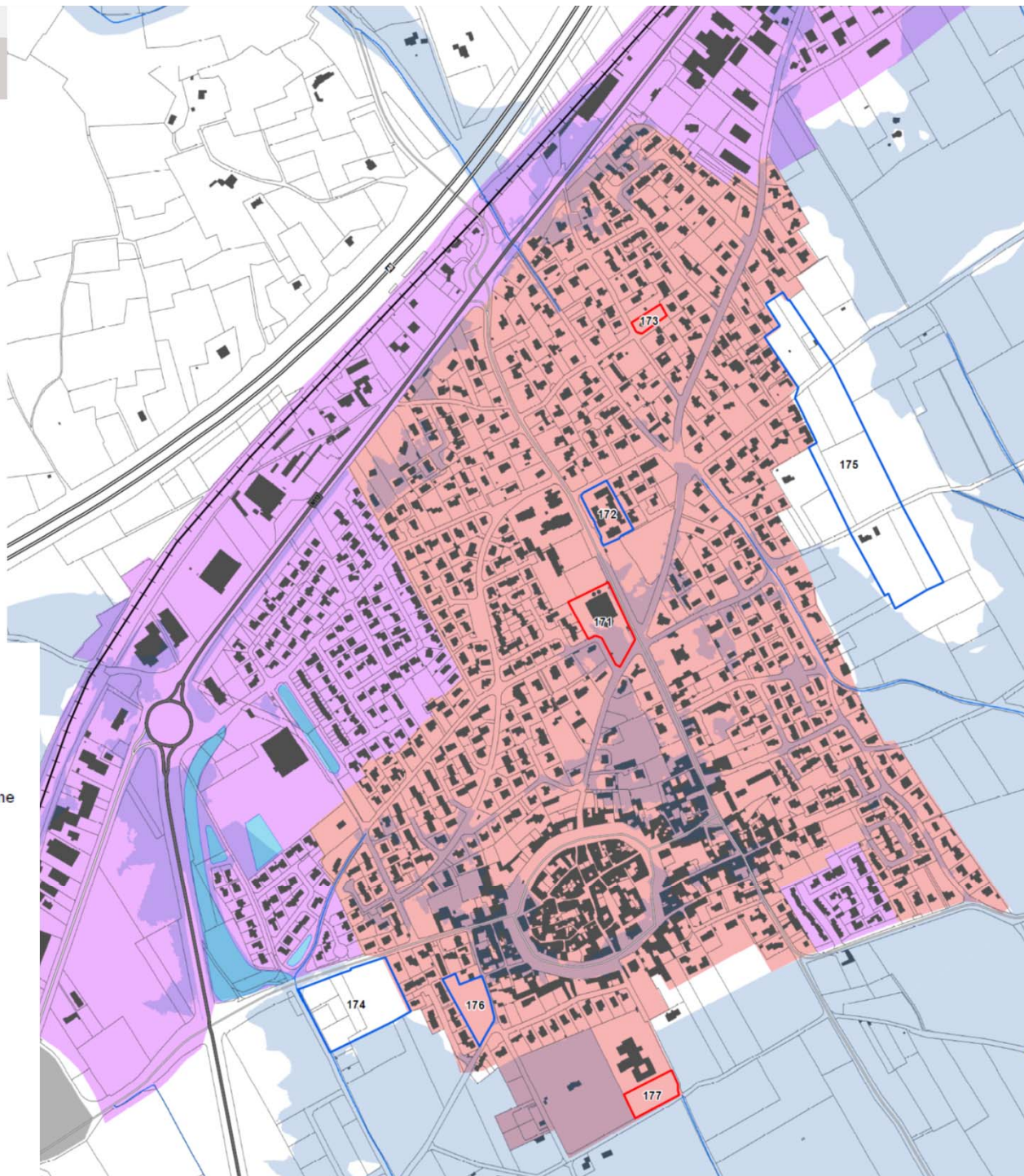
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

Zonage du PLU opposable au 1er janvier 2015

-  Zone AU
-  Zone U
-  Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Bernis

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



Bernis

- Une soixantaine de logts mis en chantier d'ici fin PLH, soit 80% d'un objectif PLH a minima qui prend en compte une capacité de développement limitée par le risque d'inondation.
- Une situation de légère sous-production (3,3 logts/an/1 000 hab).
- Seuls trois projets pourraient être mise en chantier, tous portés par des bailleurs sociaux.
- Une production diffuse de la part de particuliers quasi nulle faute de disponibilités foncières.
- Une densité moyenne de plus de 50 logts/ha et un réel soucis de préservation des rares disponibilités foncières restantes.
- Une production à 10 - 15 ans phasée et localisée dans le PLU (OAP) avec près de 200 logements potentiels et une vraie diversité de produits et de formes urbaines.

Bernis

➤ Tableau-bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	51	0+2	9	62
Production 2013-2015 ²	0	1+1	0	2
Production totale temps PLH	51	1+3	9	64
Objectifs PLH	21+5 ³	47	7	75
Atteinte des objectifs	243%	9%	129%	85%

Taux d'effort LLS

80%

1 La part de constructions en diffus par des particuliers est quasi nulle, faute de disponibilité foncière.

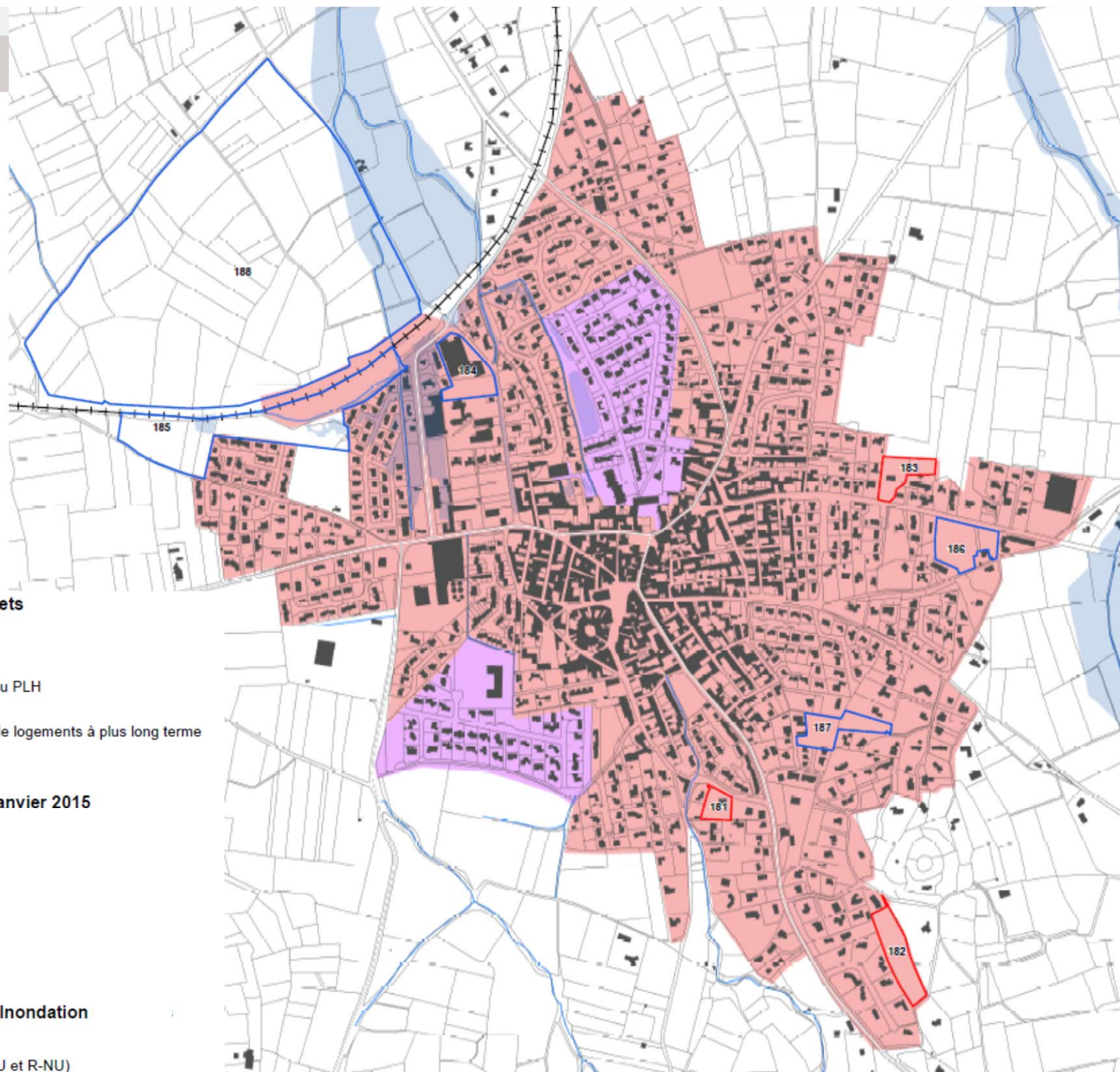
2 La production 2013-2015 s'appuie sur les logements commencés de la base SITADEL de la DREAL et sur la base 2013-2015 de Nîmes Métropole concernant les bonifications de prêts pour les primo-accédants (logts abordables).

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



GÉNÉRAC

Générac



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)

Générac

- Environ 50 logements mis en chantier d'ici fin 2018, soit un quart de l'objectif atteint et une situation de sous-production (2,2 logts/an/1 000 hab).
- Un taux d'effort important de 44% lié à une production privée très faible, car seul 37% de l'objectif LLS du PLH est atteint.
- Une production à 10 ans phasée et localisée dans le PLU (OAP) avec plus de 200 logements potentiels en dents creuses et une vraie diversité de produits et de formes urbaines.
- Un développement urbain qui devrait s'appuyer sur la Société Publique Locale Agate.
- Un secteur stratégique de développement autour de la gare à un horizon 20 ans avec la mise en place d'une ZAD.

➤ Tableau bilan du PLH 2013-2018

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	17	17+5	0	39
Production 2013-2015 ²	7	3+5	0	15
Production totale temps PLH	24	20+10	0	54
Objectifs PLH	65+16 ³	130	22	217
Atteinte des objectifs	37%	23%	0%	25%

Taux d'effort LLS

44%

1 On peut considérer la part de construction en diffus par des particuliers de l'ordre de 15% à 20% 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).

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



MILHAUD

Milhaud

Recensement des sites et des projets

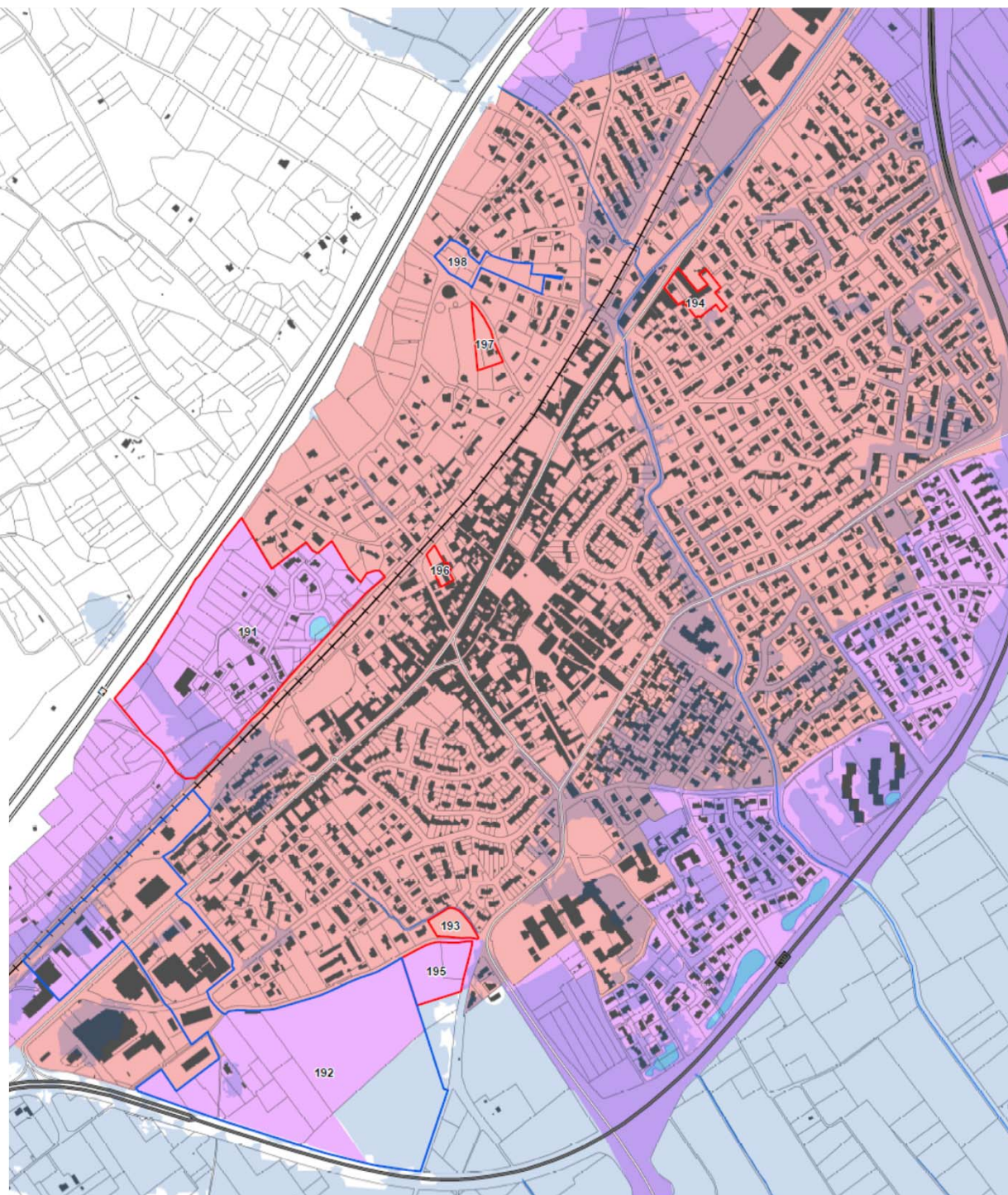
-  Programme réalisé
-  Projet réalisable dans le temps du PLH
-  Site identifié pour la production de logements à plus long terme

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)



Milhaud

- Environ 180 logts, soit 60% de l'objectif PLH, mis en chantier d'ici fin 2018 : une production a minima (5,4 logts/an/1 000 hab).
- 133 logements sociaux mis en chantier, soit 141% de l'objectif PLH et un taux d'effort significatif de 72%.
- 50 logements privés mis en chantier, soit un quart de l'objectif PLH.
- Une production de long terme inscrite dans le PLU.

Temporalité	Logts sociaux	Logts privés + production diffuse ¹	Logts abordables	Total
Projets temps PLH	133	20+5	2	160
Production 2013-2015 ²	0	20+5	1	26
Production totale temps PLH	133	40+10	3	186
Objectifs PLH	94+23 ³	183	31	308
Atteinte des objectifs	141%	27%	10%	60%
Taux d'effort LLS	72%			

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

