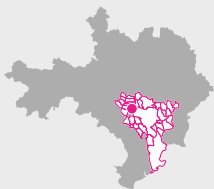


# Chiffres-clés du logement



PLH Nîmes Métropole

COLLECTION A'U

AVRIL 2017

# Gajan

PUBLICATION N°3/12

Téléchargez la publication : [www.audrna.com](http://www.audrna.com)



Suite à la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), 12 communes de la Communauté de communes Leins-Gardonnenque ont intégré la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole.

Dans le cadre de l'élaboration du 3<sup>ème</sup> PLH de Nîmes Métropole portant sur la période 2019-2024, ces 12 communes seront rencontrées par le service habitat de Nîmes Métropole et l'agence d'urbanisme, au cours des mois de mai et juin 2017 afin de préciser les enjeux et objectifs du nouveau PLH ainsi que de réaliser un inventaire des sites et projets dédiés à l'habitat.

Cette monographie communale constitue le support de l'entretien réalisé avec la commune de Gajan.

## Démographie



Population au 1<sup>er</sup> Janvier 2014

**716**



TVAM\* 2009 - 2014

**0,2%**

\* Taux de variation annuel moyen



Nbre d'habitants suppl. entre 2009 et 2014

**1/an**



Solde naturel

**0,7%**



Solde migratoire

**-0,5%**

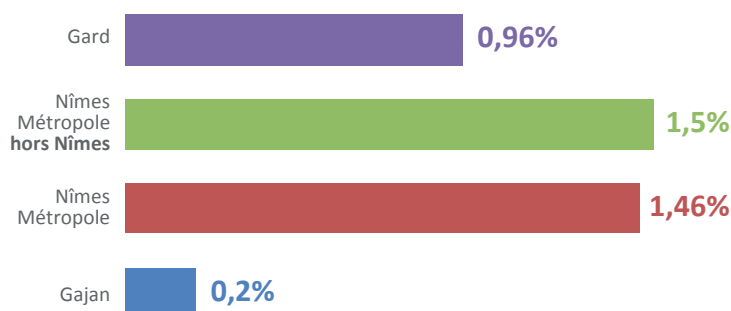


Population de + de 75 ans

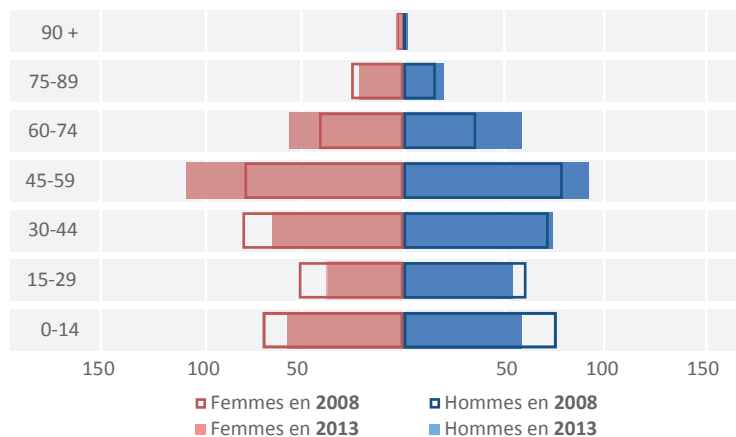
**48** en 2013

**60** en 2020

### Taux de variation annuel moyen de la population entre 2009 et 2014

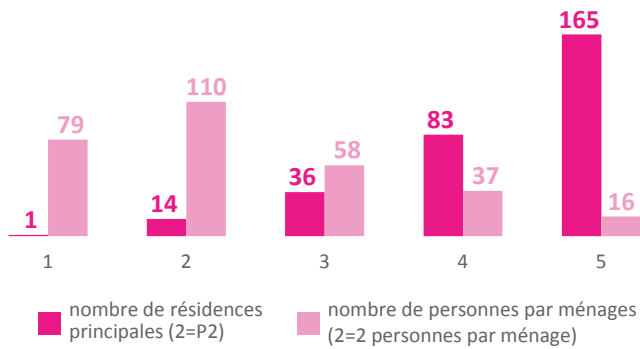


### Pyramide des âges



## Parc de logements et caractéristiques des ménages

### Analyse comparative de la taille des ménages et de la typologie des logements en 2013



### Données clés au 1<sup>er</sup> janvier 2013

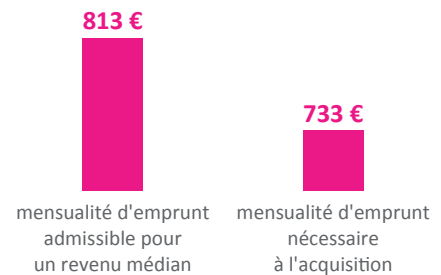
**Logements**  
334

**Résidences principales**  
298

**Logements construits avant 1946**  
90 soit 27 %



### Accès au logement des ménages<sup>1</sup>



### Données clés au 1<sup>er</sup> janvier 2013



**Revenu médian des ménages**  
2 710 €



**Plafond de ressources HLM 2017<sup>2</sup>**  
2 693 €



**Parc locatif privé**  
68 soit 23 %



**Logements sociaux**  
(données au 1<sup>er</sup> Janvier 2016)  
1



**Taux de logement social**  
0,3 %



**Nombre de personnes par ménage**  
2,4

<sup>1</sup> Hypothèses : maison de 100m<sup>2</sup> de 185 784 € dans l'ancien (1 769 €/m<sup>2</sup>) dont 5% de frais de notaire et divers. Apport initial de 10% du montant du bien. Taux effectif global (TEG) : 2,3% dont 0,4% d'assurances. Durée du prêt 25 ans et taux d'effort de 30%.

<sup>2</sup> Plafond de ressources mensuel d'accès à un logement social (financement PLUS) pour un jeune ménage de 2 personnes ou pour une famille monoparentale composée d'une personne avec un enfant à charge.

## Construction neuve et marché du logement

### Construction de nouveaux logements entre 2010 et 2015

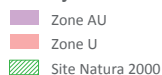
Nombre de logements individuels mis en chantier entre 2010 et 2015



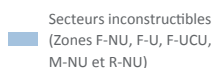
Nombre de logements collectifs mis en chantier entre 2010 et 2015



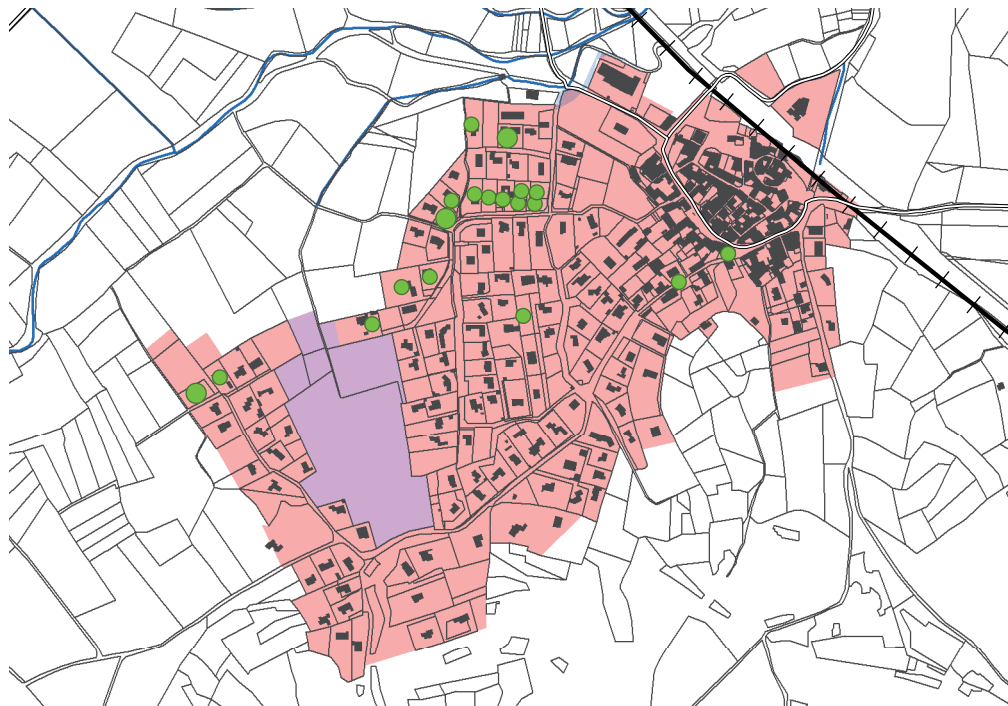
Zonage du PLU opposable au 1<sup>er</sup> janvier 2015



Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon Amont



Fonds : © IGN BD TOPO V2 © 2008 ; BD Parcellaire ; ROUTE 500 ©  
Sources : POS et PLU numérisés opposables au 01/01/2015 - DDTM 30 ;  
dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRI/M) DIREN L-R ;  
données de l'observatoire des sites et projets 2013 - A'U  
Cartographie : A'U - Observatoire des sites et des projets - avril 2016



### La construction entre 2010 et 2015



Logements individuels purs

17



Logements individuels groupés

3



Logements collectifs

0



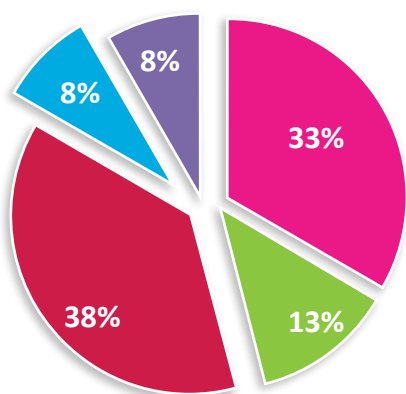
Nombre total de logements

20

soit 3/an\*

\* Le rythme annuel est arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,56.

### Origine géographique des particuliers ayant construit un logement dans la commune sur la période 2010-2015



■ Gajan  
■ Ex-Leins Gardonnenque  
■ Nîmes  
■ Nîmes Métropole hors Nîmes  
■ Autres

### Les transactions immobilières entre 2010 et 2015



Caractéristiques des maisons  
**102 m<sup>2</sup> 4,1 pièces**



Prix moyen au m<sup>2</sup> d'une maison  
**1 769 €/m<sup>2</sup>**



Prix moyen d'une maison  
**180 476 €**



Nombre de mutations sur la période 2010-2015  
**28**

## Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

### Qu'est ce qu'un PLH ?

(articles L302-1 à L302-4-2  
du Code de la Construction et de l'Habitation)

C'est le projet politique de Nîmes Métropole pour les six années à venir, le document essentiel de définition et de programmation des investissements et des actions en matière d'habitat et de logement.

Créé par la loi Deferre en 1983, il est obligatoire dans tous les EPCI compétents en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Il définit les objectifs et les principes visant à :

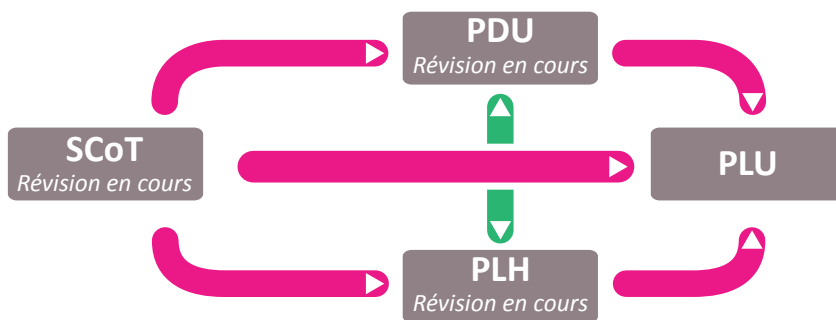
- Répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

PLU approuvé le  
18/04/2013

### Glossaire

**PLH** : Programme Local de l'Habitat  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat  
**ANRU** : Agence Nationale de Rénovation Urbaine  
**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

## Le PLH dans la hiérarchie des normes



#### Lien de 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 sa mise en œuvre.

#### Lien de 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.

## La procédure d'élaboration du PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole

Nîmes Métropole, par délibération du Conseil communautaire le 27 mars 2017, a lancé la procédure d'élaboration de son troisième PLH portant sur la période 2019-2024. La procédure de révision s'étalera sur une durée de 22 mois, entre avril 2017 et le premier trimestre 2019. La démarche de concertation

s'appuiera sur plusieurs instances ad hoc qui se réuniront à chacune des 3 phases du projet :

- **Le comité de pilotage.** Organe décisionnaire, il valide ou amende chaque document du projet.
- **La conférence locale de l'habitat,** lieu d'échanges entre

élus et acteurs de l'habitat, de confrontation du projet de PLH aux contraintes et réalités locales.

- **Les ateliers de secteur.** Répartis en 8 secteurs géographiques, les communes de Nîmes Métropole sont réunies pour évoquer leurs enjeux et leurs besoins spécifiques.

### Année

### Trimestre

### Diagnostic

### Document d'orientation

### Programme d'actions

### Validation du projet

	2017			2018			
	2	3	4	1	2	3	4
Diagnostic							
Document d'orientation							
Programme d'actions							
Validation du projet							