



# Conférence Locale de l'Habitat

Jeudi 25 janvier 2018 – 10h  
Nîmes, le Colisée - Showroom

# Sommaire

## 1. Modalités et enjeux de la révision

1.1 Le PLH, son contenu et les objectifs de la révision

1.2 Calendrier, méthode et concertation

## 2. Éléments de diagnostic du PLH 2019-2024

2.1 Le parc de logements

2.2 Analyse socio-démographique

## 3. Bilan du PLH 2013-2018

3.1 Bilan des objectifs territorialisés

3.2 Bilan des actions

# Modalités et enjeux de la révision

---

## 1.1 Le PLH, son contenu et les objectifs de la révision

# Cadre juridique et réglementaire du PLH

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic

## Articles L302-1 à L302-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Le PLH est obligatoire dans les EPCI de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.
- Projet politique de Nîmes Métropole en matière d'habitat et de logement pour les six années à venir.
- Il définit les objectifs et les principes visant à :
  - Répondre aux besoins en logement et en hébergement.
  - 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.

# Cadre juridique et réglementaire du PLH

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic

- Le PLH est un document de programmation avec une valeur contractuelle, sur lequel s'appuient :
  - La signature de la convention de délégation des aides à la pierre de Nîmes Métropole ;
  - Les objectifs triennaux de production de logements sociaux fixés par l'Etat dans les communes SRU.
- Il doit être compatible avec le SCoT Sud Gard.
- Les PLU ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le PLH.

## Notion 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 à leur réalisation.*

# Le contenu du PLH

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic

## Articles R302-1 à R302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Localisation, nombre et type de logements et d'hébergements à réaliser par commune.
- Actions et dispositifs opérationnels mis en œuvre pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements.
- Description des opérations de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés et des modalités de reconstitution de l'offre de logement social.
- Incidences juridiques de la mise en œuvre des actions dans les PLU.
- Moyens financiers et maîtres d'ouvrage des actions retenues.
- Moyens et actions mises en œuvre sur le plan foncier.
- Modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

# Le contexte de la révision

## 1. Modalités et enjeux de la révision

## 2. Bilan du PLH 2013-2018

## 3. Eléments de diagnostic

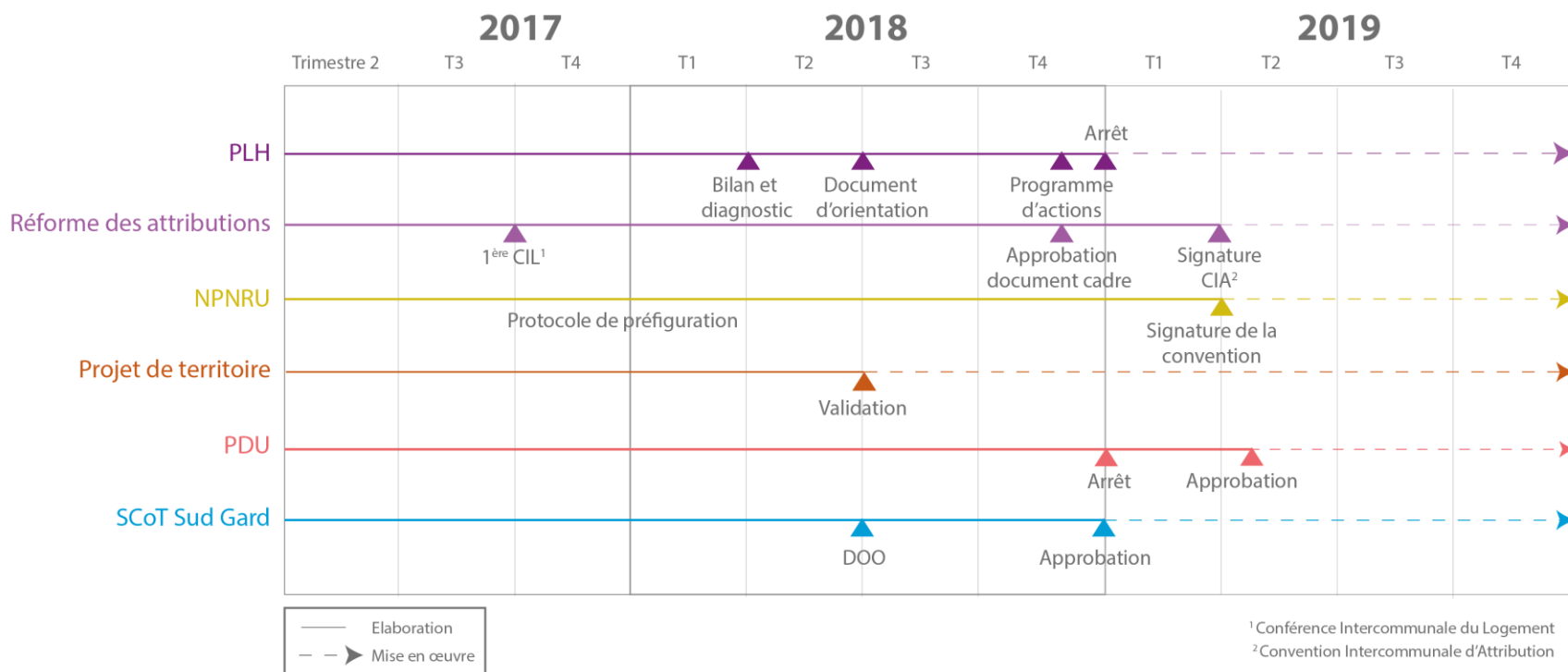
- Elargissement du périmètre de Nîmes Métropole à 12 nouvelles communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- Révision du SCoT Sud Gard qui sera approuvé fin 2018.
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) dont la convention sera signée en 2019.
- Nouvelle géographie prioritaire (*décret du 14 septembre 2015*) avec un nouveau contrat de ville 2015-2020.
- Elaboration du PDU et du projet de territoire de Nîmes Métropole.
- Renforcement de la politique communautaire en matière d'attribution des logements sociaux par la *loi ALUR (24 mars 2014)*.
- Renforcement du volet foncier des PLH inscrit dans la *loi Egalité et Citoyenneté (27 janvier 2017)*.

# Le contexte de la révision

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic





# Modalités et enjeux de la révision

---

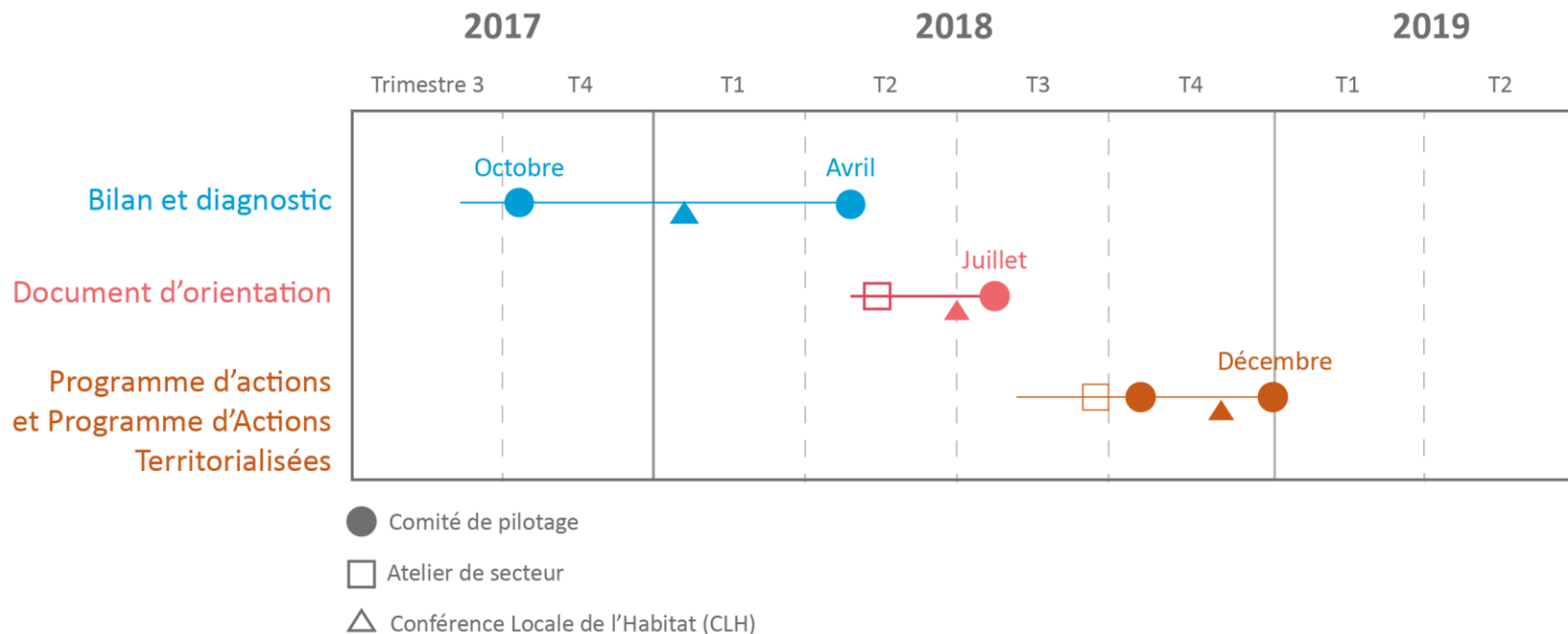
## 1.2 Calendrier, méthode et concertation

# Le calendrier d'élaboration

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic

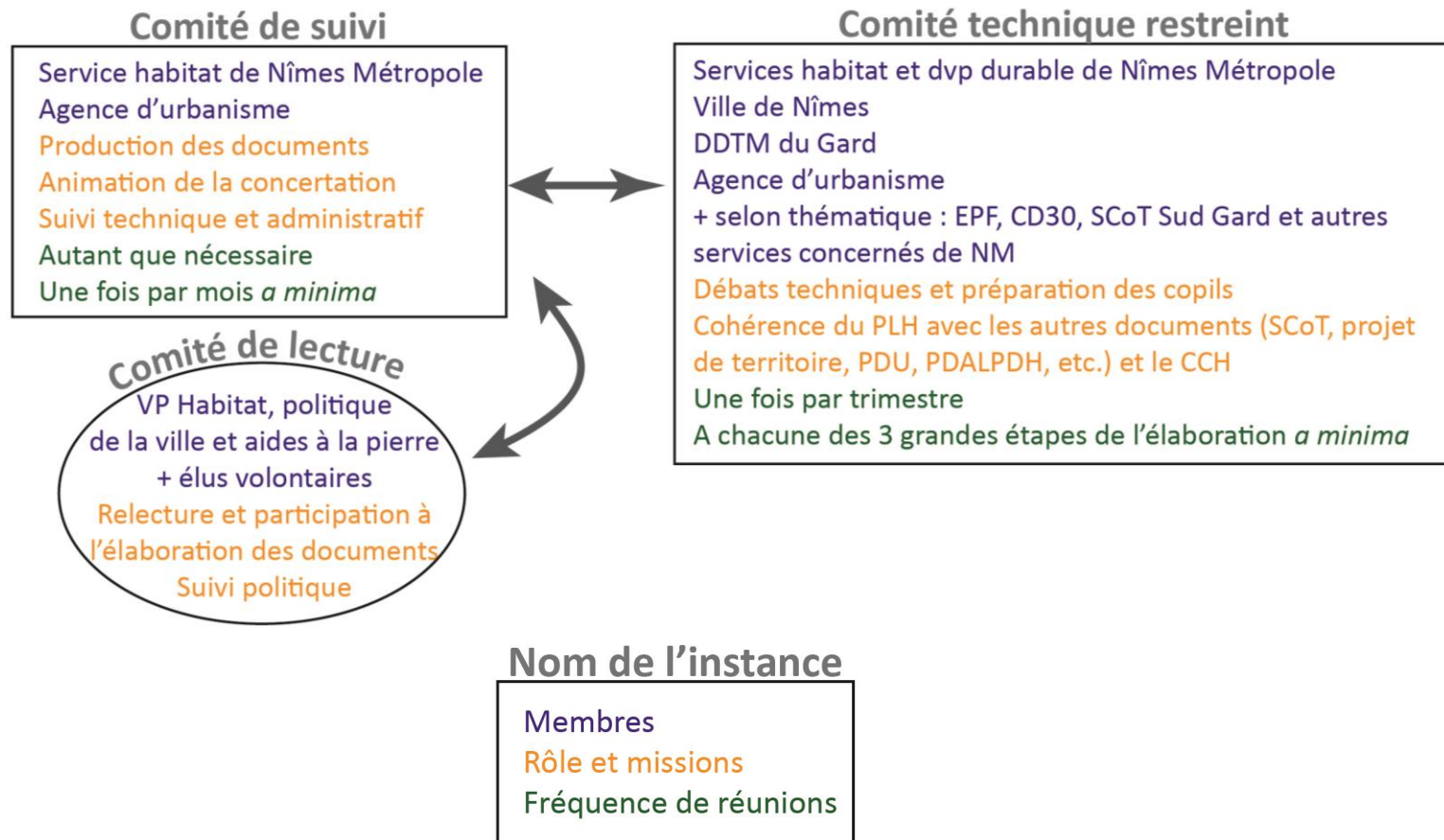


# La concertation

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic



# La concertation

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic

## Comité de pilotage

Services de Nîmes Métropole concernés  
Ville de Nîmes/Ville de Saint-Gilles  
DDTM et préfecture du Gard  
Département du Gard/Région Occitanie  
Etablissement Public Foncier Occitanie  
SCoT Sud Gard  
Pays Garrigues et Costières de Nîmes  
Chambres consulaires (CCI, Chambre d'agriculture...)  
Caisse des Dépôts et Consignations  
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement  
Agence Départementale d'Information sur le Logement  
**Instance politique de validation - organe de décision**  
**Choix des actions et objectifs du PLH et préparation des conseils communautaires**  
A chacune des 3 grandes étapes de l'élaboration

## Ateliers de secteur (x8)

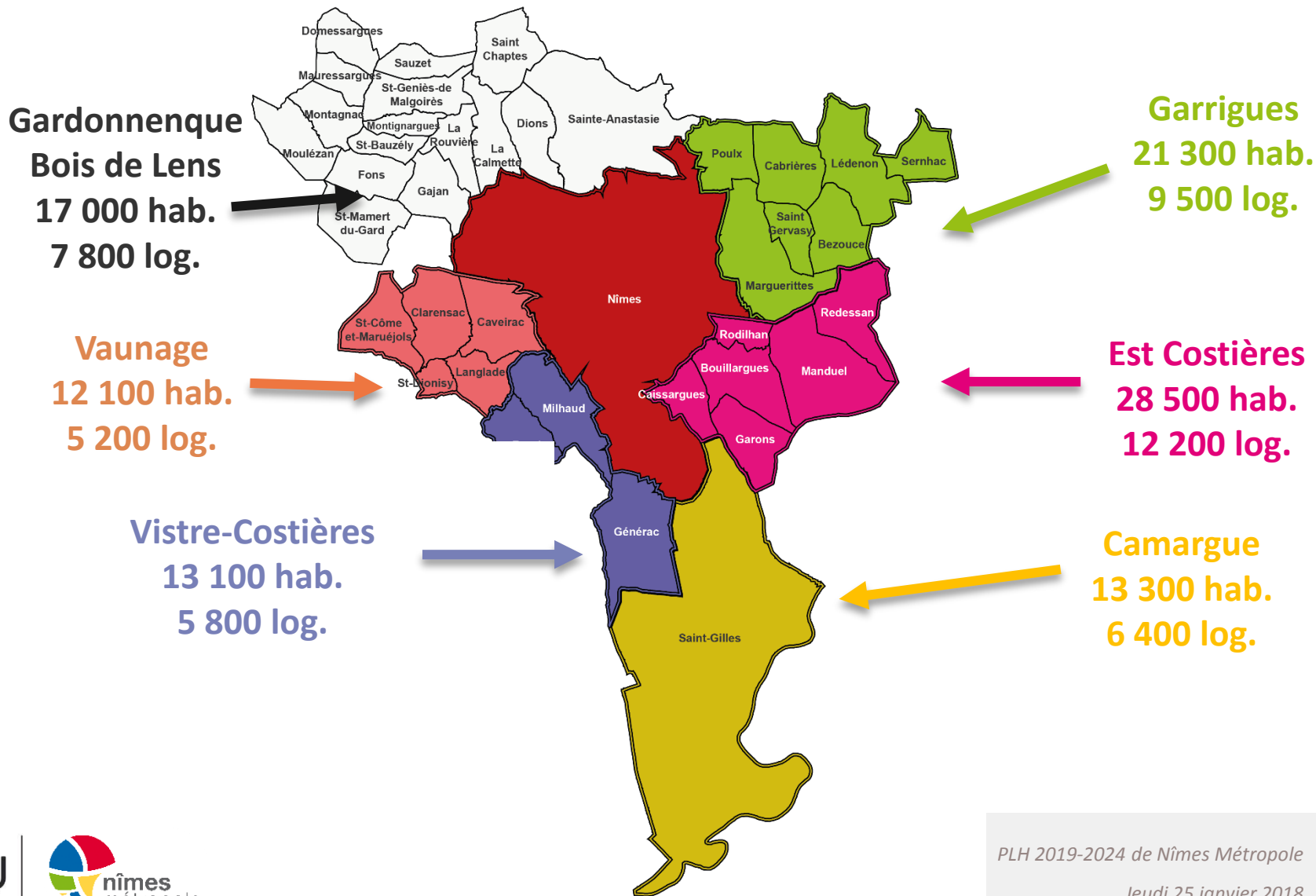
Service habitat de Nîmes Métropole  
Agence d'urbanisme  
Maires  
Adjointes aux maires  
Directeurs des services techniques  
Directeur du service urbanisme  
**Définition des objectifs territorialisés et débats sur les enjeux sectoriels et les actions à mener**  
**Compatibilité des PLU avec le PLH**  
Phase Document d'Orientations  
Phase Programme d'Actions Territorialisées

# Les secteurs PLH

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Bilan du PLH 2013-2018

3. Eléments de diagnostic



# Eléments de diagnostic

---

## 2.1 Parc de logements

# Une baisse de la vacance entre 2009 et 2014

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



## Chiffres clés

2014	2009-2014
<b>127 573</b> logements	<b>+ 9 313</b> logements
<b>113 225</b> résidences principales	<b>+ 8%</b> de croissance du parc de logements
<b>9 710</b> logements vacants	<b>- 10%</b> de logements vacants

nîmes métropole

PLH  
2019 - 2024

PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole

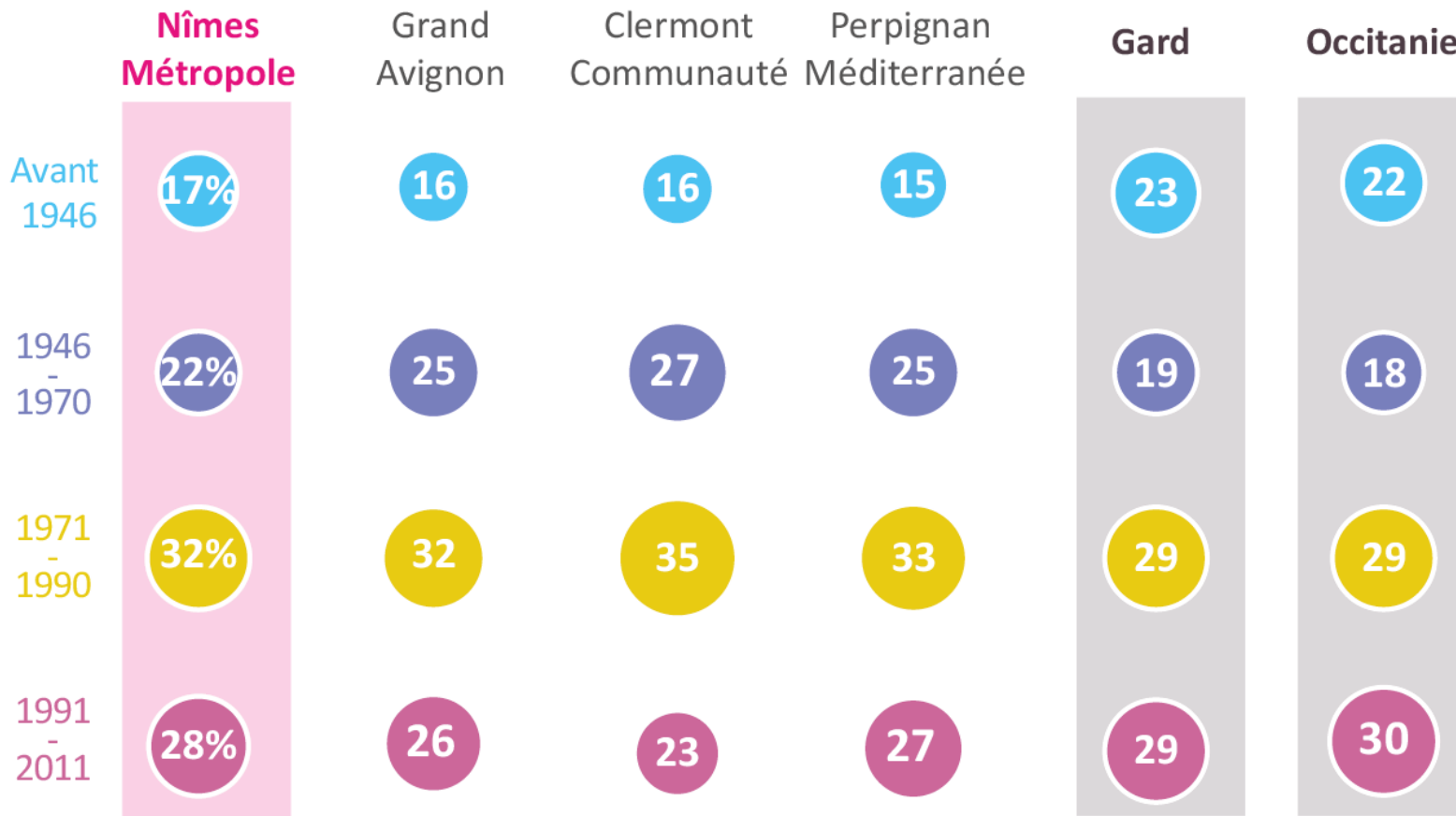
Jeudi 25 janvier 2018

# Un parc de logements récent

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



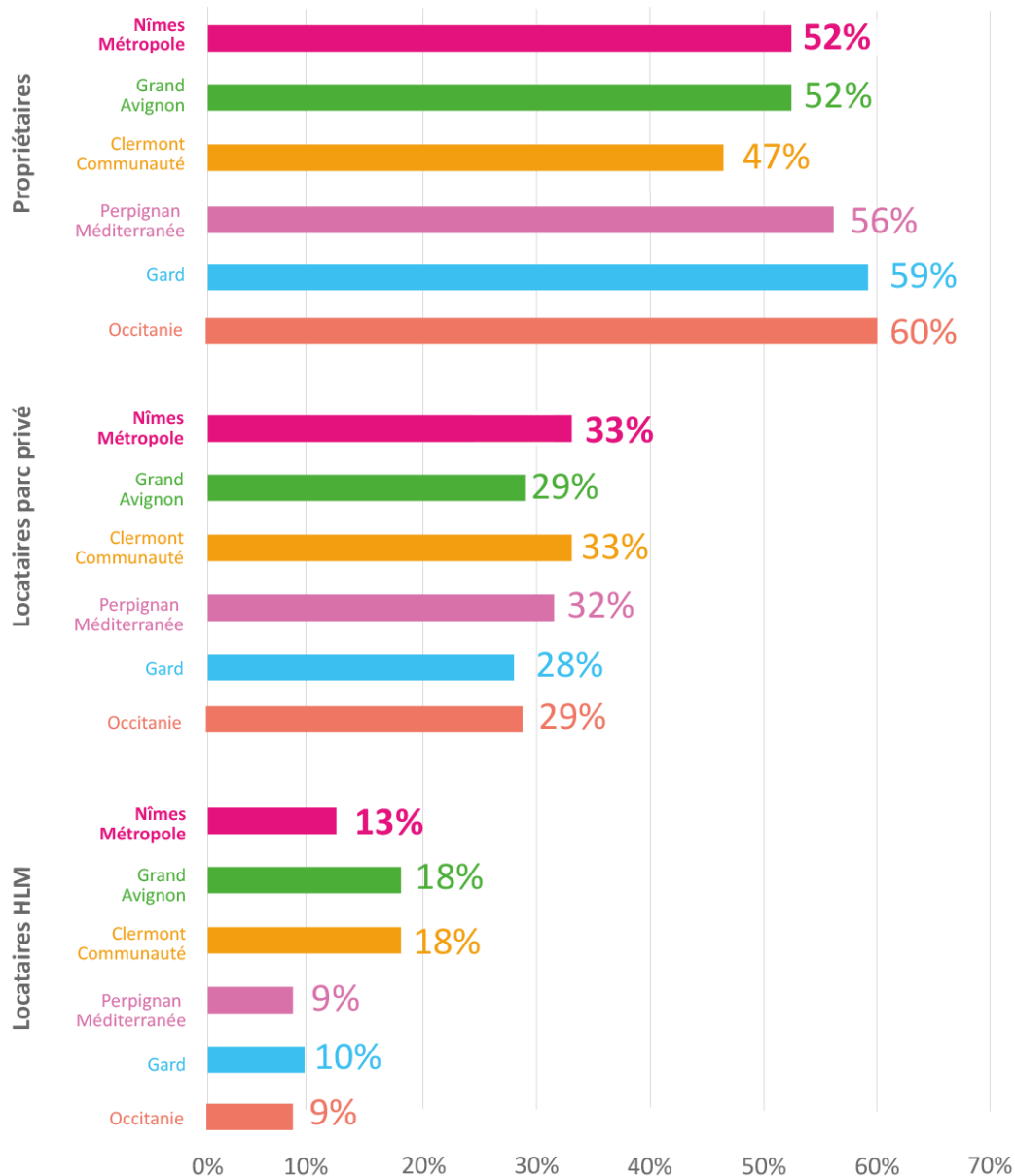


# Un taux de propriétaires inférieur à la moyenne régionale

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

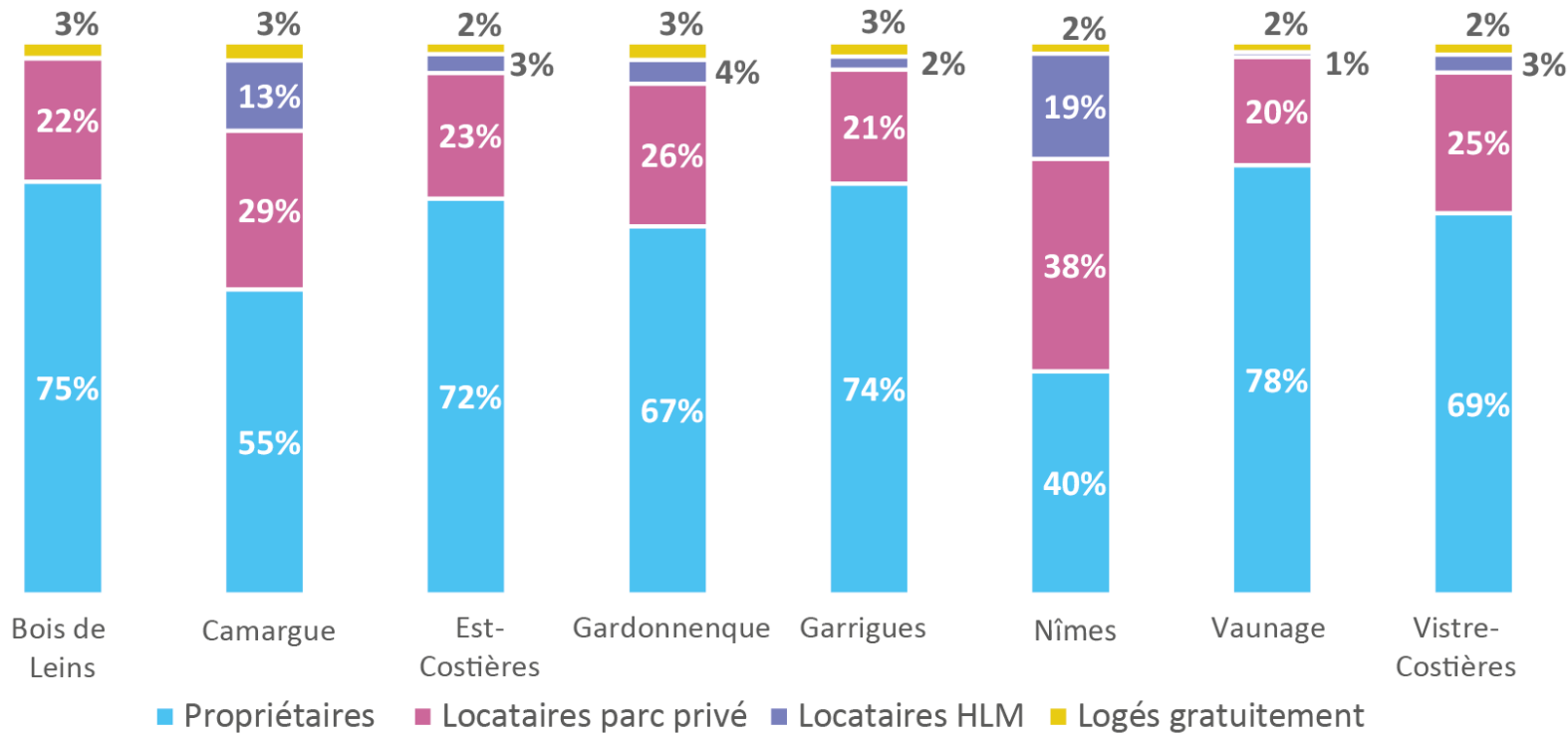


# Un parc locatif concentré à Nîmes et Saint-Gilles

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

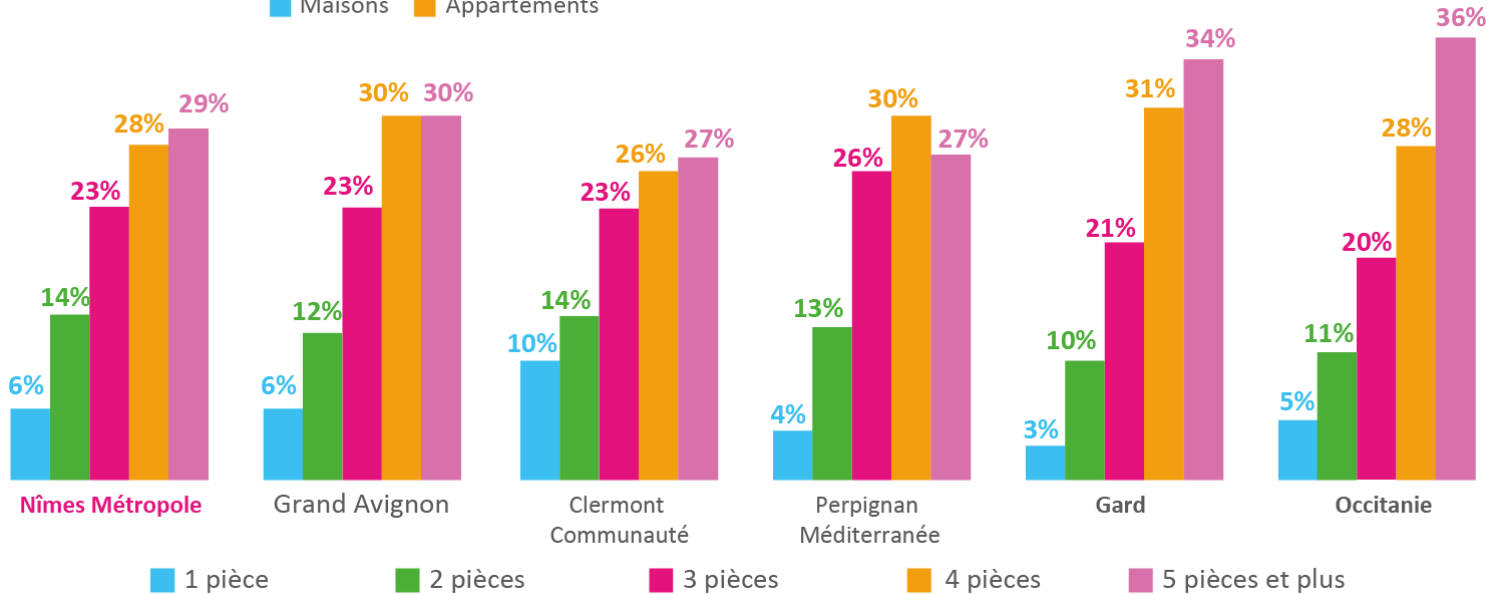
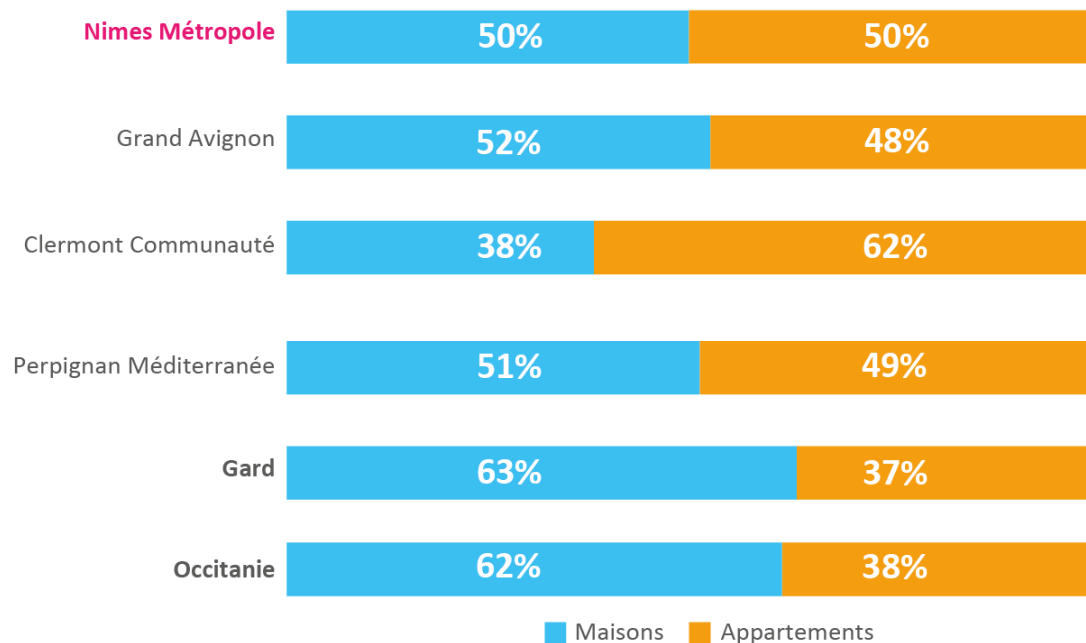


# Un parc constitué de grands logements

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



# Eléments de diagnostic

---

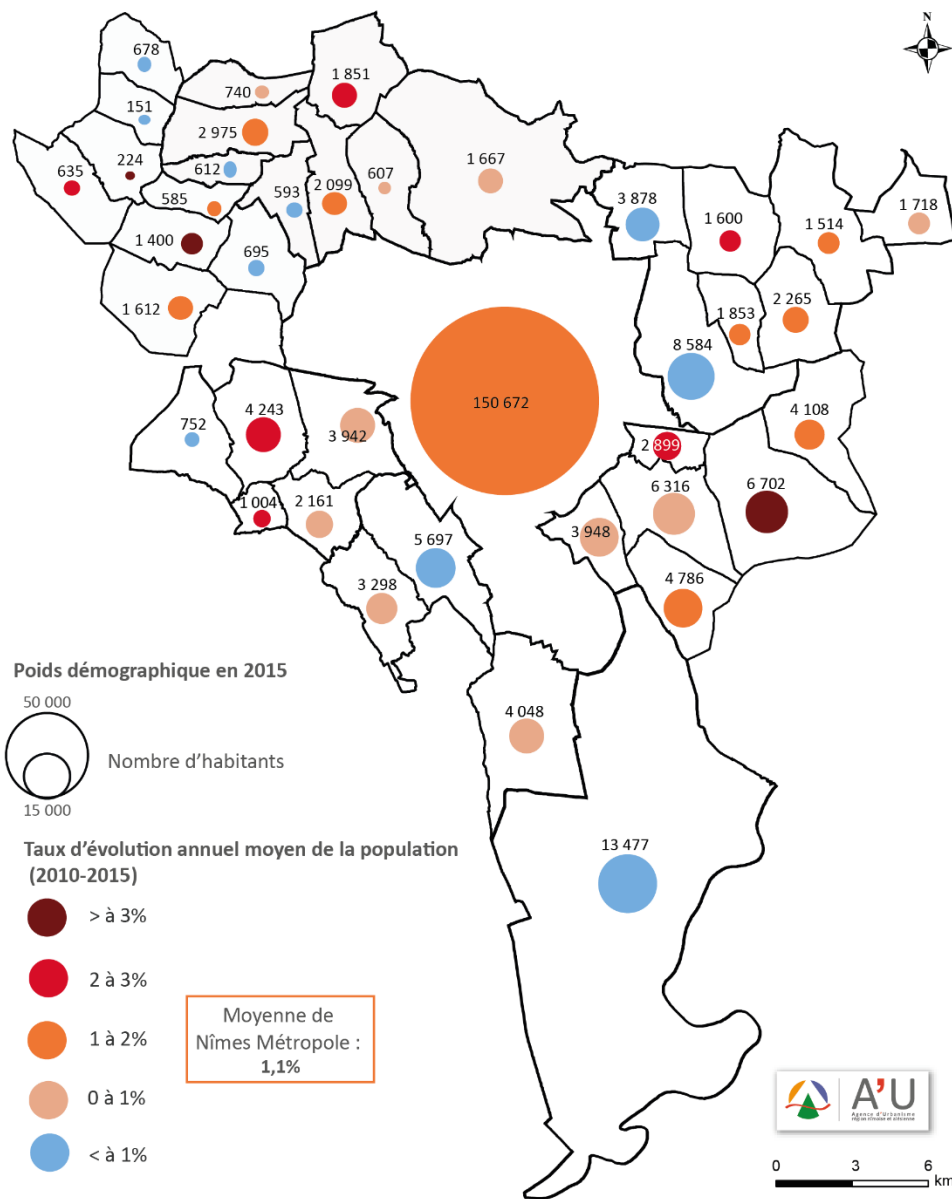
## 2.2 Analyse socio-démographique

# Un regain d'attractivité démographique

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



➤ 256 592 habitants en 2015

➤ +1,1% de croissance démographique entre 2010 et 2015

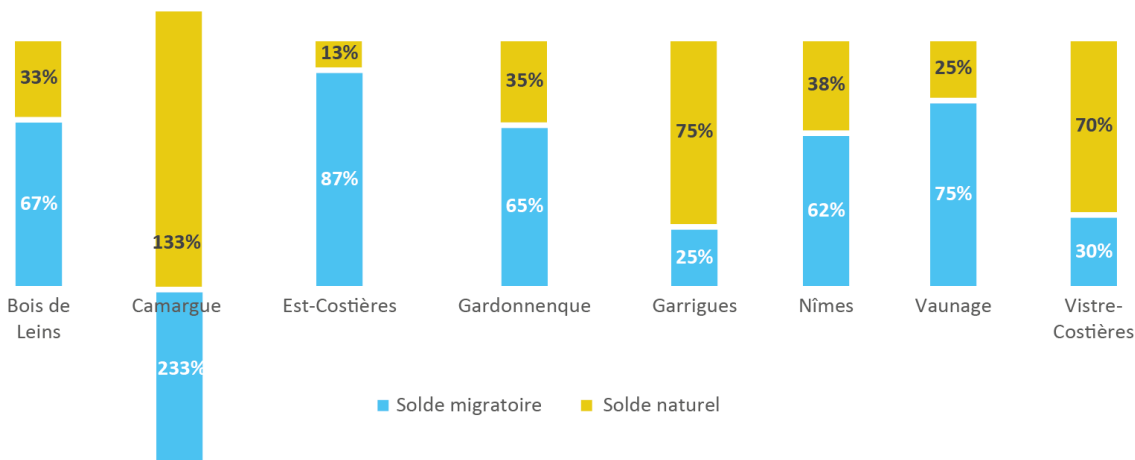
# Le solde migratoire moteur de la croissance démographique

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

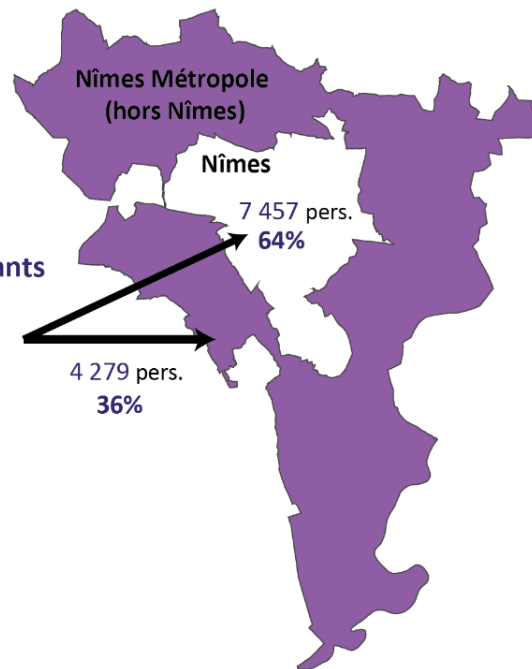
## Les moteurs de la croissance démographique (2009-2014)



➤ 58% de la croissance démographique issue du solde migratoire

### Installations des nouveaux arrivants

11 737 personnes se sont installées à Nîmes Métropole en 2013, représentant : 5% de la population de Nîmes Métropole

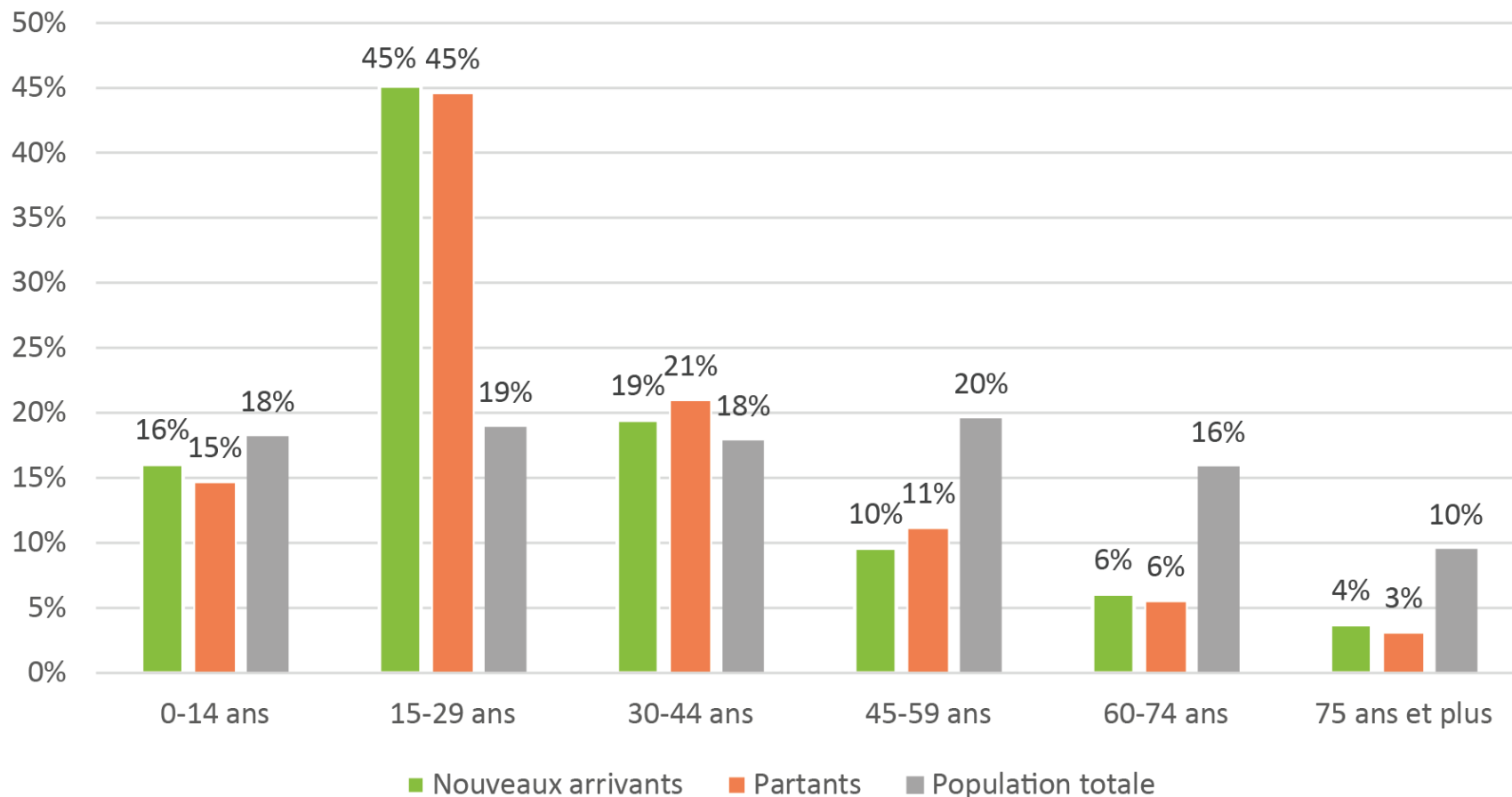


# Des nouveaux arrivants jeunes et qualifiés

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

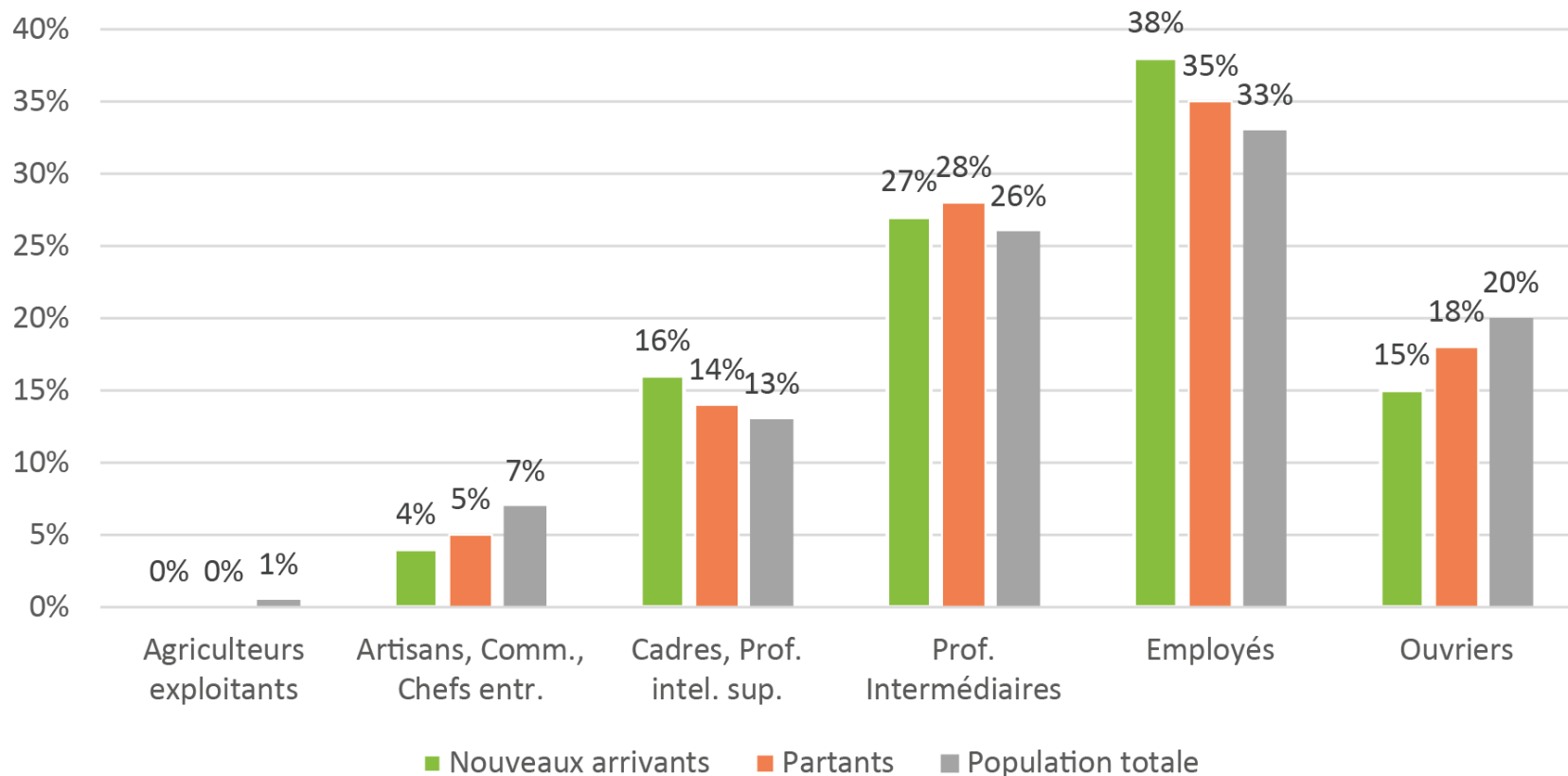


# Des nouveaux arrivants jeunes et qualifiés

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



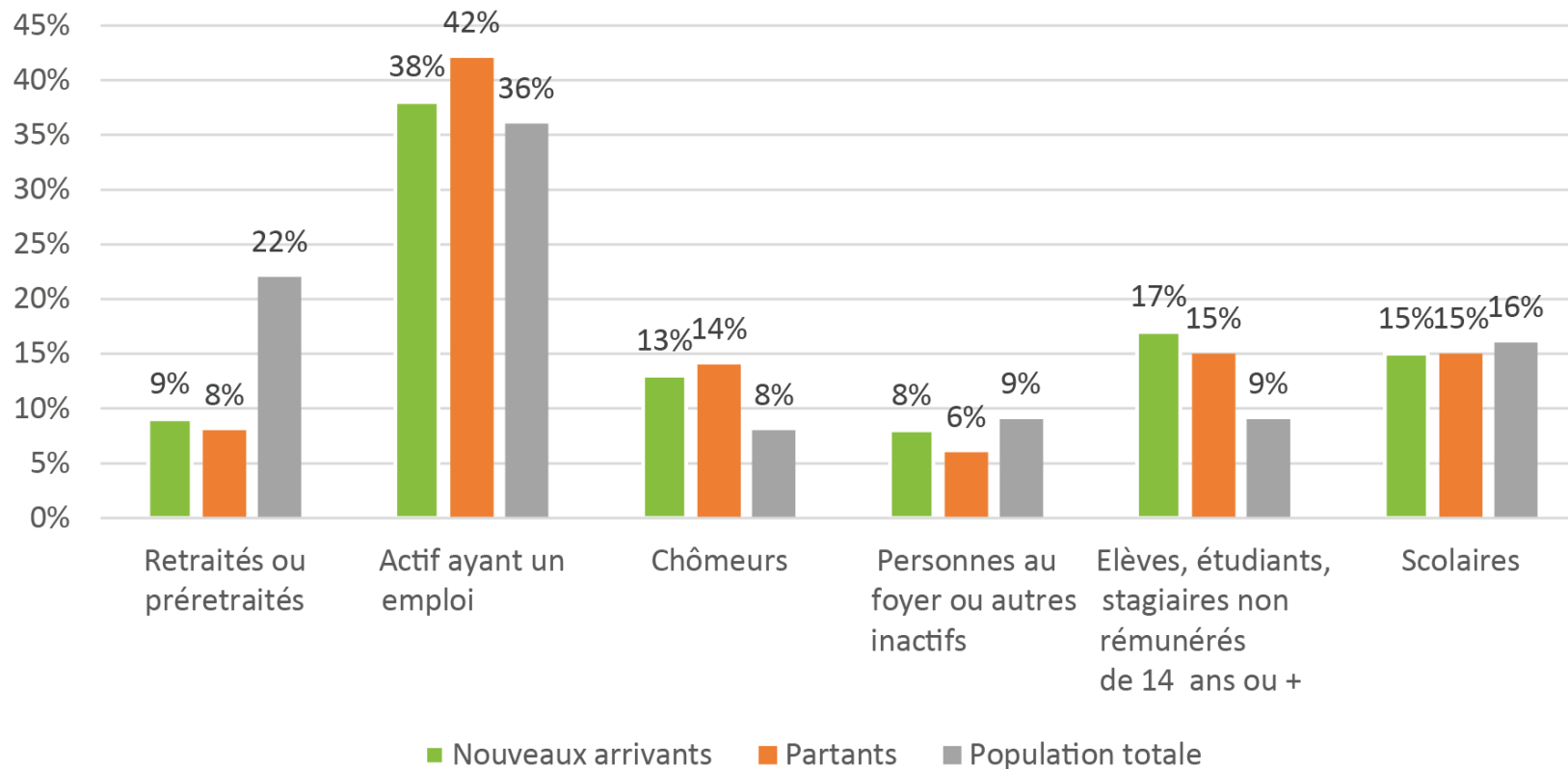


# Des nouveaux arrivants jeunes et qualifiés

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

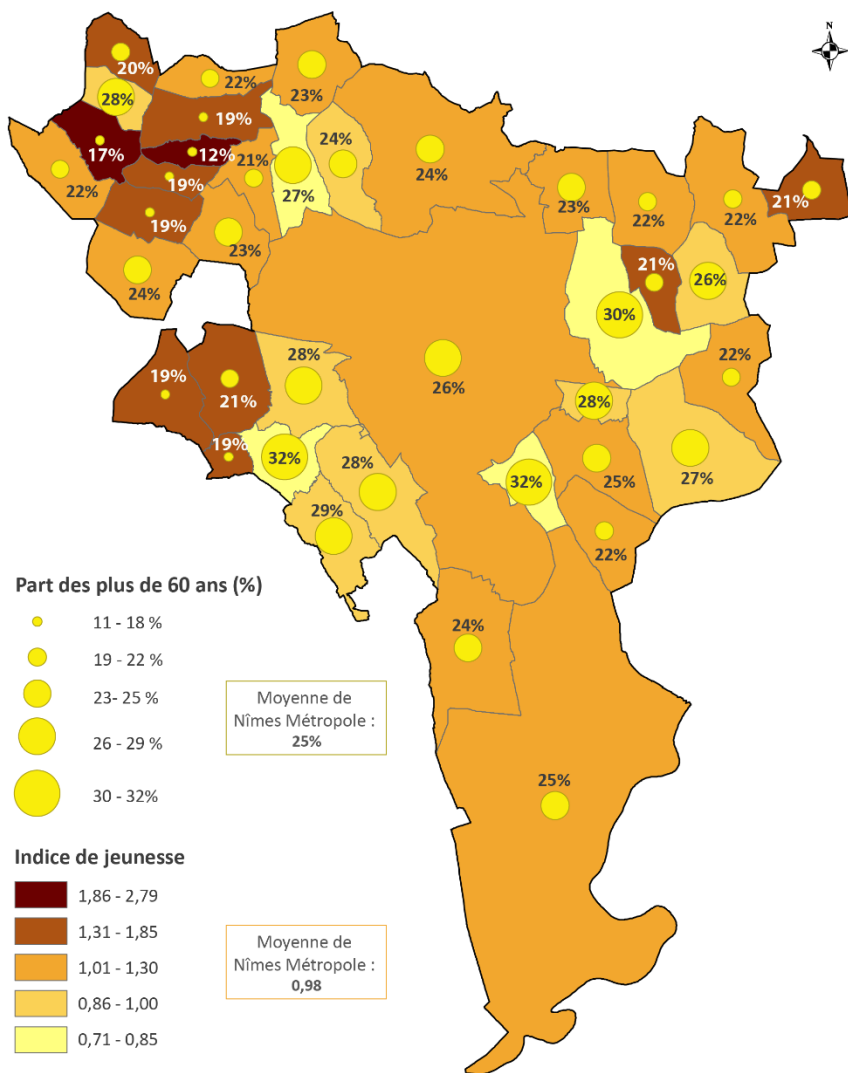


# Un vieillissement marqué de la population

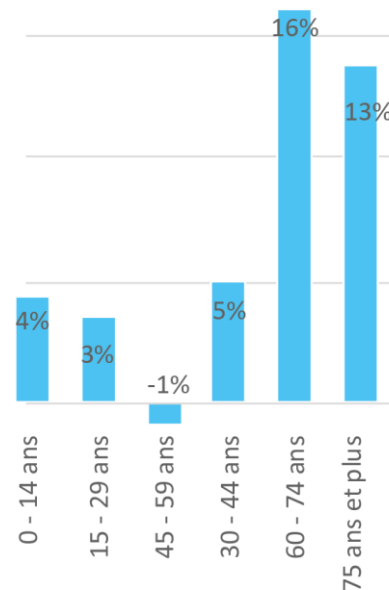
1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



Evolution de la pyramide des âges (2009-2014)

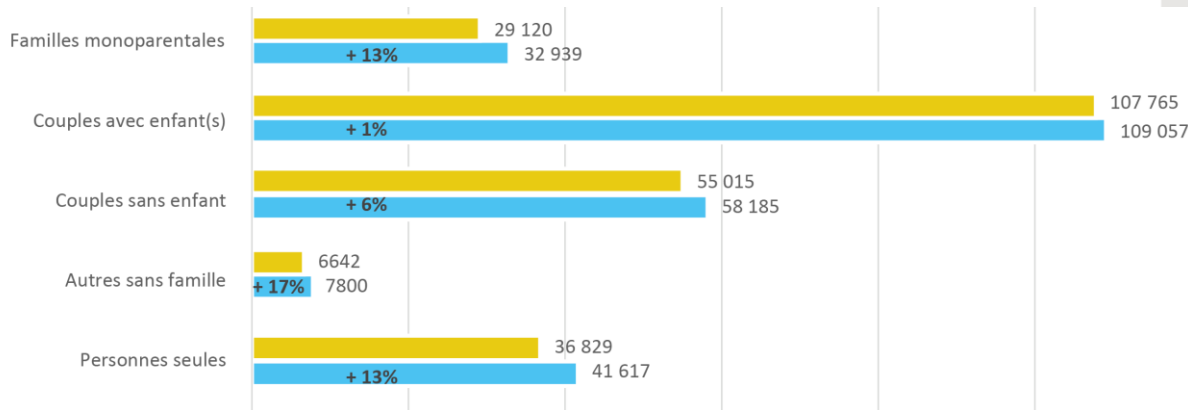
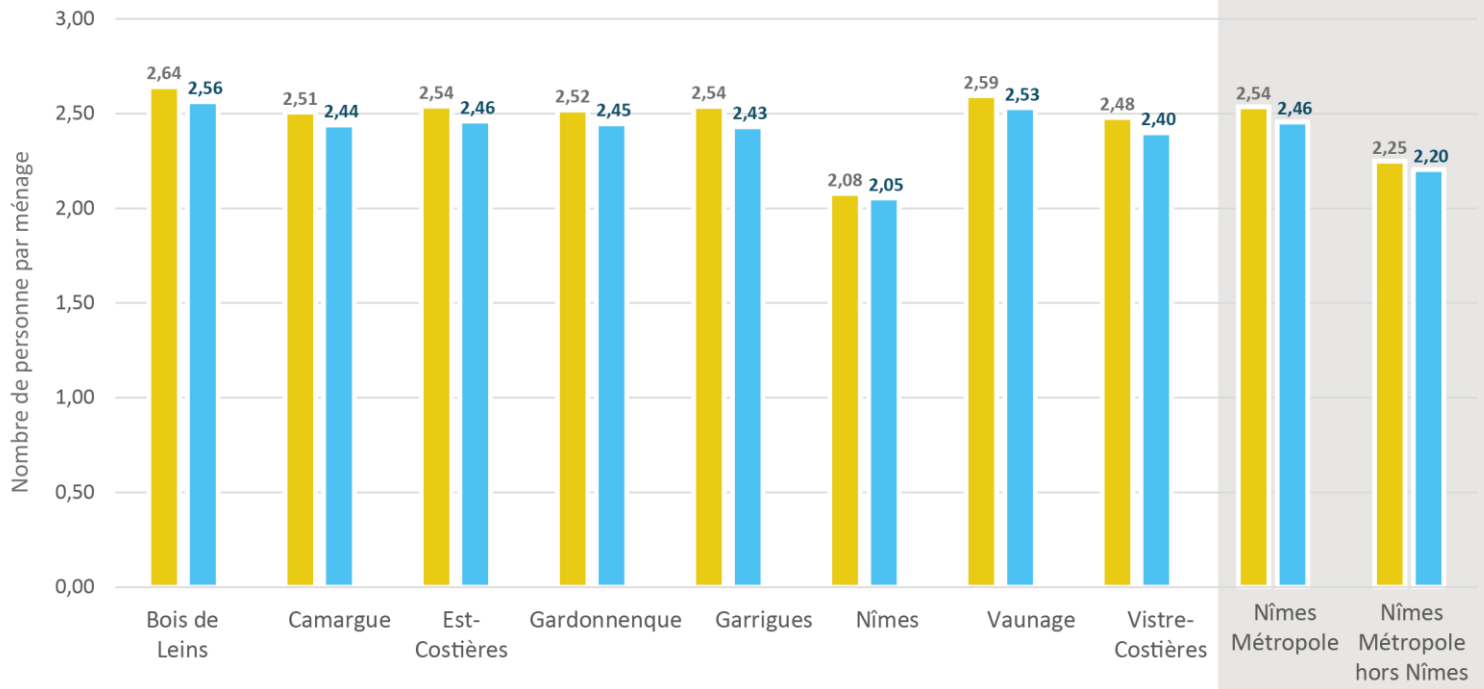


# Une diminution de la taille des ménages

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Éléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



■ 2009 ■ 2014

# Bilan du PLH 2013-2018

---

## 3.1 Bilan des objectifs territorialisés

# Construction neuve

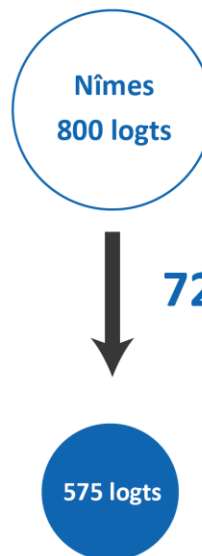
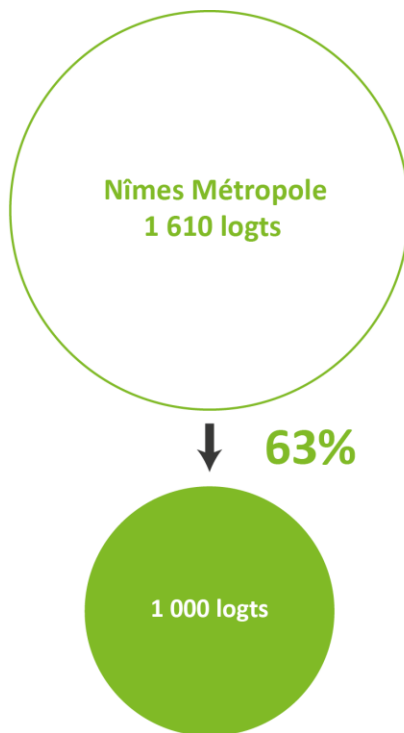
1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

Objectifs annuels de production  
PLH 2013-2018

Mises en chantier annuelles  
probables entre 2013 et 2018

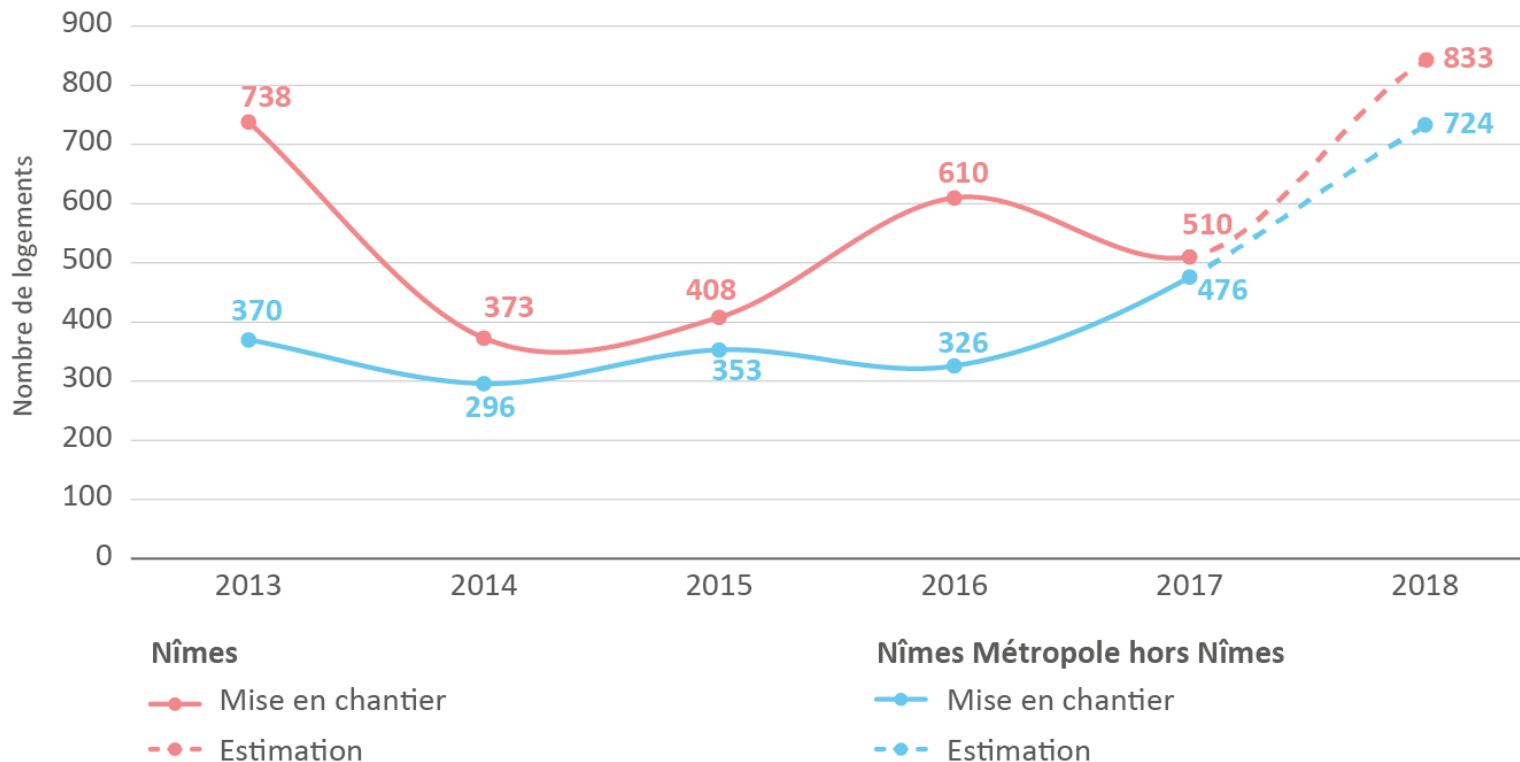


# Construction neuve

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

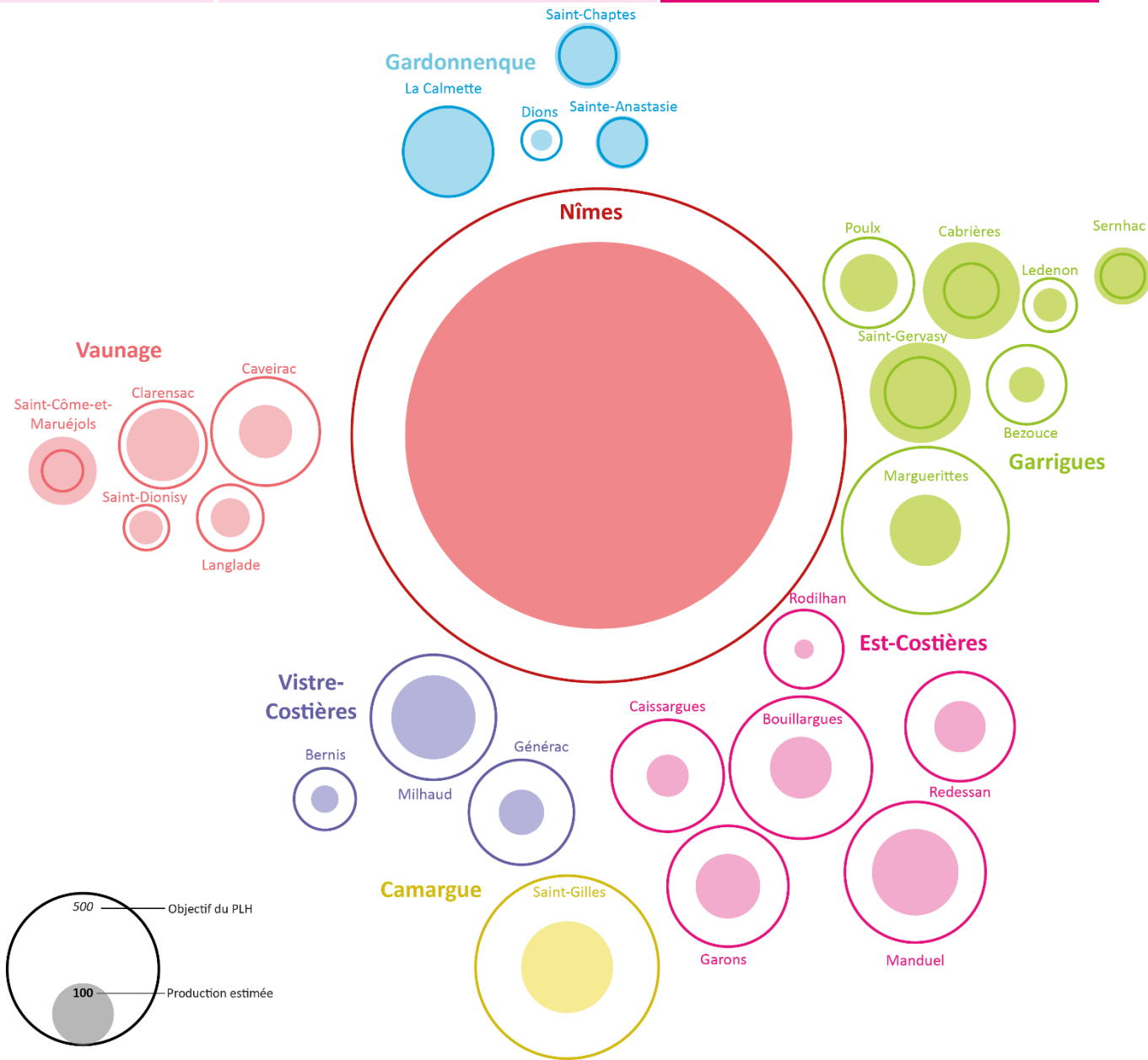


# Construction neuve

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

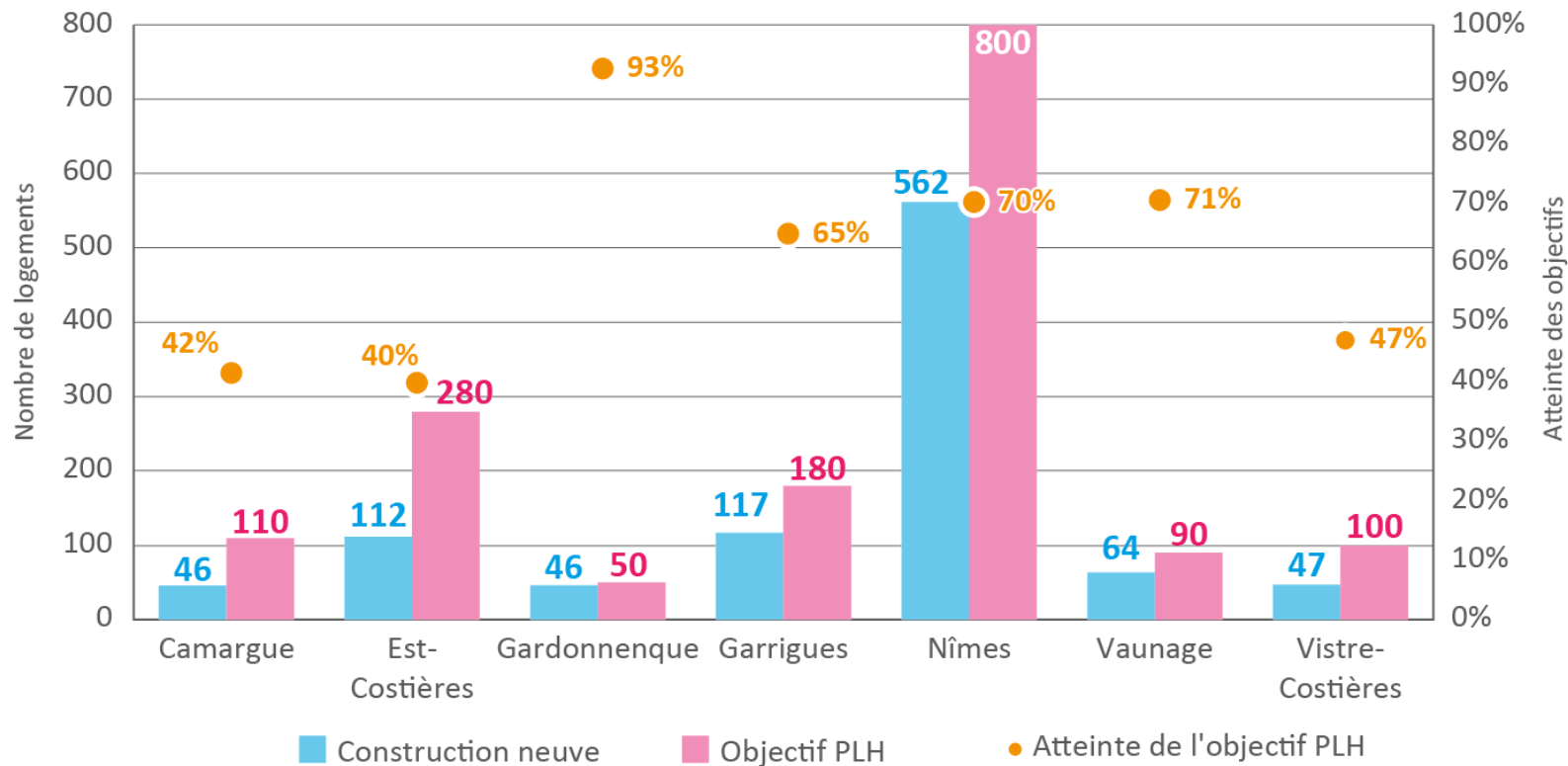


# Construction neuve

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



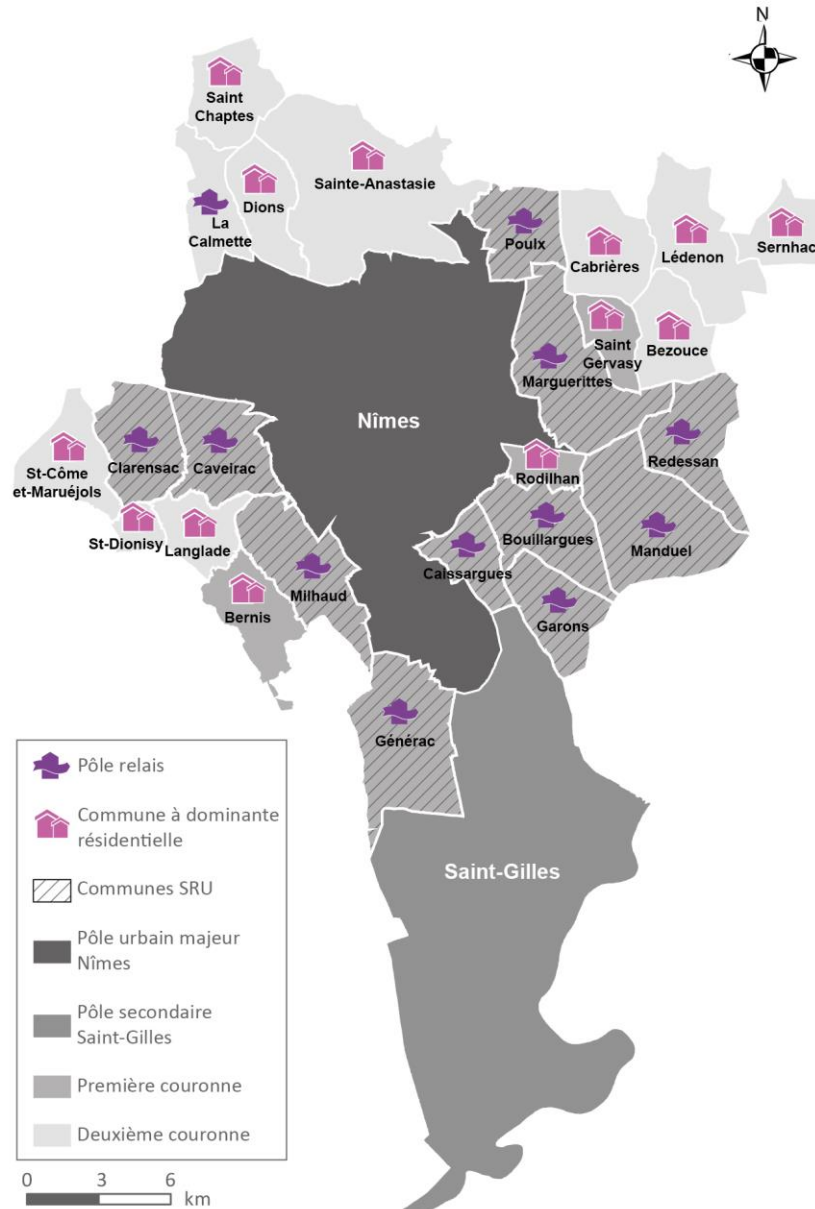


# Polarités de Nîmes Métropole

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

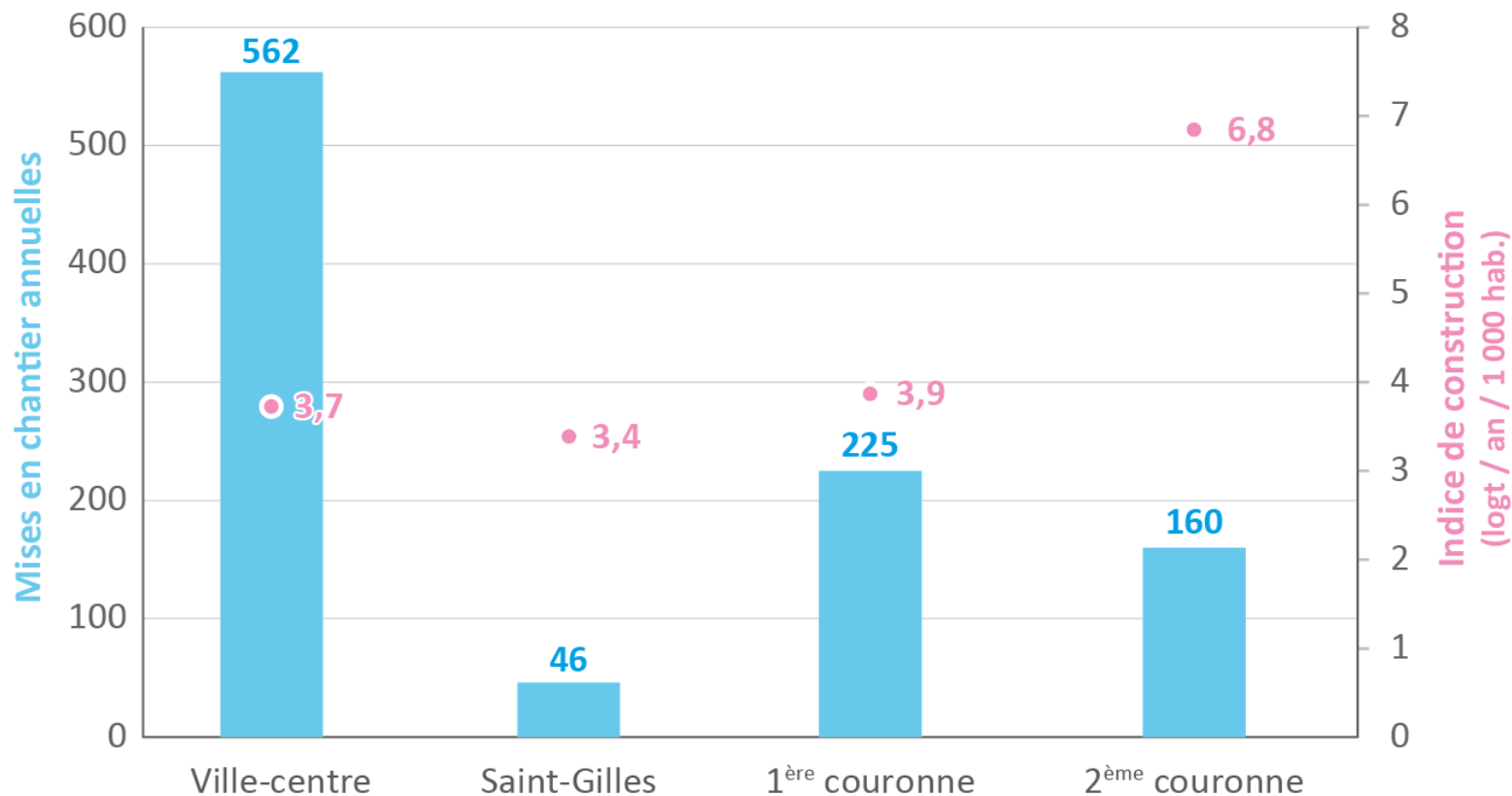


# Construction neuve

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

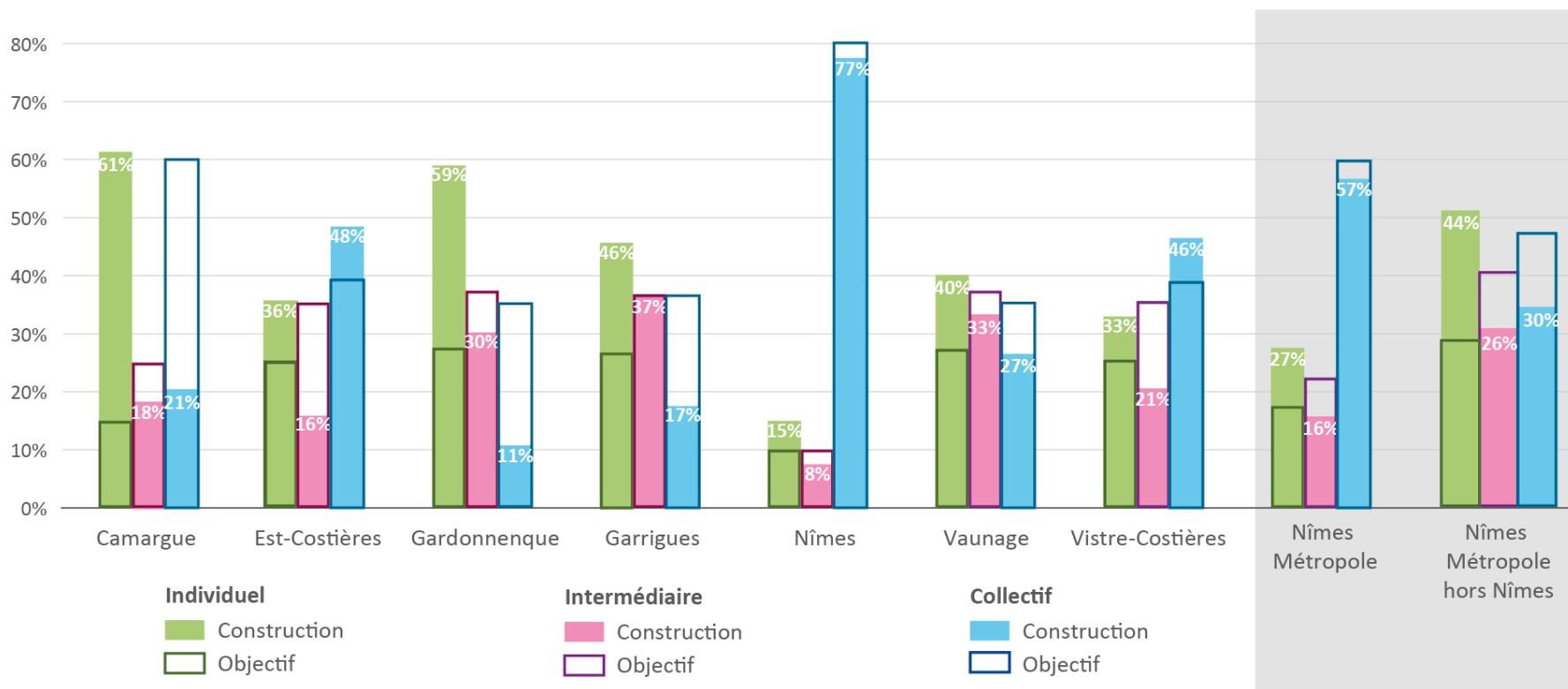


# Formes urbaines et densité

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

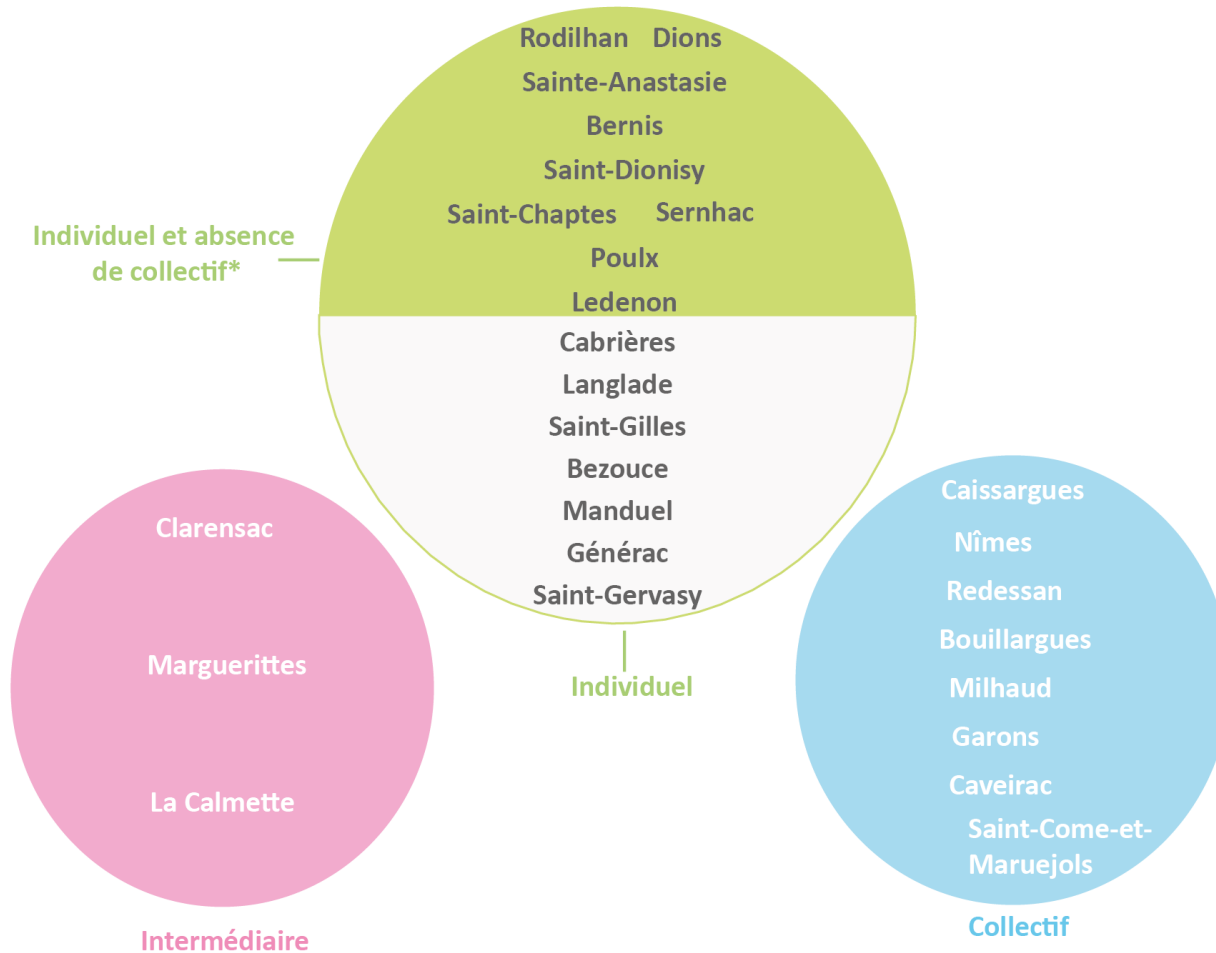


# Formes urbaines dominantes

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



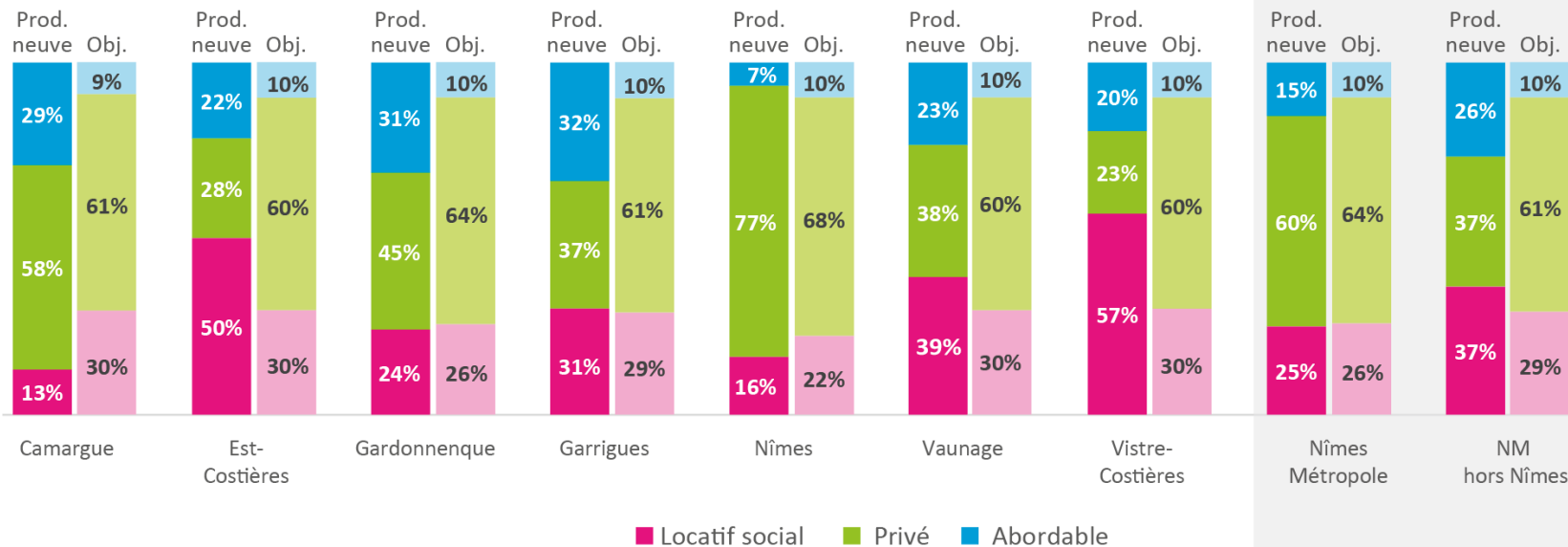
\*Sainte-Anastasia : 10 % de collectif

# Produits de logements

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



**Logt abordable** : Prêt à Taux Zéro (PTZ), prêt bonifié de Nîmes Métropole, Prêt Social Location Accession (PSLA).

**Logt locatif social** : logements locatifs sociaux familiaux uniquement.

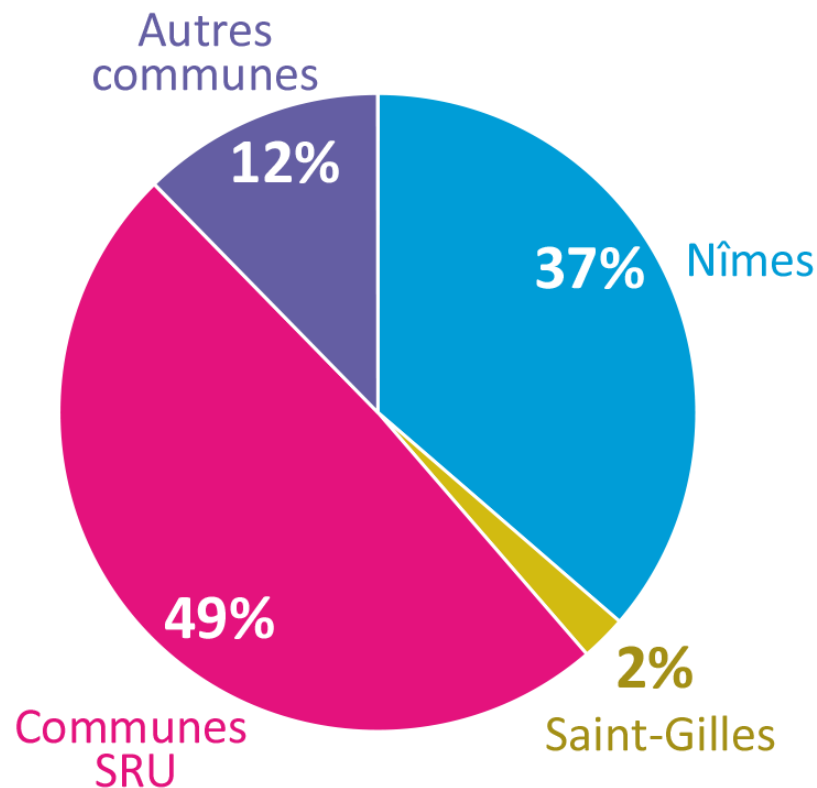
# Produits de logements

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

## Répartition de la production de logements sociaux



# Bilan du PLH 2013-2018

---

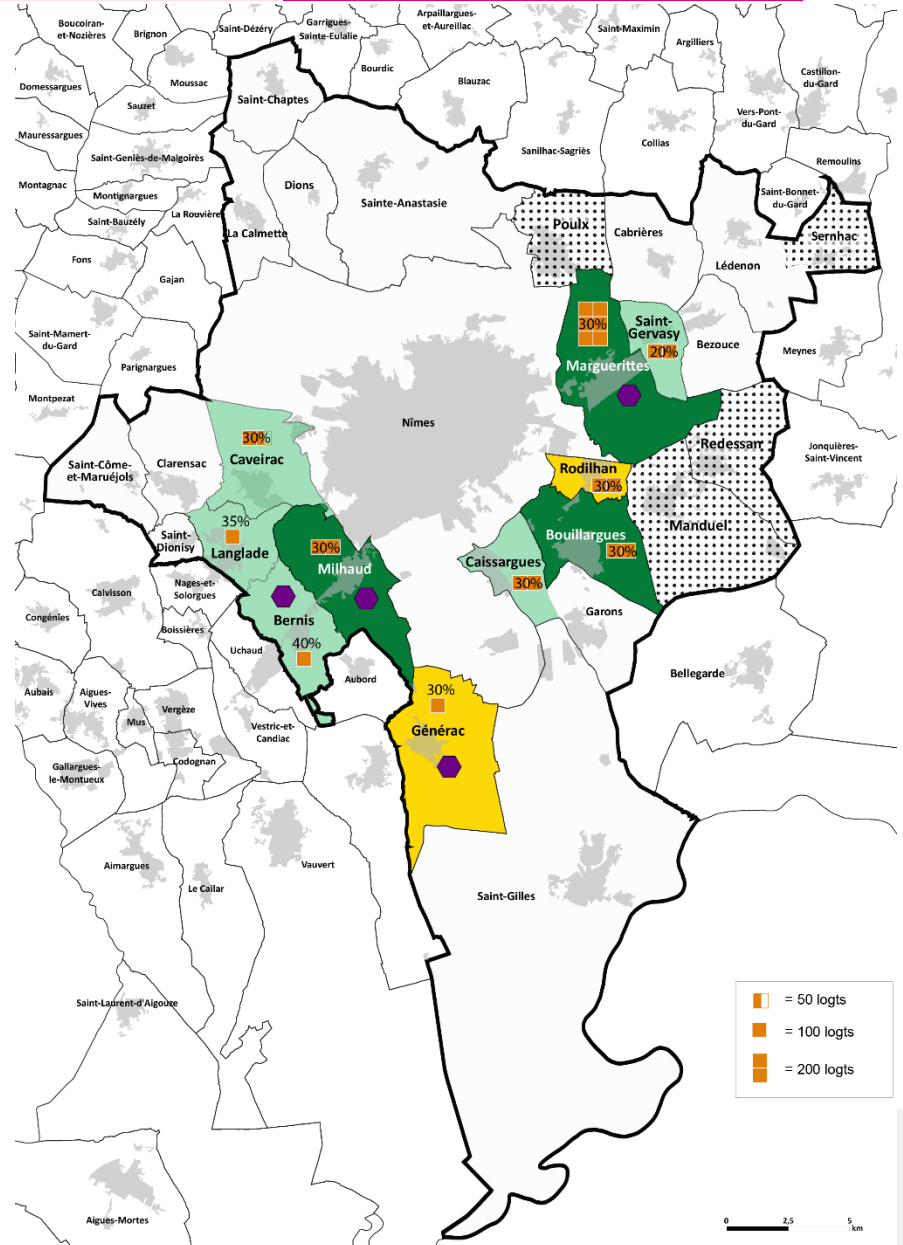
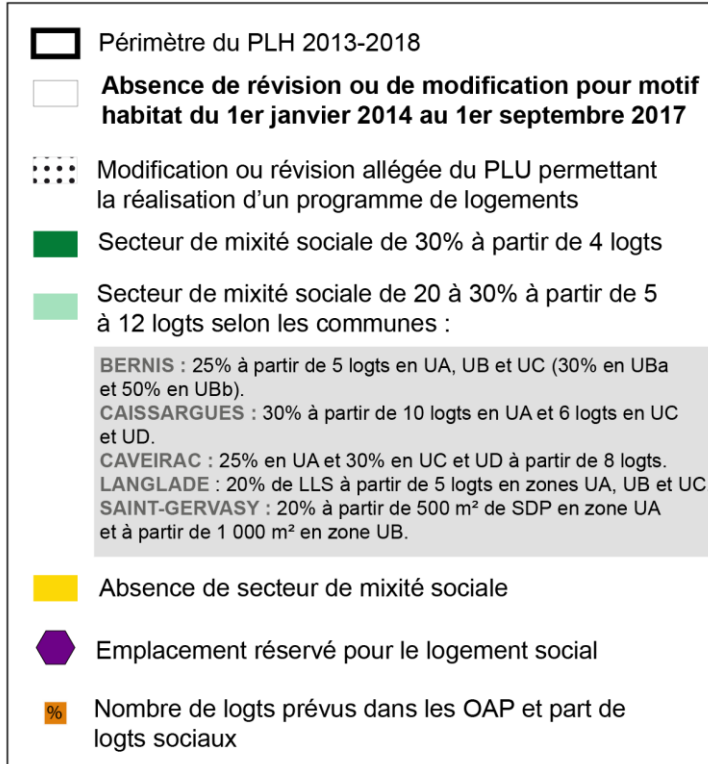
## 3.2 Bilan des actions

# Action 1.1 Traduire le PLH dans les PLU

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018









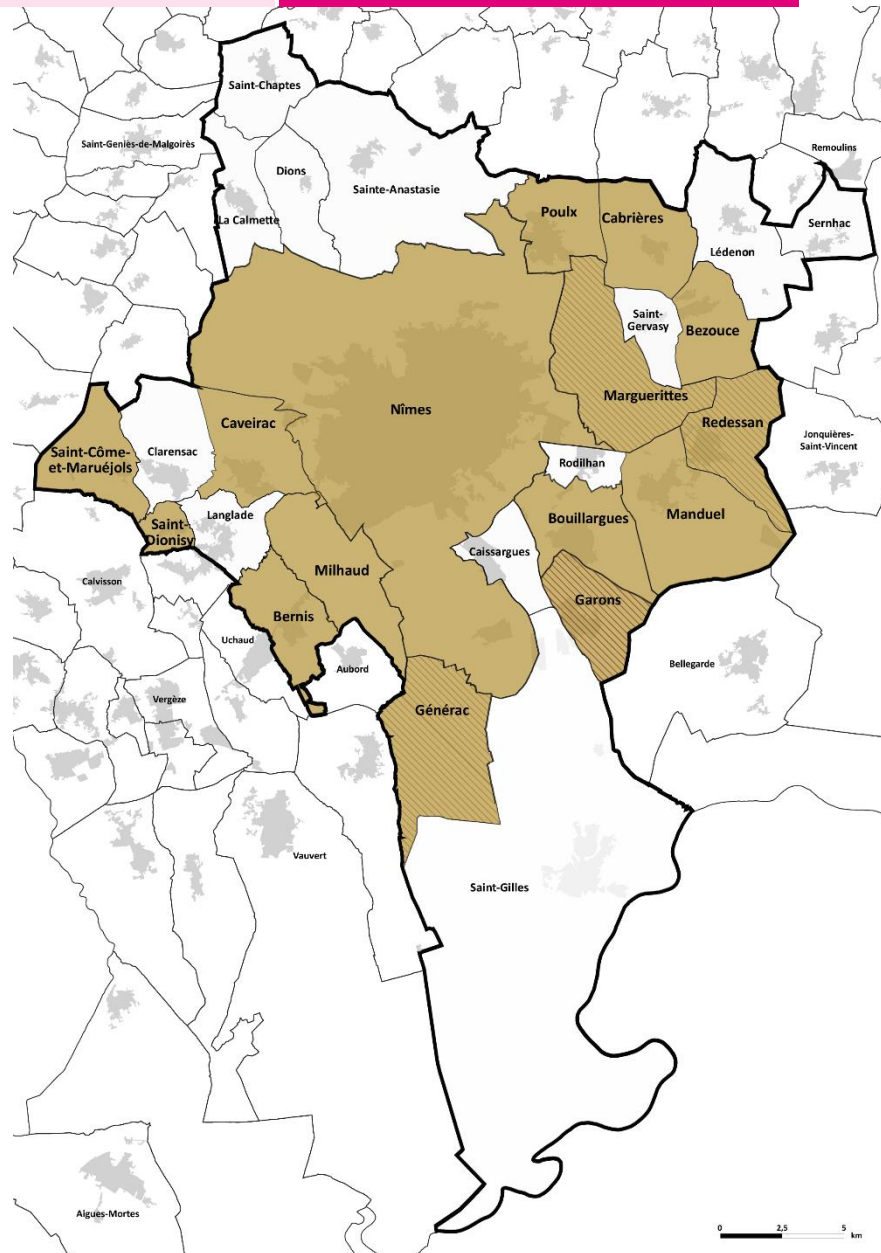
# Action 1.3 Conforter la politique foncière

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

-  Périmètre du PLH 2013-2018
  -  Convention opérationnelle
  -  Convention de carence
  -  Convention à venir
- } en cours



# Bilan axe 1 : Accompagner le développement de NM

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

Action

1.1

Traduire les orientations du PLH dans les PLU



Satisfaisant

Une montée en puissance de l'utilisation des outils juridiques et fonciers dans les PLU. Mais l'idée d'un projet intercommunal d'enjeu supérieur est encore parfois mal perçue et à conforter.

Action

1.3

Conforter la politique foncière et renforcer les partenariats



Très satisfaisant

Le développement fort d'une politique foncière en partenariat avec l'EPF Occitanie et en lien avec l'observatoire des sites et projets. La question d'une veille foncière de long terme reste à envisager.

Action

1.2

Renforcer la stratégie communautaire en matière d'habitat et de foncier



Moyen

Un renforcement du rôle de Nîmes Métropole dans la production de logements. Une étape essentielle reste à franchir : une stratégie foncière globale s'appuyant sur un projet de territoire mis en œuvre par des opérations d'intérêt communautaire.

Action

1.4

Partager les enjeux de la politique communautaire avec l'ensemble des acteurs de l'habitat



Moyen

Une action peu mise en œuvre, hormis l'organisation d'événements ponctuels, faute d'ingénierie. Un enjeu pour le 3<sup>ème</sup> PLH et un défi à relever pour asseoir un rôle de pilote et d'animateur de la politique locale de l'habitat.

nîmes métropole

PLH  
2019 - 2024

PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole

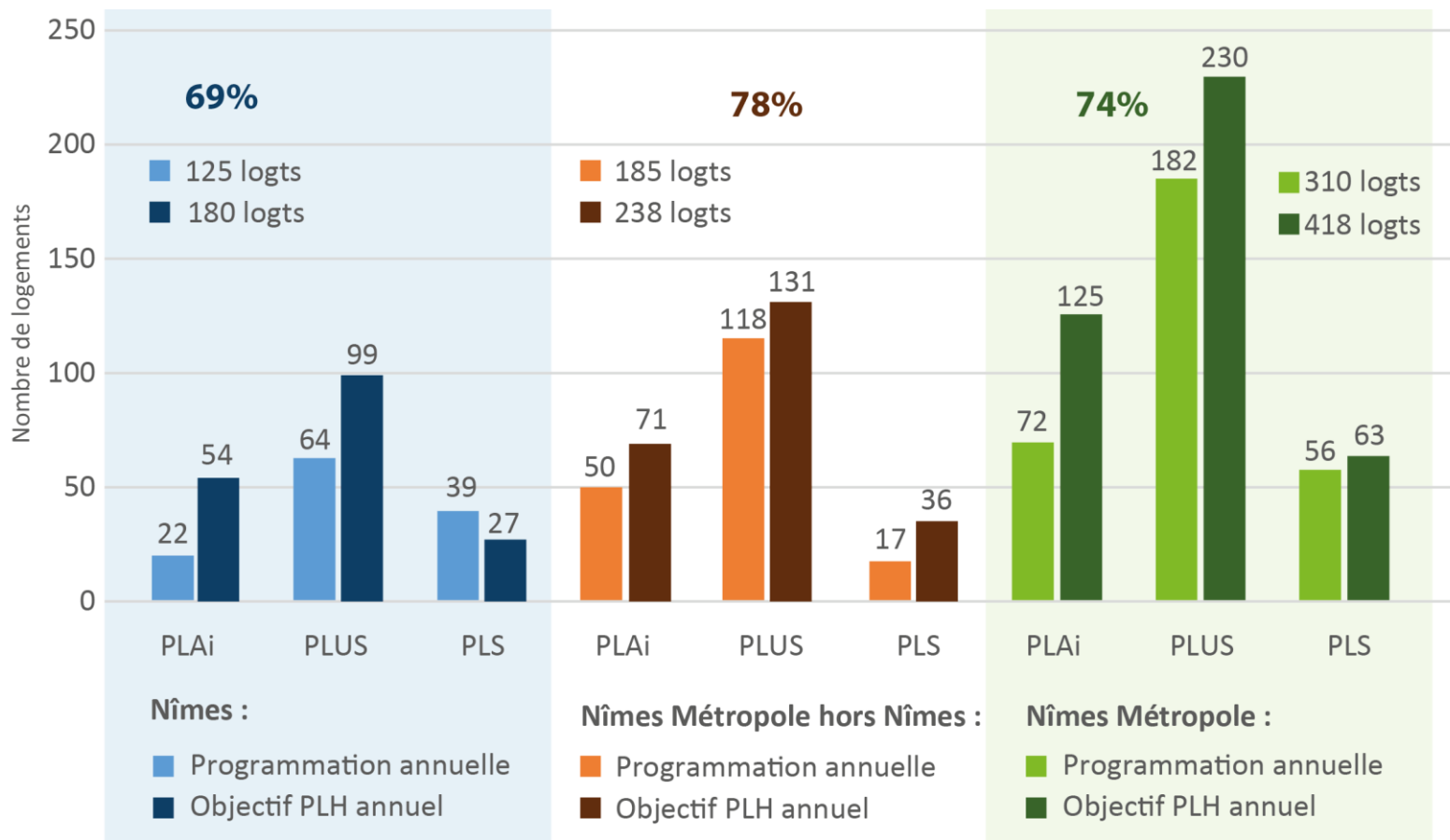
Jeudi 25 janvier 2018

# Action 2.1 Construire 480 logts sociaux par an

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018



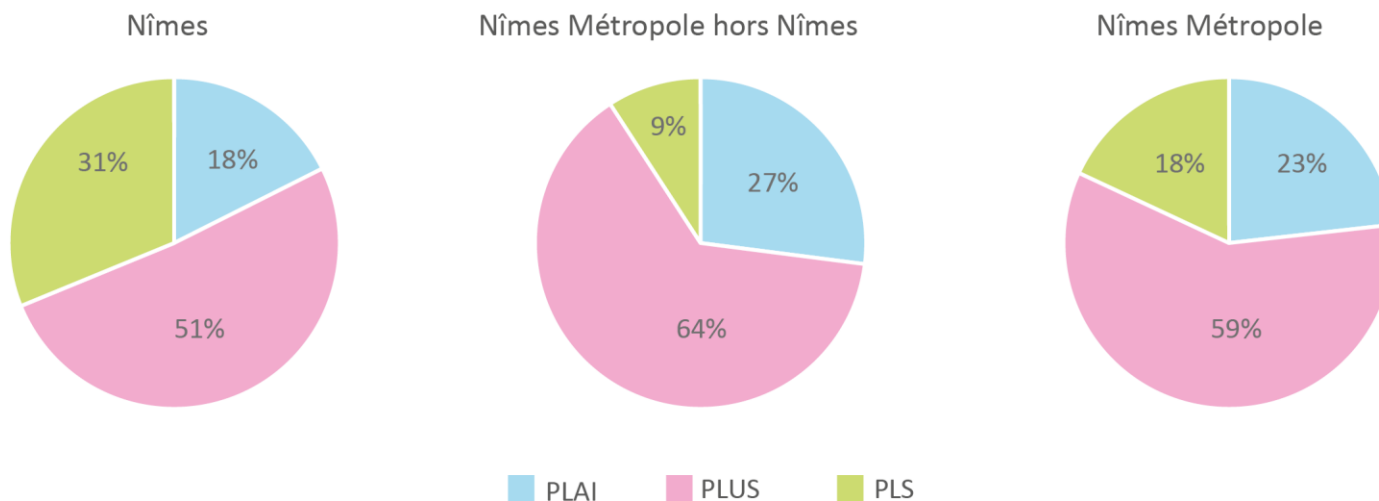
# Action 2.1 Construire 480 logts sociaux par an

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

## Répartition de la programmation HLM 2013-2017

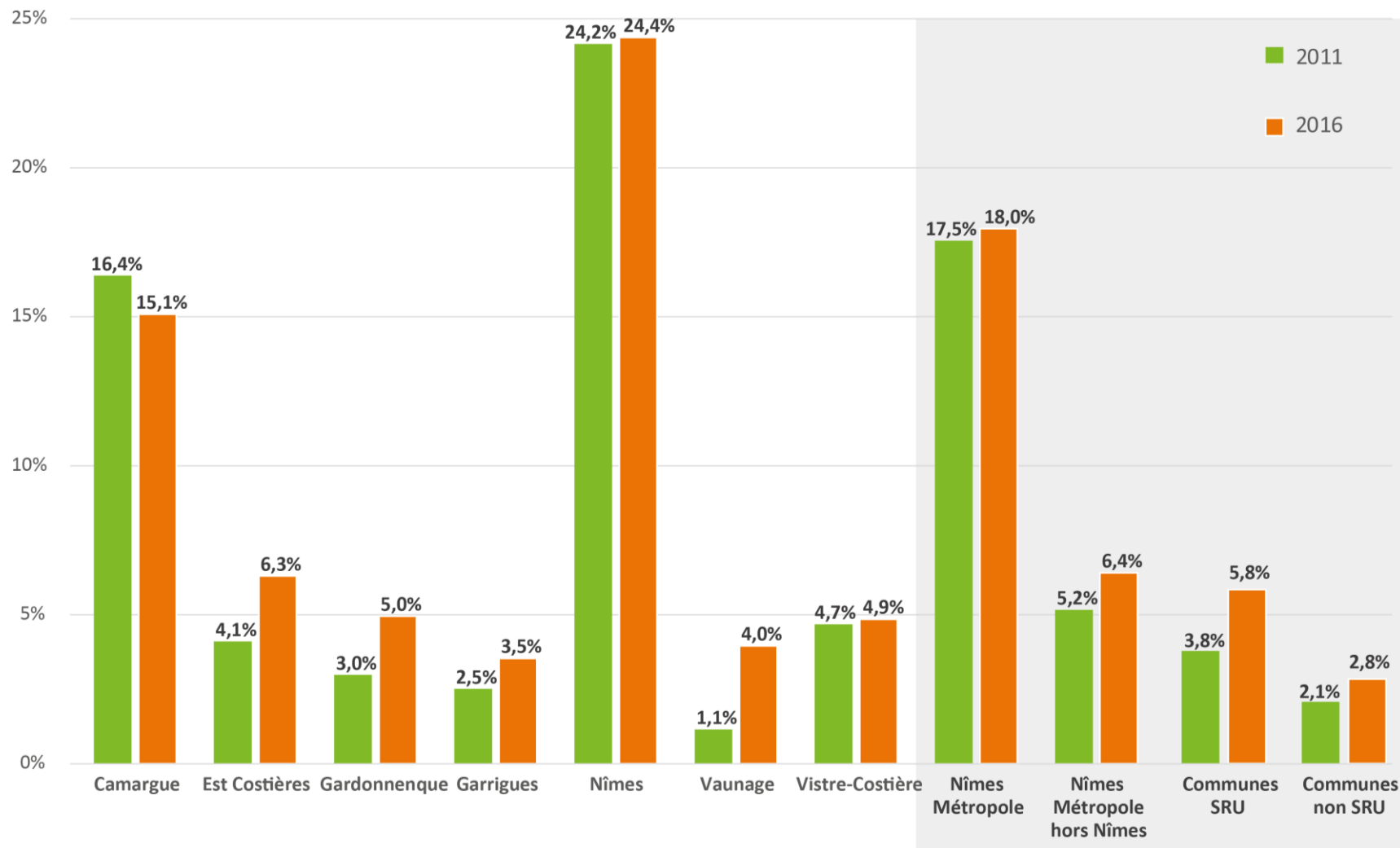


# Action 2.1 Construire 480 logts sociaux par an

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

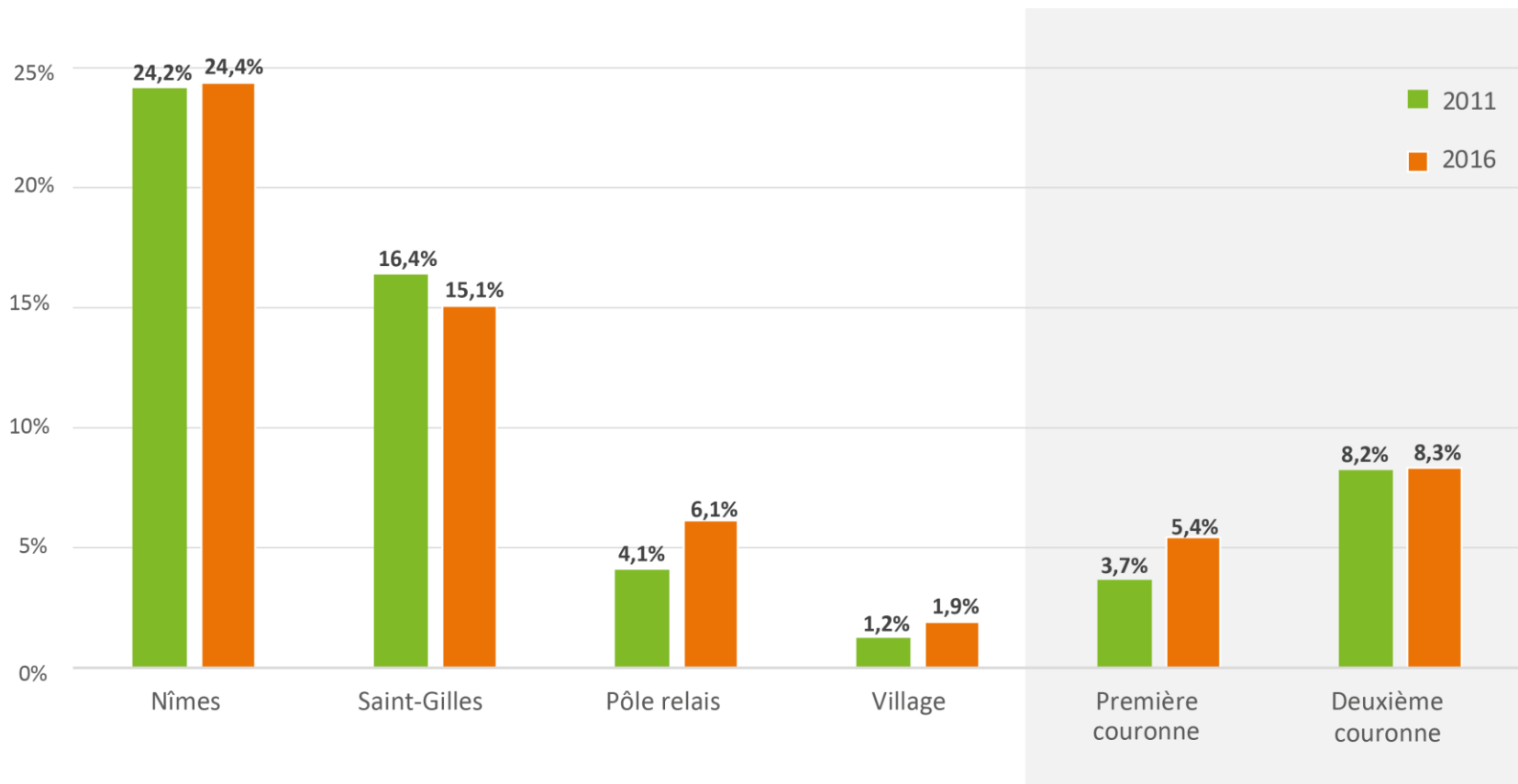


# Action 2.1 Construire 480 logts sociaux par an

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

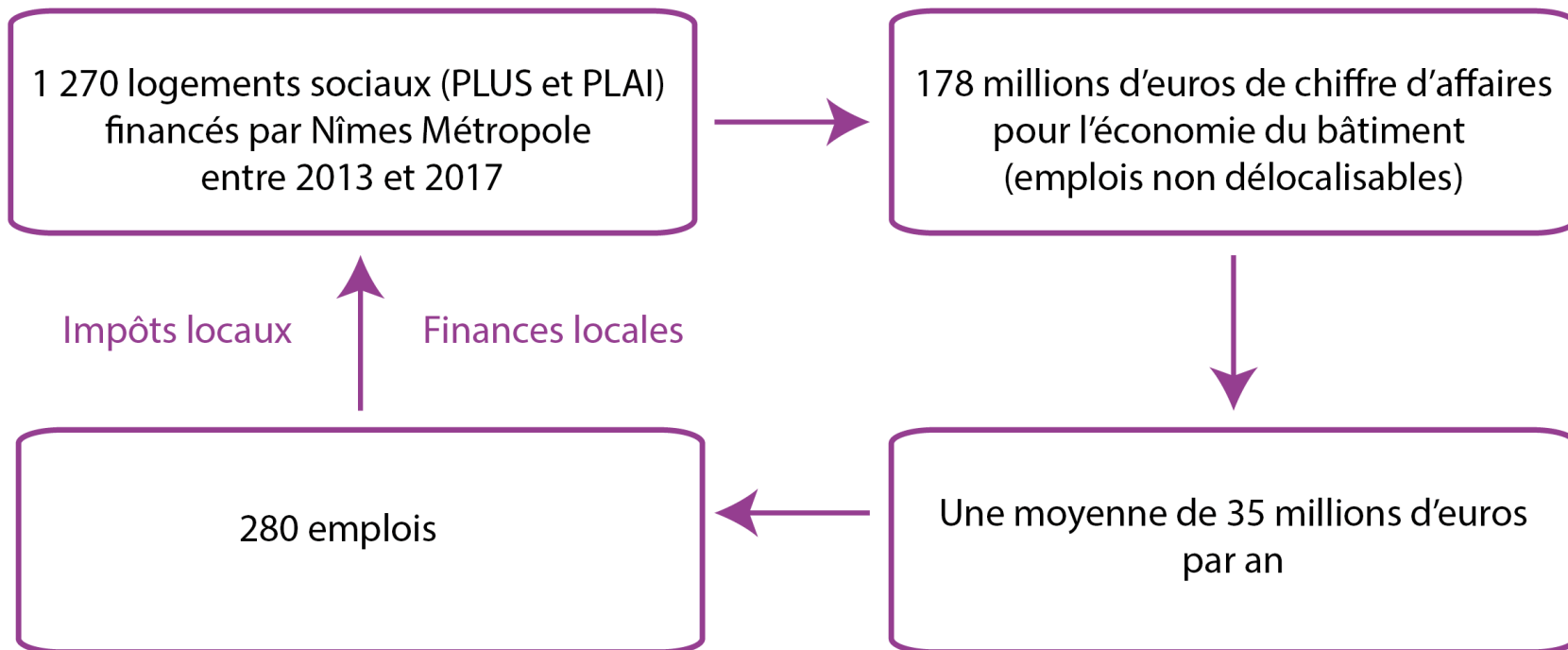


# Action 2.1 Construire 480 logts sociaux par an

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

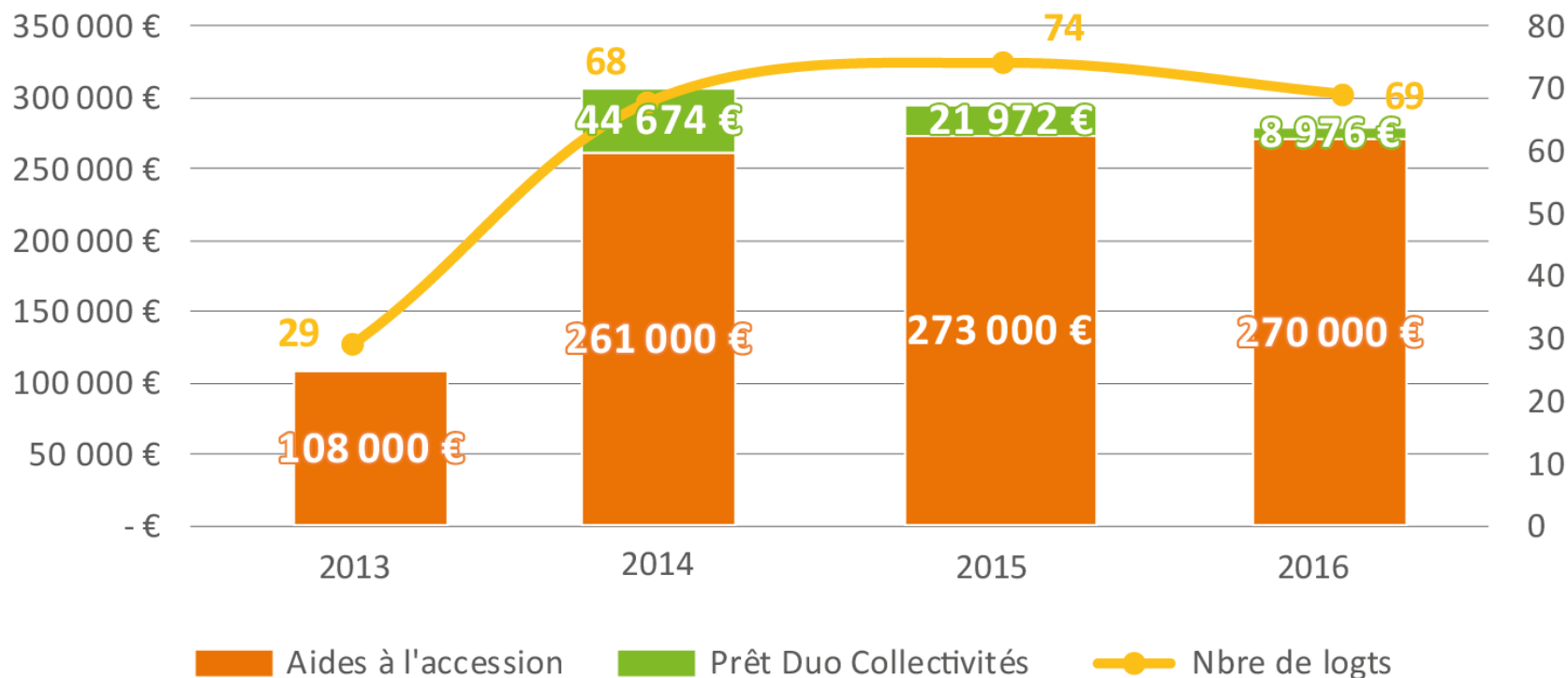


# Action 2.3 Construire des logements abordables

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018





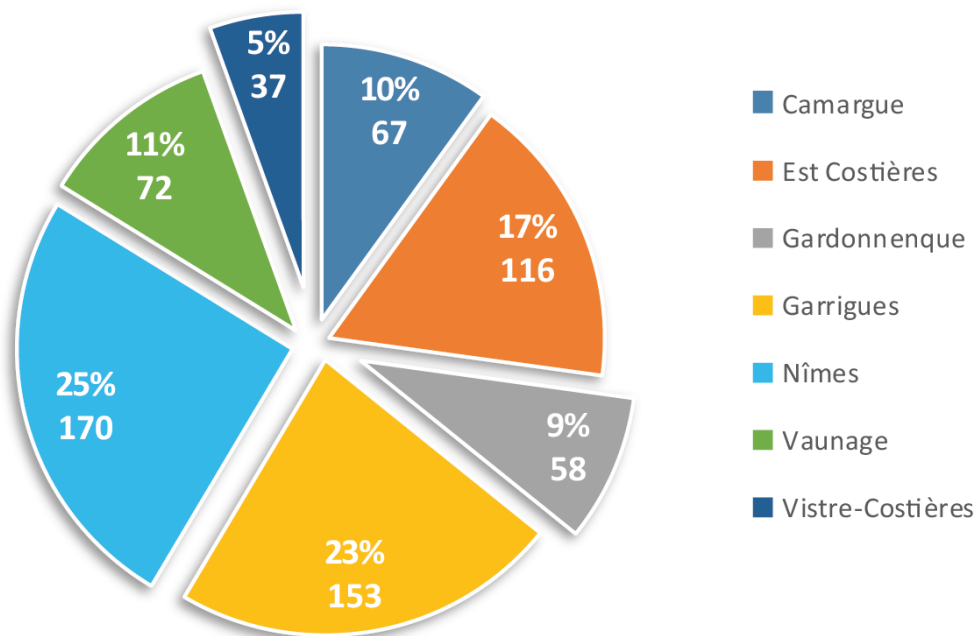
# Action 2.3 Construire des logements abordables

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

## Nombre de PTZ accordés entre 2013 et 2016



# Bilan axe 2

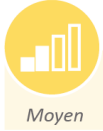
1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

Action  
2.1

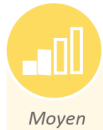
Construire 480 logements SRU par an dans une perspective de rééquilibrage territorial



L'amorce d'un rééquilibrage territorial de l'offre. Un recul des aides à la pierre et l'absence d'animation auprès des bailleurs sociaux : des défis à relever dans un contexte financier difficile.

Action  
2.3

Mobiliser les acteurs du logement pour la production d'une offre en accession abordable



Les prêts à taux zéro et prêts bonifiés ont élargi leur public et sont montés en puissance. Une tendance lourde de recul des primo-accédants depuis 2013 et un enjeu de maintien des familles à Nîmes.

Action  
2.2

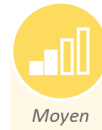
Développer une offre locative intermédiaire de qualité



Un effondrement de la commercialisation des produits de défiscalisation malgré un zonage B1 attractif. Des avancées significatives de l'observatoire des loyers. Un enjeu de maîtrise de la localisation et des niveaux de loyers de l'offre nouvelle.

Action  
2.4

Créer un Fonds d'Innovation pour le Logement



Le FIL n'a pas été mis en place mais Nîmes Métropole a oeuvré pour la sensibilisation à l'habitat participatif et soutient l'AIVS. L'enjeu du rôle d'initiateur de démarches innovantes de NM se pose pour le PLH (2019-2024).

# Prochaines échéances

1. Modalités et enjeux de la révision

2. Eléments de diagnostic

3. Bilan du PLH 2013-2018

- Avril/mai 2018 : ateliers de secteur
- Juin 2018 : conférence locale de l'habitat



## Contacts

Emmanuel LICOUR

04 66 02 55 47

[emmanuel.licour@nimes-metropole.fr](mailto:emmanuel.licour@nimes-metropole.fr)

Didier GIRAUD

04 66 02 54 82

[didier.giraud@nimes-metropole.fr](mailto:didier.giraud@nimes-metropole.fr)

Clément FELDIS

04 66 29 10 37

[clement.feldis@audrna.com](mailto:clement.feldis@audrna.com)

## Crédits

Cartographies et graphiques : A'U

Crédits photos : A'U

Conception/réalisation : service habitat  
de Nîmes Métropole, A'U.

Version 1.2 / Janvier 2018