

# Document d'orientation

---

## PLH de Nîmes Métropole

### 2013-2018



version du Conseil communautaire du 16 décembre 2013

Préambule	5
Les enjeux du diagnostic et les priorités d'action de Nîmes Métropole	7
<b>Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise</b>	<b>11</b>
Produire 1 610 logements par an	12
Faire de l'habitat un facteur d'attractivité pour le territoire	13
Conforter la politique foncière, base essentielle de la politique du logement	14
Coordonner les acteurs et évaluer la mise en œuvre du PLH	15
<b>Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins</b>	<b>17</b>
Répartir de manière équilibrée les logements locatifs aidés sur le territoire, dans une logique de renforcement de l'offre	18
Relever le défi de la production de logements abordables	20
Prendre en compte le phénomène de vieillissement et le handicap	22
Améliorer l'accès au logement des jeunes	23

<b>Axe 3 – L’habitat au cœur du développement durable du territoire</b>	<b>25</b>
Construire un habitat durable et adapté au climat méditerranéen	26
Lutter contre la précarité énergétique	28
Mener des actions ciblées d’amélioration du parc privé	29
Accompagner l’amélioration nécessaire du parc locatif aidé	31
<b>Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d’hébergement pour tous</b>	<b>33</b>
Assurer un droit au logement pour tous et l’équilibre social des territoires	34
Accompagner l’accès au logement des ménages défavorisés	35
Améliorer les conditions d’accueil et d’hébergement des gens du voyage	36



## PRÉAMBULE

Etape centrale dans l'élaboration du projet politique de l'agglomération nîmoise en matière d'habitat pour les 6 prochaines années, la rédaction du document d'orientation constitue la clé de voûte d'une construction solide où chaque élu, chaque partenaire a pu et su s'exprimer.

C'est l'aboutissement d'un formalisme partagé qui dresse les grandes lignes et enjeux sur lesquels le PLH a pour mission d'apporter des réponses.

Un effort particulier a été donné pour que ce document soit le résultat d'un travail collaboratif avec l'ensemble des Maires des communes de l'agglomération. Aboutir à un document fédérateur et convergent pour les communes a été le fil conducteur des nombreuses réunions de travail et de concertation, organisées par secteurs. Pour que ce travail soit constructif, Nîmes Métropole et l'Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne se sont largement investies pour rencontrer préalablement l'ensemble des élus des communes. Ce document consolide leurs attentes et enjeux en matière d'habitat et connecte ainsi les problématiques du logement, du foncier, de l'emploi, des services et des déplacements, dans une approche transversale et globale.

Cette volonté de transversalité est nécessaire pour bâtir un projet à la fois cohérent et réaliste pour les communes et ambitieux pour la Communauté d'agglomération qui souhaite enrayer la crise et ses effets sur le territoire.

Un recensement exhaustif de tous les fonciers disponibles à court et moyen termes a été effectué et a donc permis d'inscrire des objectifs de production de logements réalistes et pour lesquels le dynamisme des communes permettra de les atteindre.

Une mobilisation importante des élus des communes a rendu possible l'émergence de 4 axes principaux dont l'interconnexion est essentielle pour renforcer la portée de ce second PLH :

- Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise.
- Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins.
- Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire.
- Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d'hébergement pour tous.

## LE CADRE LÉGISLATIF

Le contenu du document d'orientation a été redéfini par le décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009. Précisé par l'article R.302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il « énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

## LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET LES PRIORITÉS D'ACTION DE NÎMES MÉTROPOLE

Le travail de concertation avec les acteurs locaux du logement (communes, collectivités territoriales, EPF, bailleurs sociaux, promoteurs, établissements bancaires...), croisé avec l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat ont permis de faire émerger des constats forts et des enjeux prioritaires pour le territoire. C'est sur ces points que l'action publique apportera prioritairement des réponses à travers les actions qui seront définies dans le PLH.

### Les enjeux liés aux évolutions sociodémographiques

Définition d'une répartition géographique des objectifs de production de logements soucieuse de la qualité de services et d'équipements des futurs habitants, dans un objectif de développement durable du territoire.

Développement, dans un cadre financier sécurisé, d'une offre adaptée aux jeunes ménages, actuellement bloqués dans leurs parcours résidentiels : PSLA, logements abordables, maintien d'une offre locative privée de qualité et suffisante.

Maintien d'un rythme de production ambitieux malgré la crise du logement pour atténuer la pression foncière et spéculative et accompagner la croissance économique, en orientant la production vers les produits les plus demandés.

Prise en compte du vieillissement dans tous les aspects de la politique de l'habitat, de la localisation des secteurs prioritaires de développement, aux types de structures collectives à privilégier sans oublier l'adaptation de l'existant.

Diversification des typologies de logements et des formes urbaines pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et à la complexification des parcours résidentiels.

Réalisation d'une offre de logements attractive pour les familles (individuel pur ou groupé avec espaces privés extérieurs) en cœur d'agglomération pour assurer la mixité sociale, dans des proportions mesurées et dans le souci d'un usage économe du foncier.

### Les enjeux liés aux capacités financières des ménages

Solvabilisation des classes moyennes par le développement de produits de logements adaptés aux capacités financières des ménages du territoire : logements locatifs aidés et intermédiaires, logements abordables en accession à la propriété.

Amélioration des conditions de vie des ménages modestes par une amélioration des performances énergétiques du parc public et privé.

Accroissement de l'offre locative aidée qui améliore les conditions de vie et de logement des ménages modestes, mais répond également aux besoins de nombreuses personnes aux revenus intermédiaires qui connaissent une rupture familiale ou professionnelle.

Développement de l'offre locative très sociale (PLAI), mais également amélioration et humanisation des structures d'hébergement existantes.

## Les enjeux du diagnostic et les priorités d'action de Nîmes Métropole

### Les enjeux liés aux caractéristiques du parc de logements

Orientation de la construction neuve vers les propriétaires occupants, dans un souci d'adaptation au mode de vie et au climat méditerranéen (espaces extérieurs, orientation du bâti, choix des matériaux, organisation interne du logement...).

Identification des copropriétés les plus dégradées dans la Communauté d'agglomération par la mise en place d'un observatoire et intervention dans le cadre d'un dispositif ANRU dans le quartier Pissevin.

Mise en place d'un dispositif d'analyse de la vacance à Nîmes afin de déterminer le gisement potentiel de remise sur le marché et des périmètres prioritaires d'intervention.

Diversification des produits de logements dans chaque opération d'ensemble afin d'améliorer les équilibres sociaux sur le territoire et de renforcer le taux d'équipement en logements SRU des communes périurbaines soumises à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accompagnement des mutations dans les lotissements par une politique publique adaptée (veille foncière, modification des règles du PLU...), complétée par l'initiative privée.

### Les enjeux liés à la construction neuve et aux évolutions du marché immobilier

Mise en place, en large concertation avec les collectivités locales, d'une politique communautaire de définition et de phasage des secteurs prioritaires de production de logements, traduite par une politique d'acquisition et d'aménagement foncier afin d'accroître la lisibilité et l'attractivité du territoire auprès des professionnels de l'aménagement et de la promotion.

Participation à l'effort national de construction (500 000 logements par an), en s'appuyant sur les dispositifs facilitateurs existants (dispositif de défiscalisation Duflot).

Développement des opérations d'ensemble et mobilisation des outils fonciers et juridiques existants afin de maîtriser la diversification de l'offre de logements et d'assurer une part de produits plus facilement commercialisables pour les promoteurs et aménageurs (logements locatifs aidés, logements abordables, maîtrise de la part des produits investisseurs...).

Mise en place d'une politique foncière en lien notamment avec l'Etablissement Public Foncier et d'autres opérateurs, afin de maîtriser les coûts d'acquisition des terrains et de faciliter la diversification de l'offre.

Renforcement de la maîtrise de la production et de la réalisation de fonciers équipés pour assurer une relative stabilité du rythme de construction dans un marché cyclique.

### Les enjeux liés aux besoins des publics spécifiques

Maintien d'une offre de qualité de logements étudiants et notamment du patrimoine géré par le CROUS, avec une veille particulière pour la cité Matisse, à intégrer dans un éventuel programme de rénovation urbaine du quartier.

Structuration et mutualisation des Résidences Habitat Jeunes et développement d'une offre disséminée dans le parc privé.



## Les enjeux du diagnostic et les priorités d'action de Nîmes Métropole

Incitation et aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Maintien d'un taux d'équipement suffisant en structures collectives médicalisées et développement de structures non médicalisées, éventuellement intergénérationnelles, qui favorisent le lien social.

Rénovation et réorganisation de l'offre d'hébergement spécifique sur Nîmes (urgence, stabilisation, CHRS) dans une logique de mutualisation des services et de diversification des réponses vers le « logement d'abord ».

Réalisation et gestion des aires inscrites dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et amélioration des conditions d'hébergement des populations sédentarisées, en particulier à Milhaud.

### Les enjeux liés au développement durable de l'habitat

Poursuite de la construction neuve en priorité dans l'enveloppe urbaine des communes, par la mobilisation et la libération des disponibilités foncières existantes dans les zones urbaines des POS et des PLU.

Amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé par l'intermédiaire des dispositifs et des aides financières existantes.

Développer des nouveaux programmes de logements économes en foncier, soucieux de réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation et de s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain (orientation et implantation du bâti, formes urbaines).

Renforcement de l'articulation entre développement de l'habitat, développement économique et développement de l'offre en transports en commun, par l'intégration en amont des projets des problématiques de desserte collective (TCSP, tramway, proximité d'une gare...).

Développement progressif des opérations exemplaires en matière de performance énergétique, de mixité sociale et de qualité architecturale et urbaine, dans la continuité de la charte de construction durable déjà en place et à l'instar de l'opération Hoche Université.



# Axe 1

Accompagner le  
développement  
de l'agglomération  
nîmoise

## Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Avec la délégation de la compétence des aides à la pierre et à plus forte raison avec « l'acte III de la décentralisation » à venir et la loi « Duflot II » présentée en Conseil des Ministres le 26 juin 2013, Nîmes Métropole tend à renforcer toujours plus son rôle de collectivité territoriale pilote en matière de politique du logement.

Dans ce sens, l'objectif de la Communauté d'agglomération est de poursuivre cette montée en charge en devenant l'ensemblier de toutes les actions en matière d'habitat et de foncier, l'acteur incontournable de la chaîne de production de logements, de l'acquisition du foncier à la livraison des logements. En collaboration étroite avec les communes, il s'agit de faire de la politique en matière de logements un levier essentiel de l'attractivité du territoire à travers la localisation des nouveaux logements et le soutien à un rythme de construction qui permette de répondre à des besoins importants.

### 1.1 Produire 1 610 logements par an

Notre projet est de construire 1 610 logements par an dans la Communauté d'agglomération. Cet objectif se veut à la fois réaliste et ambitieux. Il affiche la volonté de répondre à une forte demande en logement des ménages, tout en prenant en compte une conjoncture immobilière marquée depuis 2011 par l'arrêt brutal des ventes et un climat d'incertitude qui tend à perdurer.



Lotissement en cours de réalisation à Clarensac

D'un côté, le diagnostic du PLH met en évidence d'importants besoins en logements alimentés pour plus d'un tiers par l'évolution du nombre de ménages qui a augmenté près de deux fois plus vite que la population entre 1999 et 2009, et pour sa plus grande partie par une croissance démographique relativement forte (+0,9% par an). Or, le contexte de déficit chronique de la production depuis 2008 (1 300 logements par an en moyenne), qui tend à participer à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier, incite à maintenir un objectif soutenu de construction neuve dans le deuxième PLH.

D'un autre, la situation s'est fortement dégradée ces deux dernières années avec un ralentissement net de la croissance de l'emploi, et un rythme de construction neuve en perte de vitesse avec 1 200 logements commencés en 2011 et 650 en 2012 et des délais de commercialisation qui s'allongent, particulièrement dans le marché du neuf. Les logements autorisés accompagnent le mouvement et les perspectives à court terme ne laissent pas présager d'une relance de la construction.



Logement en construction à Caissargues

Sur la base de 3 scénarios démographiques réalisés par l'INSEE à partir du modèle OMPHALE 2010, Nîmes Métropole a opté pour le scénario volontariste et souhaite mettre en œuvre les moyens pour l'atteindre. Ce scénario s'appuie sur une diminution de la périurbanisation et des départs des jeunes actifs, en lien avec une augmentation de la facture énergétique et une politique publique forte de densification et d'amélioration de la qualité de l'habitat, ainsi qu'une optimisation des mobilités par le développement des transports en commun.

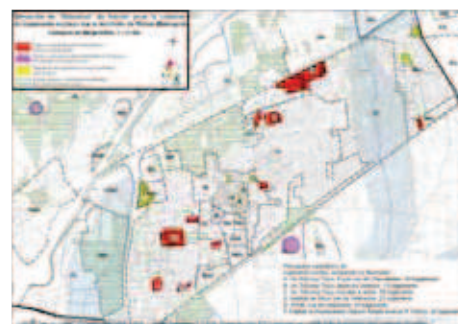
## Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Avec le choix de ce scénario, l'ambition de Nîmes Métropole est de maintenir une croissance démographique comparable à celle observée ces dernières années (0,94% par an), avec le maintien d'une forte attractivité auprès des ménages provenant de l'extérieur du département. Ce qui permettra d'atteindre une population de 254 000 habitants fin 2018 dans Nîmes Métropole, dont 152 000 à Nîmes. L'enjeu est d'inverser la tendance à une périurbanisation toujours plus lointaine avec un affaiblissement du poids de l'agglomération dans l'aire urbaine (+0,9% par an contre +1,1%) depuis 1999. Pour cela, il est souhaité de maintenir les jeunes actifs dans l'agglomération et de ralentir le départ des familles vers le périurbain.

En ce sens et en cohérence avec le SCoT du Sud du Gard, l'objectif est d'atteindre un taux de croissance annuel de 0,77% par an dans la ville-centre, avec un solde migratoire positif et une attractivité renouvelée.

Les travaux conduits avec les 27 communes ont permis de recenser un potentiel de plus de 10 000 logements à livrer dans le temps du PLH (2013-2018). Si les logements dont la livraison est prévue d'ici la fin de l'année 2015 devraient voir le jour au regard de la connaissance actuelle des projets, ce recensement nécessitera d'être actualisé pour les projets de moyen terme (livraison prévue entre 2016 et la fin de l'année 2018). Ce travail, retranscrit dans les fiches communales, permet d'identifier des secteurs ou communes où la réalisation de certains projets est stratégique pour répondre aux besoins. Ainsi, un travail de sensibilisation est à mener dans le cadre de la mise en comptabilité des PLU avec le PLH, notamment dans les communes où le potentiel offert par le document d'urbanisme est nettement inférieur aux besoins.

Pour répondre à cette ambition démographique renouvelée, Nîmes Métropole participera activement à la relance de la production de logements par la poursuite d'un soutien important au logement social, à l'accession sociale à la propriété ainsi qu'à la constitution d'une offre de logements à prix abordables, qui pourra également s'appuyer sur le renforcement d'une politique foncière et d'aménagement volontariste et dynamique.



Carte de libération du foncier de Marguerittes

### 1.2 Faire de l'habitat un facteur d'attractivité pour le territoire

Le PLH se fixe pour ambition de renforcer l'attractivité du territoire et d'accompagner son développement, dans le souci d'une amélioration du cadre de vie. Cette ambition se traduit par la volonté de renforcer la synergie entre habitat, déplacement et urbanisme.



Transport en Commun en Site Propre à Nîmes

La fluidité des déplacements domicile-travail, ou encore la possibilité pour des salariés de trouver un logement de qualité adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières à proximité de l'entreprise, sont autant de facteurs d'attractivité dans les choix d'implantation des acteurs économiques.

Ainsi, Nîmes Métropole s'engage dans la production de la moitié des nouveaux logements dans la ville-centre où sont concentrés emplois, services et desserte la plus forte en transports en commun. L'objectif est d'accroître

tout particulièrement l'offre le long de la ligne 1 de transport en commun en site propre, ainsi que le long de la future ligne 2 d'orientation Est-Ouest, en tenant compte des risques hydrauliques

## Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

retranscrits dans le PPRI. Dans le périurbain, l'effort de production sera porté par les communes identifiées comme les mieux desservies par les transports et offrant une part importante des emplois, équipements et services d'un secteur.

Dans ce sens, en amont des politiques foncières et d'aménagement, un travail de définition des secteurs privilégiés de développement urbain suivant des critères de proximité d'une centralité (offrant par définition équipements, commerces et services), de localisation ou non dans l'enveloppe urbaine de la commune, de proximité d'une gare ou d'un transport en commun à haut niveau de service, sera mené.

La démarche de libération du foncier, réalisée en 2010, a permis à la Communauté d'agglomération de se doter d'une connaissance fine du potentiel foncier à vocation habitat. Elle a été actualisée et enrichie par le recensement des programmes de logements en 2012 dans le cadre du diagnostic du PLH. C'est à partir de cette base de travail que pourra être mise en œuvre, de manière progressive et dans le temps du PLH, la définition de secteurs prioritaires pour la production de logements, en collaboration avec les collectivités locales.

Il s'agit de mettre en place un observatoire des sites et des projets qui, actualisé tous les deux ans, constituera la base de travail de l'ensemble de la politique foncière et habitat de l'agglomération. Pour chaque site identifié, des principes de programmation pourront être définis (part de logements locatifs aidés, de logements spécifiques, de logements abordables, formes urbaines préconisées...) suivant les critères présentés plus avant, afin de mettre en œuvre les objectifs du PLH et de conforter l'attractivité et la lisibilité extérieure de l'agglomération. Des orientations pour faire émerger les projets pourront être proposées : stratégie d'intervention, outils fonciers et réglementaires...

Les préconisations qui en découleront, pourront être reprises dans les futurs travaux du SCoT en révision puis dans les PLU. Il pourra nourrir la réalisation d'un guide de mise en compatibilité des PLU avec le PLH, dont l'objectif sera de mener un travail pédagogique qui facilitera l'intégration des objectifs du PLH dans toutes les pièces constitutives des PLU (rapport de présentation, PADD, pièces graphiques, annexes...).

### 1.3 Conforter la politique foncière, base essentielle de la politique du logement

La politique foncière est le levier d'action majeur pour la mise en œuvre d'une politique du logement opérationnelle et pour le soutien à l'effort de construction.

A partir de la définition des secteurs prioritaires de développement dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets, l'objectif est de favoriser une politique d'acquisition et de portage foncier qui a pour finalité de réaliser des opérations de logements diversifiées dont la qualité architecturale et urbaine est maîtrisée par la collectivité et facilitée par la régulation des prix.



Le Programme Local de l'Habitat préconise la constitution de réserves foncières de court et moyen termes en vue de réaliser des programmes mixtes. Pourra également être mise en place une pratique de minoration des prix des terrains. Cette action peut être financée en collaboration



## Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

avec la région Languedoc-Roussillon et l'Etablissement Public Foncier. Elle constitue, pour les communes déficitaires en logement social soumises à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, un investissement financier déductible du prélèvement prévu par la loi.

Nîmes Métropole a posé en 2012 les bases d'une collaboration avec l'Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon, dont 75% des engagements financiers sont consacrés au logement. La convention cadre signée pour cinq ans renouvelable l'an dernier a identifié 16 sites qui représentent 62 ha, dont 28 ha devraient être acquis d'ici cinq ans. Cette nouvelle offre foncière représente entre 1 100 et 1 600 logements pour un engagement financier estimé entre 10 et 15 millions d'euros.

Le deuxième PLH souhaite, dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets poursuivre et intensifier l'intervention de l'EPF sur le territoire communautaire pour qu'il contribue à la mise en œuvre des objectifs du PLH et à l'effort de construction. L'intervention de l'EPF devra être complémentaire de celle de Nîmes Métropole et de ses communes. D'une durée de 5 ans, les conventions opérationnelles de l'EPF sont destinées majoritairement à des opérations de court et moyen termes (zones U, zones AU, ZAD).

Pour la mise en œuvre de projets de long terme (porte Nord, quartier de la gare de Marguerittes...) dans une logique de veille foncière sur des terrains encore inconstructibles, le portage foncier constitue pour la collectivité un investissement intéressant. Il est le garant de prix de foncier maîtrisés et le signal fort et concret de la volonté de maîtriser le développement d'un secteur. Il peut être mis en place avec les communes en confortant la veille existante sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et par la mise en œuvre du droit de préemption urbain (DPU) quand la commune le souhaite.

### 1.4 Coordonner les acteurs et évaluer la mise en œuvre du PLH

Au-delà de ces aspects opérationnels fondamentaux, la Communauté d'agglomération s'engage à devenir le catalyseur de la réflexion autour des problématiques du logement et de l'habitat par l'organisation régulière de rencontres et de débats associant l'ensemble des professionnels et institutionnels du secteur œuvrant sur le territoire. Cette volonté traduit le double objectif d'assurer le suivi et la mise en œuvre des objectifs du PLH et de mettre à la discussion des thèmes et problématiques spécifiques liés à un contexte local ou conjoncturel.



ZAC de la gare centrale à Nîmes

Chaque année, comme cela est prévu par l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un bilan du PLH sera réalisé par l'agence d'urbanisme dans le cadre de l'observatoire du PLH et restitué en Commission Social et Habitat ainsi qu'en Conférence Locale de l'Habitat avant d'être soumis au vote et à la délibération du Conseil Communautaire. A mi-parcours, au bout de trois ans, un bilan de la réalisation du PLH sera envoyé pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat.

A partir des travaux menés dans le cadre de l'observatoire du PLH, l'identification de points de blocage, voire d'actions dont la mise en œuvre ou l'intérêt semblent remis en cause pourront faire l'objet de « matinales » regroupant l'ensemble des acteurs du logement présents dans l'agglomération, au rythme de deux à trois fois par an. L'objectif de ces rencontres sera de faire

## Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

émerger des solutions qui permettront de confirmer ou de réorienter les grands axes de la politique de la Communauté d'agglomération en matière d'habitat et de logement.

L'enjeu est de faire du PLH un document vivant et évolutif, à l'écoute des évolutions sociales, économiques et démographiques à l'œuvre dans le territoire. Le traitement des bases de données des partenaires de Nîmes Métropole (DREAL, DDTM, ADIL...) permettra à la Communauté d'agglomération d'avoir une vision actualisée tous les ans de la demande locative sociale, de l'évolution des prix du marché et des loyers, du rythme de construction et de commercialisation dans le souci de la mettre à la discussion avec l'ensemble des acteurs locaux du logement, institutionnels comme professionnels. La finalité étant de faire émerger des solutions pour permettre à tous les habitants de l'agglomération d'avoir un logement ou un hébergement adapté à leurs besoins.





Axe 2

Produire des  
logements en  
fonction des  
besoins

## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Si l'effort quantitatif à produire et sa répartition géographique sont fondamentaux pour développer l'offre et réduire la tension sur le marché du logement, la diversification de la construction neuve est un enjeu tout aussi important.

L'objectif est de produire des logements adaptés aux besoins des ménages. Deux aspects étroitement liés nécessitent une intervention collaborative des collectivités locales. D'une part, l'adaptation des produits aux capacités financières des ménages, d'autre part l'adaptation des typologies et des formes urbaines aux modes de vie, en lien notamment avec les caractéristiques du climat méditerranéen (espace privé extérieur, orientation du bâti...). En proposant des prix accessibles à une majorité de propriétaires occupants dans les programmes neufs, la réflexion sur les typologies, les formes urbaines ou encore la qualité des transitions entre espaces privés et publics s'en trouvera nécessairement approfondie.

Le deuxième PLH s'engage à favoriser la construction d'une palette de logements aussi large que la diversité de la demande, en renforçant l'offre en logements locatifs aidés aujourd'hui déficitaire, en développant une offre locative intermédiaire de qualité dans le neuf pour les jeunes actifs et personnes âgées, en proposant des logements en accession à la propriété à des prix abordables pour les classes moyennes, et en maîtrisant la part de l'accession libre aujourd'hui surreprésentée. Nîmes Métropole s'engage dans la production de près de 27% de logements locatifs aidés, 35% de logements intermédiaires (PLS, logements abordables) et de moins de 40% de logements libres (locatif privé et logement libre).

### 2.1 Répartir de manière équilibrée les logements locatifs aidés sur le territoire, dans une logique de renforcement de l'offre

Deux constats majeurs sont issus du diagnostic et vont guider la politique de Nîmes Métropole en matière de logements locatifs aidés.



Les logements sociaux du Clos des Capitelles

D'un côté, les besoins sont considérables dans une agglomération où près de 64% des ménages ont des revenus imposables inférieurs au plafond HLM (PLUS), dont 37% ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI (60% du plafond HLM), alors que ce chiffre est de 28% à l'échelle métropolitaine. Avec des revenus dits « intermédiaires », près de 15% des ménages se situent dans les plafonds de revenu du PLS (entre 100 et 130% du plafond HLM). Seulement 22% de la population n'est pas éligible à un logement locatif aidé. En 2010, plus de 6 500 ménages étaient en attente d'un logement, dont

près de 4 000 pour un premier accès au logement locatif aidé.

D'un autre, le parc locatif aidé est concentré à 90% à Nîmes et pour près de la moitié (45%) dans des zones urbaines sensibles. Cette concentration de logements locatifs aidés dans quelques quartiers pose des problèmes récurrents de sécurité, d'accès à l'emploi, de qualité du cadre de vie et de dégradation de la qualité de logements construits dans les années 1960 et 1970.

L'ambition pour le deuxième PLH est de produire 423 logements aidés familiaux par an, soit plus de 26% de l'objectif de construction. Ce qui signifie un effort significatif par rapport au premier PLH qui fixait pour objectif la réalisation de 378 logements aidés familiaux avec un taux d'effort autour de 20% de la construction neuve.

## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Avec l'effort constaté ces dernières années en matière de logements spécifiques (personnes âgées, étudiants...), la répartition affichée est une production de 80% des nouveaux logements comptabilisés au sens du L302-5 sous la forme de logements locatifs aidés familiaux et 20% sous la forme de logements spécifiques et de conventionnements dans le parc privé. L'objectif global de logements SRU est ainsi de 480 logements par an.



Programme de logements « La Noria » à Manduel

Au total, avec 482 nouveaux logements par an comptabilisés au sens de l'article L.302-5 du CCH, l'objectif est de porter le taux d'équipement de Nîmes Métropole de 17,5% en 2011 à 19,5% à la fin de l'année 2018. L'objectif de production neuve de logement social se répartit de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire avec un effort porté en priorité par les communes qui présentent un déficit au titre de l'article L.302-5. La ville-centre maintiendra un taux situé autour de 25% de logements locatifs aidés, tandis que le taux d'effort sera de 30% minimum dans les communes déficitaires, entre 27 et 28% pour les communes de plus de 1 500 habitants et entre 22 et 27% pour les communes de moins de 1 500 habitants. Grâce à cet effort, à la fin du PLH, Saint-Gilles atteindra le taux de 20% de logements aidés et les communes déficitaires verront leur taux moyen passer de 3,8 à 10%.

Pour atteindre cet objectif d'accroissement significatif de l'offre de logements locatifs aidés dans les six années à venir, un effort financier important sera porté en grande partie par Nîmes Métropole et l'Etat. Pour financer la production en PLAI et PLUS (hors prêts), près de 2,2 M€ ont été engagés en 2011 et plus de 1,3 M€ en 2012. En 2011, l'Etat a délégué plus de 1,2 M€ de crédit et près de 500 000€ en 2012. Pour construire 360 logements locatifs aidés familiaux par an financés en PLUS et PLAI, Nîmes Métropole s'engage à mobiliser 3 M€ par an pour les six années à venir. Afin de ne pas subir de transfert de charges trop lourd et de ne pas peser trop lourdement sur les capacités d'autofinancement des organismes de logement social, les besoins de financements en crédit d'Etat sont estimés à 2M€ par an.

L'engagement des bailleurs sociaux du territoire à relever ce défi dans le cadre d'un partenariat avec Nîmes Métropole paraît indispensable. Des conventions de partenariat fixant des engagements réciproques à l'échelle de la Communauté d'agglomération seront signés après l'adoption du PLH. Ils pourront intégrer des objectifs de construction et de réhabilitation ainsi que des principes de gestion et de peuplement (voir partie 4.1).

Si l'effort de renforcement de l'offre locative aidée est fondamental, l'enjeu de répartition équilibrée de l'offre l'est tout autant. La mixité sociale devra s'exprimer à l'échelle de la Communauté d'agglomération et des communes, ainsi qu'à l'échelle de l'opération lorsque cela sera possible. Les difficultés que connaissent les zones urbaines sensibles où sont concentrés plusieurs centaines de logements locatifs aidés mettent en évidence l'impérieuse nécessité de ne pas reproduire ce schéma. Dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets notamment, seront identifiés les secteurs préférentiels de développement de l'habitat.

De manière générale, Nîmes Métropole encourage la réalisation d'opérations intégrant un équilibre entre les produits de logements. Les programmes intégralement sociaux seront de préférence de taille raisonnable et variable en fonction des communes et des sites identifiés, afin d'éviter tout phénomène de spécialisation sociale d'un quartier.

Pour mettre en œuvre cette politique, la charte intercommunale de peuplement sera un outil important qu'il faudra associer, pour les communes qui le souhaitent, au développement des servitudes de mixité sociale et autres outils juridiques offerts par les documents d'urbanisme.

## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

D'un point de vue opérationnel, les rencontres organisées dans le cadre du suivi et de l'animation du PLH seront l'occasion d'organiser des partenariats entre promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux afin de faciliter la mise en œuvre de la mixité dans les programmes de logement et dans les opérations d'ensemble.

### 2.2 Relever le défi de la production de logements abordables

Le prix du logement a doublé ces dix dernières années dans l'agglomération nîmoise, tandis que les revenus ont augmenté dans le même temps d'environ 25%. Associée à la suppression du Pass Foncier et du prêt à taux zéro dans l'ancien, cette évolution a pour conséquence une part de ménages primo-accédants ou plus généralement de classes moyennes en constante diminution, avec pour effet induit un blocage des parcours résidentiels. De fait, les logements construits aujourd'hui ne sont accessibles financièrement qu'à moins de 20% des ménages les plus aisés du territoire et 80% des logements collectifs vendus ces dernières années l'ont été à des investisseurs dans une logique de défiscalisation.

Ces constats expliquent en grande partie la pérennité de la crise, et donc les difficultés de commercialisation actuelles des logements neufs. Ils sont une des raisons du départ des jeunes actifs à des distances de plus en plus grandes de la ville-centre et de l'agglomération. Ils pénalisent également le développement économique, faute de proposer aux salariés un logement adapté à leurs besoins.

Pour répondre à cet enjeu, Nîmes Métropole a mis en place un dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété destiné aux primo-accédants sous conditions de ressources. Une subvention de 3 000 € est accordée au ménage accédant, elle est doublée s'il loge dans le parc locatif aidé. Cette aide, qui s'applique également dans le cadre d'un PSLA, est limitée par un plafond en matière de coût d'acquisition. Par délibération du 15 juillet 2013, la Communauté d'agglomération a souhaité renforcer et ouvrir ce dispositif à un plus grand nombre par le rehaussement des plafonds de ressources et des plafonds de prix de vente, en ouvrant également la possibilité de mensualiser la subvention.

Par cette même délibération, Nîmes Métropole participe désormais également à la baisse du coût du crédit. La Communauté d'agglomération met en place un dispositif d'aide, en partenariat avec le secteur bancaire, afin de proposer aux ménages éligibles au règlement de Nîmes Métropole en matière d'accession à la propriété, un prêt d'un montant maximum de 15 000 € sur une durée de 12 ans maximum dont les intérêts d'emprunt sont pris en charge par la Communauté d'agglomération, jusqu'à 4 000 € par dossier. D'autres pistes seront explorées.



Mais l'objectif du deuxième PLH est de renforcer cette politique et d'apporter une réponse plus complète en matière de logements abordables, en intervenant sur l'offre nouvelle pour faire baisser les prix de vente. L'ambition est de réaliser 10% de la construction neuve sous la forme d'une accession abordable, soit 160 logements par an, qui compléteront l'offre déjà programmée en TVA à 7% dans les périmètres de rénovation urbaine.

## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Parmi ces 160 logements, l'objectif est de proposer 60 logements en PSLA, dans le cadre d'un partenariat renforcé avec les organismes de logements sociaux. Pour cela, Nîmes Métropole continuera à garantir les emprunts liés au financement des PSLA et renforcera la communication et l'information auprès des ménages, tout en encourageant les bailleurs sociaux à développer cette offre.

Nîmes Métropole souhaite également aider et participer à la réalisation de 100 logements abordables par an. Pour cela, plusieurs leviers vont être mobilisés. Dans un premier temps, l'observatoire des sites et des projets permettra de définir les programmes susceptibles de comporter une part de logements abordables et pourra en définir la proportion. Ces sites seront définis suivant des critères de localisation, en priorité sur des terrains aménagés par la puissance publique ou des opérateurs privés, ou encore portés par l'Établissement Public Foncier.

Une fois définis, ces projets feront l'objet, en lien avec des co-financeurs comme la région Languedoc-Roussillon, de subventions aux opérateurs sous forme de minoration des charges foncières. Cette subvention permettra de réserver à des ménages habitant ou travaillant sur le territoire et répondant à des conditions de ressources de bénéficier de logements neufs à un prix de vente fixé par délibération du Conseil communautaire, qui pourrait être fixé entre 2 000 et 2 200 €/m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un enjeu prioritaire pour Nîmes Métropole pour lequel les critères d'attribution (plafonds de ressources, prix de vente plafond...) ou les clauses anti-spéculatives devront être préalablement établis dans le cadre d'une réflexion élargie afin de répondre au plus près des besoins locaux et de la volonté des élus.

En plus de l'accession à la propriété, le diagnostic a mis en avant un besoin en matière d'offre locative privée de qualité. Avec un parc locatif privé de qualité très moyenne et des locataires aux revenus plutôt faibles, le dispositif de défiscalisation Duflot pourra permettre d'encourager les propriétaires bailleurs, à travers une réduction d'impôts, à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement.

Le dispositif de défiscalisation permettra également d'encourager la production d'une offre locative privée neuve et de qualité. L'objectif est de proposer des appartements neufs (performance RT2012) à un niveau de loyer situé autour des plafonds PLS 2013, grâce à une modulation des plafonds de loyer qui sera proposée en Comité Régional de l'Habitat. Cette offre pourra s'adresser aux nouveaux actifs entrants sur le territoire et aux ménages à revenus intermédiaires et aisés, aujourd'hui bloqués, faute de produits, dans un logement ancien à faible performance énergétique.

Enfin, dans un cadre législatif évolutif (projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové notamment) et dans un secteur en permanente recherche de solutions pour produire des logements de qualité à moindre coût, la mise en place d'un Fonds d'Innovation pour le Logement doit encourager les initiatives locales et innovantes. Des aides pourront être mises en place pour des projets qui proposent de nouvelles manières de faire, que ce soit au regard d'un montage juridique et financier, d'une méthode de construction ou encore de la conception du programme. L'habitat participatif ou les méthodes alternatives de financement sont autant de pistes intéressantes à développer avec les bailleurs sociaux et les SEM.



## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

### 2.3 Prendre en compte le phénomène de vieillissement et le handicap

L'arrivée massive des baby-boomers dans la classe d'âge des plus de 80 ans et dans la phase de perte progressive d'autonomie devrait intervenir entre 2025 et 2050. Toutefois, d'ici 2020, la Communauté d'agglomération devrait déjà compter 12 000 personnes de plus de 60 ans supplémentaires. Ce qui fait des questions de la dépendance et plus généralement du handicap un enjeu important pour le territoire, qu'il s'agit d'anticiper et d'accompagner pour améliorer le quotidien de ces personnes.

Avec plus de 2 000 places en EHPAD, un effort de rattrapage en structures d'hébergement collectives médicalisées a été porté durant le premier PLH puisque les objectifs ont été dépassés. Les orientations du deuxième PLH, en articulation avec le Schéma départemental d'action sociale et médico-sociale en faveur de l'autonomie des personnes, sont le maintien à domicile et le soutien à l'autonomie des personnes.

Deux actions à destination des personnes âgées seront poursuivies et confortées :

- **Le maintien à domicile.** L'âge moyen d'entrée en maison de retraite ne cesse de reculer. Il est aujourd'hui de 83 ans et l'espérance de vie n'y est que de 2 à 3 ans. La grande majorité des personnes de plus de 75 ans vit à son domicile et souhaite y demeurer le plus longtemps possible, en raison notamment d'un environnement social familial et de commerces et services connus. Nîmes Métropole souhaite accompagner les personnes âgées ou en situation de handicap dans l'amélioration et l'adaptation de leur logement pour favoriser le maintien à domicile. Fin 2011, la Communauté d'agglomération a contractualisé avec l'Etat dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » pour 2012 et 2013, avec pour objectif de subventionner à hauteur de 40 à 65% des travaux d'adaptation au handicap de 59 propriétaires occupants aux revenus modestes. En lien avec l'évolution des priorités de l'Anah, ce dispositif s'est ouvert dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013 aux propriétaires bailleurs et a revu à la hausse les conditions de ressources des ménages éligibles. Il pourrait être prorogé par l'ANAH entre 2014 et 2017 avec de nouveaux objectifs. En matière d'adaptation du parc public, en lien avec les conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux du territoire et dans le cadre d'une convention de partenariat avec Nîmes Métropole, une enveloppe financière et des objectifs chiffrés seront établis dans la Communauté d'agglomération. Aujourd'hui, la Communauté d'agglomération finance les travaux d'amélioration à hauteur de 1 000 € par logement, plafonné à 25% du montant des travaux. Cette aide est cumulable avec les aides existantes dans la convention signée avec l'ANRU et l'amélioration des performances énergétiques des logements. Pour la construction neuve, l'observatoire des sites et des projets pourra identifier des sites préférentiels, suivant des critères de localisation, pour la réalisation de programmes de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite avec des modalités d'attribution spécifiques.
- **Le développement d'une offre nouvelle entre maintien à domicile et structure d'hébergement collective classique (EHPAD, USLD).** Cette offre nouvelle, dénommée « concept d'habitat alternatif socialisant pour personnes âgées », se caractérise par des opérations de 15 à 20 logements en moyenne, situées à proximité d'équipements et de services, et adaptées à la perte de mobilité. Ils facilitent l'accès au soin et proposent des activités sociales à destination de personnes âgées autonomes qui pourront y demeurer en cas de réduction d'autonomie. La



Un vieillissement de la population à anticiper

## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

demande est particulièrement forte pour ces structures qui associent lien social et aide adaptée en fonction des besoins. Nîmes Métropole expérimente ces nouvelles structures destinées à des personnes disposant de faibles ressources dans plusieurs communes de l'agglomération, à Nîmes et Manduel notamment. Ces premières expériences permettront d'asseoir le modèle économique de structures qui offrent adaptation du logement et accompagnement tout en proposant des loyers et des charges maîtrisés. Symbole de la volonté de développer ces structures, la délibération communautaire du 15 juillet 2013 offre une subvention de 10 000 € par logement en « concept habitat alternatif », quel que soit le mode de financement sollicité, à partir d'un programme de 10 logements.

Pôle de recherche, d'enseignement et de développement économique dans l'accompagnement de la longévité, l'Institut Méditerranéen des Métiers de la Longévité a été créé en 2011. Implanté à Nîmes, il propose des formations professionnelles et continues avec l'école des mines d'Alès et travaille notamment à la création d'appartements expérimentaux destinés à tester les nouvelles technologies avant leur mise sur le marché. Dans le cadre du Fonds d'Innovation pour le Logement, des expériences pourront être développées afin de proposer de nouvelles solutions pour améliorer le quotidien des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie et anticiper l'accroissement de cet enjeu dans les décennies à venir.

Enfin, un travail est mené avec les bailleurs sociaux du territoire afin d'établir un recensement exhaustif et une mutualisation de la connaissance des logements adaptés dans le parc public. Ce travail est piloté par la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité aux Personnes Handicapées, créée en 2007, dont l'une des missions, inscrite dans l'article L2143-3 est d'organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées. Le recensement permettra d'identifier le niveau d'accessibilité des logements et facilitera la stratégie d'intervention des bailleurs sociaux, dont les objectifs quantitatifs sont inscrits dans leurs conventions d'utilité sociale. A travers une meilleure connaissance de l'offre, l'enjeu d'une telle démarche est également de faciliter et d'améliorer l'accès à un logement adapté aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, qui constituent des publics prioritaires.



Les personnes à mobilité réduite : des besoins spécifiques

### 2.4 Améliorer l'accès au logement des jeunes

La population de Nîmes Métropole est particulièrement jeune, comptant près de 50 000 personnes âgées entre 15 et 29 ans. La proportion des 15-29 ans y est supérieure à celle des agglomérations de Perpignan et d'Avignon, avec une part relativement faible d'étudiants. L'enjeu du logement et de l'hébergement de jeunes, en moyenne moins diplômés et plus précarisés que dans le reste du pays, se pose dans notre territoire avec une acuité particulière.

Près de la moitié des 15-24 ans de Nîmes Métropole est en situation professionnelle précaire (stage, apprentissage, CDD...) qui rend l'accès au logement particulièrement difficile pour les jeunes ayant quitté le domicile parental.

## Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Le premier PLH a vu une réorganisation et une mutualisation des quatre résidences habitat jeunes de Nîmes, qui avec un peu plus de 400 places financées en grande partie en PLAI, offrent une capacité d'accueil suffisante. Nîmes Métropole souhaite accompagner l'amélioration de ces structures collectives afin de transformer notamment les chambres en logements pour répondre aux besoins des jeunes. Ces structures sont essentielles pour permettre aux jeunes en errance ou en rupture familiale, aux jeunes mères isolées, ou encore aux jeunes en mobilité ou en insertion professionnelle de trouver un lieu qui les accompagnera dans leur recherche d'emploi et de logement autonome.



*L'accès au logement, parcours du combattant pour les jeunes*

L'objectif de Nîmes Métropole, en collaboration avec le Conseil Général, est d'accompagner les démarches innovantes en cours qui visent, en lien avec les nouveaux besoins des jeunes, à développer une offre diffuse dans le parc de logement classique. En juillet 2012 ont été mises en service 16 places dans le cadre de l'acquisition-amélioration de l'Hôtel de la Mairie, financées en PLAI spécifiques par Nîmes Métropole. D'ici 2016 ce seront 16 studios répartis dans le parc privé classique qui pourront être financés par Nîmes Métropole et proposés à la location par les Résidences Habitat Jeunes.

Pour mieux accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel, la Communauté d'agglomération accompagne également l'agence immobilière à vocation sociale et l'Espace Habitat Jeunes inaugurés en septembre 2012. L'AICS propose aux jeunes des logements avec des loyers inférieurs aux prix de marché en se portant garant auprès des propriétaires et en proposant des frais d'agence moins élevés. Porté par trois acteurs principaux (la résidence Monjardin, l'Association pour le Logement dans le Gard et l'Espelido) et inscrit dans le PDALPD 2013-2017, l'espace Habitat Jeunes a pour mission d'améliorer l'accès au logement des jeunes, par le biais d'informations sur les dispositifs et structures existants et par la mise en réseau des acteurs (RHJ, associations, AICS, CCAS, services de l'Etat...). Il a bénéficié d'une subvention d'investissement de Nîmes Métropole. Nîmes Métropole propose des subventions aux associations qui œuvrent au service des jeunes, lorsque leur bilan d'activités fait ressortir des interventions sur le territoire communautaire.

Avec la réalisation ces dernières années des résidences universitaires Hoche et Clérisseau, proposant 210 places à elles deux, l'offre actuelle du CROUS à destination des étudiants boursiers est suffisante et permet de répondre à la totalité des demandes. Dans le cadre de l'éventuel projet de rénovation urbaine du quartier Pissevin, la réflexion pourra intégrer la sécurisation et la meilleure intégration de la Cité Matisse dans le quartier.

Avec un niveau de loyer relativement accessible par rapport à d'autres villes moyennes universitaires de l'arc méditerranéen, Nîmes connaît un développement important de la colocation ces dernières années, financièrement plus intéressante que l'offre en résidence étudiante privée, particulièrement étoffée. Avec le projet d'écoquartier Hoche Université et le regroupement d'une partie des formations sur site, l'enjeu porte essentiellement sur la typologie des logements dans le projet en lui-même et dans les programmes qui seront réalisés dans son environnement.



Axe 3 | L'habitat au  
cœur du  
développement  
durable du  
territoire

## Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

La définition du développement durable communément admise est celle de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Pour atteindre cet objectif, le concept s'appuie sur trois piliers : l'économie, le social et l'environnemental.

Le deuxième PLH de Nîmes Métropole souhaite participer à la mise en œuvre d'un modèle durable de production de logements. Ce modèle à construire doit favoriser le choix de matériaux et d'entreprises locales pour dynamiser l'emploi, être soucieux d'une bonne performance énergétique et de formes urbaines économes en foncier pour préserver l'environnement et se prémunir des risques naturels, tout en produisant des logements financièrement accessibles, avec des charges maîtrisées.

Mais pour atteindre ces objectifs, le grand chantier en matière de qualité environnementale porte sur le parc existant. L'amélioration des performances énergétiques du parc privé comme public, les nouvelles politiques de rénovation urbaine dans les quartiers sensibles et la redynamisation des centres des villes et villages sont des priorités pour réduire la demande énergétique dans l'habitat, relancer le secteur du bâtiment et de l'artisanat et redonner une capacité financière aux ménages.

### 3.1 Construire un habitat durable et adapté au climat méditerranéen

La Ville de Nîmes a mis en place dès 2008 une Charte de Construction Durable à destination du parc immobilier municipal (équipements scolaires, sportifs, culturels...) qui a permis d'anticiper la réglementation thermique 2012 afin de tendre vers des bâtiments à énergie positive (objectif de 40kWh/m<sup>2</sup>/an pour les constructions neuves). Les objectifs ont été atteints et ont permis de mettre en place un Plan de Rénovation Thermique du parc immobilier existant ou encore de rendre obligatoires les écolabels et autres certifications pour les achats de matériaux.



Résidence universitaire de l'opération Hoche Université

Réaffirmée et confortée en 2010, cette charte a vocation à être étendue à l'ensemble du territoire de Nîmes Métropole ainsi qu'au secteur de l'habitat. Le deuxième PLH souhaite continuer dans cette voie et permettre la construction d'un habitat plus durable, adapté aux caractéristiques du climat méditerranéen. L'objectif est d'identifier des projets d'aménagement d'ensemble qui devront respecter des principes de localisation et d'insertion du projet dans son territoire, de choix des matériaux ou encore de mixité sociale. Pour atteindre cet objectif, l'adhésion de professionnels du secteur (promoteurs, aménageurs, entreprises du bâtiment...) à la charte est un préalable indispensable. Ce référentiel de construction durable est actuellement expérimenté dans le cadre d'une consultation lancée par la SPL Agate sur un îlot du projet Hoche Université.

Le second levier est la diffusion de l'information ainsi que la formation des artisans et des professionnels du bâtiment en lien avec la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) et la Fédération Française du Bâtiment (FFB). Dans le cadre des dispositifs existants (PIG Habiter Mieux notamment), Nîmes Métropole pourra exiger des labels ou certification d'éco-construction pour débloquer les financements auprès du bénéficiaire (éco-artisan, mention RGE « Reconnu Grenelle de l'Environnement »...). En lien avec ces fédérations, un travail sera mené pour que les cahiers des charges des opérations pilotées par la Communauté d'agglomération assurent le choix de la qualité.

### Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

Suivant les mêmes modalités de mise en œuvre (travail de sensibilisation avec les fédérations, rédaction des cahiers des charges...), l'enjeu est également de développer les filières courtes dans le choix des matériaux, avec une préférence pour les matériaux adaptés au climat méditerranéen et offrant un bon confort d'isolation.

En matière d'adaptation au climat méditerranéen, une étude pourra définir les grands principes de l'éco-construction dans la région qui pourra être intégrée à la charte de construction durable et dans les objectifs des opérations d'ensemble d'intérêt communautaire. L'association interprofessionnelle Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), implantée en région PACA, intervient ponctuellement sur le territoire de Nîmes Métropole. Afin de développer et de structurer la filière de l'aménagement, la construction et la réhabilitation durables en prenant en compte les spécificités climatiques et culturelles méditerranéennes, elle axe son action autour de l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage, l'accompagnement des entreprises dans la mutation de leur savoir-faire et la capitalisation des retours d'expériences. Labellisée PRIDES par la région PACA, elle pourra l'être également par la région Languedoc-Roussillon et jouer un rôle sur le territoire.

L'objectif, à travers la charte de construction durable et le développement des procédures d'aménagement d'ensemble de type ZAC est de développer et généraliser des opérations exemplaires d'un point de vue de la qualité environnementale, à l'exemple de l'opération Hoche Université primée en 2011 au concours écoquartier du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. La multiplication de quartiers durables aura pour avantage de développer des compétences et savoir-faire en matière de gestion de projets durables. La collaboration entre les services habitat, construction et développement durable pourra être confortée dans le pilotage de ces dossiers sur le principe du mode projet mis en place par la Communauté d'agglomération.

En matière de risque d'inondation, les grands travaux de réduction de la vulnérabilité du cadre bâti, lancés en 2007, s'achèvent en 2013 à Nîmes. Ils ont été menés dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations, appelé programme CADEREAU. D'un coût de 59 millions d'euros, co-financés par la Ville, l'Etat, Nîmes Métropole et la Région, ils doivent permettre de faire face à un événement proche de celui de 2005. C'est dans ce cadre qu'a été révisé le PPRi de Nîmes (2012). Suite aux épisodes de 2002 et 2003, le PPRi Gardon Amont a été révisé en 2008 et les PPRi Rhône et Vistre sont en cours de révision.



L'inondabilité : un risque très présent dans l'agglomération

Un PAPI II, dont la rédaction des actions est en cours, portant sur la période 2014-2020, s'engage, pour un montant de 124 millions d'euros porté en grande partie par la Ville de Nîmes, à mener des travaux de protection des ouvrages hydrauliques, de ralentissement des écoulements, de réduction de la vulnérabilité du cadre bâti, mais également des actions d'amélioration des dispositifs d'alerte et de gestion de crue ou encore d'amélioration de la connaissance du risque.

Dans ce contexte réglementaire renouvelé, l'objectif du PLH est également de renforcer la politique de renouvellement urbain menée ces dernières années (80% des logements construits dans l'enveloppe urbaine à Nîmes) et de réduire la perméabilisation de nouvelles surfaces agricoles et naturelles. Il s'agit d'optimiser les disponibilités foncières offertes par le nouveau PPRi de la ville-centre, en s'appuyant notamment sur l'observatoire des sites et des projets. La charte de construction durable pourra renforcer le volet de réduction de la vulnérabilité face au risque

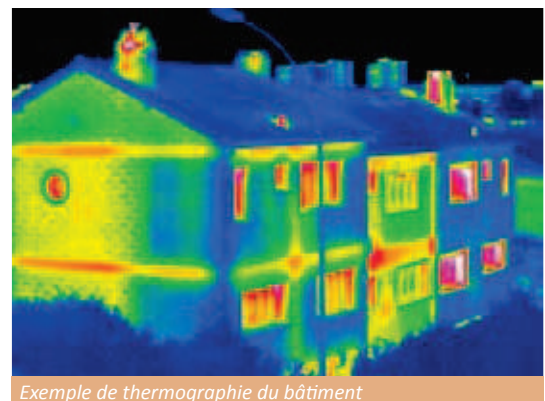
## Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

d'inondation, à l'échelle du quartier, du projet, comme du bâtiment. Les principes inscrits pourront également être reportés dans les PLU du territoire communautaire.

L'Ouest de la ville de Nîmes est relié depuis les années 1960 à un réseau de chauffage urbain d'une puissance de près de 100 MW qui alimente 6 200 équivalent logements, principalement dans les quartiers de Pissevin et de Valdegour. Ce réseau de chaleur est désormais alimenté par des déchets ménagers et plus aucune source d'énergie fossile. Il a vocation à se développer et les nouvelles opérations y seront raccordées, dans la mesure du possible. Une baisse des charges de 30% liée au chauffage urbain pour les immeubles raccordés a été rendue possible grâce à la mise en oeuvre de la nouvelle délégation de service public pilotée par la Ville de Nîmes.

### 3.2 Lutter contre la précarité énergétique

La précarité énergétique a été définie et inscrite dans la loi du 12 juillet 2010, appelée « Grenelle II ». Une personne est en situation de précarité énergétique lorsqu'elle « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Dans la conception anglo-saxonne, un ménage est en situation de précarité énergétique lorsque 10% de son budget est consacré à l'énergie.



Exemple de thermographie du bâtiment

Avec un revenu médian faible associé à un parc de résidences principales constitué à 62% de logements dont la consommation énergétique est supérieure à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an, la précarité énergétique est une problématique particulièrement forte dans l'agglomération nîmoise. Ce sont aujourd'hui plus de 15% des ménages qui sont en situation de précarité énergétique. Avec la hausse des prix de l'énergie dans les années à venir, plus de 25% des ménages auront des difficultés à payer leurs factures énergétiques ou seront dans l'obligation de restreindre leur consommation en 2020.

Dans le neuf, la nouvelle réglementation thermique et la généralisation de la charte de construction durable devraient participer à une prise en compte toujours plus forte des performances énergétiques des bâtiments. Mais la priorité se situe dans l'intervention sur le parc existant qui apparaît comme un objectif prioritaire du deuxième PLH.

Dans le double objectif de réduire la consommation énergétique du secteur résidentiel et d'aider les ménages modestes à réduire leur facture énergétique afin de bénéficier de conditions de vie décentes, plusieurs actions sont menées, en lien avec d'autres acteurs institutionnels. Elles seront poursuivies, améliorées et confortées dans les six années à venir.

En 2010, dans le cadre de l'agenda 21, Nîmes Métropole a mené une campagne de thermographie aérienne afin de bénéficier d'une cartographie précise des déperditions de chaleur du cadre bâti et pour sensibiliser les propriétaires aux enjeux de la réhabilitation énergétique. Des réunions de sensibilisation ont été organisées, en lien avec l'espace info énergie du CAUE, dans de nombreuses communes de Nîmes Métropole. Les résultats de la thermographie aérienne seront prochainement mis en ligne avec la mise en place d'un guichet unique qui proposera notamment de rapprocher les propriétaires intéressés vers des artisans et professionnels sélectionnés.

## Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

En 2011, Nîmes Métropole a signé avec l'Etat un contrat local d'engagement pour la mise en œuvre sur son territoire du Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux». Ce dispositif porte pour l'instant sur les années 2012 et 2013. Si l'ANAH le souhaite, il pourra être poursuivi de 2014 à 2017. L'objectif pour les années 2012 et 2013 est la réhabilitation thermique de près de 200 logements. Pour améliorer de 25% la performance énergétique de logements, les travaux seront subventionnés à hauteur de 30 à 50%, dans la limite d'un plafond de 20 000 €. Ces aides sont apportées conjointement par l'ANAH et la Communauté d'agglomération. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, les aides sont ouvertes aux propriétaires bailleurs et les plafonds de ressources ont été revus à la hausse par l'ANAH. Cette aide est cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro qui permet de défiscaliser les travaux d'amélioration énergétique des logements.

### 3.3 Mener des actions ciblées d'amélioration du parc privé

Nîmes Métropole dispose d'un parc de résidences principales d'environ 100 000 logements. Avec une croissance démographique soutenue, le parc est de construction récente puisque près de la moitié (47%) des résidences principales ont été construites après 1975 et les premières normes de réglementation thermique. Les logements anciens, construits avant la seconde guerre mondiale, représentent 23,7% du parc, un taux nettement inférieur aux moyennes départementale (29,3%) et nationale (31%).



La percée Clérisseau à Nîmes

Le parc privé potentiellement indigne représente un peu plus de 8 000 logements en 2010, dont près de 5 500 à Nîmes. Ce qui signifie que 9,4% des résidences principales du parc privé sont considérées comme potentiellement indignes, un chiffre qui souligne la qualité globale du parc puisque, à titre de comparaison, ce taux est de 10,4% dans la région PACA. Toutefois, Saint-Gilles ou des quartiers de Nîmes comme Nord Gambetta et Richelieu concentrent des logements qui présentent un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, avec des taux de parc potentiellement indignes situés entre 16% pour Saint-Gilles et 32% pour le quartier de Nord-Gambetta. Ces logements sont pour les trois-quarts dans le parc locatif privé.

Nîmes Métropole dispose de plusieurs leviers pour résorber le parc de logements dégradés voire indignes et de nombreuses actions sont en cours et seront poursuivies durant le deuxième PLH :

- La Communauté d'agglomération est délégataire des aides à la pierre pour l'amélioration de l'habitat privé pour le compte de l'ANAH. Entre 2011 et 2012, près de 2,2 M€ de crédits ANAH ont permis d'améliorer plus de 250 logements, très majoritairement à loyer conventionné social ou très social. Selon les critères d'éligibilité de l'Anah (plafonds de ressources, statut d'occupation), la collectivité finance, entre 5 et 15% suivant les ressources du bénéficiaire, un plafond de travaux de 50 000 € pour la sortie d'insalubrité et de 20 000 € pour les autres travaux. Ces financements peuvent être complétés par une prime économie d'énergie de 500 € par logement, une prime de réduction de loyer de 100 €/m<sup>2</sup> pour les propriétaires bailleurs ayant souscrit une convention avec l'ANAH à loyer social ou très social, une prime de sortie d'insalubrité de 1 000 € par logement, ainsi qu'une prime de conventionnement.



### Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

Ces actions seront poursuivies et les financements croisés développés afin de sensibiliser et d'encourager les propriétaires à mener une intervention globale de l'amélioration de leur logement : amélioration du confort, de la performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie. En ce sens, la diffusion de l'information et la communication autour des dispositifs existants sera renforcée pour amplifier la dynamique de réhabilitation des logements. Dans un souci de maîtrise de la dépense publique, l'enjeu est également d'améliorer la prévention et le contrôle de la décence des logements. Proposée par la loi Engagement National pour le Logement de 2006, l'obligation pour les propriétaires bailleurs de remplir une déclaration préalable de mise en location pourra être expérimentée dans certaines communes. Elle permet d'identifier, en amont de la location, des situations d'indécence ou de suroccupation et ainsi d'intervenir le plus tôt possible.

- La création de dispositifs d'aides sur des périmètres définis tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les OPAH-Renouvellement Urbain et le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Deux programmes sont en cours et poursuivront leur période effective pendant la durée du deuxième PLH. Il s'agit de l'OPAH RU du faubourg Nord Gambetta et du PNRQAD du centre-ville de Saint-Gilles. Lancée en mai 2009, l'OPAH RU Nord Gambetta s'achèvera en juin 2014. Son objectif, sur 5 ans, est de reconquérir et de transformer durablement le quartier par une intervention sur le bâti existant tout en préservant la mixité sociale. L'objectif est de réhabiliter 275 logements dont 85 logements en sortie d'insalubrité, de mener une RHI pour reconstruire 30 logements, de mener une opération d'amélioration pour restaurer 80 façades, de réaménager les espaces publics et de réhabiliter 26 immeubles avec DUP dans le cadre du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI).



Le PNRQAD de Saint-Gilles, signé pour une durée de 7 ans, de 2012 à 2018 et d'un coût global de 21 millions d'euros, prévoit la création d'équipements publics, la restructuration d'espaces publics, la résorption de l'insalubrité, la création de 26 logements en accession et de 8 nouveaux commerces, ainsi que la création de 66 logements locatifs aidés. Pour intervenir sur le parc locatif privé, une OPAH-RU est mise en place afin de réinvestir le centre ancien (fonctionnement urbain, trame urbaine et parcellaire, mise en valeur architecturale) et d'améliorer l'habitat.

Le deuxième PLH poursuit les actions menées dans le cadre de ces deux programmes afin d'atteindre les objectifs fixés et souhaite s'engager sur le lancement de nouveaux dispositifs dans des secteurs où la vacance et l'insalubrité ont été pré-identifiées dans le cadre du diagnostic du PLH. Ainsi, des études pré-opérationnelles d'OPAH seront menées dans le quartier de Richelieu, en lien avec la gestion du risque hydraulique et la réduction de la vulnérabilité. Des financements pourraient être programmés dans le cadre du PAPI II. Dans la Gardonnenque, une réflexion pourra être menée sur la revitalisation des hameaux et noyaux villageois.

Globalement, les grandes orientations en matière d'intervention sur le parc privé sont le développement d'actions ciblées sur des périmètres bien définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Il s'agit d'intervenir de manière forte avec mobilisant l'ensemble des outils existants (RHI, PRI, ...) et en croisant les axes d'intervention (espace public, commerce, habitat...) afin d'avoir une action visible, à l'échelle d'un îlot, d'un micro-quartier ou d'un hameau. L'objectif est de redynamiser à travers tous les leviers d'action des secteurs en voie de relégation sociale et économique.

## Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

La vacance a connu une baisse entre 1999 et 2009 grâce à une politique volontariste qui a porté sur les parcs privés et publics (opération de rénovation urbaine, OPAH Placette à Nîmes et OPAH Cœur de village dans la toute la Communauté d'agglomération, crédits délégués de l'ANAH pour l'amélioration du parc privé...). Toutefois, 14 200 logements vacants sont recensés en 2010, dont près de 85% à Nîmes et Saint-Gilles. A Nîmes, le taux de vacance est évalué à 11% du parc en 2009 par l'Insee avec environ 8 300 logements inoccupés. Dans un souci de renouvellement urbain, la Ville de Nîmes va mettre en place une analyse de la vacance sur son territoire afin d'identifier le gisement potentiel de logements à remettre sur le marché (distinction entre vacance frictionnelle et vacance structurelle). Ce travail sera un préalable à l'identification de quartiers et de secteurs de concentration de ce phénomène, associé généralement à la présence de logements insalubres ou dégradés.

Dans le deuxième PLH, l'objectif prioritaire en matière d'amélioration du parc privé porte sur les copropriétés dégradées. Dans un premier temps, il s'agit de mettre en place un observatoire des copropriétés à l'échelle de Nîmes Métropole afin d'avoir une connaissance précise de la situation dans l'agglomération. L'observatoire pourra analyser en particulier les grandes copropriétés construites entre les années 1950 et 1970 qui connaissent aujourd'hui le plus de difficultés (impayés, syndicats de copropriétaires en difficultés financières, dégradation des parties communes...). Il constituera un précieux outil d'aide à la décision et son actualisation annuelle permettra d'assurer un suivi de l'évolution des copropriétés du territoire communautaire et d'évaluer les politiques publiques qui seront mises en œuvre. Il préconisera les actions à mener en fonction des situations (Plan de sauvegarde, OPAH Copropriétés...), identifiera les copropriétés pour lesquelles l'intervention publique sera prioritaire et évaluera les enveloppes financières à engager.

D'ores et déjà une action, qui prendra probablement la forme d'un plan de sauvegarde, se prépare sur les copropriétés de la galerie Richard Wagner dans le quartier Pissevin. L'opération de rénovation urbaine qui pourrait être mise en place dans le quartier à destination des logements du parc public devra être accompagnée d'une intervention dans les copropriétés qui représentent la moitié du parc et accueillent des ménages dont le revenu médian est inférieur à celui des locataires du parc locatif aidé.

### 3.4 Accompagner l'amélioration nécessaire du parc locatif aidé

Nîmes Métropole compte 17 137 logements locatifs aidés familiaux en 2011, localisés à 90% dans la ville de Nîmes et gérés par 13 bailleurs sociaux dont les deux principaux (OPHLM Habitat du Gard et SA d'HLM Un Toit pour Tous) en concentrent environ 72%. Ce parc est ancien (près de 7 000 logements, soit 43%, ont été construits avant 1974) et se compose à 89% de résidences collectives.

Si ces logements présentent globalement des performances énergétiques de meilleure qualité que le parc locatif aidé et offrent des qualités techniques, comme un chauffage urbain dont les prix sont revus à la baisse dans les quartiers de Pissevin et de Valdegour, les besoins d'amélioration sont importants.



Le quartier Valdegour à Nîmes

## Axe 3 – L'habitat au cœur du développement durable du territoire

En dehors des opérations de rénovation urbaine, l'action de Nîmes Métropole est centrée autour de deux priorités :

- l'amélioration des performances énergétiques des logements avec pour objectif une réduction des charges pour les locataires. L'objectif visé pour chaque logement est un gain d'au moins 2 classes de performances énergétiques et un passage d'un classement énergétique E, F ou G à un minimum de C. L'aide de Nîmes Métropole est de 2 000 € par logement, plafonné à 15% du montant hors taxe des travaux pour la PALULOS.
- l'adaptation du parc aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite. L'aide attribuée sera de 1 000 € par logement, plafonnée à 25% du montant hors taxe des travaux, dans le cadre d'un traitement global de l'immeuble et des logements au regard des normes d'accessibilités, les aides existantes étant cumulables.

A côté de ces interventions, certaines démolitions sont à prévoir en raison d'un risque hydraulique ou d'un aménagement pour une infrastructure de déplacement (ligne 2 du TCSP). Elles pourraient concerner près d'une centaine de logements au total et devront être intégrées dans la future convention d'objectifs et remplacées par une production identique. Des financements en PLUS-CD pourront être mobilisés avec l'aide de l'Etat.

La politique de la Communauté d'agglomération s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement et du Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en oeuvre du Plan d'investissement pour le logement signé le 08 juillet 2013 entre l'Etat et le mouvement HLM.

Dans le cadre de la signature d'une convention d'objectifs entre les bailleurs sociaux du territoire, et dans un objectif de déclinaison des conventions d'utilité sociale et des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux à l'échelle de Nîmes Métropole, des objectifs chiffrés et des engagements financiers seront pris. Ils permettront d'afficher les objectifs de la Communauté d'agglomération en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc locatif aidé. Ce sera l'occasion de réaliser également un plan stratégique énergétique des bailleurs présents sur le territoire communautaire. Les bailleurs sociaux dont une partie du parc est dégradé ou vacant devront prendre des engagements financiers pour le réhabiliter.

Nîmes Métropole compte également 3 programmes de rénovation urbaine (PRU) dans les quartiers Valdegour et Chemin Bas d'Avignon à Nîmes et Sabatot à Saint-Gilles. Ces quartiers rassemblent plus de 4 700 logements locatifs aidés. Les opérations de rénovation urbaine de ces quartiers, qui s'achèveront à la fin de l'année 2013, ont permis la démolition de près de 1 000 logements, la réhabilitation de près de 400 et la reconstruction, dans le cadre du «un pour un», de plus de 1 000 logements, dont près de 600 hors site.

Pour ces quartiers ayant bénéficié du dispositif de l'ANRU I, l'objectif est d'accompagner la sortie du dispositif et d'aider les organismes de logement social à poursuivre certaines démolitions ou réhabilitations lourdes qui pourraient bénéficier de fonds européens dans le cadre du FEDER.

Il s'agira de poursuivre le renouvellement des quartiers de logements aidés de l'agglomération et de territorialiser et de prioriser les actions au titre du deuxième PLH, en lien avec une géographie prioritaire renouvelée de la politique de la ville (suppression des dispositifs existants, remplacés par des «quartiers prioritaires»), dont Nîmes devrait participer à titre expérimental. Le quartier de Pissevin, pour lequel un projet de renouvellement urbain a déjà été réalisé, pourrait s'inscrire dans le Programme national de rénovation urbaine 2.



## Axe 4

Proposer  
des solutions  
adaptées de  
logement et  
d'hébergement  
pour tous

## Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d'hébergement pour tous

De plus en plus de ménages de l'agglomération se trouvent exclus du marché immobilier et n'ont pas accès à un logement ou un hébergement décent. A travers son deuxième PLH, Nîmes Métropole souhaite assurer un droit au logement pour tous, mais surtout aider les plus démunis à retrouver un logement autonome par la mise en place de dispositifs de soutien à travers des centres d'hébergement de qualité et une offre adaptée aux besoins des ménages les plus modestes.

Articulées avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), ces orientations vont dans le sens d'une lutte contre les exclusions par le logement, dans un objectif d'équilibre social des territoires et de personnalisation de l'aide.

### 4.1 Assurer un droit au logement pour tous et l'équilibre social des territoires

L'objectif de production de logements locatifs aidés est particulièrement renforcé dans ce deuxième PLH. De 22% de la construction neuve, il est porté à près de 27% afin de mener un effort de rattrapage. Cet effort, porté par les communes du territoire, doit être accompagné d'un renforcement du rôle des communes et de Nîmes Métropole dans les attributions. Il en va du changement d'image de ce produit de logement et de son développement dans l'agglomération. De nombreuses communes ont un nombre particulièrement faible de logements locatifs aidés. La réalisation d'un programme à l'origine d'insécurité ou de nuisances avec des attributions non maîtrisées par les collectivités locales aura un impact particulièrement négatif. Qui plus est, sans être associé à une politique de peuplement, le seul accroissement de l'offre ne permettra pas d'assurer le rééquilibrage social des territoires.

C'est pourquoi la volonté de Nîmes Métropole est d'engager une réflexion sur la mise en place d'une gouvernance intercommunale afin d'assurer un équilibre social à l'échelle de la Communauté d'agglomération et une gestion mutualisée des publics prioritaires. Une telle gouvernance s'inscrirait bien évidemment en étroite collaboration avec les communes, titulaires du droit de vote en commission d'attribution, et avec les bailleurs sociaux.

En accord avec la préfecture, il s'agit de bénéficier de la délégation des contingents préfectoraux qui sera prise en charge dans le cadre d'un accord collectif intercommunal. Cet accord aura pour but d'établir un cadre de travail et des outils qui favoriseront, en commission d'attribution, une cohérence entre les objectifs du Droit Au Logement Opposable (DALO), du Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées (PDALPD) et un équilibre du peuplement à toutes les échelles du territoire.

En premier lieu, la réalisation d'un accord collectif intercommunal fera l'objet de groupes de travail réunissant les acteurs des attributions et les réservataires (communes, bailleurs sociaux, associations, Etat, Département, Action Logement...) afin de faire émerger des principes partagés par tous. L'objectif est d'assurer une répartition équilibrée des publics prioritaires entre les communes et dans les programmes, selon des critères qualitatifs et grâce notamment à une connaissance approfondie du parcours de vie du demandeur. Des principes d'attribution visant à garantir un « vivre ensemble » de qualité dans les communes et les quartiers seront proposés. Un objectif chiffré d'attributions aux ménages prioritaires sera également défini, en fonction notamment du poids des ménages prioritaires dans les listes d'attente. Il sera décliné par commune, en fonction de l'offre existante et de l'occupation sociale actuelle du parc dans les communes.

Afin d'être appliqué, cet accord collectif intercommunal fera l'objet d'une signature de convention avec les bailleurs sociaux du territoire qui s'engageront à respecter les objectifs inscrits, notamment ceux relatifs à la prise en compte des publics prioritaires en fonction des équilibres de peuplement de

## Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d'hébergement pour tous

chaque commune. L'enjeu étant de renforcer le dialogue en amont des commissions d'attributions entre les communes et les bailleurs sociaux.

### 4.2 Accompagner l'accès au logement des ménages défavorisés

Les trois-quarts des demandeurs de logements sociaux de Nîmes Métropole ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et sont éligibles à un logement très social, de type PLAI. Dans l'ensemble de la population, ce sont 37% des ménages qui sont éligibles à un PLAI, alors que ce chiffre s'établit à 28% en métropole. Parmi les 100 plus grandes villes, Nîmes est la cinquième ville de France pour la faiblesse des revenus du premier décile de sa population : moins de 170 euros par mois de revenus déclarés.

Dans ce contexte, en lien avec le PDALPD 2013-2017 récemment approuvé, l'objectif du deuxième PLH est de construire un minimum de 30% des nouveaux logements locatifs aidés sous la forme de PLAI, soit 125 unités par an. Depuis 2007, grâce à l'engagement des bailleurs sociaux et des communes, cet objectif a presque été atteint puisque 27% des nouveaux logements locatifs aidés ont été des PLAI. Il est à noter que cet objectif de 30% est un objectif volontariste qui se situe au-dessus des 25% réservés au contingent préfectoral. En ce sens, il s'agit également de réaliser dans le parc social quelques logements d'insertion adaptés (LIA), destinés aux ménages inadaptés au parc collectif traditionnel, cumulant des difficultés économiques et sociales et nécessitant une réponse spécifique.



Association l'Espelido

En matière d'hébergement d'urgence et d'insertion, les demandes sont concentrées sur Nîmes. La ville-centre offre une capacité d'hébergement de 367 places, supérieure à l'obligation légale minimale d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants. Le Programme Local de l'Habitat affiche pour ambition de maintenir cette offre en veillant à proposer une offre adaptée aux différents publics : personnes isolées, femmes avec enfants, personnes victimes de violence... En ce sens, le développement d'une quarantaine de places de l'offre en résidences sociales pourra permettre aux ménages ayant des revenus limités ou des difficultés à se loger dans le parc immobilier traditionnel de trouver des logements temporaires meublés.

L'objectif est la mise en place au niveau local du référentiel national des prestations du dispositif d'accueil, hébergement insertion afin d'optimiser la prise en charge des personnes accueillies en établissement et d'accompagner toute évolution et mutualisation de l'offre et des structures au regard de l'évolution des besoins. Par ailleurs, Nîmes Métropole s'engage à soutenir les projets d'amélioration et d'humanisation des structures d'hébergement.

## Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d'hébergement pour tous

### 4.3 Améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement des gens du voyage

Le 26 septembre 2011, Nîmes Métropole a pris en charge la compétence de l'accueil des gens du voyage. Elle assure désormais et depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 la gestion et l'entretien de l'aire d'accueil de 40 places implantée dans l'Ouest nîmois.



Des gens du voyage sédentarisés à Milhaud

Le Sud du Gard et tout particulièrement l'agglomération nîmoise sont un secteur particulièrement fréquenté par les gens du voyage, en raison de la proximité des Saintes-Maries de la Mer, du climat (vacances, « hivernage ») et des emplois agricoles proposés. Ils s'arrêtent aujourd'hui de manière illicite dans des grandes parcelles (stades, parkings d'équipements sportifs ou scolaires...), faute d'aire adaptée, causant des nuisances et des dégradations.

Pour répondre à ces enjeux, le nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage adopté en juillet 2012 préconise la réhabilitation de l'aire d'accueil de Nîmes, la réalisation d'une aire d'accueil de 22 places à Marguerittes, d'une aire d'accueil de 30 places pour les communes de Manduel et Bouillargues, ainsi que d'une aire d'accueil de 16 places à Saint-Gilles.

Le Programme Local de l'Habitat, pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, souhaite la mise en œuvre de ces actions. Certaines aires sont en projet et des sites sont pressentis, en accord avec la Préfecture. C'est le cas des aires de Bouillargues-Manduel et de Marguerittes dont il s'agira de piloter les projets et de participer au financement. Au-delà, la gestion des aires par la Communauté d'agglomération s'attachera à permettre aux gens du voyage d'accéder aux soins, de faciliter la scolarisation des enfants ou encore l'accès à l'emploi, en lien avec les acteurs institutionnels (ARS, centres sociaux, entreprises d'insertion, DDCS, Conseil Général...).

Mais la sédentarisation des gens du voyage est un enjeu tout aussi important. Il implique le plus souvent une « cabanisation », à savoir un habitat dans des caravanes ou en auto-construction réalisé sur des terrains publics ou privés peu ou pas aménagés, en zones inconstructibles voire inondables, sans accès à l'eau ou à l'électricité, ce qui pose des problèmes de salubrité et de sécurité des populations.

C'est à Milhaud que la population de gens du voyage sédentarisés est la plus importante avec 500 personnes recensées, dont 150 sur le site de la Croix d'Aspouze. L'objectif est d'accompagner les actions qui pourraient être mises en œuvre pour résorber cette situation par la construction d'habitations adaptées. Cette intervention nécessite la mobilisation de partenariats renforcés de l'Etat, du Conseil Général et de Nîmes Métropole pour construire des solutions à moyen terme.

Dans un premier temps, la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) permettra d'affiner les besoins des ménages sédentaires et leur situation afin de définir des projets d'habitat adaptés à chacun. En associant un bureau d'études, un porteur de projet (bailleur social) et avec des partenariats sociaux renforcés et une mobilisation des acteurs politiques et institutionnels, l'objectif est de proposer, en fonction des situations, un terrain nu équipé pour de l'auto-construction ou de l'auto-réhabilitation, un terrain familial pouvant accueillir plusieurs caravanes, un logement social adapté en location ou accession, ou le maintien sur place de la caravane.

---

## Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d'hébergement pour tous



## Contacts :

---

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

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

Emmanuel LICOUR  
Directeur du service Habitat et Politique de la Ville  
Nîmes Métropole  
Tél. : 04 66 02 55 47  
Courriel : emmanuel.licour@nimes-metropole.fr

## Crédits :

---

Crédits photos :  
©audrna

Cartographies :  
© audrna

Conception/réalisation :  
audrna - Juillet 2013

