

Programme d'actions

PLH de Nîmes Métropole

2013-2018



version du Conseil communautaire du 16 décembre 2013

Préambule	4
Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise	6
Fiche 1.1 Traduire les orientations du PLH dans les PLU	8
Fiche 1.2 Renforcer la stratégie communautaire en matière d'habitat et de foncier	10
Fiche 1.3 Conforter la politique foncière et renforcer les partenariats	12
Fiche 1.4 Partager les enjeux de la politique communautaire avec l'ensemble des acteurs de l'habitat	14
Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins	16
Fiche 2.1 Construire 482 logements SRU par an dans une perspective de rééquilibrage territorial	18
Fiche 2.2 Développer une offre locative intermédiaire de qualité	20
Fiche 2.3 Mobiliser les acteurs du logement pour la production d'une offre en accession abordable	22
Fiche 2.4 Créer un Fonds d'Innovation pour le Logement	24
Fiche 2.5 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées	26
Fiche 2.6 Développer une offre nouvelle d'hébergement pour les personnes âgées	28
Fiche 2.7 Mutualiser l'offre d'hébergement collective et développer une offre diffuse pour les jeunes	30

Axe 3 – L’habitat au cœur du développement durable du territoire	32
Fiche 3.1 Mettre en place une charte de construction durable	34
Fiche 3.2 Accompagner une prise en compte accrue du risque d’inondation	36
Fiche 3.3 Améliorer la performance énergétique des logements	38
Fiche 3.4 Pérenniser l’amélioration de l’habitat privé et mener des actions préventives	40
Fiche 3.5 Poursuivre les opérations programmées d’amélioration de l’habitat en cours	42
Fiche 3.6 Développer de nouvelles actions ciblées sur des secteurs prioritaires	44
Fiche 3.7 Définir une stratégie d’intervention dans les copropriétés dégradées	46
Fiche 3.8 Soutenir l’amélioration et l’entretien du parc locatif aidé, en particulier dans les quartiers sensibles	48
Axe 4 – Proposer des solutions adaptées et d’hébergement pour tous	50
Fiche 4.1 Adopter un accord collectif intercommunal en matière de politique de peuplement	52
Fiche 4.2 Proposer une offre suffisante et de qualité en logements et structures d’accueil pour les plus défavorisés	54
Fiche 4.3 Créer des aires d’accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage	56
Fiche 4.4 Identifier et lutter contre l’habitat indigne et indécent	58

Conformément à l'article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions indique :

« a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Axe 1 | Accompagner le
développement
de l'agglomération
nîmoise

Dans un cadre législatif en évolution et qui vise à développer les transferts de compétence vers les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), Nîmes Métropole va être amenée à accentuer son rôle de pilotage de la politique du logement et du foncier dans l'agglomération, en partenariat étroit avec les communes et les acteurs institutionnels et professionnels.

Le deuxième PLH est l'occasion de faire de l'habitat l'un des facteurs d'attractivité de l'agglomération par la mise en place d'une politique publique forte, articulée avec un projet de territoire de long terme. Il s'agit de garantir une production quantitativement et qualitativement adaptée aux besoins, soucieuse des grands principes d'aménagement du territoire, articulant le développement de l'habitat avec les politiques de développement économique et de déplacements.

L'enjeu est de maintenir l'attractivité démographique et économique de Nîmes Métropole par une politique du logement et du foncier qui accompagnera et assurera la meilleure mise en œuvre possible de son développement territorial.

Le premier axe du PLH sera mis en œuvre à travers 4 actions :

- Fiche 1.1 Traduire les orientations du PLH dans les PLU.
- Fiche 1.2 Renforcer la stratégie communautaire en matière d'habitat et de foncier.
- Fiche 1.3 Conforter la politique foncière et renforcer les partenariats.
- Fiche 1.4 Partager les enjeux de la politique communautaire avec l'ensemble des acteurs

Fiche 1.1

Traduire les orientations du PLH dans les PLU

Objectifs

Faciliter la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.
Sensibiliser les élus aux objectifs et actions de la politique communautaire de l'habitat.
Encourager l'utilisation des outils juridiques et fonciers des PLU pour faciliter la mise en œuvre du PLH.

Le programme d'actions territorialisé du deuxième Programme Local de l'Habitat comporte des fiches communales qui fixent un objectif quantitatif et qualitatif de production neuve. Ces fiches communales identifient les opérations sur lesquelles vont porter les efforts des collectivités et constituent ainsi la feuille de route et l'outil de base du pilotage du PLH.

Ces fiches communales, élaborées en partenariat étroit avec les communes, seront affinées et mises à jour tous les deux ans dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets. Des critères de renouvellement urbain et de proximité des transports en commun, services et équipements, permettront de préciser les secteurs de développement prioritaires de l'habitat ainsi que les objectifs de programmation. Pour conforter le portage politique du PLH, l'élu communautaire référent, à savoir le vice-président en charge de l'habitat, pourra participer aux réunions dans les communes afin de garantir la cohérence du développement urbain et l'équilibre social de la politique communautaire de l'habitat. Il s'agit d'assurer la retranscription dans les projets communaux des enjeux communautaires. Ces réunions seront l'occasion d'identifier les difficultés et points de blocage de la mise en œuvre des objectifs afin de trouver des solutions adaptées et d'apporter un conseil et de l'ingénierie auprès des communes.

Description

A partir du travail réalisé dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets, un guide de déclinaison des objectifs du PLH dans les PLU sera réalisé pour les communes qui le souhaitent. Construit en collaboration avec les communes, ce guide détaillera les éléments à intégrer dans les différentes pièces du PLU pour assurer une compatibilité avec le PLH et une mise en œuvre de ses objectifs :

- Les objectifs et orientations à retranscrire dans le PADD,
- La capacité de construction offerte et nécessaire dans l'enveloppe urbaine afin d'assurer le renouvellement urbain,
- Les ouvertures à l'urbanisation éventuelles pour répondre aux besoins en logement, intégrant les secteurs de développement prioritaires et les outils foncier à mettre en place,
- La traduction des recommandations du PLH dans les orientations d'aménagement et de programmation et la mise en place de périmètres de projet,
- Les préconisations concernant la rédaction des articles de règlement permettant d'optimiser le foncier urbanisable (hauteur, cos, alignement, ces...), en priorité lorsqu'une action publique est menée.
- Les outils et procédures à inscrire dans les documents graphiques et dans le règlement afin d'atteindre les objectifs de diversité de la production.

Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Description
[suite]

Pour les communes qui ne feront pas appel à la Communauté d'agglomération pour l'élaboration du guide, un « dire » de Nîmes Métropole sera établi lors de la révision du PLU, permettant de s'assurer de la prise en compte des objectifs du PLH.

Ce guide a pour finalité de faciliter, pour les communes, une éventuelle procédure de modification, mais également de renforcer l'opérationnalité du PLH à travers une traduction plus précise de ses objectifs dans les PLU. Ce qui permettra de donner un cadre et des éléments tangibles pour s'assurer de la compatibilité entre les deux documents.

Pour articuler l'habitat avec les déplacements, le guide pourra également proposer des principes de déclinaison du Plan de Déplacements Urbains dans les PLU à travers une proposition d'éléments à intégrer et d'outils à mobiliser dans les PLU. Ce guide commun pourra être réalisé grâce à un travail partenarial et collaboratif entre les différents services de la Communauté d'agglomération. Il pourra également être élargi aux outils existants dans les PLU en matière de commerces, services et développement économique, en lien avec le Schéma de Développement Economique.

Lancée en 2013, la procédure de révision du SCoT Sud Gard et sa « grenellisation » pourra se nourrir des travaux du PLH sur les besoins en logement mais sera également l'occasion de mettre en perspective les orientations et objectifs du deuxième PLH dans un périmètre plus large intégrant les EPCI voisins. Les objectifs en matière de performance énergétique et de renouvellement urbain seront probablement renforcés.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, SM SCoT Sud du Gard, DDTM du Gard, Etat, Conseil Général.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Déclinaison des objectifs du PLH dans le cadre des fiches communales du Programme d'Actions	■					
Réalisation du guide de déclinaison des objectifs du PLH dans les PLU		■				
Suivi et évaluation du guide de déclinaison			■	■	■	■
Mise en compatibilité du PLH avec le SCoT Sud Gard «grenellisé»					■	■

Coût et financement

Pérennisation du poste de prospecteur/développeur foncier pour l'accompagnement des communes (dans le cadre de la plateforme d'appui aux communes).

Modalités de mise en œuvre

Critères d'évaluation

Suivi et évaluation, avec chacune des communes, de la réalisation des objectifs de construction neuve.

Analyse de la compatibilité des PLU avec le PLH et de la mise en œuvre du guide de déclinaison.

Fiche 1.2

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

Objectifs

Répondre aux objectifs de localisation et de diversité de la production et faciliter la réalisation des programmes de logements.

Donner de la lisibilité sur la stratégie de développement aux acteurs du logement (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...).

Réduire la consommation foncière, encourager le renouvellement urbain, mieux articuler habitat, déplacements et développement économique.

Pour affirmer son rôle de pilote de la politique habitat sur le territoire, Nîmes Métropole souhaite renforcer la stratégie communautaire en matière de programmes de logement et de foncier à vocation habitat. Son action s'inscrit en partenariat avec les communes, dans le cadre d'une vision intercommunale partagée, tournée vers un équilibre social et un développement durable du territoire. Avec des besoins en logements importants, évalués à 1 610 par an, et une répartition des objectifs de construction détaillée à l'échelle de ses 27 communes, Nîmes Métropole prend une dimension plus active pour faciliter la réalisation des projets et participer à l'effort qui permettra d'atteindre les objectifs.

A partir d'un croisement des données issues de la démarche de libération du foncier réalisée en 2010, de l'analyse des disponibilités foncières en zones U et AU mise à jour en 2012 et du recensement des programmes de logements en projet effectué dans le cadre du diagnostic du PLH, la mise en place d'un observatoire des sites et des projets constituera l'outil de suivi des objectifs du PLH, dans un souci de qualité des projets et de localisation privilégiée des nouveaux logements.

Description

Actualisé tous les deux ans mais bénéficiant d'une veille active et régulière par le service Habitat de l'agglomération, il sera construit en partenariat avec les communes, dans le cadre de réunions de travail. L'observatoire recensera l'ensemble des projets communaux, leur programmation le cas échéant, mais également les disponibilités et réserves foncières de plus long terme. Chaque projet et chaque site de réserve foncière à vocation habitat sera géolocalisé et des préconisations seront faites, avec chaque équipe municipale. Des critères de proximité d'une polarité (offre de commerces, équipements et services), de localisation par rapport à l'enveloppe urbaine, ou de proximité d'une gare ou d'un service de transport en commun, permettront, afin de répondre aux objectifs du PLH, de :

- recenser les projets et le foncier à aménager sous forme d'opération d'ensemble qui pourront faire l'objet d'un suivi spécifique,
- proposer un principe de programmation et de ventilation des produits de logements (part respective des logements locatifs aidés, des logements abordables, du locatif « intermédiaire »...),
- proposer la réservation de sites et de projets à destination de publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, à mobilité réduite...),
- recenser de manière exhaustive le potentiel de renouvellement urbain des communes,
- suggérer la stratégie d'intervention et les outils fonciers et juridiques qui permettront la

Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Description
[suite]

- réalisation du programme,
- définir les secteurs prioritaires de développement de l'habitat à long terme (PLH3 et suivants).

L'observatoire des sites et des projets viendra nourrir le guide de déclinaison des objectifs du PLH pouvant être traduit dans les PLU. Il sera également un outil d'actualisation de la convention existante avec l'Etablissement Public Foncier. De nouveaux sites pourront ainsi faire l'objet de conventions opérationnelles tripartites avec la Communauté d'agglomération et la commune concernée. Pour les sites et projets jugés prioritaires pour le PLH et en vue d'une maîtrise foncière publique, une étude de faisabilité, à l'initiative et sous maîtrise d'ouvrage de la commune, intégrant un schéma d'aménagement et un bilan financier pourra être réalisée. Ces études pourront être subventionnées par Nîmes Métropole, dans une logique de co-financement avec la commune.

L'actualisation de l'observatoire permettra, au cours des entretiens avec chaque commune, de faire un bilan sur les réussites et difficultés de mise en œuvre des objectifs de production. Ce sera l'occasion de rechercher des solutions adaptées.

Cet observatoire présentera ses travaux et ses préconisations tous les deux ans à l'occasion d'un comité d'évaluation qui associera les communes et les partenaires. Une synthèse sera également présentée en Commission Social et Habitat. Toutefois, le service habitat de la Communauté d'agglomération poursuivra son action d'accompagnement des communes dans la mise en œuvre des projets et assurera un suivi régulier des sites et des projets.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.
Partenaires associés : communes, Etablissement Public Foncier, aménageurs, promoteurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, DDTM du Gard, AUDRNA.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en place de l'observatoire (recensement des sites et des projets et préconisations)	■	■				
Actualisation et suivi des préconisations de l'observatoire				■		■
Accompagnement des projets des communes (ingénierie et soutien financier)			■	■	■	■
Acquisition et portage foncier des sites identifiés		■	■	■	■	■

Coût et financement

Une subvention plafonnée à 15 000 € est attribuée aux études de faisabilité des projets retenus dans l'observatoire. Un partenariat est à établir pour financer l'observatoire des sites et des projets.

Critères d'évaluation

Suivi des sites et des projets identifiés au regard des préconisations de l'observatoire.
Nombre de logements produits sur du foncier public.
Suivi de la consommation foncière et nombre de logements mis en chantier s'inscrivant dans les critères de proximité.

Fiche 1.3

Conforter la politique foncière et renforcer les partenariats

Objectifs

Lutter contre la hausse des coûts du foncier afin de faciliter la diversification de l'offre nouvelle.

Développer les partenariats avec les acteurs locaux de la politique foncière (EPF, SAFER, grands propriétaires fonciers).

Faire des réserves foncières de long terme afin de mettre en œuvre le projet de territoire et d'anticiper le développement de l'habitat.

Facteur indiscutable de la crise du logement, la hausse du prix du foncier rend économiquement difficile la diversification de l'offre de logements et notamment le rattrapage de l'offre de logements locatifs aidés sur le territoire. Pour lutter contre ce phénomène, le PLH souhaite conforter la politique foncière publique engagée ces dernières années.

La connaissance de la situation foncière (action 1.2) est un préalable indispensable qui doit permettre aux collectivités de définir une stratégie adaptée pour chaque site en fonction de la temporalité du projet. En parallèle à la constitution de l'observatoire, une réflexion sur la mise en place d'un dispositif de veille foncière renforcée avec la SAFER sera engagée.

A partir de ces éléments d'analyse, deux actions pourront être envisagées : l'intervention de l'Etablissement Public Foncier ou d'un autre opérateur partenaire, l'acquisition foncière directe de la collectivité compétente.

1. Un renforcement du partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon pourra se traduire par une modification de la convention-cadre signée en septembre 2012. L'intervention de l'EPF présente de nombreux atouts en permettant aux collectivités de bénéficier de l'ingénierie, de la connaissance des acteurs (Services des Domaines, notaires, SAFER...) et du savoir-faire en matière de négociation foncière des agents de l'établissement. C'est pourquoi, suite aux travaux de l'observatoire des sites et des projets, de nouveaux sites pourront être intégrés, tandis que les engagements financiers et les objectifs d'acquisitions foncières pourront être revus à la hausse.

Afin de poursuivre la politique de renouvellement urbain engagée, une convention opérationnelle pourra également être passée entre l'EPF ou autre opérateur, Nîmes Métropole et les communes qui le souhaitent afin d'exercer une veille foncière dans l'enveloppe urbaine ou certains secteurs de l'enveloppe urbaine. Cette action pourra être mise en place en particulier dans les communes de la Vistrenque où le vieillissement est plus avancé et les mutations plus nombreuses dans les quartiers de lotissement des années 1970, afin d'accompagner l'évolution de ces quartiers par des acquisitions foncières et des politiques publiques d'aménagement.

2. Toutefois, le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier nécessite que les collectivités préparent la sortie de portage le plus en amont possible, à travers la définition du projet et la désignation du futur opérateur. De plus, l'EPF n'intervient qu'en zones U, AU et en ZAD. Pour la réalisation de portages fonciers de long terme, à quinze ou vingt ans et afin d'anticiper les PLH à venir, une action complémentaire directe de Nîmes Métropole ou de ses communes

Description

Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Description
[suite]

membres pourra être envisagée. Elle pourrait concerner des zones agricoles ou naturelles identifiées comme secteurs de développement potentiel de long terme, dont la vocation n'est pas encore arrêtée et l'usage pas encore défini. Il s'agit d'une politique d'investissement en vue des prochains PLH et de l'aménagement de futurs quartiers urbains. Elle permettra à la collectivité de valoriser ces secteurs par une viabilisation pour un aménagement futur ou de les réserver à l'activité agricole en circuit-court et biologique en cas d'abandon du projet.

Les acquisitions foncières des communes déficitaires en logements locatifs aidés au titre de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent déduire de leur prélèvement SRU, sur plusieurs exercices comptables, le montant des dépenses foncières réalisées pour produire du logement social. Il peut s'agir de subventions foncières bénéficiant aux maîtres d'ouvrage réalisant des logements sociaux, d'une moins-value liée à la différence entre le prix de cession d'un terrain et la valeur vénale estimée par les services des Domaines. La vente de fonciers publics pour produire des logements locatifs aidés, mais aussi la minoration de charges foncières sont donc encouragées.

Pour les communes qui le souhaitent et afin d'économiser la ressource foncière, une expérimentation du dispositif de Versement pour Sous Densité (VSD) pourra être menée. Enfin, une réflexion sur la forme urbaine, le vivre-ensemble ainsi que les espaces de vie extérieurs et privatifs pourra être menée en lien avec les travaux du SCoT et des PLU.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, EPF, SAFER, RFF, Etat, France Domaine, Région Languedoc-Roussillon.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Identification de nouveaux sites et projets dans le cadre de l'observatoire	■	■				
Renforcement des objectifs de la convention-cadre signée entre Nîmes Métropole et l'EPF		■	■			
Convention opérationnelle de veille foncière dans l'enveloppe urbaine de communes volontaires			■	■	■	■
Acquisitions foncières des collectivités (portage de long terme, déduction prélèvement SRU)			■	■	■	■
Expérimentation du Versement pour Sous Densité (VSD) et de la TFPNB			■	■	■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Etudier la possibilité de doter une ligne budgétaire de 500 000 € annuel pour des acquisitions stratégiques complémentaires de l'EPF lorsque ce dernier ne peut intervenir.

Critères d'évaluation

Nombre d'hectares, de logements et de bâtis acquis par les acteurs publics (EPF, aménageurs publics) en vue de la réalisation de logements.

Evaluation des montants engagés afin de minorer les charges foncières.

Bilan des objectifs inscrits dans la convention-cadre signée entre Nîmes Métropole et l'Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon.

Fiche 1.4

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

Objectifs

Associer l'ensemble des partenaires à la mise en œuvre du PLH et favoriser la complémentarité et la mutualisation des actions.

Actualiser en continu la connaissance des marchés locaux de l'habitat et des évolutions législatives et évaluer annuellement l'avancement du PLH.

Faire du suivi et de l'animation du PLH un espace de débat et de rencontres entre les acteurs (élus, techniciens, acteurs institutionnels et professionnels...).

Document vivant et évolutif, le PLH intègre d'une part un dispositif de suivi et d'évaluation, véritable outil d'aide à la décision mis en place dans le cadre du premier PLH communautaire, et d'autre part un dispositif d'animation et de coordination des acteurs.

L'observatoire du PLH permettra, à partir des bases de données fournies par les partenaires (suivi de la demande locative sociale, programmation et évolution du nombre de logements SRU, nombre de logements commencés et autorisés, nombre de transactions et évolution des prix, observatoire des loyers, nombre de logements réhabilités et améliorés dans le cadre des dispositifs existants...) d'analyser l'évolution des marchés locaux du logement, de réaliser un bilan des objectifs du PLH et une évaluation de la mise en œuvre des actions. Il constitue le lieu de la veille, de l'actualisation et du partage des connaissances telles que le suivi des évolutions démographiques et du parc de logements, des marchés immobiliers et fonciers, etc.

Description

Il assurera également une actualisation des données sociodémographiques et une veille juridique. Les travaux de l'observatoire du PLH seront articulés avec ceux de l'observatoire des sites et des projets puisque l'objectif est d'identifier les actions les plus difficiles à mettre en œuvre et les facteurs de blocage qui pourront trouver une solution grâce à l'observatoire des sites. Inversement, les préconisations de l'observatoire des sites et des projets s'appuieront sur le niveau de réponse des territoires aux objectifs de production du PLH qui aura été analysé dans l'observatoire du PLH.

Le dispositif d'évaluation du PLH est encadré par le Code de la Construction et de l'Habitation, qui impose à l'EPCI compétent de « délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. » (article L.302-3). Tous les ans, les travaux de l'observatoire du PLH seront présentés en Commission Social et Habitat et en Conférence Locale de l'Habitat avant une présentation plus synthétique en Conseil communautaire. A mi-parcours, trois ans après son adoption, un bilan de la réalisation du PLH devra être envoyé par Nîmes Métropole « pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat ». En fonction des préconisations de l'observatoire, il pourra être décidé par les élus d'engager une procédure de modification du PLH.

Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Description [suite]

L'observatoire du PLH fera l'objet de publications qui seront largement distribuées auprès de l'ensemble des partenaires afin de partager régulièrement sur les enjeux de la politique communautaire. Sera réalisée une fois par an :

- Une synthèse de l'observatoire de l'habitat, qui analyse pour une grande partie du département l'évolution d'indicateurs conjoncturels comme la construction neuve, les ventes ou les prix immobiliers.
- Un document complet ainsi qu'une synthèse de l'observatoire du PLH, intitulée « la lettre du PLH », qui permettra de communiquer auprès des partenaires sur les actions en cours et l'actualité habitat de Nîmes Métropole.

A partir des conclusions de l'observatoire du PLH, des « matinées du logement » seront organisées trois fois par an autour de problématiques spécifiques. Une action du PLH pourra être ciblée pour l'efficacité ou les difficultés de sa mise en œuvre, une loi pourra être analysée et débattue sur son impact dans la métropole, une problématique locale ou thématique pourra être développée en fonction de l'actualité et du contexte. L'objectif est de réunir les différents acteurs concernés afin de faire émerger des solutions aux différentes problématiques locales, par le biais de retours d'expériences, d'expérimentations ou encore de modèles d'intervention nouveaux. Au-delà du partage du bilan de l'action communautaire, l'enjeu est de favoriser la connaissance réciproque des acteurs et de leur fonctionnement et ainsi les partenariats et actions conjointes.

Enfin, en tant que pilote de la politique de l'habitat sur son territoire, Nîmes Métropole travaillera en collaboration avec les acteurs institutionnels et professionnels qui participeront à la réalisation des actions. Une convention d'objectifs sera ainsi signée avec les bailleurs sociaux et la charte de construction durable sera également partagée avec les acteurs de la construction (aménageurs, promoteurs...). Le partenariat avec les collectivités locales et l'Etat sera poursuivi dans le cadre des différentes actions qui seront menées conjointement. La communauté d'agglomération poursuivra également le financement des associations œuvrant dans le champ de l'habitat sur le territoire communautaire.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : ensemble des partenaires des politiques locales de l'habitat.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bilan à mi-parcours et bilan final du PLH				■			■
Observatoire du PLH et publications		■	■	■	■	■	■
Organisation de trois «matinées du logement» annuelles		■	■	■	■	■	

Coût et financement

30 000 € annuel pour l'organisation des matinées du logement et les publications.

Critères d'évaluation

Organisation de trois « matinées du logement » par an.

Publications régulières de notes de synthèse et de lettres.

Adaptation du PLH à l'évolution du contexte économique, social, urbain, réglementaire, etc...

Axe 2 | Produire des
logements en
fonction des
besoins

Ces dernières années, la production de logements sur le territoire n'a pas pu pleinement s'adapter aux besoins des habitants et à l'évolution de leurs aspirations ainsi que de leurs capacités financières. L'objectif est donc de mettre en place les conditions qui permettront de diversifier la production de logements afin de proposer un logement adapté aux besoins de chacun.

D'une part, la diversification porte sur l'adaptation aux capacités financières des ménages. Un renforcement de l'offre locative aidée, aujourd'hui déficitaire dans certaines communes, est affichée par un objectif de près de 27% de la construction neuve. A destination des classes moyennes et des jeunes actifs et dans le souci de l'attractivité économique du territoire, la production d'une offre de 30% de produits dits « intermédiaires » doit participer à fluidifier les parcours résidentiels et à améliorer la situation de nombreux ménages dans leur accès au logement. Il s'agit ici de proposer une offre locative intermédiaire ainsi qu'une offre nouvelle de logements abordables en accession à la propriété pour les personnes aujourd'hui exclues du marché libre.

D'autre part, la diversification porte sur la prise en compte des évolutions démographiques. Le vieillissement de la population implique de nouvelles solutions d'hébergement et des travaux d'adaptation pour un maintien à domicile, mais également des programmes adaptés dans la production neuve. Enfin, face aux difficultés d'accès au logement des jeunes, un accompagnement, un soutien financier et la constitution d'une offre spécifique paraissent indispensables.

Le deuxième axe du PLH sera mis en œuvre à travers 7 actions :

- Action 2.1 Construire 480 logements SRU par an dans une perspective de rééquilibrage territorial.
- Action 2.2 Développer une offre locative intermédiaire de qualité.
- Action 2.3 Mobiliser les acteurs du logement pour la production d'une offre en accession abordable.
- Action 2.4 Créer un Fonds d'Innovation pour le Logement.
- Action 2.5 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées.
- Action 2.6 Développer une offre nouvelle d'hébergement pour les personnes âgées.
- Action 2.7 Mutualiser l'offre d'hébergement collective et développer une offre diffuse pour les jeunes.

Fiche 2.1

Construire 482 logements SRU par an dans une perspective de rééquilibrage territorial

Objectifs

Accroître le parc locatif aidé de Nîmes Métropole afin d'approcher un taux d'équipement en logements SRU de 20% à la fin de l'année 2018.

Développer prioritairement l'offre nouvelle dans les communes déficitaires afin de rééquilibrer territorialement le parc sur le territoire communautaire.

Associer tous les acteurs à l'effort de production afin de mettre en adéquation les produits et les typologies avec la demande locative sociale.

L'accroissement et la diversification de l'offre locative aidée s'appuie en premier lieu sur la volonté et la participation active des communes. Pour cela, l'observatoire des sites et des projets (action 1.2) constituera le cadre de définition et de mise en œuvre des projets à travers les préconisations qui seront retranscrites dans le guide de déclinaison des objectifs du PLH dans les PLU (action 1.1). Il s'agit, en concertation avec les élus communaux, d'identifier les sites et projets appelés à accueillir des logements locatifs aidés et dans quelle proportion. Les communes qui auront souhaité la réalisation du guide de déclinaison auront alors un an pour retranscrire les recommandations dans les pièces des PLU afin de favoriser la mixité des programmes neufs et d'encourager la réalisation de logements locatifs aidés.

De manière complémentaire, l'observatoire du PLH, à travers l'analyse de la demande locative sociale, viendra nourrir les préconisations du guide de déclinaison par la définition de typologies et de types de financement prioritaires en fonction de la localisation des sites et des projets identifiés et de la nature de la demande locale en attente.

Description

Une fois cet accompagnement à la définition et à la programmation des projets réalisé, Nîmes Métropole s'engage à participer au financement de 350 logements PLUS et PLAI par an afin d'atteindre l'objectif fixé. Pour soutenir la production dans les communes classées en zone 3 dont les plafonds de loyer sont inférieurs à ceux de la zone 2 (unité urbaine de Nîmes), une majoration de subvention de 1 500 € par logement est déjà accordée. La mobilisation des aides communautaires est également modulée en fonction des performances énergétiques du bâti. Dans le temps du PLH, une évolution du cadre des aides communautaires, au regard notamment des préconisations de l'observatoire des sites et des projets, visera à améliorer la localisation (articulation habitat-déplacement, retard dans la production et risque de majoration du prélèvement SRU) et la qualité des projets.

Cet effort financier porté par la collectivité s'inscrit dans la poursuite du partenariat avec les autres financeurs du logement social, en particulier l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Général et le Conseil Régional. Le fonds de compensation du prélèvement SRU, qui sera élargi aux communes SRU-DALO dès le 1er janvier 2014, participera à cet effort financier et permettra ainsi de financer la production de nouveaux logements locatifs aidés.

Mais cet effort sera également porté par les bailleurs sociaux du territoire. Afin d'ancrer les objectifs dans la réalité économique et financière, un travail sera engagé avec les bailleurs sociaux afin d'aboutir à la signature d'une convention d'objectifs partenariale. Cette convention sera le fruit de la mise en place d'un groupe de travail qui pourra se réunir, autant que de besoin, durant les deux premières années du PLH ; afin d'aboutir à une

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

stratégie partagée et financièrement évaluée. Elle constituera une déclinaison, à l'échelle du territoire communautaire, des conventions d'utilités sociales et des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs, et permettra de fixer les engagements financiers réciproques de la Communauté d'agglomération et des bailleurs sociaux pour les six ans à venir, ainsi que les objectifs chiffrés en matière de :

- Production nouvelle de logements locatifs aidés.
- Réhabilitation et résidentialisation de logements.
- Démolition et reconstruction.
- Réhabilitation thermique et adaptation au handicap.

Enfin, dans le cadre de la réflexion sur la gouvernance en matière de politique de peuplement, et grâce à la mise en place du numéro unique, une réflexion sera menée et pourra être inscrite dans la convention d'objectifs, sur les moyens et outils à mettre en oeuvre afin de mettre en adéquation l'offre et la demande de logements locatifs aidés. L'observatoire du PLH pourra y contribuer à travers une analyse plus fine et plus territorialisée de la demande locative sociale grâce au numéro unique départemental.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : Communes, bailleurs sociaux, opérateurs et aménageurs, Caisse des Dépôts et Consignations, UESL, associations, Etat et DDTM du Gard.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Identification des secteurs de développement de l'offre locative aidée (Observatoire des sites et des projets)		■		■		■
Financement de 350 PLUS et PLAI par an		■	■	■	■	■
Réflexion sur l'évolution du cadre des aides communautaires (groupe de réflexion...)		■	■	■	■	■
Mise en place et réunions du groupe de travail pour la définition de la convention partenariale d'objectifs	■	■	■			
Travaux de déclinaison communautaire des Plans Stratégiques de patrimoine et des CUS des bailleurs		■	■			
Signature de la convention partenariale d'objectifs			■			

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Un budget annuel de 3 000 000 € sera affecté par Nîmes Métropole au financement des opérations d'habitat social en complément des aides existantes et à venir octroyées par l'Etat, le Conseil Général, le Conseil Régional et d'autres partenaires.

Critères d'évaluation

Suivi de l'évolution du taux de logements SRU de chaque commune.

Nombre de logements financés et programmés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

Taux de logements locatifs aidés par commune sur l'ensemble des permis de construire autorisés et mis en chantier.

Analyse des évolutions de l'offre et de la demande locative sociale (délai d'attente, adaptation de l'offre à la demande).

Fiche 2.2

Développer une offre locative intermédiaire de qualité

Objectifs

Produire des logements locatifs aidés « intermédiaires » (PLS) afin d'assurer la mixité sociale des programmes de logements du parc public.

Développer une offre locative neuve de qualité et à loyer intermédiaire dans le parc privé. Renforcer la connaissance du parc locatif, des prix des loyers et de leur évolution, en articulation avec le PLH de Nîmes Métropole.

Le parc locatif privé représente près de 33 000 logements soit environ le tiers des résidences principales. En 2012, ce parc a connu un taux de rotation de 30% et cette fluidité en fait le lieu d'accueil privilégié des actifs qui s'installent sur le territoire. Il joue ainsi un rôle essentiel dans la fluidité des parcours résidentiels et dans la mixité sociale. Toutefois, l'insuffisance du parc locatif aidé a pour conséquence la présence d'une part importante et croissante de ménages sous les plafonds HLM (79,5%) voire sous les plafonds PLAI (52%) dans un parc locatif privé qui doit continuer à proposer une offre abordable et de qualité afin de limiter les taux d'effort des ménages.

L'objectif est de produire près d'un quart des nouveaux logements sous la forme de logements locatifs intermédiaires, réalisés par des bailleurs sociaux et des promoteurs, soit environ 380 logements par an. Cette production doit permettre de proposer des logements neufs et de qualité (RT2012 avec charges plus faibles) à des niveaux de loyer abordables pour les classes moyennes et les actifs arrivant sur le territoire, inférieurs aux niveaux de loyer constatés. Cette production, par la mise sur le marché de nouveaux produits, fera baisser, par son volume et sa typologie, la tension locative et devrait inciter les propriétaires bailleurs à engager des travaux d'amélioration d'un parc locatif privé existant globalement de faible qualité. Les subventions de Nîmes Métropole et de l'ANAH, octroyées sous certaines conditions, pourront être complétées par une réduction d'impôts prévue par le dispositif Duflot.

Description

Le Programme Local de l'Habitat a fixé pour objectif la réalisation de 15% de la production de logements locatifs aidés familiaux des bailleurs sociaux en financement PLS dans les six années à venir, soit plus de 375 logements et une moyenne annuelle d'environ 63 PLS. Cette production doit permettre notamment d'assurer la mixité sociale des programmes de logements locatifs aidés.

Mais l'offre en PLS pourra également être réalisée par des investisseurs privés, qui conventionnent le logement pour 15 ans minimum. L'objectif du PLH est de produire environ 30% de la construction neuve en logements locatifs privés, dont au moins 20% offrant un loyer abordable. Il s'agira de s'appuyer sur le nouveau dispositif de défiscalisation Duflot pour développer une gamme de logements à prix intermédiaire, en particulier dans les secteurs de la Communauté d'agglomération où le marché est le plus tendu. Comme cela est prévu par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, une modulation locale des plafonds de loyer sera soumise au Comité Régional de l'Habitat pour s'adapter aux niveaux de loyers de l'agglomération et proposer des loyers « abordables ».

Par ailleurs, dans l'objectif de réaliser des programmes destinés à des acquéreurs-occupants et non plus uniquement à des investisseurs, il sera proposé que 40% des logements d'un programme bénéficiant du dispositif de défiscalisation Duflot devront être acquis sans

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

pouvoir ouvrir droit au bénéficiaire de la réduction d'impôt. Une partie de ces logements pourra par exemple être des logements en accession abordable.

Le développement de cette offre locative neuve et abordable s'appuiera également sur une meilleure connaissance du parc locatif, des prix de loyers et de leur évolution. L'observatoire des loyers, assuré par l'ADIL du Gard, est aujourd'hui mené à l'échelle des agglomérations nîmoise et alésienne. Il pourrait être renforcé dans la Communauté d'agglomération et pourrait faire l'objet d'un observatoire propre dans le cadre du travail de suivi-évaluation du PLH. Dès 2014, l'ANIL inscrira sa méthode dans le cadre préconisé par le comité scientifique qui évalue l'expérimentation en cours lancée par le ministère de l'Égalité des territoires et du logement pour la mise en place d'un observatoire des loyers précis, complet et homogène dans toute la France. Au niveau local, l'échantillonnage s'appuiera sur un nombre plus important d'agences immobilières pour lisser tout biais possible et sera élargi dans les communes de Nîmes Métropole hors Nîmes. L'objectif est de bénéficier d'un échantillonnage suffisant pour assurer une couverture territoriale complète à travers une sectorisation définie selon les caractéristiques locales des marchés immobiliers.

L'articulation avec le PLH pourra être renforcée à travers une réflexion partenariale (AUDRNA, ADIL, FNAIM, etc.) sur la mise en place d'un observatoire du taux d'effort des locataires du parc privé, défini comme la part du revenu mensuel consacré au paiement du loyer et des charges afférentes. Cette articulation pourra également être développée par des préconisations de localisation de l'offre nouvelle en PLS dans les quartiers qui apparaissent les plus tendus au regard des critères de l'observatoire (délais de relocation, évolution des loyers à la relocation, prix des loyers). Des préconisations en matière de typologie pourront également permettre d'adapter la production en fonction des typologies les plus demandées dans la commune ou le quartier dans lequel s'inscrit le programme.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, DREAL Languedoc-Roussillon, ADIL du Gard.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réalisation de 375 logements PLS bailleurs sociaux	■	■	■	■	■	■
Modulation du plafond de loyer du dispositif « Duflot » (concertation, préparation du dossier et passage en CRH)	■	■				
Construction de logements locatifs privés à loyer intermédiaire		■	■	■	■	■
Renforcement de l'observatoire des loyers à l'échelle de Nîmes Métropole (articulation observatoire PLH)		■				

Coût et financement

Un budget annuel de 15 000 € pourrait être consacré à cette action et notamment pour le financement de l'observatoire renforcé des loyers à l'échelle de l'agglomération.

Critères d'évaluation

Nombre de PLS réalisés par an au regard des objectifs du PLH 2013-2018.

Nombre de logements « Duflot » réalisés par des promoteurs et investisseurs.

Résultats d'un observatoire des loyers, mieux articulé avec le PLH.

Fiche 2.3

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

Objectifs

Proposer des logements neufs à des prix de vente abordables (entre 2 100 et 2 300 €/m² de surface habitable, stationnement compris) et inférieurs aux prix du marché.

Permettre aux jeunes et aux classes moyennes d'accéder à la propriété et aider les locataires du parc locatif aidé dans leur parcours résidentiel.

Sécuriser la procédure d'acquisition par des garanties de rachat et de relogement.

Deux dispositifs permettent d'aider les ménages à accéder à la propriété, l'aide à la personne et l'aide à l'opération.

Aujourd'hui, Nîmes Métropole est engagée dans la subvention directe à la personne pour compenser la suppression du Pass Foncier et la fin de l'éligibilité du parc ancien au PTZ+. Les ménages primo-accédants sous conditions de ressources bénéficient d'une aide de 3 000 €, doublée si le ménage est locataire du parc locatif aidé. La collectivité met en place dès 2013, dans le cadre d'une convention avec une banque, un prêt à 0% pouvant aller jusqu'à 15 000 €. Ces dispositifs seront poursuivis dans le deuxième PLH, ils sont une réponse destinée aux transactions dans le parc existant qui représentent 80% des ventes, tournées en grande partie vers les ouvriers, les employés et les classes moyennes. Mais les accédants modestes dans l'ancien s'engagent le plus souvent vers un parc privé fragile et inconfortable. Aujourd'hui, si le logement acquis n'est pas au minimum de classe énergétique D, la subvention est accordée à la condition que l'accédant réalise des travaux d'amélioration à hauteur d'au moins 10% du montant de l'acquisition. Une réflexion sera menée en ce sens, en collaboration avec les acteurs concernés (CAF, ADIL, etc.) dans le cadre du PLH.

Description

De manière complémentaire à ce dispositif, l'aide à l'opération a pour objectif de produire 10% de la construction neuve en accession aidée à la propriété, terme qui regroupe le logement abordable et le Prêt Social Location Accession (PSLA ou accession sociale), soit 160 logements par an et près de 1 000 dans les six ans du PLH. Il s'agit donc de s'engager dans la production d'une offre en accession abordable, à travers la réalisation de 60 PSLA et 100 logements abordables par an.

Nîmes Métropole s'engage à participer à la production de 60 PSLA par an, soit une hausse significative des objectifs actuels, dans le cadre d'un partenariat renforcé et d'une convention d'objectifs signée avec les bailleurs sociaux, qui seront incités à s'engager dans ce dispositif. La Communauté d'agglomération garantit les emprunts du PSLA à hauteur de 50%. Au total, l'objectif est de réaliser environ 350 logements financés en PSLA en six ans. Ce produit de logement présente l'avantage, outre de bénéficier d'une TVA réduite, de sécuriser financièrement l'accédant par une garantie de rachat et de relogement en cas d'incapacité de remboursement de l'emprunt. Il pourra faire l'objet d'une communication auprès des communes et des habitants, par le biais du site internet de la Communauté d'agglomération et d'articles de presse.

La réalisation de 100 logements abordables par an se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble préalablement identifiées dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets. Elle nécessitera une intervention financière de la Communauté d'agglomération, qui pourra soit prendre la forme d'une subvention directe au promoteur qui s'engage en

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

contrepartie à commercialiser une partie de son programme préalablement fixée à des prix de vente inférieurs aux prix du marché, autour de 2 200 €/m². Soit par la minoration de charges foncières ou la vente d'un terrain préalablement acquis par la collectivité à un prix inférieur au marché, en échange des mêmes engagements de l'opérateur. En matière de minoration de charges foncières, une participation de l'Établissement Public Foncier pourra être sollicitée dans les opérations où l'établissement intervient, dans la cadre de la mise en place prévue en 2014 d'un fonds de minoration foncière, à destination du logement locatif aidé. En lien avec les communes et les opérateurs, afin de réduire la subvention publique dans la mesure du possible, une réflexion sur les évolutions du projet (stationnement, voirie, espaces verts, aménagements...) qui permettraient d'avoir un impact sur le coût des logements sera menée, tout en préservant la qualité globale du programme et la capacité de décision de la commune, ces éléments restant de compétence exclusivement communale.

Les logements neufs ainsi produits à un coût maîtrisé pourront être attribués, par exemple et selon des conditions de ressources, aux personnes qui ne sont pas déjà propriétaires de leur logement et dont l'un des membres du ménage justifie d'un emploi dans le territoire de Nîmes Métropole. Les critères d'attribution seront fixés dans le règlement d'intervention qui devra être approuvé en Conseil communautaire.

Pour réussir cette action, un travail de communication sera indispensable, à travers la presse locale, le site internet et les magazines des collectivités. Le site internet pourra enregistrer les demandes des ménages, tandis qu'un guichet d'information et d'enregistrement des demandes sera mis en place. Afin de ne pas mettre en difficulté des ménages aux ressources modestes, une garantie comparable à celle offerte par le PSLA en matière de rachat et de relogement doit être envisagée, dans le cadre de la mise en place du dispositif avec les opérateurs et promoteurs locaux. Enfin, pour que l'aide soit efficace et sociale, des clauses anti-spéculatives seront reconduites dans le règlement d'intervention.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs, Etat, établissements bancaires, EPF.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dispositifs d'aide à l'accession sociale à la propriété (subventions, Prêt Foncier Duo Collectivités Locales)	■	■	■	■	■	■
Accroissement des objectifs de réalisation de PSLA (63 logements par an)		■	■	■	■	■
Choix des sites et des projets pour le logement abordable (Observatoire des sites et des projets)		■				
Mise en place d'un dispositif de financement de logements abordables et adhésion des opérateurs locaux		■	■			
Réalisation des opérations intégrant des logements abordables				■	■	■

Coût et financement

Un budget annuel de 500 000 € sera affecté à cette dépense.

Critères d'évaluation

Suivi du nombre de locataires du parc public ayant bénéficié du dispositif d'aide à l'accession.
Suivi du nombre de primo-accédants ayant bénéficié du dispositif d'aide à l'accession.

Fiche 2.4

Créer un Fonds d'Innovation pour le Logement

Objectifs

Encourager les expérimentations de nouveaux modèles de production sur le territoire de Nîmes Métropole.

Accompagner les associations et la société civile souhaitant participer à la construction de la ville.

Participer à la mise en place de démarches innovantes, au caractère reproductible et répondant aux objectifs du PLH.

Description

L'objet du Fonds d'Innovation pour le Logement est d'encourager et de soutenir l'expérimentation et l'innovation en matière d'habitat. Face aux difficultés croissantes d'accès au logement et à la perte de notion du vivre-ensemble, de nouveaux modes de production se développent dans l'optique de réduire le prix du logement tout en optimisant sa performance énergétique. Le phénomène le plus connu et le plus significatif est celui de l'habitat participatif, ou habitat collaboratif. D'initiative citoyenne, il s'agit d'une collaboration entre personnes qui s'organisent collectivement sous la forme de coopérative d'habitants ou de société civile de construction coopérative pour être le maître d'ouvrage de leur programme de logements, de la conception du projet jusqu'à sa réalisation. Cette alternative aux pratiques classiques de production de logements permet de réduire de 30% les coûts par l'absence de maîtrise d'ouvrage professionnelle ou d'honoraires commerciaux, et de moindres frais financiers.

Le projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) souhaite favoriser le développement de formes d'habitat alternatives. Pour cela, un cadre juridique correspondant aux caractéristiques et aux finalités de l'habitat participatif pourrait être créé pour simplifier les montages juridiques et sécuriser les dispositifs financiers. Mais l'habitat participatif n'est qu'une solution parmi d'autres et elle nécessite un groupe de personnes ayant envie de se loger et de vivre selon les principes de l'habitat groupé dans le respect des objectifs individuels de chacun.

L'action de Nîmes Métropole à destination des modes innovants de production de logements pourra prendre plusieurs formes et se mettra en place progressivement, dans le souci d'une approche évolutive, réfléchie et partagée.

Dans un premier temps, un groupe de réflexion regroupant l'ensemble des acteurs de la production de logement (banques, architectes, promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux...) aura pour objectif d'identifier des pistes de réflexion qui pourront être reprises dans les critères du Fonds d'Innovation pour le Logement. Toutes les étapes de la production seront analysées :

- La réduction de la part du foncier dans le coût du logement par la minoration des charges foncières et des acquisitions foncières plus en amont.
- La réduction des honoraires commerciaux et des maîtres d'ouvrage, par le développement d'agences immobilières à caractère social et d'un aménagement urbain en régie.
- La réduction des frais financiers, à travers des montages financiers ou juridiques innovants ou le développement d'établissements à caractère social.

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

- La réduction des coûts de conception du programme et de l'élaboration du projet urbain.
- La réduction des coûts de construction par la recherche de matériaux peu onéreux et performants, de techniques de construction simplifiées et plus rapides.
- La réduction des charges et des coûts d'entretien par le développement de l'autonomie énergétique et alimentaire de l'habitant et le choix des matériaux.
- L'évolutivité des logements et la possibilité d'agrandissement progressif en fonction des besoins et des capacités financières.

Dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets, en lien avec les communes, un recensement des sites et projets pouvant accueillir une opération d'habitat collaboratif ou participatif sera réalisé. Il s'appuiera également sur les initiatives citoyennes existantes et les associations œuvrant pour un habitat alternatif sur le territoire (Ecohabiter 30, Toits de Choix...).

Dans un second temps, une délibération et un appel à projet pourront entériner la création du Fonds d'Innovation pour le Logement qui définira les critères d'éligibilité des projets ainsi que les structures éligibles, qui pourront être des associations, des bailleurs sociaux, des SEM ou des collectivités par exemple. La sélection des projets se fera selon son caractère transférable et reproductible, ainsi que sa réponse aux objectifs d'économie d'énergie, de foncier et de mixité sociale du PLH. Les dossiers de candidature seront alors examinés deux à trois fois par an par un comité technique d'experts issu des membres du groupe de réflexion qui aura participé à l'identification de pistes d'innovation. L'objectif est ensuite de proposer une aide financière aux projets retenus mais également une ingénierie technique pour accompagner et faciliter la réalisation du programme.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, bailleurs sociaux, Région Languedoc-Roussillon, associations, associations de professionnels (urbanistes, architectes, artisans...), CAUE, opérateurs et aménageurs, banques et assurances, enseignement supérieur.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Constitution et réunions d'un groupe de réflexion sur les formes alternatives d'habitat dans Nîmes Métropole	■	■				
Choix des sites et des projets (Observatoire des sites et des projets)		■				
Création du Fonds d'Innovation pour le Logement			■			
Sélection des dossiers de candidature par un comité technique d'experts				■	■	■
Réalisation des projets d'habitat innovants retenus				■	■	■

Coût et financement

50 000 € d'aide financière de Nîmes Métropole par projet d'au moins 10 logements et dans la limite d'un projet subventionnable par an, à partir de la délibération entérinant le versement d'une aide financière.

Critères d'évaluation

Nombre de projets retenus dans le cadre du dispositif.

Evaluation de la qualité des projets au regard des solutions techniques et financières qu'ils apportent pour atteindre les objectifs du PLH.

Suivi des innovations reproductibles dans les filières classiques de production.

Fiche 2.5

Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées

Objectifs

Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes handicapées dans le parc privé.

Accroître l'offre publique de logements adaptés et rapprocher offre et demande spécifique. Expérimenter de nouvelles solutions techniques pour faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite.

L'adaptation des logements à l'âge et au handicap concerne l'ensemble du parc de logements. Des actions sont menées à destination du parc privé et du parc public.

Concernant le parc privé, la Communauté d'agglomération a contractualisé fin 2011 avec l'Etat dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » pour 2012 et 2013, avec pour objectif de subventionner à hauteur de 45 à 65% des travaux d'adaptation au handicap de 200 propriétaires occupants aux revenus modestes. Avec l'évolution des priorités de l'ANAH, ce dispositif s'est ouvert dès le 1er juin 2013 aux propriétaires bailleurs et a revu à la hausse les conditions de ressource des ménages éligibles. En cas de prorogation du dispositif par l'ANAH entre 2014 et 2017, Nîmes Métropole souhaite maintenir ce dispositif et renforcer les objectifs sur le territoire communautaire.

Concernant le parc public, la Communauté d'agglomération finance les travaux d'adaptation à hauteur de 1 000 € par logement, plafonné à 25% du montant des travaux. Les travaux financés doivent aboutir à un traitement global de l'immeuble (accès, parties communes et privatives...) au regard des normes d'accessibilité. Cette aide est cumulable avec les aides existantes dans la convention signée avec l'ANRU et l'amélioration des performances énergétiques des logements. Dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de Saint-Gilles et du Faubourg Nord-Gambetta, un volet concernant l'adaptation des logements est inscrit dans les conventions de mise en œuvre. Par ailleurs, l'amendement Cacheux permet aux bailleurs sociaux de déduire de la taxe foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) les dépenses des travaux d'adaptation au handicap.

Description

Une convention d'objectifs sera signée entre Nîmes Métropole et les bailleurs sociaux du territoire, dans la continuité des conventions d'utilité sociale qui seront affinées à l'échelle de la Communauté d'agglomération. Cette convention intégrera un objectif chiffré de logements à adapter au handicap durant la période du PLH, précisant l'effort financier porté par les bailleurs sociaux ainsi que l'enveloppe financière mise à disposition par la collectivité. Pour faciliter l'accès à un logement locatif aidé adapté aux ménages modestes à mobilité réduite, un travail de recensement des logements adaptés sera mené progressivement, en coordination avec la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité aux Personnes Handicapées. Il pourra s'inscrire dans la mise en place de la convention d'objectifs qui sera signée entre Nîmes Métropole et les bailleurs sociaux.

En matière de construction neuve, l'observatoire des sites et des projets pourra identifier des sites préférentiels, suivant des critères de localisation préalablement établis, pour la réalisation de programmes de logements adaptés qui pourraient bénéficier de modalités d'attributions spécifiques.

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

Ce recensement devra être l'occasion d'adopter un référentiel commun à tous les bailleurs du territoire de description du niveau d'adaptation de chaque logement. A partir de ce recensement et grâce à une meilleure structuration et lisibilité de la demande auprès des bailleurs avec la mise en place du numéro unique départemental, une amélioration de la procédure d'attribution des logements adaptés aux publics prioritaires à mobilité réduite pourra être engagée.

Créé en 2011 et implanté à Nîmes, l'Institut Méditerranéen des Métiers de la Longévité (I2ML) est un pôle de recherche, d'enseignement et de développement économique dans l'accompagnement de la longévité. Cette structure qui assure des formations d'enseignement supérieur à l'Ecole des Mines d'Alès travaille à la création d'appartements adaptés expérimentaux destinés à tester les nouvelles technologies avant leur mise sur le marché. Des applications permettant d'améliorer le quotidien des personnes âgées en perte d'autonomie et handicapées pourront être développées dans le cadre de programmes de logements innovants.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, bailleurs sociaux, caisses de retraites, associations, Conseil Général, Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), Anah, CAF, Association Régionale de Santé (ARS), centres de recherche.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Contrat Local d'Engagement du Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux»	■	■	■	■	■	
Mise en place d'une convention d'objectifs entre Nîmes Métropole et les bailleurs sociaux	■	■				
Choix de sites et projets pour des programmes spécifiques (Observatoire des sites et des projets)		■				
Rapprochement du pôle de recherche I2ML avec les acteurs de la production de logements		■	■			
Réalisation de programmes spécifiques ou innovants				■	■	■
Volet adaptation des programmes de rénovation urbaine (PRU) et d'amélioration de l'habitat (OPAH)	■	■	■	■	■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Afin de réhabiliter le parc privé ancien, Nîmes Métropole mobilisera ses ressources financières à concurrence de 1 000 000 € par an. L'ANAH interviendra (y compris FART) à hauteur de 2 000 000 € par an.

Critères d'évaluation

Délai d'attribution et suivi de la demande locative aidée spécifique des personnes âgées et handicapées.

Evolution du nombre de ménages à mobilité réduite en attente d'attribution.

Nombre de logements locatifs aidés bénéficiant de travaux d'adaptation.

Nombre de ménages du parc privé bénéficiant des dispositifs d'aide à l'adaptation des logements.

Fiche 2.6

Développer une offre nouvelle d'hébergement pour les personnes âgées

Objectifs

Expérimenter une nouvelle offre d'hébergement collective, mieux adaptée à l'évolution des besoins des personnes âgées.
Réaliser des structures génératrices de lien social afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées.
Proposer un accompagnement léger et un accès facilité aux services de maintien à domicile.

Description

L'offre en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) s'est étoffée ces dernières années et le nombre de places par personne âgée de plus de 75 ans a rattrapé les moyennes départementale et régionale. De manière générale, l'offre en EHPAD privée à but lucratif paraît suffisante et les taux de remplissage le prouvent. C'est pourquoi le développement éventuel d'une offre nouvelle pourra prendre la forme de structures habilitées par le Conseil Général, publiques ou associatives, dont les tarifs sont plus adaptés aux revenus des ménages âgés du territoire. Des projets d'EHPAD publics ou associatifs bénéficient d'un financement en PLS spécifique de 1 000 € par place ou lit et d'une garantie de Nîmes Métropole de 50% des emprunts.

Toutefois, deux types de lits sont à développer dans l'agglomération qui en est aujourd'hui sous-équipée, avec des délais d'attente particulièrement longs. Ils pourront bénéficier d'un financement de Nîmes Métropole en PLS spécifique et de 50% des garanties d'emprunt :

- les unités de soins longue durée (USLD),
- les unités adaptées pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Nîmes Métropole va développer une offre nouvelle intermédiaire entre logements autonomes et établissements spécialisés, le « concept habitat alternatif socialisant pour personnes âgées ». Ces structures s'adressent à des personnes fragilisées par les effets du vieillissement, isolées, et/ou ayant des ressources faibles, qui souhaitent bénéficier d'un accompagnement léger, de lieux de sociabilité et d'un accès facilité aux soins tout en bénéficiant d'un logement de qualité, adapté à leurs besoins.

En articulation avec l'appel à projet du Conseil Général « Maisons en partage », Nîmes Métropole souhaite réaliser 250 logements dans des structures nouvelles de ce type dans les six années à venir, soit une quarantaine par an. Afin de financer le coût d'adaptation lors de la construction sans peser sur les loyers et sur les charges, Nîmes Métropole a mis en place une subvention exceptionnelle de 10 000 € par logement réalisé dans les

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

structures d'habitat alternatif socialisant de 10 logements minimum, cumulable avec les aides et financements existants en matière de logements locatifs aidés. Les logements de ces structures seront financés comme des logements locatifs aidés de droit commun, en PLAI, PLUS et à titre exceptionnel en PLS. La Communauté d'agglomération garantit également 50% des emprunts même s'ils sont financés en PLS. Par ailleurs, le plafonnement de l'aide à 10 000 € par logement n'est pas applicable à ces logements. Des financements complémentaires dans le cadre de l'appel à projet du Conseil Général seront possibles.

Deux projets sont en cours de réalisation et constitueront des expériences pilotes dont une évaluation et un suivi seront mis en place afin d'identifier les écueils à ne pas reproduire et d'assurer un modèle économique viable permettant de proposer un loyer et des charges trois fois inférieurs à une maison de retraite médicalisée. Ces projets sont réalisés à Manduel par la Semiga pour l'un et à Nîmes par la maison de santé protestante et Un Toit pour Tous pour l'autre.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, bailleurs sociaux, DDTM du Gard (DDCS), Conseil Général, Caisses de retraites, Agence Régionale de Santé (ARS).

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réalisation d'EHPAD publics ou associatifs, intégrant des unités adaptées «Alzheimer»	■	■	■	■	■	■
Réalisation de structures «concept habitat alternatif socialisant pour personnes âgées» expérimentales	■	■	■	■	■	■
Evaluation des deux structures pilotes		■	■			
Choix des sites et projets pour l'offre nouvelle (Observatoire des sites et des projets)		■				

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Un budget annuel de 3 000 000 € sera affecté par Nîmes Métropole au financement des opérations d'habitat social en complément des aides existantes et à venir octroyées par l'Etat, le Conseil Général, le Conseil Régional et d'autres partenaires.

Critères d'évaluation

Nombre de résidences « habitat alternatif pour personnes âgées » réalisées.

Viabilité économique des structures créées et montant des charges et loyers.

Suivi de l'évolution du nombre de places en EHPAD par rapport à la population âgée de 75 ans et plus dans le territoire communautaire.

Fiche 2.7

Mutualiser l'offre d'hébergement collective et développer une offre diffuse pour les jeunes

Objectifs

Améliorer l'accès et les conditions de logement des jeunes par une diversification de l'offre au plus près des besoins.
Améliorer l'information et l'orientation des jeunes sur le logement.
Maintenir une offre de logement CROUS suffisante et de qualité à destination des étudiants.

Description

Le premier PLH a permis d'engager une dynamique de réorganisation et de mutualisation des quatre Résidences Habitat Jeunes, implantées dans la commune de Nîmes. L'offre actuelle est d'un peu plus de 400 places destinées aux personnes de moins de 30 ans, présentant des profils particulièrement variés, allant des jeunes en situation d'errance ou rencontrant de grandes difficultés jusqu'aux jeunes qui ne nécessitent pas d'accompagnement mais un appui pour accéder à un logement.

Des travaux de restructuration sont en cours ou en projet dans plusieurs résidences afin d'adapter au mieux l'offre à la demande. Globalement, les aménagements consistent à transformer des chambres en studios et deux-pièces. Nîmes Métropole envisage de mener une étude destinée à affiner la connaissance du public jeune et à consolider une politique partagée à l'échelle métropolitaine. Cette étude permettra de mettre en place un plan d'action en faveur du logement des jeunes.

Des projets expérimentaux pourraient voir le jour, comme la spécialisation de certaines résidences ou la création de nouvelles à destination de publics prioritaires identifiés, comme les mères isolées, les jeunes en errance. De même, peut déjà être pressentie une réorientation de l'accompagnement et de l'animation vers des actions liées à la culture, au vivre-ensemble ou encore au bien-être.

La Communauté d'agglomération va accompagner le développement de l'offre de logements dédiée dans le parc diffus, à travers des financements en PLAI notamment. D'ici 2016, 16 studios répartis dans le parc privé classique devraient être mis à la location. Cette offre diffuse bénéficie d'une sécurisation financière des jeunes avec un dispositif d'intermédiation locative.

En lien avec les bailleurs sociaux du territoire et dans le cadre de la réflexion sur la gouvernance en matière de politique de peuplement dans l'agglomération, la question

Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Description [suite]

de l'identification d'une offre locative aidée qui pourrait être dédiée aux jeunes et aux étudiants (proximité d'une structure de formation, typologie, etc.) sera posée. La réflexion pourra porter globalement sur une meilleure articulation entre la demande locative sociale des jeunes et l'offre la plus adaptée existante.

Enfin, portée par l'URHAJ, la mise en place d'une plateforme métropolitaine pour favoriser les échanges, la formation et la structuration des acteurs compétents est un enjeu du PLH 2013-2018. Cette plateforme pourrait permettre de développer des passerelles entre les différents types de dispositif, de coordonner et d'harmoniser la demande, de mutualiser des actions et de développer des partenariats. Elle pourrait prendre appui sur les associations locales et notamment la Maison Habitat Jeunes. La plateforme pourrait également centraliser un portefeuille d'annonces immobilières, en lien avec l'agence immobilière à caractère social. Concernant le logement des étudiants, une attention particulière sera portée dans l'intégration de la cité universitaire Matisse dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Pissevin. L'objectif est de réduire les problèmes de sécurité et de mieux inscrire la cité U dans le renouveau du quartier (actions avec les habitants, etc.).

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, Etat, CCAS, Résidences Habitat Jeunes, AICS, Conseil Général du Gard, URHAJ, CROUS, associations pour le logement des jeunes.

Calendrier de réalisation

Modalités de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en place d'un plan d'action en faveur du logement des jeunes		■	■			
Développement d'une offre de logements spécifiques dans le parc diffus	■	■	■	■	■	■
Articulation de l'offre et de la demande spécifique dans le parc locatif aidé (accord collectif intercommunal)		■	■			
Mise en place d'une plateforme métropolitaine d'accès au logement des jeunes et d'échanges entre acteurs			■	■		

Coût et financement

Sera défini dans la durée du PLH.

Critères d'évaluation

Nombre de logements spécifiques financés dans le parc diffus.

Nombre de places réhabilitées ou restructurées dans les Résidences Habitat Jeunes ou dans les résidences étudiantes du CROUS.

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

Placer l'habitat au cœur du développement durable de l'agglomération, c'est en premier lieu intervenir sur le parc existant afin d'améliorer la performance énergétique des logements et mener des actions sur des quartiers et secteurs qui concentrent des logements dégradés et des situations sociales difficiles.

Des financements pour l'amélioration de l'habitat privé comme public et des dispositifs sont déjà en place (PNRQAD, PIG, OPAH-RU). L'enjeu, en lien avec la réduction des finances publiques, est d'anticiper les situations le plus en amont possible par des dispositifs déclaratifs ou le renforcement des observatoires. Il s'agit également d'intervenir dans des quartiers ANRU, mais également de définir des modalités d'intervention dans les copropriétés dégradées du territoire, sujet complexe qui nécessite une ingénierie globale et financière très complète et performante.

En parallèle, un renforcement des exigences dans la construction neuve, expérimentée à travers des opérations pilotes comme Hoche Université, doit permettre de mettre en place progressivement un nouveau modèle de production de logements qui contribue à produire en circuit-court des logements énergétiquement performants et financièrement accessibles.

Le troisième axe du PLH se traduit par la réalisation de 8 actions :

- Action 3.1 Mettre en place une charte de construction durable.
- Action 3.2 Accompagner une prise en compte accrue du risque d'inondation.
- Action 3.3 Améliorer la performance énergétique des logements.
- Action 3.4 Pérenniser l'amélioration de l'habitat privé et mener des actions préventives.
- Action 3.5 Poursuivre les programmes en cours d'amélioration de l'habitat.
- Action 3.6 Développer de nouvelles actions ciblées sur des secteurs prioritaires.
- Action 3.7 Développer une stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées.
- Action 3.8 Soutenir l'amélioration et l'entretien du parc locatif aidé.

Fiche 3.1

Mettre en place une charte de construction durable

Objectifs

Renforcer la prise en compte des spécificités du climat méditerranéen dans la construction neuve.

Développer avec les acteurs de l'habitat un référentiel de qualité dans le neuf.

Accompagner le renforcement des compétences des artisans et des entreprises du bâtiment et développer l'éco-construction et les filières courtes.

Description

La Ville de Nîmes a mis en place dès 2008 une charte de construction durable à destination du parc immobilier municipal. Cette charte a permis d'anticiper la réglementation thermique 2012 dans la construction et la réhabilitation d'équipements scolaires, sportifs ou culturels. Aujourd'hui, elle a vocation à s'étendre au secteur de l'immobilier et du logement. A partir de la charte, un référentiel a été élaboré en 2012. Il a défini des critères d'évaluation au regard des enjeux du développement durable. Une expérimentation est en cours sur un lot de l'écoquartier Hoche Université.

L'ambition de la charte n'est pas de créer une norme supplémentaire mais bien un cadre d'innovation et d'expérimentation autour du bien-être des habitants et du mode de vie méditerranéen, de l'intégration du projet dans son environnement, de maîtrise des coûts, ou encore de l'utilisation et de la mise en valeur des ressources et de la biodiversité locale. Dans la continuité de l'action réalisée par le groupe de travail ayant participé à l'élaboration du référentiel de la construction durable de la Ville de Nîmes, et sous son pilotage, un travail collaboratif mené avec les promoteurs, bailleurs, architectes, constructeurs et aménageurs locaux permettra de porter les principes de la charte à l'échelle communautaire, voire de l'étendre à l'ensemble des formes urbaines (habitat intermédiaire, individuel groupé). Elle pourra alors être mise en application dans le cadre de projets à vocation exemplaire dans un premier temps. Une réflexion pourra être menée sur deux points qui pourront faire l'objet d'études spécifiques ou de synthèse des travaux existants.

Le premier concerne une prise en compte accrue du risque d'inondation dans les projets, comme cela a pu être le cas dans le cadre de l'écoquartier Hoche Université. Des principes de végétalisation des toitures, de réduction de l'emprise au sol des bâtiments et donc de perméabilisation des sols, ou encore d'aménagements durables des bassins de rétention pourront être préconisés.

Le deuxième concerne l'adaptation du bâti aux caractéristiques du climat méditerranéen. Les critères de performances énergétiques des réglementations thermiques, par leur caractère générique et national, ne le prennent pas toujours en compte. L'importance des vents et de l'ensoleillement ou encore les périodes de forte chaleur sont autant de spécificités qu'il convient de traduire en principes architecturaux et d'aménagement, dans le souci d'une conception bioclimatique des logements. Des travaux sont en cours, pilotés par la région Languedoc-Roussillon, ils pourront être intégrés à la réflexion. Dans le cadre d'une large co-élaboration, la sollicitation d'écoles d'architectures permettra de nourrir la charte. Une

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

Description [suite]

attention particulière sera portée sur les espaces privatifs extérieurs (terrasses, jardins, etc.), inhérents aux modes de vie méditerranéen.

À l'issue de ces travaux, l'objectif est de parvenir à une charte de construction durable partagée par tous, qui fasse l'objet d'une adhésion des promoteurs, aménageurs et constructeurs. Cette charte aura vocation à être respectée par ses signataires dans le cadre de projets préalablement définis par la maîtrise d'ouvrage. En parallèle, le référentiel de construction durable a vocation à devenir pour les communes un élément d'une grille d'évaluation des projets proposés par les promoteurs dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Pour favoriser la communication autour de ces principes et valeurs, ainsi que pour encourager la montée en compétences des artisans et professionnels locaux du bâtiment, un rapprochement est en cours entre la région Languedoc-Roussillon, Ecobat - LR et l'association Bâtiments Durables Méditerranéens (bdm). Dans l'esprit de l'appel à candidature lancé par la Région et l'ADEME en vue de créer un centre de ressource régional de qualité environnemental du cadre bâti, l'objectif est d'accompagner les entreprises dans la mutation de leurs savoir-faire par le développement des formations, de développer des synergies entre acteurs, de capitaliser les retours d'expérience de projets et de faciliter leur diffusion via l'ensemble des partenaires.

Toujours dans ce sens et dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux », une réflexion sera menée par Nîmes Métropole sur les critères d'attribution des aides afin d'encourager les artisans et professionnels du bâtiment bénéficiant d'un label ou d'une certification (label RGE « Reconnu Grenelle Environnement », éco-artisan, etc.).

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, Capeb, Fédération Française du Bâtiment, CAUE, ADEME, Région Languedoc-Roussillon, promoteurs et aménageurs (FPI, SNAL), bailleurs sociaux, écoles d'architectures (ENSAM...).

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Travail collaboratif de définition de la charte de construction durable communautaire		■	■			
Signature de la charte de construction durable par les acteurs locaux de la construction neuve			■			
Structuration de la filière du bâtiment durable, développement des formations et des synergies (retours d'expérience, etc.)		■	■	■		
Réflexion sur l'évolution des critères d'attribution des aides du dispositif «Habiter Mieux»	■	■				

Coût et financement

Pas d'incidences particulières.

Critères d'évaluation

Nombre de signataires de la charte de construction durable.

Nombre de programmes respectant la charte de construction durable.

Nombre d'artisans et de professionnels du bâtiment labellisés et/ou certifiés.

Fiche 3.2

Accompagner une prise en compte accrue du risque d'inondation

Objectifs

Accompagner les particuliers dans l'obligation de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur bâti.

Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation auprès de la population et de l'ensemble des acteurs de la production de logements.

Description

Le risque d'inondation est particulièrement présent sur le territoire, qui a connu des épisodes dramatiques et meurtriers. Suite aux évènements de 2005 à Nîmes et de 2003 dans le Gardon, une campagne de révision et d'élaboration de Plans de Prévention des Risques d'Inondation a été lancée afin de renforcer la prévention du risque sur le territoire communautaire et de lutter contre la perméabilisation des terres agricoles et naturelles. Le PPRi de la Ville de Nîmes a été approuvé le 28 février 2012 et le PPRi du Vistre, en cours d'élaboration, le sera en 2014.

La politique communautaire souhaite participer, à travers le Programme Local de l'Habitat, aux enjeux de sensibilisation et de prise en compte accrue du risque d'inondation, à travers plusieurs actions.

A Nîmes, un deuxième Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI II), portant sur la période 2014-2020, est en cours d'élaboration. Il engage 124 millions d'euros, portés en grande partie par la Ville de Nîmes et co-financé par l'Etat, Nîmes Métropole, la Région, le Département et l'Agence de l'eau. Suite aux importants travaux de réduction de la vulnérabilité menés dans le cadre du PAPI I, ce PAPI II réoriente son action vers des politiques de prévention, de gestion de crise, de prévision des crues, mais également de réduction de la vulnérabilité du cadre bâti face au risque. Le PPRi a rendu obligatoire, dans certains secteurs, la réalisation de travaux par les propriétaires. Ils devront réaliser un diagnostic et afficher une volonté d'intervention dans les cinq ans suivant l'approbation du PPRi, soit avant mars 2017.

En ce sens, en partenariat avec le Conseil Général, une subvention complémentaire au Fonds Barnier est prévue dans le PAPI II pour les propriétaires se trouvant dans l'obligation de réaliser des travaux. Dans le quartier Richelieu, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pourra être mise en œuvre afin de réduire la vulnérabilité du cadre bâti, dans le cadre d'un projet global de requalification urbaine, élargi à la question de l'espace public et à l'aménagement possible d'espaces refuges collectifs.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élargissement de la charte de construction durable à l'ensemble du territoire communautaire et de sa mise en œuvre dans certains projets, un renforcement de la prise en compte du risque hydraulique dans le référentiel, comme cela a été le cas dans le cadre du projet Hoche Université est souhaité. Cette expérience exemplaire doit nourrir la réflexion sur l'évolution urbaine de la ville de Nîmes et des communes concernées par le PPRi prochainement révisé du Vistre. La volonté affichée ici s'articulera avec une action du PAPI II destinée à mener des projets urbains, en renouvellement ou en extension maîtrisée, en ayant au préalable affiné la connaissance de l'aléa et établi des contraintes hydrauliques, sur la base de levés topographiques et de modélisation hydraulique.

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

Description
[suite]

L'objectif est également, à l'horizon 2020, d'engager une révision du Plan de prévention des risques d'inondation de Nîmes, en intégrant les aménagements structurants du PAPI I (cadereau d'Alès notamment) et la future réalisation du bassin de rétention de la carrière des Antiquailles. A travers une modélisation des écoulements des cadereaux, l'objectif est de proposer une nouvelle carte de référence des aléas qui pourra être mise à disposition dans la cadre d'une future révision du PPRi.

Dans les communes concernées par le PPRi du Vistre, une fois que le nouveau plan de prévention aura été approuvé, un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations pourra également être mis en place, piloté par le Syndicat mixte du bassin versant du Vistre. Des financements de la Communauté d'agglomération pourraient alors y être intégrés afin d'accompagner financièrement voire en ingénierie les communes dans la rédaction de leur Plan de sauvegarde, dans leur obligation d'information du public (plaquette, magazine communal...) ou dans la réalisation de leur zonage d'assainissement pluvial.

De même, une subvention complémentaire au Fonds Barnier, en partenariat avec le Conseil Général, pourra permettre de subventionner à hauteur de 60% au moins les propriétaires qui seront dans l'obligation de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur logement face au risque d'inondation (installation de batardeaux, création d'une zone refuge, matérialisation des emprises des piscines enterrées, etc.).

Partenaires

Maître d'ouvrage : Communes, ville de Nîmes et Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, DDTM du Gard, Syndicats mixtes des cours d'eau du territoire, Conseil Général, Région Languedoc-Roussillon, Agence de l'eau.

Modalités de mise en œuvre

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI II) de la Ville de Nîmes		■	■	■	■	■
Préconisations de gestion hydraulique renforcées dans le référentiel de construction durable		■	■			
Préparation à la révision du PPRi de Nîmes (modélisation hydraulique, nouvelle carte d'aléas)					■	■

Coût et financement

Pas d'incidences financières directes sur le budget Habitat de Nîmes Métropole.

Critères d'évaluation

Nombre de logements ayant bénéficié de travaux de réduction de la vulnérabilité
Bilan de réalisation des objectifs de la future OPAH du quartier Richelieu.
Réalisation des Plans Communaux de Sauvegarde et des zonages d'assainissement pluviaux dans les communes soumises au PPRi Vistre.

Fiche 3.3

Améliorer la performance énergétique des logements

Objectifs

Réduire la facture énergétique des ménages, en priorité des ménages les plus modestes.
Amplifier la dynamique d'amélioration des performances énergétiques du parc privé.
Accompagner l'amélioration énergétique du parc locatif aidé.

Description

Par délibération de son Conseil d'Administration du 13 mars 2013, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a réaffirmé la priorité de son action en matière de lutte contre la précarité énergétique. Le décret FART du 10 juillet 2013 est venu compléter les financements destinés aux travaux d'économie d'énergie. Dorénavant, la doctrine d'intervention a élargi le nombre de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides, a augmenté le montant des aides aux propriétaires occupants les plus modestes et les a ouvertes aux propriétaires bailleurs en contrepartie d'un conventionnement du loyer.

C'est dans cette dynamique que s'inscrit le deuxième PLH de Nîmes Métropole qui a signé un Contrat Local d'Engagement avec l'Etat, dont la déclinaison opérationnelle, sur le territoire communautaire, est le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » pour les années 2012 et 2013. L'objectif, appelé à être renforcé par un avenant compte tenu des nouveaux critères d'éligibilité de l'ANAH, est d'améliorer d'au-moins 25% la performance énergétique de près de 200 logements par une subvention des travaux de l'ordre de 30 à 50%, plafonnée à hauteur de 20 000 €. Ces aides sont apportées conjointement par Nîmes Métropole et l'ANAH. Pour les ménages les plus modestes, il est possible de bénéficier d'une avance de subvention ou d'un microcrédit social (dont les intérêts d'emprunt sont pris en charge par Nîmes Métropole à concurrence de 1 000 €) pour financer le paiement des travaux restants à leur charge de la part de la Caisse Sociale de Développement. Des financements complémentaires sont régulièrement recherchés pour améliorer la solvabilisation des ménages.

Pour conforter la dynamique d'amélioration, la communication et l'information seront renforcées auprès des ménages concernés, par l'intermédiaire d'échanges avec les partenaires assurant une mission d'information ou d'accompagnement des propriétaires modestes, tels que les CCAS des communes, les CLIC, la CAF, EDF, l'ADIL, les associations, etc. En 2010, Nîmes Métropole a réalisé une thermographie aérienne de son territoire qui sera mise en ligne sur internet en accès libre, en intégrant un guichet unique qui permettra de rapprocher les propriétaires des artisans et professionnels proposés. Par ailleurs, et si l'ANAH le souhaite, le dispositif du PIG « Habiter Mieux » sera reconduit pour la période 2014-2017 avec des objectifs et un engagement financier qui seront revus à la hausse par la Communauté d'agglomération.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH RU) de Saint-Gilles et du faubourg Nord-Gambetta comportent un volet d'amélioration de la performance énergétique, en lien avec le PIG « Habiter Mieux ».

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

Description [suite]

Concernant le parc public, en dehors des périmètres de rénovation urbaine, Nîmes Métropole a mis en place une aide financière spécifique dédiée à l'amélioration des performances énergétiques des logements avec pour objectif une réduction des charges pour les locataires. D'un montant de 2 000 € par logement, elle est plafonnée à 15% du montant HT des travaux, à condition d'un gain d'au moins 2 classes de performances énergétiques.

Dans le cadre de la signature d'une convention d'objectifs entre les bailleurs sociaux et Nîmes Métropole et afin de contractualiser la mise en œuvre des objectifs du PLH, une déclinaison des objectifs de réhabilitation énergétique du parc locatif aidé de chaque bailleur à l'échelle du territoire métropolitain est envisagée. L'objectif est de parvenir, à l'échelle de la Communauté d'agglomération, à la réalisation de Plans Stratégiques Énergétiques locaux. A cette occasion, des objectifs quantitatifs de réhabilitation thermique du parc public seront fixés, ainsi que des engagements financiers des organismes de logement social et de la collectivité. Ce sera l'occasion de rechercher des co-financements auprès d'autres partenaires financiers potentiels (Etat, Région, Europe, etc.).

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes et CCAS, propriétaires bailleurs et occupants modestes, bailleurs sociaux, CAUE (espace info énergie), ANAH, Etat (DDTM, préfecture), Conseil Général du Gard, ADIL.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux» avec un objectif d'amélioration énergétique de 200 logements	■	■	■	■		
Renforcement de la communication et de la diffusion de l'information auprès des partenaires		■	■	■		
Mise en ligne de la thermographie aérienne avec un guichet unique	■	■	■	■	■	■
Financement à destination des bailleurs sociaux pour l'amélioration énergétique du parc public	■	■	■	■	■	■
Réalisation de Plans Stratégiques Énergétiques communautaires (convention d'objectifs)		■	■			

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Un budget annuel de 3 000 000 € sera affecté par Nîmes Métropole au financement des opérations d'habitat social en complément des aides existantes et à venir octroyées par l'Etat, le Conseil Général, le Conseil Régional et d'autres partenaires.

Afin de réhabiliter le parc privé ancien, Nîmes Métropole mobilisera ses ressources financières à concurrence de 1 000 000 € par an. L'ANAH interviendra (y compris FART) à hauteur de 2 000 000 € par an.

Critères d'évaluation

Nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration énergétique dans le parc privé dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux ».

Suivi du nombre de logements locatifs aidés ayant bénéficié des aides de Nîmes Métropole.
Bilan des OPAH en cours en matière de réhabilitation énergétique des logements.

Fiche 3.4

Pérenniser l'amélioration de l'habitat privé et mener des actions préventives

Objectifs

Favoriser l'amélioration de l'habitat privé par une diffusion de l'information.
Réduire l'habitat dégradé et lutter contre l'indécence, en particulier dans le parc locatif privé.
Améliorer la prévention pour anticiper les situations d'insalubrité et de non-décence.

Description

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, Nîmes Métropole mène une politique d'aide à l'amélioration de l'habitat privé ancien, en dehors des périmètres d'OPAH et de rénovation urbaine. Les priorités d'action, en articulation avec l'ANAH et conformément au Programme d'Actions Territorial, concernent :

- La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, non décence) et très dégradé.
- L'amélioration des performances énergétiques des logements.
- L'adaptation de l'habitat aux personnes handicapées ou âgées.
- L'accroissement de l'offre de logements à loyers maîtrisés par le conventionnement.

Nîmes Métropole module ses subventions en fonction des ressources des propriétaires, entre 10 et 15% d'un plafond de travaux de 50 000 € pour les sorties d'insalubrité et de 20 000 € pour les autres travaux. Pour les propriétaires occupants ou bailleurs les plus modestes, la Caisse Sociale de Développement de Nîmes propose une avance de subvention, ainsi que l'attribution d'un microcrédit social pour financer les travaux restants à leur charge, dont les intérêts d'emprunt sont pris en charge par la Communauté d'agglomération à hauteur de 1 000 € par dossier. L'objectif étant de solvabiliser les nombreux ménages modestes et très modestes que compte le territoire communautaire. Une recherche d'intervention complémentaire des aides est également menée (Région, Département, communes, fournisseurs d'énergie).

Les subventions citées plus haut peuvent être complétées par des primes qui répondent aux priorités de la Communauté d'agglomération. Une prime d'économie d'énergie de 500€, une prime de réduction de loyer de 50 €/m², une prime de sortie d'insalubrité de 1 000 € ou encore une prime au conventionnement dont le montant est compris entre 750 et 1500€. L'objectif est d'accompagner les projets des propriétaires par une information régulière et un rôle d'interface avec l'ANAH, afin d'encourager une amélioration optimale et adaptée à leurs besoins.

Pour développer l'amélioration du parc privé, un renforcement de la diffusion de l'information auprès des locataires et des propriétaires sur les financements existants pourra prendre la forme de mise à disposition de plaquettes d'information diffusées dans les communes et auprès des partenaires assurant une mission d'information ou d'accompagnement (CCAS,

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

Description
[suite]

CLIC, CAF, MSA, aides à domicile, etc.).

Pour les communes qui le souhaitent, la mise en place d'une déclaration préalable de mise en location pourra être expérimenté. Cette possibilité offerte par la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, engage le propriétaire bailleur à déclarer la mise en location des logements de plus de 30 ans. En contrepartie, il reçoit une information sur les conditions de location, et en particulier le décret décence. Cette expérimentation pourra être menée en partenariat avec la CAF dans une volonté de meilleure connaissance de l'habitat privé, de sensibilisation et d'information aux dispositifs d'aide à l'amélioration des logements existants et de rappel des obligations du propriétaire.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : ANAH, Etat, CAF, Conseil Général du Gard, propriétaires et locataires, ADIL, agences immobilières et gestionnaires.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Poursuite de la gestion des aides à la pierre pour l'amélioration du parc privé	■	■	■	■	■	■
Renforcement de la communication et de la diffusion de l'information (plaquette, mobilisation partenaires)		■	■	■	■	■
Expérimentation d'une déclaration préalable de mise en location dans les communes volontaires (5 ans)		■	■	■	■	■

Coût et financement

Le budget de Nîmes Métropole affecté à l'amélioration de l'habitat privé ancien sera de 1 000 000 € annuel.

En complément, l'ANAH affectera un budget de 2 000 000 € annuel y compris le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique, pour notre territoire.

Critères d'évaluation

Bilan annuel de la délégation de compétence des aides à la pierre dans le parc privé :

- Nombre de logements insalubres ou très dégradés réhabilités.
- Nombre de loyers conventionnés avec ou sans travaux, suite à des aides accordées aux propriétaires bailleurs.
- Nombre de propriétaires occupants aidés.
- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Fiche 3.5

Poursuivre les opérations programmées d'amélioration de l'habitat en cours

Objectifs

Lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement et développer une offre nouvelle diversifiée et accessible.

Remettre sur le marché des logements vacants.

Redynamiser globalement des quartiers en voie de relégation sociale et économique à travers une diversification des fonctions urbaines et une amélioration de l'espace public.

Deux procédures d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) sont en cours sur le territoire métropolitain. Elles concernent deux quartiers qui présentent des signes de fragilité importants : importance du parc potentiellement indigne, nombre élevé de logements inconfortables, faiblesse des niveaux de revenus des habitants, en encore des valeurs immobilières en dessous du niveau de marché.

Le centre ancien de Saint-Gilles a été retenu par le Comité d'Engagement de l'ANRU pour bénéficier du dispositif du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Le PNRQAD du centre ancien de Saint-Gilles, dont la convention a été signée le 05 octobre 2012, porte sur une durée de 7 ans, de 2012 à 2019, pour un montant global estimé à 21 millions d'euros. Avec une concession d'aménagement qui devrait être confiée à la SAT, l'objectif est de revitaliser le centre-ville à travers :

- La lutte contre l'habitat indigne et la diversification de l'offre de logements par la mise en place de dispositifs d'Opération de Restauration Immobilière et de procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre pour requalifier des îlots dégradés prioritaires.
- Le développement de services en complément de l'habitat pour assurer du lien social par le traitement de plusieurs places et espaces publics et la création de places de stationnement. Mais également à travers la réalisation d'une maison de quartier et la réhabilitation d'une école maternelle.
- La revitalisation du rôle de bourg centre de la ville de Saint-Gilles par la mise en place d'un dispositif FISAC et la création de 8 commerces.
- L'affirmation de la dimension touristique de la commune par la création d'une maison du patrimoine.
- Une articulation entre le CUCS et le PNRQAD et une concertation forte avec la population.

Description

Dans le cadre de la mise en œuvre du PNRQAD, une convention d'OPAH RU a été signée le 07 septembre 2012. Elle a pour objectif, en 5 ans, de réhabiliter 125 logements au minimum, dont 50 logements occupés par leur propriétaires et 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Au total, l'objectif est de sortir 20 logements d'une situation d'insalubrité, de réhabiliter 40 logements très dégradés et 35 logements dégradés, d'adapter à l'autonomie 10 logements et d'améliorer les performances énergétiques de 20 logements. Le parc privé sera réhabilité de façon incitative mais aussi coercitive ou directive puisque l'on dénombre 12 immeubles soit 25 logements avec obligation de travaux dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Une opération façade est également financée par la Ville de Saint-Gilles.

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

Description [suite]

Une Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) permettra de réhabiliter 4 îlots dégradés prioritaires et entraînera la création de 57 logements sociaux sur le périmètre par des actions de réhabilitation et de reconversion du bâti existant, de 32 logements en accession à la propriété et de 9 logements sociaux hors du périmètre.

A Nîmes, l'OPAH-RU du faubourg Nord Gambetta a été lancée en mai 2009 et s'achèvera en juin 2014. Son objectif, sur 5 ans, est de reconquérir et de transformer durablement le quartier par une intervention sur le bâti existant tout en préservant la mixité sociale. L'objectif est de réhabiliter 275 logements dont 85 logements en sortie d'insalubrité, de mener une RHI pour reconstruire 30 logements, de mener une opération d'amélioration pour restaurer 80 façades, de réaménager les espaces publics et de réhabiliter 26 immeubles avec DUP dans le cadre du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI).

Pour améliorer l'espace public et le cadre de vie, une opération façades, destinée à la réhabilitation de 80 façades dans le respect des prescriptions architecturales de la ZPPAUP, accompagne l'OPAH RU. Le traitement d'espaces publics par la hiérarchisation de voiries, la réhabilitation de trois places publiques, la relocalisation d'un centre social et la réhabilitation d'une école sont également inscrits dans le programme pour redynamiser globalement le quartier.

Afin de pouvoir prolonger l'OPAH-RU du faubourg Nord-Gambetta et de renforcer ses objectifs, une réflexion sera menée par la Ville de Nîmes, en collaboration avec les services de Nîmes Métropole. Elle portera sur l'articulation de l'actuelle OPAH-RU avec une possible OPAH thématique dans le quartier Richelieu.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Nîmes Métropole et communes.

Partenaires associés : DDTM, ANAH, Etat, ANRU, Région Languedoc-Roussillon, Conseil Général du Gard, bailleurs sociaux, animateurs des OPAH, SPL, EPF.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
OPAH RU Faubourg Nord Gambetta	■	■				
OPAH RU centre ancien de Saint-Gilles	■	■	■	■	■	
Réflexion sur l'articulation entre les différentes OPAH dans la ville-centre	■	■				

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Le financement de l'ingénierie de ces dispositifs d'amélioration de l'habitat correspond à un budget cumulé d'environ 250 000 € annuel, dont près de 60% sont inscrits en dépense pour Nîmes Métropole (sur le budget habitat privé ancien de 1 000 000 € annuel) et près de 40% en dépense pour l'ANAH, pris sur l'enveloppe régionale de 2 000 000 € annuel.

Critères d'évaluation

Bilan de l'OPAH-RU et du PNRQAD du centre ancien de Saint-Gilles.

Bilan de l'OPAH RU du faubourg Nord-Gambetta à Nîmes.

Nombre de logements conventionnés dans le cadre des deux OPAH-RU.

Satisfaction des ménages habitant dans les quartiers concernés.

Fiche 3.6

Développer de nouvelles actions ciblées sur des secteurs prioritaires

Objectifs

Améliorer la connaissance du parc de logements et de son occupation sociale et définir au mieux les objectifs de l'action publique.

Intervenir sur des périmètres restreints et mener des actions fortes permettant une amélioration significative du quartier concerné.

Développer une ingénierie et des compétences en matière d'intervention dans le parc privé existant.

Pour améliorer la politique publique d'intervention dans les quartiers d'habitat privé concentrant des difficultés sociales et de qualité du bâti, deux actions seront mises en œuvre.

En premier lieu, afin d'améliorer la connaissance du parc privé et de son occupation, un travail de définition des indicateurs et bases de données les plus pertinentes sera menée avec l'ensemble des partenaires compétents (services fiscaux, DREAL, AUDRNA, ADIL, etc.). L'objectif est de constituer et de mettre à jour un ensemble d'indicateurs qui pourront être mobilisés dans le cadre d'études d'opportunité d'opérations d'amélioration de l'habitat. Ils permettront d'identifier et de connaître les enjeux de réhabilitation et d'intervention dans un quartier. Des conventions seront peut-être à mettre en place ou à renouveler avec les organismes gestionnaires de bases de données (DREAL, etc.). Avant le lancement d'études pré opérationnelles, l'identification d'immeubles vétustes ou de logements potentiellement indignes, mais aussi la connaissance de l'occupation sociale des logements permettront de déterminer la pertinence d'une intervention publique et le mode opératoire le plus adapté. En ce sens, une analyse de la vacance dans la ville de Nîmes permettra, dès 2013, d'expérimenter un certain nombre d'indicateurs dans un objectif de pré-repérage d'îlots ou de quartiers particulièrement dégradés, concentrant une part importante de logements vacants, non décents, voire indignes. Ce travail spécifique pourra être ensuite reproduit dans d'autres communes du territoire communautaire, sur d'autres thématiques en fonction des besoins.

Description

En second point, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou autres dispositifs qui pourront être menées dans le temps du deuxième PLH s'inscriront de manière générale dans des périmètres relativement restreints et pourront mobiliser un ensemble d'actions incitatives et coercitives (RHI, PRI, etc.) afin d'avoir un impact majeur sur le quartier ou l'îlot concerné. Dans la continuité des dispositifs à l'œuvre dans le faubourg Nord-Gambetta et dans le centre ancien de Saint-Gilles, il s'agira d'intervenir sur une multitude de leviers (espaces publics, commerce, habitat) en mobilisant l'ensemble des acteurs de l'intervention sur l'existant (bailleurs sociaux, aménageurs, propriétaires du parc privé).

Une réflexion est en cours sur la réalisation d'une OPAH thématique sur la réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondation dans le quartier Richelieu. Cette action comporterait, au-delà du volet hydraulique, un volet urbain afin d'intervenir de manière globale sur le quartier.

Par ailleurs, certaines problématiques rencontrées à l'échelle d'un immeuble privé peuvent nécessiter une intervention publique autre qu'un dispositif d'accompagnement des

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

Description
[suite]

propriétaires à la réalisation de travaux. En ce sens, le développement d'une ingénierie et de compétences en matière de renouvellement urbain pourrait être mis en oeuvre, accompagné par la Communauté d'agglomération.

Enfin, le phénomène de densification spontanée des lotissements commence dans plusieurs communes de la Vistrenque connaissant un vieillissement de la population et une hausse des mutations et des divisions parcellaires, voire de la division de logements. Cette densification spontanée peut poser des problèmes de stationnement, ou d'équilibre d'un quartier. Afin d'accompagner ce mouvement et afin de « faire ville avec les lotissements », une convention pourrait être envisagée avec l'EPF dans les communes qui le souhaitent pour organiser au mieux le renouvellement urbain des communes et l'extension de leur centre-ville ou village (réorganisation et hiérarchisation de la trame viaire, gestion du stationnement en amont, diversité des produits de logement, etc.). Ce type d'intervention se fera en étroite collaboration avec les communes volontaires, dans le cadre d'une concertation particulièrement forte avec les habitants.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole ou communes.

Partenaires associés : Nîmes Métropole ou communes, ANAH, Etat, CAF, Conseil Général, EPF, ADIL, organismes de gestion locative, DREAL Languedoc-Roussillon.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Analyse de la vacance dans la ville de Nîmes	■	■				
Etudes thématiques et/ou sectorielles (îlot, quartier...) sur l'habitat privé			■	■	■	■
Etude pré-opérationnelle d'une OPAH «réduction vulnérabilité» dans le quartier Richelieu	■	■				
OPAH «réduction vulnérabilité» du quartier Richelieu			■	■	■	■
Convention opérationnelle avec l'EPF dans lotissements des communes volontaires			■	■	■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Le budget de Nîmes Métropole mobilisé pour cette action sera principalement celui de l'habitat privé ancien dont le montant est de 1 000 000 € annuel, complémentaire de celui de l'ANAH.

Si l'EPF intervient, Nîmes Métropole apportera sa garantie à 50% pour les prêts affectés à du portage foncier.

Critères d'évaluation

Mise en place de nouvelles OPAH (périmètre, outils et objectifs).

Action publique de renouvellement urbain des lotissements.

Réalisation d'études d'opportunité en vue d'une intervention publique.

Fiche 3.7

Définir une stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées

Objectifs

Améliorer la connaissance des copropriétés et leurs dynamiques d'évolution afin d'identifier les copropriétés fragiles et en cours de fragilisation.

Définir une stratégie d'intervention intégrant des priorités d'action, des outils et des moyens à mettre en œuvre.

Améliorer le cadre bâti et la situation financière des copropriétés les plus en difficulté.

En 2010, Nîmes Métropole compte 40 000 logements en copropriété (40% du parc de logements), dont 6 000 sont vacants, soit 15,1% du parc, un taux nettement supérieur à la vacance constatée dans l'ensemble du parc. Au total, on compte près de 15 000 logements dégradés dans les copropriétés de Nîmes Métropole, dont près de 1 500 sont dans une situation urgente. Les copropriétés les plus fragiles de l'agglomération sont généralement des grands ensembles construits entre les années 1950 et 1980. Elles représentent un parc de près de 20 000 logements dans la Communauté d'Agglomération, qui témoignent, pour une partie, de signes de fragilité : paupérisation des occupants, baisse de la part des propriétaires, non paiement des charges de copropriété, etc.

Pour autant, l'action publique est particulièrement complexe lorsqu'il s'agit d'intervenir dans les copropriétés et peu d'actions ont été menées jusqu'à présent, en comparaison des politiques lourdes de rénovation urbaine mises en œuvre dans les quartiers d'habitat social. C'est pourquoi la définition d'une stratégie d'action dans les copropriétés du territoire communautaire constitue l'une des priorités du deuxième PLH de Nîmes Métropole.

Description

Dans un premier temps, un observatoire des copropriétés est mis en place dès la première année du PLH, à travers la définition de la méthode d'observation, de critères (taille minimale des copropriétés à intégrer dans l'observatoire, période de construction, etc.) et d'indicateurs pertinents (à partir des données CAF, demande locative sociale, base de données ANAH, etc.). La constitution d'une base de données de l'ensemble des copropriétés, intégrant leur profil et leur évolution récente sera ensuite menée, conjointement à une amélioration de la connaissance des acteurs intervenant en copropriétés (syndics, tribunal de grande instance, notaires, etc.).

L'observatoire des copropriétés sera construit en trois temps :

- Un observatoire des copropriétés de la Communauté d'agglomération qui permettra de les caractériser et d'en définir les enjeux à court, moyen et long terme.
- Une fiche détaillée des copropriétés fragiles identifiées, qui permette d'affiner la situation des copropriétés repérées et de définir des enjeux plus précis et des pistes d'intervention.
- Un cahier de préconisations précisant les priorités d'action, les outils à mettre en œuvre en fonction des situations (plan de sauvegarde, OPAH copropriété), ainsi que les moyens à engager.

Un comité de pilotage se réunira deux fois par an pour orienter, suivre et valider les étapes du travail menées par l'observatoire et ses préconisations. Il pourra regrouper l'Etat (DDTM), l'ANAH, le Conseil Général, Nîmes Métropole ainsi que les communes concernées, voire d'autres partenaires tels que la CAF, l'ADIL ou les syndics des copropriétés fragiles. Le travail de l'observatoire fera l'objet de publications et de dossiers destinés à l'ensemble des acteurs institutionnels. Il pourra également être présenté dans les Commissions Social et Habitat et Politique de la Ville de Nîmes Métropole.

Suite aux résultats de l'observatoire, la Communauté d'agglomération, en collaboration

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

Description
[suite]

étroite avec les communes concernées, déterminera les copropriétés qui pourront faire l'objet d'une action publique, ainsi que les outils et les moyens financiers qui seront mobilisés.

Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du quartier Pissevin (PNRU 2), une intervention en direction des copropriétés dégradées est fortement encouragée, en priorité sur la galerie Richard Wagner. Les logements en copropriété représentent environ la moitié du parc du quartier, avec des caractéristiques de faibles performances énergétiques, des problématiques de décence voire de salubrité, des prix de vente près de deux fois inférieurs au marché et des occupants dont les revenus sont en moyenne plus faibles que les revenus des occupants du parc locatif social. Si une action de renouvellement globale de ce quartier est mise en place dans le cadre du dispositif ANRU II, elle implique de mener, de manière conjointe à l'action qui pourra porter dans le parc locatif aidé, une action forte à destination des copropriétés les plus fragiles.

D'ores et déjà, un Plan de sauvegarde est fortement pressenti pour une copropriété en grande difficulté. Financés à titre expérimental par l'ANAH depuis mars 2012, les Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) ont pour objectif de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés de façon précoce pour que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible. Un POPAC pourrait être mis en place sur tout ou partie du territoire communautaire, il viendra nourrir la mise en place de l'observatoire et permettra la réalisation de diagnostics ponctuels, facilitera la mise en réseau des acteurs et permettra d'accompagner les copropriétés en amont et en aval de l'action publique.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, ANAH, ANRU, DDTM du Gard, Etat, Conseil Général, CAF, ADIL, organismes de gestion locative, syndicats, propriétaires.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Définition de la méthode, des critères d'évaluation et des copropriétés à intégrer dans l'observatoire	■					
Observatoire des copropriétés (publications, animation)		■	■	■	■	■
Plan de Sauvegarde et actions à définir dans les copropriétés du quartier Pissevin (articulation ANRU II)			■	■	■	■
Définition des objectifs du POPAC et préparation de la convention		■	■			
Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)				■	■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Observatoire des copropriétés dégradées : 35% ANAH et 65% Nîmes Métropole – montant en cours de définition.

Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) : 50% ANAH, 50% Nîmes Métropole – montant en cours de définition, suivant périmètre.

Plan de sauvegarde : en cours de réflexion et maîtrise d'ouvrage préfecture du Gard

Critères d'évaluation

Mise en place de l'observatoire des copropriétés et identification des copropriétés fragiles. Bilan des actions d'intervention mises en œuvre, à travers le dispositif de suivi-évaluation intégré dans l'observatoire des copropriétés.

Fiche 3.8

Soutenir l'amélioration et l'entretien du parc locatif aidé, en particulier dans les quartiers sensibles

Objectifs

Soutenir les bailleurs sociaux dans les travaux d'amélioration du parc de logements locatifs aidés.

Poursuivre les actions globales de renouvellement urbain dans les quartiers de politique de la ville afin d'améliorer l'attractivité résidentielle de quartiers dévalorisés.

Améliorer les performances énergétiques afin de réduire les charges locatives et adapter les logements à l'âge et au handicap.

Description

Nîmes Métropole poursuit son soutien en direction des bailleurs sociaux du territoire en faveur de l'amélioration du parc de logements locatifs aidés, en dehors des opérations de renouvellement urbain inscrites dans le cadre de la politique de la ville. L'aide financière de Nîmes Métropole est centrée autour de deux priorités que sont l'amélioration des performances énergétiques des logements avec pour objectif une réduction des charges pour les locataires, et l'adaptation du parc aux besoins des personnes à mobilité réduite, handicapées ou vieillissantes. Lorsque des travaux permettent un gain d'au moins deux classes de performances énergétiques, une subvention de 2 000 € par logement est accordée, plafonnée à 15% du montant des travaux. Lorsque des opérations de réhabilitation permettent d'améliorer l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite, une aide de 1 000 € par logement est attribuée, plafonnée à 25% du montant des travaux.

Afin de territorialiser et de prioriser les interventions dans le cadre d'une stratégie communautaire, une convention d'objectifs sera signée avec les bailleurs sociaux du territoire. Une déclinaison des conventions d'utilité sociale et des plans stratégiques de patrimoine à l'échelle du territoire communautaire sera réalisée, en articulation avec le projet communautaire en matière d'habitat exprimé dans le PLH. Cette convention d'objectifs pourra fixer, pour chaque bailleur, un objectif chiffré de réhabilitation de logements ainsi que l'enveloppe financière dédiée par le bailleur ainsi que Nîmes Métropole. Elle sera réalisée à l'issue d'une réflexion partenariale engagée avec les communes et les bailleurs en 2014. Le principe est d'établir, à l'échelle de la Communauté d'agglomération, des objectifs réalistes qui prennent en compte les capacités financières des bailleurs sociaux, des collectivités locales et des partenaires financiers. La convention constituera la stratégie communautaire d'intervention sur le parc locatif aidé existant et intégrera des priorités d'intervention et un phasage dans le temps. Dans ce cadre, un Plan Stratégique Énergétique communautaire pourra également être réalisé avec les bailleurs sociaux afin de définir les objectifs de réhabilitation thermique.

Au-delà de ces travaux d'amélioration, des démolitions seront à intégrer dans la convention d'objectifs. Elles concernent des programmes de logements obsolètes, concernés par un risque hydraulique, par un projet urbain sur site ou à proximité immédiate ou par la réalisation d'un ouvrage, qui nécessitent une démolition. L'ensemble du parc concerné par ces démolitions sera reconstitué. Ces travaux de démolition/reconstruction pourront être

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

Description
[suite]

financés en PLUS-CD et des recherches de financements complémentaires seront menées (Etat, Europe, etc.).

Le programme de rénovation urbaine en cours dans les quartiers de Chemin Bas d'Avignon, Valdegour et Sabatot s'achève en fin d'année 2013. Pour ces quartiers ayant bénéficié de l'ANRU I, l'objectif est d'accompagner la sortie du dispositif et d'aider les bailleurs sociaux à poursuivre certaines démolitions et réhabilitations lourdes qui pourraient, par ailleurs, bénéficier de fonds européens dans le cadre de la prochaine période de programmation 2014-2020.

Enfin, d'autres quartiers d'habitat social de la métropole présentent des signes de fragilité en termes de fonctionnement urbain, de gestion des espaces extérieurs, de qualité du bâti ou de précarité sociale. C'est le cas du quartier de Pissevin pour lequel un projet urbain est en cours de définition, précisant la stratégie d'intervention adaptée. Il intègre un volet logement et des objectifs en matière de démolitions, réhabilitations et reconstructions sur et hors site. Si le projet est retenu dans le cadre de l'ANRU II, les objectifs et les enveloppes financières seront intégrés dans le PLH 2013-2018. Le suivi et le bilan de l'éventuelle opération de renouvellement urbain du quartier pourront aussi être intégrés dans l'observatoire du PLH. Ces nouvelles actions de renouvellement urbain s'inscriront dans le cadre renouvelé de la Politique de la Ville qui sera recentrée sur environ 1 000 quartiers prioritaires.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes, ANAH, ANRU, DDTM du Gard, bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et Consignation, CAF, ADEME, fournisseurs d'énergie, associations de locataires.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aides aux travaux d'amélioration du parc public dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	■	■	■	■	■	■
Signature d'une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux (objectifs de réhabilitation, de démolitions...)	■	■				
Définition d'un plan stratégique énergétique communautaire	■	■				
Poursuite des actions de démolition et de réhabilitation dans les quartiers ayant bénéficié de l'ANRU I		■	■	■		
Programme de Rénovation Urbaine du quartier Pissevin (ANRU II)		■	■	■	■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Le budget de Nîmes Métropole mobilisé pour cette action sera principalement celui de l'habitat public dont le montant est de 3 000 000 € annuel. Il viendra compléter un financement ANRU et sera complété par les fonds européens inhérents à la prochaine période de programmation.

Critères d'évaluation

Nombre de logements locatifs aidés réhabilités annuellement et montant des investissements en réhabilitation.

Nombre de logements démolis, reconstitués et réhabilités dans le cadre des PRU.

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

La part des ménages exclus du marché du logement et n'ayant plus accès à un logement ou à un hébergement décent n'a cessé de croître ces dernières années, en France comme dans le territoire de Nîmes Métropole, comme le rappelle chaque année la fondation Abbé-Pierre. Dans le territoire communautaire, plus de 25 000 foyers vivaient sous le seuil de pauvreté (660€/mois) en 2010 et 37% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond de ressource du PLAI.

En articulation avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI), le PLH s'engage dans la lutte contre toutes les exclusions par le logement, avec pour objectif d'assurer un droit au logement pour tous. Pour cela, un renforcement de la production de logements très sociaux est objectivé, en lien avec la mise en place d'un accord collectif intercommunal en matière de politique de peuplement, qui traduit la volonté de rééquilibrage social du territoire.

Enfin, des moyens seront mis en œuvre dans la lutte contre l'habitat indigne et indécents, qu'il concerne le parc privé traditionnel comme le phénomène de « cabanisation » des gens du voyage sédentarisés.

Le quatrième axe du PLH se concrétise par 4 actions :

- Action 4.1 Adopter un accord collectif intercommunal en matière de politique de peuplement.
- Action 4.2 Proposer une offre suffisante et de qualité en logements et structures d'accueil pour les plus défavorisés.
- Action 4.3 Créer des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage.
- Action 4.4 Identifier et lutter contre l'habitat indigne et indécents.

Fiche 4.1

Adopter un accord collectif intercommunal en matière de politique de peuplement

Objectifs

Contribuer au droit au logement pour tous et à l'équilibre social des territoires.
Renforcer le rôle des collectivités locales dans la politique d'attribution des logements locatifs aidés à travers la mise en place d'un cadre intercommunal partagé par l'ensemble des acteurs.
Améliorer la gestion et la connaissance de la demande locative sociale.

L'effort de rattrapage en matière de logements locatifs aidés affiché dans le deuxième PLH de Nîmes Métropole, avec un taux d'effort communautaire proche de 27% de la construction neuve et de 30% pour les communes soumises à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, nécessite, pour être atteint et pleinement accepté, un renforcement du rôle des collectivités locales (communes et Communauté d'agglomération) dans la politique d'attribution des logements.

C'est pourquoi Nîmes Métropole souhaite mettre en place une charte d'objectifs en matière d'attributions, partagée par l'ensemble de ses communes membres et contractualisée avec les organismes de logements sociaux. Pour réaliser cette charte, une analyse préalable de l'occupation sociale des communes et des programmes de plus de 30 logements des principaux bailleurs du territoire communautaire permettra de mieux connaître les situations pour définir des préconisations adaptées en matière de politique de peuplement. Ce diagnostic pourra s'appuyer sur les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), de la CAF, des services des impôts (Filocom) ainsi que sur l'enquête triennale sur l'Occupation du Parc Locatif Social, réalisée par les organismes HLM et les SEM de la Région Languedoc-Roussillon. Ces enquêtes, dont la dernière citée est mise à jour logement par logement, permettent de dresser un état exhaustif du parc locatif aidé et de son occupation.

Description

A partir de ce travail, des conférences intercommunales pour l'amélioration des politiques d'attribution, qui regrouperont l'ensemble des acteurs concernés, définiront dans le cadre de groupes de travail, les grands objectifs et principes de la charte. Cette dernière sera fondée sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des communes et s'appliquera à :

- maîtriser les processus de peuplement pour répondre aux objectifs territoriaux et faciliter l'accès au logement des publics prioritaires,
- réduire les déséquilibres d'occupation observés dans une logique de rééquilibrage social du territoire,
- renforcer l'évaluation des politiques de peuplement et l'animation partenariale en amont des commissions d'attribution pour évaluer et faciliter la mise en œuvre des objectifs de la charte,
- rationaliser la gestion de la demande par le passage progressif d'un « numéro unique » à un « dossier unique » pour faire évoluer ce fichier vers un outil d'observation de la demande.

Concrètement, les préconisations pourront porter sur la modulation de la programmation PLAI ou des attributions aux publics prioritaires en fonction de critères à définir.

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

Description
[suite]

A l'issue de son élaboration, la réussite de la charte passe par la signature d'une convention partenariale engageant les bailleurs sociaux, les communes et la Communauté d'agglomération. Elle permettra la mise en place d'une gouvernance adaptée et pourra proposer la création d'une commission intercommunale de peuplement qui aurait par exemple pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social au regard des objectifs de la charte intercommunale de peuplement. Regroupant les bailleurs sociaux, l'Etat, les maires, le Conseil Général ou tout organisme titulaire de droits de réservation, cette commission aurait pour objectif de renforcer le dialogue en amont des commissions d'attribution, sans se substituer à ses décisions.

La charte pourra également proposer la mise en place d'un observatoire du peuplement et des attributions à partir d'un suivi des attributions (amélioration de l'enregistrement de la demande et analyse des attributions), de la mise en place d'un tableau de bord par programme en lien avec l'observatoire des sites et des projets, et de l'analyse de l'évolution de l'occupation sociale.

Elle pourra donner lieu par la suite à la définition d'un accord collectif intercommunal tel qu'en a ouvert la possibilité la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006. S'il est mis en place, cet accord, qui se substitue à l'accord collectif départemental, définira un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux publics prioritaires pour chaque organisme, tel que cela est prévu par l'article L441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.
Partenaires associés : communes, bailleurs sociaux, Etat, URO Habitat Languedoc-Roussillon, Conseil Général du Gard, DDTM du Gard, UESL, CAF, MSA, associations de locataires.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réalisation d'une charte d'objectifs d'attributions		■	■			
Conférences intercommunales pour l'amélioration des politiques d'attribution		■	■	■		
Signature de la charte et création d'une commission intercommunale de peuplement				■		
Mise en place d'un observatoire du peuplement et des attributions				■		
Signature d'un accord collectif intercommunal					■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Pas de financement spécifique.

Critères d'évaluation

Observatoire de l'occupation sociale du parc de logements locatifs aidés : bilan annuel des objectifs d'attribution et bilan de la politique communautaire en matière de rééquilibrage social du territoire à mi-parcours du deuxième PLH.

Nombre de ménages prioritaires accédant à un logement locatif aidé au regard de la demande d'ensemble.

Fiche 4.2

Proposer une offre suffisante et de qualité en logements et structures d'accueil pour les plus défavorisés

Objectifs

Améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement dans les structures d'hébergement collectives.

Proposer une offre suffisante et de qualité de logements locatifs très sociaux à destination des ménages modestes et très modestes et développer une offre diffuse dans le parc existant. Mettre en adéquation l'offre et la demande de logements locatifs très sociaux.

Pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, l'action de la Communauté d'agglomération prendra plusieurs formes, afin de répondre le plus largement possible à la diversité des situations.

La première action est de consacrer 30% de la production de logements locatifs aidés familiaux (PLUS, PLAI, PLS) à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI). Ce qui représente environ 125 logements par an réalisés à destination des plus modestes dans le parc locatif aidé. Une attention sera portée à la production de quelques grands logements (T5 et plus), à destination de grandes familles qui ne trouvent pas ou très peu de logements adaptés à leurs besoins aujourd'hui. Pour cela, l'aide de Nîmes Métropole est plafonnée à 8 000 € par logement, ce qui correspond peu ou prou à un logement de T6.

La réflexion sur le coût global du logement (loyer+charges) devra également prendre en compte le revenu du public ciblé, particulièrement en ce qui concerne les performances énergétiques. Pour cela, une majoration de 6 000 € par logement est mise en place par Nîmes Métropole pour encourager les organismes de logement social à la construction de bâtiments à énergie positive.

En parallèle, dans le cadre de la réflexion sur l'évolution de la gouvernance de la politique d'attribution des logements locatifs aidés, un approfondissement de la connaissance du parc de logements locatifs très sociaux devra permettre de mettre en adéquation l'offre et la demande de logements très sociaux, en lien avec une meilleure identification de la demande très sociale, grâce notamment au numéro unique dans un premier temps. Ce travail sera nécessairement mené en étroite collaboration avec les communes, les bailleurs et les instances du PDALPD.

Le développement d'une offre locative très sociale dans le parc existant est également encouragé, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et le Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion. Cet objectif prendra deux formes.

D'un côté, le développement de l'offre locative aidée en acquisition-amélioration par le biais des associations (Habitat et Humanisme, ALG, Pact-Arim, etc.) et des organismes de logement social. Dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets, une identification, en lien avec les communes, des opportunités de développement de l'offre en PLAI acquis-améliorés sera menée afin de mieux orienter le développement de l'offre locative aidée en acquisition-amélioration par l'identification de secteurs prioritaires.

D'un autre, le développement de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé. Nîmes Métropole octroie une prime relative à la réduction de loyer pour les propriétaires

Description

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

Description
[suite]

baillleurs ayant souscrit une convention de loyer social ou très social avec l'ANAH. L'objectif est de conventionner ainsi, avec ou sans travaux, une cinquantaine de logements par an, dont 25 en loyer conventionné très social. Afin d'accompagner et de sécuriser les propriétaires bailleurs qui s'engagent dans cette démarche, plusieurs structures existent (Boutique Logement, AIVS, agence loc'avenir, etc.) et proposent des services de gestion et de médiation locative.

En matière de structures d'hébergement d'urgence et d'insertion, Nîmes Métropole compte une offre de 367 places, ce qui satisfait au besoin d'une place d'hébergement minimum pour 1 000 habitants. L'objectif est d'évaluer les besoins à partir d'un recensement des demandes (SIAO, 115, accueils de jour, équipes mobiles...) afin de veiller à proposer une offre adaptée aux différents publics. En ce sens, le développement d'une quarantaine de places en résidences sociales et l'expérimentation de structures mixtes expérimentales (offre adaptable en terme d'accompagnement et de conception d'habitat, structures « multi-accueil » partenariales) est encouragé par la Communauté d'agglomération.

Les projets en cours de réhabilitation et d'amélioration de places d'hébergement d'urgence pourront être financés en PLAI par Nîmes Métropole lorsqu'ils entraînent la création de nouvelles places, sachant que le financement des réhabilitations lourdes est de la compétence de l'ANAH.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes (CCAS), bailleurs sociaux, associations gestionnaires de centres d'hébergement, Etat (DDTM et DDCS), Conseil Général du Gard, CAF, Agence Régionale de Santé.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aide financière à la réalisation de 125 logements très sociaux (PLAI) par an	■	■	■	■	■	■
Mise en adéquation de l'offre et de la demande de logements très sociaux (convention d'objectifs)	■	■				
Identification de possibilités d'acquisition-amélioration pour des PLAI (Observatoire des sites et des projets)		■		■		■
Aide au conventionnement d'une cinquantaine de logements par an en loyer social et très social	■	■	■	■	■	■
Financement d'une quarantaine de places en résidence sociale et d'expérimentations (structure « multi-accueil »...)		■	■	■	■	■

Modalités de mise en œuvre

Coût et financement

Nîmes Métropole finance cette action en s'appuyant sur son règlement d'intervention en la matière. Cette contribution financière viendra compléter le financement des projets via les crédits délégués de l'Etat et les autres financements possibles (Conseil Général du Gard et Conseil Régional Languedoc-Roussillon en particulier).

Critères d'évaluation

- Nombre de logements financés en PLAI au regard des objectifs fixés dans le PLH.
- Nombre de logements conventionnés en loyer très social.
- Evolution des attributions et de la demande de logements locatifs très sociaux.
- Evolution du nombre de places en structures d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Fiche 4.3

Créer des aires d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

Objectifs

Répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Gard 2012-2018.

Améliorer les conditions de sédentarisation des gens du voyage par des solutions de logement adaptées aux besoins de ces populations.

Améliorer l'accueil des gens du voyage par une réhabilitation des aires existantes et un accompagnement de l'insertion sociale et professionnelle des familles.

Nîmes Métropole a pris en charge la compétence « création, gestion administrative et technique et entretien des aires d'accueil des gens du voyage » en juin 2012. Son action en direction des gens du voyage prendra trois formes.

Il s'agit premièrement de réaliser les aires d'accueil des gens du voyage prescrites dans le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2018. Les aménagements à réaliser d'ici la fin de l'année 2018 sont :

- Une aire de 22 places à Marguerittes. Le site a été retenu, le PLU a été modifié afin de rendre possible la réalisation de l'aire d'accueil et les travaux ont commencé. L'aire devrait être opérationnelle en 2015. Il est à noter que cette aire a bénéficié de financements de l'Etat puisque le projet a été déposé pendant la durée du précédent Schéma.
- Une aire intercommunale de 30 places pour les communes de Manduel et de Bouillargues. Un terrain a été désigné. Il s'agit désormais de modifier les PLU et de mettre en œuvre le projet.
- Une aire de 15 places à Saint-Gilles. Afin d'anticiper le dépassement du seuil des 5 000 habitants pour la commune de Garons, une aire intercommunale de plus grande capacité pourra être envisagée entre les deux communes. Le site est à définir dans un premier temps. Ce travail pourra être mené en 2014 dans le cadre de l'observatoire des sites et des projets.

Description

L'amélioration des aires existantes est également une préoccupation de Nîmes Métropole. L'objectif, en prenant compte des prescriptions techniques du Schéma Départemental, est de mener une action de réhabilitation lourde de l'aire d'accueil de 40 places existante sur Nîmes. Dans le cadre de la gestion des aires, la Communauté d'agglomération intervient sur le volet administratif et technique en complément du volet social assuré par le CCAS des communes concernées. Il s'agit de faciliter la scolarisation des enfants, l'accès à la santé ou encore l'accès à l'emploi et à la formation par la coordination de multiples intervenants.

Enfin, la question de la sédentarisation se pose avec acuité sur le territoire. Elle prend la forme d'une « cabanisation » sur des emplacements illicites (inondabilité, inconstructibilité), qui pose des problèmes de salubrité et de sécurité publique. Dans un premier temps, la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Habitat précaire à l'échelle de l'agglomération permettra de définir les besoins des ménages sédentaires et leur situation, à partir des travaux menés sur Milhaud à la fin de l'année 2011 par le Ministère de l'Ecologie, de

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

Description
[suite]

Développement Durable, des Transports et du Logement. C'est à Milhaud que la population des gens du voyage sédentarisés est la plus importante avec 500 personnes recensées. La MOUS permettra de définir le nombre d'habitat adapté à réaliser, l'enveloppe budgétaire et les co-financements à trouver. La notion d' « habitat adapté » regroupe une diversité de solutions possibles, à moduler en fonction des situations de chacun. Il peut s'agir de terrains nus équipés en vue d'auto-construction ou d'auto-réhabilitation, de terrains familiaux pouvant accueillir plusieurs caravanes (4 à 10) autour d'une construction de services pour assurer l'hygiène, de logements sociaux adaptés (PLAI le plus généralement), ou encore le maintien de caravanes.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.
Partenaires associés : communes, Etat (DDTM, DDCS), CCAS des communes concernées, Caisse d'Allocations Familiales, bailleurs sociaux, Conseil Général du Gard, associations œuvrant pour les gens du voyage.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réalisation de l'aire d'accueil de Marguerittes (Etudes environnementales, travaux de réalisation)	■	■	■			
Réalisation de l'aire d'accueil de Manduel/Bouillargues (modification des PLU et travaux de réalisation)			■	■	■	
Réalisation de l'aire d'accueil de Saint-Gilles/ Garons (identification du site, modification des PLU et travaux)				■	■	■
Réhabilitation de l'aire d'accueil de Nîmes (Recherche de co-financement et réalisation des travaux)			■	■	■	■
MOUS «Habitat précaire» à destination des gens du voyage sédentarisés		■	■	■	■	■

**Modalités
de mise
en œuvre**

Coût et financement

Le coût de réhabilitation de l'aire de Nîmes est d'environ 1 500 000 €. Le FEDER sera sollicité et des co-financements devront être obtenus au vu du montant important de la dépense.

Le coût d'une MOUS (volet ingénierie) est de l'ordre de 100 000 € annuel. Nîmes Métropole pourrait intervenir à hauteur de 40 000 € annuel. Les communes concernées viendraient co-financer l'intervention publique coordonnée par Nîmes Métropole, maître d'ouvrage de la MOUS. Les communes seront maîtres d'ouvrage des travaux d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre de solutions dans le cadre de la MOUS.

**Critères
d'évaluation**

- Nombre de places réalisées par rapport au nombre de places prescrites.
- Nombre d'emplacements réservés inscrits dans les PLU.
- Nombre de logements adaptés réalisés et de familles sédentarisées relogées.
- Nombre de places requalifiées et évolution du taux de rotation dans les aires d'accueil.

Fiche 4.4

Identifier et lutter contre l'habitat indigne et indécent

Objectifs

Améliorer la connaissance des situations d'indignité et identifier les logements indécents.
Garantir un hébergement aux ménages en habitat indigne concernés par une OPAH communautaire.
Maintenir un dispositif de lutte contre l'insalubrité dans la Communauté d'agglomération.

Description

L'identification du parc de logements fragiles susceptibles de basculer dans l'indignité est approchée statistiquement par l'indicateur du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI), à partir de la base de données Filocom. En 2010, Nîmes Métropole compte 8 114 logements qui risquent de basculer dans l'indignité et de porter ainsi atteinte à la sécurité physique et à la santé de leurs occupants. Ce qui représente 9,4% des logements du parc privé. Ce phénomène concerne, pour les trois-quarts des situations, des locataires.

Aujourd'hui, les situations traitées le sont suite à des signalements de la part des locataires voire des propriétaires occupants. L'objectif, en lien avec le PDALPD, est d'améliorer le repérage des situations d'indignité et de non décence pour les ménages ne formalisant pas de plaintes aux autorités sanitaires. Pour cela, plusieurs actions sont proposées, elles ont comme point commun la nécessaire mise en réseaux des acteurs et le croisement des bases de données existantes.

En amont, la mise en place d'une déclaration préalable à la mise en location s'inscrit dans une double approche préventive et pédagogique. Le propriétaire est tenu de déclarer la mise en location des logements de plus de 30 ans, en contrepartie de quoi il reçoit une information sur les conditions de location, en particulier le décret décence, mais également sur les dispositifs d'aide aux travaux d'amélioration. Ce dispositif pourra être expérimenté avec la CAF dans les communes qui le souhaitent.

L'objectif est également, toujours dans le cadre de l'articulation du PLH avec le PDALPD, de mettre en place un dispositif de veille à la CAF, permettant de croiser le repérage des logements non décents avec les ouvertures de droit à l'allocation logement afin d'agir contre les bailleurs qui relouent des logements déjà repérés comme non décents. Nîmes Métropole souhaite également s'inscrire dans le partenariat opérationnel qui conduira à la mise en place de l'application informatique ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne), tel que cela est prévu par la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006. Ce dispositif, qui doit devenir l'observatoire des logements non décents et indignes, pourra être alimenté par les situations d'insalubrité suivies par le Pôle de Lutte contre l'Habitat Insalubre (PLHI) et par les situations de non-décence connues par la CAF.

La lutte contre l'habitat indigne et indécent se traduira de manière opérationnelle par la mise en œuvre d'une action thématique de lutte contre l'habitat indigne, à savoir une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS LHI), qui aura pour objectif de sortir d'indignité 15 logements par an. Dans le cadre de la MOUS, le diagnostic social, technique et juridique, ainsi

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

Description [suite]

que le suivi administratif seront assurés par Nîmes Métropole ou par l'équipe d'animation qui aura été retenue.

Actuellement, deux OPAH RU sur le territoire communautaire sont engagées dans la lutte contre l'insalubrité pour une partie de la durée du PLH, dans des secteurs et quartiers concentrant un grand nombre de logements indécents.

Jusqu'à mi 2014, l'OPAH RU Nord Gambetta a pour objectif de sortir de l'insalubrité 85 logements. Un dispositif de RHI permettra de reconstruire 30 logements tandis qu'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) permettra de réhabiliter 26 immeubles suite à une Déclaration d'Utilité Publique. L'OPAH RU du centre ancien de Saint-Gilles, d'une durée de 5 ans (2012-2017), s'inscrit dans le cadre de la Politique Nationale de Rénovation des Quartiers Urbains Dégradés (PNRQAD). L'un des objectifs prioritaires du dispositif, animé par la Communauté d'agglomération, est la lutte contre l'habitat indigne et la vacance. Dans le cadre de ces deux dispositifs, Nîmes Métropole, en collaboration avec les associations gestionnaires d'hébergement et les bailleurs sociaux, assure le relogement provisoire des locataires lorsque le propriétaire ne peut répondre à son obligation de relogement.

Les futures OPAH, particulièrement l'OPAH pressentie dans le quartier Richelieu, seront dotées d'un volet insalubrité spécifique. Dans le cadre du diagnostic du PLH, certaines communes ou quartiers ont été pré-identifiés, car présentant une concentration de logements potentiellement indignes. Suite la mise en place du dispositif ORTHI et d'un observatoire de l'habitat privé et grâce aux informations supplémentaires qui seront disponibles, l'engagement d'études pré-opérationnelles d'OPAH ou de RHI pourra être envisagé dans ces secteurs.

Partenaires

Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole.

Partenaires associés : communes (CCAS et services communaux d'hygiène et de santé), DDTM (pôle de lutte contre l'habitat insalubre), Etat, Agence Régionale de Santé, CAF, associations spécialisées, ANAH, ADIL, bailleurs sociaux, Tribunal de Grande Instance.

Calendrier de réalisation

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en place d'un dispositif de veille sur les logements non décents et insalubres (mobilisation partenaires...)	■	■	■			
Accompagnement de la mise en place de l'application informatique ORTHI		■	■	■		
MOUS «Lutte contre l'Habitat Insalubre»	■	■	■	■	■	■
Poursuite du volet insalubrité des OPAH-RU en cours Faubourg Nord Gambetta et Saint-Gilles	■	■	■	■	■	

Coût et financement

MOUS LHI : 75 000 € sur 3 ans avec une prise en charge à 50% par l'Etat. Les dépenses seront prises sur le budget habitat privé ancien CANM et sur les crédits délégués ANAH.

Critères d'évaluation

Evolution du nombre de situations d'habitat indigne repérées et signalées.

Nombre de logements sortis d'indignité et montant des travaux engagés dans la MOUS LHI.

Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril pris et levés.



Contacts :

Marie-Louise SABATIER
Vice-présidente déléguée à l'Habitat et au Logement
Nîmes Métropole - Le Colisée
3, rue du Colisée
30 947 Nîmes cedex 9
Tél. : 04 66 02 55 04

Aurélien MATHIEU
Chef du Service Habitat
Direction Habitat et Politique de la ville
Nîmes Métropole
Tél. : 04 66 02 54 40
Courriel : aurelien.mathieu@nimes-metropole.fr

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

Crédits :

Crédits photos :
©audrna

Cartographies :
© audrna

Conception/réalisation :
audrna - Juillet 2013

