

**CONSEIL SYNDICAL  
REGISTRE DES  
DELIBERATIONS**

**SEANCE DU : 17 SEPTEMBRE 2019**

<p>Référence du service – PG/PL/EA/VM-09d</p>	<p align="center"><u>Objet de la délibération :</u></p> <p align="center"><b>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD</b></p> <p align="center">(Plan Local de l'Habitat de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIMES METROPOLE)</p>
<p><b><u>Etaient présents(es) (28)</u></b></p> <p>Philippe GRAS, Président</p> <p>André BRUNDU, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Thierry AGNEL, Jean-Pierre BONDOR, Yves-Richard COLLINS, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Michel GABACH, Pascal GOURDEL, Marie-Françoise MAQUART, Maurice MOURET, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Bernadette POHER, Marie-France RAINVILLE, Jacky REY, Catherine ROCCO, Guy SCHRAMM, Gilles TIXADOR, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s</p> <p><b><u>Etaient représentés(ées) (6 pouvoirs)</u></b></p> <p>Bernard CLEMENT, donne pouvoir à Philippe GRAS ; Laurent PELISSIER, donne pouvoir à Olivier PENIN</p> <p>René BALANA, donne pouvoir à Jean-Baptiste ESTEVE ; Laurent BURGOA, donne pouvoir à Pascal GOURDEL ; Marianne CREPIN-BAZILE, donne pouvoir à Marie-Reine DELBOS ; Maurice GAILLARD, donne pouvoir à Jean-Luc DESCLOUX</p> <p><b><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (53)</u></b></p> <p>Juan MARTINEZ, <i>Vice-Président(e)s absent(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Vincent ALLIER, Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, Jacques BONHOMME, Pilar CHALEYSSIN, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Jean DENAT Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Gérard GIRE, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Pierre LUCCHINI, Antoine MARCOS, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Pierre MAUMEJEAN, Vivian MAYOR, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Marielle NEPOTY, Thierry PESENTI, Corine PONCE-CASANOVA, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Olivier RIGAL, Jean-Noël RIOS, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAUJLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s</p> <p align="right"><b>Sièges : 88 Membres en exercice : 87</b></p>	

Monsieur Philippe GRAS, Président du syndicat mixte du SCOT sud Gard, rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T. du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2006-09-19-02 en date du 19 septembre 2006 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

La communauté d'agglomération Nîmes Métropole a saisi le syndicat mixte du SCOT Sud Gard pour avis sur son nouveau Programme Local de l'Habitat arrêté le 8 juillet 2019.

**Considérant que**, Nîmes Métropole a engagé fin 2017 la révision de son Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2024. Il s'agit du 3ème PLH (les deux premiers PLH ayant eu pour période 2007-2012 et 2013-2018).

**Considérant que**, le Programme Local de l'Habitat définit un cadre de référence des politiques locales de l'habitat dans toutes ses composantes (parc public et privé, gestion du parc existant, et des constructions nouvelles, populations spécifiques) sur l'ensemble du territoire communautaire. Le PLH intègre répond au cadre réglementaire notamment le Code de la Construction et de l'Habitat on (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1).

**Considérant que**, ce nouveau PLH s'inscrit dans un cadre législatif qui a évolué (Loi ALUR, ELAN etc...) ainsi que dans un contexte local qui a également évolué puisque la communauté d'agglomération a intégré 12 communes supplémentaires au 1<sup>er</sup> janvier 2017

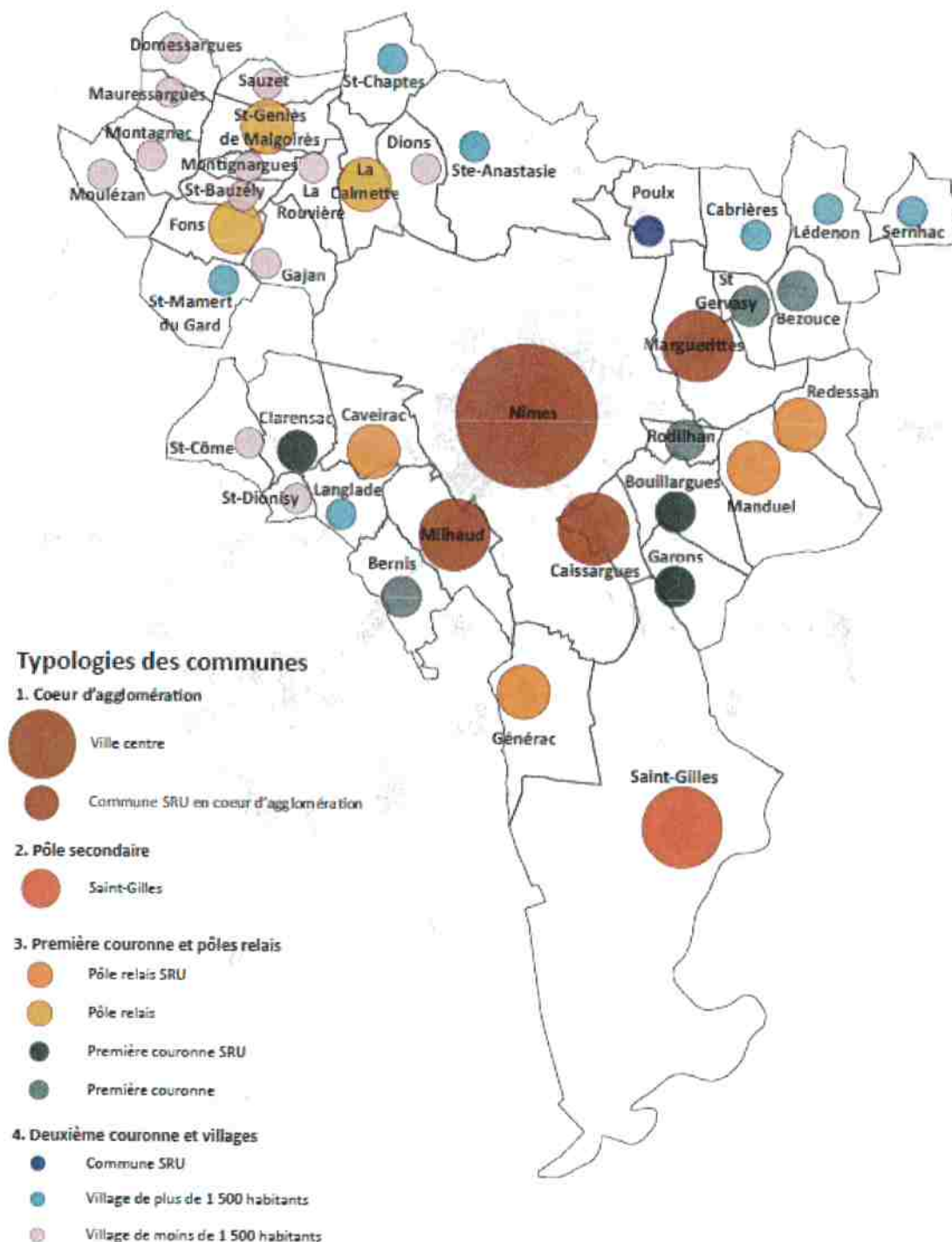
**Considérant que**, les enjeux de ce nouveau PLH sont les suivants :

- Sensibiliser les élus à un intérêt communautaire d'enjeu supérieur qui bénéficiera, par sa cohérence, à l'ensemble des intérêts communaux,
- Définir une véritable stratégie foncière qui identifie et hiérarchise les secteurs de développement prioritaires en matière d'habitat,
- Mettre en place une politique foncière de long terme sur des secteurs à enjeux,
- Anticiper et participer à la mise en œuvre progressive d'un PLUi,
- Faire de Nîmes Métropole le pilote de la politique de l'habitat et du logement sur son territoire à travers l'organisation d'événements, de séminaires, de lieux d'échanges,
- Renforcer le dialogue avec les acteurs du logement,
- Mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation du PLH, de type «tableau de bord»,
- Participer à l'effort de production de logements sociaux,
- Rééquilibrer cette offre sur le territoire,
- Mettre en place un dispositif d'accession à la propriété,
- Mieux encadrer la production de logements,
- Aider les publics spécifiques,
- Mettre en œuvre le NPNRU,
- Reconstituer l'offre démolie à l'échelle de Nîmes Métropole,

- Mener des interventions ciblées sur des secteurs prioritaires,
- Agir sur les copropriétés dégradées
- .....

**Considérant que**, pour cela des polarités urbaines ont été définies avec une hiérarchisation en fonction du poids de population, de la proximité de réseaux de transports, du nombre d'équipements, communes soumises à l'article 55 Loi SRU etc....

**Armature urbaine de Nîmes Métropole en 2017**



**Considérant** les éléments du diagnostic suivants,

Que Nîmes Métropole compte 257 788 hab (35% de la population du département) pour 127 600 de logements en résidence principales.

Que,

**1) Les dynamiques démographiques et de construction :**

Le territoire de Nîmes métropole est un territoire qui demeure attractif : 2 000 habitants / an se sont établis dans ce périmètre entre 2009 et 2014. Ce qui fait un de croissance annuel de +0,8 % entre 2011 et 2016. Les rythmes sont très différents d'un secteur à un autre allant de + 1,4% dans le secteur du bois des Leins pour descendre à +0,1% à saint Gilles.

Construction neuve entre 2009 et 2014 et croissance de la population entre 2011 et 2016 dans les secteurs du PLH et selon l'éloignement de la ville-centre

Découpage communal	Construction neuve annuelle 2009-2014	Indice de construction neuve 2009-2014	TVAM 2011-2016	Population 2016
Nîmes	749	5,1	0,8%	151001
Première couronne	351	6,6	0,7%	54480
Deuxième couronne	245	6,6	1,1%	38692
NM hors Nîmes	667	6,4	0,8%	106787
Bois de Leins	55	9,4	1,4%	6115
Saint-Gilles	70	5,2	0,1%	13615
Est Costières	216	7,7	1,2%	28911
Gardonnenque	65	5,9	0,9%	11196
Garrigues	92	4,3	0,4%	21471
Vaunage	121	10,1	1,3%	12376
Vistre-Costières	48	3,7	0,3%	13103
Nîmes Métropole	1416	5,6	0,8%	257788

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, SDES - Dase SI@dat2, INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A1

Le rythme de construction a été sur cette période (2009/2014) de 1 420 logements neufs / an soit 5,7 logements pour 1 000 hab. Le rythme de construction a été plus fort dans le périurbain. Sur ces 1 420 logements produits annuellement 400 sont nécessaires pour les besoins et le maintien de la population déjà en place sur le territoire afin de répondre aux besoins de desserrement

70% des lots à bâtir en individuel sont situés hors commune de Nîmes.

Concernant la taille des ménages elle continue de se réduire, ainsi pour répondre à ces nouveaux besoins la plus part des communes proposent des formes T2/T3. Les produits T5 deviennent plus rares dans le neuf. Par exemple on compte 12 551 familles monoparentales sur l'agglomération. Ce nombre a cru de + 8% entre 2010 et 2015.

Que,

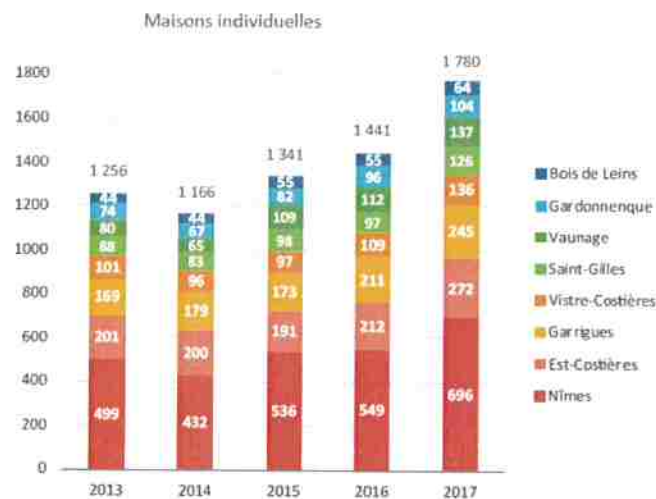
## 2) Une répartition inégale

Concernant le marché de l'immobilier, celui repart à la hausse. La moitié des ventes entre 2013 et 2017 concernait des maisons individuelles, 40% des appartements et 10% des terrains à bâtir.

93% des appartements vendus l'ont été sur la commune de Nîmes. Les prix sont en hausse notamment ceux des terrains à bâtir. Alors que le prix de vente des appartements est en baisse. Pour une maison individuelle le prix du m<sup>2</sup> est en moyenne de 2 167 € (+0,6% entre 2013 et 2017) contre 1 667 €/m<sup>2</sup> pour un appartement (-1,4% entre 2013 et 2017). Dans le neuf les appartements se vendent en moyenne à 3 200 €/m<sup>2</sup> et 179 €/m<sup>2</sup> pour les terrains à bâtir.

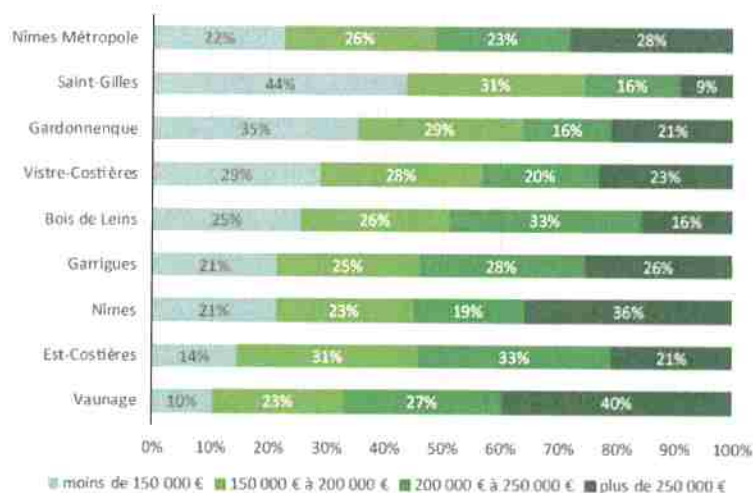
A cela s'ajoute des disparités au sein d'une même commune en particulier à Nîmes où les prix moyens et les revenus des ménages varient d'un quartier à l'autre.

### Volume annuel de ventes de maisons individuelles, évolution globale et par secteurs du PLH



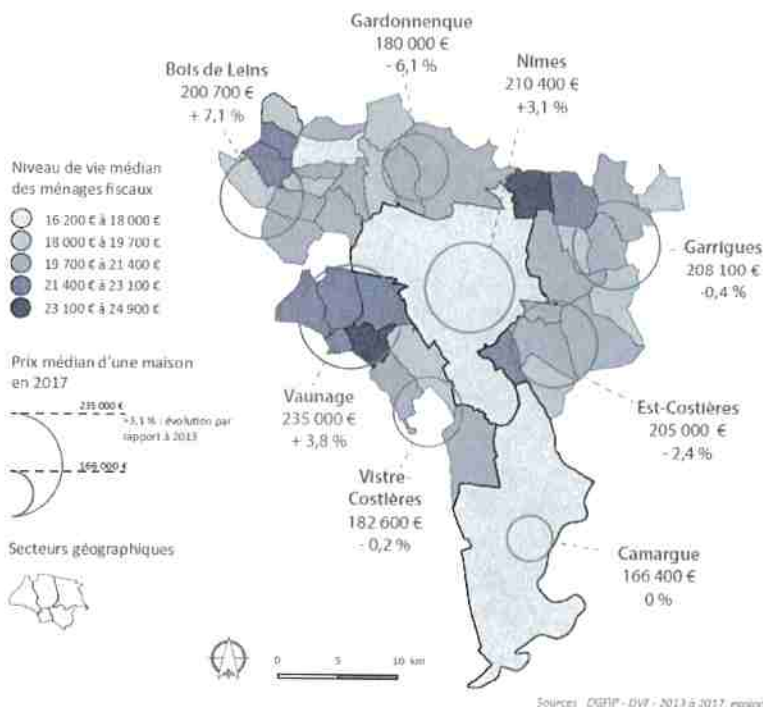
Sources : DGFIP - DVF - 2013 à 2017, exploitation A'U

### Gamme de prix des maisons individuelles vendues en 2017



Sources : DGFIP - DVF - 2013 à 2017, exploitation A'U

**Médiane des revenus des ménages fiscaux, prix médian d'une maison individuelle et évolution par rapport à 2017**



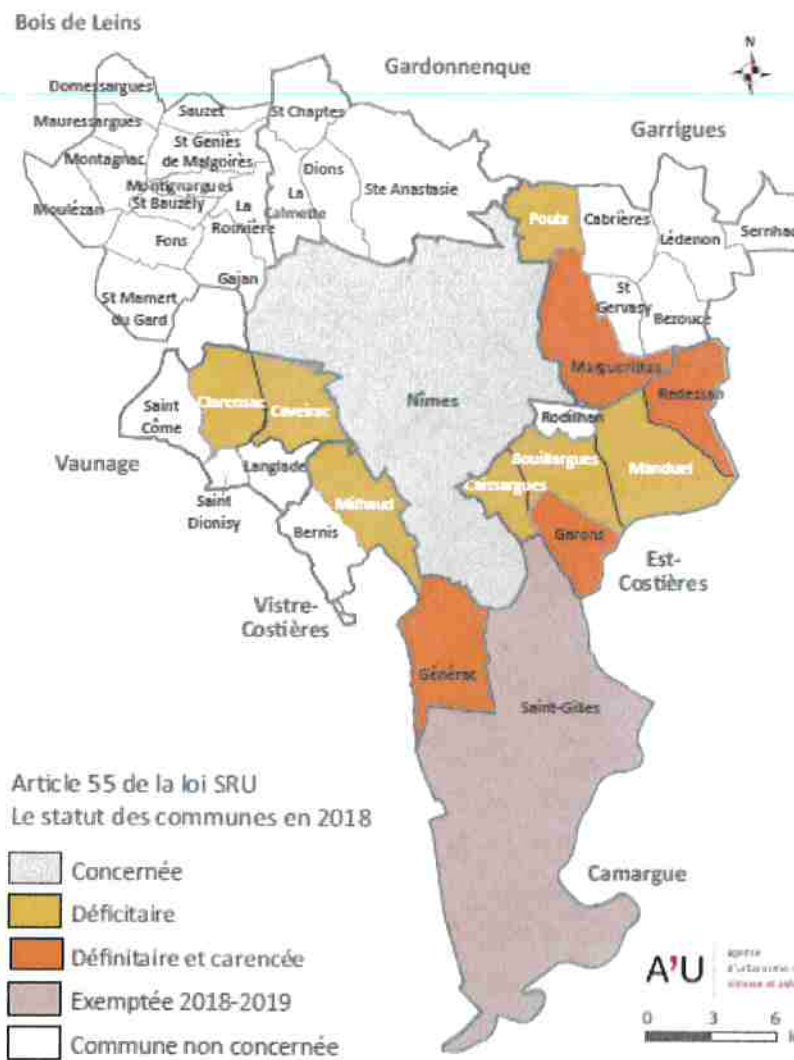
Le niveau de lui pour acquérir ces biens sur Nîmes Métropole demeure inférieur de 3% à celui du Gard. Le revenu médian s'établit à 18 505 € / an en 2015 sur Nîmes Métropole contre 18 946 € / an dans le Gard et 19 672 € en Occitanie.

Le parc locatif social c'est 20 770 logements et il manquait 3 722 logements sociaux .au 1<sup>er</sup> janvier 2018. 8 600 ménages ont fait une demande en 2017 dont 6 000 sur Nîmes. 80% des demandeurs sont éligibles. 88% de ces logements sont sur la commune de Nîmes dont 55% situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le parc social est en augmentation. Il est promu et réaliser dans le cadre de la mixité sociale.

Depuis la loi DALO les communes de plus de 3 500 hab appartenant à un EPCI de plus de 50 000 hab doivent compter 20% de résidences principales en logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Le statut des communes de Nîmes Métropole concernées par l'article 55 de la loi SRU



**Commune déficitaire/carencée : quelle différence ?**

Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget. En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficientes qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, font l'objet de sanctions : majoration des pénalités financières, possibilité de reprise des permis de construire, etc.

Sources : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

En 2017 le parc de logements sociaux sur Nîmes Métropole représentait 17,7% des résidences principales. Nîmes concentre 24,6 % de ce parc c'est la seule commune de l'agglomération à répondre et dépasser les objectifs fixés par la loi. Le taux le plus bas est celui de la commune de Poulx qui s'établit à 2,6%.

Le taux d'équipement en logements sociaux des communes de l'agglomération en 2017

Communes	Population 2016	LLS2017	RP2017	Taux de LLS 2017	Déficit en LLS 2017
Bernis	3359	16	1404	1,1%	-
Bezouce	2301	19	980	1,9%	-
Bouillargues	6338	107	2636	4,1%	420
Cabrières	1611	19	650	2,9%	-
Caissargues	3970	213	1818	11,7%	151
Caveirac	4117	122	1810	6,7%	240
Clarensac	4293	51	1666	3,1%	282
Dions	605	0	294	0,0%	-
Domessargues	758	31	296	10,5%	-
Fons	1453	42	571	7,4%	-
Gajan	669	0	289	0,0%	-
Garons	4840	116	1855	6,3%	255
Générac	4078	50	1727	2,9%	295
La Calmette	2120	78	1016	7,7%	-
La Rouvière	596	2	268	0,7%	-
Langlade	2175	8	921	0,9%	-
Lédénon	1531	0	626	0,0%	-
Manduel	6758	262	2864	9,1%	311
Marguerites	8592	253	3699	6,8%	487
Mauressargues	150	0	67	0,0%	-
Milhaud	5666	199	2413	8,2%	284
Montagnac	216	0	90	0,0%	-
Montignargues	605	0	220	0,0%	-
Moulézan	633	4	259	1,5%	-
Nîmes	151001	17753	72215	24,6%	0
Poux	3835	18	1588	1,1%	300
Redessan	4120	73	1566	4,7%	240
Rodilhan	2885	64	1264	5,1%	-
Saint-Bauzély	612	0	232	0,0%	-
Saint-Chartes	1858	75	791	9,5%	-
Saint-Côme-et-Maruéjols	770	6	328	1,8%	-
Saint-Dionisy	1021	20	425	4,7%	-
Sainte-Anastasie	1677	4	708	0,6%	-
Saint-Geniès-de-Malgoirès	2991	146	1222	11,9%	-
Saint-Gervasy	1874	15	731	2,1%	-
Saint-Gilles	13615	973	5922	16,4%	211
Saint-Mamert-du-Gard	1624	28	647	4,3%	-
Sauzet	744	2	313	0,6%	-
Sernhac	1727	1	718	0,1%	-
Nîmes Métropole	257788	20770	117109	17,74%	2652*
Communes SRU (hors Nîmes)	70222	2437	29564	8,24%	3476

En gras = commune SRU

\* nombre de LLS nécessaires afin d'atteindre un  
seuil de 20% à l'échelle de l'agglomération

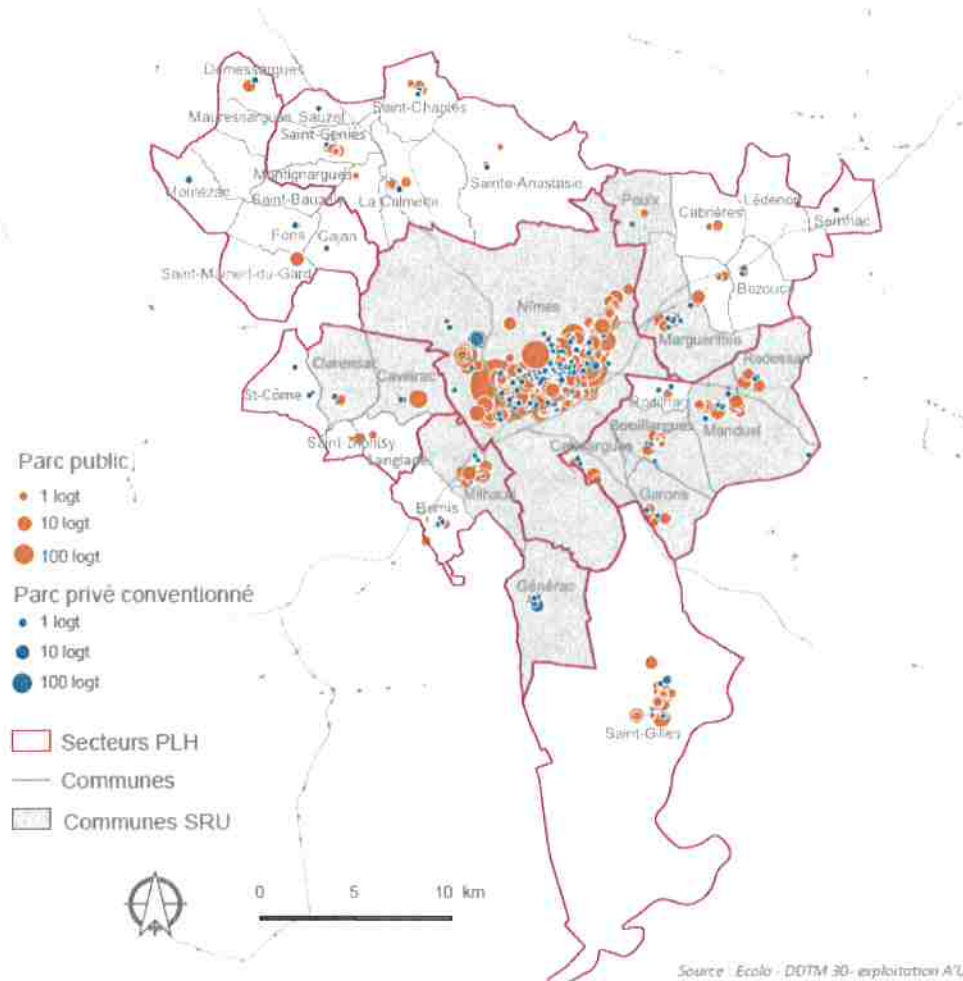


25 communes sur 37 sont équipées de logements sociaux, 11 doivent atteindre l'objectif de 20% de la loi SRU et 4 sont en carence (Garons, Générac, Marguerittes et Redessan). Le parc de logements sociaux sur Nîmes Métropole est de 20 770 logements dont 12 000 du parc HLM.

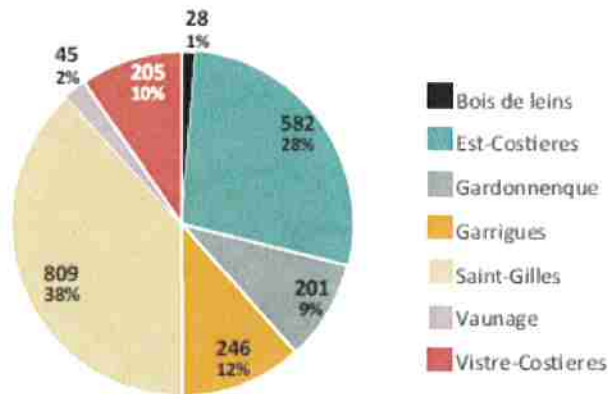
Le PLH de 2013-2017 a permis de mieux répartir l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire. Ainsi 51% des logements produits sur cette période l'ont été sur les communes SRU, 37% sur Nîmes et 12% sur les autres communes.

Le nombre de logements sociaux est en hausse dans le péri urbain suivant ainsi la croissance démographique de ces zones.

### Répartition territoriale des logements sociaux dans Nîmes Métropole en 2018



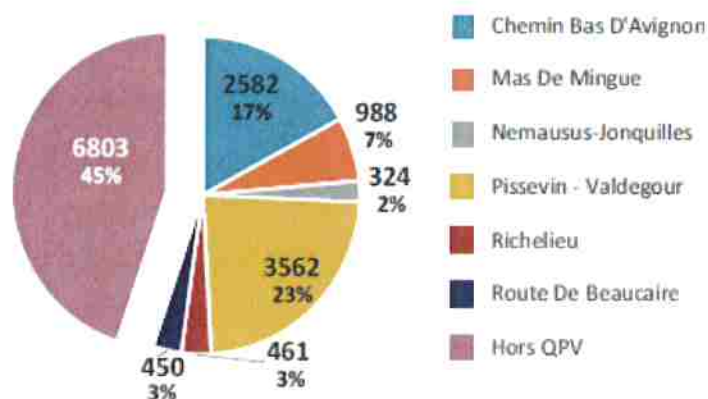
### Répartition territoriale des logements sociaux dans les secteurs hors Nîmes en 2016.



Source : Ecola - DDTM 30- exploitation A'U

Au sein de la commune de Nîmes la répartition en 2016 était la suivante :

### Répartition territoriale des logements sociaux au sein de la ville de Nîmes en 2016.



Nîmes Métropole compte 9 682 logements vacants (données 2015) soit 7,5% en recul de 2,4% sur la période 2010-2015. Le taux peut atteindre 14,3% dans le secteur de St Gilles et 5,5% dans le secteur des Garrigues. Afin de remettre sur le marché ces logements et limiter les logements insalubres différents OPAH RU sont lancés ainsi que le Programme d'intérêt Général « habiter mieux ». 8 736 logements sont potentiellement classés indignes sur Nîmes Métropole.

Il faut noter que 3 quartiers sont prioritaires sur Nîmes et concerné par les programme NPNRU : Pissevin-Valdegour ; Chemin bas d'Avignon-Clos d'Orville ; et le Mas de Mingue.

Pour le secteur Pissevin-Valdegour il est prévu de démolir 800 logements et de réhabiliter et résidentialiser 900 logements entre 2019 et 2030. Dans le secteur Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville il est prévu de démolir 150 logements et de réhabiliter et résidentialiser 700 logements entre 2019 et 2030, quant au secteur Mas de Mingue il est prévu de démolir 250 logements et de réhabiliter t résidentialiser 250 logements entre 2019 et 2030.

Des actions ont été également menées pour réhabiliter et agir sur les copropriétés dégradées.

Le diagnostic fait également état de besoins pour des publics spécifiques. Il s'agit du logement pour personnes âgées. Les + de 60 ans représentent 25,8 % de la population du territoire. Leurs besoins en logements adaptés plus petits vont aller en s'accroissant, ainsi que le nombre de logements en EPHAD.

Le parc étudiant quant à lui est composé de 3 000 logements dont 1 014 en logements universitaire.

Les logements adaptés aux handicaps se sont développés avec le PIG « habiter mieux » entre 2013 et 2017. Ainsi 335 propriétaires occupants aux revenus modestes ont pu bénéficier de subventions pour réhabiliter leur logement.

Concernant les aires d'accueil des gens du voyage certains ne sont pas au niveau comme celle de Milhaud ou celle de Nîmes. Il reste à réaliser 2 équipements selon le Schéma Départemental 1 à Saint Gilles de 16 Places et 1 à Bouillargues / Manduel de 30 places. Une nouvelle aire a été réalisée à Marguerittes.

**Considérant** le programme d'actions suivant,

**1- Agir sur l'équilibre social du territoire**

- En accompagnant et soutenant la construction de 435 logements sociaux par an dont 30% en PLAI, afin de répondre aux besoins de la population et atteindre 20% de logements sociaux en 2025. Et en rééquilibrant sur le territoire cette production afin de réduire la part de la production du logement social à Nîmes. La faire passer de 86% à 75%.
- En confortant le volet habitat du renouvellement urbain via les programmes NPNRU notamment,
- Assurer la reconstruction de l'offre démolie et sa diversification dans les quartiers NPNRU,
- Mettre en œuvre des principes de peuplement équilibré en favorisant la mixité sociale notamment,

**2- Maitriser davantage la construction neuve**

- Renforcer la stratégie foncière et assurer la production de foncier aménagé : afin de répondre aux communes carencées et déficitaires et décliner els orientations du SCOT en matière de logement et d'accueil de population,
- Développer le partenariat avec les acteurs du territoire en particulier les aménageurs et SPL,
- Créer un office foncier solidaire pour développer l'offre de logements abordables, afin d'aider les primo-accédant,
- Animer et évaluer le PLH,

**3- Revitaliser le cœur des villes et villages**

- Valoriser les principaux cœurs de villes et villages et y développer une offre sociale dans le parc privé,
- Poursuivre la réhabilitation du parc existant et lutter contre la précarité énergétique,
- Lutter contre la vacance, la non décence et l'insalubrité,
- Poursuivre et renforcer les actions engagées dans les copropriétés fragiles et dégradées,

**4- Proposer des solutions adaptées pour tous**

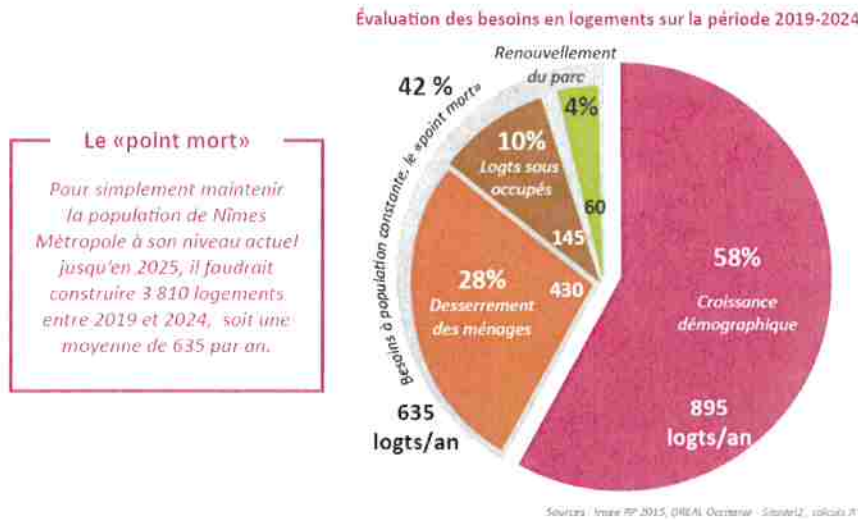
- Accompagner les enjeux du vieillissement et la perte d'autonomie,
- Organiser une gestion partagée de la demande sociale, identifier les besoins,
- Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants,
- Compléter le réseau d'aire d'accueil et accompagner la sédentarisation

**Considérant** le programme d'actions territorialisé suivant et notamment,

Le PLH prévoit la continuité du rythme de production observé lors du précédent PLH à savoir 1 530 logements nouveaux par an entre 2019 et 2024 soit 9 180 logements pour la durée de ce PLH. Avec une répartition plus équilibrée sur le territoire.

La croissance démographique attendue sur l'EPCI est de +0,75% an pour atteindre 278 000 habitants en 2025.

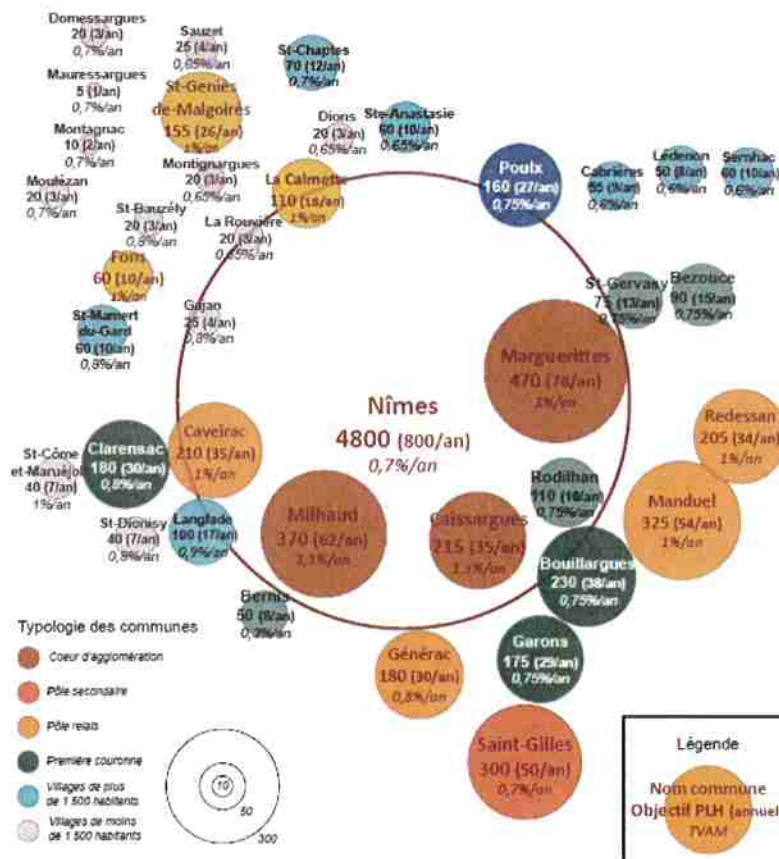
Les besoins vont se répartir ainsi en se basant sur une baisse de la taille des ménages pour atteindre 2,11 en 2025 :



Le cœur d'agglomération composé de Nîmes, Milhaud, Caissargues concentreront 62% des nouveaux logements.

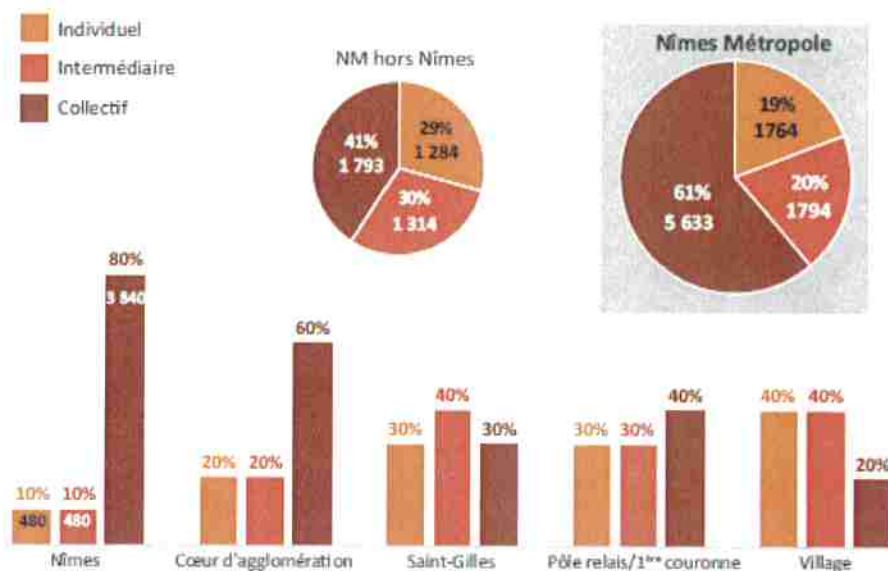
Le restant étant réparti en fonction de taux de croissance estimé dans chaque commune et en fonction du niveau de leur polarité dans le schéma du PLH :

**Objectifs de production globale de tous les produits de logements dans les 39 communes de Nîmes Métropole**



Concernant les formes urbaines : la production de logements collectifs sera majoritaire et représentera 61% de la production, 20% pour le logement intermédiaire et 19% pour le logement individuel.  
Ces proportions varieront en fonction du niveau de polarité. Ainsi sur Nîmes 80% de la production sera du collectif contre 20% dans les villages.

Répartition des objectifs de construction neuve par formes urbaines

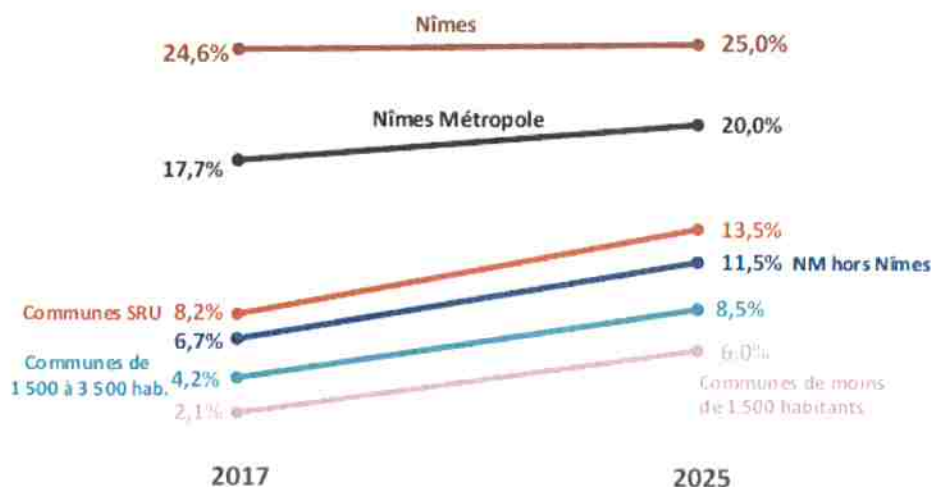


Conformément au SCOT, pour réaliser cette production en respectant les densités établies dans le document du SCOT révisé, il faudra 125 ha en extension à l'échelle de l'agglomération et 102 ha en ré investissement urbain.

Le marché libre représentera 51,8% de la production, 28,3% sera du logement social et 19,8% du logement abordable.

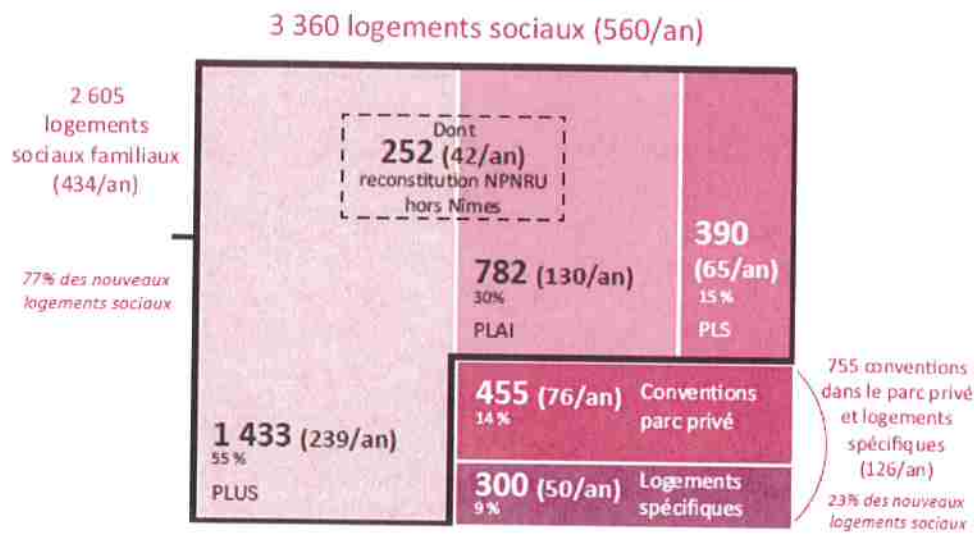
Le PLH prévoit également d'atteindre en 2025 : 20% de logements sociaux contre 17,7% actuellement

Objectif d'évolution du taux de logement social dans les communes de Nîmes Métropole



La production de logements sociaux sur ce PLH sera de 3 360 soit 560 logements sociaux par an sur l'ensemble de l'agglomération.  
Dont 2 605 logements dits « familiaux ».

Répartition des logements sociaux par types de financements et de publics ciblés



Le document PLH fait également état d'une fiche pour chaque commune reprenant les principales caractéristiques de la commune et ses objectifs de production.

Le CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré,

**DECIDE, à la majorité**

Exprimés : 33 (dont 6 pouvoirs)

Madame Catherine ROCCO, Vice-Présidente de la Communauté de communes déléguée à l'Habitat, ne prend pas part au vote

Pour : .....30..... Contre : .....1..... Abstention : .....2.....

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : de porter un avis favorable sur le 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole pour la période 2019-2024

**ARTICLE 2<sup>nd</sup>** : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.



Le Président du Syndicat Mixte du S.CO.T. du Sud Gard



Philippe GRAS  
Maire de Codognan  
Vice-Président de Rhône Vistre Vidourle