

# Diagnostic

---

## PLH de Nîmes Métropole

### 2013-2018



version du Conseil communautaire du 16 décembre 2013



# Sommaire

## CHAPITRE 1 : Un contexte législatif en mutation dans une conjoncture économique difficile

1.1. Introduction : poursuivre la dynamique engagée dans un contexte plus difficile	p. 6
1.2. Un bilan d'étape globalement positif du premier P.L.H.	p. 10
1.3. Un cadre législatif et réglementaire en mutation	p. 16
1.4. Un P.L.H. inscrit dans un territoire de projet	p. 18
1.5. Secteurs et polarités : une grille d'analyse pour le P.L.H.	p. 30

## CHAPITRE 2 : Une dynamique démographique porteuse de richesses mais aussi de déséquilibres

2.1. Un regain d'attractivité de la ville centre à l'échelle de l'agglomération	p. 36
2.2. Des modes de vie en évolution, de nouveaux besoins en logements	p. 46
2.3. Des revenus faibles et de profondes inégalités	p. 52

## CHAPITRE 3 : Des prix de marché et un parc de logements en décalage avec les besoins

3.1. Un parc de résidences principales, une vacance en baisse	p. 64
3.2. Une dérégulation des prix du marché	p. 70
3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant	p. 78

## CHAPITRE 4 : Les populations spécifiques : de nouveaux besoins

4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un accompagnement nécessaire	p. 96
4.2. Des seniors et personnes à mobilité réduite en recherche d'autonomie	p. 110
4.4. Les gens du voyage et la problématique de la sédentarisation	p. 116

## CHAPITRE 5 : L'habitat, composante d'un projet de développement durable du territoire

5.1. Un développement relativement maîtrisé de l'habitat depuis 2007	p. 124
5.2. La précarité énergétique : une problématique particulièrement forte	p. 126
5.3. Un début d'articulation entre habitat et déplacements	p. 130
5.4. Un habitat inscrit dans son environnement naturel	p. 132

Conclusion générale	p. 136
Glossaire	p. 138
Lexique	p. 140



# CHAPITRE 1



Le second PLH de  
Nîmes Métropole :  
un contexte législatif  
en mutation dans  
une conjoncture  
économique difficile



*Résidence Le Renoir à Milhaud.*



*Logements réhabilités dans le centre ancien de Dions.*

## » Poursuivre la dynamique engagée dans un contexte plus difficile

Depuis 2005, une politique locale de l’habitat s’est engagée

### 2005 – 2012 : LA MISE EN PLACE D’UNE POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT

Le bilan du premier Programme Local de l’Habitat de Nîmes Métropole est globalement positif. Approuvé en février 2007, il a su s’appuyer sur le levier d’action que constitue la délégation des aides à la pierre, initiée au 1er janvier 2006 pour une durée de 3 ans, puis reconduite fin 2008 pour une année supplémentaire jusqu’au 31 décembre 2009.

Cette délégation de compétence a fait l’objet d’une nouvelle convention qui porte jusqu’au 31 décembre 2015.

Une politique globale du logement à l’échelle de l’agglomération s’est indéniablement engagée depuis 2005 :

- Mise en place d’un observatoire et d’un suivi de la mise en oeuvre du PLH.
- Instauration d’une politique de rénovation urbaine dans les quartiers de Chemin-Bas d’Avignon et Valdegour à Nîmes et de la cité Sabatot à Saint-Gilles, sur la base de la signature d’une convention avec l’ANRU le 20 juillet 2005.
- Lancement d’un PNRQAD dans le centre ancien de Saint-Gilles en 2009.
- Réalisation d’une démarche partenariale avec la DDTM du Gard concernant la «libération du foncier» pour produire du logement social dans l’agglomération, outil de connaissance majeur de la situation foncière dans le territoire communautaire.
- Mise en oeuvre d’une OPAH intercommunale dans les centres anciens et d’une OPAH de renouvellement urbain dans le quartier Richelieu à Nîmes.
- Signature d’une convention-cadre entre Nîmes Métropole et l’Etablissement Public Foncier d’Etat de Languedoc-Roussillon le 21 mai 2012.
- financement d’études pour la conception de quartiers exemplaires.

Ainsi, des logements sociaux ont été construits dans des communes qui n’en avaient jamais réalisé, des politiques d’amélioration et de requalification de quartiers en difficulté ont été menées avec des résultats significatifs, permettant notamment de développer le conventionnement de logements dans le parc privé.

Un effort a été porté pour accroître la construction de logements afin de répondre aux besoins et réduire la tension du marché, particulièrement dans la ville-centre, conformément aux objectifs du PLH.

L’offre à destination des étudiants s’est étoffée et améliorée.

Toutefois, certains objectifs n’ont pas été concrétisés et des efforts sont à porter concernant la mise en oeuvre d’une stratégie foncière concertée ou encore la traduction des orientations du PLH dans les PLU. Ainsi, la consommation foncière demeure assez importante depuis 2007 et l’offre de logements est insuffisamment diversifiée, du fait notamment d’opérations d’ensemble relativement rares en matière d’habitat, y compris à Nîmes. Les prérogatives publiques pour constituer des réserves foncières (ZAD, DPU) ont été peu mobilisées.



De manière liée, on note également une approche environnementale encore peu développée dans les opérations neuves, bien que le quartier Hoche Sernam ait été primé en 2011 dans le cadre du concours national Ecoquartier du ministère de l’Ecologie, du Développement durable et de l’Energie et constitue en ce sens une opération pilote.

Enfin, encore peu d’actions ont été menées à destination des publics en difficulté et notamment des gens du voyage. Tandis que les problématiques de cabanisation et de dégradation des copropriétés seront probablement des axes majeurs d’intervention dans les années à venir.

## Un second PLH pragmatique dans un contexte difficile pour le logement

### UN CONJONCTURE ÉCONOMIQUE DIFFICILE

Le second PLH s’inscrit dans un environnement économique difficile avec un recul de la construction neuve depuis 2011, des ventes de logements neufs en baisse, des loyers moins élevés à la relocation, la suppression du Prêt à Taux Zéro à partir de 2013 et dès 2012 dans l’ancien et des perspectives peu favorables dans les trimestres à venir.

Soumises à la loi de l’offre et de la demande, les courbes de l’immobilier ont toujours répondu à des fluctuations cycliques. Mais, si la récession économique mondiale explique en partie la crise observée dans le département et le territoire de la Communauté d’agglomération depuis deux à trois ans, elle révèle aussi les difficultés spécifiques du marché local nîmois.

La crise mondiale a trouvé sa principale source dans la crise des subprimes américaines, à savoir une crise du prêt accordé en masse à des populations peu solvables dans un contexte de bulle immobilière. Or, la situation locale présente aujourd’hui des risques similaires qu’il convient de ne pas négliger. L’explosion des prix immobiliers depuis 10 ans dans le territoire communautaire conjuguée à des revenus relativement faibles ont fortement dégradé les capacités d’accès au logement des ménages dans l’agglomération nîmoise. Les banques ont renforcé leurs critères d’attribution de prêts et de nombreux foyers ne sont aujourd’hui plus solvables, exclus du marché de l’accession à la propriété.

Amplificatrice des dysfonctionnements du marché de l’habitat, la crise financière et économique semble rappeler les pouvoirs publics à leur rôle d’amortisseur social et de régulateur des différents segments de marché. Et le second PLH à l’adaptation de ses orientations et de ses objectifs à ce contexte particulier, dans un souci de pragmatisme et de cohérence avec la politique de développement de l’agglomération.

### DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES PLUS FORTES

Les Plans de prévention des risques d’inondation (P.P.R.I.) de Nîmes (approuvé le 28 février 2012) et du Vistre (en cours) vont entraîner une réduction de la capacité de production de logements du territoire communautaire dans les années à venir et risquent d’accroître le phénomène de raréfaction foncière.

Par ailleurs, la loi portant Engagement National pour l’Environnement du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l’étude d’impact pour tout projet susceptible d’avoir des incidences environnementales et créé les trames vertes et bleues qui s’articulent avec les documents d’urbanisme existants. Elle a également imposé la réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux (P.C.E.T.) pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants, que le PLH doit prendre en compte dans ses objectifs.

Enfin, les délais relativement longs de révision des Plans Locaux d’Urbanisme risquent également d’entraîner des situations de pénurie foncière, au moins momentanées, dans certaines communes. A Nîmes, les grands projets de développement urbain ne verront le jour qu’après la période d’opposabilité du PLH 2013-2018 et les capacités foncières à court terme (Védelin, Mas Lombard...) sont relativement limitées.

Pourtant, le contexte de forte croissance démographique du territoire et d’importants besoins en logements induits impliquent d’accroître le volume de construction de logements dans Nîmes Métropole dans les six années à venir pour accompagner un développement économique nécessaire et fluidifier les parcours résidentiels.

Ces évolutions en matière de prévention des risques et de prise en compte de l’environnement sont un atout sur lequel s’appuyer, à l’instar de ce qui a pu être fait dans le cadre du projet Hoche Sernam. Le PLH, en lien avec les projets de territoire en cours, (PCET, Schéma de Développement de l’Agglomération...) s’inscrit dans cette démarche de préservation et de valorisation des qualités paysagères et environnementales de Nîmes Métropole, et d’intégration du risque d’inondation comme élément de projet à utiliser comme un atout.

#### LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT

Le second PLH de Nîmes Métropole a pour ambition de renforcer le rôle de la Communauté d’agglomération en tant qu’acteur majeur en matière de politique locale de l’habitat. L’objectif est de poursuivre et de conforter la dynamique engagée depuis la prise de compétence des aides à la pierre, en privilégiant certains axes de travail spécifiques.

Précisés dans la délibération prescrivant l’élaboration de ce second PLH, les grands objectifs de Nîmes Métropole sont de s’inscrire dans les évolutions législatives récentes (Lois Grenelle I et II), en allant vers un développement durable de l’habitat.

Il s’agit d’améliorer la performance énergétique des bâtiments, de prendre en compte la gestion durable des espaces et des paysages dans le développement de l’habitat ou encore de consolider le lien entre les politiques de déplacement et de logement.

La réussite de ces objectifs passe par l’intégration du PLH dans un projet de territoire à plus long terme, une vision stratégique et partagée de l’avenir. Le PLH 2013-2018 devra être l’un des outils de mise en oeuvre de ce projet de développement de l’agglomération à travers les actions qu’il mettra en place, dans le cadre du SCoT du Sud du Gard.

#### S’ASSURER DE LA RÉALISATION DU PROJET DU PLH

La mise en oeuvre d’une politique foncière et la définition de densités et d’objectifs de logements en fonction de la proximité des pôles urbains et des transports en commun sont autant de leviers qui seront utilisés dans le PLH 2013-2018, pour lesquels la convention-cadre entre l’EPF et la Communauté d’agglomération devrait constituer un atout incontestable.

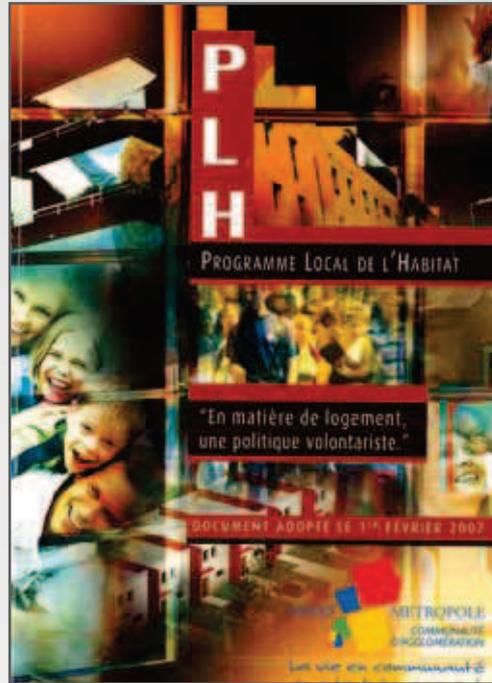
Les évolutions législatives permettront au second PLH de renforcer son articulation avec les PLU et donc son caractère opérationnel. Les objectifs de programmation s’inscriront dans un contexte défini (foncier, risques, projets politiques locaux...) complètement intégré dans le projet, dans un souci de réalisme et de pragmatisme.

Les actions et les financements seront retenus et fixés suite à des entretiens menés avec l’ensemble des acteurs, financeurs et porteurs de projets potentiels.

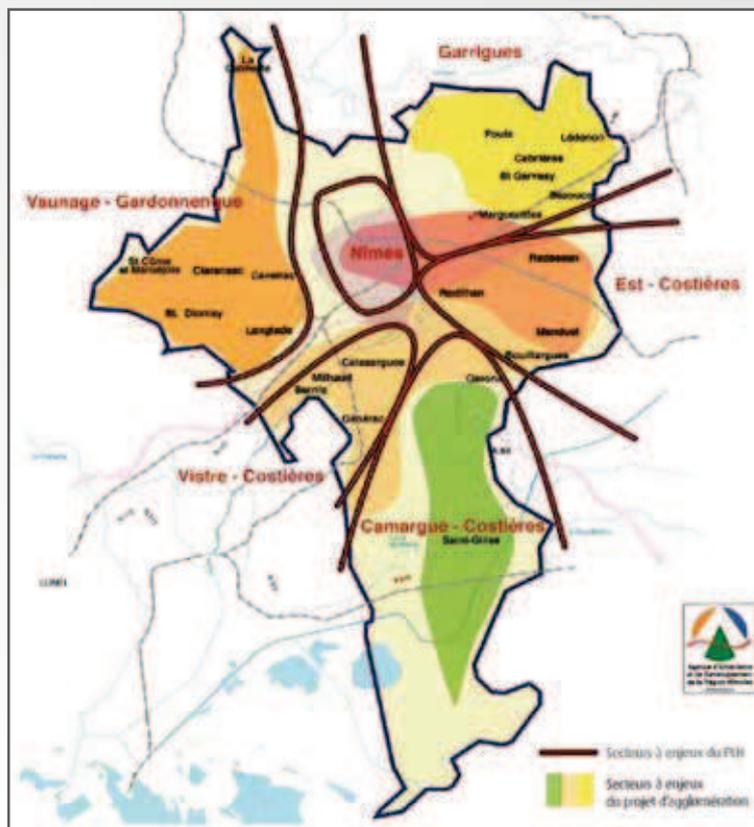


1.2. Un bilan d'étape globalement positif du 1<sup>er</sup> P.L.H.

Page de couverture du PLH 2007-2012



Les secteurs du PLH 2007-2012



Sources : PLH 2007-2012 de Nîmes Métropole.

## Un bilan d'étape globalement positif du 1<sup>er</sup> P.L.H.

### Le 1<sup>er</sup> PLH de Nîmes Métropole : poser les bases d'une politique locale de l'habitat

Partagé par les 23 communes alors membres de la communauté d'agglomération, le 1<sup>er</sup> PLH de Nîmes Métropole a été approuvé le 1<sup>er</sup> février 2007 en conseil communautaire.

Il visait la mise en place d'«une politique volontariste en matière de logement», avec une attention particulière portée à l'amélioration du parc existant et, déjà, à l'inscription de l'habitat au coeur du projet de territoire de l'agglomération.

Après plusieurs années de mise en oeuvre, il est apparu nécessaire d'établir un bilan de mise en oeuvre du programme qui s'achève, conformément à l'article R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet article précise en effet que le diagnostic comprend « une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat ».

#### RAPPEL DES POINTS-CLÉS DU DIAGNOSTIC : LES PRÉMICES DE LA CRISE DU LOGEMENT

Les grandes tendances identifiées dans le diagnostic émergeaient alors depuis une quinzaine d'années et se sont depuis aggravées.

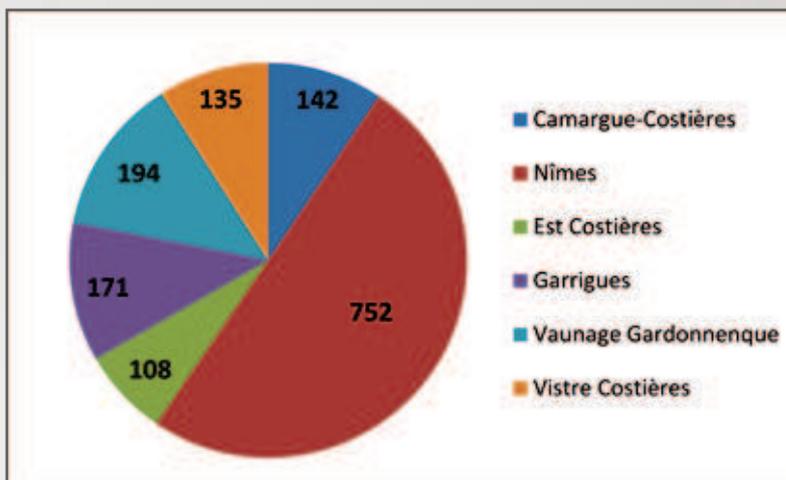
La croissance périurbaine, sous forme quasi exclusive d'habitat pavillonnaire, commence dès les années 1990 à atteindre la deuxième couronne nîmoise sous l'effet d'une flambée des prix évaluée alors en moyenne à 35% entre 2000 et 2004. La grande majorité des ménages locaux souhaitant accéder à la propriété (ménages primo-accédants, ménages aux revenus intermédiaires) sont contraints à l'éloignement, s'endettant sur des périodes de plus en plus longues. Par effet d'entraînement, le report des ménages les moins aisés vers un parc locatif privé rare et de plus en plus cher laissait poindre une situation de crise.

D'autant que le parc de logements locatifs sociaux est largement sous-dimensionné avec un taux d'équipement, au début des années 2000, de 6% dans Nîmes Métropole, hors Nîmes et Saint-Gilles. Cette inadéquation entre l'offre et la demande alors constatée handicape la liberté de choix d'habiter des ménages et perturbe la fluidité de la chaîne du logement.

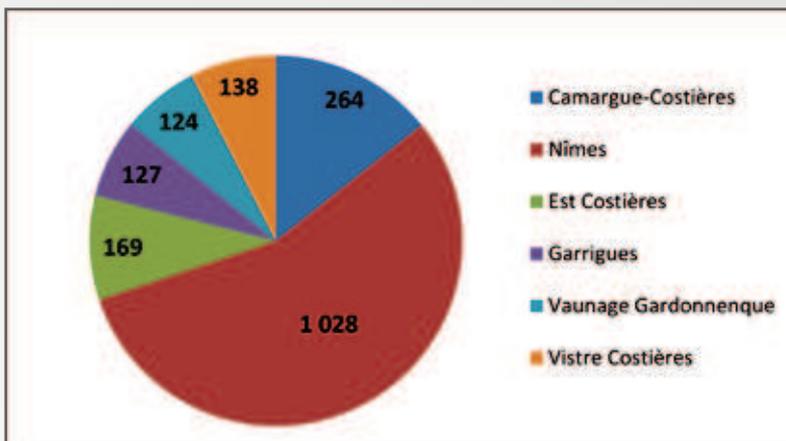
Par ailleurs, le vieillissement de la population (l'indice de jeunesse est passé entre 1990 et 1999 de 1,24 à 1,15) pose déjà la question de l'adaptation des logements aux personnes âgées, et de la proximité de l'habitat aux services et équipements.

1.2. Un bilan d'étape globalement positif du 1<sup>er</sup> P.L.H.

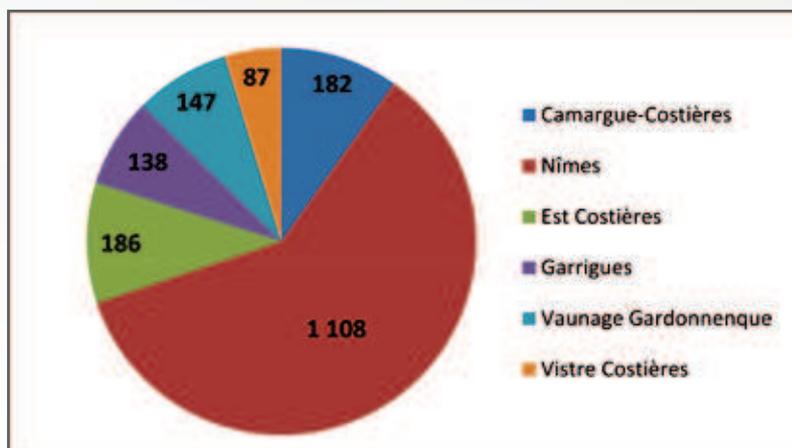
Production annuelle moyenne de logements dans Nîmes Métropole entre 1999 et 2006



Objectifs annuels de production de logements par secteur du PLH 2007-2012



Production annuelle moyenne de logements dans Nîmes Métropole entre 2007 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Sitadel, PLH 2007-2012, calculs AUDRNA.

### LE CADRE GÉNÉRAL D’INTERVENTION DU PLH 2007-2012

Au regard de ces constats, le PLH 2007-2012 s’est fixé pour cadre général d’intervention cinq grands axes d’orientations qui traduisaient alors la volonté de mettre en œuvre une politique ambitieuse, concertée et équilibrée afin de répondre aux besoins en logement de tous les habitants de l’agglomération.

Axe n°1 - Prévoir le logement des ménages dans le cadre du Projet d’Agglomération, dans un souci de mixité sociale.

Axe n°2 - Favoriser les parcours résidentiels sur l’ensemble du territoire communautaire.

Axe n°3 - Développer l’offre de logements à loyers maîtrisés.

Axe n°4 - Participer au renouvellement de la ville sur elle-même.

Axe n°5 - Développer une politique foncière en faveur de l’habitat.

Afin de mettre en œuvre les grandes orientations de sa politique de logement, le programme d’actions du PLH de Nîmes Métropole se déclinait selon cinq objectifs et 20 fiches-actions.

### Un bilan de la production de logements et de sa répartition très positif

#### LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : UN OBJECTIF QUI SE CONCRÉTISE

Afin d’accompagner les ambitions économiques et les perspectives de croissance démographique soutenues de l’agglomération, le PLH a identifié d’importants besoins en logements.

Le choix a été fait d’accroître sensiblement la production de logements en affichant un objectif de plus de 1 800 logements par an de 2007 à 2012 alors que la moyenne annuelle sur la décennie passée se situait autour de 1 500 logements. Soit une hausse de 23% du rythme de production.

Cet axe majeur du PLH se concrétise puisque, portée par une année 2007 exceptionnelle (2 790 logements commencés), la production moyenne de ces quatre dernières années est de 1 847 logements par an, soit un niveau quasiment identique aux objectifs affichés dans le PLH (1 851).

Toutefois, depuis 2008, la production annuelle moyenne est de l’ordre de 1 532 logements dans Nîmes Métropole, inférieure de 21% aux objectifs du PLH.

Liée à la crise économique et financière, cette baisse de la construction neuve est également le fait de documents d’urbanisme communaux ayant produits leurs effets et n’offrant que peu de disponibilités foncières désormais.

#### LE RECENTRAGE DE LA PRODUCTION DANS LES PÔLES URBAINS : UN BILAN GLOBALEMENT POSITIF

Conformément au SCoT du Sud du Gard, le PLH 2007-2012 a souhaité recentrer la production de logements dans les pôles urbains du territoire, avec pour objectifs plus de 1 000 logements annuels à Nîmes et 264 à Saint-Gilles et Garons, dans le secteur Camargue - Costières.

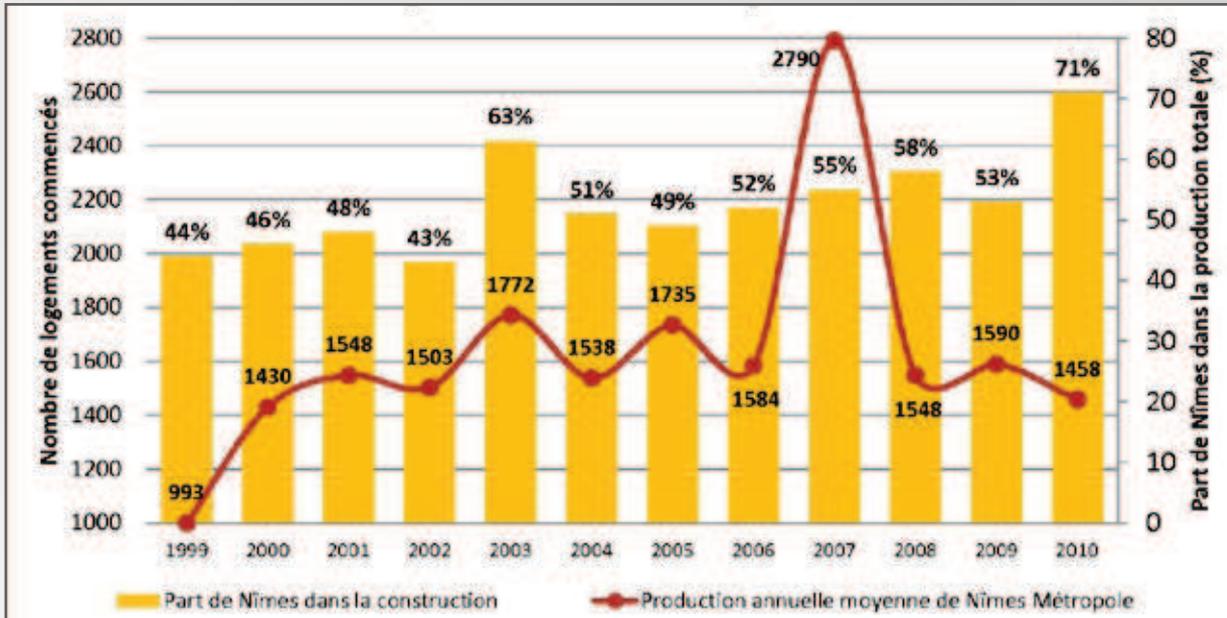
Ambitieux, ces objectifs impliquaient une hausse de 87% de la production dans le secteur Camargue - Costières et de 37% à Nîmes où la tension foncière commençait déjà à se faire ressentir.

Pourtant, après quatre années, le bilan est globalement positif.

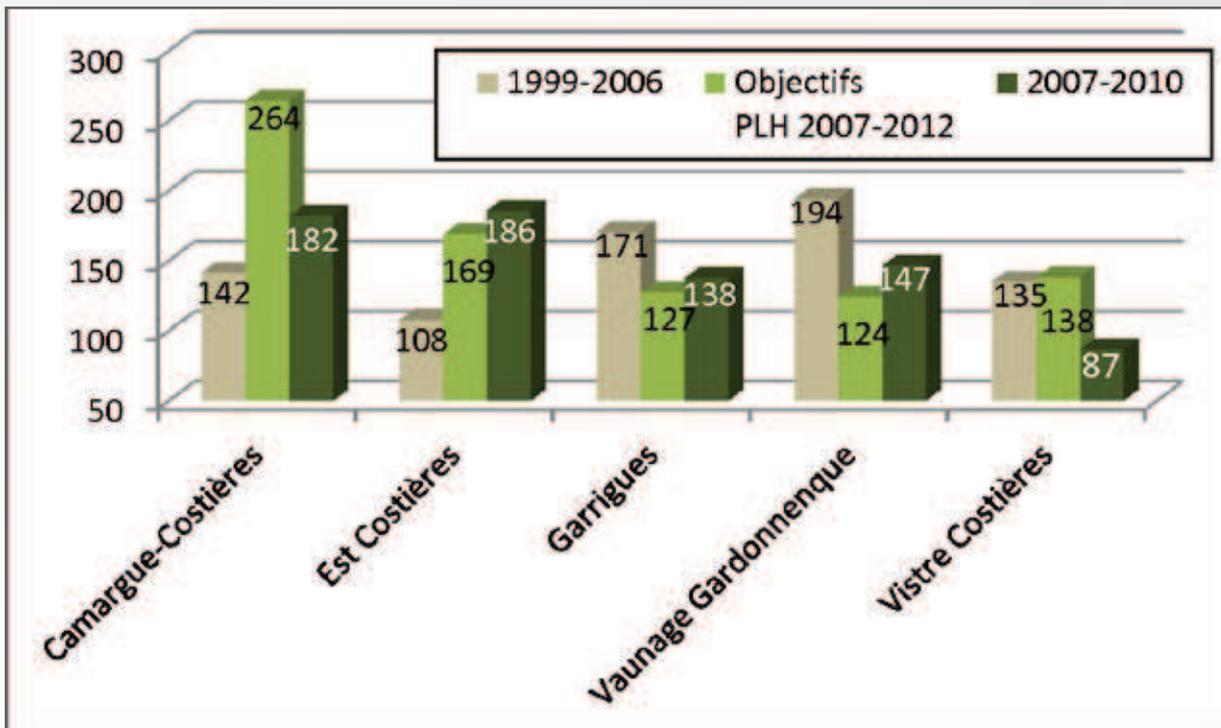
Sur Nîmes tout particulièrement, où le rythme de production annuel moyen est passé de 752 logements entre 1999 et 2006 à 1 108 entre 2007 et 2010, soit 108% des objectifs du PLH et une hausse de 47% de la production neuve.

1.2. Un bilan d'étape globalement positif du 1<sup>er</sup> P.L.H.

Production de logements dans Nîmes Métropole entre 1999 et 2010



Rythmes de construction dans les secteurs du PLH 2007-2012



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Sitadel, calculs AUDRNA.

Ainsi, alors qu’elle accueille 62% de la population et 78% des emplois de Nîmes Métropole en 2007, la ville centre a concentré 60% des nouveaux logements entre 2007 et 2010 (contre 50,1% entre 1999 et 2006) et enclenché une dynamique de construction plus conforme à son rôle et à ses ambitions. Une dynamique essentielle puisque l’on sait l’importance d’une ville centre attractive, moteur susceptible d’entraîner toute l’agglomération dans son sillage.

Les raisons de cette réussite sont multiples et ne sont bien sûr pas imputables au seul PLH, bien qu’il y ait contribué à travers la démarche de concertation et de sensibilisation engagée dans le cadre de son élaboration.

Parallèlement, l’approbation du PLU, en mars 2004, a permis d’intégrer à l’échelle communale les principes de densification inscrits dans la loi SRU et de renforcer ainsi la constructibilité dans les secteurs urbains. Dans le même temps, les promoteurs et aménageurs ont investi sur le territoire, réalisant des opérations plus importantes.

Mais le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune, récemment approuvé, risque de réduire fortement les capacités de construction et la dynamique enclenchée. En ce sens, la volonté de maintenir un volume de construction soutenu à Nîmes dans un contexte réglementaire plus contraignant, apparaît d’ores et déjà comme l’un des enjeux majeurs du PLH à venir et du PLU de Nîmes. Il en va du développement durable de l’agglomération nîmoise, tant les politiques foncières et d’habitat ont un impact majeur sur les modes de vie, la qualité du cadre de vie et l’environnement (distances domicile-travail et domicile-école, choix des modes de transport, préservation des paysages et des continuités écologiques, etc...).

Le résultat est moins évident pour le secteur Camargue - Costières et notamment pour Saint-Gilles, confronté à l’arrivée à saturation de sa station d’épuration (14 400 équivalent habitants) qui a limité les autorisations de construction, et à une attractivité résidentielle tout de même moins forte.

Mais l’effort demandé était particulièrement conséquent et le rythme de construction neuve s’est tout de même accru de 29% à Saint-Gilles et Garons après l’approbation du PLH, passant de 142 à 182 logements par an.

**LA RÉDUCTION DU PHÉNOMÈNE DE PÉRIURBANISATION : UNE INVERSION DE TENDANCE À POURSUIVRE**  
A travers ses objectifs de programmation sectorielle, le PLH a également souhaité réduire le développement d’un habitat de plus en plus distant des pôles urbains et des lieux de services et d’équipements.

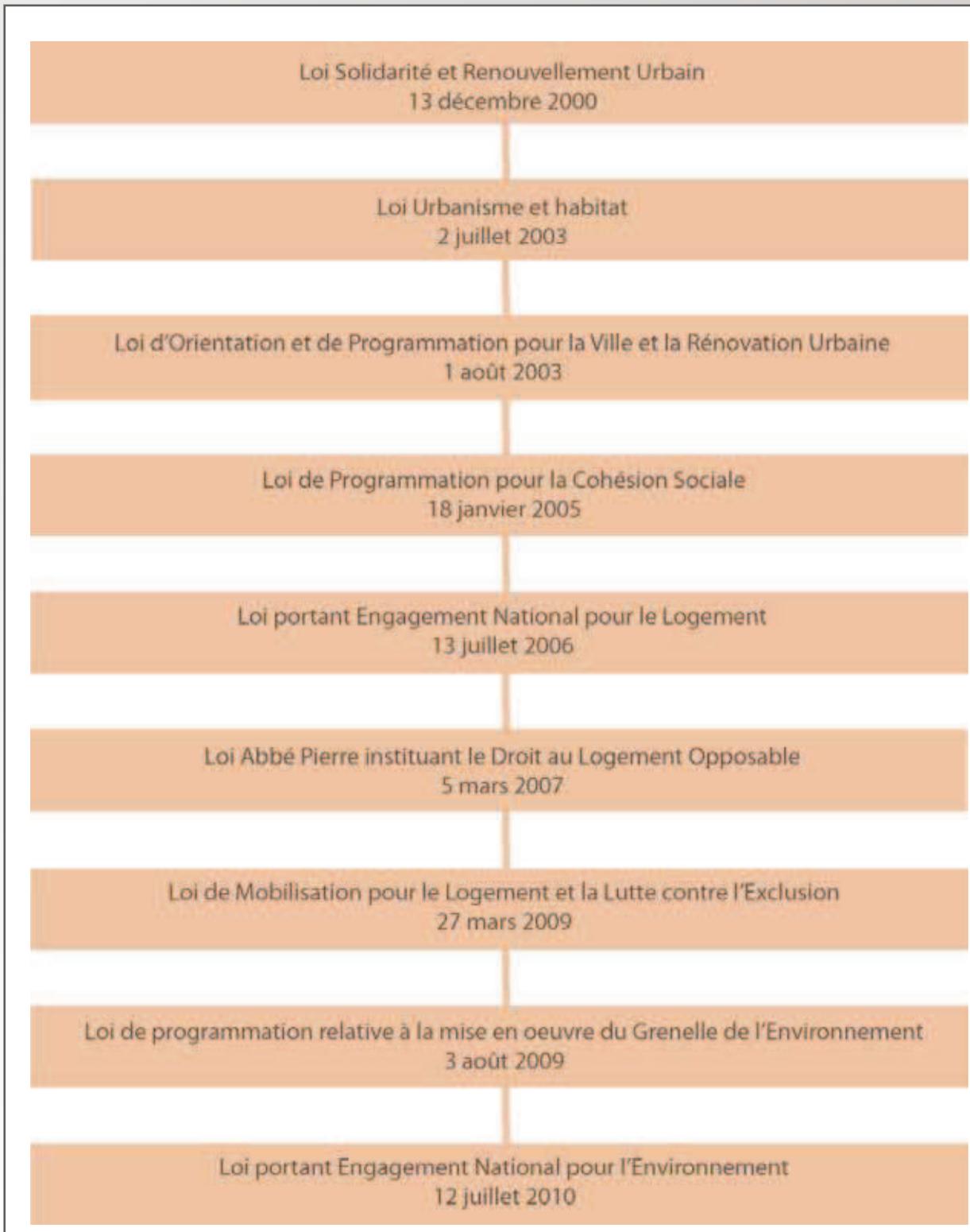
Ainsi, afin de préserver ces secteurs en cours de périurbanisation qui forment des espaces de grande qualité paysagère, le choix a été fait de réduire la production de logements dans les communes de la Vaunage-Gardonnenque et des Garrigues.

Si les objectifs n’ont pas été complètement atteints, les rythmes de construction dans ces secteurs ont diminué respectivement de 32% et 24% dans un contexte de forte pression sur le marché du logement.

Enfin, le secteur Est Costières, appelé à un fort développement et à une connexion plus forte avec l’Est nîmois du fait de la réalisation du futur pôle d’échange multimodal de la gare TAGV Manduel-Redessan, a dépassé les objectifs du PLH 2007-2012 puisque la production annuelle est passée de 108 à 186 logements, soit un accroissement de 72% pour un objectif de 169 logements par an dans le 1<sup>er</sup> PLH.



L'effervescence législative en matière d'urbanisme, d'habitat et de logement depuis 2000



Sources : AUDRNA.

## Un cadre législatif et réglementaire en mutation

Un contexte de crise depuis une dizaine d’années, auquel l’Etat apporte 3 grandes réponses

### UNE PROFONDE CRISE DU LOGEMENT À L’ORIGINE D’UNE EFFERVESCENCE LÉGISLATIVE

La crise du logement qui touche le pays depuis les années 2000 s’exprime par :

- La précarisation d’un nombre croissant de ménages. Dans son rapport de février 2012 sur l’état du logement en France, la fondation Abbé Pierre a dénombré 3,6 millions de personnes non ou mal logées. Par ailleurs, 130 000 personnes sont en attente d’un logement social cette année. Le logement est devenu un facteur d’exclusion pour les pauvres et les précaires tandis que son coût dégrade fortement le pouvoir d’achat des classes moyennes. De manière générale, les logements construits ne répondent pas aux besoins et aux capacités financières des ménages français.

- Un déficit de l’offre et de la production de logements. Il manque au moins 800 000 logements en France selon le rapport Attali pour la libération de la croissance française qui préconise la construction de 500 000 logements par an dans les années à venir pour faire face aux besoins et rattraper le retard. Cet objectif, que se fixent les gouvernements successifs, n’est pas atteint.

Si plus de 425 000 logements ont été construits en 2007, la crise immobilière ne permet pas depuis de se rapprocher de cet objectif. 360 000 logements ont été construits en 2008, 325 000 en 2009, 305 000 en 2010 et 400 000 en 2011. Les perspectives sont moroses pour 2012 avec 350 000 logements projetés alors que les quatre premiers mois de l’année ont vu moins de 120 000 logements mis en chantier.

- Un développement de l’habitat dans les territoires généralement non maîtrisé, particulièrement consommateur de foncier et ne proposant qu’une faible mixité sociale. Ce développement ne permet pas de renforcer l’attractivité et d’améliorer le fonctionnement des régions et agglomérations, car il est le plus souvent déconnecté des politiques de développement économique et de déplacements.

### UNE ÉVOLUTION LÉGISLATIVE AUTOUR DE TROIS GRANDS AXES

Face à cette situation, une dizaine de lois portant plus ou moins directement sur le logement ont été votées depuis 2000. Elles apportent aux collectivités locales des outils et des moyens de mise en oeuvre nouveaux pour une politique de l’habitat plus forte.

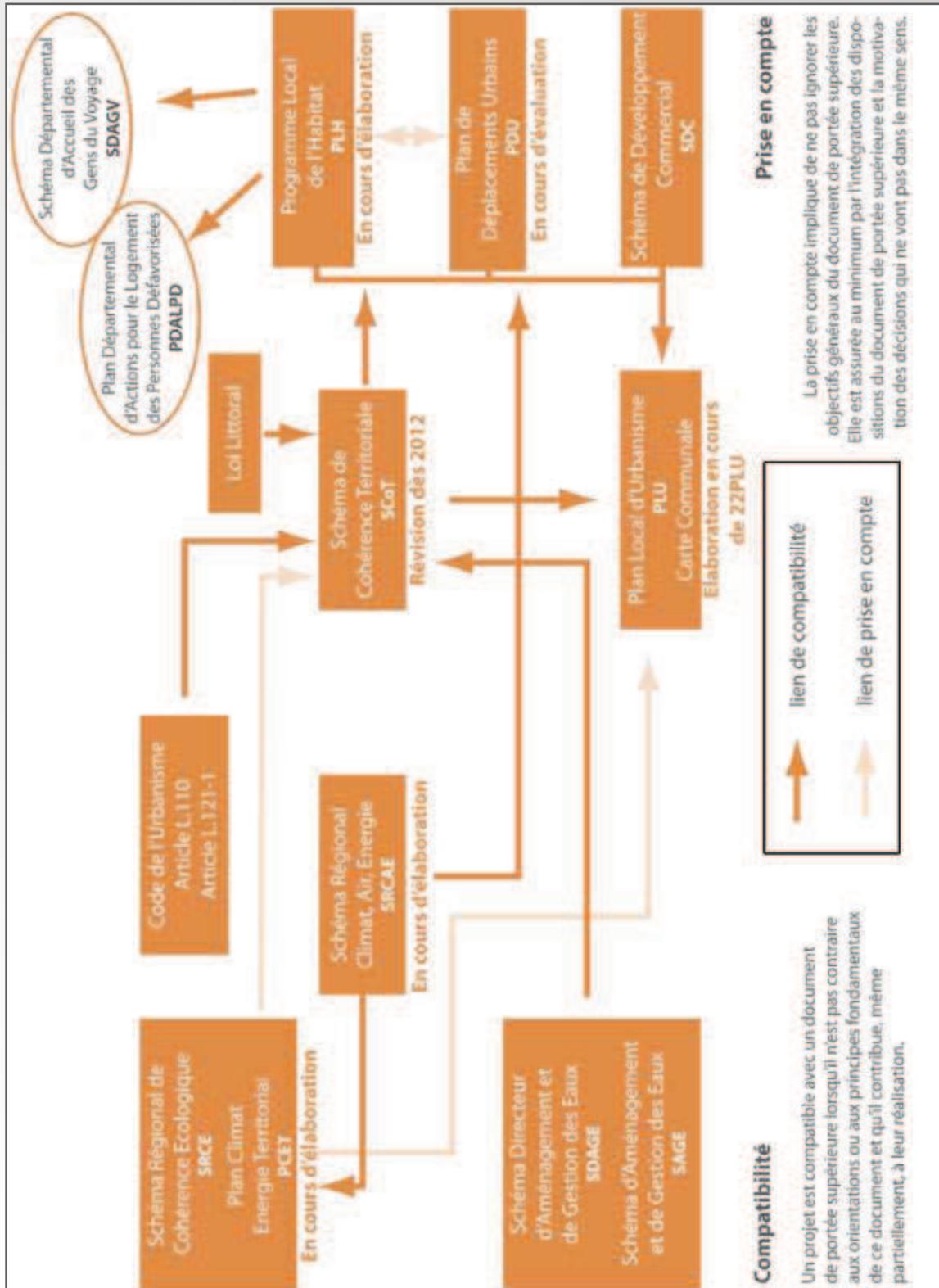
Trois grands axes ont guidé cette véritable effervescence législative :

1. Accroître la production de logements et diversifier l’offre afin de mieux répondre aux besoins de la population, dans un objectif de mixité et de diversité sociale et urbaine.
2. Mieux intégrer la politique de l’habitat dans les politiques urbaines par une articulation plus forte entre habitat, déplacements, équipements, services et activités économiques.
3. Renforcer la gouvernance locale du logement.



1.4. Un P.L.H. inscrit dans un territoire en projet

La hiérarchie des normes dans le contexte actuel de l'agglomération nîmoise



Sources : Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, schéma AUDRNA.

## » Un P.L.H. inscrit dans un territoire de projet

### Une période charnière de redéfinition du projet de territoire

#### LA REFONTE DES OUTILS DE PLANIFICATION

Concerté et partenarial, le second PLH de Nîmes Métropole s’articule avec les autres documents d’urbanisme mis en oeuvre par la Communauté d’agglomération et ses partenaires.

Il doit en premier lieu être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard qui entrera en révision par délibération du Conseil communautaire au mois d’octobre 2012. Le programme d’actions du PLH pourra dès lors intégrer les premiers enjeux du SCoT révisé dont l’entrée en vigueur est prévue pour 2017.

L’articulation avec les déplacements passe par un renforcement des passerelles avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Nîmes Métropole, approuvé le 6 décembre 2007. Ce document est en cours d’évaluation et la mutualisation du bilan du PLH et de l’évaluation du PDU, dont on retrouve une expression dans le chapitre 5 de ce document, participe à une meilleure cohérence entre ces deux politiques sectorielles.

Instauré par le « Grenelle 2 », le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Nîmes Métropole est en cours d’élaboration. Les comités de pilotage du PLH et du PCET sont sensiblement identiques et les ateliers organisés dans le cadre des deux révisions ouverts aux différents acteurs. Les deux documents s’enrichissent mutuellement et le PCET permet de renforcer l’approche environnementale du PLH.

#### PLUS DE 80% DES P.L.U. EN COURS DE RÉVISION : UNE ARTICULATION AVEC LE PLH A INTÉGRER

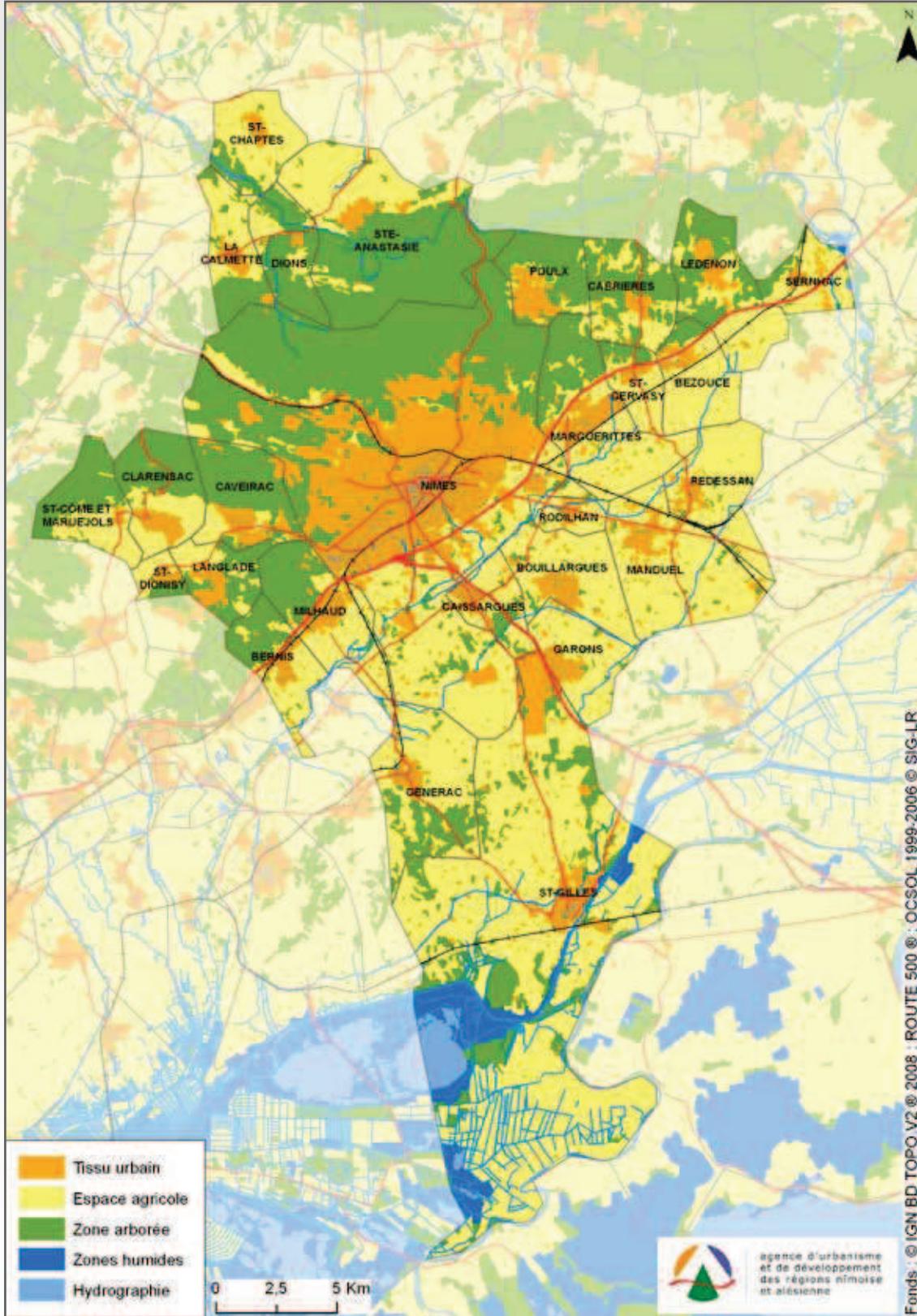
La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l’Exclusion du 25 mars 2009 s’est engagée dans le renforcement de l’articulation entre le PLH et le PLU. Cela se traduit par une déclinaison du nombre et du type de logements à réaliser dans chaque commune, l’indication des incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les PLU et des orientations pour l’application de secteurs de mixité sociale, d’emplacements réservés pour de l’habitat social, ou encore de secteurs de dépassement de Coefficient d’occupation des sols (Cos).

Les PLU ont trois ans pour se mettre en compatibilité avec le PLH et favoriser explicitement la réalisation de ces objectifs. Actuellement, 22 PLU sont en cours de révision sur les 27 communes de Nîmes Métropole, ce qui constitue une chance remarquable d’assurer au PLH une compatibilité forte avec les futurs documents d’urbanisme communaux.

Le PLU de Nîmes, dont la révision s’inscrit dans le même temps que celle du PLH, envisage également une durée de vie semblable au PLH, dans un souci d’articulation avec les grands projets qui verront le jour sur la commune après 2018 (porte Ouest, ligne 2 du TCSP) ou qui impacteront directement son développement (PEM de la gare TAGV de Manduel-Redessan).

1.4. Un P.L.H. inscrit dans un territoire en projet

Le territoire de Nîmes Métropole aujourd’hui



## Nîmes Métropole, un territoire en fort développement où émerge un enjeu majeur d'organisation et de structuration de l'espace

### UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE CHARNIÈRE, UN DÉFI DÉMOGRAPHIQUE

Le territoire de Nîmes Métropole s'inscrit dans l'environnement plus large de l'arc méditerranéen qui connaît une croissance démographique, urbaine et économique très forte, amenée à se poursuivre dans les années à venir.

A la charnière entre Provence et Languedoc, l'agglomération nîmoise, qui concentre 40% des emplois et le tiers de la population du département, occupe une position géographique privilégiée. Desservie par l'A9 en direction de l'Espagne et en prolongement de l'A7 et de la vallée du Rhône, l'agglomération est située à moins d'une heure et demie de Marseille grâce à l'A54. Le futur contournement LGV de Nîmes-Montpellier et la gare TAGV de Manduel-Redessan en projet viendront compléter l'étoile ferroviaire de Nîmes et constituer ainsi une armature de premier ordre permettant à Nîmes Métropole d'être mieux connectée encore aux territoires national et international.

D'un point de vue démographique, l'agglomération connaît depuis 30 ans une croissance soutenue et rapide. Dans un premier temps, ce sont les communes périurbaines qui ont profité de cette forte attractivité mais on constate un retour à la ville centre depuis le milieu des années 1990 grâce notamment à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et au renouvellement de la ville sur elle-même. Cette forte attractivité entraîne des dysfonctionnements dans le secteur de l'immobilier, creusant un écart entre l'offre et la demande.

### LE TOURISME ET LE SECTEUR AGROALIMENTAIRE, MOTEURS ÉCONOMIQUES À PRÉSERVER

Economiquement, l'agglomération nîmoise, qui se trouve au cœur d'une zone globalement attractive et en croissance, la rive Nord de la Méditerranée, de Barcelone à Gènes, se distingue par ses spécificités. Elle base ses activités sur l'économie de la connaissance telles que l'université professionnalisée, l'activité médicale, les biotechnologies, la maintenance aéronautique, la logistique, la filière agroalimentaire ou encore les pôles de compétitivité comme celui sur les risques urbains. Sa pérennité dépend en grande partie d'une bonne structuration du territoire, de sa capacité à s'ouvrir sur les espaces voisins, des dynamiques locales appuyées sur une gouvernance efficace et de son cadre de vie pour conforter son attractivité.

Plus particulièrement, le tourisme est un des moteurs de l'économie locale. Il s'appuie sur des sites d'envergure nationale et internationale. La bonne accessibilité autoroutière et ferroviaire du territoire est aussi un atout réel qui renforce cette vocation. Il jouit d'une image porteuse d'authenticité et s'appuie sur des traditions fortes telles que la romanité ou les férias ainsi que sur des particularismes paysagers régionaux proches comme les paysages de Cévennes et de Camargue.

Enfin, l'agriculture et le secteur agroalimentaire tiennent une place importante dans l'économie de l'agglomération et dans la production de ses paysages diversifiés. Quatre grands ensembles agricoles découpent le territoire : les Costières, avec le secteur viticole et arboricole qui conservent des potentialités exceptionnelles, la plaine du Vistre, pour le maraîchage, la Gardonnenque, également pour la viticulture et les espaces de garrigues, qui n'ont pas de vocation agricole affirmée mais qui font partie de l'équilibre écologique et paysager du territoire.

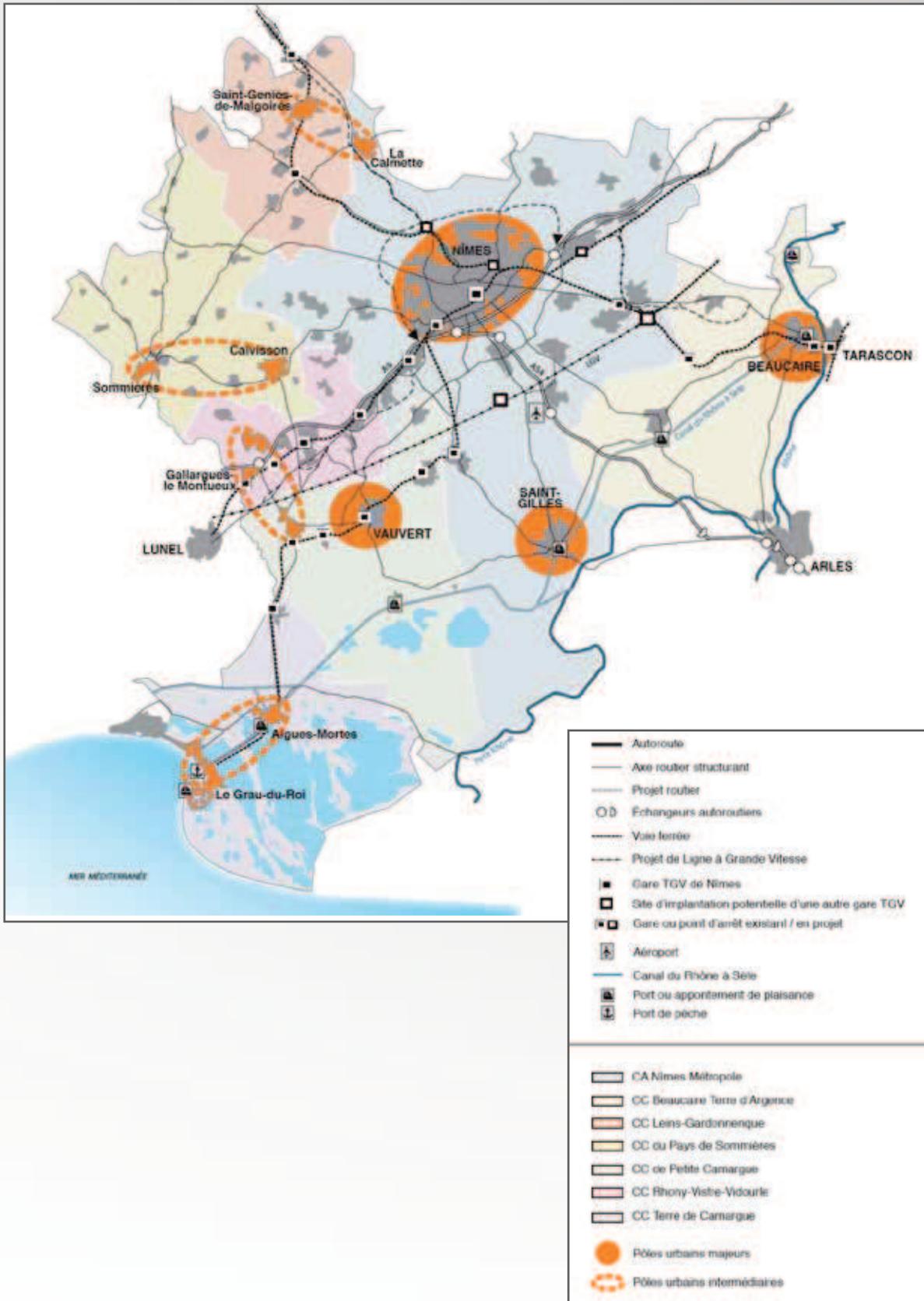
### FACE AUX DÉFIS À VENIR, LA NÉCESSITÉ D'UNE VISION STRATÉGIQUE DE LONG TERME

C'est pourquoi le développement de l'habitat ne doit pas se faire au détriment de l'emploi et des espaces naturels et agricoles qui participent fortement de l'attractivité touristique de l'agglomération. Il ne doit pas se faire non plus au détriment des classes moyennes et populaires dont l'accès au logement est de plus en plus difficile.

Il doit s'intégrer dans le schéma de développement de l'agglomération qui devrait être approuvé en 2013. Ce projet, qui s'inscrit dans le long terme (horizon 2030) doit être une vision stratégique partagée par tous les élus du territoire, sur lequel le PLH et tous les acteurs de sa mise en oeuvre (professionnels de l'immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales) devront pouvoir s'appuyer.

1.4. Un P.L.H. inscrit dans un territoire en projet

Conforter l'armature urbaine existante



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales.

Le PLH 2013-2018 de Nîmes Métropole sera compatible avec le SCoT du Sud du Gard actuellement opposable.

Toutefois, il s'agit également d'anticiper les futurs objectifs de la révision à venir du SCoT Sud du Gard. Le PLH 2013-2018 s'inscrit en effet dans une période de transition entre le SCoT actuel, opposable jusqu'à fin 2015 et le futur SCoT qui entrera en vigueur en 2017.

Par ailleurs, le projet de PLH prendra en compte les difficultés de mise en oeuvre de certaines orientations du SCoT, des éléments nouveaux tels que les PPRI de Nîmes et du Vistre ou le bilan des opérations d'amélioration de l'habitat menées jusqu'ici.

A ces éléments s'ajoutent le recueil de l'ensemble des projets en matière d'habitat à venir dans les six ans, recensé dans le cadre des entretiens avec les 27 communes de la Communauté d'agglomération, mais également le recensement des disponibilités foncières du territoire.

### LE P.A.D.D. DU SCOT : LE PROJET DE TERRITOIRE DU SUD DU GARD À L'HORIZON 2015

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard a été approuvé par délibération du Conseil Syndical le 07 juin 2007. Ce projet est la volonté politique d'organiser et de hiérarchiser le territoire du Sud du Gard à l'horizon 2015 pour permettre un développement socialement et économiquement durable, respectueux de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Sud du Gard prévoit 390 000 habitants en 2015 nécessitant la réalisation de 27 200 logements dont 5 400 logements sociaux, impliquant l'urbanisation de 700 à 1 000 hectares sur 10 ans.

Il est organisé autour de 3 grands axes qui impactent plus ou moins directement la politique du logement à mener dans la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole.

### ORIENTATION 1 – ORGANISER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

«Il s'agit de s'entendre pour une répartition spatiale équilibrée des fonctions et d'optimiser les infrastructures existantes et leur fonctionnement. L'organisation à venir prendra donc appui sur l'armature urbaine existante et les infrastructures actuelles et en projet.»<sup>1</sup>

Autour de la ville centre de Nîmes dont l'importance et la position seront confortées, Saint-Gilles est identifié comme un pôle urbain majeur appelé à remplir toutes les fonctions urbaines, économiques, commerciales et d'équipements d'une ville et d'un bassin d'au moins 15 000 habitants.

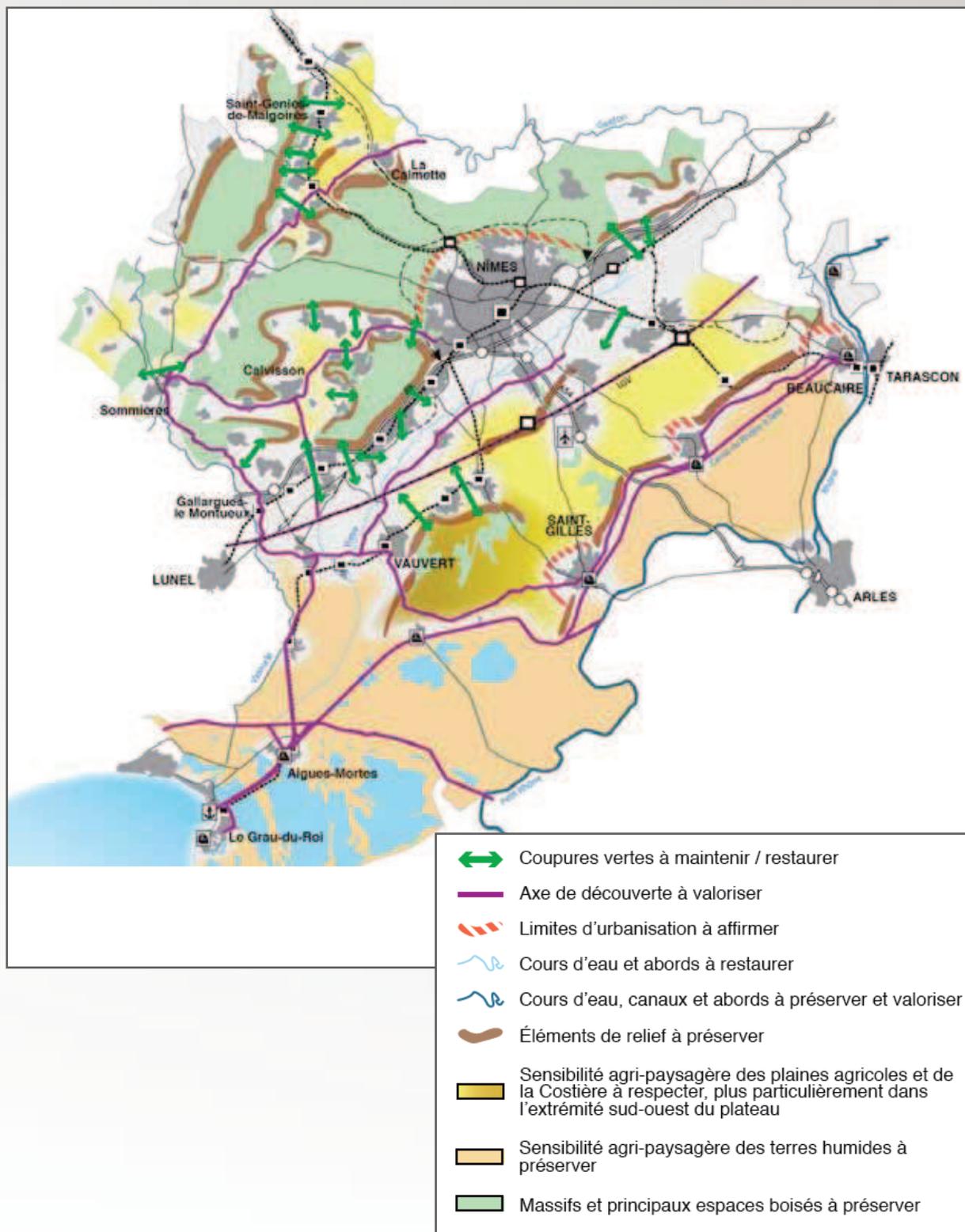
L'objectif est d'appuyer le développement urbain autour des infrastructures de transport et de déplacement. Il s'agit de favoriser l'urbanisation autour des pôles d'échanges (gares, parcs-relais...), de mobiliser les gares existantes et de reconquérir les gares fermées (Marguerittes notamment).

Le SCoT promeut également la ville des courtes distances qui passe par une meilleure articulation emplois/habitat/services et par une reconquête des centres anciens afin de limiter le recours à la voiture et de diminuer les déplacements.

1. Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard.

1.4. Un P.L.H. inscrit dans un territoire en projet

Respecter les éléments remarquables du paysage



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales.

En matière de politique d’habitat et de logement cela signifie :

- de mener des projets de réhabilitation dans les parties les plus denses des communes,
- de protéger les ressources foncières en limitant l’extension urbaine ou en la conditionnant à des densités plus fortes,
- d’offrir des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des populations vieillissantes et peu mobiles,
- et de rapprocher spatialement, ou via un réseau de transports collectifs ou alternatif à la voiture individuelle : l’habitat, les zones d’emplois, les grands équipements et services.

#### ORIENTATION 2 – VALORISER LES RESSOURCES PROPRES AU TERRITOIRE

«L’attractivité du Sud du Gard repose sur la reconnaissance unanime d’un environnement de qualité fondé sur un climat favorisé et des paysages exceptionnels et diversifiés. La préservation et la valorisation des atouts du cadre de vie constituent donc un des enjeux majeurs pour le Sud du Gard s’inscrivant dans une logique de maîtrise de l’urbanisation.»<sup>2</sup>

L’objectif majeur poursuivi est de lutter contre une consommation excessive d’espaces et de maintenir le milieu urbain et le milieu rural dans leurs fonctions et leurs limites respectives. Il s’agit notamment de reconnaître et maintenir la lisibilité et les caractéristiques paysagères des grandes entités qui composent le territoire (Costières, garrigues, vistrenque, vaunage, gardonnenque...).

Il s’agit, en matière d’habitat et de logement, de :

- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d’espace.
- Privilégier le renouvellement des espaces urbanisés et l’utilisation des réserves foncières dans le tissu urbain existant : enclaves non bâties, friches urbaines, reconstruction d’îlots urbains vétustes...
- Poser les limites de l’urbanisation, à partir des contours identitaires des villes et villages (circulades, promontoires, relief...).

#### ORIENTATION 3 – CRÉER DES SOLIDARITÉS À L’ÉCHELLE DU SUD DU GARD ET AU-DELÀ

«Soumis à une forte croissance démographique depuis plus de 10 ans, le Sud du Gard connaît une pression foncière importante, renforcée par la prise en compte de l’aléa hydraulique. Il convient de corriger les inégalités territoriales et d’anticiper sur l’évolution des besoins autour desquels l’ensemble des acteurs devra être mobilisé, notamment financièrement.»<sup>2</sup>

Face à la pression qui s’exerce sur le territoire et pour répondre aux difficultés croissantes que rencontrent les populations locales en matière de logement, le SCoT préconise l’articulation entre politiques de l’habitat et politiques foncières.

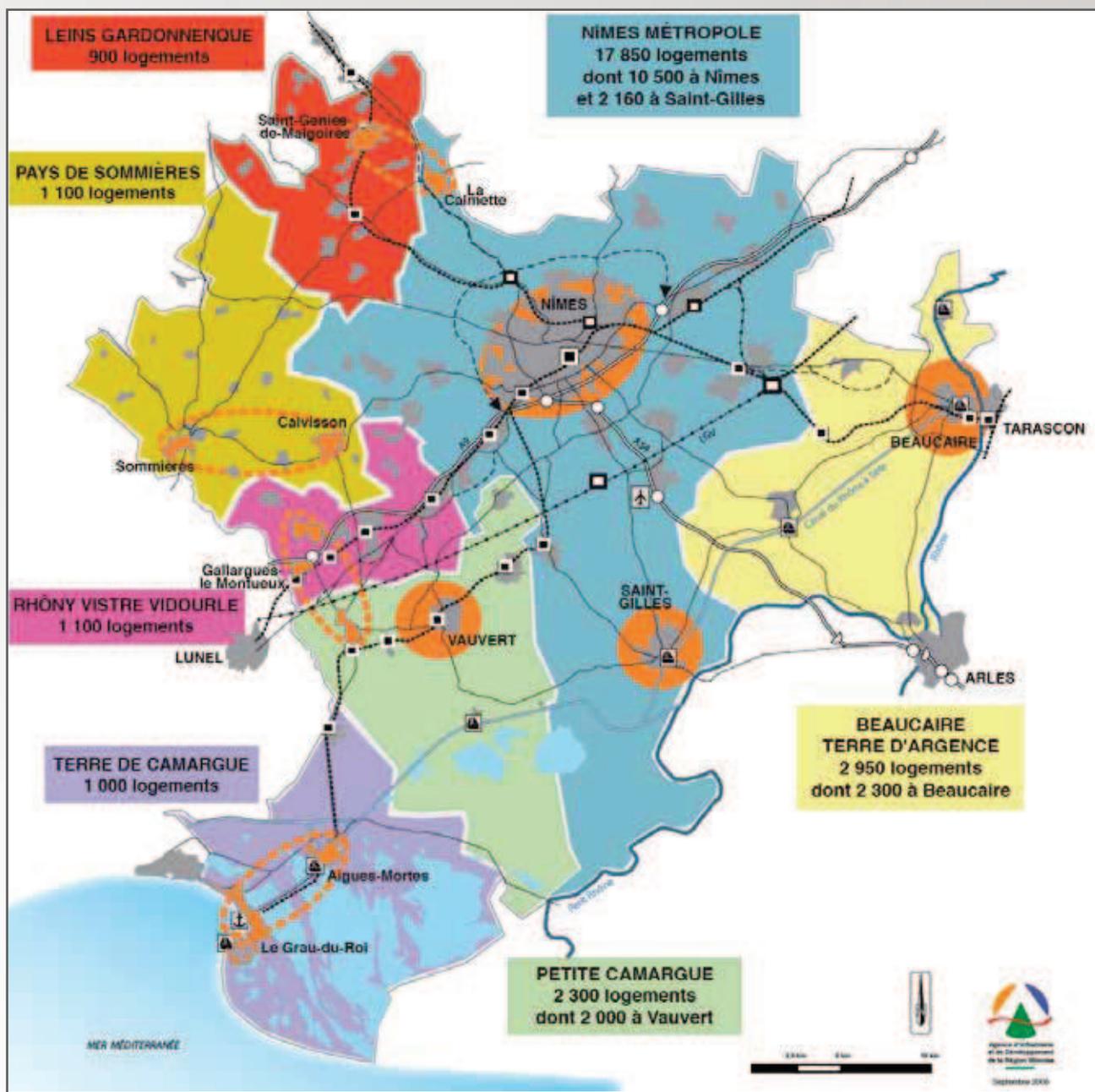
Les objectifs sont d’identifier et de réserver les espaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements et d’assurer une offre diversifiée dans sa forme, sa nature et sa typologie afin d’adapter le parc à toutes les catégories de population.

Particulièrement concerné par la problématique hydraulique, le Sud du Gard doit être force de proposition et devenir un territoire référent dans ce domaine. Il s’agit de valoriser les espaces concernés par le développement d’usages compatibles lorsque cela est possible, d’informer largement la population sur le risque, de mettre en oeuvre une démarche de solidarités géographiques et financières entre les communes.

<sup>2</sup>. Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard.

1.4. Un P.L.H. inscrit dans un territoire en projet

Développer l'offre de logements à l'horizon 2015



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales.

Le Document d'Orientations Générales, qui est directement opposable aux documents d'urbanisme tels que les PLH et les PLU qui doivent lui être compatibles, a retranscrit les 3 grandes orientations du PADD en objectifs chiffrés et concrets à respecter dans la politique de l'habitat et du logement à mettre en place jusqu'à la fin de l'année 2015 dans la Communauté d'agglomération.

### 1. ORGANISER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Nîmes, pôle centre, doit accueillir entre 2005 et 2015 une augmentation de la population comprise entre 10 et 15%.

Saint-Gilles, pôle urbain majeur, est encouragé à renforcer sa croissance pour la porter entre 25 et 35%, tandis que La Calmette, en tant que pôle intermédiaire constitué avec Saint-Geniès-de-Malgoirès, pourra avoir une croissance comprise entre 10 et 20%.

Cette fourchette est de 8 à 12% dans les autres communes et de 13 à 17% dans les communes de Générac et Milhaud disposant d'une gare ou dans les communes de Marguerittes, Manduel et Redessan appelées à disposer d'une gare dans le cadre du projet de contournement Nîmes-Montpellier.

En termes d'offre de résidences principales, l'objectif est de produire 17 850 logements supplémentaires en dix ans dans la Communauté d'agglomération, soit près de 1 800 par an.

### 2. VALORISER LES RESSOURCES PROPRES AU TERRITOIRE

Afin de valoriser les ressources propres au territoire, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes s'attacheront dans la mesure du possible à répondre aux besoins en logements évoqués ci-dessus et calibreront les extensions urbaines en respectant les deux critères suivants :

- les besoins en construction pour l'habitat seront satisfaits à hauteur de 33% par le biais du réinvestissement urbain, dans les zones urbaines.
- les surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation (66% des besoins) seront calibrées sur une base de l'ordre de 20 logements à l'hectare en moyenne (hors équipements, parc et places publiques répondant aux besoins de la population), les opérations étant libres de leur densité.

A Nîmes, la consommation d'espace se fera pour moitié dans les zones urbaines et pour l'autre moitié dans les nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

### 3. CRÉER DES SOLIDARITÉS À L'ÉCHELLE DU SUD DU GARD ET AU-DELÀ

Le SCoT impose la production d'une offre de logements adaptée aux revenus des ménages, à la structure par âge de la population et de son évolution prévisible, et qui apporte une réponse aux besoins peu ou mal couverts aujourd'hui (étudiants, jeunes en décohabitation, personnes à mobilité réduite notamment).

Pour cela, les PLH et PLU préconiseront les objectifs quantitatif et qualitatif du SCoT par :

- des capacités suffisantes et proportionnées en matière de droit à construire (en renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation).
- une incitation à diversifier le parc de logements dans les communes et les quartiers par l'établissement de règles visant à mêler dans les programmes accession à la propriété et locatif dont social et proposer des tailles de logements variées.
- le recours aux procédures visant à maîtriser le foncier afin de contenir l'accroissement des prix (ZAD et ZAC par exemple), à produire des logements aidés (droit de préemption, emplacements réservés...), et à garantir une mixité dans les programmes.

Articuler développement urbain et transports



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales

Afin d’assurer l’équilibre social de l’habitat et la construction de logements sociaux, l’objectif à atteindre serait de tendre vers une capacité de 5 400 logements aidés supplémentaires à horizon 2015 sur l’ensemble du Sud du Gard (hors rénovation urbaine), soit environ 20% des objectifs de production nouvelle de logements. Ce qui implique 3 570 logements sociaux nouveaux en 10 ans dans la Communauté d’agglomération, dont 2 100 à Nîmes.

Les communes non concernées par le seuil réglementaire des 20%, énoncé à l’article L.302-5 du code de la construction et de l’habitation, s’efforceront d’accompagner cet objectif en fonction d’une part de leur capacité et niveau d’accueil existant et d’autre part de leurs moyens de production.

Enfin, le SCoT précise que :

« Les PLH déclineront ces objectifs par commune en veillant à ne pas concentrer les logements aidés dans les mêmes quartiers et en tenant compte de leur degré d’équipements et de leur desserte en transport collectif, l’objectif étant de faciliter l’accès de ces équipements aux personnes disposant de revenus modestes. Les PLH veilleront à mobiliser tous les outils destinés à accroître le parc conventionné et notamment les dispositifs visant à améliorer l’habitat privé existant.[...] Enfin, le SCoT vise à promouvoir des formes d’habitat moins consommatrices d’espace, respectueuses du cadre de vie et économes en énergies.

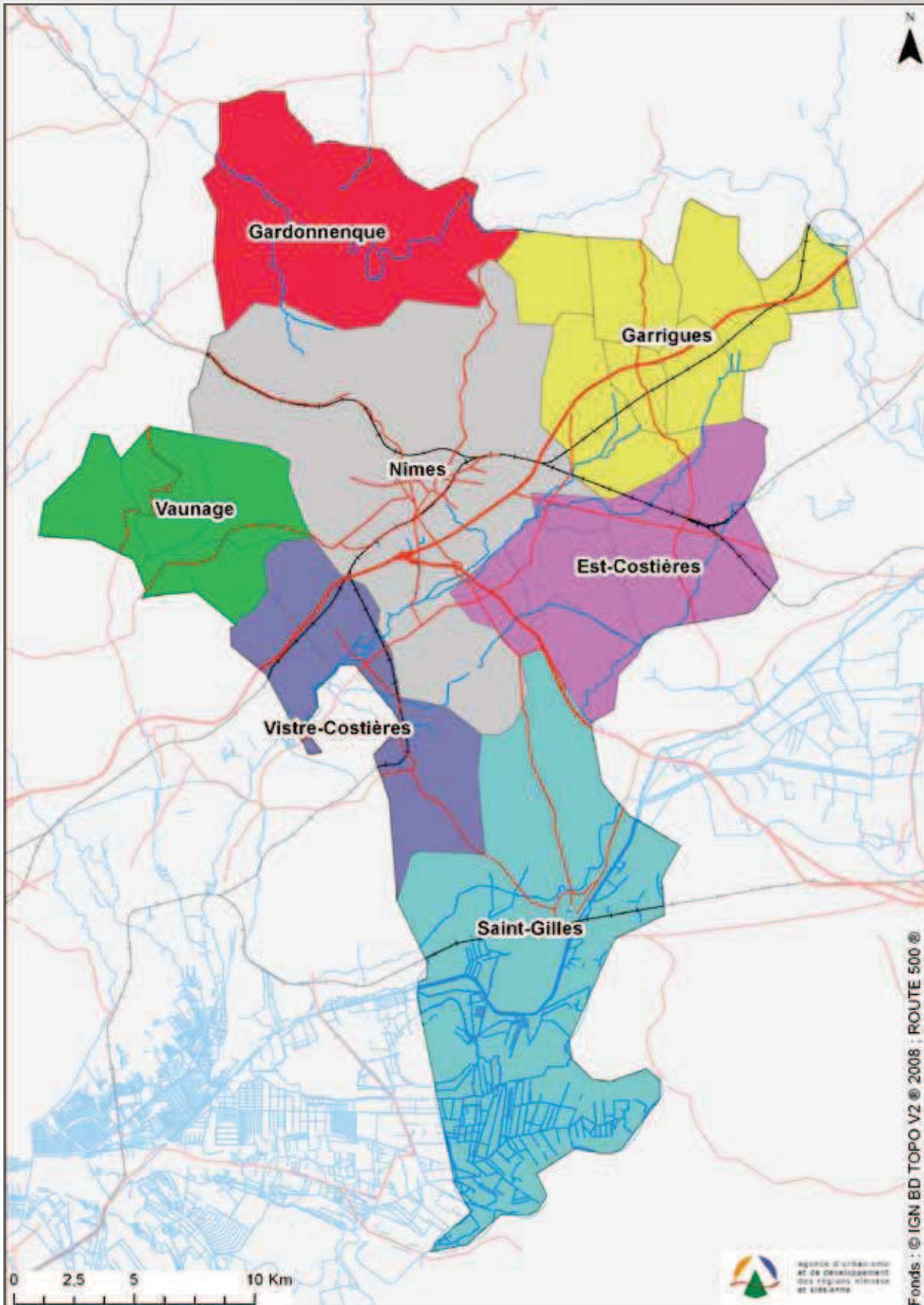
Les documents d’urbanisme, les opérations d’aménagement et les PLH s’attacheront :

- d’une part, à renouveler et moderniser le parc en secteurs urbanisés en tenant compte de la nécessité d’améliorer le confort et la qualité thermique des logements;
- d’autre part, à produire un habitat plus dense et diversifié, à charges maîtrisées : maisons de ville et de village, maisons jumelées, logements individuels superposés, petits collectifs, etc.»



1.5. Secteurs et polarités : une grille d'analyse pour le P.L.H.

Les secteurs du PLH 2013-2018



## » Les secteurs géographiques : une grille de lecture pour le territoire, une aide à la concertation

### Les éléments de définition des secteurs géographiques de Nîmes Métropole

#### LA PRÉGNANCE DE LA GÉOGRAPHIE PHYSIQUE ET DES PAYSAGES

Le PLH 2013-2018 prend le parti de redéfinir le découpage territorial de la Communauté d’agglomération, à travers une logique de cohérence entre plusieurs éléments d’analyse croisés.

Les entités géographiques sont en premier lieu des entités paysagères qui, par déclinaison, déterminent des risques naturels différents (incendie et ruissellement des eaux de pluie en garrigues, inondation par crue du Vistre dans les Costières, zones d’expansion de crue en Camargue...) et, en finalité, donnent leurs noms aux différents secteurs.

Deux secteurs se caractérisent clairement ainsi. La Vaunage est le bassin agricole incisé dans le massif calcaire de la garrigue à l’Ouest de Nîmes. Elle est drainée par le Rhône. La Gardonnenque est caractérisée par la plaine du Gardon, située en contrebas des pentes cévenoles. Elle est adoucie dans ses reliefs, et largement ouverte et cultivée.

Ces deux secteurs sont les moins peuplés mais présentent les rythmes de croissance les plus forts de ces dernières années et des potentialités foncières importantes pour le développement de l’habitat.

#### L’IMPORTANCE DES VOIES DE COMMUNICATION QUI CONSTRUISENT DES BASSINS DE VIE

Le secteur Est-Costières est un secteur de projets, qui bénéficie ou bénéficiera des infrastructures de communication majeures de l’agglomération (aéroport, gare TERGV). Il est desservi par la RD 999 en direction de Beaucaire et la voie de chemin de fer Nîmes-Marseille.

Le secteur des Garrigues est innervé par l’A9 en direction de la vallée du Rhône, vers Avignon et Orange. Le secteur Vistre-Costières se caractérise par un impact relativement fort du risque d’inondation et des infrastructures de transports majeures en direction de Montpellier, de l’Espagne et de l’Ouest de la France (voie ferrée et A9).

#### UNE PRISE EN COMPTE DES PRIX DE MARCHÉ ET DES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Le revenu médian des habitants, les évolutions socio-démographiques et les niveaux de prix de l’immobilier, bien que jamais totalement uniformes au sein d’un même secteur, sont également des critères ayant permis de définir ces secteurs. Tout au long du diagnostic, ce découpage sert ainsi de grille de lecture à l’analyse.

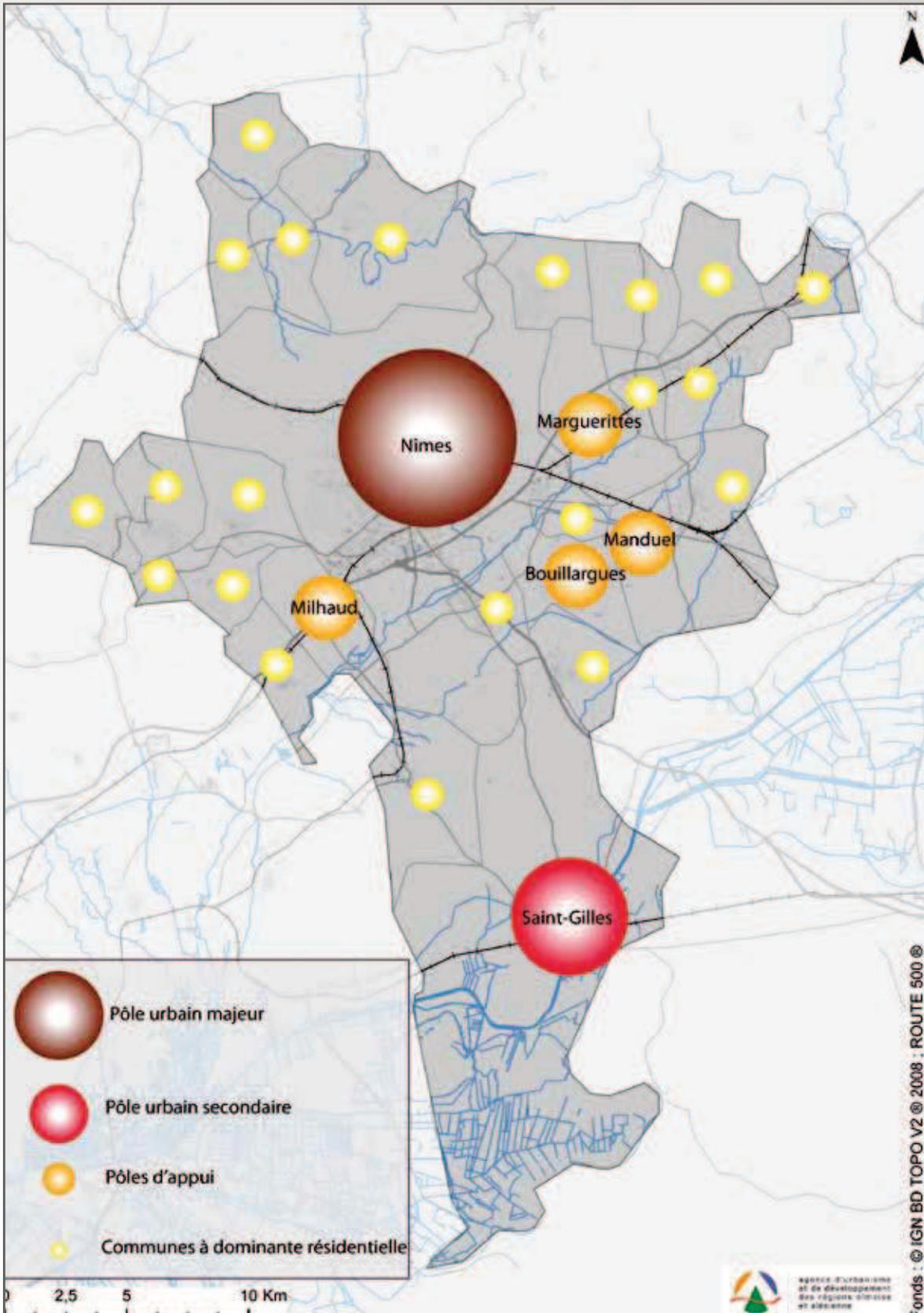
#### DE NOUVEAUX SECTEURS POUR UNE CONCERTATION PLUS EFFICACE

Ces secteurs intègrent également les critères de proximité géographique et d’habitudes de travail en commun des élus qui s’expriment à travers l’association des communes voisines dans l’élaboration du PLU, les démarches sectorielles, l’élaboration de chartes paysagères, etc...

Ce sont les périmètres retenus pour organiser les ateliers de travail géographiques de la phase de définition du projet de PLH. Ils devront permettre de faire émerger des logiques de solidarité intercommunale dans des espaces confrontés à des problématiques similaires.

1.5. Secteurs et polarités : une grille d'analyse pour le P.L.H.

L'armature urbaine de Nîmes Métropole



### L'IMPORTANCE DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET DU NOMBRE D'EMPLOIS

Les lois Grenelle I et II ont profondément renforcé les objectifs de développement durable des territoires à travers l'évolution des Codes de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation.

Dans ce nouveau contexte législatif, le PLH 2013-2018 souhaite renforcer ses objectifs en matière de développement durable. La hiérarchisation des communes par degré de polarité ou de centralité s'inscrit dans cet objectif. Elle permet d'avoir une analyse plus fine de la localisation de la production de logements passée et à venir au regard de la proximité des transports en commun, des pôles d'emplois et des équipements structurants (hôpitaux, cliniques, lycées, collèges, commerces et supermarchés...).

Avec près de 15 000 habitants et 3 500 emplois, Saint-Gilles est le pôle secondaire de Nîmes Métropole, après Nîmes, pôle urbain majeur du territoire et du département.

Avec 5 000 à 10 000 habitants, des zones d'activités ou des surfaces commerciales cumulées de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, un collège voire un lycée ou une structure d'enseignement supérieur, Milhaud et Marguerittes sont des pôles d'appuis à l'échelle de l'agglomération. Elles offrent plus de 1 200 emplois chacune, avec un ratio emplois/actifs occupés généralement supérieur aux communes considérées comme résidentielles.

Seules Caissargues et Garons font exception. Malgré un poids démographique et un niveau d'équipement inférieurs, la zone commerciale Euro 2000 à Caissargues, la zone Mitra et la zone aéroportuaire à Garons, font de ces deux communes deux pôles d'emplois significatifs : respectivement 1 600 et 2 200 emplois. Elles sont toutefois classées comme communes à dominante résidentielle.

### LA QUESTION DE L'ACCESSIBILITÉ DES TERRITOIRES

La mise en place du réseau de transport en commun urbain Tango a permis de desservir toutes les communes de l'agglomération en transport en commun. Toutefois, la présence d'un échangeur autoroutier ou à plus forte raison d'une gare sont des vecteurs d'accessibilité qui impactent fortement la centralité d'une commune voire d'un secteur.

Actuellement, hors Nîmes, le territoire compte trois gares TER, celles de Manduel-Redessan, de Milhaud et de Générac. Un projet de réouverture de la gare de Marguerittes est à l'étude, tandis que la gare de Saint-Césaire devrait être déplacée pour une meilleure connexion avec la ligne du Grau-du-Roi.

### DES PROJETS STRUCTURANTS À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLH

Le PLH intègre dans sa démarche les grands projets de territoire pour mieux accompagner le développement de l'agglomération nîmoise et améliorer sa cohérence et son fonctionnement. En ce sens, des projets majeurs verront leur concrétisation autour de 2020, mais devront faire l'objet d'actions d'anticipation foncière et d'études préalables, dont certaines s'inscriront dans le projet de PLH :

- Le Pôle d'Echange Multimodal de la future gare TAGV de Manduel-Redessan, projet phare pour l'agglomération qui implique l'aménagement d'une nouvelle centralité intégrant commerces, emplois et logements, pour lequel l'EPF devrait signer des conventions opérationnelles avec les communes.
- La seconde ligne de transport en commun en site propre, d'orientation Est-Ouest, dont il apparaît nécessaire d'anticiper les possibilités de densification et de renouvellement de son environnement.
- Les projets de nouveaux quartiers urbains de Porte Nord et Porte Ouest, dans la ville-centre, liées à un possible contournement Nord et Ouest de Nîmes.



# CHAPITRE 2

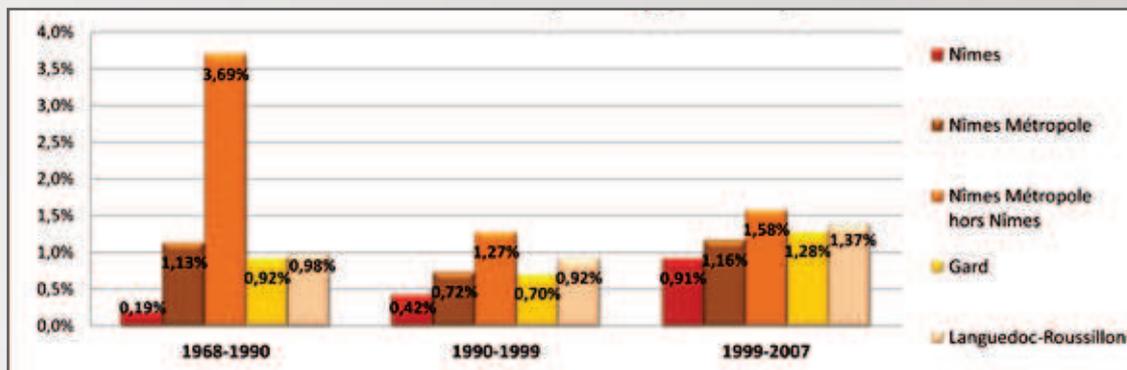


Une dynamique  
démographique  
porteuse de  
richesses mais  
aussi de  
déséquilibres

Chapitre 2 - Une dynamique démographique porteuse de richesses mais aussi de déséquilibres

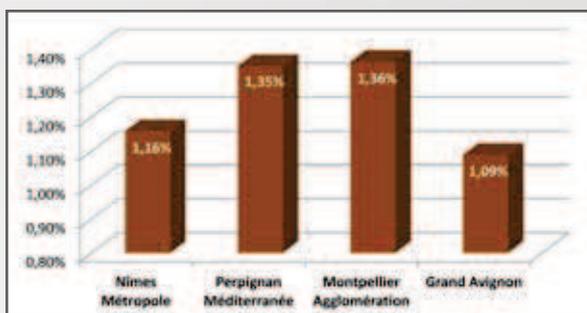
» 2.1. Un regain d'attractivité de la ville centre à l'échelle de l'agglomération

Taux de variation annuel moyen de la population depuis 1968

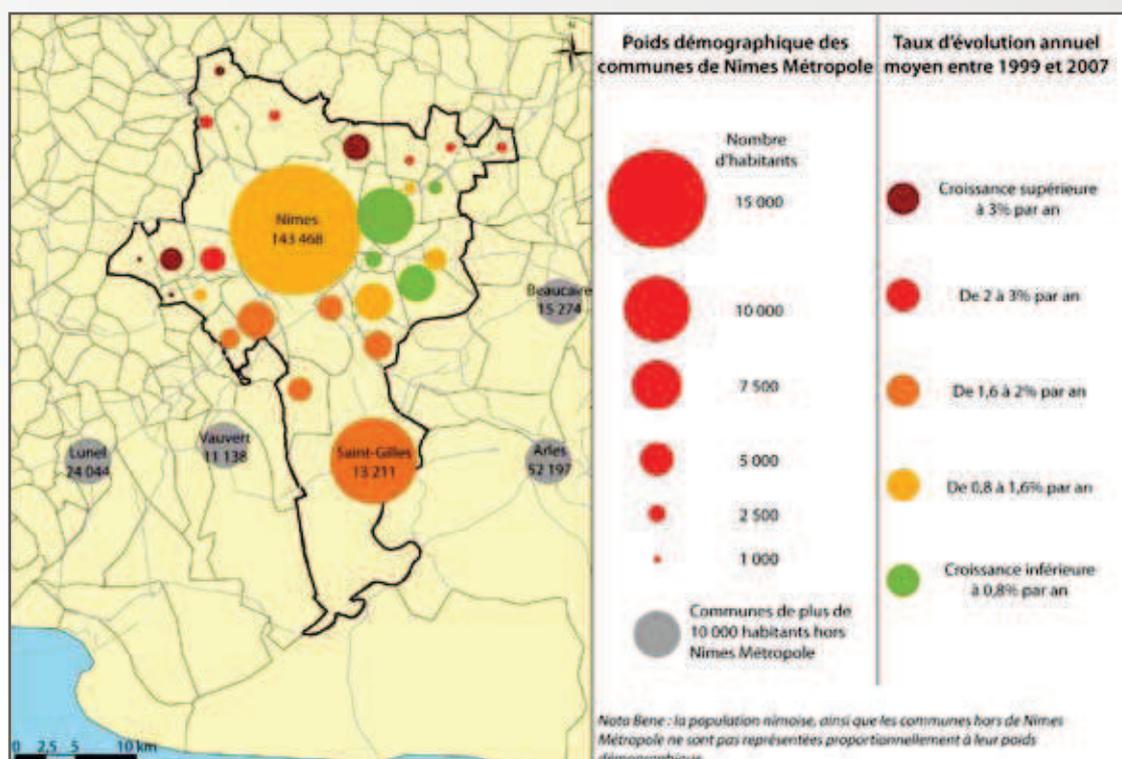


Sources : Insee RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, RP07, calculs AUDRNA.

Taux de variation annuel moyen des agglomérations voisines entre 1999 et 2007



Poids démographique et évolution de la population entre 1999 et 2007



Sources : Insee RGP99 & RP07, calculs AUDRNA.

## Un regain d’attractivité de la ville centre à l’échelle de l’agglomération

### Une périurbanisation toujours plus éloignée des pôles urbains

#### UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE FORTE À RESITUER DANS UN ENVIRONNEMENT RÉGIONAL TRÈS ATTRACTIF

Le territoire de Nîmes Métropole a accueilli 20 357 habitants supplémentaires entre 1999 et 2007, soit 2 545 personnes par an et 30,5% des nouveaux habitants du département. Avec 231 175 habitants, il regroupe le tiers (33,5%) de la population du Gard en 2007.

Le rythme de croissance soutenu de Nîmes Métropole (+1,16% par an entre 1999 et 2007), qui marque une reprise après la décennie 1990, s’inscrit dans l’environnement très attractif de l’arc méditerranéen et tout particulièrement de la région Languedoc-Roussillon. Alors qu’entre 1999 et 2007 la croissance a été de 0,68% par an à l’échelle nationale, elle a été de 1,37% dans le Languedoc-Roussillon et de 1,28% dans le Gard.

Ce qui signifie que pour la première fois depuis l’après-guerre, le rythme de croissance de l’agglomération est inférieur à celui du département. Le phénomène de périurbanisation s’est donc poursuivi dans les couronnes périurbaines plus lointaines de Nîmes, bien que l’environnement immédiat soit toujours attractif (+1,58% pour les communes de l’agglomération hors Nîmes).

La Communauté d’agglomération a connu un rythme de croissance situé à un niveau intermédiaire entre les agglomérations de la vallée du Rhône telles qu’Avignon et Arles, et Perpignan et Montpellier. Ces chiffres sont liés notamment à une croissance de l’emploi plus marquée dans le Roussillon et à Montpellier (+28% à Montpellier et +18% à Nîmes entre 1999 et 2007). Car les nouveaux entrants sont essentiellement des actifs, même dans l’arc méditerranéen qui attire pour son ensoleillement et la qualité des paysages.

#### LA VAUNAGE ET LA GARDONNENQUE, SECTEURS LES PLUS ATTRACTIFS

Depuis 1999, c’est dans la Vaunage et la Gardonnenque que la croissance démographique a été la plus forte (+2,6 et +2,4% par an). Ces secteurs ont accueilli 15% des nouveaux habitants.

La Gardonnenque attire particulièrement les ménages car elle offre des prix de marché inférieurs au reste de l’agglomération, notamment à Saint-Chaptes (+3,2% par an), commune plus éloignée subissant moins le phénomène « métropole » qui impacte sur les prix.

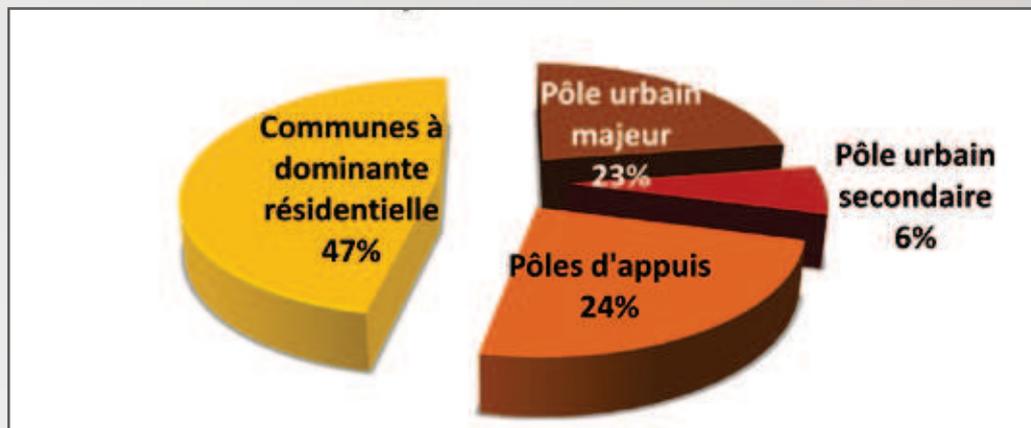
La Vaunage attire par la qualité de ses paysages et sa situation géographique, entre Nîmes et Montpellier, particulièrement intéressante pour des couples bi-actifs, notamment au vu de l’importance des déplacements domicile-travail entre Nîmes et Montpellier. Les communes qui ont connu les plus fortes croissances de l’agglomération sont Saint-Dionisy et Clarensac (+3,7 et +3,5% par an).

En revanche, les secteurs périurbains de première couronne et les communes contraintes par des axes structurants de communication ont vu leur croissance démographique se situer à des niveaux comparables voire inférieurs à ceux de la ville centre. C’est le cas des communes du Sud du secteur des Garrigues (Marguerittes et Bezouze notamment) ainsi que des communes du secteur Est Costières comme Rodilhan, Bouillargues et Manduel.

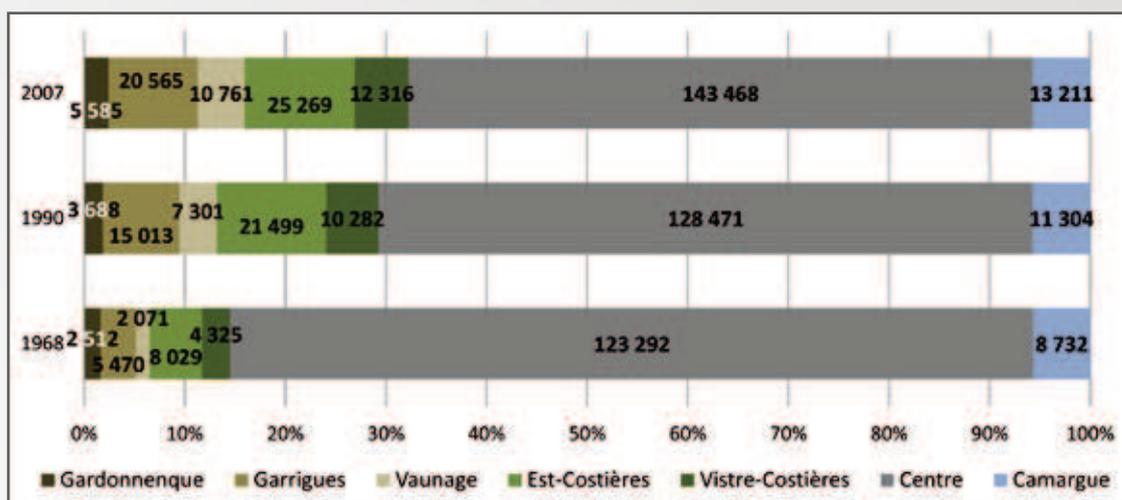
Elles ont été rattrapées par le double phénomène de raréfaction du foncier et d’arrivée à échéance de leurs documents d’urbanisme, pour la plupart en cours de révision depuis la deuxième moitié des années 2000.

2.1. Un regain d'attractivité de la ville centre à l'échelle de l'agglomération

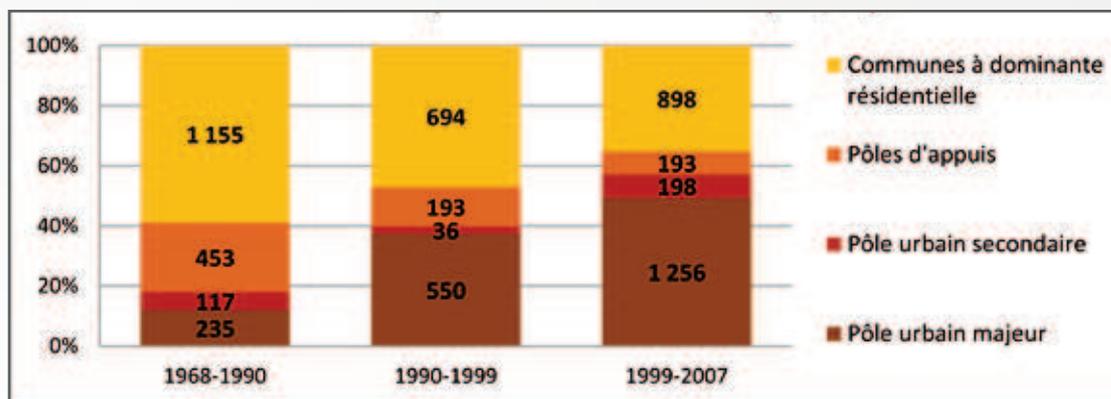
Répartition de la croissance démographique dans Nîmes Métropole entre 1968 et 2007



Evolution du poids démographique des secteurs PLH de Nîmes Métropole depuis 1968



Répartition de la croissance démographique (hab supp./an) dans les communes depuis 1968



Sources : Insee RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, RP07, calculs AUDRNA.

## Nîmes retrouve une croissance démographique forte après des décennies de développement de la périurbanisation

### UNE ÉVOLUTION PROFONDE DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION DE NÎMES MÉTROPOLÉ DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1960

Nîmes concentrait 79,8% de la population de Nîmes Métropole en 1968. Elle en représente 62,1% en 2007 avec 143 468 habitants.

La ville-centre a su accueillir les nouveaux emplois et conforter son rôle de pôle majeur. Mais la répartition de la population sur le territoire a profondément évolué ces 40 dernières années.

Les phénomènes conjugués de généralisation de la voiture et d'attraction des ménages pour les secteurs ruraux et périurbains considérés comme des cadres de vie plus agréables ont engendré une forte périurbanisation. Dès les années 1960 et jusqu'à la fin du siècle dernier, les ménages du territoire, ainsi que les nouveaux habitants, se sont installés majoritairement dans le périurbain et dans les espaces ruraux.

La croissance démographique a été portée à plus de 70% par les petites communes, dont près de la moitié (47%) par les plus petites d'entre elles, rurales et plus éloignées de la ville centre. Ce taux était supérieur à 80% dans les années 1970 et 1980, période pendant laquelle Nîmes accueillait à peine un peu plus de 10% de la croissance de l'agglomération.

Au total, durant ces 40 dernières années, Nîmes a accueilli moins du quart de la croissance démographique de la Communauté d'agglomération.

Durant les années 1970 et 1980, les secteurs Est Costières, Vistre Costières, Vaunage et Garrigues ont accueilli 80% de la croissance démographique avec des taux de variation annuels de 4 à 6%. Leur part dans la population de Nîmes Métropole est passée de 16 à 42% entre 1968 et 1990. Les pôles d'appui, situés en première couronne, connaissaient alors une croissance supérieure aux communes résidentielles.

Dans les années 1990, les pôles d'appui ont perdu leur attractivité au profit des communes résidentielles. La croissance démographique s'est portée sur la Gardonnenque, jusque là préservée de l'urbanisation et dans une moindre mesure dans les Garrigues et en Vaunage. Les deux secteurs des Costières ont connu une croissance inférieure à 1% par an, proche du niveau de la ville centre.

### UN RECENTRAGE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SUR NÎMES DEPUIS 1999

Inférieur à 0,5% par an, le taux de croissance annuel de Nîmes s'est approché des 1% depuis le début des années 2000. Ainsi, depuis 1999, Nîmes accueille plus de 53% de la croissance démographique de la Communauté d'agglomération, grâce en partie à l'augmentation sensible du volume de construction observé depuis 2007. Chaque année, la ville centre accueille près de 1 300 habitants supplémentaires.

De même, Saint-Gilles, pôle secondaire, a conforté son poids et accueilli près de 8% des nouveaux habitants, alors que les communes à dominante résidentielle ont porté 35% de la croissance démographique, un taux nettement inférieur aux décennies précédentes.

Ce recentrage de la croissance démographique sur Nîmes et dans une moindre mesure Saint-Gilles, inscrite comme un objectif dans le PLH et le SCoT approuvés en 2007, est un levier majeur d'articulation entre déplacements, développement économique et urbanisation dans une optique de développement durable.

Le PLH 2013-2018 s'engagera à poursuivre voire amplifier ce phénomène dans les années à venir, dans le respect du SCoT, en articulation avec les grands projets de territoire à anticiper tels que la gare TAGV de Manduel-Redessan et les deux lignes de transport en commun en site propre (TCSP).

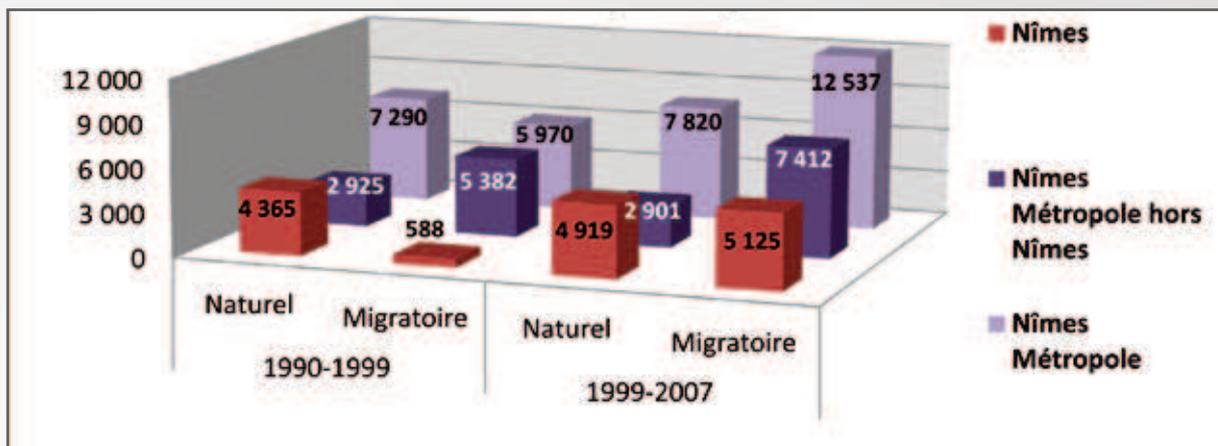
## 2.1. Un regain d'attractivité de la ville centre à l'échelle de l'agglomération

Classement des grandes villes françaises selon leur attractivité résidentielle

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Bastia	13,6	2	7 377	14
Arcachon	12,2	3	6 628	17
Sète	10,9	4	7 193	15
Fréjus	10,2	5	8 496	12
Agen	8,1	7	5 658	18
Thonon	7,5	8	4 432	22
Menton-Monaco	7,2	9	4 765	21
Albi	6,5	11	4 303	23
Alès	6,4	13	4 874	20
Annemasse	6,3	14	6 701	16
Bergerac	6,1	15	3 598	26
Nîmes	5,6	17	8 316	13

Source : *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Université Paris Dauphine, Juillet 2010.

Les moteurs de la croissance de Nîmes Métropole depuis 1990 (nbre d'hab.)



Part des soldes naturels et migratoires dans la croissance démographique depuis 1968

	1968-1990		1990-1999		1999-2007	
	Naturel	Migratoire	Naturel	Migratoire	Naturel	Migratoire
Nîmes	217%	-117%	88%	12%	49%	51%
Nîmes Métropole	37%	63%	55%	45%	38%	62%
Nîmes Métropole hors Nîmes	12%	88%	35%	65%	28%	72%
Gardonnenque	-3%	103%	13%	87%	12%	88%
Garrigues	8%	92%	21%	79%	33%	67%
Vaunage	8%	92%	22%	78%	18%	82%
Est-Costières	13%	87%	48%	52%	39%	61%
Vistre-Costières	9%	91%	67%	33%	22%	78%
Centre	217%	-117%	88%	12%	49%	51%
Camargue	43%	57%	173%	-73%	36%	64%
Pôle urbain secondaire	43%	57%	173%	-73%	36%	64%
Pôles d'appuis	9%	91%	49%	51%	41%	59%
Communes à dominante résidentielle	11%	89%	24%	76%	24%	76%
Pôles urbains majeurs	160%	-60%	93%	7%	47%	53%

Sources : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990 & 1999, RP07 exploitation principale, calculs AUDRNA.

### LE SOLDE MIGRATOIRE, PRINCIPAL INDICATEUR DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE

Liée notamment à la qualité du cadre de vie et au dynamisme économique, l'attractivité résidentielle d'une agglomération a pour principal indicateur le solde migratoire.

### LES FLUX MIGRATOIRES, VARIABLE D'AJUSTEMENT DE LA CROISSANCE

La nature de la croissance démographique et les besoins en logements liés sont nettement différents entre les communes les plus peuplées et les autres.

Entre 1999 et 2007, si la croissance est due à plus de 40% au solde naturel dans les pôles d'appui et la commune centre, ce taux n'est que de 26% dans les communes résidentielles. Ainsi, en Gardonnenque et en Vaunage, où la croissance a été la plus forte, le solde migratoire en est le moteur essentiel, à hauteur de 86 et 80%.

Avec 62% de la croissance démographique liée au solde migratoire depuis 1999, Nîmes Métropole retrouve un équilibre entre soldes migratoire et naturel comparable à celui des années 70 et 80. Ce qui explique la reprise de la croissance démographique après un creux observé dans les années 90 où le solde migratoire ne représentait que 45% des nouveaux habitants.

### L'ATTRACTIVITÉ RETROUVÉE DE NÎMES

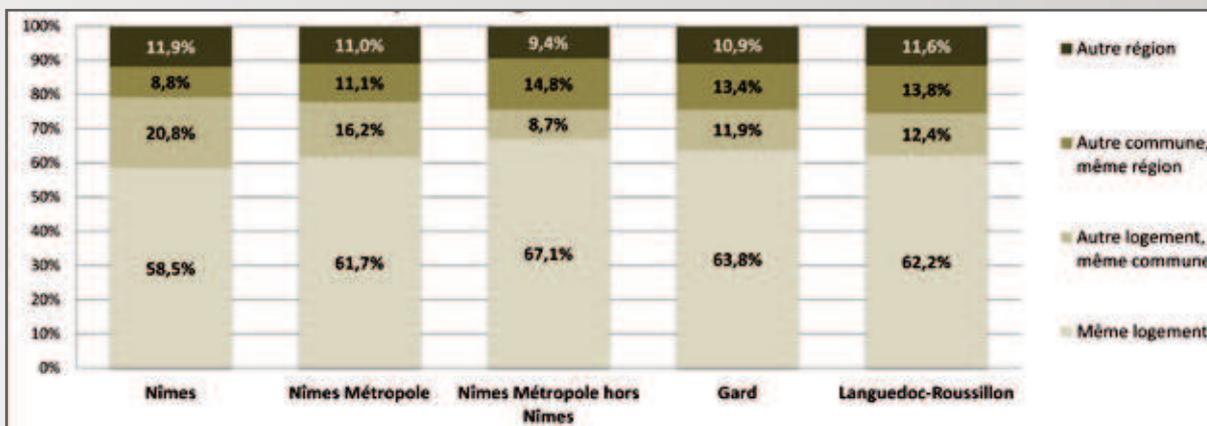
Nîmes a connu un solde migratoire extrêmement fort après 1962, consécutivement à deux phénomènes conjugués : l'arrivée des rapatriés d'Algérie en métropole en 1962 et l'immigration économique favorisée par les Trente Glorieuses. Ensuite, la commune a perdu environ 900 habitants par an à la fin des années 1970, enregistrant plus de départs que d'arrivées.

La ville centre a retrouvé un solde migratoire positif dès le début des années 1980. Au cours des années 1980 et 1990, Nîmes voyait sa population augmenter d'environ 60 personnes par an du fait du solde des entrées et sorties qui représentait 11 à 12% d'une croissance démographique portée par le solde naturel. Cette période est d'ailleurs caractérisée par un recul des villes-centres au profit du périurbain dans toute la France métropolitaine.

Entre 1999 et 2007, Nîmes a connu un regain d'attractivité particulièrement fort avec un apport de 719 personnes par an qui a permis au solde migratoire d'être le principal facteur de croissance de la ville, ce qui n'avait plus été le cas depuis plus de 20 ans. Cette dynamique témoigne d'une attractivité retrouvée.

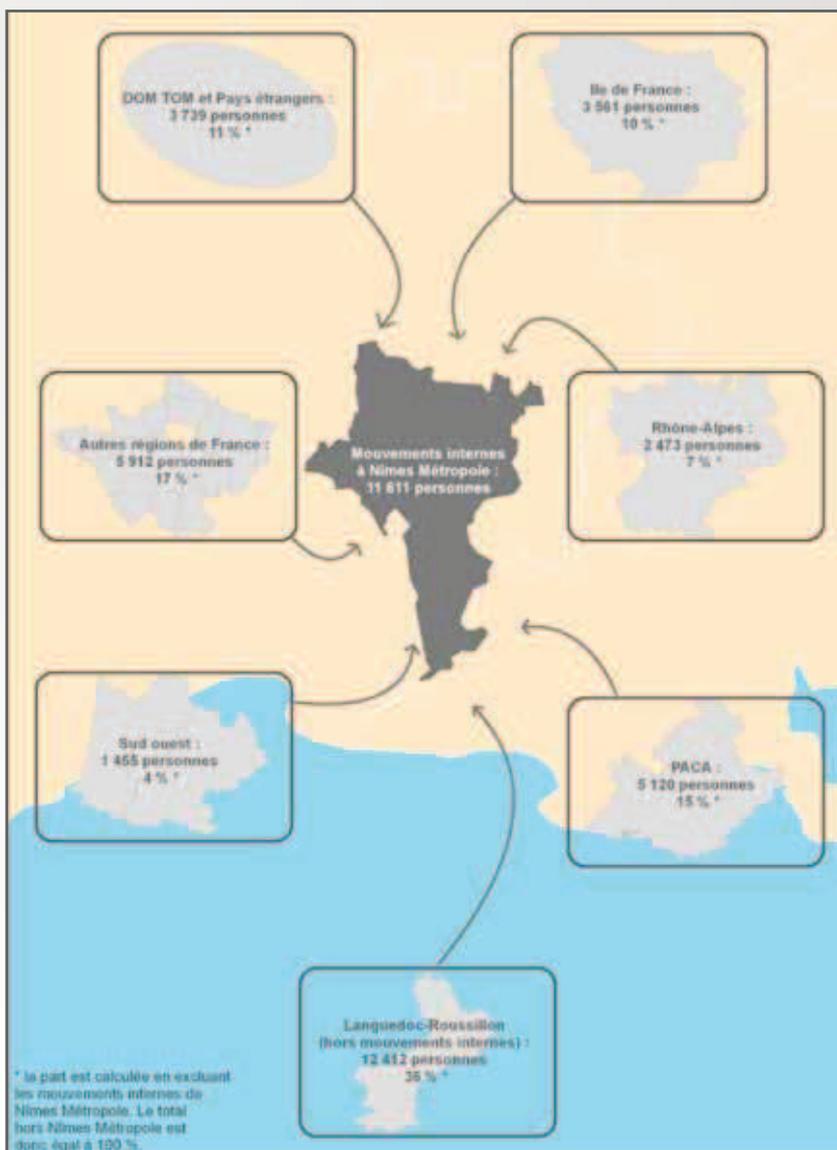
2.1. Un regain d'attractivité de la ville centre à l'échelle de l'agglomération

Mobilité résidentielle dans le parc de logements entre 2002 et 2007



Sources : Insee RP2007, calculs AUDRNA.

Origine géographique des nouveaux entrants dans Nîmes Métropole entre 2002 et 2007



Sources : IGN BD TOPO V2 2008, ROUTE 500, Insee fichier migrations résidentielles, calculs AUDRNA.

### UNE MOBILITÉ RÉSIDENNELLE FORTE, CARACTÉRISÉE PAR DE NOMBREUX MOUVEMENTS INTERNES

Entre 2002 et 2007, l'attractivité résidentielle de Nîmes Métropole (22,1% des habitants sont arrivés il y a moins de 5 ans) a été moindre qu'en moyenne départementale et régionale (respectivement 24,3 et 25,4%).

Car le Gard, à l'instar de la plupart des départements du quart Sud-Est de la France, accueille la majorité des migrants dans les espaces ruraux de son territoire. Presque partout ailleurs en France, les pôles d'attractivité pour les nouveaux arrivants sont les villes-centres.

A travers l'importance de la part des jeunes et de son parc locatif, Nîmes, comme toute ville centre, compte une forte mobilité résidentielle interne à la commune. 20,8% des habitants ont changé de logement en restant à Nîmes ces 5 dernières années (20,4% à Montpellier). Saint-Gilles présente un profil similaire.

Près du quart (24,3%) des habitants des communes périurbaines se sont installés il y a moins de 5 ans dans leur nouvelle commune. Dans ces communes, la mobilité interne est nettement moins importante compte tenu de la faible part de logements locatifs.

### LES NOUVEAUX ARRIVANTS S'INSCRIVENT DANS LE PARCOURS RÉSIDENNEL CLASSIQUE DES RÉSIDENTS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Ces nouveaux habitants recensés dans les 27 communes de Nîmes Métropole viennent pour un quart d'autres communes de la Communauté d'agglomération.

Des spécificités majeures se dégagent lorsque l'on analyse plus précisément l'origine géographique des nouveaux arrivants sur le territoire de Nîmes Métropole.

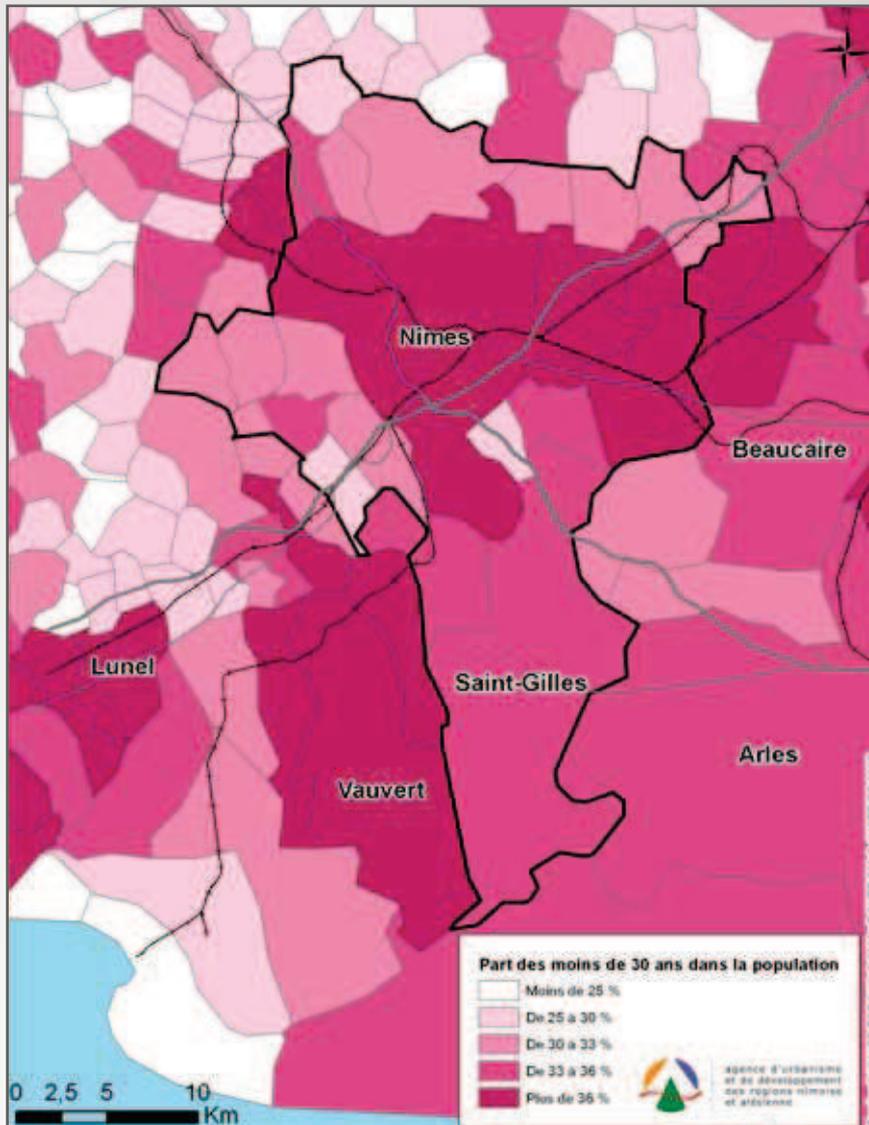
La ville-centre attire majoritairement des personnes qui viennent de l'extérieur de la région Languedoc-Roussillon (56%) et, dans une faible proportion, des habitants des autres communes de la Communauté d'agglomération (13%). Concentrant emplois, services et équipements, elle joue un rôle moteur dans l'arrivée de personnes extérieures au territoire.

Offrant des prix du marché plus accessibles et un parc de logements diversifié, Saint-Gilles est le second point d'arrivée pour les personnes venant d'autres régions françaises (58% des entrants) et de l'étranger.

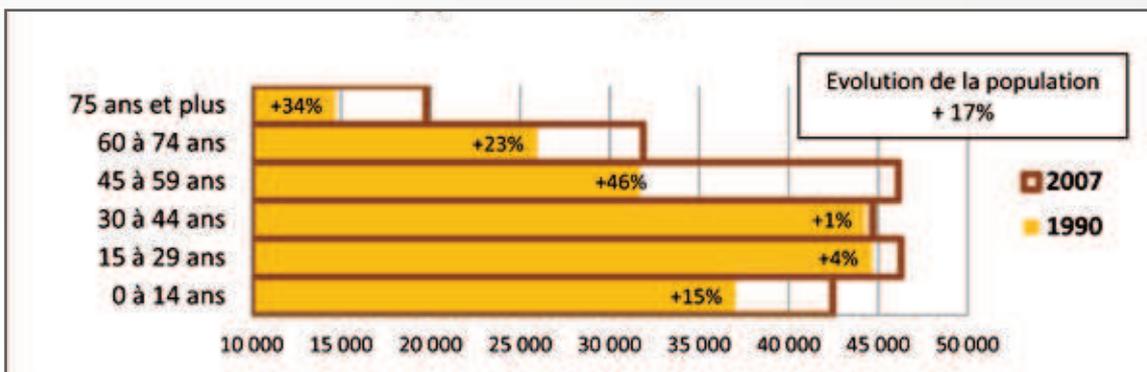
A l'inverse, les autres communes de l'agglomération ont majoritairement accueilli des personnes qui vivaient déjà en Languedoc-Roussillon (65%) et principalement des Gardois (59%). Avec plus de 70% de propriétaires, ces communes attirent des personnes déjà installées sur le territoire (44% viennent de Nîmes Métropole et 28% de Nîmes), vers une nouvelle étape de leur parcours résidentiels.

2.1. Un regain d'attractivité de la ville centre à l'échelle de l'agglomération

La population âgée de moins de 30 ans dans Nîmes Métropole



Evolution de la population par grandes classes d'âges



Sources : Insee RGP 1990 et RP2007, calculs AUDRNA.

### UNE POPULATION PARTICULIÈREMENT JEUNE

Avec 88 727 personnes de moins de 30 ans en 2007, la population de Nîmes Métropole est jeune. Elle compte 38,4% de moins de 30 ans contre 34,9% dans le Gard et la région Languedoc-Roussillon. La moyenne nationale se situe à 37,2%.

De même, en 2007, l'indice de jeunesse<sup>1</sup> de la Communauté d'agglomération est de 1,15 alors qu'il est de 1,01 dans le Gard et de 0,93 en Languedoc-Roussillon.

Et, bien que la population étudiante ne soit pas particulièrement importante dans l'agglomération nîmoise, la part de la population des 15/29 ans y est plus importante que dans les Communautés d'agglomération de Perpignan et d'Avignon. Ce qui pose avec acuité la question du logement et de l'hébergement des jeunes.

### UN VIEILLISSEMENT PEU MARQUÉ QUI DEVRAIT S'ACCÉLÉRER

Le vieillissement de la population est étroitement lié au solde migratoire. Ainsi, la part des moins de 20 ans est la plus importante dans les communes ayant connu la plus forte croissance démographique ces dernières années. Il s'agit de Poulx, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy et Clarensac, qui ont accueilli de jeunes ménages avec enfants.

Deux phénomènes contraires et conjugués expliquent l'évolution de la pyramide des âges de Nîmes Métropole : l'arrivée de personnes jeunes et le vieillissement de la population résidente.

Ainsi, l'importance du solde migratoire depuis 1999 explique un phénomène de vieillissement peu marqué ces dernières années qui devrait toutefois s'accroître dans les années à venir avec l'arrivée aux âges de la retraite des générations du « baby boom ».

### NÎMES, UNE POPULATION PLUTÔT ÂGÉE QUI RAJEUNIT DEPUIS 1999

Avec un indice jeunesse de 1,09, Nîmes est une ville plus âgée que les autres communes de Nîmes Métropole (1,26).

Les enfants (moins de 15 ans) et les personnes de 30 à 60 ans sont moins présentes à Nîmes que dans le reste de l'agglomération. En revanche, les étudiants et jeunes actifs (15-29 ans) représentent 22,1% de la population contre 16,7% dans les autres communes de Nîmes Métropole et 16,9% dans le Gard. Avec 31 659 personnes, Nîmes accueille donc près de 70% des jeunes de 15 à 29 ans de Nîmes Métropole.

La ville-centre compte relativement peu de jeunes retraités (60-75 ans) et leur part a baissé ces dernières années, contrairement à ce que l'on peut observer dans l'ensemble de l'agglomération.

En revanche, la tendance des plus de 75 ans au retour en ville, à proximité des commerces, services et équipements, est nette. Ils sont 13 863 en 2007, soit près de 10% de la population nîmoise, en hausse deux fois plus forte que l'ensemble de la population (22% contre 12% entre 1999 et 2007). Chaque année, Nîmes accueille 320 personnes de plus de 75 ans supplémentaires.

Toutefois, Nîmes a connu un phénomène remarquable de rajeunissement de sa population entre 1990 et 2007. La part des moins de 20 ans est passée de 23,2 à 25,3% tandis que les plus de 60 ans ont vu leur proportion se restreindre, de 23,4 à 23,1% de la population.

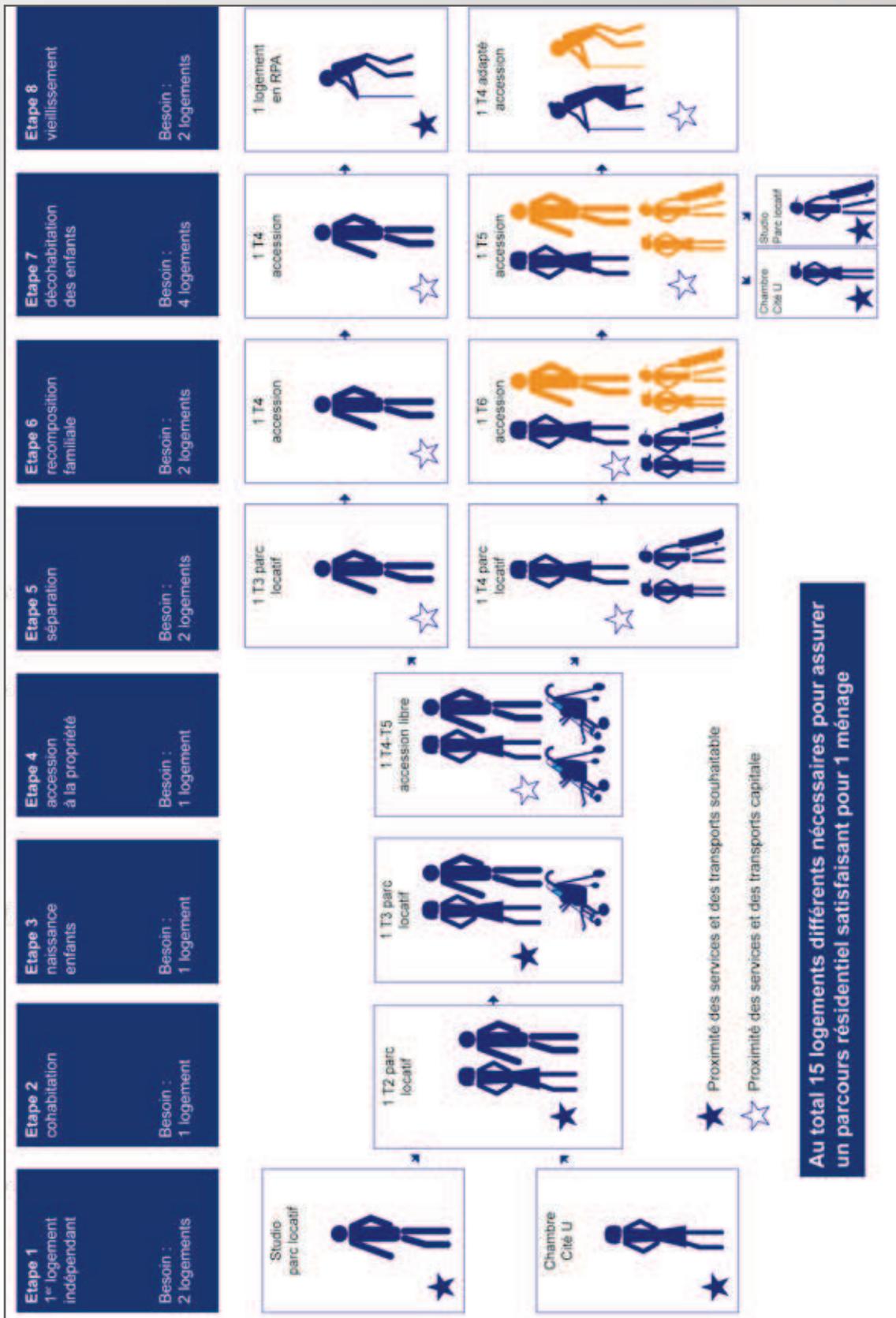
Les facteurs de ce rajeunissement sont liés à :

- la reprise de la natalité de la population résidente depuis le début des années 2000,
- l'attractivité de la ville-centre qui a retrouvé un solde migratoire largement positif et accueilli près de 12 000 jeunes de moins de 25 ans entre 1999 et 2007, représentant plus de 41% des nouveaux arrivants.
- l'arrivée à l'âge de la retraite de tranches d'âges peu nombreuses (personnes nées dans les années 1930 et 1940, marquées par un creux de la natalité liée à la seconde guerre mondiale) sur la période analysée (1990-2007).

1. L'indice de jeunesse est le rapport entre les personnes de moins de 20 ans et les personnes de plus de 60 ans.

» 2.2. Des modes de vie en évolution, de nouveaux besoins en logement

Exemple de parcours résidentiel et des besoins en logements induits



Sources : AUDRNA, à partir d'une base de l'A'urba.

# Des modes de vie en évolution, de nouveaux besoins en logement

## Des parcours résidentiels de plus en plus complexes

### LE PARCOURS RÉSIDENTIEL : UNE LARGE PALETTE DE LOGEMENTS À PROPOSER À CHAQUE INDIVIDU

Au cours des différentes étapes de sa vie, toute personne aura besoin d’une multitude de logements différents, en location ou en accession, en ville ou dans le périurbain, en appartement ou dans une maison avec jardin.

Mais la fréquence toujours plus forte des accidents de vie, (séparations et divorces, périodes de chômage...) associée à la hausse marquée des prix du marché et des loyers engendre de plus en plus de situations de blocage dans les parcours résidentiels.

A cela vient s’ajouter la crise économique et financière que connaît le pays et la région depuis 2008 qui rend plus difficile l’accès à un premier emploi pour les jeunes actifs, fragilise la situation financière des personnes âgées et impose aux banques une plus grande rigueur pour accorder des prêts immobiliers.

Ainsi, plusieurs étapes du parcours résidentiel sont aujourd’hui particulièrement difficiles pour les habitants de Nîmes Métropole. Cela concerne des ménages aux revenus modestes comme les classes moyennes :

- l’accès à un logement du parc locatif social,
- la location d’un petit logement (Studio ou P2) lors du départ du logement familial, essentiellement dans les communes périurbaines,
- l’achat d’un premier logement dans le marché libre pour un jeune couple,
- la location ou l’achat d’un logement adapté à la réduction de la mobilité, qui peut être liée au handicap ou à la vieillesse.

### LA MAÎTRISE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT : L’ENJEU MAJEUR POUR MENER UNE POLITIQUE DE L’HABITAT EFFICACE

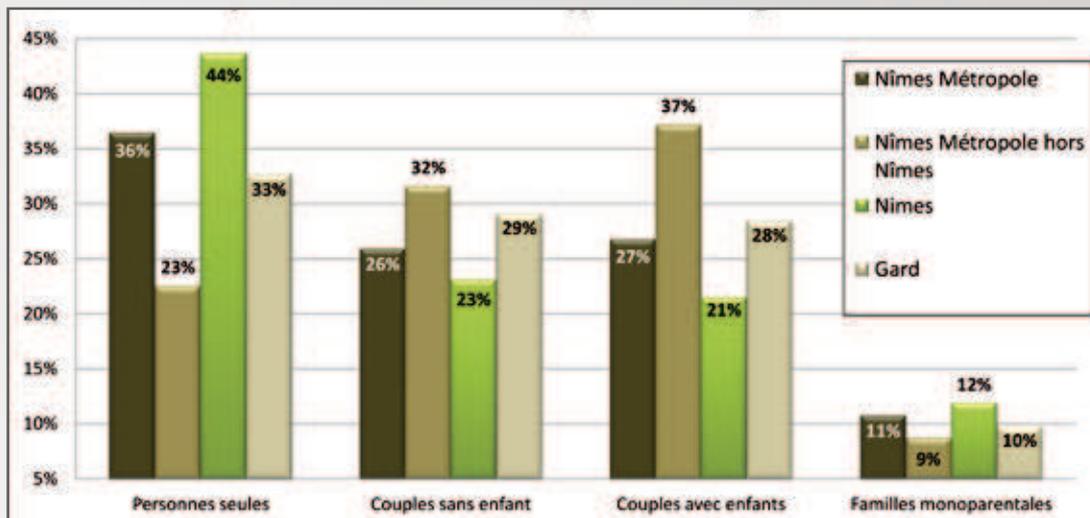
Face à ces situations de blocage, la production de logement doit être diversifiée et amplifiée, en ville comme dans le périurbain, à l’échelle d’un quartier comme à l’échelle d’un programme de logements. L’objectif est de ne pas reproduire le phénomène de ségrégation sociale de certains quartiers, ce qui passe par la réalisation de programmes mixtes intégrant de l’accession à la propriété, de l’accession aidée ou primo-accession, du locatif et du locatif social.

Il s’agit également de proposer une palette large de formes urbaines et de typologie de logements, du studio à la villa, en passant par le grand appartement en petit collectif urbain, la maison de ville ou de village, ou encore des logements individuels, groupés ou diffus, offrant des formes architecturales modernes. Cette diversité de formes urbaines peut se retrouver à l’échelle d’un même projet.

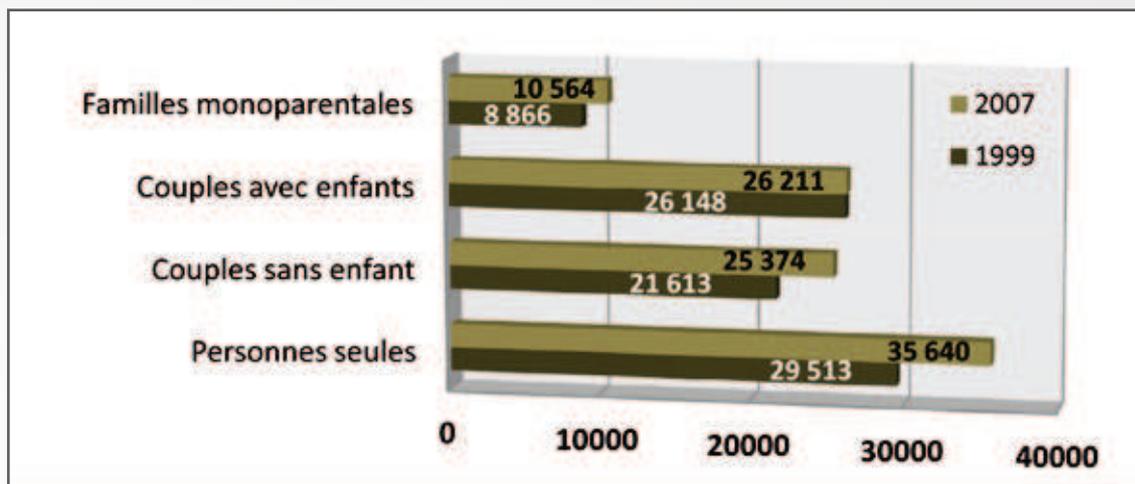
Pour répondre à ces enjeux et aux besoins de tous les ménages de Nîmes Métropole, l’utilisation des outils du PLU tels que les périmètres de projet, les orientations d’aménagement et de programmation ou encore les secteurs de mixité sociale est un préalable nécessaire à la définition d’opérations d’ensemble dont la programmation en logements, l’implantation des bâtiments et le choix des formes urbaines seront respectueux des principes établis par l’équipe municipale.

2.2. Des modes de vie en évolution, de nouveaux besoins en logement

Répartition des différents types de ménages en 2007



Evolution des types de ménages entre 1999 et 2007 dans Nîmes Métropole



Sources : Insee RGP1999 & RP 2007, calculs AUDRNA.

### LE CHOIX DE VIE DES MÉNAGES DANS NÎMES MÉTROPOLE : UNE FORTE DICHOTOMIE ENTRE LE CENTRE ET LA PÉRIPHÉRIE

De manière générale, Nîmes Métropole compte plus de personnes seules et de familles monoparentales que la moyenne gardoise. Cette part importante de ménages a priori plus fragiles dans l'accès au logement implique des besoins spécifiques et le maintien des mécanismes d'aides existants pour des populations dont les prix du marché, en locatif comme en accession, sont devenus inaccessibles.

Car ces personnes seules sont en majorité des étudiants et des jeunes actifs venus finir leurs études ou trouver un premier emploi dans la ville-centre du département, ou des personnes âgées venues se rapprocher des commerces, services et équipements.

Mais la disparité est frappante dans la répartition des ménages entre Nîmes et les communes environnantes: alors que Nîmes compte 56% de personnes seules et de familles monoparentales, les autres communes de Nîmes Métropole accueillent 69% de couples, plutôt avec enfants.

Le parc de logements, ainsi que les «externalités positives» qu'offre la ville de Nîmes constituent un cadre de vie plus agréable pour les jeunes et les personnes seules, avec ou sans enfants. Ces personnes apprécient la proximité des services et des équipements, l'animation urbaine et la présence de logements de petite taille, de type studio ou P2, ainsi qu'une offre diversifiée de logements locatifs.

A l'inverse, les contraintes de la vie périurbaine tels que les surcoûts liés aux transports ou les temps de trajet entre le domicile, l'école et le travail ne sont pas réductibles aux yeux des ménages en couple, particulièrement après la naissance du premier enfant.

Des prix de marchés mais aussi des taxes et impôts locaux moins élevés, la possibilité d'accéder à la propriété dans une maison individuelle avec jardin, ou encore le choix d'un environnement plus naturel et jugé plus sûr, semblent compenser les contraintes citées précédemment aux yeux de nombreux ménages qui s'installent sur le territoire.

### LA HAUSSE DES PERSONNES SEULES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES : DES ÉVOLUTIONS SOCIALES QUI TOUCHENT TOUTE L'AGGLOMÉRATION NÎMOISE

Entre 1999 et 2007, le nombre de ménages d'une personne est passé de 29 513 à 35 640, soit une hausse de 6 127 personnes. Le nombre de familles monoparentales s'est accru de 1 698 ménages pour représenter au total plus de 10 000 familles. Cumulées, les personnes seules et les familles monoparentales représentent 67% des ménages supplémentaires recensés en 2007.

Cette évolution, à l'oeuvre dans tous les pays européens, témoigne d'une transformation en profondeur de nos modes de vies et, de fait, de nos besoins et de notre approche du logement. Elle est la conséquence de deux phénomènes principaux.

Il s'agit tout d'abord du vieillissement de la population.

D'une part, la hausse de l'espérance de vie accroît le nombre de personnes de plus de 75 ans et donc les personnes seules, le plus souvent en situation de veuvage.

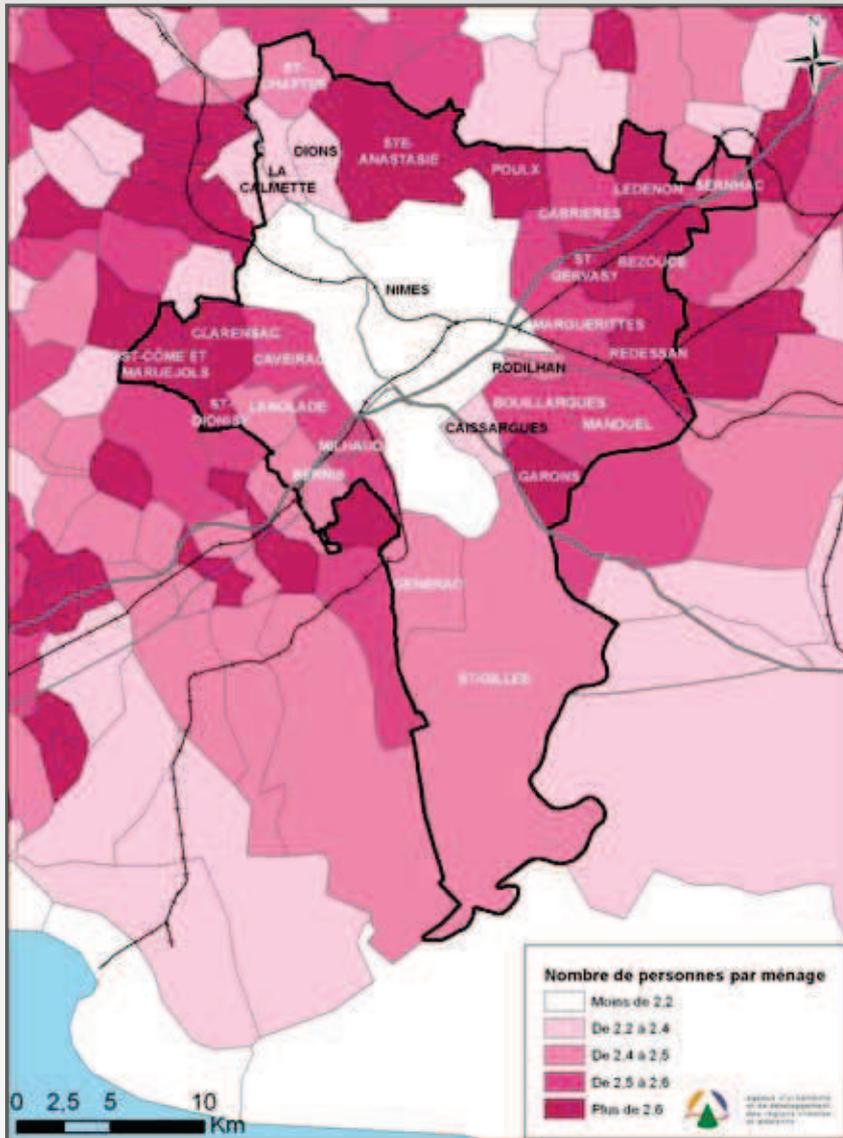
D'autre part, par effet de structure, les enfants des baby-boomers quittent le noyau familial en grand nombre depuis le début des années 2000 et ce phénomène devrait se poursuivre au moins jusqu'en 2020. Or, si les jeunes quittent leurs parents à un âge guère plus élevé qu'il y a 20 ans, c'est plus souvent pour vivre seuls que pour vivre en couple.

Par ailleurs, la structure familiale traditionnelle du couple n'est plus aussi prégnante que par le passé. En 1982, 83% des hommes de 35 ans vivaient en couple. Ils ne sont plus que 71% en 2005. De même, si 43% des mariages se terminent par un divorce, ce taux n'était que de 33% au début des années 1990.

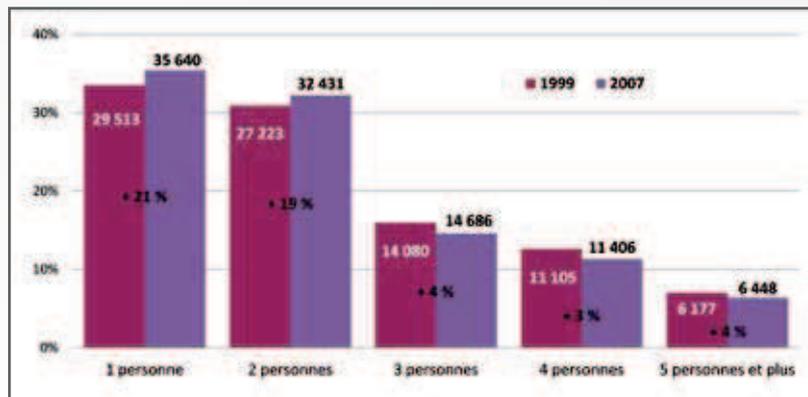
Ces nouvelles étapes de la vie, qui tendent à se généraliser depuis plus d'une trentaine d'années, constituent de nouvelles étapes dans le parcours résidentiel des ménages. Elles impliquent des besoins plus diversifiés tout au long de la vie et la remise en cause du modèle hégémonique de la maison individuelle en accession à la propriété.

2.2. Des modes de vie en évolution, de nouveaux besoins en logement

Nombre de personnes par ménage en 2007



Evolution du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2007



Sources : IGN BD TOPO V2 2008, ROUTE 500, Insee RGP 1999 et RP2007, calculs AUDRNA.

## Une baisse continue de la taille des ménages appelée à se poursuivre

Les évolutions des modes de vie constatées et analysées précédemment impactent directement l'évolution de taille moyenne des ménages de l'agglomération.

### UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES SITUÉE AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL ET NATIONAL

En 2007, un ménage moyen de Nîmes Métropole est constitué de 2,24 personnes. Une taille moyenne des ménages qui se situe au niveau des référents départementaux et nationaux.

Identique à celui du Grand Avignon, ce taux est assez nettement supérieur aux Communautés d'agglomération de Perpignan et de Montpellier. Le potentiel de décohabitation est important dans les années à venir, particulièrement dans les communes périurbaines où le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,55.

On note à cet égard une relative uniformité des différents secteurs de Nîmes Métropole, entre 2,46 en Gardonnenque et 2,61 dans les Garrigues.

Nîmes compte 2,09 personnes par ménage en moyenne, un niveau caractéristique des villes-centres lié à la typologie du parc de logements. A titre de comparaison, en 2007 Perpignan compte 2 personnes par ménage, Montpellier 1,92 et Avignon 2,11. Toutefois, des communes comme Paris ou Lyon ont vu leur nombre de personnes par ménage se stabiliser autour de 1,8 à 1,9 depuis le début des années 1990. Ce niveau semble donc marquer le seuil limite de la baisse de la taille des ménages. Le potentiel de décohabitation de Nîmes est donc plus réduit et le rythme de baisse de la taille des ménages devrait poursuivre son ralentissement.

### UN PHÉNOMÈNE QUI IMPLIQUE D'IMPORTANTES BESOINS EN LOGEMENT

Cette baisse de la taille des ménages nécessite de produire des logements pour stabiliser la population. Entre 1999 et 2007, la hausse de la population a été de 1,16% par an, celle des ménages de 1,6%.

Au total, ce sont plus de 3 500 logements qui ont été construits sur cette période dans Nîmes Métropole, uniquement pour loger les personnes en décohabitation, séparées, divorcées... Soit plus de deux ans du rythme de construction de ces dernières années.

Ce phénomène devrait se poursuivre dans les années à venir à un rythme encore soutenu, particulièrement dans les communes périurbaines où la baisse annuelle du nombre de personnes par ménage a été de 0,85% pour passer de 2,73 à 2,55. Il s'agit d'un rythme annuel de desserrement très soutenu puisqu'il a été de 0,59% dans le Gard et de 0,46% en France métropolitaine.

### UN DÉCALAGE ENTRE LA TAILLE DES MÉNAGES ET LA TAILLE DES LOGEMENTS DANS LE PÉRIURBAIN

Cette évolution entraîne mécaniquement un décalage entre la taille des ménages et la taille des logements, prégnante dans les communes périphériques de Nîmes.

Ces communes héritent d'un parc de logements construit en majorité ces 30 dernières années suivant le modèle de la maison individuelle, constitué à près de 80% de T4 et plus. On comptabilise moins de 2 500 studios, T1 et T2, soit 7% des résidences principales.

Or, les évolutions des modes de vie, également à l'oeuvre dans ces espaces périurbains, ont profondément réduit la composition des ménages. En 2007, on compte près de 20 000 ménages d'une ou deux personnes, soit près de 60%. Ce taux n'était que de 50% en 1999, avec moins de 15 000 petits ménages. La hausse des ménages d'une et deux personnes a donc été de 38% en 8 ans. Dans le même temps, la hausse de l'ensemble des ménages a été de 21%, tandis que le nombre de ménages de 3 personnes et plus demeurait quasiment stable (+4,5%) et celui des ménages de 5 personnes et plus était en baisse de 4%.

Avec 20 000 ménages de deux personnes et moins et 7 500 petits logements (T3 et moins) en 2007, les communes de Nîmes Métropole hors Nîmes ont un ratio T3 et moins/ménages d'1 et 2 personnes de 0,38. Ce ratio est de 0,62 en moyenne dans la Communauté d'agglomération, de 0,59 en France métropolitaine et de 0,55 en Languedoc-Roussillon.



2.3. Des revenus faibles et de profondes inégalités

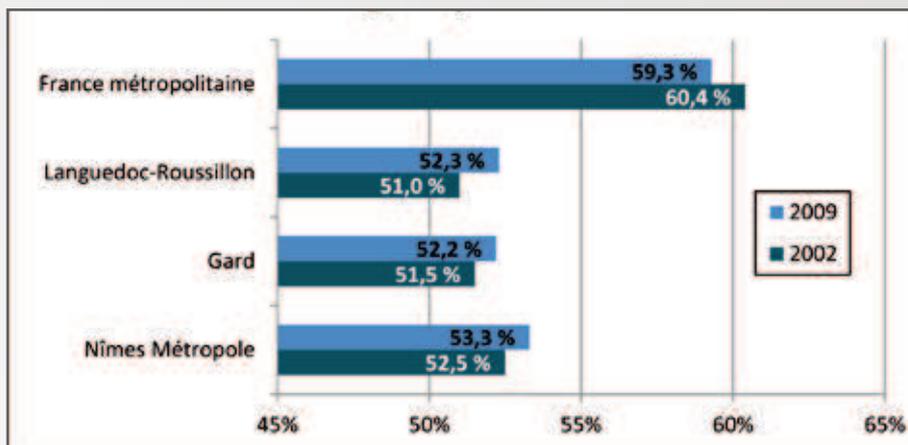
Distribution des revenus par unité de consommation dans plusieurs régions en 2009

	1er quartile	Médiane	3ème quartile	Rapport interdécile
Midi-Pyrénées	11 967	18 032	25 515	5,1
Rhône-Alpes	12 735	19 043	26 849	5,1
Auvergne	11 817	17 365	24 033	4,6
Languedoc-Roussillon	10 239	16 538	23 910	7,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11 298	18 200	26 516	6,7
Île-de-France	12 615	21 457	32 421	7,3
Nord-Pas-de-Calais	9 918	16 001	23 072	6,5
<b>France métropolitaine</b>	<b>12 001</b>	<b>18 355</b>	<b>26 241</b>	<b>5,6</b>

Le concept d'unité de consommation (UC) prend en compte les économies d'échelles qui résultent de la vie en groupe. Le premier adulte du foyer compte pour 1 UC, chaque adulte ou enfant de plus de 14 ans compte pour 0,5 UC et chaque enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC. Les données sont issues du regroupement du fichier de déclarations de revenus des personnes physiques et de la taxe d'habitation pour l'année 2009.

Les revenus analysés ici sont les revenus déclarés par les ménages avant imposition. Ils sont différents du revenu disponible.

Part des ménages imposés en 2002 et 2009



Sources : Insee-DGFiP revenus fiscaux localisés des ménages 2009, calculs AUDRNA.

Les dix villes où les ménages précaires sont les plus défavorisés

	€/mois	Premier décile
1	Roubaix	10
2	Perpignan	68
3	Béziers	92
4	Calais	109
5	Nîmes	169
6	Saint-Quentin	198
7	Marseille	199
8	Aubervilliers	203
9	Lille	207
10	Avignon	208

Les dix villes les plus inégalitaires selon l'indice de Gini en 2009

	Indice de Gini	
1	Neuilly-sur-Seine	0,517
2	Paris	0,490
3	Roubaix	0,476
4	Perpignan	0,462
5	Béziers	0,459
6	Mulhouse	0,449
7	Nîmes	0,448
8	Strasbourg	0,445
9	Lille	0,442
10	Marseille	0,436

Sources : Insee-DGFiP revenus fiscaux localisés des ménages 2009 parmi les 100 plus grandes villes de France. Etude de l'observatoire des inégalités publié en novembre 2011 dans le magazine Alternatives Economiques, n° 307.

## Des revenus faibles et de profondes inégalités

### Des revenus inférieurs de 10% à la moyenne nationale

#### UN CONTEXTE RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL MARQUÉ PAR DES REVENUS PARTICULIÈREMENT FAIBLES

Nîmes Métropole s’inscrit dans ce contexte régional et local où les ménages ont des revenus modestes, environ 10% plus faibles qu’en moyenne nationale.

Avec 16 538 € de revenu médian annuel en 2009, la région Languedoc-Roussillon est la deuxième région la plus pauvre de France derrière le Nord-Pas-de-Calais. A titre de comparaison, le revenu médian par unité de consommation en France métropolitaine est de 18 355 €.

Dans la région, l’Aude et les Pyrénées Orientales sont les départements où les revenus sont parmi les plus faibles de France (4<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> départements par la faiblesse du revenu médian).

Avec 16 535 € de revenu médian déclaré, le Gard est le 16<sup>ème</sup> département par la faiblesse du revenu, à des niveaux comparables au Nord, au Vaucluse ou encore à la Haute-Loire.

C’est ainsi que la part des ménages imposés dans la région et le département sont environ de 6 points inférieurs à la moyenne nationale.

Plus que le revenu médian, c’est la faiblesse des revenus des ménages les plus modestes qui caractérise l’environnement social du département mais aussi de l’agglomération nîmoise. Le quart de la population gardoise déclare un revenu mensuel inférieur à 850 € par mois, ce qui place le département au 8<sup>ème</sup> rang à l’échelle nationale. Enfin, si l’on regarde les 10% des ménages les plus modestes, le Gard est alors à la 5<sup>ème</sup> place, avec un revenu mensuel médian inférieur à 390 €.

Ces chiffres, rapportés à des prix de marché et des loyers assez élevés, témoignent de l’enjeu que représente le logement sur le territoire et la nécessité de mener une politique volontariste d’aide à l’accès au logement, particulièrement pour les ménages modestes.

#### DE FORTES DISPARITÉS DE REVENUS DANS LA VILLE CENTRE

Il est important de rappeler en préambule de cette analyse que les inégalités de revenus au sein d’une commune ne sont pas en soi négatives. Cela peut signifier au contraire qu’il existe de la mixité sociale. Il faut par la suite observer la situation quartier par quartier pour identifier les secteurs ségrégués et le niveau réel de mixité dans une commune. De fortes inégalités de revenus ne signifient pas que la population vit dans un environnement difficile, et inversement.

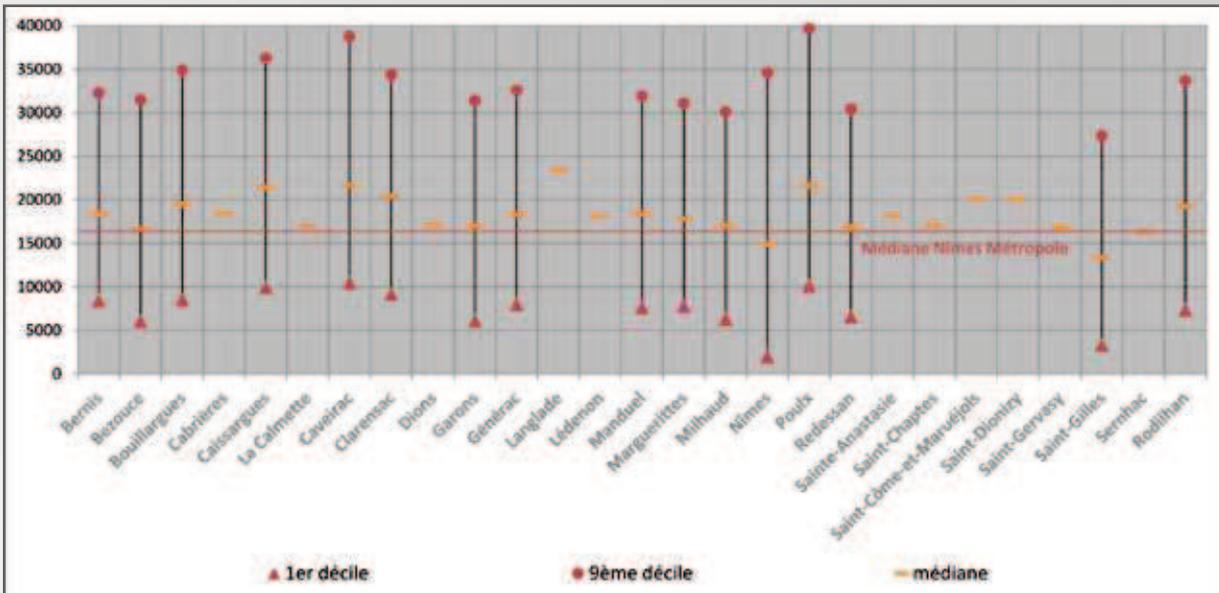
Par ailleurs, le coût du logement contribue très fortement à expliquer qui vit où, et avec quel niveau de vie. Des territoires où la tension sur le logement est moins forte, où le logement social permet à une population ayant de faibles revenus de se loger, verront leurs inégalités se réduire.

D’après une étude récente de l’Observatoire des inégalités, Nîmes est la 7<sup>ème</sup> ville de France, parmi les 100 plus grandes villes, en termes d’inégalités de revenus. Les revenus des ménages les plus riches sont 17 fois supérieurs aux revenus des ménages les plus modestes. L’écart mensuel est de 2 714 €.

A la différence de Paris, Neuilly ou encore Strasbourg, dont les inégalités sont liées à des revenus très élevés chez les ménages les plus riches, Nîmes compte des ménages modestes aux revenus particulièrement faibles. Le revenu mensuel moyen des 10% des ménages les plus modestes y est inférieur à 169 €, ce qui place la commune au cinquième rang des 100 plus grandes villes de France, derrière Perpignan et Béziers en Languedoc-Roussillon.

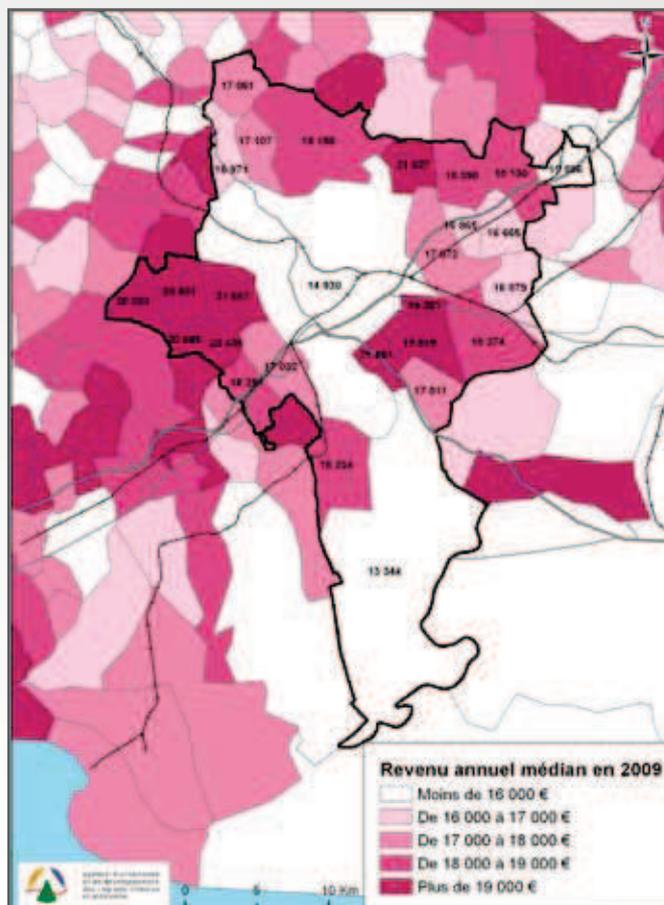
### 2.3. Des revenus faibles et de profondes inégalités

Revenus déclarés par unité de consommation en 2009 (euros/an)



Sources : Insee-DGFIP revenus fiscaux localisés des ménages 2009, calculs AUDRNA.

Revenu annuel médian par unité de consommation en 2009



Sources : IGN BD TOPO V2 2008, ROUTE 500, Insee RP2007, calculs AUDRNA.

## De fortes disparités de revenus qui s’accroissent

### UN PARC DE LOGEMENTS ET DES PRIX DE MARCHÉ QUI CRÉENT UNE SPÉCIALISATION SOCIALE DES COMMUNES

Dans ce contexte régional et local de forte précarité d’une part importante des ménages, le niveau de revenus des métropolitains nîmois est globalement modeste. La moitié des ménages fiscaux a un revenu inférieur à 16 287 € par an et par unité de consommation, soit environ 1 350 € par mois.

Les ménages de Nîmes Métropole déclarent donc en 2009 un revenu médian légèrement inférieur à ceux du Gard et du Languedoc-Roussillon. Cette situation est atypique au regard de la concentration de revenus élevés observée de manière générale dans les grandes agglomérations françaises où les ménages ont des revenus supérieurs au reste du département.

Elle est liée à la grande précarité des ménages les plus modestes de l’agglomération. Les 10% des ménages les plus pauvres de Nîmes Métropole déclarent un revenu annuel inférieur à 3 500 € contre 4 600 € dans le Gard et 4 800 € dans la région. En France métropolitaine, ce chiffre est de 6 700 €.

Avec un parc de logements diversifié et une mixité sociale forte, les communes de Nîmes et Saint-Gilles présentent un revenu médian inférieur à celui de Nîmes Métropole.

Avec des prix de marché élevés et une offre constituée à 85% d’accession à la propriété en maison individuelle, la Vaunage accueille les ménages aux revenus médians les plus importants, de Langlade (1 953 €/mois) à Saint-Côme-et-Maruéjols (1 674 €/mois).

### UNE ABSENCE DE MIXITÉ DE REVENUS DANS LES COMMUNES PÉRIURBAINES

La typologie et la diversité des logements proposés dans chaque commune impacte directement le revenu médian mais aussi les disparités de revenus et de classes sociales.

Dans les communes périurbaines de l’agglomération, le rapport interdécile<sup>1</sup> se situe entre 3,6 à Caissargues et 5,2 à Bezouze. Un chiffre inférieur à la moyenne nationale (5,6) qui témoigne d’une homogénéité des revenus des ménages dans le périurbain, liée à une offre quasi monolithique de maisons de lotissement.

### DES REVENUS EN HAUSSE MAIS DES INÉGALITÉS CROISSANTES

En 7 ans, entre 2002 et 2009, les revenus des ménages de Nîmes Métropole ont augmenté d’un peu plus de 20%. Cette hausse est plus faible que dans le Gard (24%) et le Languedoc-Roussillon (24,4%), mais sensiblement identique à la hausse nationale.

Elle est liée pour une partie à la hausse des revenus de la population résidente. En France métropolitaine, cette hausse a été de 21,5%.

Mais également, pour une autre partie, à l’apport d’une population nouvelle aux revenus plus élevés qui arrive des pôles urbains voisins ou du reste de la France et trouve dans l’agglomération un terrain à bâtir ou une maison qui répond à ses attentes et à ses capacités financières.

Cette hausse des revenus, comme dans l’ensemble du pays, n’a pas profité à tous dans les mêmes proportions. A Nîmes Métropole, les inégalités se sont renforcées plus qu’ailleurs ces dernières années.

L’écart de revenu entre les plus aisés et les plus modestes est passé de 9,4 à 9,8 alors qu’il est demeuré quasiment stable dans le Gard et dans l’ensemble de la France.

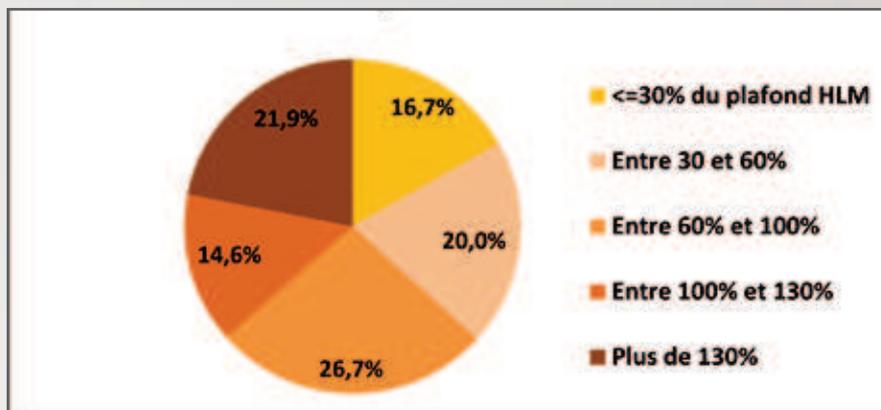
Et, tandis que les revenus des ménages les plus modestes ont augmenté de 15,6%, ceux des ménages aisés ont crû de 20,1%, soit un écart de 4,5 points, nettement supérieur aux écarts de hausse de revenus observés en France (2,4 points) ou dans le Gard (2 points).

Mais ce constat à l’échelle de l’agglomération masque de profondes disparités. Hormis à Nîmes et Milhaud, où les revenus des ménages modestes ont quasiment stagné (respectivement +2,5 et +3%), dans toutes les autres communes de Nîmes Métropole la hausse de revenus des ménages les plus pauvres a été supérieure à la hausse de revenus des ménages les plus riches. Seules Bouillargues, Rodilhan et Poulx font exception.

1. Le rapport interdécile est l’écart de revenus entre les 10% des ménages aux revenus les plus importants et les 10% des ménages aux revenus les plus faibles. Il permet de mesurer la disparité des revenus sur un territoire.

## 2.3. Des revenus faibles et de profondes inégalités

Niveau de revenus des ménages de Nîmes Métropole en 2010



Répartition des ménages locataires du parc privé en fonction de leurs revenus

Revenus par rapport au plafond HLM	inf. à 30% compatible	inf. à 60% compatible	60 à 100% compatible	100 à 130% compatible	Plus de 130% Loyer libre	Nombre de ménages
	PLAI	PLAI	PLUS	PLS		
Bernis	42	84	89	46	40	301
Bezouce	53	69	64	26	14	226
Bouillargues	82	122	177	65	58	504
Cabrières	26	38	47	17	11	139
Caissargues	28	56	101	51	59	295
La Calmette	45	77	95	25	s	252
Caveirac	39	81	105	44	54	323
Clarensac	44	67	69	29	36	245
Dions	10	16	15	s	s	56
Garons	76	99	98	62	39	374
Générac	72	132	150	65	42	461
Langlade	15	22	32	13	12	94
Lédenon	12	28	36	11	s	95
Manduel	86	139	138	60	36	459
Marguerittes	120	178	232	78	61	669
Milhaud	114	139	173	48	50	524
Nîmes	6 435	5 839	6 220	2 431	2 314	23 239
Poux	22	50	66	27	35	200
Redessan	75	99	117	29	31	351
Sainte-Anastasie	30	29	26	11	s	105
Saint-Chartes	25	45	47	16	s	140
Saint-Côme-et-Maruéjols	11	23	28	s	12	82
Saint-Dionisy	6	9	17	s	s	44
Saint-Gervasy	17	33	32	13	s	102
Saint-Gilles	482	493	453	129	86	1 843
Sernhac	26	38	40	11	s	121
Rodilhan	43	55	68	23	17	206
<b>Nîmes Métropole</b>	<b>8 036</b>	<b>8 060</b>	<b>8 735</b>	<b>3 350</b>	<b>3 069</b>	<b>31 250</b>
Vaunage	115	202	251	s	s	788
Gardonnenque	110	167	183	s	s	553
Garrigues	276	434	517	183	s	1 552
Est Costières	390	570	699	290	240	2 189
Vistre Costières	228	355	412	159	132	1 286

Sources : Filocom 2010, MEDDTL d'après DGFIP, calculs AUDRNA.

## Une proportion élevée de ménages sous les plafonds HLM

### LE LOGEMENT SOCIAL FLUIDIFIE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET AMÉLIORE LA QUALITÉ DE VIE

Avant d'analyser les revenus des ménages au regard de leur éligibilité au logement locatif aidé, il est important de rappeler que le rapprochement entre taux de logement social et taux de ménages modestes est plus complexe qu'il n'y paraît.

Le logement social ne crée pas de pauvreté. Il permet de réduire le taux d'effort consacré au logement des ménages modestes qui vivent déjà sur le territoire.

Si les communes disposant d'un parc de logements sociaux important ont une proportion de ménages aux revenus faibles plus importante c'est parce qu'elles offrent à leur population des conditions plus satisfaisantes de logement et un « reste à vivre » qui améliore le quotidien.

A l'inverse, dans une commune où la population est plus riche qu'ailleurs avec un parc de logements sociaux très faible, les ménages aux revenus les plus modestes sont souvent contraints à habiter dans un parc locatif privé parfois dégradé où les niveaux de loyers exigent des taux d'effort beaucoup plus importants et dégradent les conditions de vie.

Par ailleurs, le logement social n'est pas réservé aux ménages en situation de grande précarité. Ces dernières années, l'écart croissant entre loyers, prix de marché et revenus souligne l'importance de réguler un marché du logement de plus en plus tendu, qui ne répond plus aux besoins de tous, notamment des jeunes actifs et des familles monoparentales.

L'enjeu est de mieux répartir les logements sociaux entre les communes de l'agglomération ainsi qu'entre les quartiers d'une même commune afin de ne pas reproduire les phénomènes de ségrégation sociale actuels. Il s'agit de proposer des logements à toutes les catégories de la population et ainsi produire de la mixité sociale, à l'échelle de l'agglomération, d'une commune ou d'une opération. Car les besoins en logements sociaux existent dans toutes les communes de Nîmes Métropole.

### LES DEUX-TIERS DES MÉNAGES SONT ÉLIGIBLES À UN LOGEMENT HLM (TYPE PLUS)

En 2010, 63,5% des ménages de Nîmes Métropole ont un revenu inférieur au plafond HLM, ce qui leur permet d'avoir théoriquement accès au logement social dans la Communauté d'agglomération. Ces ménages sont donc près de 64 000 au total.

La part des ménages potentiellement éligibles au parc locatif social est bien évidemment plus importante dans les communes à faible revenu médian.

Ainsi, à Saint-Gilles, Nîmes, Dions, Sernhac, La Calmette et Saint-Chartes, la part des ménages dont les revenus ouvrent potentiellement le droit à un logement social varie entre 65 et 75%.

A l'inverse la part est de 38 à 50% dans les communes de Langlade, Poulx, Saint-Dionisy, Caveirac, Caissargues, Clarensac et Saint-Côme-et-Maruéjols.

Dans les autres communes, le taux est entre 50 et 65%.

Ce qui caractérise le territoire et confirme les analyses précédentes est la part de ménages dont les revenus sont compatibles avec le PLAI. Cette part est bien plus forte qu'ailleurs.

Dans Nîmes Métropole, plus du tiers des ménages (36,8%) ont des revenus compatibles avec le PLAI, soit 58% des ménages sous les plafonds HLM.

A Nîmes et Saint-Gilles, la part des ménages dont les revenus sont compatibles avec le PLAI est respectivement de 41,3 et 45,3%. Cette part varie de 16 à 19% dans les communes de Poulx, Caveirac, Caissargues et Saint-Dionisy tandis qu'elle varie de 32 à 36% dans les communes de La Calmette, Redessan et Sernhac.

Enfin, le chiffre des ménages locataires dans le parc privé dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM est particulièrement significatif. On en dénombre près de 25 000 en 2010 dans l'agglomération, dont les deux tiers sont éligibles à un logement locatif très social (PLAI). Seulement 20% des ménages locataires dans le parc privé ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM.

## Une croissance démographique porteuse de richesses mais aussi de déséquilibres

.....

### Points clés

Un territoire de 231 175 habitants qui connaît une croissance démographique soutenue (+ 2 500 pers./an), portée par un solde migratoire très nettement positif.

Une dynamique de retour en ville observée depuis 1999 et un regain d'attractivité de Nîmes.

Une population encore jeune dont le vieillissement est ralenti par l'arrivée de jeunes couples et de jeunes familles.

Le vieillissement de la population devrait s'accélérer dans les années à venir avec l'arrivée à la retraite des générations du « baby boom ».

Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales à Nîmes, une majorité de familles, avec ou sans enfants, dans les autres communes de Nîmes Métropole.

Une baisse continue de la taille des ménages et un potentiel de décohabitation encore important dans les années à venir.



## Enjeux



Accroissement du volume de production pour répondre aux besoins, réduire le déficit de l'offre de logements et accompagner la croissance économique.



Définition d'une répartition de la programmation de logements soucieuse de la proximité des équipements, services et transports, en lien avec le Schéma de Développement.



Développement d'une offre adaptée aux jeunes ménages en primo-accession, dans un cadre financier sécurisé (PSLA, PTZ, prix maîtrisés).



Prise en compte du vieillissement dans tous les aspects de la politique de l'habitat et du logement : choix des secteurs de développement, des outils d'aide à l'adaptation des logements, du type de structures d'accueil collectives à privilégier.



Encouragement d'une mixité des structures familiales par le développement d'une offre de logements diversifiée, particulièrement dans les pôles secondaires et les pôles d'appui.



Adaptation des formes urbaines, de la taille et des produits des nouveaux logements aux nouveaux modes de vie et à la complexification des parcours résidentiels.

## Une croissance démographique porteuse de richesses mais aussi de déséquilibres

.....

### Points clés

Des revenus faibles, inférieurs de 11% à la moyenne française. 50% des ménages ont un revenu inférieur à 1 350 €/mois par unité de consommation.

De fortes disparités de revenus (rapport interdécile de 9,8) et un poids important des ménages modestes.

Une hausse des revenus (+ 20% entre 2002 et 2009) qui s'est accompagnée d'une hausse des inégalités.

Les deux-tiers des ménages sont éligibles à un logement HLM (hors PLS) et 37% à un logement très social (type PLAI).

25 000 ménages locataires dans le parc privé ont des revenus inférieurs au plafond HLM, soit plus de 50 000 personnes.

## REVENUS



## Enjeux



Adaptation des prix de marché et des niveaux de loyer aux capacités financières des ménages du territoire.



Amélioration des conditions de vie des plus modestes par une intervention sur le parc public existant et une réduction des charges et de la consommation énergétique.



Réduction des inégalités par le développement de l’offre locative sociale qui accroît le «reste à vivre» des ménages modestes et donc leurs conditions de vie.



Développement d’une offre locative très sociale (PLAI) et de solutions en structures d’hébergement pour les ménages les plus modestes.



Accroissement du parc locatif social pour répondre aux besoins des jeunes, des familles monoparentales et des classes moyennes.



# CHAPITRE 3

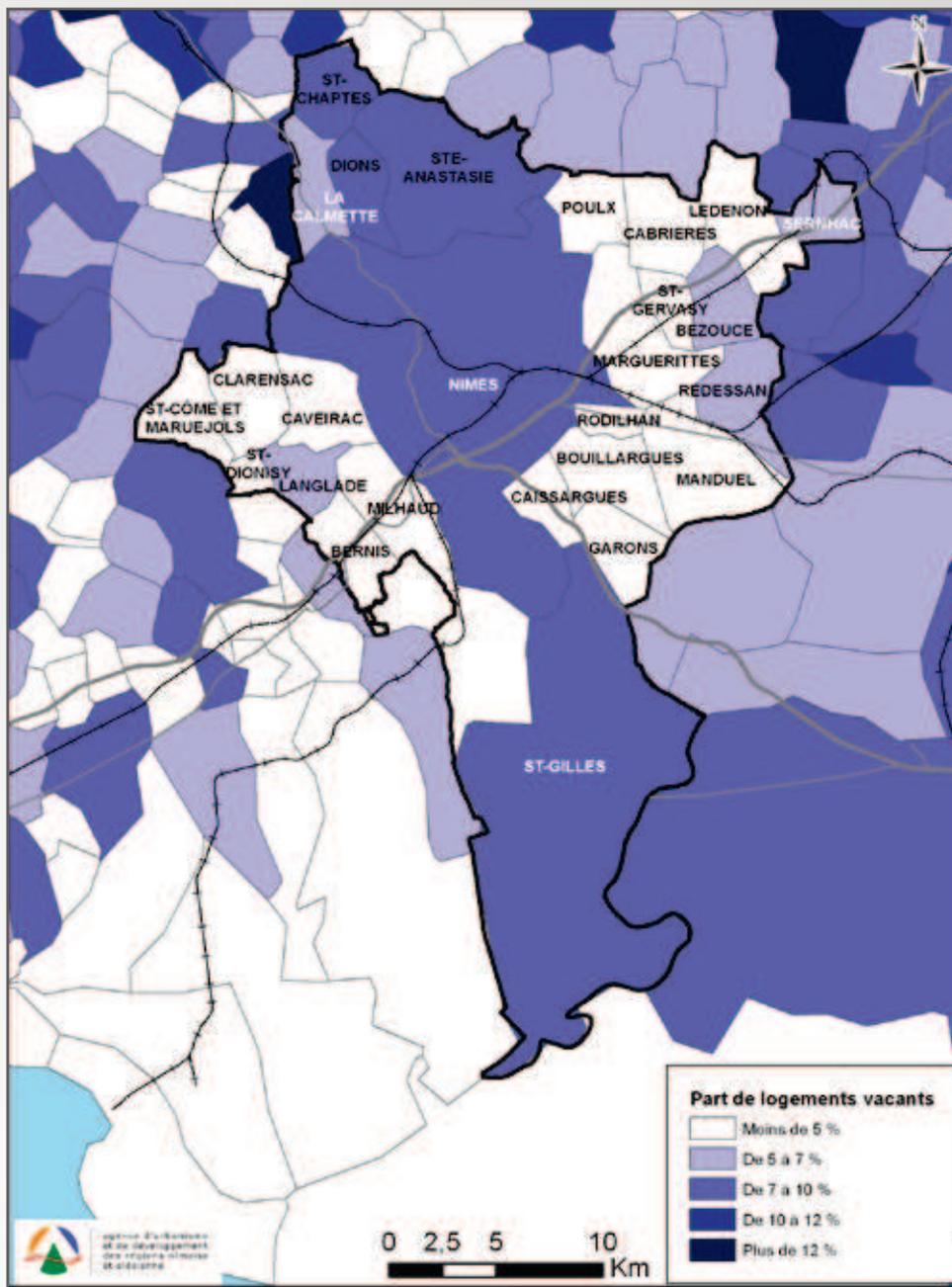


Des prix de  
marché et un parc  
de logements en  
décalage avec les  
besoins



3.1. Un parc de résidences principales et une vacance en baisse

La part des logements vacants en 2007



Le parc de logements en 2007

LE PARC DE LOGEMENTS	1999									
	Nîmes Métropole		Nîmes		NM hors Nîmes		Gard		Languedoc-Roussillon	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Logements	100 531	100%	70 111	100%	30 420	100%	324 045	100%	1 389 952	100%
Résidences principales	88 156	87,7%	60 191	85,9%	27 965	91,9%	255 173	78,7%	968 654	69,7%
Résidences secondaires	2 600	2,6%	1 738	2,5%	862	2,8%	42 973	13,3%	314 234	22,6%
Logements vacants	9 775	9,7%	8 182	11,7%	1 593	5,2%	25 899	8,0%	107 064	7,7%

LE PARC DE LOGEMENTS	2007									
	Nîmes Métropole		Nîmes		NM hors Nîmes		Gard		Languedoc-Roussillon	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Logements	112 280	100%	75 695	100%	36 585	100%	371 715	100%	1 590 996	100%
Résidences principales	100 609	89,6%	66 628	88,0%	33 981	92,9%	296 473	79,8%	1 127 736	70,9%
Résidences secondaires	2 342	2,1%	1 592	2,1%	750	2,0%	48 032	12,9%	349 643	22,0%
Logements vacants	9 329	8,3%	7 474	9,9%	1 854	5,1%	27 209	7,3%	113 617	7,1%

Sources : IGN BD TOPO V2 2008, ROUTE 500, Insee RP2007, calculs AUDRNA.

## 3.1. Un parc de résidences principales et une vacance en baisse

### Un parc composé quasi-exclusivement de résidences principales

#### 90% DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS LA COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION

Au 1er janvier 2007, le parc total de logements de Nîmes Métropole s’élève à 112 280 unités. Il compte 100 609 résidences principales, soit près de 90% des logements. Pôle économique et d’emploi majeur du département, l’agglomération nîmoise se caractérise par une forte proportion de résidences principales, liée à la présence de nombreux jeunes et actifs. A titre de comparaison, le département du Gard compte 79,8% de résidences principales et le Languedoc-Roussillon 70,9%.

Pour ces mêmes raisons, le territoire ne compte quasiment pas de résidences secondaires. Seules 2 342 ont été recensées par l’INSEE en 2007, soit 2,1% des logements, un taux nettement inférieur aux moyennes départementales (12,9%) et régionales (22%). Les résidences secondaires du Gard se trouvent dans les espaces plus ruraux et touristiques du département (Cévennes, Uzège et littoral).

La vacance représente 8,3% du parc en 2007 avec 9 329 logements. Ce taux est de 6,4% en France métropolitaine et de 7,1% en Languedoc-Roussillon, tandis que le Gard se rapproche du taux de la Communauté d’Agglomération avec 7,3%.

Si ce taux paraît élevé de prime abord, il faut avoir à l’esprit que la vacance est nécessaire au fonctionnement du marché du logement. Elle compte une part de logements en vacance de rotation, dite vacance «frictionnelle» qui permet de favoriser la fluidité des parcours résidentiels et d’entretenir le parc de logements. C’est pourquoi on considère qu’un taux de vacance incompressible ou «normal» se situe autour de 6 à 7%.

#### UNE VACANCE CONCENTRÉE À NÎMES ET À SAINT-GILLES, TRÈS PEU DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Nîmes compte 7 474 logements vacants, soit environ 10% des logements, un taux particulièrement élevé qui sera analysé plus finement afin d’évaluer le potentiel de remise sur le marché des logements dans le cadre d’un renouvellement et d’une intensification de la ville. Saint-Gilles, dans une moindre mesure, présente les mêmes caractéristiques avec 8,7% de vacance, soit environ 500 logements. Au total, les communes de Nîmes et Saint-Gilles concentrent près de 8 000 logements vacants soit 85,4% de la vacance de Nîmes Métropole pour 72,5% du parc.

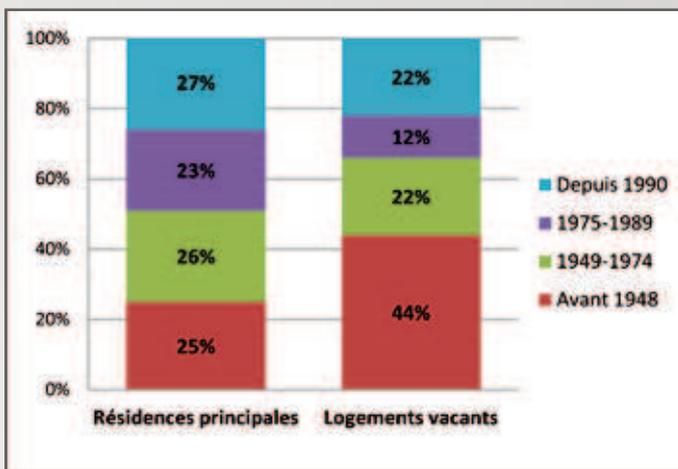
A l’inverse, en dehors de la Gardonnenque qui compte un parc ancien important et un taux de vacance de 7,5%, les autres secteurs de Nîmes Métropole se caractérisent par des taux de vacance particulièrement faibles, situés autour de 4%. C’est le signe d’un marché du logement tendu et d’une pénurie de l’offre. Des communes comme Bouillargues, Caissargues ou Poulx ont une vacance inférieure à 3%.

En matière de résidences secondaires, là encore la Gardonnenque se distingue avec près de 7% du parc soit 182 logements. Sainte-Anastasie en compte à elle seule 96, soit 12,5% du parc.

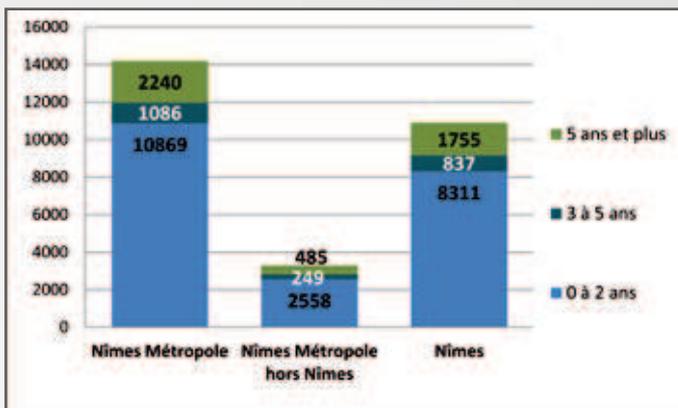
Partout ailleurs, le taux de résidences secondaires se situe entre 1% dans les Costières et 2,5% en Garrigues. Ce taux s’accroît en deuxième couronne et dans les petites communes à dominante résidentielle. Dans les pôles d’appui les résidences secondaires constituent 0,8% des logements, dans les villages et communes résidentielles, le taux est de 2,9%.

### 3.1. Un parc de résidences principales et une vacance en baisse

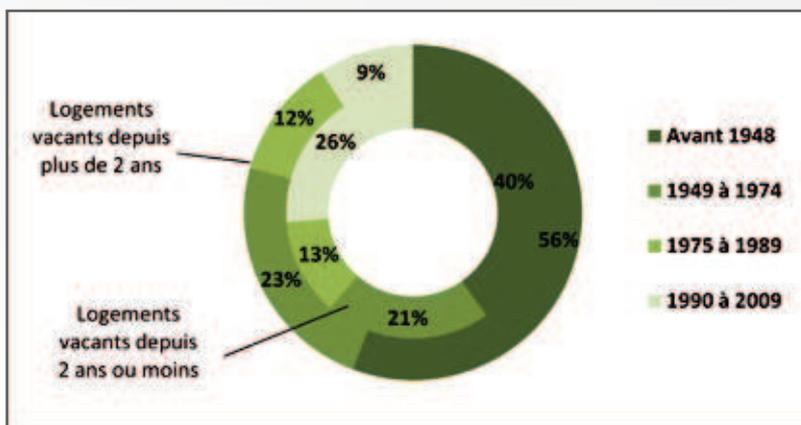
#### Ancienneté des logements vacants et du parc de résidences principales en 2010



#### Durée d'inoccupation des logements vacants en 2010



#### Ancienneté des logements vacants selon la durée de vacance



Sources : Filocom 2010 d'après DGFiP, calculs AUDRNA.

## Une vacance structurelle faible dans la Communauté d’agglomération

### LA VACANCE, UN PHÉNOMÈNE COMPLEXE INHÉRENT AU MARCHÉ DU LOGEMENT

La vacance est un phénomène complexe et varié. Il s’agit selon l’INSEE d’ «un logement sans occupant à la date du recensement». Trois catégories de logements vides peuvent être identifiées :

- les logements disponibles sur le marché de la vente ou de la location mais encore non occupés,
- les logements provisoirement indisponibles pour cause de réalisation de travaux ou de situations d’indivisions,
- les logements hors marchés, désaffectés et destinés à la démolition ou ne pouvant être rénovés en raison de coûts de travaux élevés (supérieurs à 25% du coût du logement pour l’exonération de THLV). Par ailleurs, avant six mois à un an d’inoccupation, un logement ne peut être considéré comme réellement vacant.

Dans le cadre des objectifs législatifs de renouvellement de la ville sur elle-même et de préservation des espaces naturels et agricoles, les logements vacants suscitent un intérêt du fait qu’ils sont considérés comme un stock de logements disponible et mobilisable. Mais la variété des situations de vacance relativise ce discours et nécessite de distinguer les logements vacants des logements disponibles. Outre le fait qu’une partie de la vacance est nécessaire à la fluidité du marché, l’Agence Nationale pour l’Information sur le Logement (ANIL) a conclu en ce sens une étude récente sur la vacance en France par l’affirmation selon laquelle, de manière générale, «les logements inoccupés susceptibles d’être remis sur le marché sont largement minoritaires». Cette affirmation se confirme dans la Communauté d’agglomération.

### UN POTENTIEL DE REMISE SUR LE MARCHÉ TRÈS LIMITÉ DANS LA COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION

En 2010, le fichier Filocom a recensé 14 195 logements vacants. Ces logements sont localisés à Nîmes et Saint-Gilles qui concentrent 83% du total de Nîmes Métropole. Les deux villes comptent respectivement 10 903 et 858 logements vacants.

Mais 76,5% des logements vacants (soit 10 869 unités) sont inoccupés depuis 2 ans ou moins. Sensiblement identique à Nîmes (76,2%), ce taux est encore plus fort dans les autres communes de Nîmes Métropole (77,7%). Au total, ce sont seulement 3 326 logements qui sont inoccupés depuis au moins 2 ans et peuvent être considérés comme de la vacance structurelle. Il peut s’agir de logements proposés à la location ou à la vente, mais hors marché car inadaptés à la demande (inconfortables, obsolètes, situés dans un environnement nuisant...) ou de logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d’attente (logement réservé, indivision, succession, rétention spéculative, propriétaire dans l’incapacité de gérer son bien ...).

Nîmes offre un potentiel de réinvestissement urbain non négligeable avec près de 2 600 logements inoccupés depuis au moins 2 ans.

Dans les autres communes, la vacance a priori structurelle ne représente jamais plus d’une quarantaine de logements. Seules Saint-Gilles, avec 200 logements inoccupés depuis 2 ans ou plus, et Milhaud (80 logements) offrent, a priori, des disponibilités de remise sur le marché.

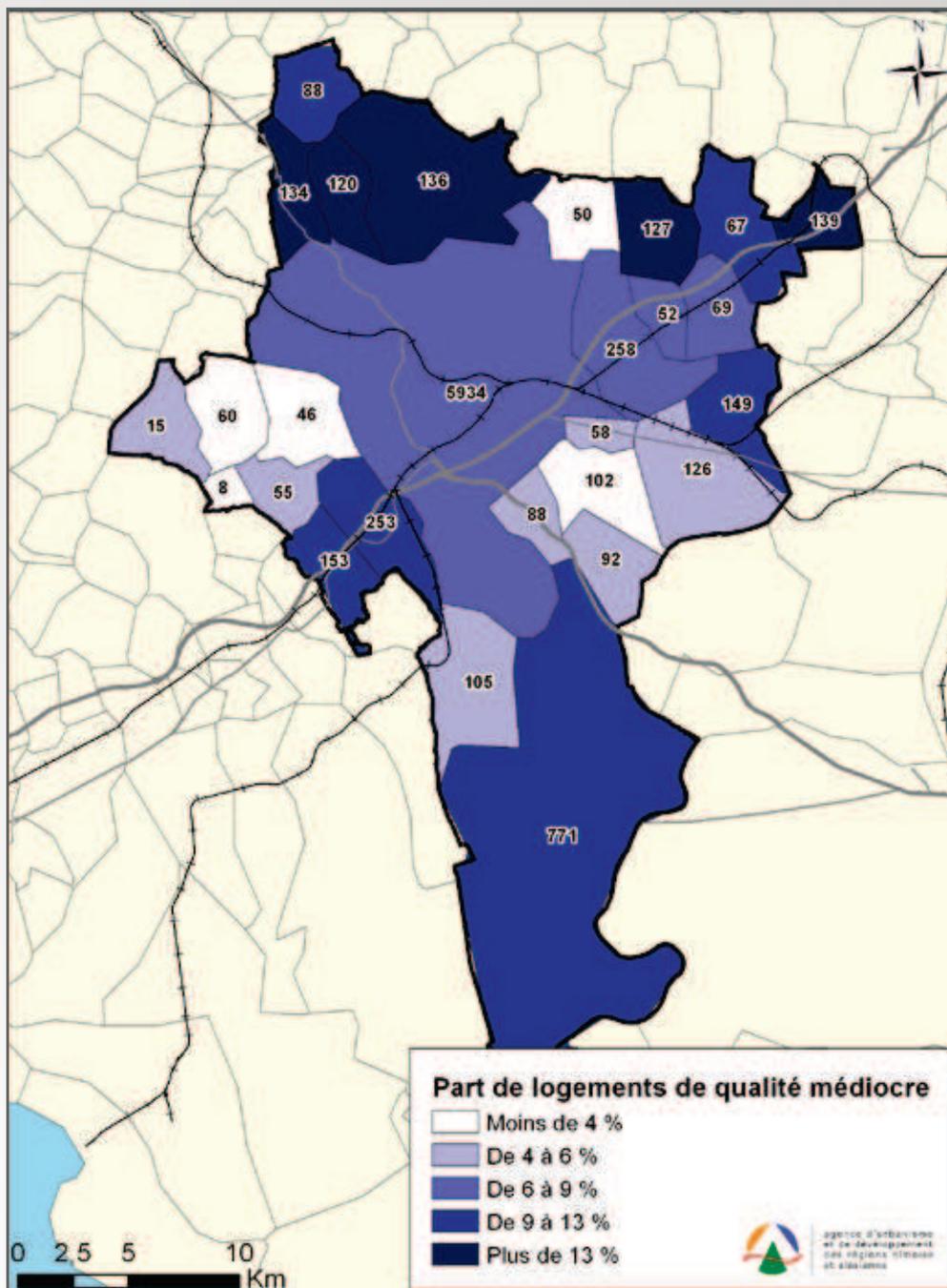
La loi portant Engagement National pour l’Environnement (ENL) du 13 juillet 2006 donne la possibilité à toutes les communes de soumettre à la taxe d’habitation les logements vacants (THLV) depuis plus de 5 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l’année d’imposition afin de réduire cette vacance structurelle.

Ce dispositif, qui n’a à ce jour été voté par aucun Conseil Municipal des 27 communes de Nîmes Métropole, concerne potentiellement 2 240 logements en 2010, dont 1 755 à Nîmes et 140 à Saint-Gilles. Pour le reste des communes, l’impact de cette taxe serait dérisoire.

Le parc vacant est, sans surprise, constitué de logements anciens dont près de la moitié a été construit avant 1948. C’est le cas de 25% des logements dans l’ensemble du parc de résidences principales. Pour les logements considérés en vacance structurelle, près de 80% du parc a été construit avant 1975.

### 3.1. Un parc de résidences principales et une vacance en baisse

Les logements de qualité médiocre dans Nîmes Métropole en 2010



Sources : IGN BD Carto, Filocom 2010 d'après DGFIP, calculs AUDRNA.

Parc de logements potentiellement indignes du parc privé en 2010

Caractéristiques des logements potentiellement indignes du parc privé	Nombre de PPPI 2010	Part dans l'ensemble des RP du parc privé	dont locatifs privés		dont propriétaires occupants	
			Nombre	Part	Nombre	Part
Nîmes Métropole	8114	9,4%	5 917	73%	1962	24%
Nîmes	5437	10,4%	4 427	81%	895	16%
Reste Nîmes Métropole	2677	7,8%	1 490	56%	1067	40%

Sources : Filocom 2010 d'après DGFIP, calculs AUDRNA.

Il est intéressant de noter que la part de logements récents voire neufs est relativement importante (22% de la vacance et 27% du parc de résidences principales). Il s’agit pour beaucoup de logements neufs, à la vente ou à la location, qui n’ont pas trouvé preneur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 : 26% des logements vacants depuis moins de 2 ans ont été construits après 1990.

### Un taux de logements potentiellement indignes limité

#### UN PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DIFFICILE À IDENTIFIER ET À RÉSORBER

La définition de l’habitat indigne donnée par le pôle national de lutte contre l’habitat indigne est la suivante : «Ensemble des situations d’habitat qui sont un déni au droit du logement et portent atteinte à la dignité humaine : logement, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible, immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression et la réhabilitation relèvent des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.»

La source Filocom permet d’approcher la connaissance des logements indignes par l’indicateur du parc privé potentiellement indigne (PPPI). Elle croise la classification des logements établie au début des années 1970 par la DGI en fonction de leur qualité (classement cadastral) avec les revenus des ménages occupants (propriétaires ou locataires) par unité de consommation.

Cette méthode porte uniquement sur le parc privé occupé avec un revenu renseigné. Elle ne permet donc pas d’analyser le phénomène de locations illégales de mas et d’anciens hangars agricoles qui existe en Camargue et dans le secteur Est Costières. De même, les étudiants (pas de foyer fiscal indépendant) et les ménages logés dans le parc locatif social ne sont pas comptabilisés.

Cet indicateur permet donc de repérer les logements qui potentiellement pourraient être considérés comme indignes. L’information qu’il apporte en première approche doit être complétée par une enquête de terrain.

#### UN PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE LIMITÉ, CONCENTRÉ DANS LE PARC LOCATIF

En 2010, Nîmes Métropole compte 8 114 logements potentiellement indignes dans le parc privé. 9,4% des logements du parc privé sont concernés. A titre de comparaison, ce taux était en 2005 de 13,3% dans les Bouches-du-Rhône et de 11,7% dans la Vienne.

La Communauté d’Agglomération présente donc un parc potentiellement indigne limité, d’autant qu’une approche plus restrictive aboutirait à des chiffres plus réduits.

Toutefois, certaines communes et secteurs méritent une attention particulière.

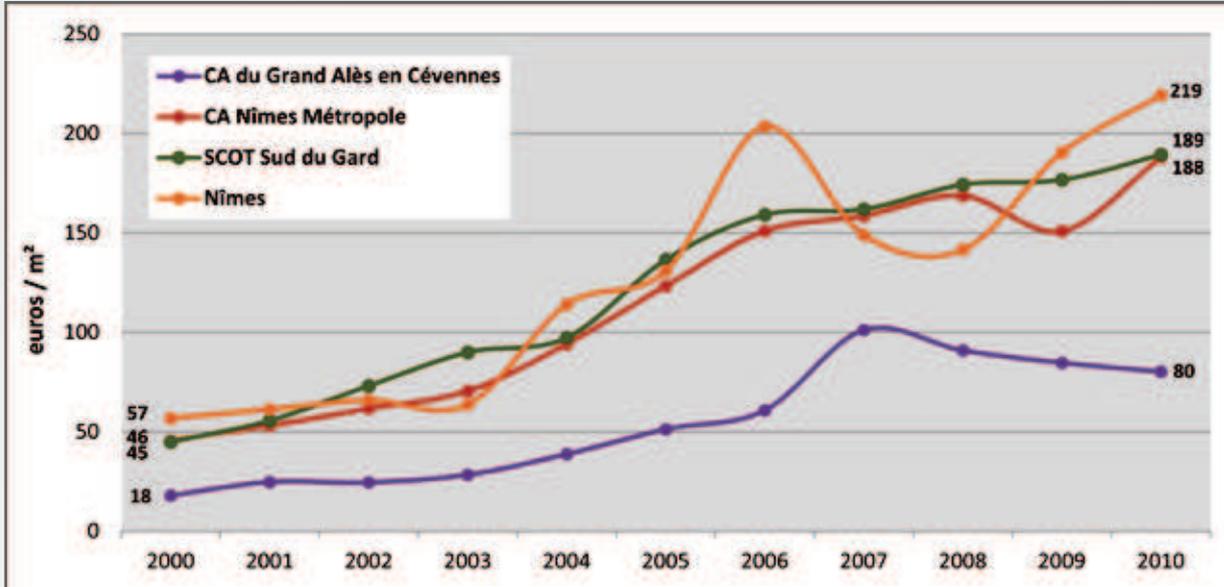
Le secteur de la Gardonnenque, qui a un parc privé ancien important (un tiers des logements a été construit avant 1949), compte potentiellement près de 300 logements indignes, soit 12% du parc privé. De même, Saint-Gilles a un parc potentiellement indigne de 750 logements (16,4% du parc privé), dont plus des deux-tiers en locatif privé (un tiers des logements en locatif privé est potentiellement indigne). Le PNRQAD en cours devrait participer à l’amélioration de cette situation.

De manière générale, les trois-quarts des logements potentiellement indignes sont des logements à la location. Au total près de 20% des logements locatifs privés pourraient être indignes, et cette situation est particulièrement marquée dans les copropriétés.

Les propriétaires occupants sont largement moins concernés puisque seulement 3,7% de ce parc pourrait être concerné par une situation d’indignité.



Evolution des prix des terrains à bâtir entre 2000 et 2010 dans le Sud du Gard



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.



Terrain à bâtir dans un lotissement de Lédénon en cours d'aménagement

## 3.2. Une dérégulation des prix du marché

**Un quadruplement des prix du foncier en dix ans, une hausse qui se poursuit**

### UN MARCHÉ QUI DIMINUE DANS L’AGGLOMÉRATION, AU PROFIT DES COMMUNES EXTÉRIEURES À NÎMES MÉTROPOLE

Le marché des terrains à bâtir évolue dans la répartition géographique de l’offre. Dans le Sud du Gard, la part de marché du territoire de Nîmes Métropole diminue depuis 2000 au profit des communes extérieures à la communauté d’agglomération.

Aujourd’hui, ce sont les communes du Sud du Gard situées en dehors de Nîmes Métropole qui produisent la majorité des terrains à bâtir : en 2010, 40% des transactions du Sud du Gard sont réalisées dans l’agglomération, dont 15% à Nîmes.

La hausse des prix et la raréfaction des disponibilités foncières sont liées notamment à des documents d’urbanisme, approuvés pour la plupart à la fin des années 1980 et au début des années 1990, ayant rempli la totalité de leurs objectifs. De fait, l’absence d’offre à prix abordable dans le territoire communautaire incite les ménages à acheter un terrain dans de nouveaux secteurs de périurbanisation, toujours plus loin de la ville-centre.

### UNE TENDANCE NETTE DE HAUSSE DES PRIX

Durant la dernière décennie, les prix des terrains à bâtir ont quadruplé dans Nîmes Métropole. La hausse a été particulièrement forte entre 2000 et 2007, période pendant laquelle les prix sont passés de 45€/m<sup>2</sup> à 160€/m<sup>2</sup>. Après une légère baisse liée à la crise économique et financière en 2008 et 2009 (150€/m<sup>2</sup>), les prix sont nettement repartis à la hausse pour se situer autour de 190 €/m<sup>2</sup> en 2010.

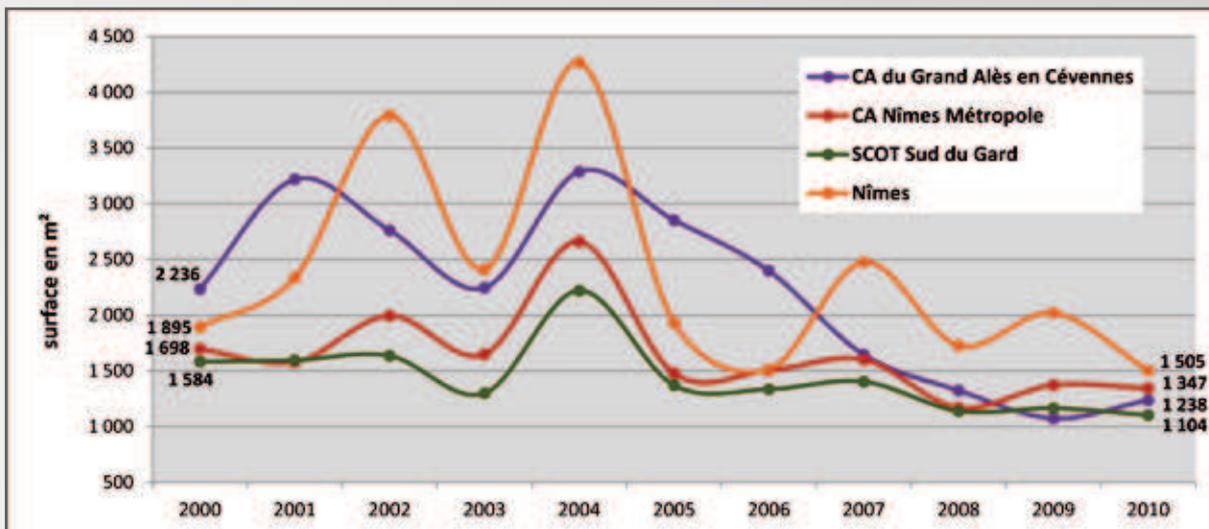
Ces niveaux de prix s’inscrivent dans la moyenne observée dans le Sud du département et sont nettement supérieurs à ceux constatés dans l’agglomération alésienne (80€/m<sup>2</sup> en 2010), qui connaît une pression foncière moins forte.

Ils sont situés entre les prix du littoral et du Sud-Ouest du département (entre 220 et 330 €/m<sup>2</sup> en Petite Camargue et Terre de Camargue et dans la CC Rhône, Vistre, Vidourle) et les secteurs moins tendus du Pays de Sommières (135€/m<sup>2</sup>) et de Leins-Gardonnenque (125€/m<sup>2</sup>).

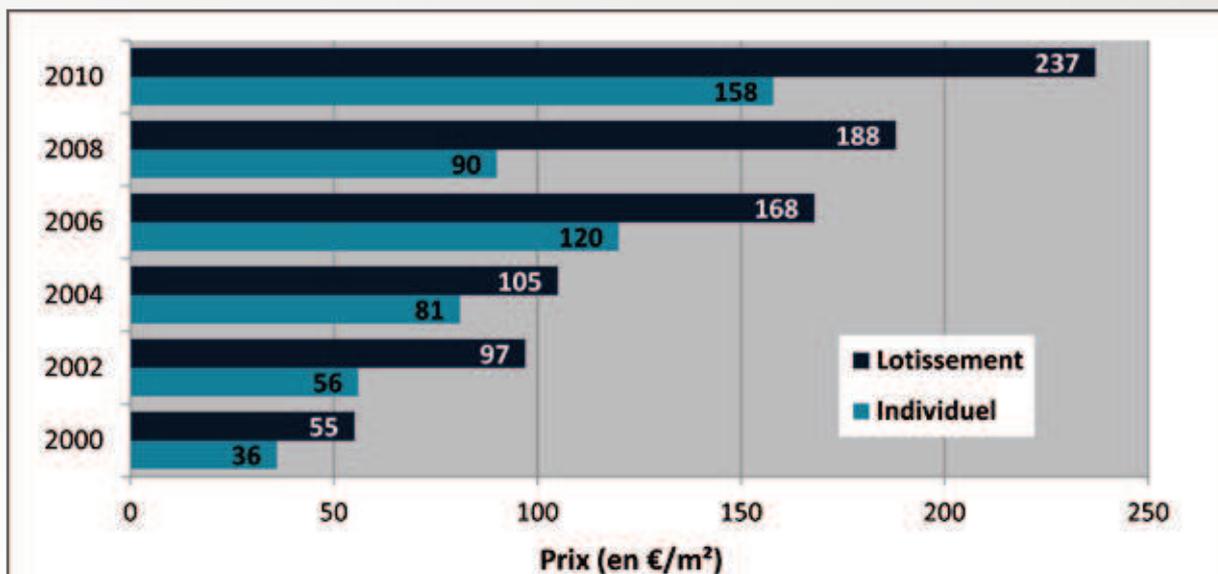
A Nîmes, où la hausse a été sensiblement identique au reste de l’agglomération, les terrains à bâtir se vendent 15% plus chers que dans le reste de l’agglomération, autour de 220 €/m<sup>2</sup>.

### 3.2. Une dérégulation des prix du marché

Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir entre 2000 et 2010



Evolution du prix des différents types de terrains à bâtir dans Nîmes Métropole



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.

### UNE BAISSÉ TENDANCIELLE DE LA SURFACE DES TERRAINS À BÂTIR

En dix ans, la taille moyenne des terrains à bâtir mis en vente dans Nîmes Métropole est passée de 1 700 m<sup>2</sup> à 1 350 m<sup>2</sup>. Cette évolution s'observe également à Nîmes, où les terrains sont passés d'une surface moyenne de 1 900 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup>, comme dans l'ensemble du département.

Elle est la conséquence :

- de la hausse des prix qui incite les aménageurs et lotisseurs à accroître le nombre de lots, dans la limite des possibilités du document d'urbanisme en vigueur, afin de rentabiliser les opérations mais également d'adapter l'offre aux capacités financières des ménages. Ainsi, depuis 2004 le prix de vente moyen d'un terrain s'est stabilisé autour de 130 000 € alors que le prix au m<sup>2</sup> est passé de 120 à 190 €.

- d'une baisse de l'offre en diffus au profit de parcelles à la vente dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, PAE, PUP), généralement plus petites.

Cette baisse s'observe pour tous les types de terrain à bâtir. Entre 2000 et 2010, la surface moyenne des terrains dans le diffus est ainsi passée de 2 500 à 1 500 m<sup>2</sup>, alors que le terrain de lotissement est passé de 1 200 à 600 m<sup>2</sup>.

La particularité de Nîmes Métropole est de proposer des terrains de plus grande superficie dans la ville-centre que dans les autres communes. Cela est bien évidemment lié au secteur des garrigues qui représente une large part des terrains à bâtir mis à la vente à Nîmes.

### LES SECTEURS D'URBANISATION DIFFUSE ET LE TERRAIN EN OPÉRATION D'ENSEMBLE : DEUX OFFRES COMPLÉMENTAIRES, DEUX MARCHÉS, DEUX CLIENTÈLES

Le marché des terrains à bâtir propose deux types de produit qui s'adressent à deux clientèles différentes.

D'une part, le terrain constructible en zone d'habitat diffus. Il s'agit de terrains situés généralement dans les zones UC et UD des POS et PLU ou dans les zones d'assainissement non collectif, les zones NB des POS. Ils sont mis à la vente par des particuliers le plus souvent.

En 2009 et 2010, la surface moyenne de ce type de produit est de plus de 1 500 m<sup>2</sup> pour un prix situé dans l'agglomération entre 120 et 150 €/m<sup>2</sup> selon la surface, la localisation, les contraintes et la constructibilité du site. Le prix de vente moyen de ces terrains se situe entre 180 000 et 250 000 €.

Ces terrains à bâtir sont destinés essentiellement aux ménages aisés, en capacité de déboursier plus de 300 000 €, travaux compris, pour réaliser leur logement neuf.

D'autre part, le terrain de lotissement ou plus généralement intégré dans une opération d'ensemble (ZAC, PAE, PUP...). Il fait l'objet d'un permis de lotir ou d'un permis d'aménager et sa commercialisation est assurée par le maître d'ouvrage de l'opération.

En 2009 et 2010, la surface moyenne de ces terrains est de 600 m<sup>2</sup> pour un prix situé entre 200 et 240 €/m<sup>2</sup>. Le prix de vente moyen s'établit dans l'agglomération entre 100 000 et 120 000 € pour ces lots. Ce produit s'adresse aux ménages disposant généralement de 200 000 à 275 000 € pour bénéficier d'un logement neuf. L'avantage, pour le propriétaire occupant, est de pouvoir gérer l'avancement des travaux en fonction de la situation financière de son ménage.

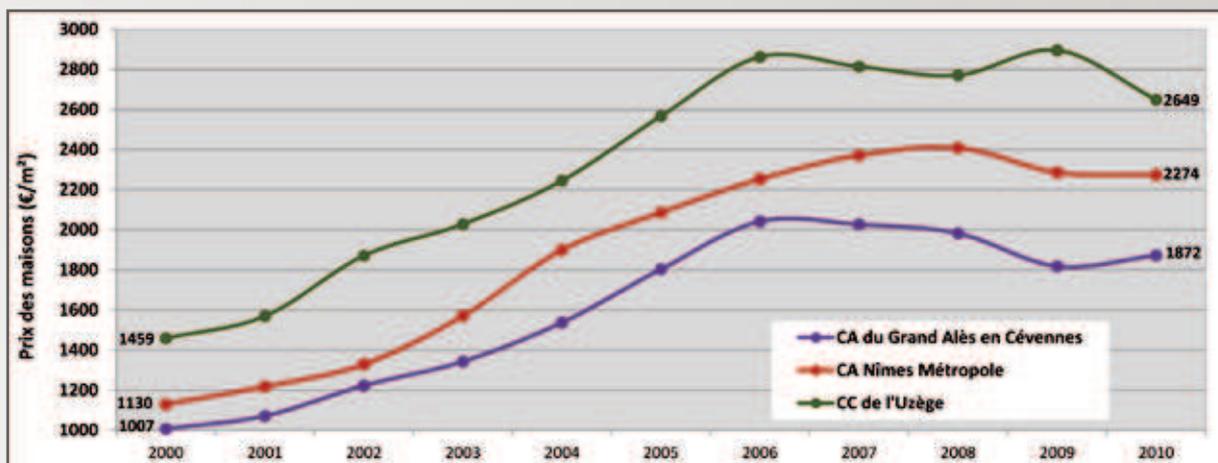
La hausse des prix a été sensiblement identique pour ces deux types de terrain, à savoir une multiplication par quatre en 10 ans. Elle a entraîné un report vers le lotissement des ménages qui souhaitaient acheter dans le diffus et une impossibilité d'acheter ou un endettement plus important et/ou plus long dans le temps des classes moyennes, clientèle habituelle des terrains de lotissement.

C'est le cas à Saint-Gilles, avec le PAE commercialisé en 2010 et 2011, qui accueille des ménages dont le taux d'endettement est particulièrement élevé et pour lesquels l'accession à la propriété a largement grevé le « reste à vivre ».

La tendance se poursuit puisqu'en 2010 la hausse des prix a été particulièrement forte avec une hausse de 35% des terrains de lotissement et de 20% des terrains en individuel diffus.

### 3.2. Une dérégulation des prix du marché

Evolution du prix des maisons dans le Gard entre 2000 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.



Lotissement en cours de réalisation à Clarensac.

## Un doublement des prix des maisons en dix ans

L’analyse des prix de marché est issue des données des mutations du service des Domaines, transmises par la Direction Régionale de l’Équipement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL) de Languedoc-Roussillon.

Les chiffres portent sur les maisons neuves et anciennes confondues, à partir d’un échantillon moyen de 1 200 transactions à l’échelle de Nîmes Métropole et de 400 à 500 transactions à Nîmes. L’année 2011 ne peut être considérée dans l’analyse car l’échantillon porte sur un nombre de transactions trop faible, intervenues essentiellement au cours du premier trimestre de l’année.

### UN « EFFET MÉTROPOLE » À L’IMPACT TRÈS FAIBLE SUR LES PRIX

Le prix moyen d’une maison dans l’agglomération nîmoise est de 2 274 €/m<sup>2</sup> en 2010. Avec une surface habitable moyenne d’environ 100 m<sup>2</sup>, le prix de vente d’un bien s’est donc situé en moyenne entre 225 000 et 230 000 €.

Ces prix sont équivalents à ceux constatés dans le Sud du Gard (2 267 €/m<sup>2</sup>), entre un espace touristique comme l’Uzège et le territoire plus industriel et ouvrier qu’est le Grand Alès.

Ils sont légèrement supérieurs aux prix du Pays de Sommières et de Petite Camargue, légèrement inférieurs aux prix en Rhône, Vistre, Vidourle et nettement inférieurs aux prix en vigueur sur le littoral, dans la Communauté de communes Terre de Camargue (3 080 €/m<sup>2</sup>).

En revanche, ils sont supérieurs de 300 à 400 €/m<sup>2</sup> aux prix constatés à Beaucaire Terre d’Argence et en Leins-Gardonnenque.

Les écarts relatifs avec les territoires voisins sont plutôt faibles pour une agglomération de près de 250 000 habitants, pôle d’emploi majeur du département. Ils témoignent :

- d’une situation géographique particulière, avec un espace très touristique et un marché tourné vers l’international au Nord, un littoral méditerranéen très attractif au Sud et un territoire qui bénéficie d’une position stratégique à l’Ouest, entre Nîmes et Montpellier.
- d’une population résidente aux capacités financières limitées et de difficultés de solvabilité d’une grande partie des ménages.

### DES PRIX DE MARCHÉ EN FORTE PROGRESSION SUR DIX ANS, EN LÉGER REPLI DEPUIS 2008

Entre 2000 et 2010, le prix du marché des maisons, neuf et ancien confondus, a doublé dans la Communauté d’agglomération. Une hausse sensiblement identique à l’évolution des prix dans le Sud du Gard (+107%) et dans les territoires voisins de l’agglomération.

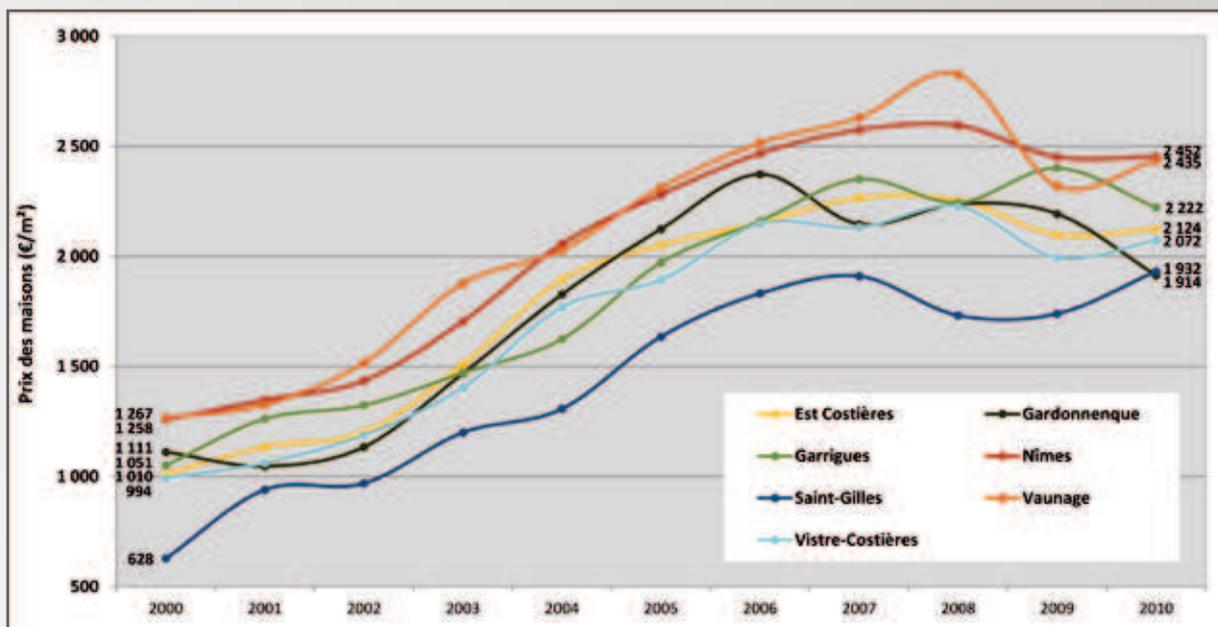
Toutefois, depuis 2008, année qui constitue un pic en matière de prix immobiliers dans Nîmes Métropole (2 409 €/m<sup>2</sup>), les prix baissent. La crise économique et financière arrivée en Europe au deuxième semestre 2008 et la période de stagnation économique et de hausse du chômage que nous connaissons depuis ont marqué un frein à la période de forte progression des prix observée entre la fin des années 1990 et 2008.

Ainsi, 2009 a marqué un net repli (prix moyen des transactions de 2 287 €/m<sup>2</sup>) tandis que les prix ont été stables en 2010 (2 274 €/m<sup>2</sup>). Les premières tendances pour 2011 confirment, dans un marché plutôt morose, une stabilité des prix autour de 2 250 €/m<sup>2</sup>.

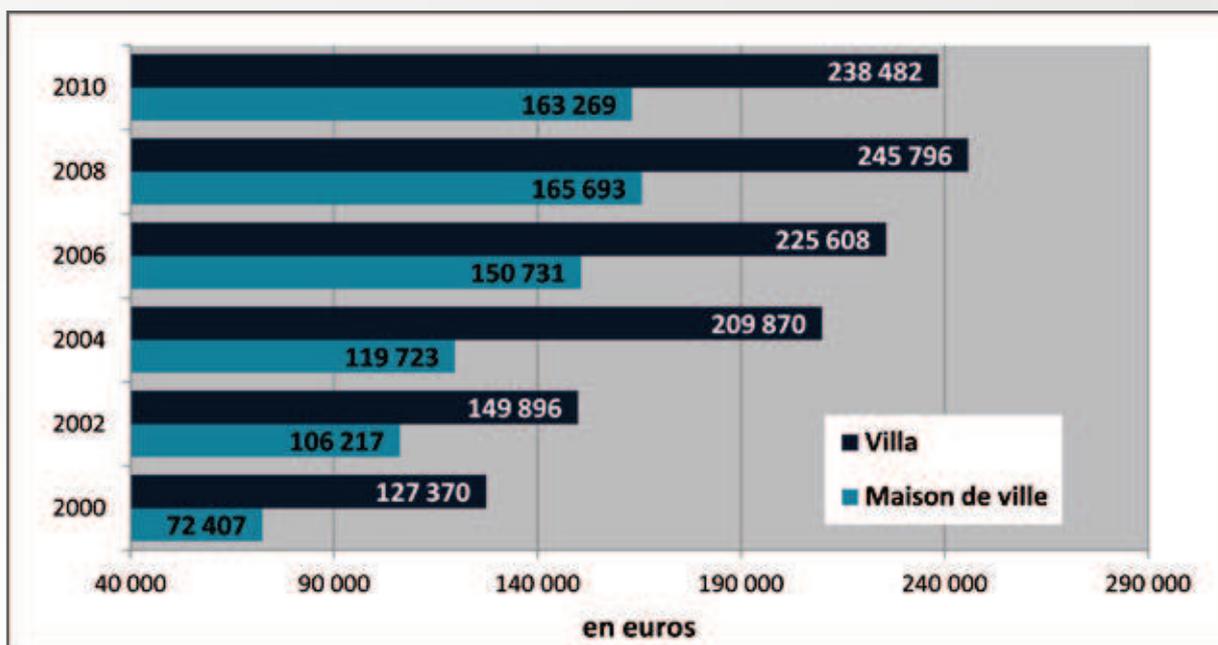
Mais le léger recul des prix constaté depuis 2008 n’a permis d’améliorer que modérément l’accès au logement des ménages du territoire, compte tenu de la hausse constatée les années précédentes.

### 3.2. Une dérégulation des prix du marché

Evolution du prix des maisons dans Nîmes Métropole entre 2000 et 2010



Evolution du prix des maisons de ville et des villas dans Nîmes Métropole



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.

### L'AGGLOMÉRATION NÎMOISE, UNE MOSAÏQUE DE MARCHÉS IMMOBILIERS

Au sein même du territoire de Nîmes Métropole, entre les marchés immobiliers de Saint-Gilles et de la Vaunage, les prix varient de 30%, soit de plus de 500 €/m<sup>2</sup>.

On constate ces dernières années à Saint-Gilles un rattrapage des prix par rapport au reste de l'agglomération. Le prix des maisons a triplé en dix ans, passant de 628 à 1 932 €/m<sup>2</sup> en 2010, et a dépassé les prix de la Gardonnenque.

A l'inverse, les prix de la Gardonnenque ont augmenté de 70% alors que dans le même temps ils ont doublé dans Nîmes Métropole. Les prix des maisons dans ce secteur sont en baisse depuis 2006 et un écart se crée avec les Garrigues et les Costières.

Les secteurs les plus chers sont Nîmes et la Vaunage, où les prix se situent en 2010 autour de 2 450 €/m<sup>2</sup>, après avoir doublé en dix ans.

Dans un marché intermédiaire, les Garrigues et les Costières ont des niveaux de prix situés entre 2 075 et 2 225 €/m<sup>2</sup>. Ces secteurs ont vu leurs marchés évoluer de manière similaire ces dernières années, inférieurs d'environ 300 €/m<sup>2</sup> aux prix constatés à Nîmes et dans la Vaunage.

Toutefois, des différences de prix importantes existent entre certains quartiers de Nîmes comme entre communes d'un même secteur géographique. Ainsi, depuis 2000, les communes de Poulx, Caveirac, Langlade, Nîmes ou encore Clarensac apparaissent régulièrement dans le trio de tête des communes où les maisons sont les plus chères de Nîmes Métropole. On s'aperçoit tout de même que la ville-centre et la Vaunage se détachent.

Les communes les moins chères sont Saint-Gilles et les communes de deuxième couronne de l'agglomération telles que Sernhac ou Saint-Chartes. Mais on trouve également certaines communes des Costières comme Générac ou Redessan.

### MAISONS DE VILLE ET VILLAS : DEUX PRODUITS DE LOGEMENT INDIVIDUEL DISTINCTS MAIS LIÉS, DEUX CLIENTÈLES DISTINCTES MAIS INTERDÉPENDANTES

En volume, ces deux biens représentent deux marchés d'ampleur bien différentes. Les maisons de ville constituent ces 3 dernières années 10 à 15% des transactions de maisons individuelles, les villas étant le bien individuel largement dominant.

L'analyse de ces deux marchés permet une première approche de l'évolution des prix du neuf et de l'ancien. Une partie de l'offre en villas étant constituée de logements neufs.

On constate en 2010 un écart de 10 à 15% des prix au m<sup>2</sup> de ces deux biens, entre 2 000 €/m<sup>2</sup> pour la maison sur rue et 2 300 €/m<sup>2</sup> pour la villa. Cet écart s'est réduit ces dernières années puisque les villas ont vu leur prix quasiment doubler (+89%) en dix ans alors que le prix des maisons de ville a triplé.

Ce phénomène, que l'on retrouve également à partir de la typologie des appartements, est directement lié à la tension du marché du logement et à la rareté des biens d'une part, au dépassement de la solvabilité de la grande majorité des ménages pour des biens comme les villas d'autre part.

Ainsi, les logements plus petits et moins chers voient leurs prix croître plus vite car de nombreux ménages se reportent sur ces biens faute de mieux.

Les surfaces moyennes de vente de ces deux produits permettent de maintenir un écart conséquent de 75 000 € de prix de vente. Dans Nîmes Métropole, une villa se vend 240 000 € pour une surface moyenne de 105 m<sup>2</sup>, une maison de ville se vend 165 000 € pour une surface moyenne de 85 m<sup>2</sup>.

Après avoir connu un pic en 2007, les prix de ces deux produits ont été stables, voire en légère baisse, jusqu'en 2010. La partie de l'échantillon disponible pour 2011 confirme cette tendance de baisse mesurée et les perspectives pour les mois à venir s'inscrivent dans cette dynamique, compte tenu d'une baisse des ventes et d'un allongement des durées de commercialisation.



Taux d'équipement des communes de Nîmes Métropole en logements aidés en 2011

1er janvier 2011	Résidences principales	Logements locatifs aidés	Taux d'équipement	Déficit en logements locatifs aidés
Bernis	1 291	20	1,5%	238
Bezouce	875	20	2,3%	155
<b>Bouillargues</b>	<b>2 469</b>	<b>80</b>	<b>3,2%</b>	<b>414</b>
Cabrières	573	19	3,3%	96
<b>Caissargues</b>	<b>1 588</b>	<b>104</b>	<b>6,5%</b>	<b>214</b>
<b>Caveirac</b>	<b>1 589</b>	<b>8</b>	<b>0,5%</b>	<b>310</b>
<b>Clarensac</b>	<b>1 530</b>	<b>42</b>	<b>2,7%</b>	<b>264</b>
Dions	283	1	0,4%	56
<b>Garons</b>	<b>1 625</b>	<b>53</b>	<b>3,3%</b>	<b>272</b>
<b>Générac</b>	<b>1 614</b>	<b>43</b>	<b>2,7%</b>	<b>280</b>
La Calmette	900	30	3,3%	150
Langlade	862	0	0,0%	172
Lédenon	564	0	0,0%	113
<b>Manduel</b>	<b>2 474</b>	<b>96</b>	<b>3,9%</b>	<b>399</b>
<b>Marguerittes</b>	<b>3 495</b>	<b>161</b>	<b>4,6%</b>	<b>538</b>
<b>Milhaud</b>	<b>2 314</b>	<b>181</b>	<b>7,8%</b>	<b>282</b>
<b>Nîmes</b>	<b>68 643</b>	<b>16 579</b>	<b>24,2%</b>	<b>0</b>
<b>Poux</b>	<b>1 434</b>	<b>6</b>	<b>0,4%</b>	<b>281</b>
Redessan	1 416	42	3,0%	241
Sainte-Anastasie	667	3	0,4%	130
Saint-Chaptes	668	41	6,1%	93
Saint-Côme-et-Maruéjols	291	3	1,0%	55
Saint-Dionisy	338	0	0,0%	68
Saint-Gervasy	633	0	0,0%	127
<b>Saint-Gilles</b>	<b>5 319</b>	<b>871</b>	<b>16,4%</b>	<b>193</b>
Sernhac	675	1	0,1%	134
Rodilhan	1 128	64	5,7%	162
<b>Nîmes Métropole</b>	<b>105 258</b>	<b>18 468</b>	<b>17,55%</b>	<b>5 434</b>
<b>Nîmes Métropole hors Nîmes</b>	<b>36 615</b>	<b>1 889</b>	<b>5,16%</b>	<b>5 434</b>

Communes SRU

Sources : Ecolo 1er janvier 2011 DDTM du Gard, calculs AUDRNA.

## 3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant

### Une offre de logements aidés quasi inexistante dans le périurbain nîmois

#### 17,5% DE LOGEMENTS AIDÉS CONCENTRÉS À 90% À NÎMES

Au 1er janvier 2011, Nîmes Métropole compte 18 468 logements aidés décomptés selon l’article 55 de la loi SRU. Ces logements représentent 17,5% des résidences principales de la Communauté d’agglomération. Ils se répartissent de manière très hétérogène sur le territoire puisqu’ils sont concentrés à 90% à Nîmes.

Nîmes, avec 24,2% de logements aidés, est la seule commune du territoire communautaire à disposer d’un taux supérieur à 20%, avec plus de 16 500 unités.

Hors Nîmes, on compte moins de 2 000 logements aidés, soit moins de 5,2% des résidences principales. Seule la commune de Saint-Gilles a un taux de logements aidés supérieur à 8% avec 871 logements.

#### 12 COMMUNES SOUMISES À LA LOI SRU LARGEMENT DÉFICITAIRES

Les douze communes soumises à la loi SRU accusent d’importants déficits au regard de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation.

En effet, depuis la loi DALO du 5 mars 2007, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants avec une commune centre de plus de 15 000 habitants sont dans l’obligation de disposer de 20% de résidences principales en logements locatifs aidés. Pour les communes déficitaires, le prélèvement s’effectuera à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, sauf pour les communes de Milhaud et de Caissargues, qui font partie de l’unité urbaine de Nîmes au sens Insee et sont concernées depuis 2000 par l’article 55.

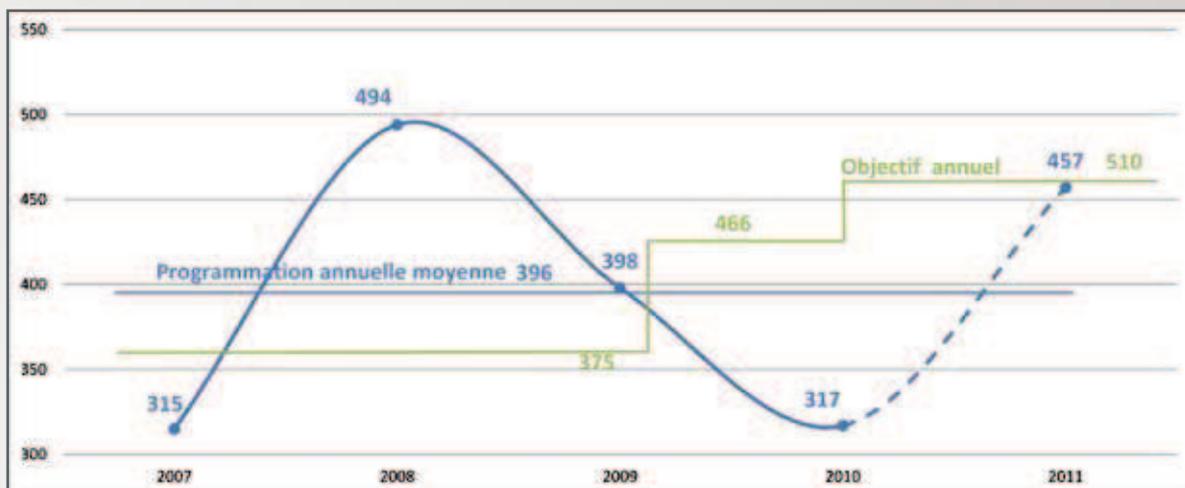
Hormis Saint-Gilles, ces communes ont un taux de logements aidés allant de 0,4% à Poulx jusqu’à 7,8% à Milhaud et un nombre de logements manquants généralement conséquent, de 214 à Caissargues à 538 à Marguerittes.

Logements comptabilisés dans le cadre de l’inventaire SRU (article L.302-5 du C.C.H.)

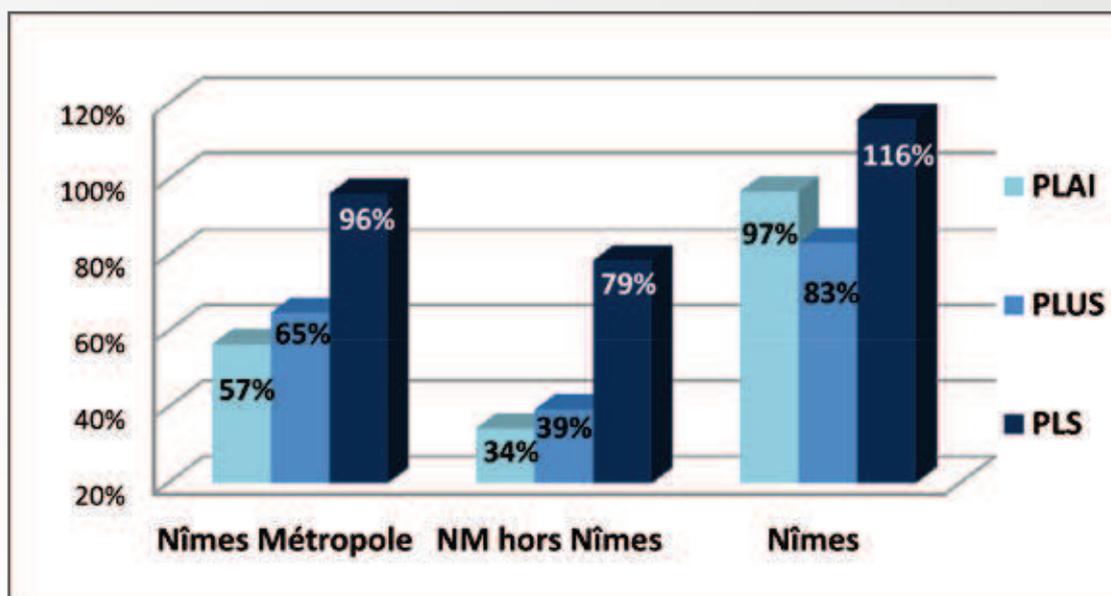
1	Les logements locatifs appartenant aux organismes d’habitation à loyer modéré, à l’exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l’objet d’une convention définie à l’article L. 351-2.
2	Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l’article L. 351-2 et dont l’accès est soumis à des conditions de ressources. Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l’expiration de la convention visée à l’article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
3	Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l’article L. 351-2 ainsi que les places des centres d’hébergement et de réinsertion sociale visées à l’article L. 345-1 du code de l’action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d’hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

### 3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant

Programmation de logements locatifs aidés dans Nîmes Métropole de 2007 à 2011



Niveau de réponse aux objectifs du PLH 2007-2012 par type de produit de 2007 à 2010



Sources : Service habitat de Nîmes Métropole, PLH 2007-2012, calculs AUDRNA.

## Une programmation de logements locatifs aidés encourageante ces dernières années

Le PLH a fixé comme objectif pour la période 2007-2012 la réalisation de 2 268 logements locatifs sociaux familiaux, soit 378 par an et 21,5% de la construction neuve. Au total, ce sont 3 100 logements supplémentaires recensés dans le cadre de l'inventaire SRU qui doivent être créés en 6 ans, soit environ 510 par an et 28% de la production.

### UNE PROGRAMMATION ENCORE INSUFFISANTE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS MAIS DES SIGNES TRÈS ENCOURAGEANTS

Entre 2007 et 2010, la programmation de logements locatifs aidés répond à 75% des objectifs inscrits dans le PLH, avec une moyenne annuelle de 381 logements, dont 251 LLS familiaux et 130 logements spécifiques et conventionnés. Soit 1 524 logements locatifs aidés programmés en 4 ans.

Seule l'année 2008 offre une programmation proche de l'objectif du PLH mais elle est en réalité portée par la réalisation de deux résidences étudiantes à Nîmes (210 logements).

Ces quatre dernières années ont néanmoins permis, dans la continuité de la démarche de concertation engagée pour l'élaboration du PLH, de sensibiliser les élus locaux à la nécessaire diversification de l'offre de logements dans un marché de plus en plus tendu, et donc cher. Ainsi, les communes de Langlade, Caveirac, Bezouze, Clarensac, Poulx et Sernhac ont réalisé leur premier logement locatif aidé et les perspectives de programmation pour 2011 sont de 457 LLS familiaux pour le parc public.

Par ailleurs, le prélèvement SRU à venir pour 10 nouvelles communes à compter du 1er janvier 2014 incite plutôt à l'optimisme quant au développement de l'offre locative aidée sur le territoire.

### NÎMES ACCUEILLE 67% DES NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

La ville centre concentre 89,6% du parc locatif aidé en 2010. Dans sa volonté de promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire, le PLH a fixé pour objectif la réalisation de 211 logements locatifs aidés sur Nîmes, soit 41% de l'offre nouvelle de Nîmes Métropole.

Entre 2007 et 2010, Nîmes a programmé 254 logements aidés par an et dépasse ainsi les objectifs du PLH (120%). Au total, ce sont plus des deux-tiers (67%) des nouveaux logements aidés qui ont été réalisés dans la commune de Nîmes.

Cette situation renforce deux phénomènes auxquels le PLH à venir devra répondre dans les communes périurbaines :

- la spécialisation sociale des communes périurbaines qui, à travers une uniformité de l'offre tournée vers la maison individuelle en accession libre à la propriété, exclut de fait une partie de sa population : personnes seules, ménages aux revenus modestes, ...
- le difficile renouvellement des générations et donc le vieillissement d'une population qui occupe des logements trop onéreux pour les jeunes ménages contraints de venir habiter en ville ou de se rendre dans le périurbain plus lointain.

### LES DEUX TIERS DES OBJECTIFS ATTEINTS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS FAMILIAUX DU PARC PUBLIC : UN DÉFICIT DE PRODUCTION

Le déficit de production de logements aidés est dû au déficit de production de logements sociaux du parc public. Sur un objectif de 379 logements (cet objectif était de 293 dans le PLH initial, puis 327 dans la version modifiée de 2008), la programmation annuelle moyenne de 251 logements entraîne un déficit cumulé de 512 logements en 4 ans. Les objectifs en logements spécifiques sont atteints.

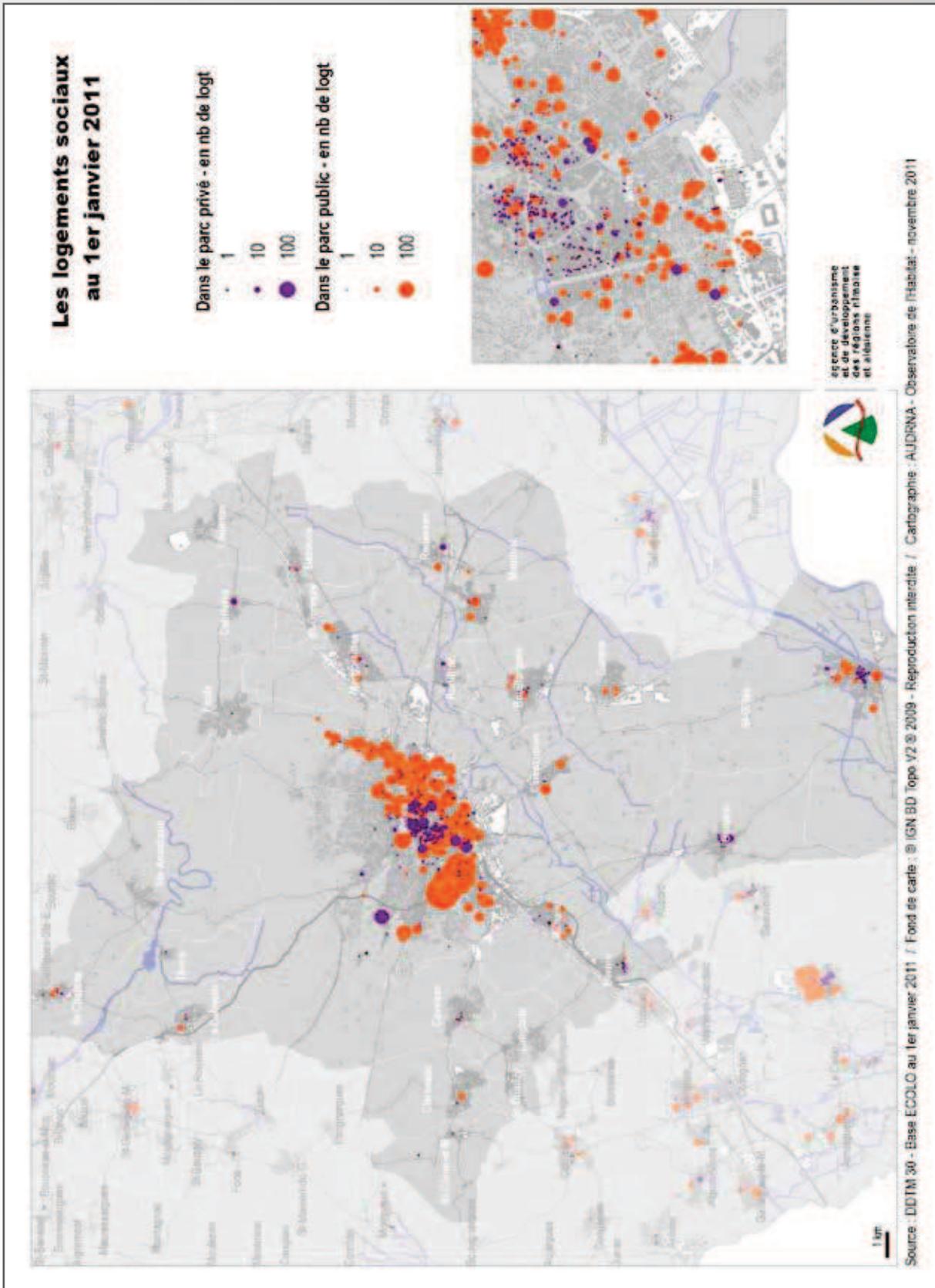
Dans un contexte de forte hausse des prix du marché, cette production insuffisante de logements locatifs aidés ne fait que renforcer les difficultés d'accès au logement des ménages les plus fragiles.

Si Nîmes répond à 95% des objectifs de production en matière de logements locatifs sociaux du parc public, le déficit est net dans le reste de Nîmes Métropole, a fortiori dans les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU. En effet, seuls 23 logements y sont programmés par an (à Rodilhan et Langlade uniquement), soit 36% d'un objectif annuel fixé à 65 unités.

En revanche, tandis que le PLS est le seul produit dont la programmation répond aux objectifs du PLH, notamment dans les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, la répartition des produits (PLUS, PLAI, PLS) est relativement conforme au Programme. Si l'objectif était de 86% de PLUS et PLAI, ces deux produits représentent tout de même 80% de la programmation 2007-2010.

3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant

Répartition des logements aidés dans Nîmes Métropole en 2011



## Une forte concentration des logements aidés dans certains quartiers

### PRÈS D'UN LOGEMENT AIDÉ SUR DEUX IMPLANTÉ DANS UN QUARTIER D'HABITAT SOCIAL

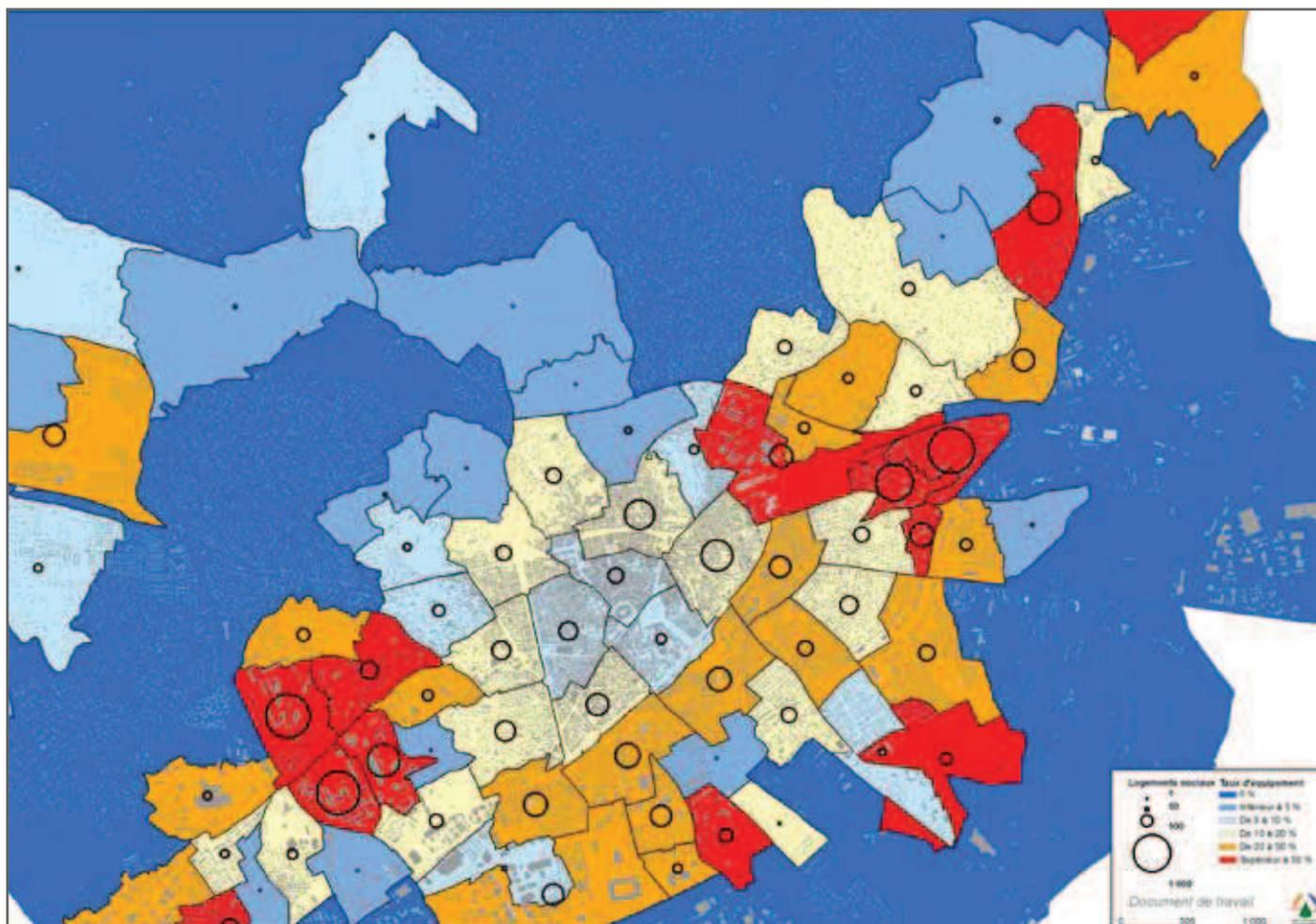
Cinq grands quartiers d'habitat social dont quatre font l'objet d'un projet de rénovation urbaine avec l'ANRU concentrent 45% du parc HLM de Nîmes Métropole. Au total, ce sont 7 710 logements aidés qui sont regroupés dans ces quartiers, dont 7 187 à Nîmes où la concentration est la plus marquée.

Le quartier Sabatot, à Saint-Gilles, compte 523 logements.

A Nîmes, les quartiers de Valdegour et Pissevin, à l'Ouest de la ville, concentrent respectivement 1 729 et 2 297 logements. A l'Est, Chemin Bas d'Avignon et Mas de Mingue représentent 2 459 et 702 logements.

Tous ces quartiers sont des zones urbaines sensibles tandis que seul le quartier de Mas de Mingue n'est pas inscrit dans le projet national de rénovation urbaine.

### Répartition des logements aidés à Nîmes en 2010



Sources : Ecolo DDTM du Gard, Filocom 2010, cadastre 2010, calculs AUDRNA.

3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant

Types des logements aidés au 1<sup>er</sup> janvier 2011

	EHPAD	Foyer pour handicapés	Résidences Habitats Jeunes (ex FJT)	Foyer de personnes âgées	Foyer de travailleurs migrants	Logements familiaux (bailleurs publics et privés)	Maison d'accueil rurale pour personnes âgées	Résidences étudiantes	Résidences sociales	Parc locatif aidé inventaire SRU
Bernis						20				20
Bezouce						20				20
Bouillargues				16		64				80
Cabrières	15					4				19
Caisargues						104				104
Caveirac						8				8
Clarensac						42				42
Dions						1				1
Garons						53				53
Générac						43				43
La Calmette						12	18			30
Manduel				40		56				96
Marguerites				30		131				161
Milhaud						181				181
Nîmes	70	7	495	224	105	15 387		272	19	16 579
Poulx						6				6
Redessan						22				42
Rodilhan	20					64				64
Saint-Chaptes						41				41
Saint-Côme-et-Maruéjols						3				3
Sainte-Anastasia						3				3
Saint-Gilles						871				871
Sarrnac						1				1
<b>Nîmes Métropole hors Nîmes</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>1 750</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 889</b>
<b>Nîmes Métropole</b>	<b>105</b>	<b>7</b>	<b>495</b>	<b>310</b>	<b>105</b>	<b>17 137</b>	<b>18</b>	<b>272</b>	<b>19</b>	<b>18 468</b>

Sources : Ecolo 1<sup>er</sup> janvier 2011  
DDTM du Gard, calculs AUDRNA.

### UNE NETTE PRÉDOMINANCE DES LOGEMENTS AIDÉS CLASSIQUES

Plus de 90% des logements aidés recensés dans le cadre de l'inventaire SRU sont des logements familiaux.

Les équivalents-logements en structures spécifiques comptabilisés, de l'ordre de 1 300 unités, se répartissent essentiellement autour de l'hébergement des jeunes avec près de 500 équivalent-logements dénombrés en Résidences Habitats Jeunes et près de 300 en résidences étudiantes gérées par le CROUS.

A noter que ces logements spécifiques sont tous situés à Nîmes, à l'exception de deux EHPAD à Redessan et Cabrières, d'une maison d'accueil rurale à La Calmette et de trois foyers pour personnes âgées implantées à Bouillargues, Manduel et Marguerittes.

Cette logique d'implantation paraît tout à fait adaptée aux besoins des publics concernés : proximité des transports en commun, des services, commerces et lieux d'études. Bien que des pôles urbains secondaires comme Saint-Gilles et des pôles d'appui sont susceptibles d'accueillir ces structures, notamment en perspective de la future gare TAGV Manduel-Redessan ou du réseau de TCSP.

### LES BAILLEURS SOCIAUX PUBLICS, ACTEURS MAJEURS DU LOGEMENT AIDÉ

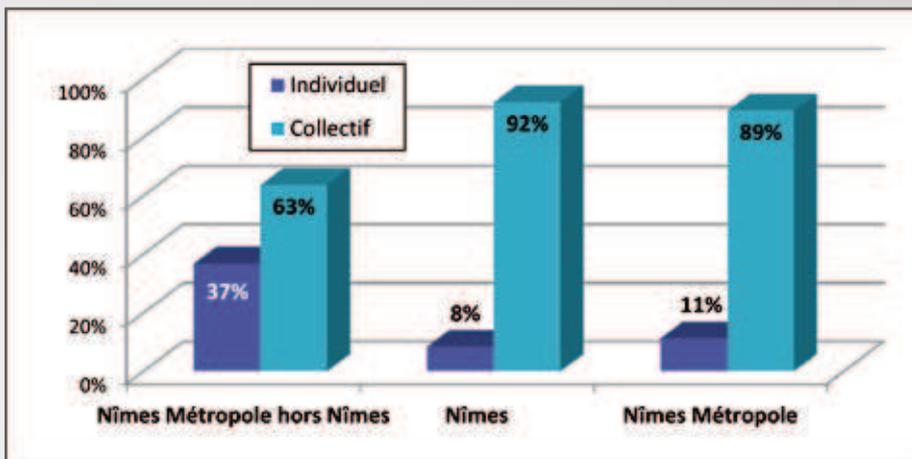
Les propriétaires bailleurs de ces logements aidés sont pour près de 90% des bailleurs publics classiques, qu'ils soient des offices publics comme Habitat du Gard ou des entreprises sociales pour l'habitat (E.S.H.) comme Un Toit pour Tous ou Vilogia. Leur parc représente 17 137 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit 16,3% des résidences principales.

Les bailleurs privés, le plus généralement des particuliers, investisseurs ou non, qui ont bénéficié d'aides de l'ANAH pour rénover leur logement dans le cadre d'une OPAH par exemple, ou par un conventionnement sans travaux, sont propriétaires de près de 1 200 logements aidés dans la Communauté d'agglomération, soit 6% de ces logements.

Enfin 3% des logements aidés sont gérés par les communes et des associations ou organismes gestionnaires de structures d'hébergement collectif (jeunes travailleurs, publics en difficultés, étudiants, personnes âgées...). Ces bailleurs gèrent près de 600 logements.

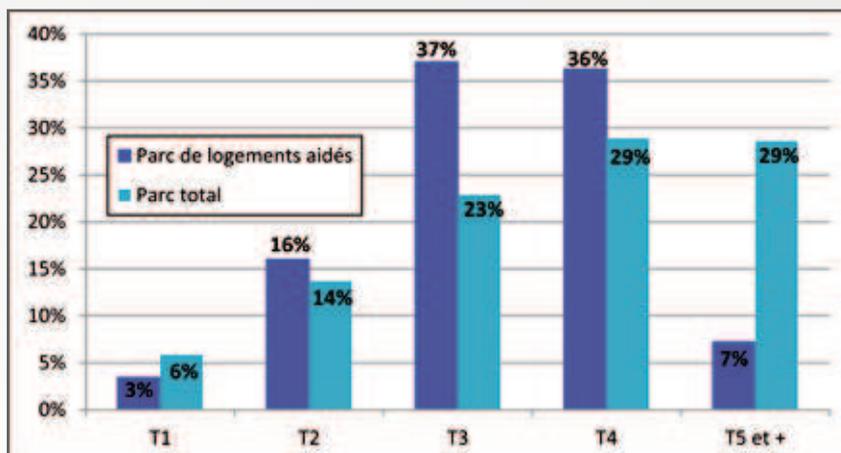
### 3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant

#### Répartition des logements collectifs et individuels dans le parc locatif aidé en 2011



Sources : Ecolo 1<sup>er</sup> janvier 2011 DDTM du Gard, calculs AUDRNA.

#### Typologie du parc de logements aidés en 2011



Sources : Ecolo 1<sup>er</sup> janvier 2011 DDTM du Gard, calculs AUDRNA.

### PRÈS DE 90% DE LOGEMENTS COLLECTIFS DANS LE PARC DE LOGEMENTS AIDÉS

89% des logements aidés sont des logements collectifs. Cette proportion est de 92% à Nîmes tandis qu'elle est de 63% dans les autres communes de Nîmes Métropole.

Ces écarts sont liés à deux éléments majeurs.

L'ancienneté des logements. Les grands ensembles réalisés dans les quartiers d'habitat social dans les années 1960 et 1970 sont quasi exclusivement constitués de logements collectifs et sont concentrés à Nîmes. Le parc est plus ancien à Nîmes, alors que les logements anciens sont le plus généralement dans des bâtiments collectifs.

Tandis que les opérations de logements aidés plus récentes qui ont vu le jour ces dernières années tendent à diversifier les formes urbaines.

L'environnement urbain dans lequel s'inscrivent les opérations de logements aidés importe sur les formes urbaines. Les communes périphériques, constituées majoritairement d'un tissu individuel de type pavillonnaire, encouragent la maîtrise d'ouvrage à s'intégrer dans cet environnement urbain. Or, elles concentrent une part très faible du parc de logements aidés.

### LES TROIS QUARTS DE L'OFFRE EN T3 ET T4

Le parc de logements aidés de Nîmes Métropole est constitué à 73% de logements de trois ou quatre pièces. Les T3 et T4, qui représentent 65% des demandes, sont surreprésentés. Un des facteurs explicatifs majeur est l'importance de cette typologie dans les logements construits durant la période de reconstruction d'après-guerre.

Ainsi, dans l'ensemble du parc de résidences principales, la part des T3 et T4 se situe autour de 52%.

La part de petits logements (studios et T1) est comparable à celle observée dans le parc de résidences principales, autour des 20%. Toutefois, les besoins sont forts sur cette typologie puisqu'ils représentent 26% des demandes enregistrées en 2010 dans la Communauté d'agglomération.

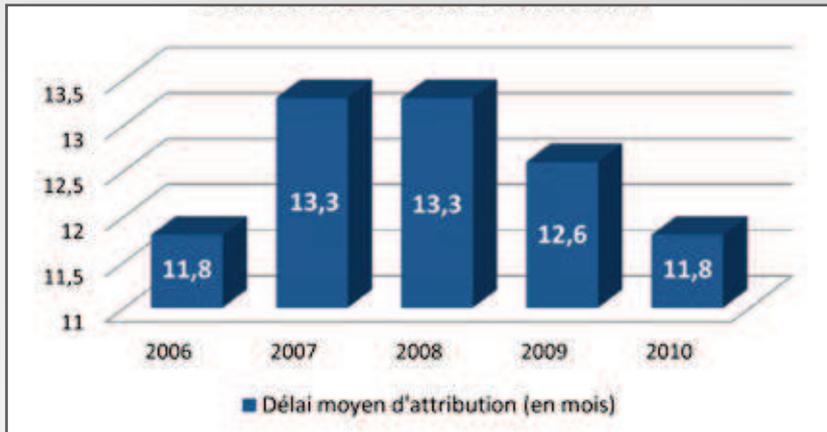
Enfin, du fait d'une faible proportion de logements individuels, les grands logements sont peu nombreux mais également peu demandés. Les T5 et plus constituent 7% des demandes et 7% du parc de logements aidés.

Toutefois, il reste difficile d'attribuer des grands logements à un certain nombre de familles nombreuses aujourd'hui en situation de suroccupation dans le parc social.

### 3.3. Un parc locatif aidé encore insuffisant

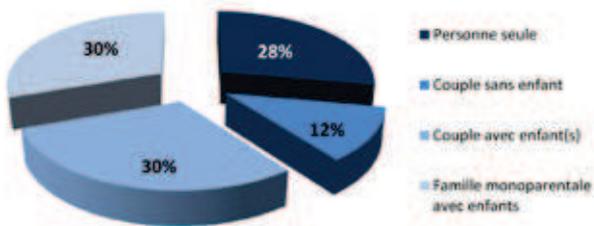
Evolution du nombre de demandeurs et des délais d’attribution dans Nîmes Métropole

	Demandeurs	Evolution
2006	6 755	
2007	6 501	-3,8%
2008	6 185	-4,9%
2009	6 663	7,7%
2010	6 677	0,2%

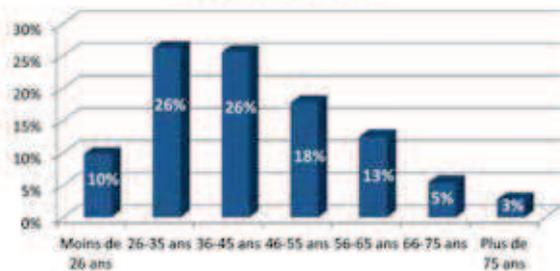


#### Caractéristiques de la demande locative sociale en 2010

Situation de famille des demandeurs



Age des demandeurs



	1 personne	2 et 3 personnes	4 personnes et plus
Ensemble des ménages	35%	47%	18%
Ménages en instance d'attribution	28%	45%	27%

Sources : DDTM du Gard, Observatoire de la demande locative sociale, calculs AUDRNA.

### UNE STABILITÉ DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EN INSTANCE AUTOUR DE 6 500 MÉNAGES

En préambule, il faut préciser que la demande s'exprime essentiellement là où une offre existe. Ainsi, Nîmes enregistre 5 697 demandes en 2010 alors que 5 088 Nîmois ont déposé une demande de logement social. A l'inverse, 16 demandes en instance sont le fait de Caveracois alors qu'aucune demande n'a été déposée pour un logement social à Caveirac.

En 2010, le fichier départemental de l'observatoire de la demande locative sociale compte 6 677 demandeurs en instance. Un chiffre relativement stable depuis 5 ans.

Une demande peut être déposée par un ménage dans plusieurs organismes. Au total, on comptabilise 9 875 demandes en 2010. Un demandeur fait donc en moyenne 1,5 demande dans l'agglomération pour obtenir un logement.

Le délai moyen d'attribution d'un logement social est d'environ un an en 2010. Après un allongement d'un an et demi du délai en 2007 et 2008 alors que l'on assiste à une hausse sensible des attributions, ce dernier est revenu à la durée moyenne constatée en 2006. Néanmoins, il faut souligner que 41% des demandeurs obtiennent un logement dans les six mois.

Parmi les 6 677 demandeurs, 2 764 (42%) sont déjà logés dans le parc locatif social. Il s'agit de demandes de mutation interne. 3 797 demandeurs (58%) sont des personnes qui ne sont pas dans le parc HLM, ce qu'il convient d'appeler les demandes externes.

Ces dernières années, la demande a évolué vers une plus grande proportion de mutations internes au détriment des demandes externes. En 2007, les mutations internes représentaient 33% des demandes. Les demandes externes sont déposées en grande majorité par des ménages en situation de location (69%), principalement dans le parc privé. Les propriétaires occupants représentent seulement une centaine de demandeurs tandis que les personnes hébergées sont près d'un millier, soit plus du quart des demandes externes.

### UNE DEMANDE LOCALE FORMULÉE PAR DES FAMILLES AVEC ENFANTS

Les trois quarts des demandeurs résident déjà dans la commune pour laquelle ils déposent une demande de logement social. Ce taux monte à 85% si l'on regarde les demandeurs qui vivent dans Nîmes Métropole. Au total, seulement 8% des demandes sont le fait de personnes extérieures au département.

La demande est dominée par les familles avec enfants (60%), dont une moitié de couples et une moitié de familles monoparentales. A titre de comparaison, les familles monoparentales et les couples avec enfants ne représentent qu'un peu plus du tiers des ménages de l'agglomération nîmoise. Inversement, les personnes seules constituent un quart des demandes pour plus du tiers de la population globale. Consécutivement, les ménages en instance d'attribution sont globalement des ménages de grande taille. Les ménages de 4 personnes et plus représentent plus du quart des demandes et seulement 18% des ménages de l'agglomération.

Plus de la moitié des demandeurs a entre 26 et 45 ans. Ils représentent l'essentiel des demandes de familles. Cependant, plus d'un demandeur sur cinq a plus de 55 ans et cette proportion devrait augmenter avec l'arrivée aux âges de la retraite des générations de baby-boomers et un environnement économique difficile depuis 2008.

Pour résumer, le profil-type du demandeur est une personne âgée de 20 à 40 ans avec un enfant à charge, en couple ou assez fréquemment séparé.

## Des prix de marché et un parc de logements en décalage avec les besoins

.....

### Points clés

112 280 logements dont 100 609 résidences principales (89,6%) : une vocation résidentielle affirmée.  
Moins de 2 500 résidences secondaires, soit 2,1% des logements.

Un parc privé potentiellement indigne limité (8 000 logements et moins de 10% du parc privé) concentré dans le parc locatif, particulièrement présent dans les copropriétés.

Un parc de logements vacants en baisse, composée d'une vacance essentiellement «frictionnelle», concentrée à 85% à Nîmes et Saint-Gilles : un gisement de logements limité.

Plus de 6 500 demandes non satisfaites et un parc de logements locatifs sociaux insuffisant au regard du nombre de ménages sous les plafonds HLM.

Une offre de logements locatifs sociaux concentrée à 90% à Nîmes, particulièrement dans les quartiers «ZUS».



## Enjeux



Construction neuve pensée à vocation de résidence principale (qualité des matériaux, usages, localisation...).



Développement de la connaissance de l'état des copropriétés nîmoises en vue de définir les outils à utiliser et les copropriétés les plus dégradées.



Analyse plus fine de la vacance à Nîmes afin de déterminer des périmètres et des modalités d'intervention.



Accroissement du taux d'équipement en logements SRU dans les communes périurbaines, en priorité dans les communes soumises à l'article L.302-5 du C.C.H.



Diversification des produits de logements dans chaque opération d'habitat et répartition plus équilibrée des logements locatifs sociaux dans la Communauté d'agglomération.

## Des prix de marché et un parc de logements en décalage avec les besoins

.....

### Points clés

Une construction neuve importante depuis 2007 mais en net repli en 2011 et 2012, et des difficultés de commercialisation.

Un recentrage de la production à Nîmes, mais un volume de transactions hors agglomération qui a dépassé celui de Nîmes Métropole.

Un quadruplement du prix des terrains à bâtir en dix ans, avec une moyenne de près de 200 €/m<sup>2</sup> en 2010.  
Un développement du lotissement au détriment du diffus.

Un doublement du prix des maisons en dix ans et un recul net de la solvabilité des ménages. Une uniformisation progressive des prix de marché dans l'agglomération et une stabilité constatée depuis 2008.



## Enjeux



Diversification des produits de logements afin d'assurer une part de commercialisation rapide (logement locatif social, produit investisseur) et développement de l'accession à prix maîtrisés.



Identification de secteurs stratégiques d'extension de l'habitat dans le cadre du projet urbain de la ville centre et de Nîmes Métropole.



Action foncière en amont pour maîtriser les coûts de l'acquisition des terrains dans le bilan financier des opérations.



Maîtrise des prix de marché par un rythme de production soutenu afin de lutter contre la pénurie de l'offre de logements.



# CHAPITRE 4



Les populations  
spécifiques :  
de nouveaux  
besoins

## Chapitre 4 – Les populations spécifiques, de nouveaux besoins



### 4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d'autonomie



*L'IUT de Montpellier 2, à l'entrée Ouest de Nîmes.*



*Le site des Carmes, dans le secteur Nord Est du centre-ville.*

## » 4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d’autonomie

**Des effectifs étudiants en croissance, dont la hausse devrait se poursuivre**

### UNE DÉMOGRAPHIE ÉTUDIANTE EN CONSTANTE PROGRESSION

La population étudiante de Nîmes Métropole ne cesse de progresser depuis 2005, grâce essentiellement à l’accroissement des effectifs des universités et des formations d’écoles de commerce. On compte plus de 1 000 étudiants supplémentaires depuis 2005, soit une hausse de 12% des effectifs.

Les effectifs étudiants sont de 10 449 personnes en 2011 dans l’ensemble de Nîmes Métropole, dont plus de 3 500 inscrits à l’université de Nîmes (33,5%) et 4 946 dans les universités de la ville, en intégrant les antennes de Montpellier 1 (Médecine) et 2 (IUFM et licences professionnelles, hors IUT).

### L’ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DANS LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

C’est à partir des années 1970 que les universités montpelliéraines ont ouvert des antennes à Nîmes. En 1968 les premiers départements d’IUT ouvrent, puis en 1971 un premier cycle de droit est proposé. Aujourd’hui l’IUT, rattaché à Montpellier 2, comme l’IUFM, compte près de 1 000 étudiants.

La ville de Nîmes présente la particularité pour une ville moyenne de posséder un centre hospitalier universitaire (C.H.U.) depuis 1972. Les effectifs du CHU sont en croissance et les récents investissements de l’université de Montpellier 1 traduisent une volonté de poursuivre cette hausse des effectifs dans les années à venir, situés autour de 1 000 étudiants en 2011.

L’école des mines d’Alès compte un tiers de ses effectifs dans son antenne nîmoise, soit 900 étudiants, dont une forte proportion d’étudiants étrangers (12% environ). La résidence Georges Besse n’offre qu’une réponse partielle à ces étudiants situés au Sud de la ville et qui se logent par leurs propres moyens (colocation, résidences privées...).

Les formations d’enseignement supérieur proposées dans les lycées (Section de Technicien Supérieur - ex BTS et Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles) concernent respectivement 1 741 et 765 étudiants, soit plus de 2 500 jeunes répartis dans l’ensemble des établissements, dont le lycée agricole de Rodilhan. Ces étudiants sont originaires pour la plupart de l’agglomération ou du département et effectuent des mouvements pendulaires entre le logement parental et le lieu de formation.

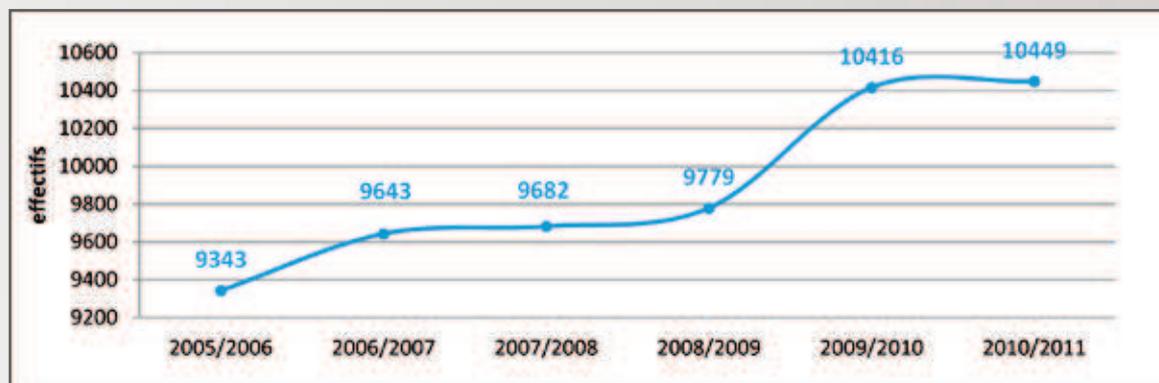
### L’AUTONOMIE RÉCENTE DE L’UNIVERSITÉ DE NÎMES

C’est par le décret du 7 mai 2007 que l’université de Nîmes est devenue autonome, succédant à un centre universitaire de formation et de recherche créé en avril 2002 à partir d’antennes successivement délocalisées par les trois universités montpelliéraines.

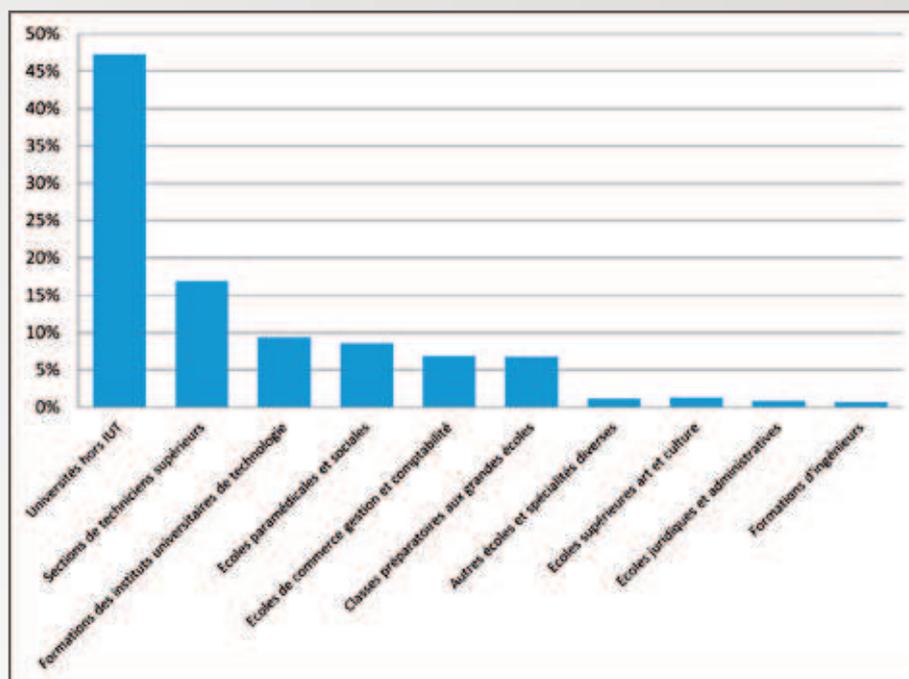
Elle est membre associée du Pôle de Recherche et d’Enseignement Supérieur (P.R.E.S.) « Université Montpellier Sud de France » fondé par décret du 9 juin 2009 sous la forme d’un établissement public de coopération scientifique visant à renforcer la coopération entre les universités de la région ainsi que la cohérence et la lisibilité de l’offre de formation.

## 4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d'autonomie

Evolution des effectifs étudiants de Nîmes Métropole depuis 2005

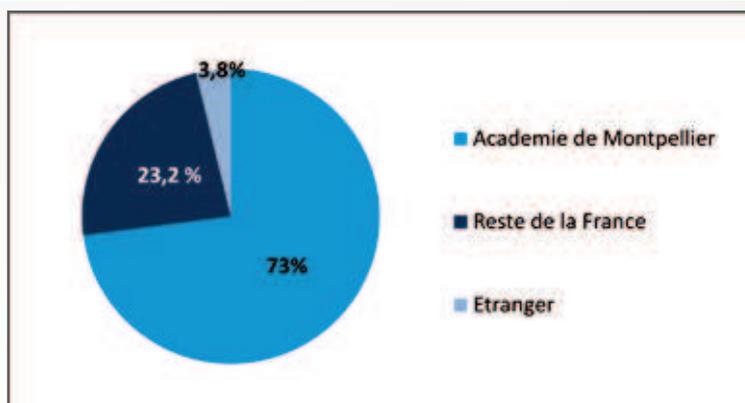


Répartition des étudiants de Nîmes Métropole selon les formations



Sources : Calculs AUDRNA à partir des données du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

Origine géographique des étudiants de l'université de Nîmes en 2011



L’objectif est de recentrer une partie des formations du site des Carmes sur le site du quartier Hoche Sernam et d’y proposer de nouvelles formations, dans une logique de croissance raisonnée et continue des effectifs.

En vue, à plus long terme, de créer une polarité d’enseignement supérieur lisible et de qualité dans l’hyper-centre de Nîmes.

## Une université au recrutement local

### L’UNIVERSITÉ DE NÎMES : UNE UNIVERSITÉ DE PROXIMITÉ, UNE UNIVERSITÉ DE PREMIER CYCLE

La population étudiante de l’université de Nîmes se caractérise par :

- un taux de boursiers très élevé de 47,3%, supérieur de 18 points à la moyenne académique.
- un recrutement de proximité particulièrement marqué.

L’université de Nîmes est donc très clairement une université de proximité. Une étude récente menée par UNîmes sur les bacheliers en licence 1 a démontré que 65% d’entre eux ont choisi Nîmes pour des questions de proximité géographique. Le vivier des étudiants potentiels est constitué pour l’essentiel des 3 100 bacheliers généraux provenant des départements du Gard et de la Lozère, soit 30% des bacheliers généraux de la région Languedoc-Roussillon.

73% des étudiants de l’université de Nîmes sont originaires de l’académie de Montpellier. Les cursus de licence accueillent 60 à 80% d’étudiants gardois. Seuls les cursus de master et de licence professionnelle accueillent une part plus importante d’étudiants extérieurs au territoire.

Cette situation d’université de proximité se retrouve dans l’offre de formation puisque 90% des étudiants sont inscrits en licence tandis que les doctorants s’inscrivent dans des universités partenaires.

Cette situation a des impacts évidents sur les besoins en logements. Nous pouvons en déduire qu’une majorité d’étudiants de l’agglomération vivent encore chez leurs parents, la plupart du temps pour des raisons financières.

### DES RESSOURCES AFFECTÉES À 34% AU LOGEMENT

Les principales ressources monétaires perçues par les étudiants sont :

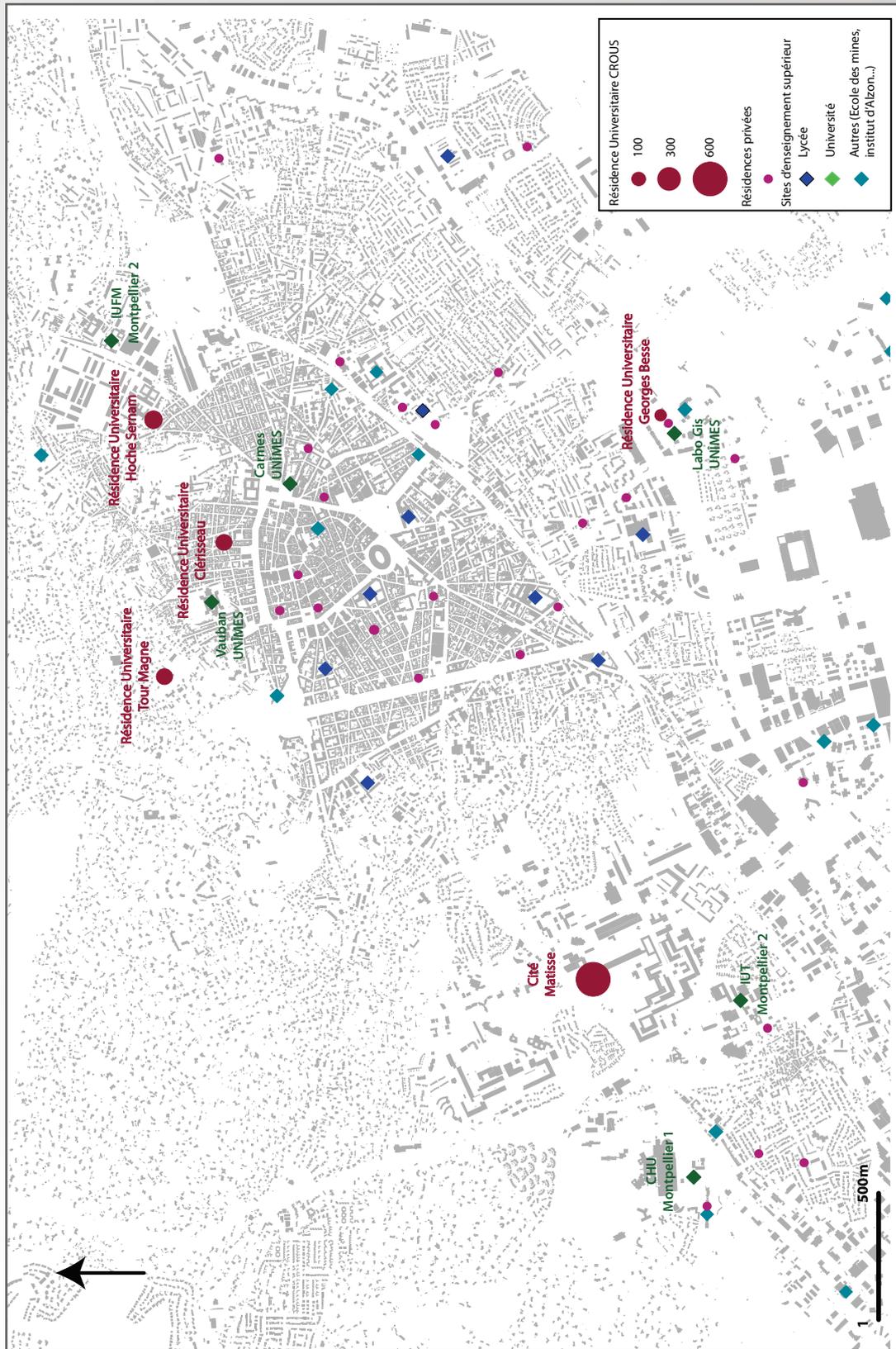
- les revenus de l’activité rémunérée,
- les aides publiques (d’une part les bourses et autres allocations d’études, d’autre part les allocations logement),
- les versements parentaux.

Les étudiants consacrent près de trois quarts de leurs ressources propres à l’entretien courant de la vie quotidienne et le logement (en très grande majorité le loyer et les charges afférentes) représente 34 % de leurs dépenses en 2011 contre 25 % en 2006.

A Nîmes Métropole comme ailleurs en France métropolitaine, les difficultés financières à se loger conditionnent le choix de la filière en fonction du critère de proximité du domicile parental. Plus du quart des enfants d’ouvriers (26,5 %) choisissent les sections de techniciens supérieurs, forme caractéristique de l’enseignement supérieur dans les petites et moyennes villes alors que cette proportion n’est que de 6,7 % pour les enfants de cadres supérieurs ou de chefs d’entreprise.

4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d’autonomie

Sites de formation d’enseignement supérieur et résidences dédiées aux étudiants



Sources : Cadastre 2010, calculs AUDRNA.

## Un parc locatif privé classique qui répond globalement aux besoins

### UN DÉVELOPPEMENT DE LA COLOCATION DEPUIS 5 À 6 ANS

Si la tendance nationale est marquée par des loyers particulièrement élevés pour les logements avec de petites surfaces, le marché nîmois apparaît moins tendu et plus accessible.

Ainsi, alors que selon l’Observatoire de la vie étudiante (O.V.E.) le loyer mensuel moyen national d’un étudiant (hors résidences collectives) est de 428 € pour une unité urbaine de 100 000 à 200 000 habitants. Il est globalement plus faible à Nîmes puisqu’il faut compter entre 300 et 350€ pour un studio ou un T1 et autour de 400 € pour un T2. Un niveau de loyer raisonnable une fois déduites les aides personnalisées au logement (A.P.L.).

Par ailleurs, de manière générale et lorsque cela est possible, les étudiants préfèrent se loger en ville dans le parc locatif classique.

En ce sens, les professionnels de l’immobilier constatent une tendance à la colocation depuis cinq à six ans sur Nîmes, qui s’organise le plus souvent dans un cadre de particulier à particulier, comme en témoigne les nombreux sites internet développés ces dernières années.

Dans le cadre d’une location par une agence immobilière, la colocation permet de partager les frais. Elle présente également l’avantage de mutualiser les charges, lorsque l’on sait qu’un T4 occupé par trois étudiants en centre-ville revient en termes de loyer entre 200 et 250 € par personne avant A.P.L.

Ce phénomène, relativement récent à Nîmes, est plus ancien dans les grandes villes étudiantes françaises où les loyers sont plus élevés. Ce développement de la colocation, qui dépasse le simple cadre étudiant, réduit sensiblement les disponibilités en T4 dans le centre-ville de Nîmes, tandis que dans le neuf, une suroffre de T2 et T3 est constatée depuis quatre à cinq ans.

De nombreux freins subsistent toutefois au développement de la location dans le parc privé. Nous pouvons évoquer entre autres l’éloignement du lieu d’études, la relative rareté d’une offre de qualité pour des logements situés dans un parc ancien à l’entretien inégal.

### UNE OFFRE EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES EN PERTE D’ATTRACTIVITÉ

On compte une offre étoffée de 29 résidences étudiantes privées qui proposent environ 1 800 logements dans l’agglomération nîmoise. Elles présentent l’avantage de se situer à proximité des lieux de formation.

Mais depuis environ cinq ans, ces résidences déplorent une baisse sensible de fréquentation de la part de la population étudiante au profit du parc locatif privé.

En effet, les résidences étudiantes proposent des tarifs nationaux relativement chers pour une ville comme Nîmes, avec notamment des cautions et charges comparables au parc locatif privé classique.

Ainsi, il faut compter de 310 à 380 € pour un studio, de 340 à 480 € pour un T1 et de 480 à 650 € pour un T2.

Ainsi, ces résidences tendent à diversifier leurs activités et proposent leurs chambres et appartements aux actifs en mobilité professionnelle, aux saisonniers et autres personnes ayant besoin d’un logement temporaire.

L’ouverture récente des résidences Hoche et Clérissieu du CROUS ont toutefois fait quelque peu baisser les prix des résidences privées.

## 4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d’autonomie

Le parc de logements des résidences universitaires du CROUS au 1<sup>er</sup> janvier 2012

	Logements proposés	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers (€)	Logements	Gestionnaire
RÉSIDENTE CLÉRISSEAU	T1	19 à 22 m <sup>2</sup>	292,78 à 336,26	50	CROUS Montpellier
	T1 aménagés pour personnes handicapées	34,3 m <sup>2</sup>	336,55		
	T2	24 à 26 m <sup>2</sup>	356,19 à 387,74		
RÉSIDENTE GEORGES BESSE	T1	33m <sup>2</sup>	304,32	70	
	T2	46m <sup>2</sup>	382,87		
RÉSIDENTE HOCHÉ	T1	18,9 à 19,6m <sup>2</sup>	297,53 à 306,10	160	
	Studio aménagé pour personnes handicapées	23,2m <sup>2</sup>	304,57		
RESIDENCE TOUR MAGNE	T1	17 à 28m <sup>2</sup>	253,97 à 284,74	134	
	T1 bis	28 à 39m <sup>2</sup>	314,71 à 470,59		
CITE UNIVERSITAIRE MATISSE	Chambre	9m <sup>2</sup>	162,92	600	
	Chambres aménagées pour personnes handicapées	15m <sup>2</sup>			

Sources : Calculs AUDRNA à partir d’un entretien réalisé en avril 2012 avec le CROUS de Montpellier.



La nouvelle résidence universitaire Hoche inaugurée en février 2011.

### LES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES DU CROUS: UN PARC GLOBALEMENT EN BON ETAT QUI S'EST RÉCEMMENT ÉTOFFÉ

L'offre en résidences étudiantes publiques gérées par le CROUS s'élève à 1 014 chambres et appartements, répartis entre une cité universitaire et quatre résidences universitaires.

**1. La cité universitaire Matisse**, dans le quartier Pissevin, à proximité du C.H.U. et de l'I.U.T. offre 600 chambres de 9 à 15 m<sup>2</sup>.

Construite au milieu des années 1960 en prévision du développement universitaire du quartier, elle a été réhabilitée en 2004-2005, avec un effort particulier dans les espaces communs.

Mais, au coeur du quartier Pissevin, cette cité universitaire pose des problèmes lourds d'insécurité aux étudiants. Cette année, suite à une visite du préfet, des investissements importants ont été réalisés en matière de sécurité : grille de protection, vidéosurveillance, contrôles d'accès, ... Mais le taux de remplissage de la cité baisse toujours sensiblement de septembre à décembre pour se stabiliser autour des 60%.

Toutefois, aucune relocalisation n'est envisagée à court ou moyen terme et ce pour trois raisons principales :

- D'importants travaux de réhabilitation et de sécurisation ont été menés ces dernières années et de nouveaux projets d'investissement sont envisagés.
- La cité Matisse est sur un terrain de l'Etat avec un bail emphytéotique au bénéfice d'Habitat du Gard. Le CROUS a simplement signé une convention de gestion avec Habitat du Gard.
- La politique du CROUS s'oriente vers la réalisation de résidences universitaires offrant des T1 et studios intégrant les douches et les sanitaires. Si elle est détruite, l'offre particulièrement intéressante de la cité Matisse d'un point de vue financier (environ 100 € par mois après déduction de l'aide au logement sociale) ne pourra être reconstituée.

**2. Les résidences universitaires** neuves de Hoche et Clérisseau, la première implantée dans l'écoquartier Hoche Sernam, la deuxième dans le quartier Nord Gambetta, offrent 210 logements du studio au T2.

Les autres résidences universitaires sont la résidence Georges Besse, qui jouit d'une convention avec l'antenne voisine de l'Ecole des Mines d'Alès. Ce bâtiment d'une vingtaine d'années fera l'objet prochainement de travaux de réhabilitation.

Et enfin la résidence de la Tour Magne qui propose 134 logements à proximité du site Vauban.

Au total, l'offre actuelle du CROUS apparaît aujourd'hui suffisante puisque, si les résidences sont pleines, très peu de demandes non satisfaites ont été enregistrées par le CROUS pour la rentrée 2011-2012.

Les réalisations récentes ont étoffé l'offre de 210 unités, soit plus de 20% du parc. De plus, la deuxième tranche de l'écoquartier Hoche Sernam prévoit la réalisation de 140 nouveaux logements sociaux, en lien avec le regroupement et le développement de l'enseignement universitaire sur le site.

### UNE DEMANDE RELATIVEMENT FAIBLE DANS LES SEGMENTS DE DEMANDES SPÉCIFIQUES

L'enseignement supérieur de l'agglomération nîmoise accueille 23% d'étudiants étrangers.

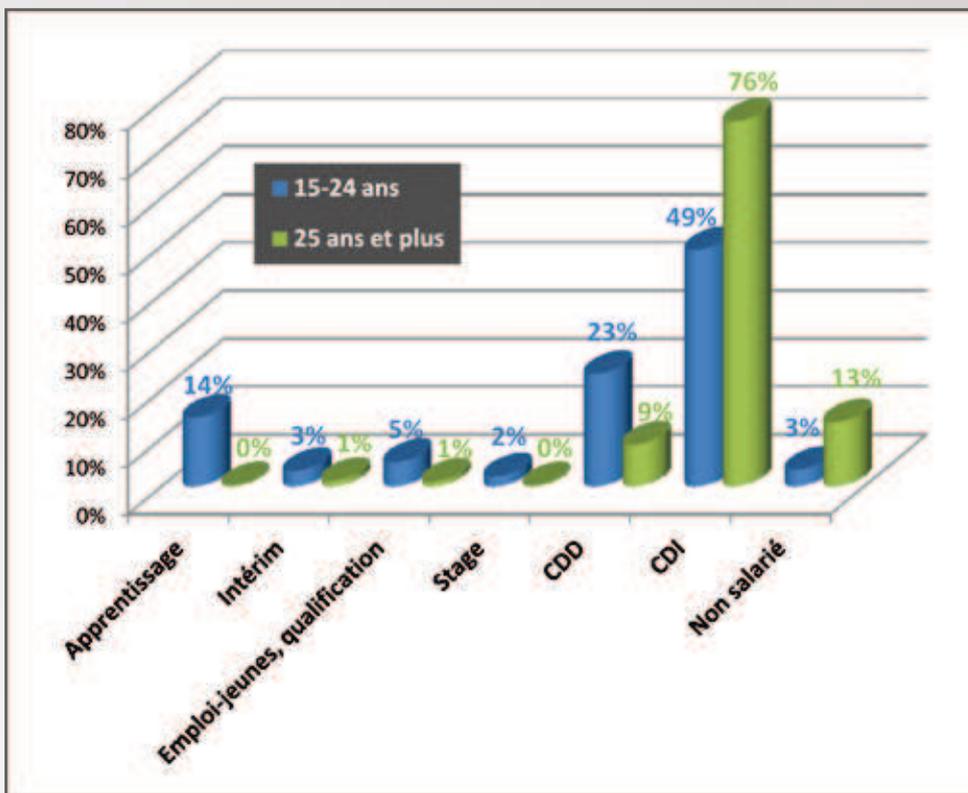
L'université UNîmes dispose d'une cellule handicap mais n'a pas de personnel formé à l'accueil des handicapés.

Dans la résidence universitaire neuve de Hoche, quatre studios de 23,2 m<sup>2</sup> sont adaptés au handicap, moyennant un loyer de 304,57 €.

Aujourd'hui, un seul studio est loué à un étudiant enregistré comme handicapé.

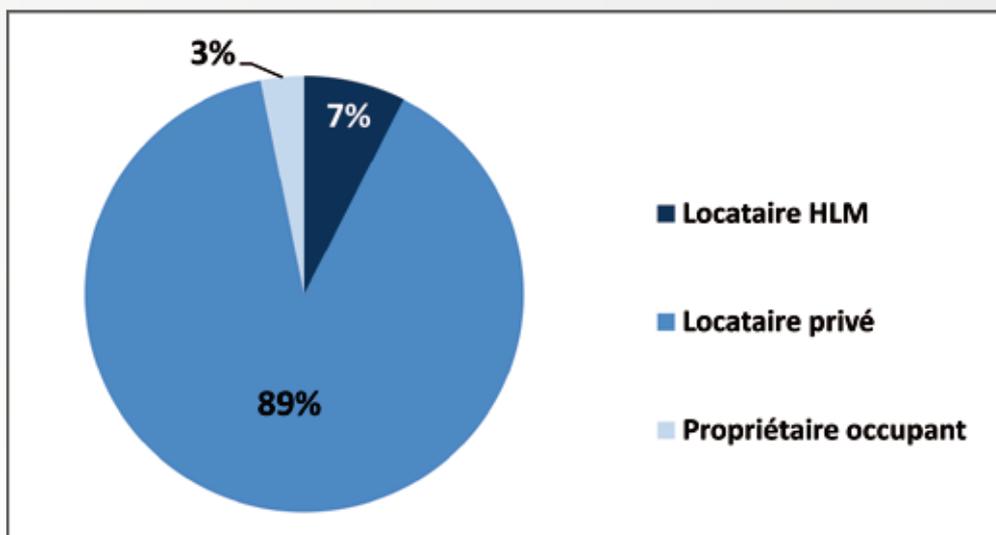
4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d’autonomie

Conditions d’emploi de la population active de Nîmes Métropole en 2008



Sources : Insee RP2008, calculs AUDRNA.

Statut d’occupation du logement des moins de 25 ans en 2010



Sources : Filocom 2010, MEDDTL d’après DGFIP, calculs AUDRNA.

## Les jeunes non étudiants : une décohabitation dans le parc locatif privé

### UNE POPULATION ATTIRÉE PAR LA VILLE CENTRE MAIS QUI RESTE PLUS LONGTEMPS CHEZ SES PARENTS

Dans Nîmes Métropole, 46 270 personnes ont entre 15 et 29 ans en 2007, soit 20% de la population. Hors population étudiante, elles représentent environ 35 000 jeunes, soit 15% de la population totale. Une proportion plus importante qu’en moyenne régionale et nationale et une population également plus précarisée avec une part de diplômés et d’étudiants moins forte.

Moins motorisée, plus dépendante de la proximité des transports en commun, des services et équipements mais également des lieux d’emplois et de formation, la population des 15-29 ans habite à près de 70% à Nîmes.

Toutefois, il faut avoir à l’esprit que, selon une étude réalisée à l’échelle nationale en 2002 par l’ADHAJ, 55% des jeunes français de moins de 26 ans résidaient chez leurs parents. Une situation de plus en plus courante, dénommée le «phénomène Tanguy», liée aux difficultés d’insertion professionnelle des jeunes et à la hausse des loyers.

Aujourd’hui, alors que le logement est une des clés de l’accès à l’autonomie des jeunes et représente un levier de socialisation, une frange de jeunes ayant quitté le domicile parental se résigne à des conditions de logement précaires au risque de basculer dans l’errance ou vers l’hébergement d’urgence.

### APRÈS DÉCOHABITATION, PRÈS DE 9 JEUNES SUR 10 SONT LOGÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Dans le territoire communautaire, quand la décohabitation est possible, l’accès au logement autonome est plus aisé dans le parc locatif privé qui accueille 89% des jeunes, étudiants ou non.

Le parc locatif privé, constitué de logements de petite taille et concentré à Nîmes répond aux capacités financières et aux besoins de mobilité des jeunes, le plus souvent en formation ou en situation d’insertion professionnelle, généralement précaire (stage, contrat à durée déterminée, apprentissage, période de chômage...).

Par ailleurs, le parc locatif public n’a pas vocation à répondre aux seuls besoins des jeunes puisqu’il s’adresse également aux personnes seules et aux couples. C’est pourquoi seulement 7% des moins de 25 ans sont locataires dans le parc HLM.

Ainsi, en 2010, ils ne représentent que 1,2% des locataires. Ce qui s’explique essentiellement par la relative lourdeur des procédures administratives préalables aux attributions, par des exigences de stabilité résidentielle telles que la rigidité de la durée du bail ou encore la concentration du parc dans certains quartiers dits «sensibles».

### UNE POPULATION EN SITUATION DE PRÉCARITÉ DANS SON ACCÈS A L’EMPLOI AYANT DES RÉPERCUSSIONS FORTES SUR SON ACCÈS AU LOGEMENT

Près de la moitié des 15-24 ans de Nîmes Métropole est en situation professionnelle précaire : stage, apprentissage, contrat à durée déterminée... Alors que 89% des 25 ans et plus en âge de travailler sont dans une situation professionnelle stable, soit salariés à durée indéterminée, soit en profession libérale.

Cette situation professionnelle rend l’accès au logement particulièrement difficile pour les jeunes en décohabitation.

D’une part, l’accès à la propriété est inenvisageable compte tenu de l’impossibilité de bénéficier d’un prêt immobilier sans revenus stables garantis.

D’autre part, la location dans le parc privé est de plus en plus difficile à cause de la pénurie de l’offre locative au regard de la demande qui permet aux propriétaires d’accroître leur exigence de solvabilité (montant des revenus du futur locataire ou de son garant, le contrat de travail...).

## 4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d'autonomie

Evolution du revenu mensuel médian des jeunes de moins de 30 ans entre 2002 et 2009

	2002		2009	
	Nîmes Métropole	France métropolitaine	Nîmes Métropole	France métropolitaine
Moins de 30 ans	838	1112	1057	1319
Ensemble de la population	1119	1259	1357	1530

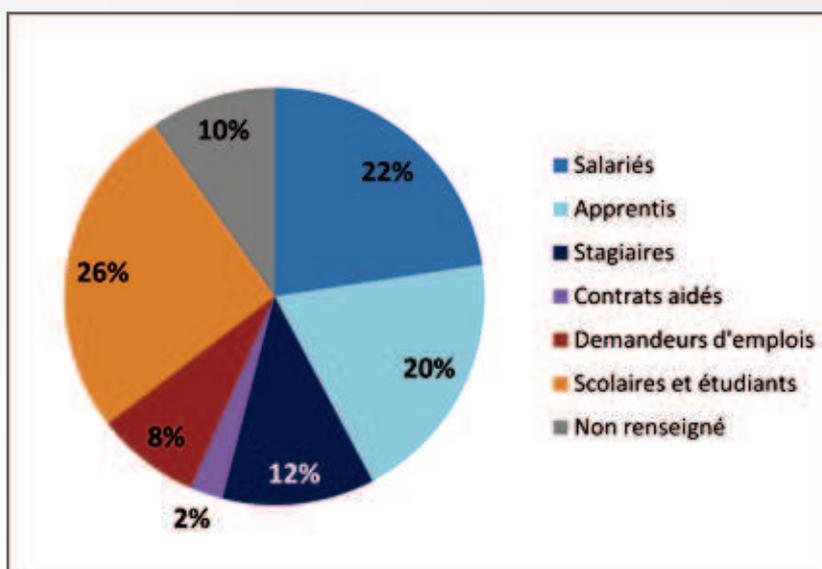
Sources : Insee DGI revenus fiscaux des ménages, calculs AUDRNA.

### Les Résidences Habitats Jeunes de Nîmes Métropole au 1er janvier 2012

Nom de la résidence	Adresse	Gestionnaire	Nombre de logements	Nombre de places
Résidence Albaric	Rue Jean Reboul Nîmes	Association Foyer du Jeune Homme	79	85
Résidence Charles Gide	Impasse Messenger Nîmes	Résidence sociale FJT Charles Gide	134	182
Résidence La Reinette	Rue des Garons Nîmes	Association Foyer de Jeunes Travailleurs La Reinette	100	100
Résidence Monjardin	Rue Fénelon Nîmes	FJT Monjardin	50	62
<b>TOTAL</b>			<b>363</b>	<b>429</b>

Sources : DDCS du Gard, calculs AUDRNA.

### Conditions d'emploi des jeunes ayant quitté des résidences au cours de l'année 2010



Sources : URHAJ Languedoc-Roussillon, calculs AUDRNA.

En lien direct avec leurs conditions d’emplois, les revenus des moins de 30 ans sont inférieurs de plus de 20% aux revenus de l’ensemble de la population dans le territoire communautaire en 2009.

Le revenu médian mensuel des jeunes de Nîmes Métropole par UC est de 1 057 € en 2009. Il était de 838 € en 2002, soit une hausse de 26% et une situation qui s’est améliorée sur la période (hausse de 21% des revenus pour l’ensemble de la population de Nîmes Métropole).

A l’inverse, la situation des jeunes s’est détériorée en France métropolitaine entre 2002 et 2009 puisque la hausse de leurs revenus a été moins forte que celle de l’ensemble de la population.

### Une offre en Résidences Habitats Jeunes à adapter aux besoins des jeunes

#### UNE OFFRE DE PLUS DE 400 PLACES EN STRUCTURES COLLECTIVES POUR SE CONSTRUIRE UN PARCOURS RÉSIDENTIEL

Les jeunes qui décohabitent peuvent se loger dans les Résidences Habitat Jeunes (anciennement Foyers de Jeunes Travailleurs) implantées à Nîmes.

Les quatre résidences existantes proposent 372 logements qui permettent d’accueillir 445 personnes au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Elles ne s’adressent plus uniquement aux jeunes travailleurs mais à tous les jeunes actifs, en insertion ou en mobilité, âgés de 16 à 30 ans.

Si, de manière exceptionnelle, les résidences accueillent des personnes en situation d’urgence ou de rupture familiale, leur rôle est de faciliter l’autonomisation des jeunes et de les aider dans leur parcours résidentiel. Entre structure d’hébergement et parc privé, les RHJ exigent un revenu minimum mensuel d’environ 350 €.

A la résidence Monjardin, implantée en coeur de ville à Nîmes, les chambres simples sont louées de 450 à 500 €/mois et les chambres doubles de 370 à 400 €/mois. La caution est de 250 €, elle est de 160 € à Albaric, des montants raisonnables par rapport aux pratiques dans le parc locatif privé banal. Des services complémentaires à des prix adaptés sont proposés : laverie, restauration, etc...

Mais les atouts des RHJ sont leur rôle social. Chaque structure dispose d’animateurs et d’éducateurs spécialisés qui accompagnent les résidents, notamment pour faciliter l’accès vers un logement autonome des jeunes qui quittent les résidences. Des animations et des partenariats avec différentes structures associatives permettent de diversifier les activités proposées (sport, danse...).

#### UN ACCUEIL DE JEUNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE, DONT LES DURÉES DE SÉJOUR S’ALLONGENT

En 2010, les quatre Résidences Habitats Jeunes (anciens Foyers de Jeunes Travailleurs) de Nîmes accueillent 582 jeunes dont près de 60% d’hommes.

Les résidents ayant quitté les résidences au cours de l’année 2010 ont effectué une durée moyenne de séjour de 7 mois et demi. Une durée relativement longue qui s’explique par les difficultés d’accès au logement banal et par l’environnement social de qualité offert dans les résidences.

Une durée qui tend à s’allonger : en 2008, le séjour moyen à la résidence Monjardin était de 5 mois. Tandis que les séjours de plus d’un an étaient exceptionnels (6%) et les séjours de moins de 3 mois plus fréquents (40%).

Environ 20% des résidents ont effectué des séjours fractionnés, en fonction de leur parcours professionnel et personnel au cours de l’année.

Parmi les 350 jeunes sortis au cours de l’année 2010, un tiers est dans un processus d’insertion professionnelle (apprentissage, contrat de professionnalisation, stage...) tandis qu’un près d’un quart est salarié, le plus souvent en contrat à durée déterminée.



4.1. Le logement des jeunes et des étudiants, un besoin d'autonomie



*La cour intérieure de la résidence Monjardin.*



*Une chambre de la résidence La Requette.*

Il est important de noter que la part de demandeurs d’emplois accueillie dans les RHJ, située autour de 8%, est nettement inférieure au taux de chômage constatée chez les 15-29 ans.

Les scolaires, parfois en rupture familiale, mais également les étudiants, représentent plus d’un quart des résidents. Les services et la vie sociale offerts dans les RHJ expliquent la présence d’étudiants. Quelques étudiants étrangers sont également accueillis, de manière marginale toutefois.

### Une réorganisation des résidences et de nouvelles initiatives

#### UNE MUTUALISATION DES 4 RÉSIDENCES HABITAT JEUNES DE NÎMES, LE DÉVELOPPEMENT D’UNE OFFRE DIFFUSE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Les quatre RHJ que compte la Communauté d’agglomération sont en phase de mutualisation afin d’assurer leur pérennité et le maintien de leurs équilibres financiers. L’objectif est de mutualiser les moyens, diminuer les coûts et rationaliser la gestion afin de proposer un accueil diversifié et complémentaire entre les quatre structures qui permette de poursuivre l’accompagnement des jeunes.

Aujourd’hui, l’offre en structure collective apparaît suffisante mais peu adaptée aux demandes des jeunes. Elle est constituée majoritairement de chambres qui n’intègrent pas de douche, voire pas de sanitaire. Seule la résidence de Monjardin connaît un taux de remplissage de 100%. Ce taux est de l’ordre de 90% à Albaric et de 60% à la Reinette.

Outre la réorganisation interne et l’amélioration des structures collectives pour accroître leur taux de remplissage, l’objectif est de développer une offre dans le parc classique, en collaboration avec les bailleurs sociaux et le CROUS notamment. Car, si elles peuvent être amenées à le faire, les associations gestionnaires des RHJ n’ont pas vocation, ni les moyens d’acquérir et d’entretenir un parc de logements locatifs. Ainsi, d’ici 2016, 16 studios, répartis dans le parc privé classique, devraient être proposés à la location par les RHJ. Ils seront rattachés aux structures collectives existantes.

En ce sens, en juillet 2012 seront mis en service 9 logements (3 T1, 3 duplex et 3 studios) offrant 16 places suite à l’acquisition-amélioration de « l’hôtel de la Mairie », pour lesquels les réservations sont déjà complètes.

#### UNE DÉMARCHE INNOVANTE : L’AGENCE IMMOBILIÈRE À CARACTÈRE SOCIAL (A.I.C.S.) POUR LES JEUNES

Dans sa volonté d’accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel, la résidence Monjardin ouvrira à la fin du mois de septembre 2012 une agence immobilière à caractère social.

Soumise aux mêmes règles qu’une agence immobilière (loi Hoguet), l’AICS aura pour mission de proposer aux jeunes des biens immobiliers au loyer inférieur jusqu’à 30% aux prix de marché. Pour convaincre les propriétaires de s’engager dans cette démarche, l’AICS propose des frais d’agence moins élevés et surtout de s’occuper de l’ensemble des tracas liés à la location d’un logement : impayés, nuisances sonores, dégradations...

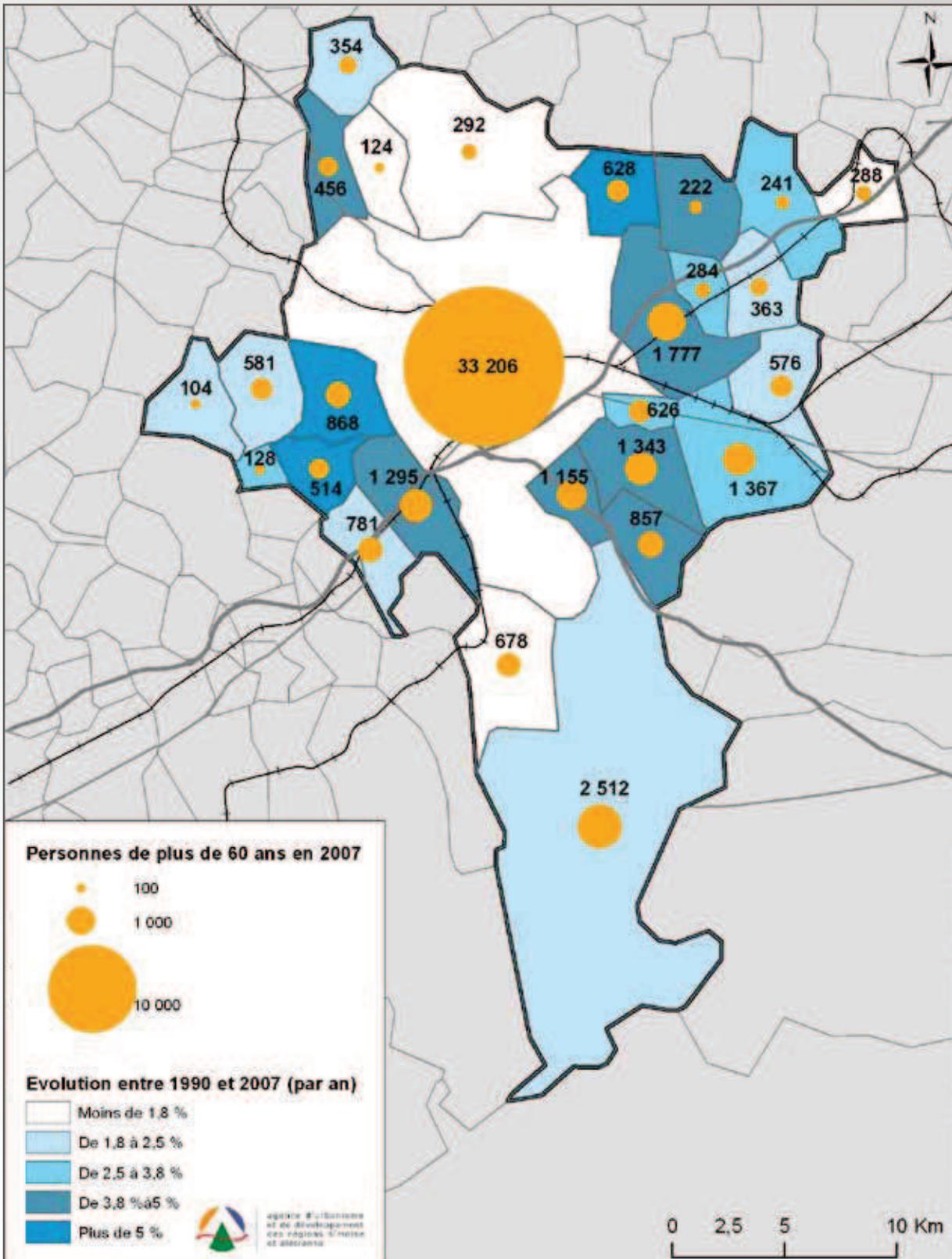
Cette démarche facilite la recherche de logements pour des jeunes dont l’image auprès des bailleurs est généralement négative et synonyme de difficultés. Elle permet également de faire bénéficier les jeunes de loyers moins élevés, tout en restant dans le parc locatif privé classique.

Parallèlement, un espace Habitat Jeunes sera également inauguré à la fin du mois de septembre 2012. Le projet, inscrit dans le P.D.A.L.P.D. 2007-2012, et porté par trois acteurs principaux : la résidence Monjardin, l’Association pour le Logement dans le Gard (A.L.G.) et l’Espelido.

Cet espace sera un lieu d’accueil, d’information, d’instruction, de prévention et de traitement des problèmes des jeunes en matière d’hébergement et de logement.

» 4.2. Des seniors et personnes à mobilité réduite en recherche d'autonomie

Nombre de seniors en 2007 et évolution depuis 1990



Sources : IGN BD TOPO V2 2008, ROUTE 500, Insee RP2007, calculs AUDRNA.

## » 4.2. Des seniors et personnes à mobilité réduite en recherche d’autonomie

### Des seniors beaucoup plus nombreux dans les années à venir

La population française vieillit. L’espérance de vie des Français a progressé d’environ un trimestre tous les quatre ans durant les vingt dernières années et la moyenne d’âge de la population française n’a cessé d’augmenter.

Nîmes Métropole n’échappe pas à cette tendance et cette évolution pose aux collectivités la question de la solidarité intergénérationnelle, du point de vue de l’offre en établissements spécialisés et de l’adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

#### 20 000 PERSONNES DE PLUS DE 75 ANS DANS NÎMES MÉTROPOLÉ EN 2007

En 2007, la Communauté d’agglomération compte 51 620 personnes de plus de 60 ans, soit 22,3% de la population, en hausse plus rapide que l’ensemble de la population (+26% contre +17% entre 1990 et 2007). Leur part était de 20,5% en 1990. En 2020, ils devraient représenter plus de 26% de la population.

Nîmes Métropole compte près de 20 000 personnes de plus de 75 ans (19 746) au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Ils représentent 8,5% de la population, soit une proportion inférieure à celle observée dans le département (9,2%) et dans la région Languedoc-Roussillon (10%), compte tenu notamment de l’importance des jeunes et des actifs dans un pôle urbain comme l’agglomération nîmoise.

Toutefois, en 1990, la Communauté d’agglomération comptait moins de 15 000 personnes de plus de 75 ans (14 709), soit 7,4% de la population d’alors. Cette population a donc augmenté de 34% en une quinzaine d’années, deux fois plus rapidement que l’ensemble de la population.

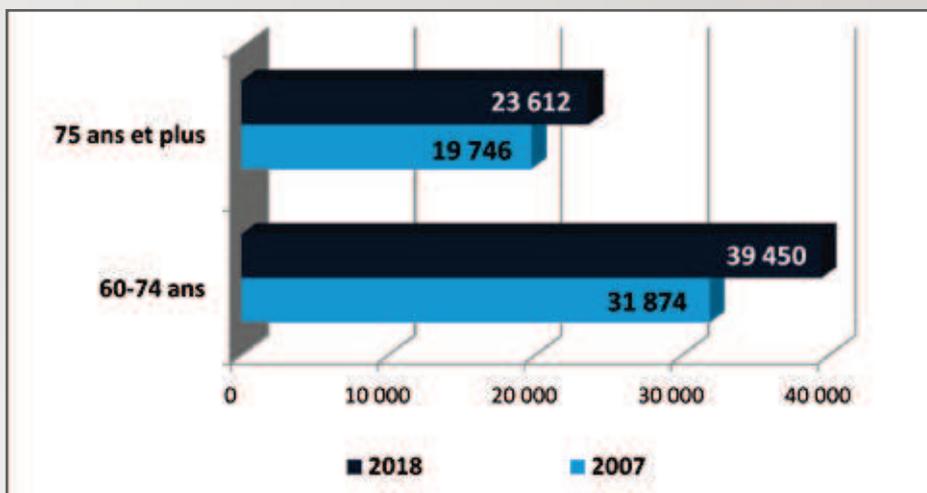
L’indice des personnes âgées<sup>1</sup> est de 38 dans Nîmes Métropole, un niveau équivalent à la moyenne gardoise, en légère augmentation depuis 1999. Ce qui signifie que 38% des plus de 60 ans ont plus de 75 ans. Avec l’arrivée à l’âge de la retraite (catégorie des 60-74 ans) des générations du baby-boom et celle des classes d’âges dites «creuses» de l’entre-deux-guerres dans la catégorie des plus de 75 ans, cet indice devrait baisser jusqu’en 2025. Avant de repartir à la hausse à partir de 2030, dans un contexte général de forte progression des plus de 60 ans.

En 2018, si l’on projette les tendances au regard de la pyramide des âges actuelles, Nîmes Métropole devrait compter plus de 63 000 personnes de plus de 60 ans, dont près de 24 000 de plus de 75 ans. Soit un accroissement de près de 11 500 personnes en valeur absolue.

1. L’indice de personnes âgées (IPA) est le rapport entre le nombre de 75 ans et plus et le nombre de personnes de 60 ans et plus. Il permet de mieux définir les caractéristiques des personnes âgées et leurs besoins.

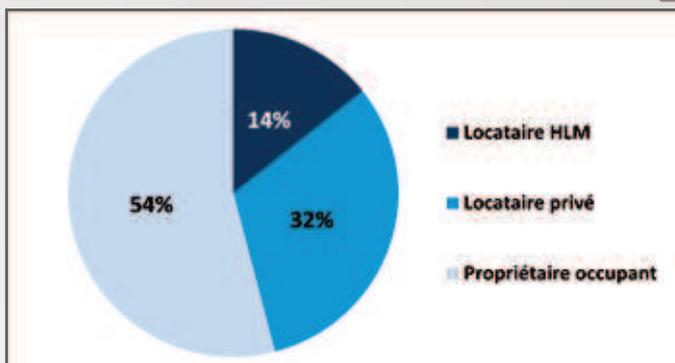
## 4.2. Des seniors et personnes à mobilité réduite en recherche d'autonomie

Projection de la population de plus de 60 ans en 2018 dans Nîmes Métropole

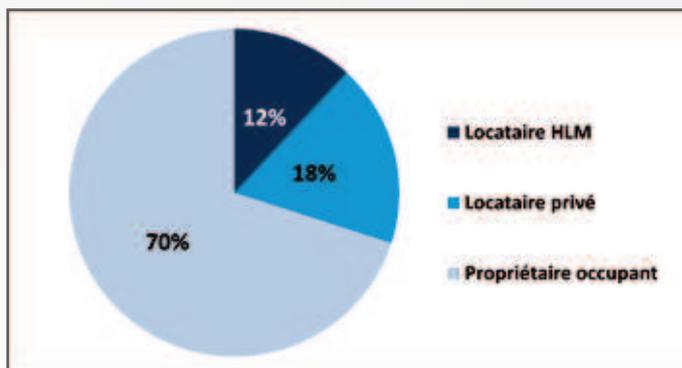


Sources : Insee RP2007, calculs ADRNA.

Statut d'occupation des ménages de Nîmes Métropole en 2010



Statut d'occupation des ménages de 60 ans et plus en 2010



Sources : Filocom, calculs ADRNA.

Typologie des logements occupés par les seniors en 2008

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
65-79 ans	2%	10%	24%	33%	20%	11%	100%
80 ans ou plus	3%	13%	30%	30%	16%	8%	100%
Ensemble	6%	14%	23%	29%	18%	11%	100%

Sources : Insee RP2008 exploitation principale, calculs ADRNA.

### UNE FORTE PROPORTION DE FEMMES SEULES

Une des conséquences souvent oubliée du vieillissement est la solitude.

Dans la Communauté d’agglomération, 49% des ménages de plus de 65 ans sont constitués de personnes seules. Après 80 ans, ce taux monte à 62%.

Cette solitude touche principalement les femmes, et s’explique par la différence d’espérance de vie entre les sexes. 55% des seniors vivant dans Nîmes Métropole sont des femmes, et cette proportion se renforce avec l’âge : 67% à partir de 80 ans.

Cette solitude peut être vecteur d’un sentiment d’isolement, particulièrement dans les quartiers pavillonnaires des communes périphériques lorsque l’on sait que l’usage de la voiture recule avec l’âge. Cette situation motive parfois les personnes âgées à choisir des modes d’hébergement collectif alors qu’ils n’ont pas forcément de problème de mobilité ou d’autonomie.

### UNE POPULATION CONSTITUÉE DE PROPRIÉTAIRES DE GRANDS LOGEMENTS, PLUS PARTICULIÈREMENT EN PÉRIPHÉRIE

D’une manière générale, en France, les seniors sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale.

En 2008, dans Nîmes Métropole, les ménages âgés de 65 ans et plus sont à plus de 70% propriétaires de leur logement. Tandis que 12% d’entre eux habitent un logement social et 18% sont locataires dans le parc privé. A Nîmes, 61% des seniors sont propriétaires et 37% locataires, répartis entre 21% dans le parc privé et 16% dans le parc HLM.

La proportion de propriétaires monte à 85% dans les communes de Nîmes Métropole hors Nîmes. Dans ces communes qui se sont fortement développées dans les années 1970 et 1980 à travers la réalisation de nombreux lotissements, le vieillissement de la population se fait déjà ressentir de manière plus marquée et devrait s’accélérer dans les années à venir.

Avec la baisse des revenus, qui peut s’expliquer par le décès d’un conjoint, et la baisse de la mobilité, on constate un net retour en ville des personnes de plus de 80 ans. Ils recherchent alors prioritairement un trois pièces, voire un deux pièces et libèrent un plus grand logement, acquis au cours de la vie active mais plus adapté aux besoins liés au vieillissement.

Aussi, dans les années à venir, la poursuite du vieillissement va renforcer ce phénomène et le logement des seniors va constituer un levier permettant de relancer les migrations résidentielles. Ce qui permettra de proposer aux jeunes ménages des produits (maison avec jardin) qu’ils sont aujourd’hui de plus en plus souvent contraints d’acquérir hors du territoire communautaire. Car en 2010 plus de la moitié des propriétaires sont âgés de plus de 60 ans.

## 4.2. Des seniors et personnes à mobilité réduite en recherche d'autonomie

Les établissements d'hébergement de personnes âgées au 1er janvier 2012

Commune	Etablissement	Nombre de lits et places	Gestion	Statut	Habilitation
Bernis	La Thébaïde	70	Lucratif	Privé	
Bouillargues	Résidence du Languedoc	50	Associatif	Privé	Oui
Cabrières	Les Caprésianes (Hôp. d'Uzès)	48	MR Publique	Public	Oui
Garons	Les Cinq sens	77	Lucratif	Privé	
La Calmette	La Régordane	18	Associatif	Privé	
Manduel	Les Marguerites	42	FL CCAS	Public	Oui
Marguerittes	Le Colombier - Chanaleilles	30	FL CCAS	Public	
Milhaud	Les Jardins de Médicis	59	Lucratif	Privé	
Nîmes	ANADA (accueil de jour autonome)	0	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	CHU Nîmes EHPAD	320	Hopital	Public	Oui
Nîmes	CHU Nîmes USLD	190	Hopital	Public	Oui
Nîmes	Clair Soleil	58	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	Indigo (Jeanne d'Arc)	84	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	La Montagnette	49	FL CCAS	Public	Oui
Nîmes	Le Richelieu	76	Associatif	Privé	
Nîmes	Le Sully	36	Associatif	Privé	
Nîmes	L'Enclos Rey	25	FL CCAS	Public	Oui
Nîmes	Les Oliviers de Thalès	75	Lucratif	Privé	
Nîmes	Les Soléiades	90	Lucratif	Privé	
Nîmes	Korian Mas de Lauze	80	Lucratif	Privé	
Nîmes	Lumière et paix	102	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	Ma Maison	134	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	MSP Les jardins de la MSP	95	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	MSP Quai de la Fontaine	71	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	MSP rue de sauve	0	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	ORPEA	87	Lucratif	Privé	
Nîmes	St Joseph	63	Associatif	Privé	Oui
Nîmes	Val Grézan	16	Associatif	Privé	
St Chaptes	La Capitelle	38	Lucratif	Privé	
St Gilles	Les Jonquilles	50	MR Publique	Public	Oui
<b>Total</b>		<b>2133</b>			

Sources : Conseil Général du Gard, Direction d'Appui chargée du suivi des établissements, AUDRNA.

### EHPAD : UN TAUX D'ÉQUIPEMENT SUPÉRIEUR À LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE MAIS QUI MASQUE DES BESOINS

La vieillesse ne se résume pas à la dépendance. Actuellement, plus de 90% des personnes âgées vivent chez elles sans connaître de perte d'autonomie.

Tous les acteurs s'accordent sur le désir des personnes de demeurer avant tout à domicile et la dimension positive de l'approche par l'autonomie, facteur de reconnaissance sociale des personnes handicapées ou dépendantes.

C'est pourquoi l'entrée dans les structures collectives, autorisée dès l'âge de 60 ans, est de plus en plus tardive, lorsque le maintien à domicile n'est plus possible. Compte tenu de l'accroissement de l'espérance de vie en bonne santé, l'âge moyen d'entrée en foyer se situe dans le Gard autour de 85 ans et l'espérance de vie y est en moyenne de 2 à 3 ans.

Mais cette entrée tardive en structure d'hébergement pour personnes âgées est également liée au coût que représente cette prise en charge pour le senior et sa famille.

Toutefois, des disparités apparaissent si l'on regarde de manière plus fine la situation dans le département et dans le territoire communautaire.

Ainsi, malgré des créations récentes puisque des unités Alzheimer sont créées dans les nouveaux EHPAD, le nombre de places en unités d'Alzheimer est insuffisant. Les besoins sont en forte croissance et les patients doivent attendre plusieurs mois sur liste d'attente.

De même, le C.H.U. de Nîmes compte 190 lits en unité de soins longue durée, une offre insuffisante aujourd'hui.

Dans le département, 87% des EHPAD sont remplis. Des maisons de retraites privées non habilitées ne sont pas complètement occupées car leur coût apparaît en décalage avec les revenus et capacités financières des ménages gardois.

### LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ORGANISATION SOCIALE ET MÉDICO-SOCIALE EN FAVEUR DE L'AUTONOMIE DES PERSONNES

Adopté le 17 novembre 2011 par le département du Gard, compétent en la matière, le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur de l'autonomie des personnes portant sur la période 2011-2014 s'inscrit en continuité du précédent schéma gérontologique 2004/2009 et du schéma en faveur des personnes en situation de handicap 2004/2008.

Avec 2 133 places, le taux d'équipements de Nîmes Métropole est aujourd'hui de 108 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus, inférieur au taux national de 121 places mais supérieur aux taux départementaux et régionaux situés à 103 et 91 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus.

Un effort de rattrapage important a été réalisé ces dernières années, conformément aux objectifs des précédents schémas portant sur la période 2004-2009 qui avaient pour but la création de plus de 1 000 lits à l'échelle du département, objectif ayant été dépassé.

Le nouveau schéma réoriente ses actions sur le maintien à domicile, le soutien à l'autonomie des personnes et le respect de leurs choix de vie.

En parallèle, l'objectif est de développer des structures innovantes d'habitats regroupés afin d'offrir aux personnes en perte de mobilité des solutions modulables, évolutives et accessibles financièrement.

### » 4.4. Les gens du voyage et la problématique de la sédentarisation



*L'aire d'accueil des gens du voyage de Nîmes offre une capacité de 40 emplacements.  
Elle est située chemin de Cantepedrix, en limite communale avec Milhaud.*

## 4.4. Les gens du voyage et la problématique de la sédentarisation

### Une prise de compétence récente de la Communauté d’agglomération

#### DE LA RECONNAISSANCE D’UN MODE D’HABITER À UNE PRISE DE CONSCIENCE POLITIQUE

Les formes nomades d’habiter ont été reconnues par la loi de 2000 dite Besson 2 et inscrites dans le droit de l’habitat.

La question de l’habitat des gens du voyage relève de la responsabilité de l’Etat et du Conseil Général du Gard.

Le Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage du Gard (SDAHGV) est le document de référence qui organise l’installation des gens du voyage par la mise à disposition d’aires d’accueil et de dispositifs d’accompagnement social. Le nouveau schéma, portant sur la période 2012-2018, soit quasiment la même période que le PLH, a été validé récemment.

Le précédent schéma, publié le 31 mars 2004, prévoyait la réalisation de 65 places sur 5 communes (Manduel, Marguerittes, Bouillargues, Saint-Gilles) et la réhabilitation des 40 places de Nîmes. Il a permis la réhabilitation de l’aire d’accueil de Nîmes mais n’a pas donné lieu à la réalisation de nouvelles aires d’accueil. A titre de comparaison, le niveau de réalisation national des prescriptions des schémas approche les 40%.

Toutefois, le 26 septembre 2011, le Conseil communautaire de Nîmes Métropole a délibéré en faveur de la prise en charge de la compétence de l’accueil des gens du voyage et des moyens financiers vont être mis en oeuvre pour réaliser les aires d’accueil nécessaires.

#### LA PRÉSENCE DES GENS DU VOYAGE DANS NÎMES MÉTROPOLE

La plus grande concentration des gens du voyage dans le département se fait principalement autour de l’agglomération de Nîmes qui représente un lieu de croisement important.

Pour autant, l’aire d’accueil de Nîmes est rarement occupée à taux plein, en particulier en période estivale. Ce qui s’explique par une aire qui ne correspond pas au confort attendu aujourd’hui. Elle est désormais gérée par le service habitat de Nîmes Métropole depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 et le transfert de compétence.

#### 4.4. Les gens du voyage et la problématique de la sédentarisation



*Le phénomène de cabanisation observé dans le secteur de la Croix d’Aspouze, situé le long de la rue des Amandiers, entre l’autoroute A9 et la ligne de chemin de fer Nîmes-Sète.*

*Le secteur concerné est estimé à 8 ha dont environ 3,5 ha sont occupés par les gens du voyage.*

*On estime à environ 150 personnes la population des gens du voyage sédentarisés sur ce site, dans des conditions insalubres, sans eau ni électricité.*

*Les typologies de cette occupation vont de la construction en dur avec clôture aux rassemblements de plusieurs caravanes sur un vaste terrain en passant par des caravanes isolées sur des terrains plus ou moins clos.*



*Les terrains concernés, propriétés de leurs occupants, sont classés en zone INA au POS et donc inconstructibles.*

*Ils sont situés en partie en zone inondable et sont concernés par le projet d’ASF de création d’une aire sécurisée de poids-lourds de 100 places sur environ la moitié du secteur.*

## La question prioritaire de la sédentarisation des gens du voyage

### L’HABITAT DES SÉDENTAIRES

La problématique logement des gens du voyage qui ont cessé de voyager est aussi récurrente que complexe. Ils vivent souvent de revenus très précaires ou de minimas sociaux et ils n’ont pas droit aux prestations logement, en raison de leur mode d’habitat non reconnu par la législation. Ils ne sont pas non plus éligibles aux prêts immobiliers pour accéder à la propriété.

La plupart des familles sédentarisées de l’agglomération sont dans des situations «non conformes». Il s’agit de caravanes, mobil-homes ou auto-constructions installées ou réalisées sur des terrains publics ou privés peu ou pas aménagés. Ces terrains sont situés assez fréquemment en zones inconstructibles et un nombre important est en zones inondables.

De nombreuses situations litigieuses au regard du droit de l’urbanisme et de l’habitat ont ainsi été recensées dans le SDAGV : installation non autorisée, absence de branchements électrique et/ou d’eau. Malgré une présence ancienne des familles sur le site dans la plupart des cas.

En parallèle, un phénomène d’assez grande ampleur est observé dans la Communauté d’agglomération, celui de la cabanisation. Il ne touche pas uniquement les gens du voyage.

### LE CAS SPÉCIFIQUE DE MILHAUD

Milhaud compte une importante population de gens du voyage sédentarisés, implantée sur des terrains publics ou privés, situés en zone non constructible. La commune apparaît comme le cas le plus critique des situations résidentielles problématiques de gens du voyage sédentarisés dans le Gard.

Il s’agit principalement du lieu-dit «La Croix d’Aspouze», un site particulièrement problématique du point de vue des conditions sanitaires (absence de raccordement au réseau d’eau potable). Le SDAGV estime à 250 le nombre de personnes présentes sur ces terrains dont l’état d’insalubrité est important, bien que la mairie ait raccordé le secteur au réseau électrique.

Les abords de l’aire d’accueil sont également occupés par des familles vivant en habitat précaire (cabanons, caravanes, mobil homes...).

Enfin, le site de Mas de Chalon accueille plusieurs familles sédentaires propriétaires de leurs terrains. Entre 30 et 40 caravanes y sont installées. Une procédure d’expulsion est en cours à la demande de la mairie.

Au total, ce sont plus de 500 personnes en situation de mal logement qui sont identifiées sur la commune dans le SDAGV. Ils sont confrontés à des problèmes évidents d’insalubrité et d’activités économiques polluantes non organisées. Ces situations s’inscrivent dans des situations foncières et réglementaires multiples et imbriquées qui aggravent les conséquences de situations individuelles déjà difficiles.

## Les populations spécifiques : de nouveaux besoins

.....

### Points clés

Une offre suffisante en résidences privées à destination des étudiants, qui s'installent dans le parc locatif privé, en colocation assez souvent.

Un développement de l'offre en CROUS ces dernières années.  
Une problématique lourde d'insécurité à la cité universitaire Matisse dans le quartier Pissevin.

Une offre en structure collective à destination des jeunes (Résidences Habitat Jeunes) qui ne fait pas le plein.

4 000 personnes de plus de 75 ans supplémentaires d'ici 2018.  
Une population de personnes souvent seules et propriétaires de grands logements.

Un taux d'équipement globalement satisfaisant en structures d'hébergement collectif pour personnes âgées (EHPAD, MARPA...).  
Une offre déficitaire pour certains types de chambres.

Un besoin de trois aires d'accueil supplémentaires et un phénomène de sédentarisation des gens du voyage marqué par une cabanisation et des conditions de vie insalubres.

# Enjeux



Intégration des logements de petite taille (studio, P1, P2) dans les opérations proches des sites d'enseignement supérieur.



Maintien d'une offre de qualité de logements CROUS. Veille particulière autour de la cité Matisse, à intégrer dans un éventuel programme de rénovation urbaine du quartier.



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



Incitation et aides à l'adaptation des logements à la perte de mobilité. Accompagnement des mutations dans les lotissements par une politique publique adaptée (veille foncière, convention EPF).



Maintien d'un taux d'équipement suffisant en privilégiant les structures publiques ou habilitées et développement de chambres en unités spécifiques (Alzheimer notamment).



Réalisation des aires d'accueil nécessaires et intervention dans les secteurs d'habitat précaire sédentarisé, en particulier à Milhaud.



# CHAPITRE 5

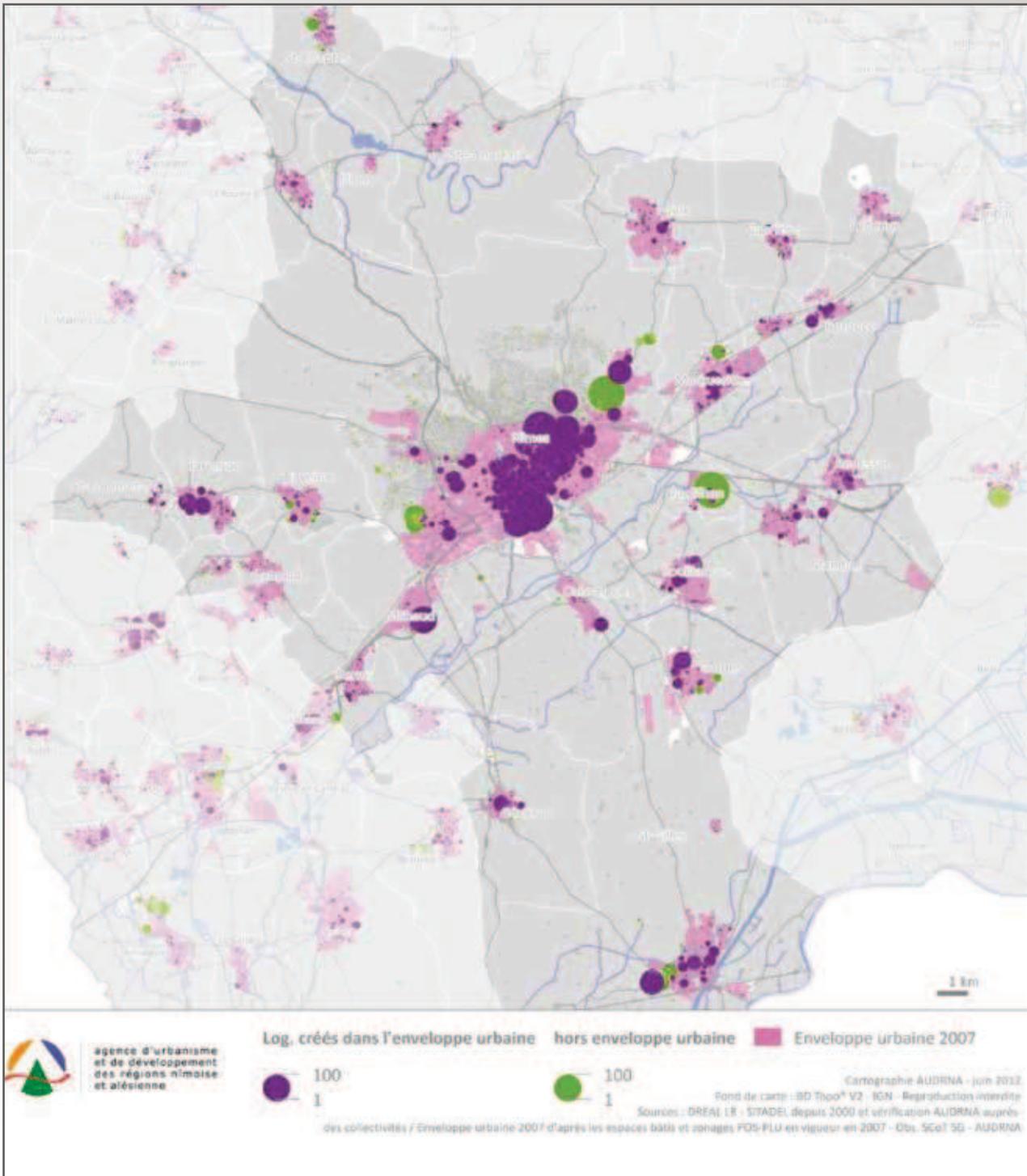


L'habitat,  
composante  
d'un projet de  
développement  
durable du territoire

Chapitre 5 - L'habitat, composante d'un projet de développement durable du territoire

» 5.1. Un développement relativement maîtrisé de l'habitat depuis 2007

Construction neuve et maîtrise de l'étalement urbain entre 2007 et 2010



## Un développement relativement maîtrisé de l’habitat depuis 2007

### LA MISE EN PLACE D’OUTILS POUR MESURER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La limitation de la consommation foncière et de l’étalement urbain constitue un objectif majeur commun aux documents cadres approuvés en 2007 et qui régissent la planification et la programmation sectorielle sur le territoire de Nîmes Métropole (SCoT, PLH et PDU). Cette disposition conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains est désormais renforcée par les lois dites « Grenelle I et II ».

Pour procéder au suivi de cet objectif, la délimitation des taches urbaines des communes a été réalisée pour l’année de référence 2007 dans le cadre de l’observatoire du SCoT du Sud du Gard. Ces taches correspondent au contour précis des parcelles bâties autour de chaque entité urbaine ou rurale (ville, village, hameau) et reconnues dans les documents d’urbanisme en tant que telle.

Si l’on excepte les grandes emprises naturelles de plus de 50 hectares insérées dans le tissu urbain de Nîmes, l’ensemble des taches urbaines totalisent plus de 9 100 hectares soit 14% de la superficie totale du territoire. Le taux s’élève à 31,8% du territoire communal pour Nîmes et à 7,6% pour l’ensemble des autres communes de Nîmes Métropole.

Ces ratios qui témoignent d’un territoire a priori préservé de l’étalement urbain par rapport à d’autres agglomérations s’expliquent, non par une forte densité, mais par l’étendue de plusieurs communes, comme Nîmes et Saint-Gilles.

L’actualisation de ces taches urbaines courant 2012 et 2013 permettra de calculer l’extension urbaine avérée depuis 2007.

### LES PREMIERS EFFETS DE LA MAÎTRISE DE LA POLITIQUE CONCERTÉE DE MAÎTRISE DE L’ÉTALEMENT URBAIN

La limitation de l’étalement urbain s’illustre par une mesure du SCoT qui précise que 50% des besoins en construction à venir sur Nîmes doivent se situer dans l’enveloppe urbaine. Cette règle étant de 33% pour les autres communes.

Là encore, dans le cadre de l’observatoire du SCoT, ont été définies les enveloppes urbaines de chaque commune, le critère de sélection étant de retenir les parcelles bâties et viabilisées comprises dans les zones U et AU des POS ou PLU en vigueur en 2007.

La géolocalisation précise des permis de construire permet de calculer la part des logements produits par construction pure ou par travaux sur bâti existant au sein des enveloppes urbaines, de 2007 à 2010.

Il apparaît qu’à l’échelle de l’agglomération le taux est très satisfaisant puisque 79% des logements construits après l’approbation du SCoT et du PLH se situent à l’intérieur de l’enveloppe urbaine.

L’analyse par secteur révèle que le territoire de Vistre Costières s’avère le plus vertueux avec 88% des logements produits dans l’enveloppe urbaine, suivi de près par les territoires des garrigues (87%), de Nîmes (82%), de la Vaunage (79%), d’Est costières (76%), de la Gardonnenque (72%). Le plus faible taux enregistré concerne Saint-Gilles (54%) qui a connu une extension récente avec l’ouverture à l’urbanisation du PAE quartier Ouest notamment.

Il convient de noter dans le cas de Nîmes que le taux est minoré à cause de l’opération Mas de Teste - Citadelle qui se situe en dehors de l’enveloppe urbaine mais à l’intérieur de la tache urbaine.

Ces premières tendances, favorables au regard de l’objectif de la maîtrise de l’étalement urbain, s’expliquent par plusieurs facteurs : la prise de conscience que l’on ne pouvait plus s’étendre toujours davantage, l’explosion du coût du foncier, l’arrivée à saturation de nombreux POS et PLU mais aussi les contraintes liées à l’inondation. Le suivi de cet indicateur se traduira sans doute par une baisse du taux puisque de nouveaux programmes verront le jour en extension urbaine.

» 5.2. La précarité énergétique : une problématique particulièrement forte



*Bâti de centre ancien à Clarensac.*



*Le centre ancien de Saint-Chaptes.*



*Caissargues.*

# » La précarité énergétique : une problématique particulièrement forte

## Des objectifs nationaux élevés et une mise en oeuvre locale

### UNE REFONTE EN PROFONDEUR DE LA LÉGISLATION EN FAVEUR D’UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DES POLITIQUES D’HABITAT ET DE LOGEMENT

La loi de programmation relative la mise en oeuvre du Grenelle de l’Environnement du 03 août 2009, dite «Grenelle I», suivie de la loi portant Engagement National pour l’Environnement du 12 juillet 2010, dite «Grenelle II», ont profondément fait évoluer le Code de l’Urbanisme et le Code de la Construction et de l’Habitation dans le sens d’un développement durable des territoires.

En matière d’habitat et de logement, le constat de départ est sans appel. Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d’énergie en France parmi l’ensemble des secteurs économiques. Il consomme plus de 42% de l’énergie finale.

Ainsi, les objectifs des lois Grenelle sont de :

- Réduire de 38% les consommations d’énergie et d’au moins 50% les émissions de gaz à effet de serre dans un délai de 8 ans.
- Diviser par trois les consommations énergétiques des bâtiments neufs d’ici fin 2012 pour passer de 150 kw EP actuellement à 50 kwEP/par m<sup>2</sup>/an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 avec la mise en oeuvre de la réglementation thermique 2012.
- Généraliser la construction de Bâtiments basse consommation à partir de fin 2012, puis la construction de bâtiments à énergie positive en 2020.

Des objectifs forts ont été fixés par le Grenelle II avec la rénovation énergétique de 400 000 logements par an à compter de 2013 et des 800 000 logements sociaux les plus énergivores d’ici 2020. Ainsi que la rénovation de tous les bâtiments de l’Etat avant la fin 2012 afin de réduire les consommations d’au moins 40% et les émissions de gaz à effet de serre de 50%.

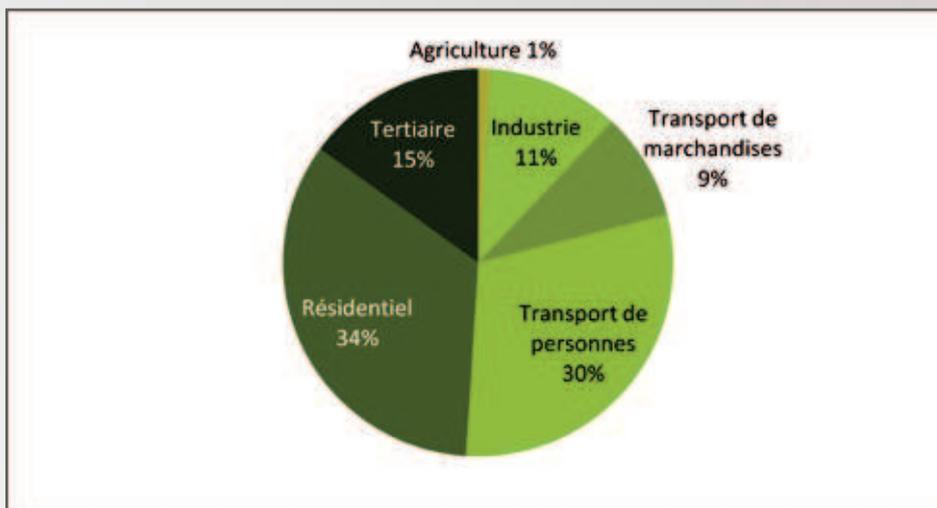
La loi ENE comporte également un ensemble de mesures propres à faire évoluer les pratiques avec :

- le rôle accru du diagnostic de performance énergétique,
- la compétence des P.D.A.L.P.D. élargie à la lutte contre la précarité énergétique,
- l’assouplissement des règles de majorité pour réaliser des travaux d’économie d’énergie,
- une réforme de l’enquête publique et des études d’impact pour les procédures d’urbanisme (ZAC, PLU, SCOT),
- le contrôle renforcé des installations d’assainissement non collectif,
- l’obligation de réaliser un Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.) pour les collectivités de plus de 50 000 habitants avant le 31 décembre 2012.

En ce sens, l’élaboration du P.C.E.T. de Nîmes Métropole est en cours. Une première réunion plénière a eu lieu le 14 mai 2012. Un travail partenarial s’est mis en place avec le PLH dont les enjeux sont communs.

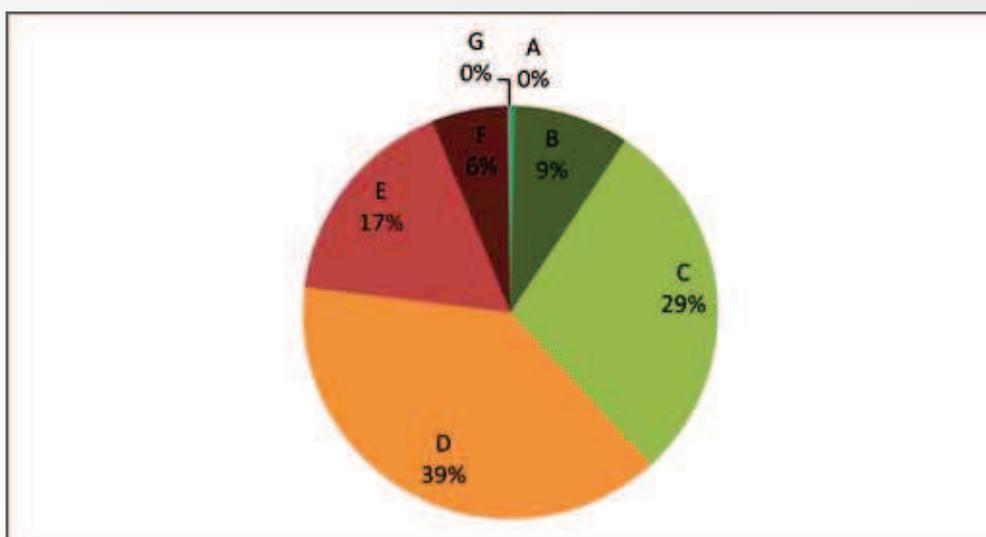
5.2. La précarité énergétique : une problématique particulièrement forte

Consommation d’énergie finale de Nîmes Métropole en 2008



Sources : Plan Climat Energie Territorial de Nîmes Métropole.

Classement DPE du parc de résidences principales de Nîmes Métropole



Sources : Plan Climat Energie Territorial de Nîmes Métropole.

### LE PCET DE NÎMES MÉTROPOLE : DES ÉLÉMENTS DE CONSTAT FORTS

Sur le territoire communautaire, le logement ne consomme que 34% de l'énergie finale, ce qui est lié en partie au climat méditerranéen qui réduit de 20% environ les besoins en chauffage dans Nîmes Métropole par rapport à la moyenne nationale.

La précarité énergétique a été définie et inscrite dans la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II), qui modifie la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Ainsi, est en situation de précarité énergétique au titre de la loi Grenelle II, une personne qui « 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 Nîmes Métropole, un ménage dépense en moyenne 1 230 € par an pour son logement (chauffage, eau, électricité...) et le taux de précarité énergétique est supérieur à 15% des ménages, compte tenu de revenus relativement faibles.

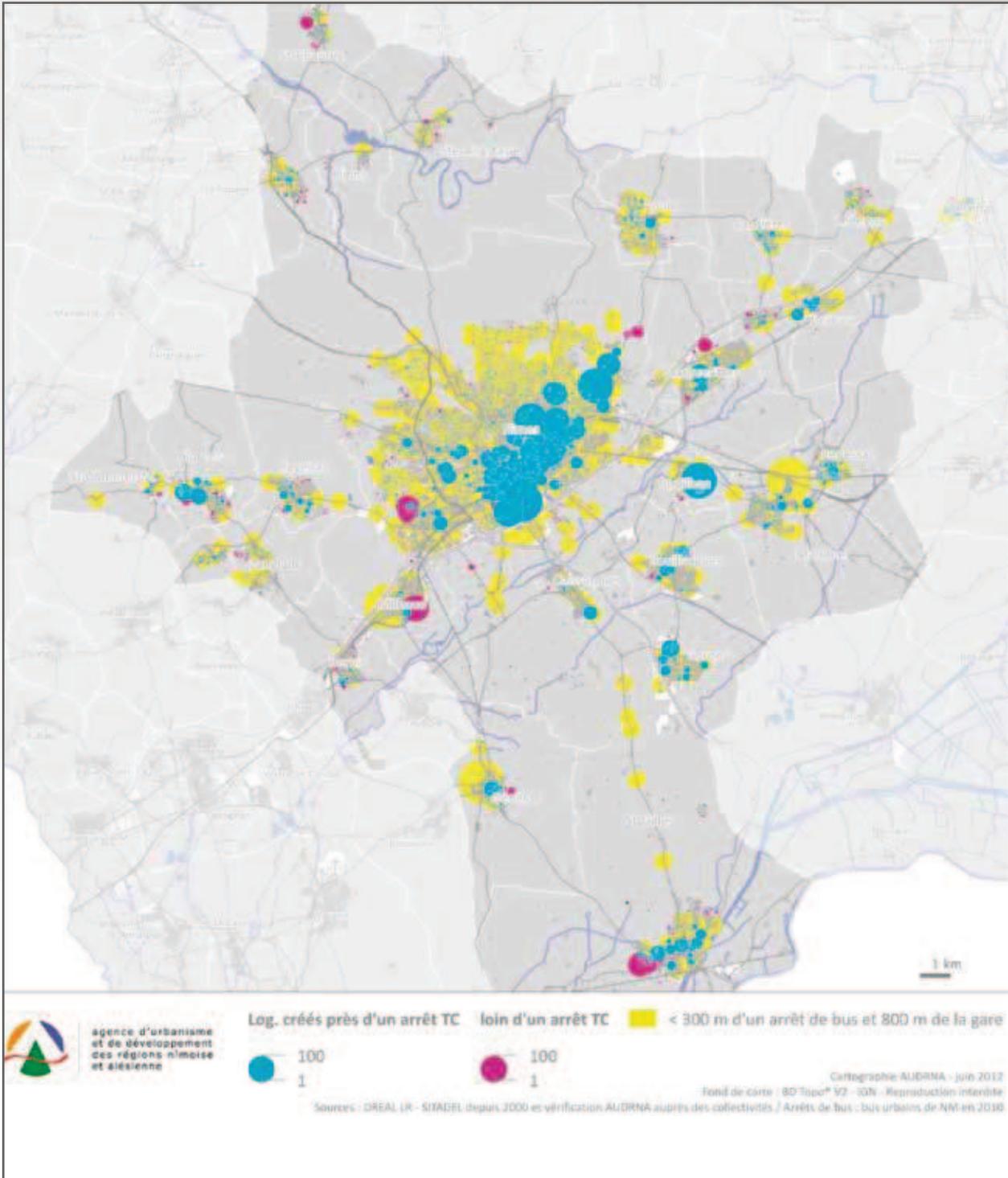
Cette part de ménages en situation de précarité énergétique est en forte hausse ces dernières années et l'évolution des prix de l'énergie dans les années à venir ne devrait pas améliorer la situation.

D'ici 2020, la hausse envisagée des prix de l'électricité est évaluée entre 17 et 40%. Elle est estimée entre 25 et 43% pour les prix du gaz.



5.3. Un début d’articulation entre habitat et déplacements

Construction neuve et desserte en transport en commun entre 2007 et 2010



## » Un début d’articulation entre habitat et déplacements

### Un développement de l’offre en transports urbains qui a rapproché le logement des TC

#### DES SECTEURS AVEC UN ACCÈS AISÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN AUTOUR DES GARES ET DES ARRÊTS DE BUS

L’articulation des politiques publiques constitue un autre objectif commun aux documents cadres approuvés en 2007. En effet, la stratégie développée dans les différents documents vise à corréliser construction nouvelle et desserte en transport collectif, l’idéal étant de n’ouvrir à l’urbanisation un secteur qu’une fois l’extension des lignes prévue et programmée.

L’analyse des territoires compris dans un rayon de 300 mètres autour d’un arrêt de bus et de 800 mètres autour d’une gare fait apparaître le territoire de proximité à l’intérieur duquel les scolaires et les adultes peuvent se déplacer à pied pour accéder à un bus ou un train (pour des déplacements domicile -travail ou étude, ou encore domicile - loisirs par exemple).

Les espaces ainsi dessinés englobent la quasi totalité des secteurs urbanisés de chaque commune compte tenu de l’effort réalisé par Nîmes Métropole depuis sa création pour proposer une offre de transport alternative à la voiture. Toutefois, il convient de noter que les horaires et les fréquences ne sont pas encore adaptés pour faciliter l’utilisation du transport collectif dans certaines communes autres que Nîmes.

#### DE FORTES DISPARITÉS DANS L’ACCÈS AUX TRANSPORTS EN COMMUN SELON LE SECTEUR DE RÉSIDENCE

Le taux de construction de logements situés dans ces rayons est là encore très favorable puisqu’il est de l’ordre de 83% à l’échelle de la Communauté d’agglomération.

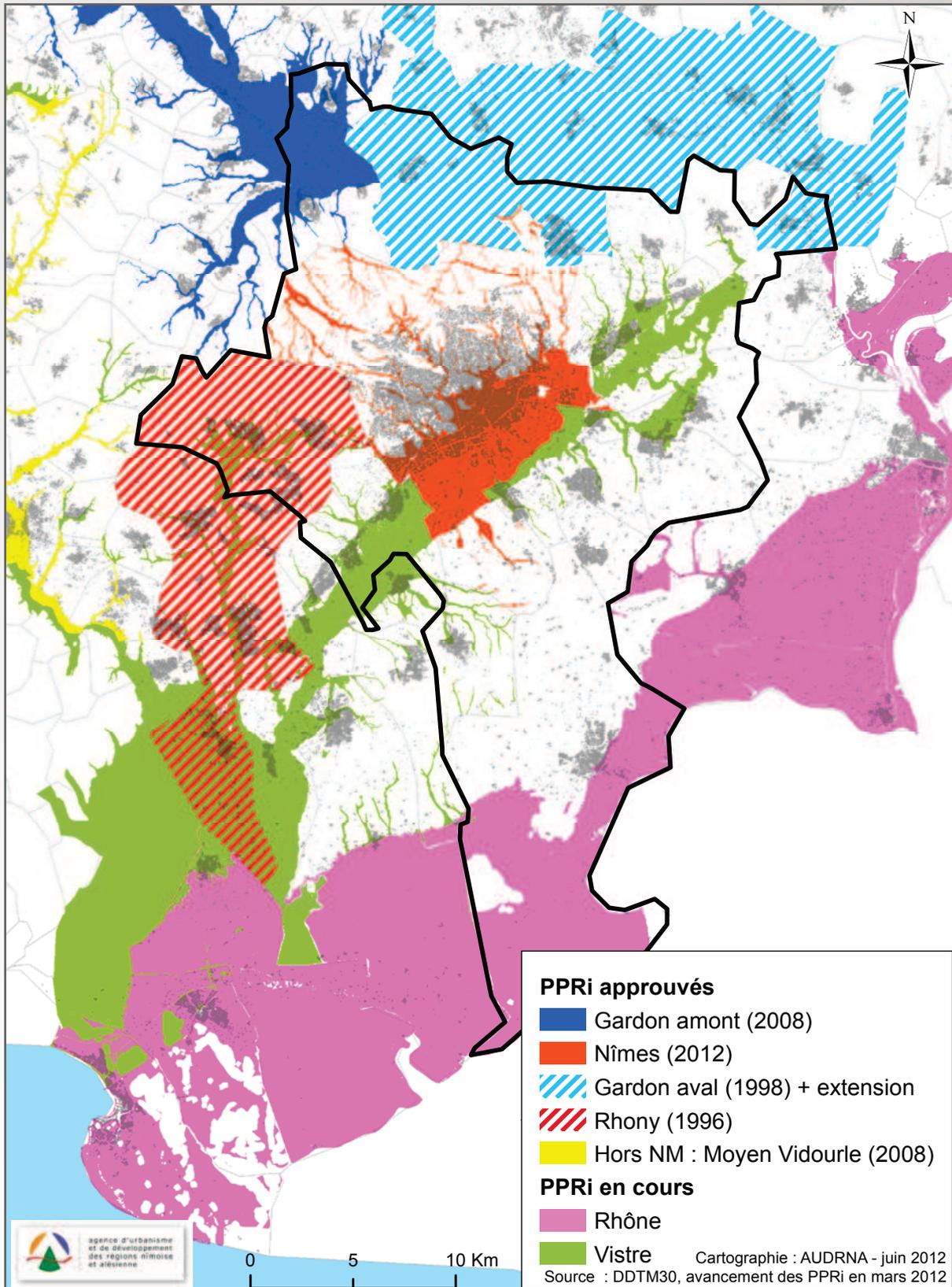
À l’échelle des secteurs, ceux de Nîmes et d’Est Costières présentent les taux les plus élevés (90%), suivis par celui de la Vaunage (73%). Contrairement à l’analyse du croisement logements nouveaux et enveloppes urbaines, les écarts se creusent entre les secteurs puisqu’en quatrième position apparaît Vistre Costières avec 49%, puis Saint-Gilles (48%) et la Gardonnenque (48%).

Les décrochages entre constructions nouvelles et desserte en transport collectif concernent majoritairement les opérations d’ensemble nouvelles de Milhaud, Marguerittes, Saint-Gilles (PAE quartier Ouest) et Nîmes (Saut du Lièvre et Mas d’Escattes par exemple) pour lesquelles la desserte en transport collectif est intervenue ou interviendra après la construction de logements.

Néanmoins, la carte ci-contre met en exergue l’importance des opérations de construction nouvelles dans la ville constituée de Nîmes dans les secteurs appelés à bénéficier de la présence du transport collectif en site propre, ainsi que le site de la gare centrale. La qualité de la desserte à venir a même été un argument de vente pour les promoteurs et un atout potentiel pour les bailleurs sociaux.



Les PPRI approuvés et en cours dans Nîmes Métropole en 2012



## » Un habitat inscrit dans son environnement naturel

### Un risque d’inondation particulièrement présent dans le territoire communautaire

#### LE TERRITOIRE FACE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

La qualité du cadre de vie, la richesse environnementale, le climat contribuent à l’attractivité que connaît la région Languedoc-Roussillon depuis plusieurs décennies et Nîmes Métropole n’échappe pas à ce phénomène. Pour autant, ces facteurs d’attractivité constituent parfois des contraintes qui rendent l’élaboration de stratégies de développement de l’habitat de plus en plus complexe.

La prise en compte du risque d’inondation, qu’il s’agisse de débordements de cours d’eau ou de ruissellement pluvial, représente sans doute la contrainte la plus difficile à intégrer pour les collectivités territoriales.

#### LA QUASI TOTALITÉ DU TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLÉ CONCERNÉE PAR LE RISQUE D’INONDATION

Le climat méditerranéen et son cortège de pluies diluviennes en automne ont rendu le Gard tristement célèbre et ont nécessité de nombreux arrêtés de catastrophe naturelle.

Les inondations de Nîmes de 1988, du Gard en 2002, 2003 ou 2005 pour ne citer que les plus récentes, ont conduit l’Etat à engager des procédures d’élaboration ou de révision des plans de prévention du risque inondation (PPRi) selon un rythme soutenu.

Ainsi, Nîmes Métropole est concerné par six PPRi : Gardon aval, Gardon amont, Rhône, Nîmes étant approuvés, Vistre et Rhône étant en cours d’élaboration.

#### LES PPRi, UN FREIN AU DÉVELOPPEMENT OU UNE INVITATION À RAISONNER AUTREMENT ?

Les PPRi définissent ou définiront des principes de non constructibilité ou des règles de constructibilité sous conditions dans les secteurs d’aléa. Ces règles visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, tiennent compte de la typologie des quartiers et, à aléa équivalent, sont plus contraignantes dans les secteurs de développement récent et peu dense. En effet, si l’extension urbaine constatée au cours des dernières décennies a bénéficié d’une contrainte réglementaire moins forte qu’aujourd’hui, la catastrophe de Nîmes en 1988 a montré à quel point les quartiers historiques sont concernés.

Nîmes présente en effet l’originalité d’être soumise au risque sur l’ensemble de son tissu urbain hormis les secteurs collinaires de garrigues. Or, c’est dans le tissu urbain constitué que résident près des trois quarts de la population, que se situent l’essentiel de l’emploi, les lieux de consommation, de loisirs et les équipements et services. C’est ce même tissu urbain constitué qui fait l’objet d’importants investissements en matière de transport collectif en site propre. Et c’est encore ici qu’il serait nécessaire de densifier pour limiter la périurbanisation et l’étalement urbain, dans le respect des objectifs du SCoT. C’est pour cela que le PPRi de Nîmes intègre une zone supplémentaire de risque très fort et autorise que dans le centre urbain historique et le long du tracé du futur TCSP, une certaine constructibilité soit possible en aléa fort. Cette prise en compte de la spécificité nîmoise ne rassure pas les constructeurs et les bailleurs sociaux qui craignent une pénurie aggravée du foncier et des difficultés accrues pour équilibrer des opérations.

En dehors de Nîmes, nombreuses sont les communes dont le territoire urbain est impacté par le PPRi et cette situation de blocage potentiel s’avère plus délicat encore pour celles qui doivent rattraper un retard conséquent en matière de logement social.

La question du foncier devient alors un enjeu central pour les communes les plus exposées puisque seule la mise en oeuvre d’une stratégie concertée permettra à celles-ci de maintenir un certain seuil de développement et de satisfaire leurs besoins en logement.

## L'habitat, composante d'un projet de développement durable du territoire

.....

### Points clés

Une production de 80% des logements dans l'enveloppe urbaine des communes entre 2007 et 2011 : une maîtrise de l'étalement urbain.

15% des ménages du territoire concernés en situation de précarité énergétique et des perspectives d'aggravation de la situation dans les années à venir.

Une articulation entre habitat et transports améliorée par la création du réseau de transports urbains Tango mais encore rarement intégrée en amont des projets.

Un contexte environnemental et paysager riche et diversifié. Des risques naturels (inondation, feux de forêt) particulièrement présents.



# Enjeux



Mobilisation et libération des disponibilités foncières dans les zones urbaines des POS et des PLU par une action publique (majoration de taxe foncière, DPU, ...).



Actions d'incitation et aides en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en particulier auprès des ménages les plus fragiles.



Développement des opérations d'ensemble type ZAC et réflexion en amont sur les secteurs privilégiés de développement et de renouvellement urbain en fonction de la desserte en TC.



Inscription des projets dans leur environnement naturel (orientation, type de bâti, implantation) et intégration accrue des problématiques hydrauliques avec une utilisation économe du foncier.



## ➤ Conforter la politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération

### Participer activement à la production de logements, assurer la diversité de l'offre nouvelle

#### VERS UNE POLITIQUE OPÉRATIONNELLE DU LOGEMENT DANS NÎMES MÉTROPOLÉ

L'un des constats les plus forts du diagnostic est la déconnection qui s'est produite ces dernières années entre les prix du marché immobilier et les capacités financières des ménages. Aujourd'hui, la maison individuelle en accession à la propriété n'est accessible qu'à moins d'un quart des ménages du territoire. Elle représente pourtant, et tout particulièrement dans le périurbain, la majorité de la production. Pour synthétiser, la construction de logements ces dernières années a essentiellement permis de loger des ménages aisés venus de l'extérieur de l'agglomération.

L'enjeu majeur du PLH est de mieux maîtriser la production de logements dans la Communauté d'agglomération afin de :

- diversifier le parc de logements par le développement de logements locatifs, privés et aidés, mais également de l'accession sociale à la propriété ou à des prix maîtrisés. Cette diversification est indispensable pour faciliter les parcours résidentiels et assurer un logement adapté à chaque étape de la vie.
- d'assurer un rythme de production suffisant pour détendre le marché du logement et maîtriser la hausse des prix.
- d'articuler la production de logements avec le développement économique et les déplacements.

La réalisation de ces objectifs passe par la mise en place d'une politique foncière d'agglomération avec l'Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon, qui doit permettre de lutter contre la pression foncière. Mais également par le développement d'opérations d'ensemble et notamment de ZAC qui assurent une maîtrise de la typologie et des produits de logements construits mais permet aussi de fixer le rythme de production et donc l'accueil de population.

#### PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS, EN PRIORITÉ DANS LE PÉRIURBAIN

Au-delà des obligations légales et des contraintes liées au prélèvement SRU, le logement locatif aidé, qui représente 17,5% des résidences principales en 2011, doit être développé.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : 25 000 ménages locataires dans le parc privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, les deux-tiers des foyers de Nîmes Métropole peuvent prétendre au logement locatif aidé et près de 7 000 demandes ne sont pas satisfaites en 2010.

L'effort est à porter en priorité dans les communes périurbaines, hors Nîmes et Saint-Gilles, où l'on compte seulement 1 000 logements locatifs aidés en 2011, soit à peine 3,2% des résidences principales.

L'enjeu est de parvenir à une banalisation du logement locatif aidé qui s'est profondément transformé depuis les grands ensembles construits dans les années 1950 et 1960. Accroître le nombre de logements locatifs aidés c'est aussi accroître la possibilité de loger des familles monoparentales voire des classes moyennes.

Car, avec 3% des résidences principales, les logements aidés sont aujourd'hui le plus souvent réservés aux populations les plus fragiles, parfois en situation d'urgence. Ce qui nuit à l'image de ce produit de logement déjà stigmatisé.

## Intervenir sur l’existant, assurer l’hébergement de tous

### DÉVELOPPER UN VÉRITABLE SAVOIR-FAIRE EN MATIÈRE D’INTERVENTION SUR L’EXISTANT

L’intervention sur le parc existant nécessite une bonne connaissance de ses caractéristiques et des interventions ciblées, croisant souvent plusieurs outils.

Pour les années à venir, l’enjeu est de conforter la connaissance de problématiques déjà pressenties afin de mener des actions fortes et ciblées, en lien avec l’acteur historique qu’est l’Agence Nationale d’Amélioration de l’Habitat (ANAH).

Différentes problématiques émergent d’ores et déjà du diagnostic :

- Les copropriétés en difficultés, que l’on retrouve particulièrement dans la ville-centre. Dans un premier temps, la mise en place d’un observatoire des copropriétés peut être un outil judicieux pour définir les secteurs et outils d’intervention. Un avenant à la convention ANRU pourrait permettre de mener une action à court terme sur les copropriétés de Pissevin.
- La vacance constatée dans les communes de Nîmes et de Saint-Gilles. En 2009, l’INSEE évalue à 11% le taux de logements vacants à Nîmes et à 10% à Saint-Gilles. Si un PNRQAD est en cours à Saint-Gilles, la connaissance plus fine du potentiel de remise sur le marché de logements à Nîmes paraît nécessaire. Une analyse du parc de logements vacants de la ville centre pourrait être lancée afin de cibler la nature de la vacance et les quartiers les plus concernés.
- L’importance relative du parc de logements potentiellement indignes et de la vacance structurelle dans les hameaux et centre villages de la Gardonnenque. Des actions globales de revitalisation de centres anciens peuvent être envisagées dans le cadre d’opérations de réhabilitation et de démolition/reconstruction de logements.
- Le phénomène de cabanisation dans certains secteurs, en particulier à Nîmes et à Milhaud. Mais également la transformation, souvent illégale, de mas et bâtis agricoles en logements dans les costières, posant des problèmes de salubrité et de sécurité pour les habitants.
- La part importante de logements anciens offrant des performances énergétiques faibles, qui placent en situation de précarité énergétique de nombreux ménages de Nîmes Métropole. Le PIG Habiter Mieux et la Communauté d’agglomération proposent des aides à l’amélioration énergétique des logements. Peut-être que l’élargissement des aides à de nouveaux publics peut accroître le nombre de logements réhabilités dans les six ans à venir.

A partir d’une connaissance approfondie de ces problématiques, l’enjeu est de mettre en place une politique d’intervention sur l’existant globale et continue, à travers une maîtrise des outils et des financements. La pratique permettra alors de faire émerger un savoir-faire indispensable.

En ce sens, il est important d’associer les sociétés d’économie mixte et la société publique locale comme partenaires privilégiés des collectivités locales dans ces types d’intervention.

### PROPOSER UNE RÉPONSE ADAPTÉE A TOUS LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Les besoins des jeunes, des étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, des plus défavorisés ont sensiblement évolués.

D’une logique de structures collectives d’hébergement (EHPAD, FJT, CHRS...), les politiques publiques ont intérêt à développer une offre plus adaptée aux nouvelles attentes, notamment par le maintien à domicile des personnes âgées à travers l’adaptation des logements, ou encore la constitution d’un offre locative à moindre coût dans le parc privé pour les jeunes.

Il en va de même pour les gens du voyage sédentarisés dont les solutions de relogement et d’hébergement pourront être adaptées au cas par cas.

Toutefois, l’enjeu est également d’assurer la pérennité des nécessaires organismes gestionnaires des foyers et centres d’hébergement, dont l’offre doit demeurer suffisante pour répondre à des besoins toujours existants.

# Glossaire

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

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

## **Taux de variation annuel moyen (TVAM)**

Evolution de la population en pourcentage par an qui permet de comparer le rythme d'évolution démographique entre des périodes de durée différente.

## **Solde migratoire**

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

## **Solde naturel**

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

## **Population des ménages**

Population habitant une résidence principale, hors maisons de retraite, foyers, prisons...

## **Mobilité résidentielle**

Changement de résidence principale d'une personne au cours d'une période donnée.

## **Indice de jeunesse**

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population concernée est jeune.

## **Médiane**

Une médiane est une valeur  $m$  telle que le nombre de valeurs de l'ensemble supérieures ou égales à  $m$  est égal au nombre de valeurs inférieures ou égales à  $m$ . La médiane divise les valeurs en deux moitiés, c'est le point milieu de l'ensemble.

## **Unité de consommation**

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation.

## **Indice de Gini**

L'indice de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités de salaires. Il varie entre 0 et 1. Il est égal à 0 dans une situation d'égalité parfaite où tous les salaires, les revenus, les niveaux de vie... seraient égaux. A l'autre extrême, il est égal à 1 dans une situation la plus inégalitaire possible, celle où tous les salaires sauf un seraient nuls. L'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est proche de 1.

## **Décile**

Si on ordonne une distribution de salaires, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales.

Le premier décile est le salaire au-dessous duquel se situent 10% des salariés.

Le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10% des salariés.

## **Desserrement des ménages**

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie. Avec l'âge, de plus en plus de personnes vivent seules. De même, les séparations et divorces sont plus nombreux aujourd'hui qu'il y a une trentaine d'années. Ainsi, en 1968 un ménage de Nîmes Métropole était constitué de 3 personnes en moyenne. Ce chiffre est de 2,23 en 2009. Ce qui signifie qu'à population constante, le nombre de ménages augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements.

### **Renouvellement du parc de logements**

Le renouvellement du parc correspond au remplacement du parc démoli, désaffecté ou fusionné par une partie du parc neuf. Une part de l'accroissement du parc principal provient aussi de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, mas...) en logements. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

### **Vacance frictionnelle**

Elle concerne les logements généralement vacants depuis moins d'un à deux ans. Il s'agit de logements en état normal, à la vente ou à la location, qui ont fait l'objet d'une succession ou sont en cours de travaux. Cette vacance est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et à l'amélioration du parc de logements.

### **Vacance structurelle**

Elle regroupe les logements considérés comme «hors marché», en situation de vacance de longue durée. Les raisons de cette situation sont multiples : problèmes d'indivision, logement très dégradé avec un propriétaire peu solvable, démarche spéculative...

### **Habitat indigne**

La définition de l'habitat indigne est une notion juridique, introduite par la loi MOLLE du 25 mars 2009. Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité. Elle relève d'une procédure devant les tribunaux judiciaires.

«Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitations et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.»

### **Habitat insalubre**

Tout logement insalubre est indécent mais tout logement indécent n'est pas insalubre. La notion d'insalubrité concerne des menaces pour la santé causées par l'indignité de l'habitat. L'insalubrité sera appréciée à l'occasion d'une visite et relève de la compétence d'un agent assermenté de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

### **Logement social «familial»**

Appartement ou maison proposé à la location pour des ménages «ordinaires» par des bailleurs sociaux ou assimilés.

### **Logement social «spécifique»**

Logements ou lits des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des foyers de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, des résidences sociales, des centres d'hébergements et de réinsertion sociale, des résidences étudiantes...

### **Taux d'équipement en logement social**

Il s'agit du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux (dénombrés au sens de l'article 55 de la loi SRU) recensés par les services déconcentrés de l'Etat et le nombre de résidences principales (selon le fichier de la taxe d'habitation du service des impôts).

### **Tache urbaine**

**Les taches urbaines ont été délimitées à partir d'une photo aérienne d'août 2007 (année d'approbation du SCOT). Elles englobent toutes les parcelles bâties distantes de moins de 100 mètres les unes des autres autour de chaque ville, village, ou hameau. Elles constituent la base de référence à partir de laquelle l'étalement urbain pourra être mesuré.**

### **Enveloppe urbaine**

Elle est issue de la tache urbaine, corrigée des POS et PLU en vigueur en 2007. Toutes les parcelles situées en zone U sont retenues, accompagnées des parcelles en zone AU / NA déjà construites.



## 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 - Novembre 2012

