

Septembre
2011



Démarche d'élaboration du PLH de Nîmes Métropole



2013-2018

Une élaboration partagée, une participation de tous les acteurs locaux de l'habitat

Le PLH est le projet politique de l'agglomération nîmoise en matière d'habitat pour les six années à venir. Document intercommunal stratégique, outil d'articulation des différentes politiques publiques (rénovation urbaine, lutte contre l'habitat indigne...), il constitue le support de contractualisation avec l'Etat et les bailleurs sociaux. C'est également le lieu du débat et de l'analyse du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

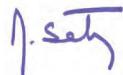
Par ailleurs, il impacte directement l'avenir des communes. La retranscription du projet de PLH dans les projets communaux (PLU) a été renforcée par la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009.

Etroitement liée aux projets de développement économique et urbain, mais également aux déplacements, la politique de l'habitat définie dans le PLH est opérationnelle. Elle intègre un repérage foncier et une aide aux choix des outils d'acquisition, de portage et d'aménagement urbain. Elle détermine le montant des aides publiques et des engagements financiers pris par les collectivités ou encore le nombre et le type de logements à réaliser pour chaque commune.

Ainsi, pour que cette politique soit effective et afin de réduire les déséquilibres observés dans Nîmes Métropole, la participation et l'engagement de tous les partenaires institutionnels et associatifs ainsi que les professionnels (bailleurs, promoteurs, aménageurs, banquiers...) est la condition de réussite du projet. Chacun doit prendre une part active à la construction d'un document vivant et concret, ancré dans la réalité locale.

L'habitat est un facteur clé du développement local. Il participe de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire en créant un environnement propice au développement économique et démographique à travers la production d'une offre de logements adaptée à tous les habitants du territoire, notamment aux nouveaux arrivants, majoritairement jeunes et actifs.

2
Marie-Louise SABATIER,
Maire de Manduel,
Vice-présidente de Nîmes Métropole,
déléguée à l'Habitat et au Logement



Préambule	2
Objectif, contenu et cadre réglementaire du PLH	4
Les structures de pilotage et d'animation	14
Associer les acteurs locaux de l'habitat	18
Pour un portage politique du projet	30
La méthode d'élaboration proposée	36
Annexes	46
Glossaire	57





Objectifs, contenu et cadre réglementaire du PLH

1



1.1 Les cadres législatifs et réglementaires

Une élaboration encadrée par le Code de la Construction et de l'Habitation

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise la nature, les principes généraux et le mode d'adoption du PLH. Il est encadré par les textes et articles suivants :

- articles L.302-1 à L.302-4-1 : le programme local de l'habitat,
- articles L.302-5 à L.302-9-2 : dispositions particulières à certaines agglomérations,
- articles R.302-1 à R.302-1-4 : le contenu du programme local de l'habitat,
- articles R.302-2 à R.302-13-1 : établissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale.

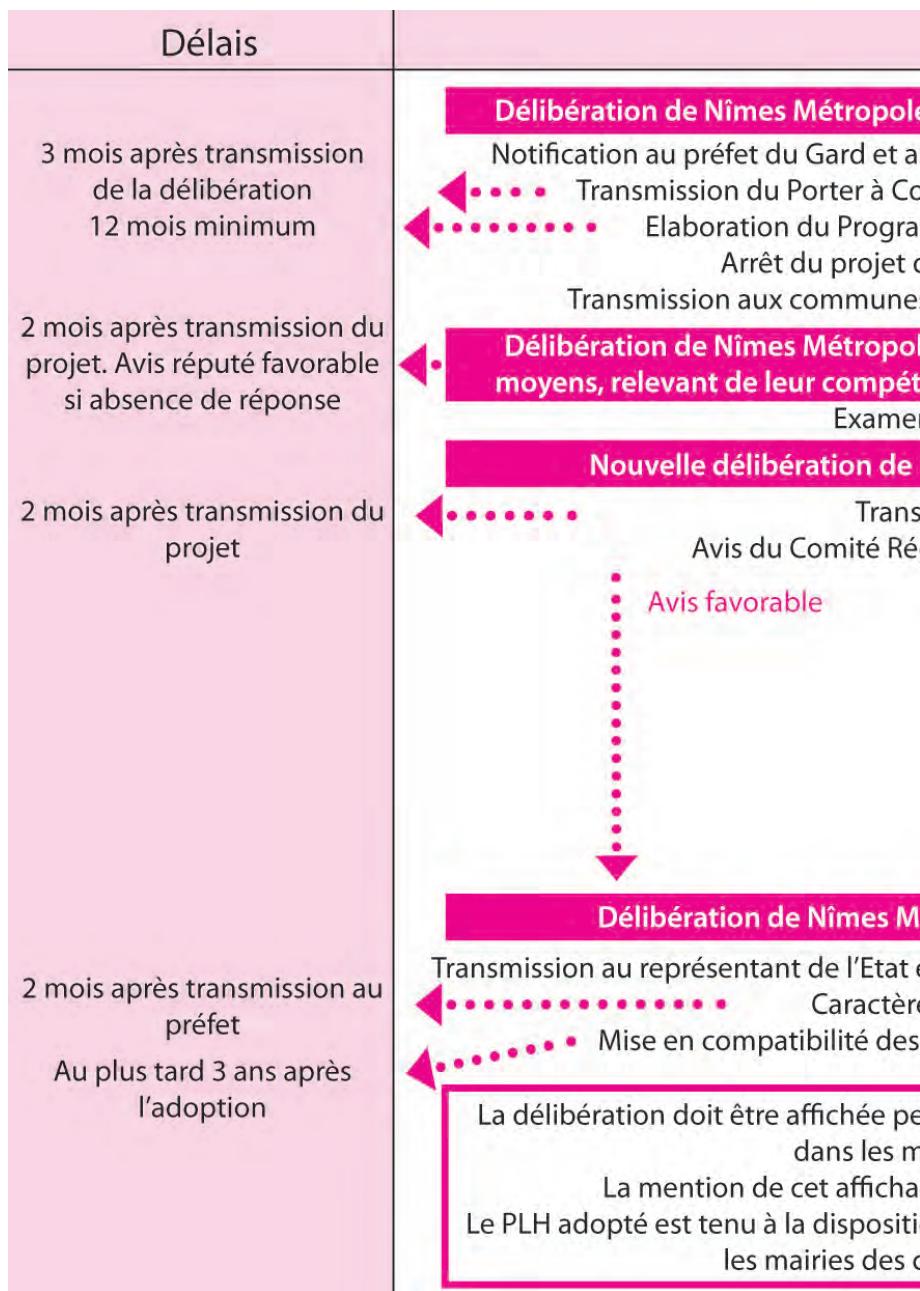
Un document de programmation avec une valeur contractuelle

Contrairement au PLU et au SCoT, le PLH n'est pas un document opposable aux tiers. Il reste un document de programmation sur lequel s'appuie la signature de la convention de délégation des aides à la pierre et le bilan triennal effectué dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.

Les PLU et POS communaux ont trois ans pour se mettre en compatibilité avec le PLH et faciliter sa mise en oeuvre, c'est-à-dire procéder aux adaptations nécessaires pour la réalisation des actions définies dans le PLH. Avec la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, ce délai est réduit à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programme(s) de logements prévu par le PLH.

Au coeur de la hiérarchie des normes, le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard et le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), mais également prendre en compte le Plan de Déplacements Urbains de Nîmes Métropole (cf. schéma p.12-13 sur la hiérarchie des normes).

La procédure d'élaboration du PLH





Etapes	Articles de loi
<p>et aux personnes morales associées à l'élaboration</p> <p>connaissance de l'Etat à Nîmes Métropole</p> <p>amme Local de l'Habitat 2013-2018</p> <p>de PLH par Nîmes Métropole</p> <p>s membres et au Syndicat Mixte du SCoT</p>	R.302-3 R.302-5, R.302-6 R.302-7
<p>le et de chaque commune sur le projet et les</p> <p>ence, à mettre en place dans le cadre du PLH</p> <p>n des avis exprimés</p>	R.302-8 R.302-9
<p>Nîmes Métropole sur le projet de PLH</p> <p>mission au préfet</p> <p>gional de l'Habitat et du préfet</p> <ul style="list-style-type: none">• Demandes motivées• de modification	R.302-10
<p>Délibération de Nîmes Métropole sur les</p> <p>modifications demandées par le préfet</p> <p>Transmission pour avis aux communes et</p> <p>au SM SCoT</p>	R.302-11
<p>Nîmes Métropole adoptant le PLH 2013-2018</p> <p>et aux personnes morales associées à l'élaboration</p> <p>le exécutoire du PLH</p> <p>PLU et POS communaux avec le PLH</p>	R.302-12
<p>pendant un mois au siège de Nîmes Métropole et</p> <p>aires des communes.</p> <p>age doit paraître dans un journal local.</p> <p>on du public au siège de Nîmes Métropole, dans</p> <p>communes et en préfecture.</p>	

1.2. Les objectifs du PLH

Le premier PLH de Nîmes Métropole a eu des effets significatifs. La Communauté d'Agglomération a pu s'impliquer progressivement dans la compétence habitat, à travers notamment la délégation de compétence des aides à la pierre. Elle s'est attachée à structurer le débat local avec la mise en place de la Conférence Locale de l'Habitat.

Le second PLH souhaite poursuivre la dynamique engagée d'optimisation des politiques publiques dans le sens d'une amélioration du parc de logements existant et d'un développement d'opérations exemplaires, en particulier d'un point de vue environnemental.

Définir un projet de territoire en matière d'habitat

La démarche PLH consiste à formuler un programme d'actions opérationnel à remplir sur 6 ans à partir d'une évaluation des besoins en logements.

Le second PLH de Nîmes Métropole doit répondre à de multiples enjeux et enclencher des dynamiques afin de :

- Accompagner les parcours résidentiels.
- Atteindre un équilibre entre offre de logements, création d'emploi, offre de transports et croissance démographique.
- Mieux cibler et répartir les logements à construire (typologie, taille, localisation).
- Adopter une politique foncière avec une vision stratégique et la réactivité indispensable à sa mise en place.
- Intégrer les principes de développement durable et de renouvellement urbain.
- Améliorer le parc de logements existant et accompagner les projets de rénovation urbaine.
- Définir une politique d'attribution de logements au sein du parc social.



Coordonner les acteurs et les projets

Le PLH est l'occasion de structurer le débat local et de coordonner les différents acteurs travaillant sur la problématique du logement.

Il assure également une cohérence avec les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacement ou encore de développement économique, en lien avec l'agenda 21 de Nîmes Métropole.

Il permet enfin d'articuler l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat, telles que les actions en faveur du logement des personnes défavorisées (PDALPD...), la stratégie de renouvellement urbain (OPAH, PRU, PNRQAD, PLG, MOUS...), l'interaction entre le parc public et privé ou encore le développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins (PLU, orientations d'aménagement, secteurs de mixité sociale...).

Produire de la connaissance et observer les évolutions de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole est l'outil de connaissance de la thématique habitat sur le territoire.

D'une part, le diagnostic constitue un document repère et exhaustif sur la situation du marché de l'habitat, du foncier mais aussi de l'ensemble du parc et des structures d'hébergements pour tous les publics.

D'autre part, tous les ans, l'observatoire du PLH fait un bilan de la réalisation des actions programmées et évalue la conjoncture du marché immobilier, la demande locative sociale ou encore les évolutions du parc de logement (article R.302-1-3 du CCH).

Un bilan est réalisé à mi-parcours (3 ans après l'adoption du projet). Il doit être communiqué au préfet de département et au Comité Régional de l'Habitat (CRH). Prévu par l'article L.302-3, il identifie les éventuelles adaptations ou réorientations du document en fonction de l'évolution de la situation sociale, démographique, ou du contexte législatif.

1.3. Le contenu du PLH

Le diagnostic - fonctionnement du marché local du logement et conditions d'habitat (article R.302-1-1)

Ce document définit les enjeux du PLH à partir d'une analyse du fonctionnement des marchés de l'habitat. Il comprend trois grandes parties :

1. Une analyse de la situation du logement et des évolutions en cours, qui intègre :
 - l'analyse de l'offre de logements et d'hébergement, qui porte également sur l'offre foncière et le parc existant.
 - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative de l'ensemble des besoins de toutes les catégories de la population.
2. Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire.
3. Un exposé des conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement issues du SCoT et des projets de territoire.

Le document d'orientation - principes et objectifs du programme (article R.302-1-2)

Il indique les orientations du PLH qui, au vu du diagnostic, permettent d'atteindre les objectifs de :

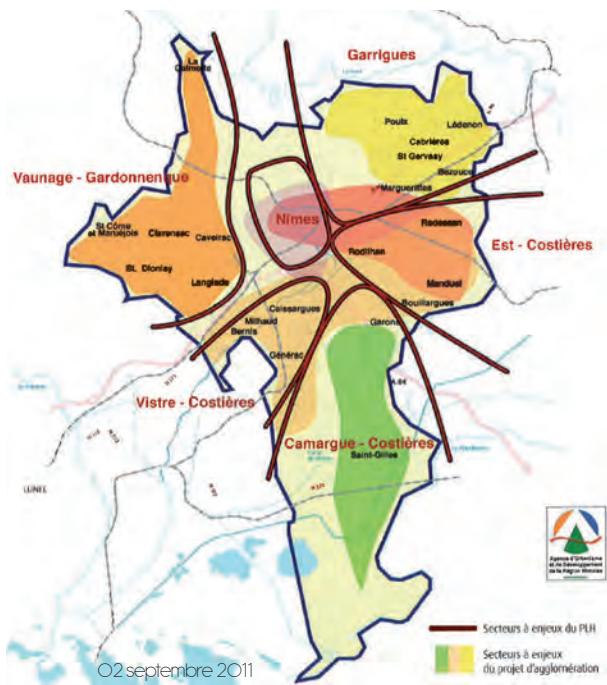
- diversification de l'offre de logements et de mixité sociale dans l'habitat dans chaque commune du territoire,
- réponse aux besoins des publics spécifiques et en difficulté,
- optimisation des attributions des logements locatifs sociaux,
- amélioration du parc privé et public existant, de requalification des quartiers anciens dégradés, de résorption de l'habitat insalubre et de renouvellement urbain.

Le programme d'actions - actions détaillées pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune (article R.302-1-3)

Ce document doit préciser :

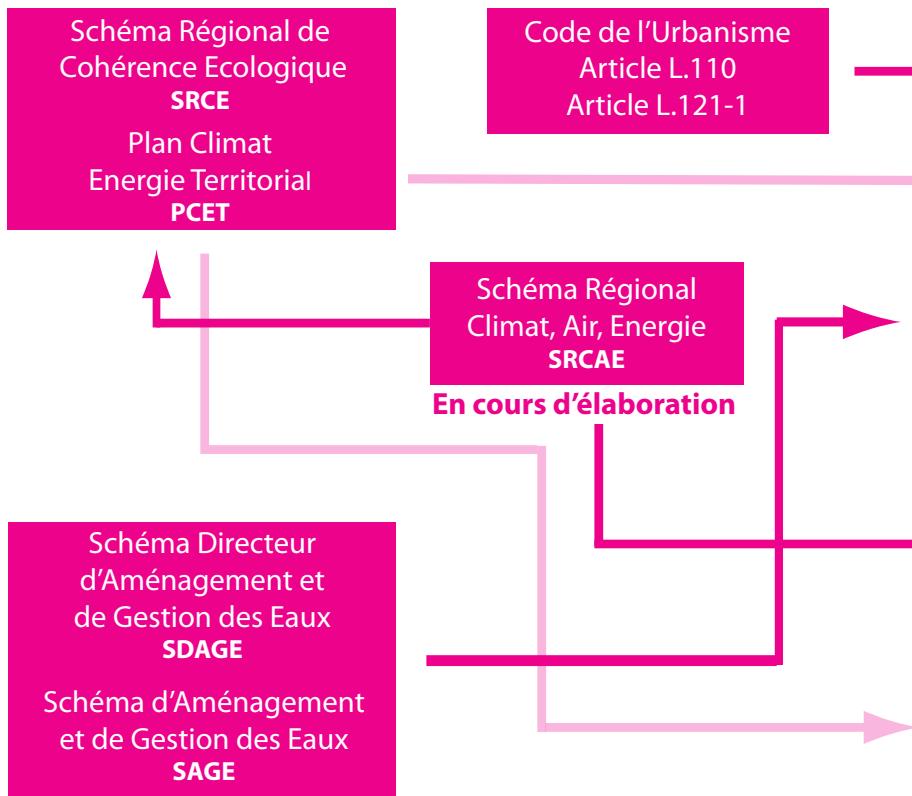
- les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser,
 - les actions et les dispositifs opérationnels mis en oeuvre pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logement existant, leur localisation et les modalités de reconstitution de l'offre,
 - les incidences juridiques et réglementaires de la mise en oeuvre des actions sur les PLU, mais également les moyens financiers nécessaires et les maîtrises d'ouvrage,
 - les actions et les moyens mis en oeuvre par les communes et Nîmes Métropole sur le plan foncier permettant la réalisation des actions du programme,
 - les modalités de suivi et d'évaluation du PLH ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Une plateforme d'appui et de conseil aux communes sera mise en place. Elle interviendra dans le cadre d'opérations de réhabilitation d'îlots ou de centres anciens ou pour la réalisation d'opérations d'aménagement.



1.4. La hiérarchie des normes - liens de compatibilité

Le contexte dans



Compatibilité

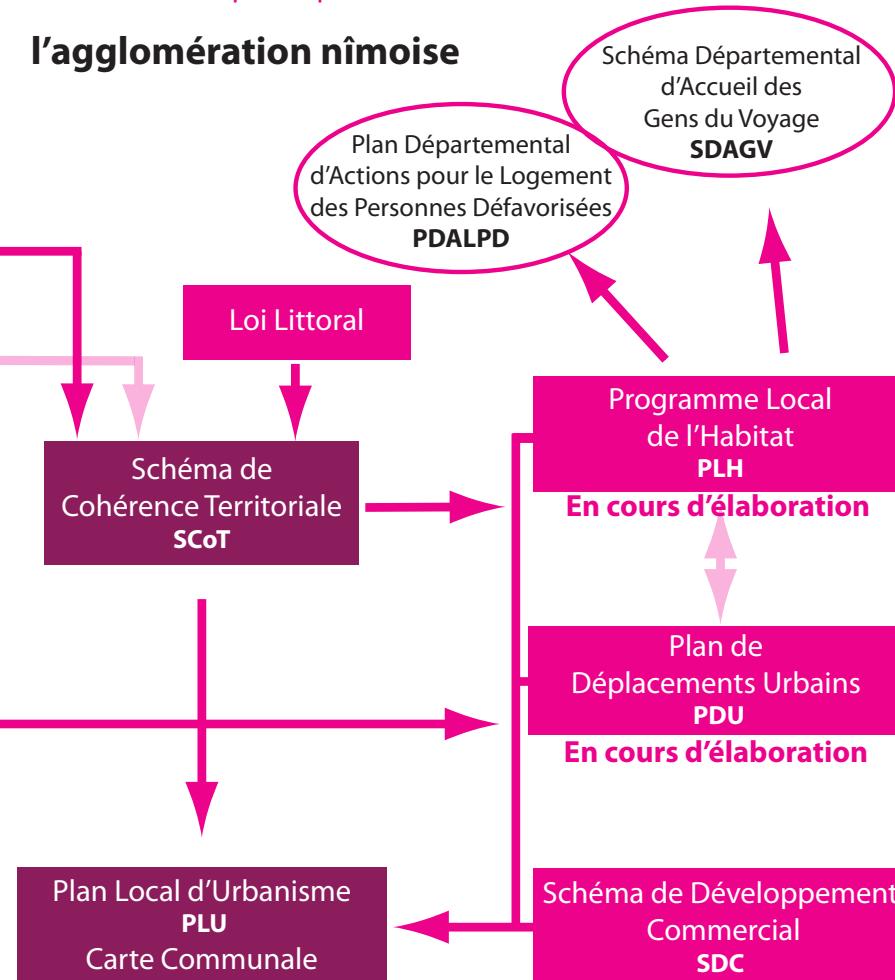
Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

→ lien de

→ lien de

entre les principaux documents d'urbanisme

l'agglomération nîmoise



Prise en compte

compatibilité
prise en compte

La prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux du document de portée supérieure. Elle est assurée au minimum par l'intégration des dispositions du document de portée supérieure et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens.



Les structures de pilotage | 2 et d'animation



La démarche partenariale sera assurée conjointement par l'AUDRNA et la Direction de l'habitat de Nîmes Métropole qui forment l'équipe de travail ou « comité de suivi ».

Deux grandes structures de pilotage sont constituées, elles se réuniront à chacune des trois grandes étapes de l'élaboration du PLH : diagnostic, document d'orientation et programme d'actions.

Un comité de suivi

Instance technique restreinte, il anime la démarche, propose les grands objectifs du PLH 2013-2018 et impulse le rythme de la procédure d'élaboration.

Il assurera également le suivi et la mise en œuvre du Programme à l'issue de son approbation. Piloté par Nîmes Métropole, avec un appui de l'AUDRNA, ce comité se réunit régulièrement.

Il est composé des techniciens du service Habitat de Nîmes Métropole, ainsi que de l'agence d'urbanisme.

Une démarche évolutive

Sa composition doit être souple et évolutive. Ponctuellement et suivant l'ordre du jour, des techniciens d'autres services ou d'autres collectivités, ainsi que des services de l'Etat pourront être conviés, de même qu'un prestataire extérieur pourrait être appelé à intervenir sur certaines thématiques du PLH.

Un comité de pilotage

Rôle

Instance politique, il constitue le lieu de présentation et d'échanges des travaux. Organe décisionnaire, il valide ou amende chaque document du projet. Relais de la volonté des élus, son rôle est notamment d'assurer la communication autour du projet et le lien avec les élus locaux. Il se réunit à chaque grande étape du PLH.

Membres

- les commissions Social et Habitat, Politique de la ville, Transports et déplacements, Agenda 21, Eau et assainissement, Développement économique et Aménagement du territoire de Nîmes Métropole,
- la Ville de Nîmes,
- la Ville de Saint-Gilles,
- la Préfecture du Gard,
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard,
- le Conseil Régional Languedoc-Roussillon,
- l'Etablissement Public Foncier Régional,
- le Syndicat Mixte du SCoT Sud du Gard,
- le Conseil Général du Gard,
- le Pays Garrigues et Costières de Nîmes,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- la Chambre d'Agriculture,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- la Caisse des Dépôts et Consignations,
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement,
- l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

Un comité technique

Rôle

Il prépare les décisions du comité de pilotage. Lieu de débats et de discussions, c'est son pendant technique. Il regroupe les acteurs institutionnels traditionnels et permettra d'orienter le projet de PLH au regard des visions de chacun, et notamment de celle de l'Etat. Ce comité doit être le plus opérationnel et le plus efficace possible.

Membres

- les services de Nîmes Métropole en charge de l'Habitat et Politique de la Ville, des Transports, de l'Environnement, de l'Agenda 21, de l'Eau et de l'assainissement, du Développement économique, de l'Aménagement du territoire,
- les directions de la Ville de Nîmes en charge de l'urbanisme, de la construction, de l'aménagement du territoire,
- la Ville de Saint-Gilles,
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard,
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
- la Direction Départementale de la Cohésion Sociale,
- le Conseil Régional Languedoc-Roussillon,
- le Conseil Général du Gard,
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
- l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie,
- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement,
- la Chambre d'Agriculture,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- la Caisse des Dépôts et Consignations,
- le Pays Garrigues et Costières de Nîmes,
- l'Etablissement Public Foncier Régional,
- le Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard,
- les services locaux de France Domaine.

En dehors de ces structures habituellement mises en place dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, l'idée est d'élargir largement les acteurs impliqués dans la démarche et d'associer l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.



Associer les acteurs locaux | 3 de l'habitat

3.1. La Conférence Locale de l'Habitat

Elle se réunit aux moments-clés de l'élaboration du PLH.

Pour la phase diagnostic il s'agit de **définir les objectifs et les enjeux du projet** et de débattre autour de la synthèse des entretiens communaux et des ateliers thématiques pour construire le diagnostic final. L'objectif est également de débattre des orientations du projet et des différents scénarios envisageables.

La Conférence Locale de l'Habitat se réunit aux deux autres étapes de l'élaboration du projet de PLH : au moment de la réalisation du document d'orientation et du programme d'actions. Ce sera à chaque fois l'occasion de **confronter le projet, ses objectifs et ses actions, aux contraintes et réalités locales**.

Les membres de la Conférence Locale de l'Habitat seront rencontrés par le comité de suivi et participeront à l'animation des ateliers thématiques.

C'est le lieu des échanges entre élus et acteurs de l'habitat.

Instance consultative, la Conférence Locale de l'Habitat a pour mission de mettre autour de la table l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat afin de débattre des enjeux et objectifs prioritaires du PLH, et notamment de sa faisabilité, ou encore des facteurs de blocage et des moyens d'y remédier.

Tout ceci au regard de la situation actuelle, perçue par ceux qui participent, à différentes étapes du processus, à la construction et à la réhabilitation de logements. Mais également avec les acteurs du marché du logement, ayant la connaissance des besoins et des capacités financières des habitants, des prix du marché et de l'offre proposée dans l'agglomération nîmoise.

Membres

- les bailleurs sociaux (Un toit pour tous, Habitat du Gard...),
- la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL), les promoteurs et aménageurs locaux, ...
- les associations œuvrant pour le logement : l'Association pour le Logement dans le Gard, L'Espelido, Habitat et Humanisme...
- Action Logement,
- la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM),
- la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) et la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL),
- le Centre Régional d'Œuvres Universitaire et Scolaire (CROUS),
- les représentants des professionnels du bâtiment,
- les associations de paralysés, de consommateurs et de locataires,
- les représentants des architectes et urbanistes en charge de projets urbains et de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux sur le territoire,
- les représentants des notaires et les banques, le Crédit Foncier de France,
- les représentants des géomètres.

3.2. Des entretiens avec les acteurs locaux

La consultation de tous ces acteurs locaux de l'habitat est une étape essentielle dans la construction d'une analyse transversale de la problématique habitat. Ainsi, afin de compléter et d'approfondir les questionnements de l'analyse brute des données, plusieurs entretiens individuels ou groupés seront conduits avec :

- les services de l'Etat (préfecture, DDTM, DDCS), du Conseil Général et du Conseil Régional,
- les maîtres d'ouvrage publics et privés (organismes HLM, SEM, ESH, promoteurs),
- l'ADIL, les notaires et banquiers implantés localement,
- les responsables des principaux services sociaux et les animateurs du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées,
- les gestionnaires d'établissements spécialisés (maisons de retraite, résidences étudiantes, Foyers de Jeunes Travailleurs...).

Une démarche évolutive

Cette liste est non exhaustive et pourra être complétée. Ces rencontres seront l'occasion de préciser la participation de chacun dans la démarche d'élaboration du document et notamment dans le cadre des ateliers de travail thématiques. Débutées lors de la phase diagnostic, elles pourront se poursuivre tout au long de l'élaboration du PLH.

3.3. Ateliers thématiques : des enjeux du diagnostic aux pistes d'orientation

A partir des premières caractéristiques identifiées dans le pré-diagnostic qui serviront de base à la définition des enjeux puis des objectifs du projet, la construction du document d'orientation pourra se faire de manière thématique, dès la phase diagnostic, en lien avec les acteurs locaux concernés. Ainsi, à partir de constats et de chiffres-clés, **l'objectif de ces ateliers sera de débattre autour des solutions à apporter pour chaque problématique.**

L'idée est de faire participer activement les acteurs de l'habitat à la construction du projet de PLH en leur donnant l'occasion d'animer, avec le comité de suivi, des « **ateliers du PLH** », ouverts aux élus, techniciens et acteurs de l'habitat sur le territoire. Ces ateliers permettront d'ouvrir des débats et d'engager des pistes de réflexion pour nourrir le document d'orientation et le programme d'actions, à partir de l'exposé de spécialistes pour chaque thème.

Ainsi, ces ateliers de travail thématiques peuvent être imaginés autour des 4 thèmes développés à partir de la page suivante.

L'atelier 1 permettra, en fin de phase diagnostic, de rappeler le cadre réglementaire et le projet de territoire à long terme dans lequel s'inscrit le PLH 2013-2018.

Les ateliers 2 et 3, étroitements liés, s'efforceront de proposer des solutions techniques concrètes en vue de mettre en oeuvre les grandes orientations du PLH qui seront alors en cours de construction.

L'atelier 4 s'efforcera de présenter et de débattre des enjeux environnementaux du PLH, afin de proposer une vision durable globale du projet habitat de Nîmes Métropole, dans le respect des grands enjeux environnementaux auxquels doit répondre notre pays.

Les piliers sociaux et économiques du développement durable auront été vus au cours des ateliers 2 et 3.



Atelier 1 Le PLH : un outil juridique au service du Projet d'Agglomération

Approche juridique et de projet

Les dernières évolutions législatives (lois SRU, ENL, Grenelle et MOLLE) ont renforcé le poids juridique du PLH dans la hiérarchie des normes et son articulation avec les autres documents d'urbanisme réglementaire (SCoT, PLU, PDU, Schémas Directeurs). A travers les exigences de compatibilité, le PLH bénéficie aujourd'hui d'une forme d'opposabilité indirecte.

Mais ces évolutions des textes de loi traduisent la nécessaire cohérence à mettre en œuvre entre les politiques de déplacements, de développement économique et d'habitat. Il s'agit d'un élément essentiel pour le développement urbain cohérent de l'agglomération nîmoise. L'objectif est de refléchir sur la place et le rôle du PLH, afin que la production de logements (localisation, densité, typologie) participe à la mise en œuvre du projet d'agglomération.

L'atelier permettra d'éclairer les modifications apportées par la loi MOLLE concernant le renforcement du caractère opérationnel du PLH et son articulation avec le PLU. De manière prospective et dans une démarche de projet, la question de l'inscription du deuxième PLH dans une vision à long terme de l'agglomération sera bien évidemment développée, en lien avec le Projet d'Agglomération et "Nîmes Métropole 2030". L'idée est d'anticiper les grands projets du territoire et d'accompagner et de faciliter leur réalisation ultérieure.

Enfin et de manière concrète, la question de la densification du bâti le long des deux lignes du futur TCSP, fortement encouragée par la loi dite « Grenelle 1 », sera abordée au regard du travail réalisé par l'agence d'urbanisme et des contraintes liées au Plan de Prévention du Risque Inondation de la ville de Nîmes.

Intervenants possibles

DDTM du Gard, juristes, préfecture, urbanistes, FNAU, services Nîmes Métropole...

Atelier 2 Produire des logements adaptés aux besoins de la population

Approche sociale

Cet atelier a pour objectif de dégager les causes et les conséquences de la déconnexion croissante du marché de l'habitat entre l'offre et la demande, en termes de prix et de typologie.

Il abordera ainsi les conséquences de cette hausse des prix et notamment la précarité croissante d'une part importante des ménages dans l'accès au logement : blocage des parcours résidentiels, sur-occupation des logements, poids croissant du poste « logement » dans le budget des familles...

Une fois les constats établis, les débats pourront porter sur les solutions permettant de diversifier l'offre de logement et notamment de développer l'offre locative privée et sociale, aujourd'hui déficitaire sur le territoire. Les outils de défiscalisation seront analysés et une attention particulière sera portée à l'enjeu de mixité sociale des opérations à travers l'exemple des VEFA et des secteurs de mixité sociale. La mobilisation du parc vacant et dégradé, notamment dans le cadre du conventionnement privé ANAH, sera abordée entre autres solutions.

Au cœur des débats se posera la question de la localisation des besoins en logements aidés, d'une répartition équilibrée de ces logements sur le territoire et des possibilités pour les communes de choisir les futurs locataires de ces logements.

Enfin, des échanges autour de la question des publics spécifiques (saisonniers, gens du voyage, étudiants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées...), de leurs besoins et du niveau de l'offre qui leur est proposée permettront de faire émerger des actions possibles pour améliorer leur situation dans l'accès au logement



Atelier 3 Accroître le volume de construction

Approche économique

La hausse des loyers et des prix du logement observée depuis 30 ans a pour origine de multiples facteurs : la raréfaction du foncier, l'amélioration du confort des logements et la mise en oeuvre de nouvelles normes, la croissance démographique, la concentration de la population dans les aires urbaines, la difficulté de réaliser des opérations... De manière générale, la production paraît insuffisante au regard de besoins toujours plus importants et, en France, chaque année le nombre de logements produit est inférieur aux besoins.

Cet atelier s'attachera à dégager les causes de la hausse des prix dans le Gard et l'agglomération nîmoise. Ce qui permettra ensuite de réfléchir aux solutions pouvant faciliter la réalisation des projets de construction de nouveaux logements.

Il s'agit de porter un regard économique et financier sur les difficultés de production de logements sur le territoire. En ce sens, une large part de l'atelier sera consacrée aux questions foncières et aux outils de maîtrise et de portage du foncier, en lien avec la démarche de libération du foncier engagée en 2009. Les propositions récentes du MEDDTL sur l'urbanisme de projet sont la réponse actuellement proposée. Ce sera l'occasion de débattre des avantages et inconvénients de ces solutions et de leur impact éventuel.

En ce sens, les débats porteront sur les procédures et les outils d'aménagements les plus adaptés au contexte actuel (ZAC, ZAD, PUP, périmètre de projet, DPU...), dans un souci d'économie et de maîtrise des coûts pour la collectivité.

Intervenants possibles

promoteurs, aménageurs, SEM, bailleurs sociaux, urbanistes, économistes de la construction, EPF, SAFER, développeur foncier...

Atelier 4 Promouvoir un habitat durable, intégré dans son environnement (paysages, risques...)

Approche durable

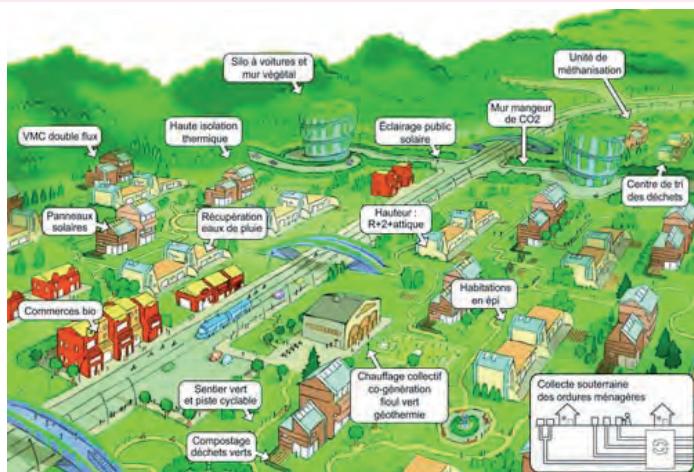
La prise en compte des enjeux environnementaux et des impacts des activités humaines sur l'environnement sont des préoccupations majeures aujourd'hui.

Cet atelier permettra de débattre autour des enjeux de la rénovation thermique en région méditerranéenne et de la norme RT2012, ainsi que des aides et subventions existantes, ou encore de la manière d'inciter les propriétaires à lancer des travaux de rénovation. Les questions autour des diagnostics thermiques ou encore de la thermographie aérienne de l'agglomération nîmoise pourront être évoquées.

Mais, au-delà des aspects techniques de performance énergétique, l'idée est d'évoquer de manière plus générale l'intégration des projets dans leur environnement (choix du site pour faciliter les modes doux et liaisons interquartiers, insertion paysagère, prise en compte des risques, préservation des espèces menacées...), dans un souci de développement durable. Il s'agit d'intégrer dans de nouveaux programmes exemplaires, les aspects sociaux et le souci d'un bien-vivre ensemble lié à une démarche de concertation et d'appropriation des nouveaux quartiers par ses habitants. Des aspects économiques avec l'acceptation d'un surcoût liée à la construction d'un logement économe en énergie et le choix de filières courtes. Et, bien sûr, des aspects environnementaux avec une meilleure intégration de l'environnement naturel et paysager du site, le choix d'énergies renouvelables, ...

Intervenants possibles :

CAUE, Ademe, architectes, urbanistes, entreprises du BTP, bureau d'études thermiques, CAPEB, Service Agenda 21 Nîmes Métropole...





Une démarche évolutive

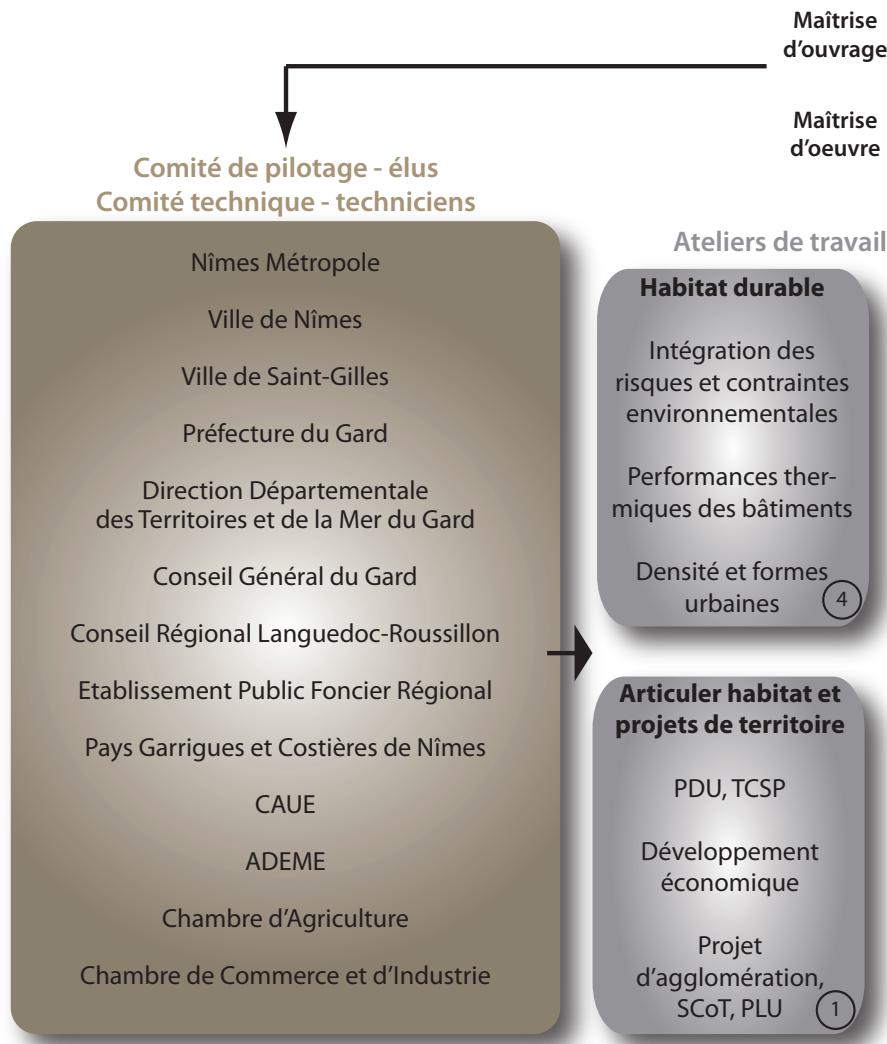
Les thèmes de ces ateliers de travail, établis ci-avant, sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiés en fonction des éléments apportés par le pré-diagnostic et les enjeux spécifiques susceptibles de s'en dégager.

Repères

La question de l'habitat et du handicap est intégrée dans l'atelier 2
La question de l'habitat et des écoquartiers est intégrée dans l'atelier 1.

Un document de synthèse sera réalisé à l'issue des "ateliers du PLH" afin de faire valider les principaux points de consensus et de débat évoqués par les différents interlocuteurs. Il s'agit d'un moment-clé de la concertation du PLH.

3.4. Schéma de synthèse de la démarche de concertation



Intervenants possibles aux ateliers, ouverts

1 DDTM du Gard, Préfecture, juriste, urbaniste, services Nîmes Métropole, FNAU...

2 FNAIM, CAF, ADIL, MSA, banquiers, notaires, associations, Fondation Abbé-Pierre, EHPAD...



Equipe de travail Comité de suivi

Service Habitat et
Politique de la Ville
Nîmes Métropole

AUDRNA

Conférence Locale de l'Habitat

Membres du comité de pilotage +

thématisques

Produire des logements pour tous

Précarité face au logement

Parcours résidentiels

Besoins et réponses aux publics spécifiques

(2)

Accroître le volume de construction

Calcul des besoins en logements

Mobilisation du foncier

Procédures d'aménagement et aspects financiers

(3)

Bailleurs sociaux

Habitat du Gard, Un toit pour tous, SFHE, Erilia, Vaucluse Logement...

Aménageurs et promoteurs locaux

Nexity, Bama, Villégiales...

SAT, SEGARD...

FNPC, SNAL...

Professionnels acteurs des politiques de l'habitat

Architectes, Urbanistes, professionnels du bâtiment, banquiers...

«Acteurs-ressources» et structures d'observation

FNAIM, CAF, MSA, ADIL, notaires

Associations oeuvrant pour le logement

Espelido, ALG...

Action Logement

Gestionnaires de logements spécifiques

EHPAD, CROUS, résidences hôtelières, Foyers...

Associations de consommateurs et de locataires

à tous les élus et acteurs locaux de l'habitat

3 Promoteurs, SEM, urbaniste, bailleurs sociaux, économiste de la construction, EPF, SAFER, développeur foncier...

4 CAUE, urbanistes, architectes, Ademe, entreprises locales du BTP, Bureaux d'Etudes Thermiques...



Pour un portage | 4 politique du projet



Les communes de Nîmes Métropole sont les acteurs majeurs de la mise en œuvre du PLH 2013-2018 à travers leur compétence en matière d'urbanisme et de droit des sols (PLU et maîtrise du droit en matière foncière, instruction des permis de construire...). Elles doivent être étroitement intégrées à la démarche et avoir une connaissance complète des enjeux de l'habitat sur leur territoire. **L'objectif est d'aboutir à un projet partagé et porté par les élus** de façon à ce qu'il soit mis en œuvre à l'échelon communal. Il en va de la réussite du Programme (cf. annexe 3 - articulation PLU-PLH).

4.1. Associer les élus tout au long de la démarche d'élaboration

Phase diagnostic des rencontres individuelles auprès de chaque équipe municipale

Dès la phase diagnostic, parallèlement à l'analyse statistique, des entretiens seront réalisés avec chacune des 27 communes de Nîmes Métropole (cf. annexe 2 - visites communales).

A la demande des communes, en fonction des enjeux et des projets de territoire, ou en cas d'arbitrages nécessaires, l'équipe de travail pourra rencontrer à nouveau certaines équipes municipales au cours des phases 2 et 3.

Phase projet (document d'orientations et programme d'actions) des ateliers de travail par secteurs géographiques

Par la suite, des ateliers de travail par secteurs géographiques pourront être menés à deux étapes-clés de l'élaboration du PLH :

- lors de l'élaboration du document d'orientations, véritable document-projet stratégique qui « énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat » (art. R302-1-2 CCH). Cet atelier permettra, à l'échelle de chaque secteur, de débattre des différents scénarios possibles pour le PLH 2013-2018. L'objectif est de faire émerger une politique réellement intercommunale en matière d'habitat, qui définisse les grandes orientations du PLH, notamment sur les plans quantitatifs et qualitatifs de production neuve.

4 Pour un portage politique du projet

- lors de la définition du programme d'actions. Celui-ci fixe notamment « les modalités de suivi et d'évaluation du PLH », détermine « les interventions en matière foncière » ou précise « la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs ». Ce deuxième atelier permettra aux élus de discuter et de débattre des moyens financiers éventuels à mettre en œuvre, des interventions foncières à réaliser, des actions de réhabilitation à poursuivre ou initier, des outils juridiques et financiers à mettre en place... Il s'agit de créer une émulation grâce à une présentation en groupe des actions envisagées par chacun.

Le choix d'ateliers géographiques permet de conforter la portée intercommunale du PLH et de définir un projet qui soit le fruit de débats ayant fait émerger un consensus autour des meilleures solutions à apporter dans un contexte de solidarité intercommunale.

Pour ces deux étapes, six ateliers de travail peuvent être constitués. Ils regroupent les élus et techniciens concernés de chacune des communes.

Ateliers de travail géographiques

1. Gardonnenque

communes de Dions, La Calmette, Sainte-Anastasie et Saint-Chaptes.

2. Garrigues

communes de Bezouce, Cabrières, Lédenon, Poulx, Saint-Gervasy et Serniac.

3. Vaunage

communes de Bernis, Caveirac, Clarensc, Langlade, Milhaud, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy.

4. Camargue

communes de Saint-Gilles et Générac.

5. Nîmes

6. Costières

communes de Bouillargues, Caissargues, Garons, Manduel, Marguerittes, Redessan et Rodilhan.

Pour chaque secteur, un élu référent sera choisi. Il constituera le lien entre le groupe de travail et les élus locaux.

Une démarche évolutive

Ce découpage est indicatif, il est susceptible d'évoluer en fonction des résultats des premières analyses statistiques qui peuvent faire émerger des périmètres plus cohérents au regard des caractéristiques des différentes communes en matière d'habitat (cf. fiches synthétiques communales - annexe 2). Enfin, après l'arrêt du projet de PLH 2013-2018 en Conseil Communautaire, ce dernier pourra être débattu en Conseil Municipal.

4.2. Organiser la visite d'opérations exemplaires

La complexité et la multitude des outils fonciers (DPU, EPF, ZAD, périmètres de projet, servitudes...) et d'aménagement (PVR, PAE, PUP, ZAC, lotissements...), l'évolution permanente du cadre législatif (lois, décrets, circulaires...) rendent absconse la question de l'habitat.

Pour encourager les décideurs locaux à mieux maîtriser leur développement et poursuivre l'amélioration engagée de la qualité des opérations d'aménagement sur le plan environnemental, social, architectural et urbain, la force de l'exemple est, de loin, la plus efficace.

Une visite d'un ou plusieurs projets de qualité permettra de faire bénéficier les élus et les techniciens de retours d'expériences enrichissants, présentés par des élus et des acteurs de l'habitat ayant travaillé sur le projet présenté.



Le quartier Alturan à Saint-Jean-de-Luz.

- Un programme répondant aux objectifs sociaux et économiques du PLH.
- Une diversité des fonctions urbaines.
- La réalisation d'équipements et espaces publics de qualité.
- Une prise en compte des déplacements doux et des connexions avec les espaces environnants.
- Une densité significative sur un site de haute qualité urbaine (proximité TCSP ou pôle urbain, secteur de greffe urbaine voire en renouvellement urbain).
- Une insertion paysagère et environnementale de qualité.
- Une maîtrise du projet par la collectivité et l'utilisation d'outils juridiques et fonciers adaptés : choix du site et portage du foncier, définition des orientations d'aménagement souhaitées, choix de l'outil d'aménagement.
- Une opération financièrement intéressante pour la collectivité.
- Une mixité sociale, une diversité de typologie des logements et de formes urbaines,

4.3. Articuler les révisions des PLU communaux avec le PLH de Nîmes Métropole

Avec 22 documents en cours de révision pour 27 communes, la politique locale des prochaines années en matière de développement et d'aménagement du territoire se construit aujourd'hui.

C'est une chance pour le PLH. L'objectif est donc d'anticiper la mise en compatibilité des PLU amenés à être approuvés dans les années à venir afin qu'ils facilitent la réalisation des objectifs du PLH, notamment à travers leur zonage et leur règlement.

Aussi, lors des entretiens communaux de la phase diagnostic, lorsque le document d'urbanisme de la commune sera en cours d'élaboration, le bureau d'études en charge de la révision pourra être associé.

L'objectif étant de lier au mieux les deux projets (PLU et PLH) et les deux échelles, et notamment de fixer des objectifs démographiques et de construction identiques et de corrélérer le PADD du PLU avec les orientations du PLH. La concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLH sera aussi l'occasion de faire émerger les enjeux intercommunaux ayant des impacts sur les projets communaux afin d'aboutir à une meilleure intégration des politiques urbaines menées par les communes de l'agglomération.

La Ville de Nîmes a également lancé la révision de son document d'urbanisme. Compte tenu de l'enjeu que représente la ville centre en matière d'habitat et de l'articulation renforcée entre le PLU et le PLH, des réunions de travail seront conduites à chaque étape-clé de la réalisation des deux documents.



4.4. Renforcer la cohérence et la compatibilité entre les documents, créer des synergies

Parallèlement à la révision du PLH, deux documents majeurs en matière de projet de territoire sont en cours d'élaboration et devraient être approuvés d'ici la fin de l'année 2012. Il s'agit du Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

L'élaboration de ces documents au cours de la même période est une opportunité à saisir pour mettre en phase les projets, créer des synergies entre les acteurs de l'environnement, des déplacements et de l'habitat, mener des actions conjointes pour ces documents qui doivent être compatibles. Ainsi, l'évaluation du PDU et le bilan du PLH sont deux analyses liées et l'occasion de mutualiser des compétences autour d'une ambition commune, mêlant deux politiques sectorielles dont les inter-relations sont fortes.

Il s'agit de renforcer le portage politique du projet et de faciliter sa compréhension pour le grand public.

4.5. Mettre en place une plateforme d'échanges

Afin de faciliter les échanges entre tous les acteurs appelés à participer à l'élaboration du PLH, la mise en place d'un serveur externe est un outil efficace.

Avec un mot de passe sur une adresse internet, les élus ainsi que les personnes publiques associées pourront avoir accès aux diaporamas en vue des réunions et ateliers de travail mais également aux productions et études à toutes les étapes du PLH. L'idée est aussi de faciliter les échanges de données entre toutes les personnes « ressources » qui participeront à l'élaboration du projet (ADIL, CAF, MSA, DREAL, AUDRNA...).

Nîmes Métropole, maître d'ouvrage, pourra créer et héberger ce site collaboratif sécurisé et facile d'utilisation.



La méthode d'élaboration | 5 proposée

5.1. Le calendrier prévisionnel

La méthode proposée par l'AUDRNA reprend les trois grandes étapes de l'élaboration d'un PLH. Elle est reprise dans le tableau de synthèse en fin de document.

La phase de diagnostic

Deux périodes distinctes marqueront la construction du diagnostic, dans une logique de projet et d'anticipation de la phase de document d'orientation.

1. Mai à septembre :

Phase de lancement de la procédure d'élaboration, de rencontre avec les acteurs locaux et d'élaboration du pré-diagnostic et du bilan d'étape du PLH 2007-2012.

2. Septembre à décembre :

Rencontre avec les élus des communes, ateliers de travail thématiques, élaboration du diagnostic final, des scénarios et des grandes orientations du futur projet de PLH.

La phase de lancement de la procédure d'élaboration

Il s'agit, lors de cette phase, de proposer une méthode d'élaboration du PLH en tenant compte de la délibération de la Communauté d'Agglomération qui précise les modalités de lancement de la procédure.

Le premier comité de pilotage a pour objet de valider le contenu de la méthode d'élaboration proposée par l'AUDRNA.

Le bilan d'étape du précédent PLH et la construction du pré-diagnostic

La phase de récupération des données nécessaires à l'élaboration du diagnostic et du bilan d'étape du précédent PLH est l'occasion de rencontrer l'ensemble des acteurs de l'habitat afin de disposer d'éléments qualitatifs sur l'accès au logement de tous les publics. Les premiers comités de suivi permettront de fixer la ligne directrice du projet et d'affiner la procédure d'élaboration et la participation de chacun.

Le pré-diagnostic intègre le bilan d'étape actualisé du PLH précédent, l'analyse des données sociodémographiques les plus récentes, l'évolution de l'offre de logements et de la production neuve, l'étude des flux résidentiels et des migrations domicile-travail.

La phase d'animation et de finalisation du diagnostic

Il s'agit de rencontrer les 27 maires et techniciens des communes de Nîmes Métropole afin de recenser les projets d'habitat prévus ou en cours, d'appréhender les projets communaux et leur état d'avancement ainsi que de faire un bilan des disponibilités foncières communales.

La première Conférence Locale de l'Habitat permettra de synthétiser les entretiens communaux et de préparer les ateliers de travail thématiques. Ce sera l'occasion de débattre autour des enjeux et donc des premiers objectifs à retenir dans le document d'orientation.

Les ateliers de travail thématiques, dont le déroulement et le contenu sont présentés dans ce document, seront réalisés avec l'appui des acteurs locaux de l'habitat. Ils devront dégager les pistes de réflexion du programme d'actions et les grands axes d'intervention du PLH 2013-2018.

Enfin, le diagnostic, après des modifications apportées avec Nîmes Métropole et les services de l'Etat, sera présenté et amendé en comité technique avant d'être validé en comité de pilotage.

Le diagnostic final approfondit les éléments du pré-diagnostic et analyse les enjeux fonciers, les marchés de l'habitat, les problématiques des parcs publics et privés, l'offre de logements et d'hébergements pour les publics spécifiques, l'intégration des objectifs de développement durable, les fiches synthétiques communales, les parcours résidentiels.

La phase de document d'orientation

La définition des axes d'intervention et le choix d'un scénario de développement

Au vu des enjeux issus du diagnostic et des grandes problématiques repérées sur le territoire, les grands axes d'orientation du PLH seront définis.

Deux scénarios de développement seront construits afin de définir les besoins en logements dans l'agglomération et déclinés à l'échelle communale.

Les axes d'orientations et les scénarios seront débattus avec l'ensemble des acteurs de l'habitat au cours de la Conférence Locale de l'Habitat, et tout particulièrement avec l'Etat et les bailleurs sociaux, notamment dans le cadre de la programmation de logements sociaux.



Le choix du scénario retenu, en terme de volume et de diversité de l'offre à produire pour les six années à venir, sera le fruit de débats au cours d'ateliers de travail avec les communes, regroupées par secteurs géographiques.

La finalisation du document et la validation de la phase

La réalisation et la mise en forme du document sera réalisée par l'AUDRNA. Le document fera l'objet de modifications avec Nîmes Métropole et les services de l'Etat avant d'être présenté et débattu en comité technique, puis validé en comité de pilotage.

La phase de programme d'actions

L'élaboration des fiches-actions en concertation avec les acteurs du logement

A partir des orientations stratégiques définies en phase 2, l'AUDRNA rédigera les différentes fiches-actions du programme, intégrant les objectifs, l'échéancier, les moyens mis en oeuvre, les porteurs de projet et surtout l'évaluation prévisionnelle des coûts.

La réalisation des fiches sera l'occasion de rencontrer à nouveau les élus communaux par ateliers géographiques en vue de préciser les moyens mis en oeuvre. Cette phase nécessitera également des échanges avec l'ensemble des partenaires associés à l'élaboration du PLH, qui vont participer de manière forte à la mise en oeuvre du projet: collectivités locales, EPF, ANAH, bailleurs sociaux, opérateurs privés...

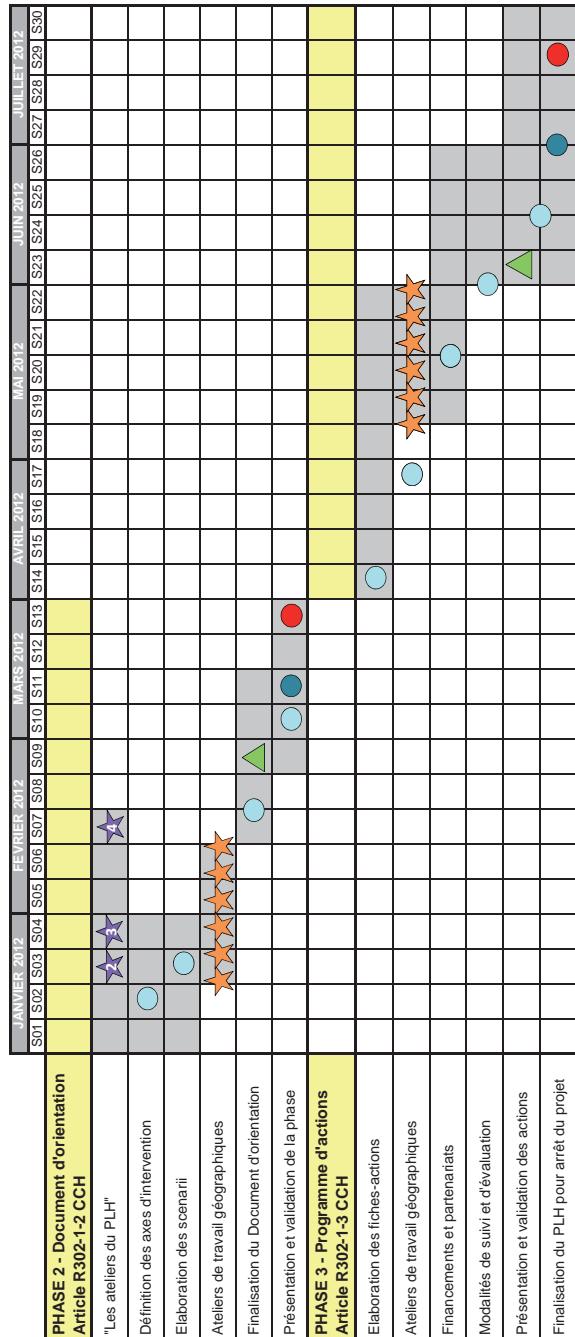
La validation du document et la finalisation du dossier PLH

Le programme d'actions est présenté lors d'une conférence locale de l'habitat à l'ensemble des partenaires associés à l'élaboration du projet. Le budget prévisionnel qui sera mis en oeuvre en matière de politique locale de l'habitat sera notamment débattu. Le document réalisé sera modifié et finalisé avec Nîmes Métropole et les services de l'Etat avant d'être présenté et éventuellement modifié en comité technique puis soumis à la validation du comité de pilotage.

L'ensemble des documents qui compose le PLH est ensuite finalisé et présenté au Conseil Communautaire qui marque l'arrêt du projet. Le dossier entre ensuite dans sa phase administrative selon les modalités inscrites dans le présent document (cf. schéma de procédure d'élaboration du PLH).

												SEPTEMBRE 2011									
												AOUT 2011									
												JUILLET 2011									
S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32	S33	S34	S35	S36	S37	S38	S39
PHASE 1 - Diagnostic Article R302-1-1 CCH																					
Mise en œuvre de la démarche et des structures de pilotage, définition de la méthode de concentration																					
Entretiens avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat																					
Elaboration du pré-diagnostic et bilan d'étape du premier PLH 2007-2012																					
												NOVEMBRE 2011			DECEMBRE 2011			JANVIER 2012			
Elaboration du pré-diagnostic et bilan actualisé du précédent PLH 2007-2012	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54						
Approfondissements, rédaction et finalisation du diagnostic																					
Entretiens avec les élus communaux																					
"Les Ateliers du PLH" - appréhender les orientations générales de la politique future de l'habitat																					
Présentation et validation du diagnostic et des différents scénarios du projet de PLH																					





	Hypothèse d'avis favorable												Hypothèse d'avis défavorable													
	AOUT 2012				SEPTEMBRE 2012				OCTOBRE 2012				NOVEMBRE 2012				DECEMBRE 2012				JANVIER 2013					
	S31	S32	S33	S34	S35	S36	S37	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S01	S02	S03	S04
PHASE 4 - Validation du projet Articles R302-8 à R302-12 CCH																										
Transmission du projet aux communes membres et au Syndicat Mixte du SCOT																										
Délibération de Nîmes Métropole sur le projet et les moyens à mettre en place																										
Délibération de chaque commune sur les moyens, relevant de leur compétence, à mettre en œuvre																										
Délibération du Syndicat Mixte du SCOT																										
Examen des avis exprimés																										
Délibération de Nîmes Métropole sur le projet																										
Transmission du projet au préfet																										
Avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et du préfet																										
Adoption du PLH 2013-2018 de Nîmes Métropole																										
PLH adopté en janvier 2013 et exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat																										
	NOVEMBRE 2012				DECEMBRE 2012				JANVIER 2013				FEVRIER 2013				MARS 2013				AVRIL 2013					
	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S01	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08	S09	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17
PHASE 4 - Validation du projet Articles R302-8 à R302-12 CCH																										
Transmission du projet au préfet																										
Demandes motivées de modification du Comité Régional de l'Habitat et du préfet																										
Délibération de Nîmes Métropole sur les modifications demandées par le préfet																										
Transmission pour avis du projet modifié aux communes et au SMICOT																										
Adoption du PLH 2013-2018 de Nîmes Métropole																										
PLH adopté en mars 2013 et exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat																										



La synthèse des réunions

Au total, quinze réunions sont prévues pour l'élaboration du PLH de Nîmes Métropole, dont :

- 4 comités de pilotage,
- 4 comités techniques,
- 4 ateliers de travail
- et 3 conférences locales de l'habitat.

La concertation des élus communaux fera l'objet d'une demi-journée avec chacune des 27 communes en phase 1, puis d'ateliers géographiques en phases 2 et 3.

Les délibérations, Conseils communaux et Conseils communautaires

Le 28 mars 2011, Nîmes Métropole, par délibération de son Conseil communautaire, a lancé la procédure d'élaboration de son second PLH.

Au total, 4 délibérations de Nîmes Métropole sont nécessaires pour adopter le PLH 2013-2018, voire 5 en cas de modifications à apporter au projet suite aux avis du préfet et du Comité Régional de l'Habitat.

Chaque commune délibère, au cours d'un Conseil communal, sur le projet et les moyens à mettre en place dans le cadre du PLH, relevant de leur compétence.

5.2. L'apport d'une expertise extérieure

Certaines problématiques en matière d'habitat et de logement émergent avec une acuité particulière pour le PLH 2013-2018. Elles sont le fait, d'une part des évolutions législatives (densité, performances thermiques, recensement de l'insalubrité) et d'autre part des spécificités de l'agglomération nîmoise telle que la forte exposition au risque inondation qui implique un contexte juridique plus contraint avec le nouveau PPRI de Nîmes en cours d'approbation.

Aussi, il serait judicieux de s'attacher les services de compétences externes afin d'analyser ces questions spécifiques qui demandent une réflexion particulière.

L'objectif de ces études complémentaires est de bénéficier d'outils d'aide à la décision à destination des décideurs locaux afin d'optimiser la politique de l'habitat inscrite dans le PLH et de se donner les moyens de sa mise en œuvre.

Des thèmes émergent :

- **La construction en zone inondable, même en zone d'aléa fort.**

L'objectif est de bénéficier d'un outil opérationnel et pédagogique au service des projets urbains, susceptible d'évaluer, selon l'aléa et le règlement du PPRI, ainsi que l'environnement du site, les surcoûts et les capacités techniques de construction.

- **Le repérage de l'insalubrité et de la vacance.**

Face à la relative imprécision des données disponibles sur la vacance et à l'enjeu que représente le renouvellement urbain, l'idée est de réaliser un travail fin de repérage du gisement de logements potentiel dans le centre ville de Nîmes.

- **La construction durable en milieu méditerranéen.**

Les principes de construction durable ne sont pas les mêmes suivant le climat et l'environnement où l'on se trouve. En languedoc, l'ensoleillement, les vents froids dominants (mistral, tramontane) et les précipitations orageuses nécessitent, au-delà de l'adaptation au site de projet (relief, orientation du terrain, végétation, micro-climat...), des aménagements spécifiques pour une conception bioclimatique du logement.

- Les formes urbaines et le bien vivre ensemble.

Alors que la question de la densité fait débat et que les usages du logement évoluent, l'idée est d'aboutir à un guide au service des professionnels sur les grands principes urbains et architecturaux participant au bien-vivre ensemble sur le territoire de Nîmes Métropole. Ou comment bien vivre la densité et adapter les constructions neuves aux évolutions sociales et sociétales.

Une démarche évolutive

L'appui de prestataires extérieurs pour réaliser des études thématiques et ainsi proposer des boîtes à outils sur les possibilités de mise en œuvre des différents objectifs du PLH demande un temps de réflexion. Il s'agit de juger au mieux de la pertinence de ces études et, le cas échéant, d'en déterminer un contenu plus précis. En ce sens, les enjeux issus du diagnostic permettront de préciser la nature de la maîtrise d'œuvre et de réaliser les cahiers des charges et appels d'offre publics.



Les politiques publiques, et notamment la politique de l'habitat, doivent faire face à de nombreux défis : favoriser le bien-vivre ensemble et la mixité sociale, prévenir des risques naturels...



Annexes



Rappel réglementaire

PLH de Nîmes Métropole 2007-2012 Objectifs du bilan d'étape et perspectives

En vue de l'élaboration du PLH 2013-2018, le bilan du PLH actuel a pour ambition :

- d'évaluer la mise en œuvre des actions inscrites dans le Programme, identifier les réussites et analyser les difficultés rencontrées,
- d'alimenter les débats qui vont construire la future politique de l'habitat sur le territoire.

Il s'agit de réaliser un bilan dynamique qui prenne en compte les orientations et impulsions données à la politique locale de l'habitat depuis 2007, ainsi que les différentes actions engagées (étude de libération du foncier, modifications et révisions successives du document) dans un contexte en perpétuelle évolution.

L'objectif étant d'apporter des éléments d'analyse et de réflexion au débat sur les grands objectifs et les actions prioritaires du PLH à venir.

C'est pourquoi il convient de mener une lecture transversale et relativement exhaustive des multiples facteurs à l'origine des réussites et échecs du précédent PLH. Lecture qui doit dépasser l'analyse purement quantitative du niveau de réponse aux objectifs de production affichés.

Approuvé le 1^{er} février 2007, le premier PLH de Nîmes Métropole porte sur une période de six ans, de 2007 à 2012. Il s'agit donc de faire un bilan d'étape portant sur la période 2007-2010.

L'évaluation du PLH actuel sera intégrée dans le diagnostic du PLH 2013-2018. Elle sera présentée en comité de pilotage comme partie prenante du diagnostic. Elle va permettre de nourrir le projet du deuxième PLH.

L'obligation de réaliser le bilan du PLH précédent est inscrite dans le Code de la Construction et de l'Habitation, comme partie prenante du diagnostic.

L'article R.302-1 précise que le diagnostic comprend :

« une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement. »

Les entretiens communaux et visites de terrain

Les élus et techniciens de l'ensemble des communes de Nîmes Métropole, rencontrés dans le cadre de la démarche de libération du foncier entre novembre 2010 et mars 2011, seront sollicités au cours de la phase diagnostic.

L'analyse statistique doit être perçue à travers les facteurs humains et politiques qui expliquent comment le jeu des acteurs a produit l'offre urbaine actuelle. Il s'agit de **recueillir le point de vue et les attentes de l'ensemble des communes sur les problèmes de l'habitat, mais aussi de mobiliser leur connaissance du terrain et des difficultés rencontrées par leurs administrés.**

1. La réalisation de monographies communales

En vue des entretiens communaux, des fiches synthétiques seront réalisées et transmises aux communes, sous la forme d'un document A3 recto-verso, composé de tableaux qui accompagneront une carte reprenant le travail réalisé dans le cadre de la démarche de libération du foncier. L'idée est d'échanger avec les élus à partir d'une vision statistique objective globale de la situation du logement sur leur commune, afin de la confronter au ressenti des acteurs de terrains.

Ces monographies communales comprendront :

- les éléments de cadrage statistique récents en matière socio-économique et de développement démographique,
- l'état de la production de logements au cours de la période récente,
- la caractérisation du parc de logements, en mettant l'accent sur les principales problématiques locales,
- le recensement des disponibilités foncières.

2. L'organisation des demi-journées de visite

Un questionnaire détaillé sera adressé au préalable à chacune des communes afin de préparer ces visites et de préciser aux élus les informations à recueillir ainsi que la nature des débats.

Les entretiens pourraient se dérouler sur une demi-journée partagée entre :

- une réunion et des discussions autour des opérations de logement récentes ou en cours, du projet communal, des disponibilités foncières, de la capacité des équipements publics et infrastructures existantes, des grands projets...
- et une visite de terrain sur des sites de projets, des secteurs de renouvellement potentiel ou encore des poches d'insalubrité.

Pour les 4 communes sur 5 dont le PLU est en cours de révision, le maître d'œuvre de la procédure pourra participer à l'entretien.

L'objectif de ces entretiens sera de faire émerger les difficultés rencontrées en matière d'habitat et les souhaits vis-à-vis du PLH communautaire ainsi que les actions envisagées. Moments d'appropriation du projet de PLH, ils contribueront ainsi à nourrir le programme d'actions.



Les articulations entre le PLH et le PLU

1. Le PLH : un outil opérationnel au service de la collectivité

Document intercommunal au même titre que le SCoT, le PLH se veut plus opérationnel puisqu'il indique, dans son programme d'actions, les moyens à mettre en œuvre pour réaliser ses objectifs. Il peut s'agir, suivant les actions, de moyens humains, financiers, juridiques, ou encore fonciers.

Afin de faciliter la mise en œuvre des objectifs, un guide dénommé "la boîte à outils" du PLH précisera, à partir notamment de cas-types recensés sur le territoire, les outils d'intervention foncière (DPU, ZAD, convention EPFR...) et les outils d'aménagement (ZAC, PAE, PUP, lotissement...) les plus adaptés pour chacun des grands projets d'habitat de Nîmes Métropole.

- le nombre et le type de logements à réaliser dans chaque commune,
- la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement,
- les interventions à mener en matière foncière,
- les actions et dispositifs opérationnels retenus pour réhabiliter le parc de logements,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et de lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Extrait du PLH 2007-2012 de Nîmes Métropole - tableau récapitulatif des moyens financiers à mettre en œuvre.

OBJECTIFS STRATÉGIQUE	Fiche-action	Titre	Evaluation prévisionnelle du coût de l'action 2006-2008
Objectif n°1 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière concertée conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat	1.1	Traduire les orientations du Programme Local de l'Habitat dans les Plans Locaux d'Urbanisme.	En complémentarité des outils réglementaires et moyens mis en œuvre par les communes, sont prévus :
	1.2	Saisir des opportunités foncières à court terme pour diffuser le logement social.	- Mise en œuvre de la mission de prospection foncière en faveur du logement social estimée à 60 000 € annuels co-financée par Nîmes Métropole, l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations.
	1.3	Développer des procédures d'aménagement concerté en faveur de la mixité de l'habitat.	- Une enveloppe budgétaire (à déterminer) de Nîmes Métropole en vue de la constitution de réserves foncières, par acquisition à l'amiante, pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
	1.4	Constituer des réserves foncières à vocation d'habitat à plus long terme.	- Une enveloppe budgétaire de Nîmes Métropole (cf. action 2.1) destinée à financer le surcoût foncier d'opérations en logement social. - Une convention cadre d'intervention avec le futur Etablissement Public Foncier d'Etat de taille régionale.

2. Le PLU : un document étroitement lié au PLH

L'efficacité de la politique locale de l'habitat dépend directement de la mise en cohérence du PLU avec le PLH. Après l'approbation du PLH, **le PLU a trois ans pour se mettre en compatibilité** afin de permettre la mise en œuvre du PLH et de **favoriser explicitement la réalisation de ses objectifs**.

Le PLH indique par ailleurs **les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les PLU** (art. R.302-1-3 CCH). Par exemple, si le document d'urbanisme d'une commune ne permet pas d'accueillir le nombre de logements défini dans le PLH, ce dernier indiquera des secteurs d'ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat, compatibles avec les objectifs de densité du SCoT.

De même, **il fixe les orientations relatives à l'application du b de l'article L.123-2, des 15° et 16° de l'article L.123-1 et de l'article L.127-1** du code de l'urbanisme (voir leur contenu page suivante). Ainsi, un objectif de production de logements locatifs sociaux inscrit dans le PLH doit, le cas échéant, se traduire par la mise en place de secteurs de mixité sociale dans le PLU, tel que cela aura été programmé dans le PLH.

3. Les outils du PLU en matière d'habitat

La commune peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser de son PLU :

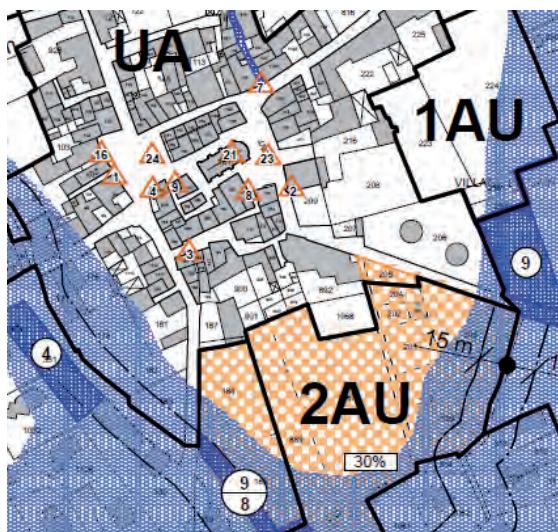
- des secteurs de mixité sociale (art. L.123-1, 16° CU), à l'intérieur desquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Le PLU doit dorénavant :

- faire figurer dans son rapport de présentation le diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement et sur les conditions d'habitat compris dans le PLH (art. R.123-2 CU),
- énoncer dans son PADD les principes et objectifs mentionnés dans le PLH, visant à permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements et à répondre aux besoins, notamment des personnes mal logées ou défavorisées,
- intégrer dans les orientations d'aménagement et de programmation de certains quartiers ou secteurs, des actions inscrites dans le PLH.

- des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (art. L.123-2 b) CU);
 - des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements devront comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale (art. L123-1, 15° CU) ;
 - des zones AU « strictes » à l'intérieur desquelles sont définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PADD, et qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification et validation du projet par la commune (art. L.123-3-1 CU) ;
 - des secteurs de dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, au cos pour la construction de bâtis à usage d'habitation (art. L.123-11 CU) ;
 - des périmètres de projet (art. L.123-2 a) CU) à l'intérieur desquels, sous réserve d'une justification, sont interdits pour une durée maximum de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction ou installation nouvelle, d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

*Extrait de la légende et du zonage
du PLU de Saint-Côme-et-Maruéjols,
approuvé le 20 octobre 2010.*



- La carte illustre les zones réservées pour la mixité sociale (Article L123-2b) et les éléments de patrimoine (Articles L123-1.7). Des symboles indiquent la largeur d'emprise et le risque d'inondation. Une zone orange indique un pourcentage de logement social de 30%.

 - Limites de zones du PLU
 - Emplacement réservé
 - Numéro de réservation
 - Largeur d'emprise
 - Emplacement réservé pour mixité sociales - Article L123-2b du Code de l'urbanisme
 - 30% Pourcentage de logement sociaux - Article L123-1-16 du Code de l'Urbanisme
 - Eléments de patrimoine - Article L123-1.7 du Code de l'urbanisme
 - Eléments de patrimoine - Article L123-1.7 du Code de l'urbanisme
 - Risque inondation - Emprise reportée à titre indicatif

Délibération du Conseil Communautaire de Nîmes Métropole portant sur le lancement de la procédure de PLH

<u>Accusé de réception en préfecture</u>
030-243000643-20110406-SH2011-02-60-DE
Date de signature : -
Date de réception : 06/04/2011

S-H N° 2011 - 02 - 60



CONSEIL COMMUNAUTAIRE REGISTRE DES DÉLIBÉRATION SEANCE DU 28/03/2011

L'an deux mille onze le vingt huit mars à dix huit heures, le Conseil Communautaire de Nîmes Métropole régulièrement convoqué le vingt deux mars 2011 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la Présidence de Monsieur Jean-Paul FOURNIER, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

LANCLEMENT DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2013-2018

Présents :

M. FOURNIER, Président.

M. ALLIER, M. AVELLANEDA, M. Georges BAZIN, M. Michel BAZIN, M. BECAMEL, M. BERGOGNE, M. BOLLEGUE, M. CALVIE, M. DALMAS, M. DELSOL, M. FRICON, M. GABACH, M. GADILLE, M. GAIDO, M. LACHAUD, M. MAZAUDIER, M. PEROTTI, M. PICOLO, M. PORTAL, M. PRATS, M. PROUST, Mme SABATIER, M. TOUZELLIER, M. VIAN, M. VINCENT : Vice-présidents ;

M. BADRE, Mme BOURGADE, M. GAILLARD, M. MAYOR, M. RIVAL, M. SERAPHIMIDES, M. TIBERINO,
Membres du Bureau ;

Mme AGUILA, M. ALIZON, M. ANIORT, Mme BARBUSSE, M. BAYOU, Mme BOISSIERE, M. BOUCHIRE, M. BRETHON, Mme BRETTIE, M. BURGOA, Mme CAZALET-VANDANGE, M. CHANCELADE, M. CHARRIER, COLOMBANI, MCOMFTAT, Mme DE GIRARDI, Mme DELBOS, M. DOUAI, Mme DUMONT-ESCOUDJO, M. ESCAMÉZ, Mme FARAUD, M. FAVIER, M. FRANCOIS, M. GRANCHI, Mme GRAS, Mme JEHANNO, Mme JUANICO, M. MALOSSE, M. MARCOUREL, Mme MARTIN, M. MARTINEZ, M. MAS, M. MATHIEU-CHARRE, M. MINGAUD, M. MONBEL, M. PERIER, Mme PINNA, M. RAYMOND, M. REBOLLO, M. RUBIO, Mme SANCHEZ, Mme SANS, M. SEGUELA, M. SOULAGES, M. TARGUES, M. TAULEILLE, Mme TOURNIER-BARNIER M. VÉRDIER.
Conseillers Communautaires.

Absents excusés :

M. DIVOL est remplacé par M. FABREGOUL,

M. ABRIC (donne pouvoir à M. MAS), Mme ALLIEZ-YANNICOPOULOS (donne pouvoir à Mme GRAS), M. BRUYERE (donne pouvoir à Mme AGUILA), M. DAJERA (donne pouvoir à Mme BARBUSSE), M. FILIPPI (donne pouvoir à M. TIBERINO), M. PAULIN (donne pouvoir à M. REBOLLO), M. PROCIDA (donne pouvoir à M. LACHAUD), M. VALADE (donne pouvoir à M. COLOMBANI).

M. CAPELLE (absent excusé), M. CRUZ (absent excusé), M. DORTHE (absent excusé), Mme FOURQUET (absente excusée), M. GIELY (absent excusé), M. GOURDEL (absent excusé), Mme LINGLN (absente excusée), M. REDER (absent excusé), M. ROUS (absent excusé), M. TOR (absent excusé), M. VIVIET (absent excusé)

Nombre de membres afférents au Conseil Communautaire :	101
Nombre de membres en exercice :	101
Nombre de membres titulaires présents :	81
Nombre de suppléants :	01
Nombre de procurations :	08

OBJET : LANCEMENT DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2013-2018**1. CONTEXTE GENERAL**

Au titre de sa compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole a entrepris dès 2003 l'élaboration d'un premier PLH qui a été approuvé le 1^{er} février 2007. Les communes de l'agglomération ont participé à la mise en place d'une politique intercommunale volontariste de planification et de programmation déclinée en cinq axes.

Parallèlement, depuis 2006 Nîmes Métropole est délégataire des aides à la pierre par conventions successives avec l'Etat.

Fin 2007, une première modification du PLH était rendue nécessaire pour réajuster les objectifs de production de logement social.

En 2010, une deuxième modification du PLH était initiée pour prendre en compte :

- La modification du périmètre de Nîmes Métropole avec l'arrivée de quatre nouvelles communes (Dions, Saint Chaptes, Sainte Anastasie et Sernhac),
- La promulgation de la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009, obligeant à une territorialisation des objectifs de production de logements, de préciser les moyens, notamment fonciers, pour atteindre les objectifs fixés ainsi que l'échéancier de réalisation.

Ces modifications impactaient la production de logements sociaux sans remettre en question les objectifs de production globaux ni l'architecture générale du PLH avec ses 5 axes.

Ce premier PLH se termine en 2012.

Nîmes Métropole souhaite donc lancer la réflexion sur le prochain PLH qui devrait démarrer en 2013 pour une durée de 6 ans.

Plusieurs éléments de contexte sont à prendre en compte dans cette perspective :

Les lois Grenelle 1 et 2 constitueront un axe fort de cette réflexion à mener. L'objectif étant :

- de consolider le lien entre politique des transports et politique de l'habitat,
- de prendre en compte la gestion durable de l'espace et du paysage dans le développement de l'habitat,
- d'améliorer la performance énergétique des bâtiments,

OBJET : LANCEMENT DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2013-2018

- de repenser les règles de densité urbaine en les déclinant de façon spécifique en fonction des territoires, du paysage environnant, de la proximité des infrastructures de transports....,
- d'instituer les plans climat territoriaux.

Un travail important sera réalisé pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande (y compris la demande locative sociale) et conforter les efforts de l'action publique locale pour faciliter le parcours immobilier résidentiel.

Le fonds de cette réflexion sur le PLH 2013-2018 devra nécessairement s'appuyer sur une vision stratégique, prospective et partagée du territoire Intercommunal à l'horizon 2030.

La question de la maîtrise foncière constituera un des socles fondamentaux pour mener à bien le programme d'actions de ce nouveau PLH.

3 grandes étapes seront nécessaires pour aboutir à l'adoption du PLH 2013-2018 :

- Phase de Diagnostic
- Phase d'Orientations stratégiques
- Phase du Programme d'actions

Ces 3 phases devront s'accompagner d'une grande concertation. La méthode de dialogue avec les communes sera à privilégier afin d'aboutir à un document de planification de l'habitat à la fois opérationnel, cohérent et surtout consensuel.

L'Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne se verra confier par Nîmes Métropole, une mission d'Assistance à maîtrise d'Ouvrage comprenant le suivi animation du PLH, la production de réflexions et d'études ainsi que des documents de communication ; cette mission étant inscrite dans le programme partenarial de travail de l'AUDRNA.

En outre, il est prévu de s'appuyer sur les compétences d'un ou plusieurs prestataires extérieures (bureau d'études) à qui seront confiées la réalisation d'études thématiques complémentaires ainsi qu'éventuellement une mission d'appui à la formalisation des objectifs et programme d'actions du PLH.

Les modalités d'organisation et de pilotage du processus d'élaboration du PLH 2013-2018 et l'échéancier prévisionnel d'élaboration de ce nouveau PLH sont annexés à la présente délibération.

OBJET : LANCEMENT DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2013-2018

2. ASPECTS JURIDIQUES

Comme indiqué dans ses statuts, Nîmes Métropole dispose de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat lui permettant de mettre en place un Programme Local de l'Habitat.

3. ASPECTS FINANCIERS

Après avis de la Commission,

Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'engager la procédure d'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat 2013-2018

ARTICLE 2 : de valider les modalités d'organisation et de pilotage du processus d'élaboration du PLH 2013-2018 et l'échéancier prévisionnel d'élaboration de ce nouveau PLH tels qu'annexés

ARTICLE 3 : d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Le Président de Nîmes Métropole

Jean-Paul FOURNIER

Rappel des principales lois récentes en matière d'habitat

Loi n°2000-1208 de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000

Loi n°2003-590 dite Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003

Loi n°2003-710 d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 01er août 2003

Loi n°2005-32 de Programmation pour la Cohésion Sociale du 18 janvier 2005

Loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

Loi Abbé Pierre n°2007-290 instituant le Droit Au Logement Opposable du 05 mars 2007

Loi n°2009-323 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIJS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
ANAH	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour La Rénovation Urbaine
AUDRNA	Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CRH	Comité Régional de l'Habitat
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPF	Etablissement Public Foncier
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FTM	Foyer de Travailleurs Migrants
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPHLM	Office Public d'Habitat à Loyer Modéré
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE	Projet d'Aménagement d'Ensemble
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif
PCET	Plan Climat Energie Territorial
PDALPD	Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées



PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif d'Usage Social
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PRI	Périmètre de Restauration Immobilière
PSLA	Prêt Social Location Accession
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PUP	Projet Urbain Partenarial
PVR	Participatiopn pour Voirie et Réseaux
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RHVS	Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGV	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SLS	Supplément de Loyer Solidarité
SPLA	Société Publique Locale d'Aménagement
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TLE	Taxe Locale d'Equipement
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différée
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZUS	Zone Urbaine Sensible



PLH

2013-2018

Contact

Marie-Louise SABATIER

Vice-présidente déléguée à l'Habitat et au Logement

Nîmes Métropole

Le Colisée

3, rue du Colisée

30 947 Nîmes cedex 9

Tél. : 04 66 02 55 04

Fax. : 04 66 02 55 20

Aurélien MATHIEU

Chef du Service Habitat

Direction Habitat et Politique de la ville

Nîmes Métropole

Tél: 04 66 02 54 40

Courriel : aurelien.mathieu@nimes-metropole.fr

Etienne TOUSSAINT

Directeur adjoint

AUDRNA

Courriel: etienne.toussaint@audrna.com

Clément FELDIS

Chargé d'études Habitat

AUDRNA

Tél. : 04 66 29 10 37

Courriel : clement.feldis@audrna.com