

2 | Secteur Est-Costières

Bouillargues
Caissargues
Garons
Manduel
Redessan
Rodilhan

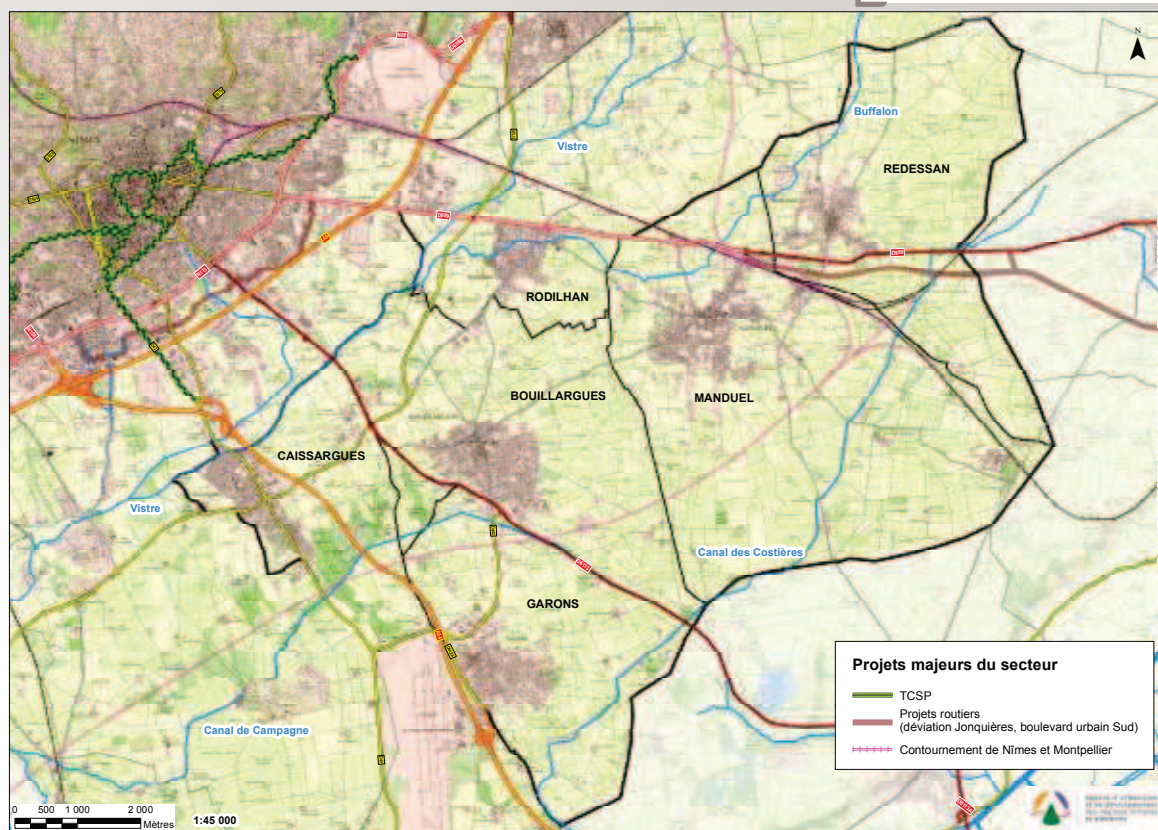
Éléments de cadrage

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Située au Sud-Est de Nîmes, dans la plaine agricole du Vistre, parcourue par le Buffalon et plusieurs canaux d'irrigation, l'Est des Costières a été le premier secteur de périurbanisation de l'agglomération, avec une hausse de 6% par an du nombre d'habitants dans les années 1960 et 1970. Ce qui s'explique par une continuité naturelle avec Nîmes, depuis la D999 ou la D6113 et grâce à un maillage dense du réseau de desserte locale.

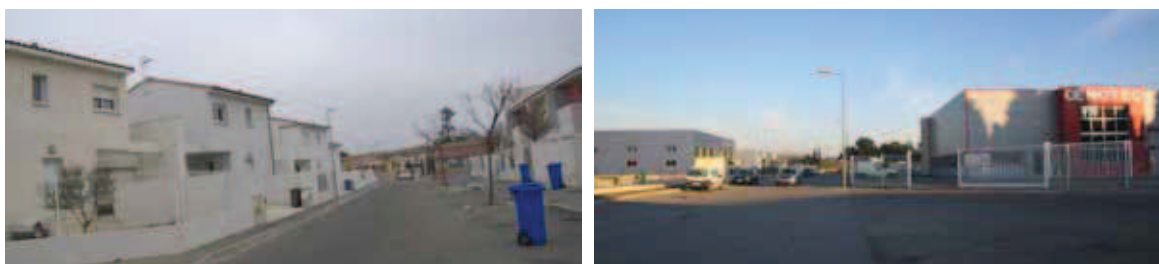


Situation géographique



Ce territoire est particulièrement bien desservi avec l’aéroport de Nîmes-Garons, l’A54 qui relie Nîmes à Marseille avec un échangeur à Caissargues et un autre à Garons, ainsi que la voie ferrée en direction d’Arles et de Marseille qui passe par Manduel et Redessan.

Il est également le secteur périurbain le moins résidentiel avec plus de 7 000 emplois, dont plus de 1 600 à Caissargues (zone Euro 2 000) et plus de 2 000 à Garons (zone aéroportuaire). Il y a 0,7 emplois pour un actif occupé alors que la moyenne est de 0,54 dans Nîmes Métropole hors Nîmes.



Dépassé par le phénomène centrifuge d’éloignement toujours plus distant de la ville centre (qu’il soit contraint ou choisi), ce secteur de première couronne (à moins de 10 km de Nîmes) connaît l’une des croissances démographiques les plus faibles de Nîmes Métropole, avec Nîmes, depuis le début des années 1990.

Déjà habité par plus de 25 000 personnes et constitué de plusieurs villes de plus de 4 500 habitants, l’Est des Costières est à un tournant de son histoire. Il devrait connaître dans la décennie à venir des projets de développement majeurs qui permettront à l’agglomération nîmoise de renforcer son attractivité tout en préservant sa qualité de vie.

Ces projets ont pour but de créer de nouveaux emplois et d’améliorer les liaisons de transport collectif vers Nîmes. Il s’agit :

- Du projet de contournement Nîmes – Montpellier avec la construction d’une ligne à grande vitesse d’ici 2019 qui traversera toutes les communes du secteur hormis Rodilhan. Dans ce cadre, la future gare TAGV du territoire, intégrant un pôle d’échange multimodal, sera située entre Manduel et Redessan, dans un secteur qui pourrait être classé en ZAD, avec une desserte TER vers Nîmes.
- Du projet de réalisation d’un quartier urbain sur environ 170 ha, autour du PEM et de la future gare TAGV.
- Du projet d’extension de la ligne 1 du TCSP jusqu’à Caissargues.
- De la commercialisation de la ZAC Mitra, en cours d’aménagement, zone d’activité de plus d’une centaine d’hectares, située à proximité de l’aéroport et destinée à des activités artisanales, industrielles, tertiaires et logistiques.
- Du projet d’extension de la zone d’activités de Grézan au Nord de Rodilhan entre la voie ferrée et la D999.

La plupart de ces projets devraient voir le jour au-delà de la période du deuxième PLH mais ont des impacts forts sur la politique à mener en matière d’habitat, de logement et de foncier. Avec l’amélioration de la desserte en transports en commun du secteur et le renforcement de son poids économique, le choix d’un développement durable passe par un renforcement de la production de logements afin d’articuler habitat, emplois et déplacements.

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'Est des Costières est le secteur qui compte la part la plus importante de retraités (près de 29%) et où le vieillissement a été le plus rapide ces dernières années, avec un indice jeunesse de 1,1 en 2009, inférieur à la moyenne des secteurs périurbains de Nîmes Métropole (1,20).

Cette situation est liée à un apport massif de population dans les années 1960 et 1970 qui arrive aujourd'hui à l'âge de la retraite, conjuguée à une faible croissance démographique depuis les années 1990. Car les nouveaux arrivants qui achètent des maisons individuelles (produit largement dominant dans l'offre actuelle), sont plus jeunes (85% ont moins de 54 ans, contre 63% des personnes qui vivaient déjà dans le secteur).



Toutefois, la grande majorité des personnes âgées a aujourd'hui moins de 75 ans et l'enjeu pour les années à venir est essentiellement l'adaptation des logements à la réduction de l'autonomie, plus que la création de nouvelles structures d'hébergement collectif qui concernent essentiellement les personnes du quatrième âge.

Malgré cette part importante de personnes âgées, la taille moyenne des ménages est la même que dans les autres secteurs périurbains (2,54) avec toutefois une dynamique de baisse plus forte. Et la part de personnes seules est moins importante qu'en moyenne dans le périurbain. Plus de 70% des ménages sont des couples, dont près de 38% avec enfants. La plupart sont actifs et travaillent à Nîmes, Beaucaire ou dans les pôles d'emploi du secteur (Caissargues, Garons...). Cette sociologie est directement liée au parc de logements du secteur qui favorise les familles avec enfants mais ne permet pas de maintenir les jeunes en décohabitation (très peu de 15-29 ans) ou de reloger des personnes seules et familles monoparentales après une rupture.

Le revenu moyen par foyer fiscal (2 137 €/mois) est le plus élevé de la Communauté d'agglomération après celui de la Vaunage. Mais les prix du marché immobilier se situent également dans la fourchette haute des secteurs périurbains et répondent aux capacités financières de moins de 30% des ménages, tandis que près de 55% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM.

PARC DE LOGEMENTS ET CONSTRUCTION

Le parc de logements se caractérise par une offre monolithique de maisons individuelles (88,5%) occupées par des propriétaires occupants (75%). L'offre locative, qui s'est développée ces dernières années, se situe autour de 20% du parc.

Face à cette uniformité du parc de logements, le taux d'équipement en logement SRU est de 4,1% dans le secteur en 2011, soit moins de 17 logements pour 1 000 habitants alors que la moyenne est de 80 dans la Communauté d'agglomération. Toutefois, la programmation de logements SRU a représenté 16% de la construction neuve entre 2007 et 2011. Un effort à poursuivre lorsque l'on sait que toutes les communes du secteur, hormis Rodilhan, sont concernées par l'article L.302-5 du CCH.

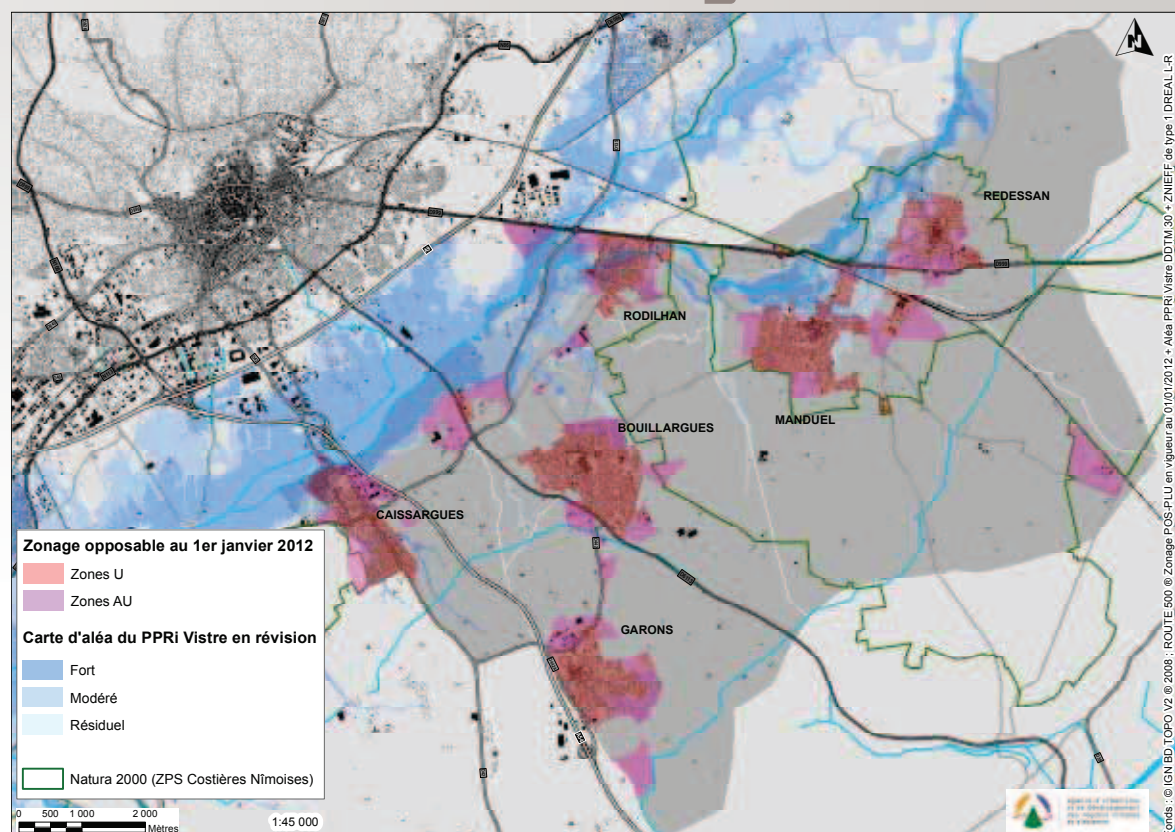
En revanche les logements sont globalement récents et ne posent pas de problème d'indécence ou d'insalubrité. Le nombre de logements anciens, construits avant 1948, est très faible (17%) et les logements hors marché, en vacance structurelle, ne représentent qu'une petite proportion des logements vacants. De même, le parc privé potentiellement indigne est estimé à seulement 5% des logements du parc privé, soit environ 500 unités. La moitié de ces logements est située dans les centres anciens de Manduel et de Redessan.

A l'inverse des dynamiques constatées dans la Communauté d'agglomération comme dans le reste de la France, le rythme de la construction neuve est plus soutenu depuis 2009 avec une moyenne de 256 nouveaux logements par an, tandis que le rythme était de 185 logements par an durant la décennie précédente. De nombreux projets importants ont nécessité un temps de gestation relativement long (contentieux, délai de modification du document d'urbanisme...) et se mettent en œuvre depuis 2009 tels que l'opération Campus Camille en 2009 à Rodilhan, le Clos des Maraîchers initié en 2011 à Caissargues, ou encore le lotissement des Dardalounes en 2010 à Garons.



Toutefois, le rythme de construction a été de 7,1 logements pour 1 000 habitants entre 1999 et 2009. Un rythme inférieur à celui constaté dans l'agglomération malgré une croissance démographique plus soutenue, ce qui a accentué la tension du marché du logement. Cela s'est exprimé par une baisse du taux de vacance à 4,3% en 2009 et une hausse des prix plus forte qu'ailleurs (+ 110% contre + 100%).

Contraintes, risques et environnement



Enjeux

AU REGARD DU CONTEXTE GÉNÉRAL

- Articuler développement économique, déplacements et habitat par la mise en place d'une politique d'anticipation foncière à Manduel et Redessan, en raison de la création de la gare, et dans une moindre mesure à Garons (création de la zone Mitra) et à Caissargues (extension possible de la ligne 1 du TCSP).
- Poursuivre les évolutions engagées en matière de pratique d'aménagement par la généralisation des opérations d'ensemble (PUP, ZAC) et le choix d'outils adaptés en fonction des projets afin de maîtriser la production de logements en accompagnement des grands projets de développement.
- Conforter la politique foncière engagée avec l'EPF pour maîtriser les futurs secteurs de production de logements dans un souci de phasage des opérations et de maîtrise des dépenses publiques (coûts des équipements d'infrastructures et de superstructures...).
- Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation à travers chaque opération d'habitat, a fortiori dans le cadre réglementaire renforcé du nouveau PPRI du Vistre.

AU REGARD DU CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

- Adapter les logements à la baisse de mobilité, voire à la perte d'autonomie, et proposer des logements qui correspondent aux besoins des personnes âgées dans les centres des villes et villages.
- Anticiper les futures mutations dans le tissu pavillonnaire à travers l'évolution des documents d'urbanisme, voire par une politique foncière adaptée. Particulièrement à Bouillargues, Caissargues et Rodilhan, où le vieillissement est le plus marqué.
- Construire des logements adaptés (typologie, produit) aux publics bloqués dans leur parcours résidentiel tels que les jeunes décohabitants ou les familles monoparentales, et développer l'offre en accession à prix maîtrisés.
- Répondre aux besoins des gens du voyage par la réalisation de l'aire d'accueil Bouillargues-Manduel et au schéma départemental.

AU REGARD DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA CONSTRUCTION

- Construire plus de logements, à croissance démographique égale, afin :
 - d'atteindre progressivement un taux de vacance nécessaire à la fluidité du marché (6 à 7%) et lutter contre la pénurie de logements,
 - renouveler le parc,
 - remplacer les logements vétustes et dégradés.
- Diversifier l'offre de logements par la poursuite du développement de l'offre locative, privée et surtout aidée, ainsi que par la production d'une offre en accession à prix maîtrisés.
- Accompagner l'évolution des modes de vie par la production d'une typologie de logements plus variée, intégrant logements intermédiaires et petits collectifs.

Secteur
Est-Costières

Bouillargues

ELEMENTS DE CADRAGE

Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions territorialisées du PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 indique les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs aidés à réaliser.

Ces objectifs, déclinés ici pour le secteur Est-Costières et les six communes qui le composent, ont été établis à partir :

- du travail de concertation mené auprès des élus communaux,
- de l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat (population, ménages, revenus et capacités financières, parc de logements, construction neuve, etc.)
- de l'analyse des besoins en logements et de la pression de la demande,
- du recensement des projets en cours, du potentiel de développement à long terme et des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine des communes,
- des évolutions législatives récentes et de la loi « Duflot I » du 18 janvier 2013.

Le programme d'actions territorialisées à la commune décline également les objectifs inscrits dans le document d'orientation en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques, d'objectifs d'amélioration du parc existant et de renouvellement urbain ou encore de diversité de la production et de mixité sociale.

Ce document, qui constitue la « feuille de route » de chaque commune pour mettre en œuvre localement les objectifs du PLH, servira de document de base pour la réalisation du guide de déclinaison du PLH dans les PLU et la mise en place de l'observatoire des sites et des projets. Il doit devenir un instrument d'échange régulier entre les services communautaires et les communes.

	Bouillargues	Est-Costières	NM
Données socio-démographiques			
Population 2009	5 970	25 968	231 200
TVAM ¹ 2009	1,4%	1,1%	0,9%
Taille moyenne des ménages ² (2009)	2,53	2,54	2,24
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal (2009)	2 304	2 135	1 885
Nombre et part des ménages sous les plafonds PLUS (2010)	1 270 (52%)	5 695 (55%)	63 860 (64%)

Parc de logement			
Résidences principales (2010)	2 464 (91,9%)	10 469 (91,7%)	103 294 (85,1%)
Nombre et part ⁴ de propriétaires occupants	1 855 (75,3%)	7 811 (74,9%)	53 246 (52,9%)
Nombre et part de locataires dans le parc privé	504 (20,5%)	2 189 (21%)	63 860 (31,1%)
Nombre et part de logements SRU (2011)	80 (3,2%)	439 (4,1%)	18 468 (17,55%)
Nombre et part de logement PPPI (2010)	109 (4,5%)	559 (5,5%)	8 114 (9,4%)

	Bouillargues	Est-Costières	NM
État du marché immobilier			
Prix moyen des transactions immobilières (2010)	193 043 €	203 391 €	219 812 €
Budget en accession avec 10% d'apport ³ (2009)	153 285 €	147 776 €	147 792 €
Budget en accession avec 25% d'apport ³ (2009)	171 150 €	163 961 €	163 982 €
Rythme de construction 2007-2011	40	255	1 724
Part de la programmation de logements SRU dans la construction neuve entre 2007 et 2011	17%	16%	16%

¹ Taux de variation annuel moyen de la population.

² L'évolution de la taille des ménages est le calcul de l'évolution annuelle de la taille des ménages. Elle permet d'évaluer la rapidité et l'importance du phénomène de décohabitation.

³ Les budgets en accession ont été calculés en supposant que le taux d'endettement est égal à 30 % du salaire mensuel, que le taux annuel du crédit s'élève à 3,5 % (assurance comprise), et que le remboursement du crédit dure 20 ans.

On considère ici que les primo-accédants ne disposent que d'un apport de 10% du budget d'acquisition. L'apport moyen des accédants est d'environ 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.

⁴ Le taux est calculé à partir du nombre total de ménages.

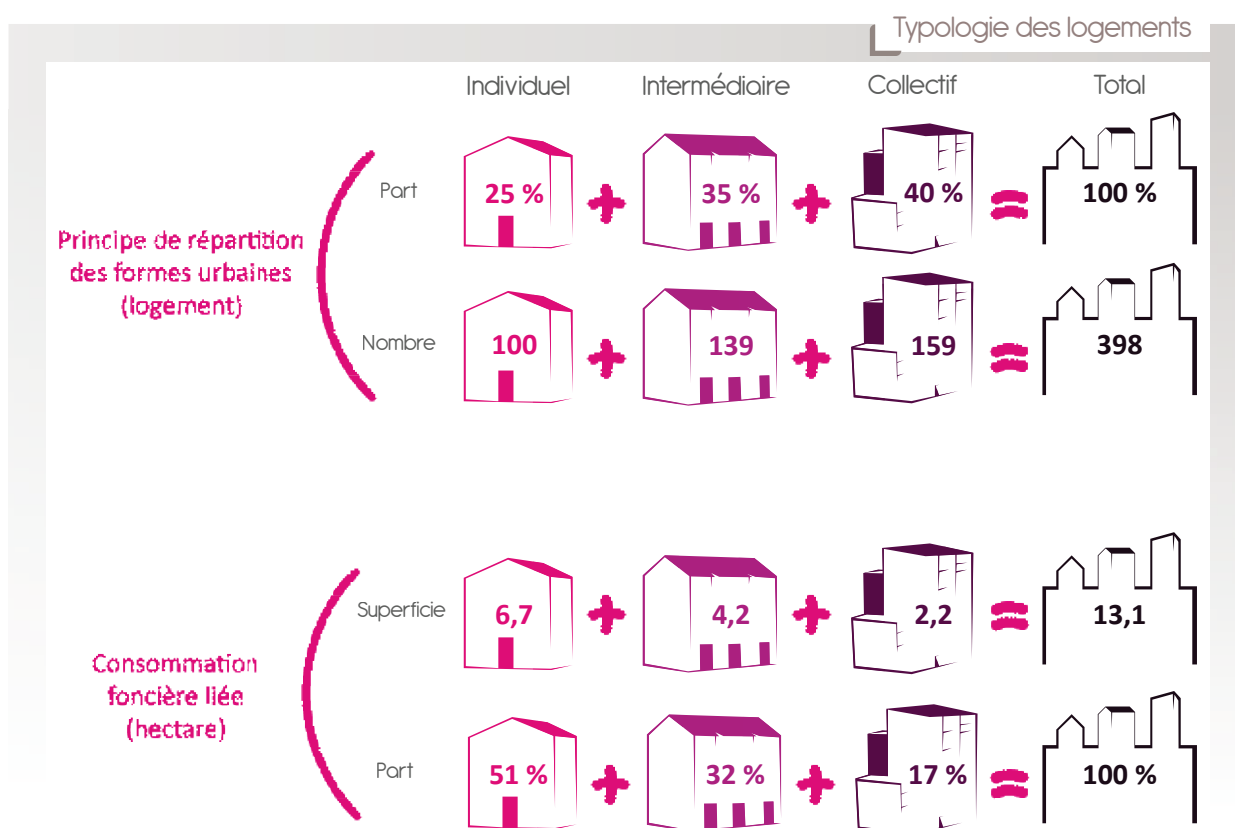
ORIENTATIONS

Axe 1 – Accompagner le développement de l’agglomération nîmoise

Après avoir connu une faible croissance démographique pendant les années 2000, Bouillargues a un objectif de production de logements de 66 par an avec un taux de croissance démographique annuel de 1,5%.

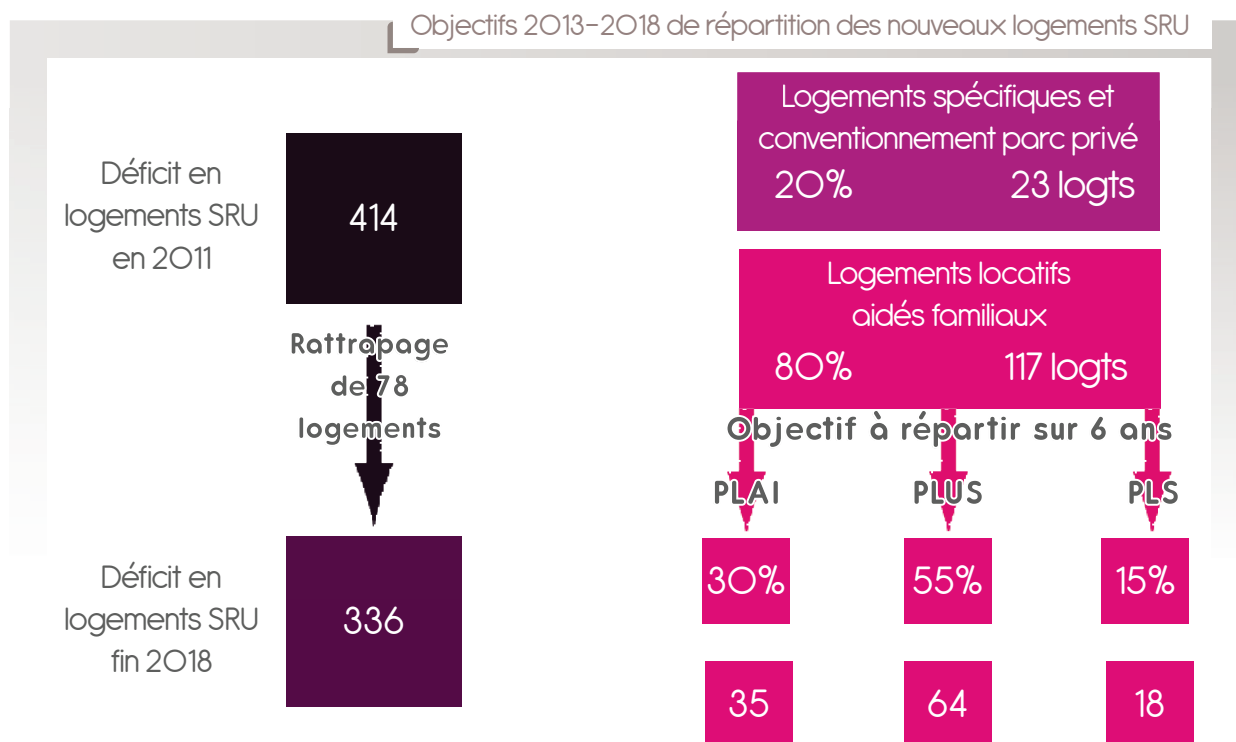
Etant donné que son potentiel a été évalué à 18 logements par an, la révision en cours du PLU est indispensable à la commune afin qu’elle puisse disposer du foncier nécessaire pour répondre aux besoins de sa population et atteindre les objectifs du PLH. Une réflexion pourra être menée sur un accompagnement des mutations (veille foncière) et de la densification spontanée observée dans les lotissements de la commune.

L’optimisation de la ressource foncière passera par une diversité de la production en matière de formes urbaines avec un principe de 40% de logements en petit collectif (R+1 à R+3) et de 35% de logements intermédiaires (individuel groupé, maisons de ville).



Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

En 2011, Bouillargues compte un déficit de 414 logements SRU au regard de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'enjeu pour la commune est de produire 30% de logements locatifs aidés familiaux et de réaliser une quarantaine de logements abordables (PSLA et accession à prix maîtrisés).



La diversification de la production porte également sur le développement d'une offre locative, privée et surtout aidée, puisque plus de 75% des ménages bouillarguais sont propriétaires de leur résidence principale. L'offre privée pourra s'appuyer sur le dispositif de défiscalisation Duflot, dans le cadre d'une modulation des loyers, afin de produire des logements à des loyers accessibles aux jeunes et aux ménages à revenus « intermédiaires ».

En termes de typologie, l'offre de petits logements (du studio au T3) est à développer en priorité pour diversifier l'offre de logements et accompagner l'évolution des modes de vie (maintien des jeunes en décohabitation dans la commune, possibilités de relogement pour les personnes seules et des familles monoparentales).

Le nombre des personnes de plus de 75 ans a doublé au cours des années 2000. Une adaptation des logements à la perte de mobilité est indispensable. Il faudra pour ce faire mobiliser les aides du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux ».

La réalisation d'« habitats alternatifs socialisants pour personnes âgées » pourra également être envisagée.

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

Le projet du quartier de la Rière devrait être un projet exemplaire en matière de performance environnementale, par l’articulation qu’il propose entre l’aménagement écologique, l’habitat, et la mixité sociale. La réflexion sur la mise en œuvre de ce programme pourra commencer avant la fin du PLH 2013-2018 et pourra porter notamment sur l’insertion paysagère du projet.

Bien que le parc privé soit généralement récent (62% des logements ont été construits après 1975) et de bonne qualité, des actions de réhabilitation pourront être envisagées à destination de bâtis dégradés, situés principalement dans le centre-ville.

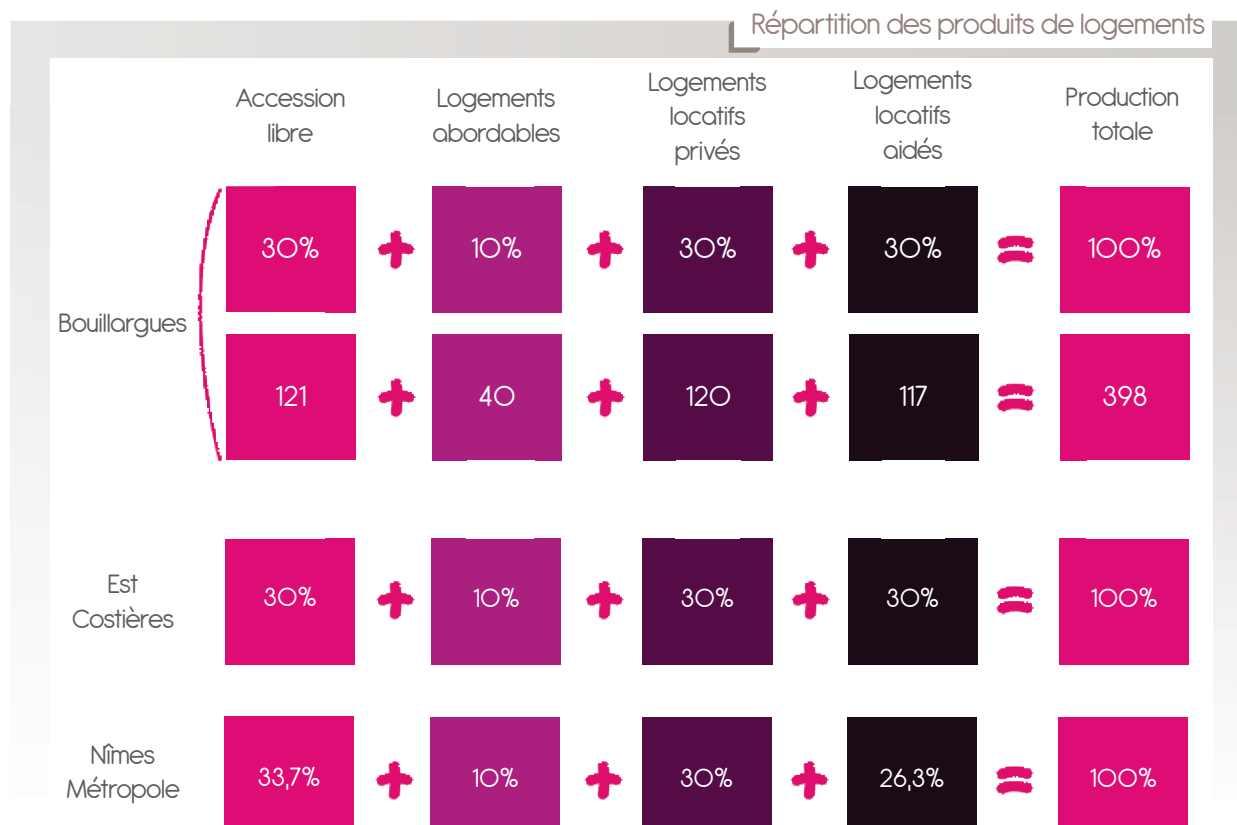
Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d’hébergement pour tous

Alors que plus de 300 ménages vivent sous le seuil de pauvreté à Bouillargues, l’objectif est de construire 30 PLAI dans les six années à venir, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

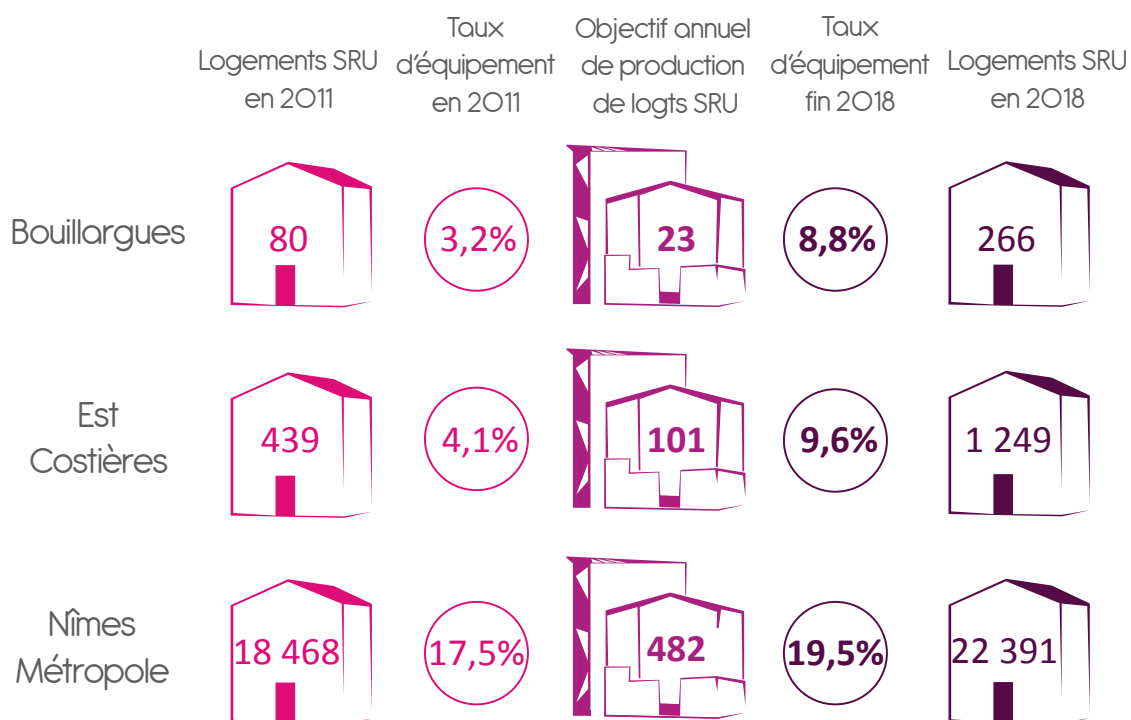
Au regard des prescriptions du Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage, il faudra construire une aire d’accueil intercommunale Bouillargues-Manduel de 30 places.

Lors de l’élaboration du diagnostic, une centaine de logements potentiellement indignes ont été recensés. Bien que la proportion soit relativement faible (environ 4% du parc privé), il conviendra de réfléchir à des dispositifs d’intervention, notamment en direction des anciens mas ou hangars agricoles qui ont été transformés en logements locatifs.

OBJECTIFS ET CAPACITÉ DE CONSTRUCTION



Objectif de production de logements SRU



Les objectifs annuels de production de logements SRU sont calculés à partir des objectifs définis pour les 6 ans du PLH. Ils sont arrondis à l'entier le plus proche. Jusqu'à 0,55 à l'entier inférieur. A partir de 0,56 à l'entier supérieur. Tous les objectifs annuels inférieurs à 1 ont été arrondis à l'entier supérieur (1).

Projets avec une livraison prévue dans le temps du PLH (2013-2018)

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logements/lots	Temporalité	Superficie
201	L'Ouliveto Rue de la cave coopérative	9	Court terme	0,05 ha
202	Terrain ZAC des Combes	20	Moyen terme	0,8 ha
203	Quartier Les Combes Sud	15	Moyen terme	0,4 ha
204	Ancienne école Rue des écoles	20	Moyen terme	0,15 ha
205	Rue de la République	20	Moyen terme	0,1 ha

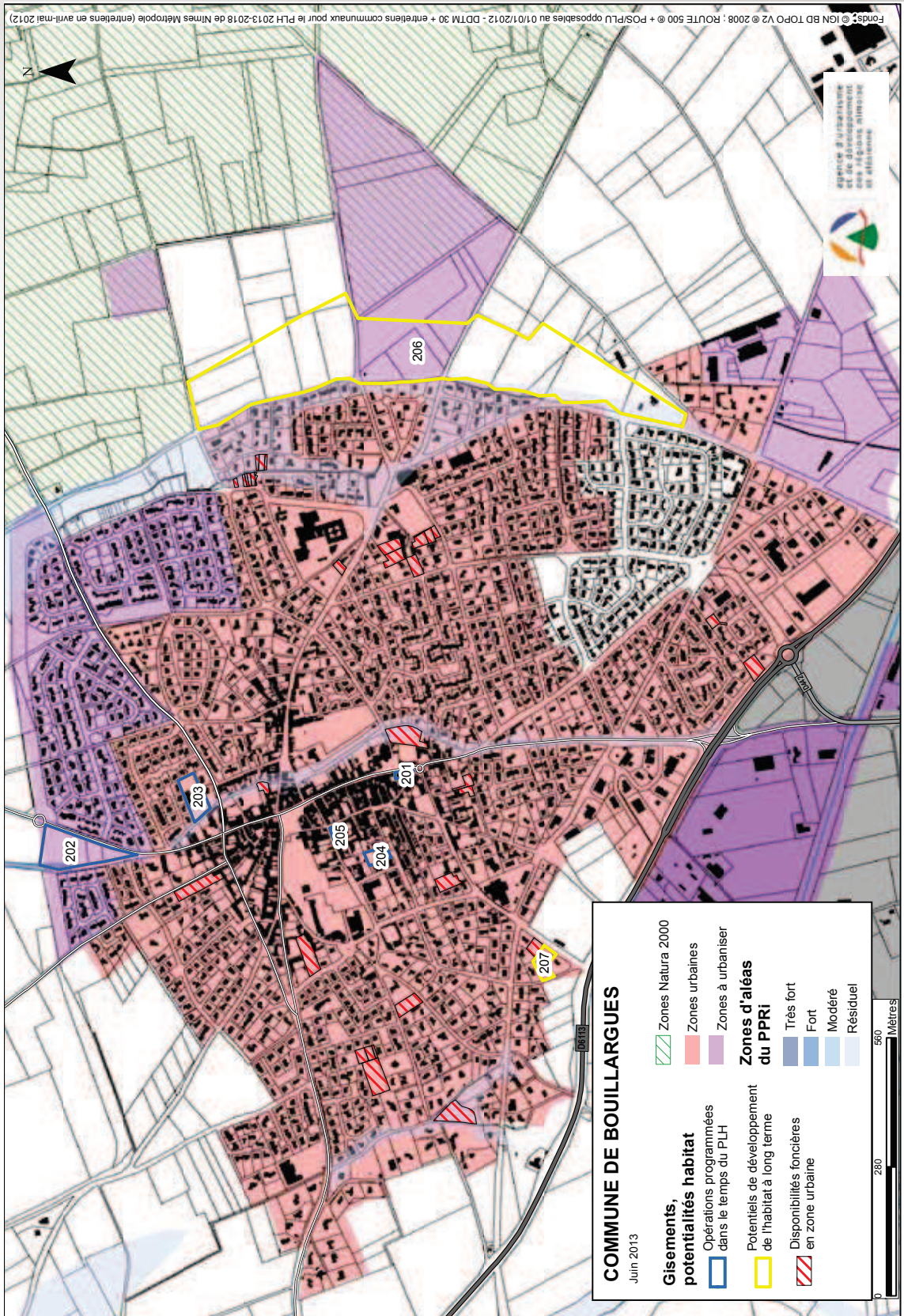
Projets avec une livraison prévue au-delà du PLH ou sans temporalité renseignée

Code	Nom du projet Nom du secteur	Superficie
206	Quartier La Rièrè	15 ha
207	Quartier Canari	0,4 ha

En cours : permis accordé, travaux en cours.
Court terme : livraison 2013-2015.
Moyen terme : livraison 2016-2018.
Long terme : livraison hors PLH.

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé il s'agit du nombre de logements prévus dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur ou de la densité minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

Perspective de développement de l'offre de logements



Secteur
Est-Costières

Caissargues

ELEMENTS DE CADRAGE

Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions territorialisées du PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 indique les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs aidés à réaliser.

Ces objectifs, déclinés ici pour le secteur Est-Costières et les six communes qui le composent, ont été établis à partir :

- du travail de concertation mené auprès des élus communaux,
- de l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat (population, ménages, revenus et capacités financières, parc de logements, construction neuve, etc.)
- de l'analyse des besoins en logements et de la pression de la demande,
- du recensement des projets en cours, du potentiel de développement à long terme et des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine des communes,
- des évolutions législatives récentes et de la loi « Duflot I » du 18 janvier 2013.

Le programme d'actions territorialisées à la commune décline également les objectifs inscrits dans le document d'orientation en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques, d'objectifs d'amélioration du parc existant et de renouvellement urbain ou encore de diversité de la production et de mixité sociale.

Ce document, qui constitue la « feuille de route » de chaque commune pour mettre en œuvre localement les objectifs du PLH, servira de document de base pour la réalisation du guide de déclinaison du PLH dans les PLU et la mise en place de l'observatoire des sites et des projets. Il doit devenir un instrument d'échange régulier entre les services communautaires et les communes.

	Caissargues	Est-Costières	NM
Données socio-démographiques			
Population 2009	3 742	25 968	231 200
TVAM ¹ 2009	1,2%	1,1%	0,9%
Taille moyenne des ménages ² (2009)	2,40	2,54	2,24
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal (2009)	2 495	2 135	1 885
Nombre et part des ménages sous les plafonds PLUS (2010)	701 (45%)	5 695 (55%)	63 860 (64%)

Parc de logement			
Résidences principales (2010)	1 581 (90,9%)	10 469 (91,7%)	103 294 (85,1%)
Nombre et part ⁴ de propriétaires occupants	1 205 (76,5%)	7 811 (74,9%)	53 246 (52,9%)
Nombre et part de locataires dans le parc privé	295 (18,8%)	2 189 (21%)	63 860 (31,1%)
Nombre et part de logements SRU (2011)	104 (6,5%)	439 (4,1%)	18 468 (17,55%)
Nombre et part de logement PPPI (2010)	52 (3,4%)	559 (5,5%)	8 114 (9,4%)

	Caissargues	Est-Costières	NM
État du marché immobilier			
Prix moyen des transactions immobilières (2010)	239 426 €	203 391 €	219 812 €
Budget en accession avec 10% d'apport ³ (2009)	158 156 €	147 776 €	147 792 €
Budget en accession avec 25% d'apport ³ (2009)	177 506 €	163 961 €	163 982 €
Rythme de construction 2007-2011	44	255	1 724
Part de la programmation de logements SRU dans la construction neuve entre 2007 et 2011	29%	16%	16%

¹ Taux de variation annuel moyen de la population.

² L'évolution de la taille des ménages est le calcul de l'évolution annuelle de la taille des ménages. Elle permet d'évaluer la rapidité et l'importance du phénomène de décohabitation.

³ Les budgets en accession ont été calculés en supposant que le taux d'endettement est égal à 30 % du salaire mensuel, que le taux annuel du crédit s'élève à 3,5 % (assurance comprise), et que le remboursement du crédit dure 20 ans. On considère ici que les primo-accédants ne disposent que d'un apport de 10% du budget d'acquisition. L'apport moyen des accédants est d'environ 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.

⁴ Le taux est calculé à partir du nombre total de ménages.

ORIENTATIONS

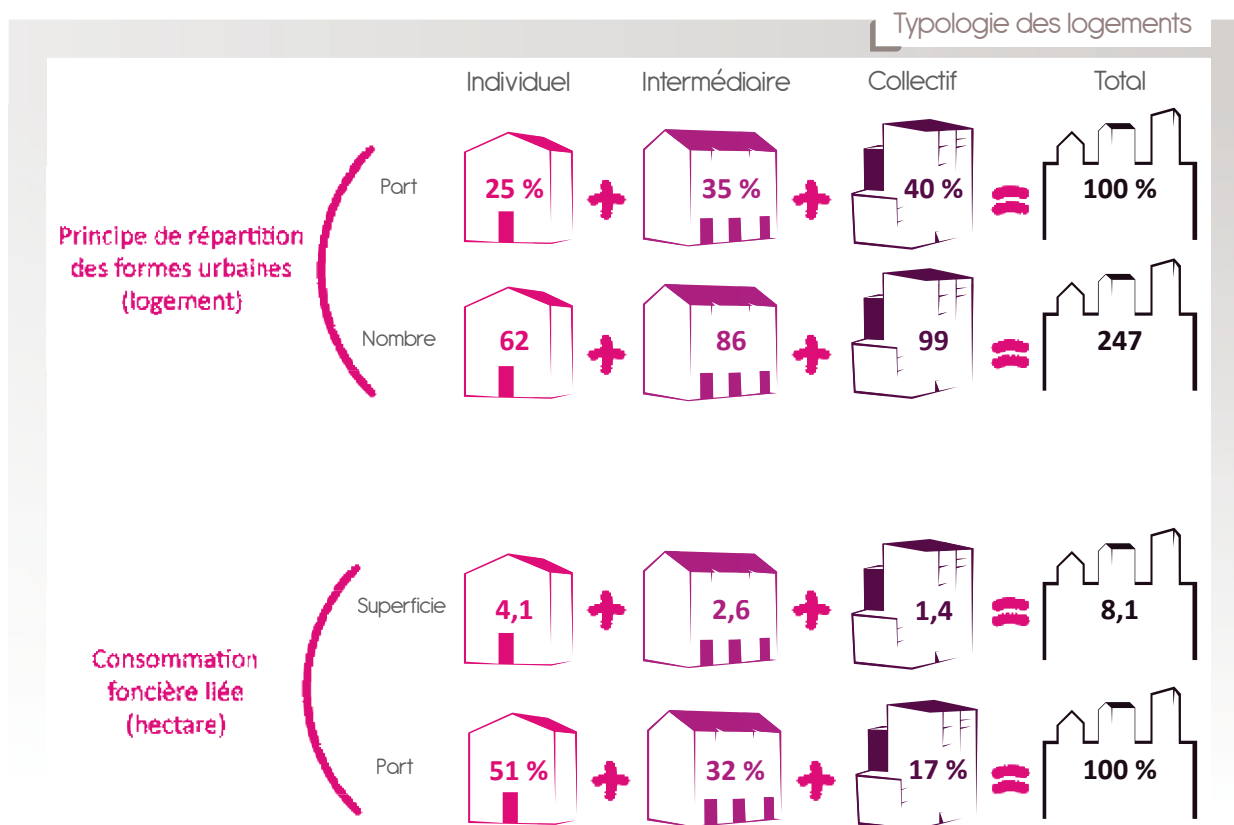
Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Porte d'entrée Sud de Nîmes, Caissargues est relativement bien desservie (RD442A, échangeur autoroutier, et parking relais en entrée Nord de la ville). C'est également l'un des pôles d'emploi du secteur. La commune, dont le rôle est appelé à se renforcer dans les années à venir (projet d'extension de la ligne 1 du TCSP) a un objectif de production de 41 logements par an avec une croissance annuelle de 1,5%.

Le potentiel recensé est de 104 logements par an dans le cadre du nouveau PLU. Afin de maîtriser sa croissance démographique et les besoins induits en équipements, voirie et réseaux, la commune pourrait fixer à long terme l'aménagement du quartier Legrin, projet d'envergure sur une quinzaine d'hectares.

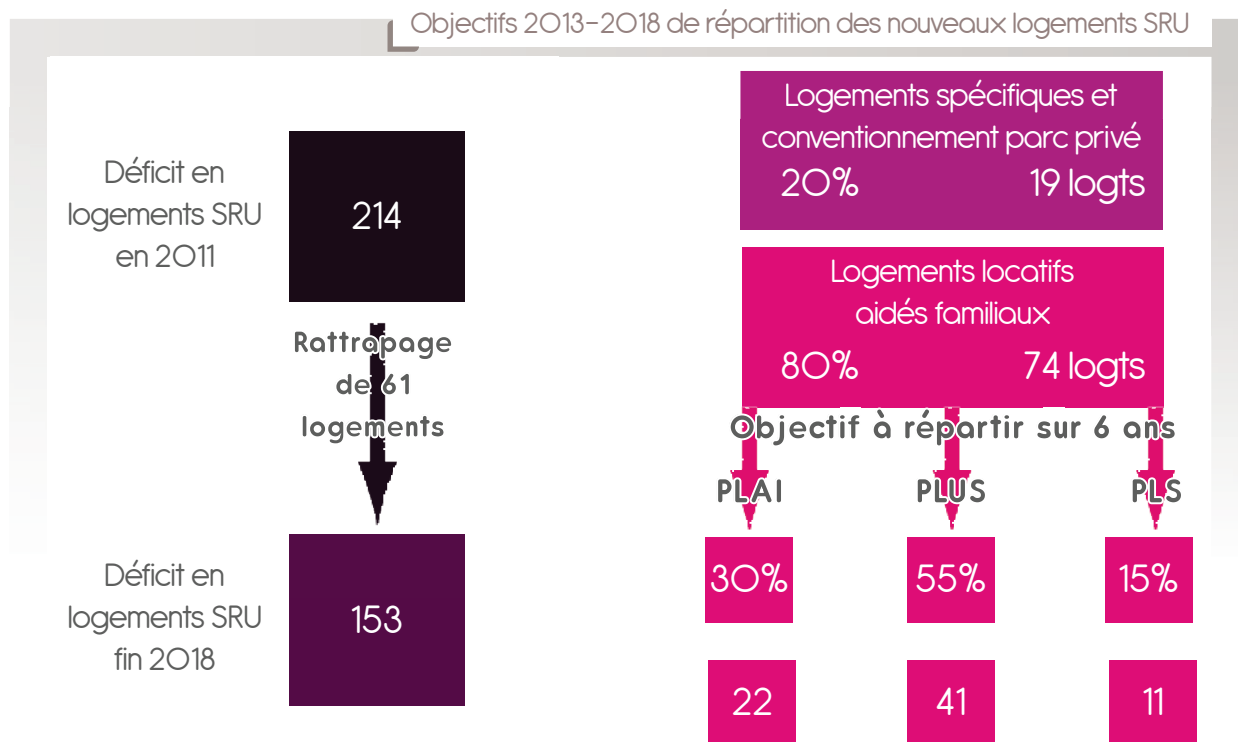
Pour optimiser le foncier, il est préconisé de diversifier la production en construisant 40% de logements en petit collectif et 35% de logements intermédiaires (individuel groupé, maisons de ville).

Du fait de l'extension possible de la ligne 1 du TCSP, et afin d'articuler les déplacements et l'habitat, il pourra être envisagé une politique d'anticipation foncière le long du futur axe du TCSP.



Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Le déficit de Caissargues est de 214 logements SRU en 2011 au regard de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est préconisé de construire 30% de logements locatifs aidés familiaux et de réaliser 25 logements abordables (PSLA, accession à prix maîtrisés).



Avec près de 80% de propriétaires occupants, la diversification du parc concerne le développement de l'offre locative, à la fois privée et surtout aidée. Afin de réduire la tension locative dans la commune, l'offre privée pourra s'appuyer sur le dispositif de défiscalisation Duflot, dans le cadre d'une modulation des loyers.

L'offre de petits logements (du studio au T3) est particulièrement déficitaire dans la commune, où les deux tiers des ménages sont constitués de deux personnes ou moins. L'enjeu porte sur le développement de cette typologie.

La commune connaît un vieillissement très marqué depuis le début des années 2000 et une part de personnes âgées plus importante que dans le reste de l'agglomération, qui implique une adaptation des logements à la perte de mobilité. Les aides du dispositif « Habiter Mieux » pourront alors être mobilisées.

Le besoin d'hébergement en structures collectives est également fort. La réalisation d'une structure d'accueil alternative socialisante pour personnes âgées est donc particulièrement encouragée, en complément de l'offre de logements adaptés pour seniors en cours de réalisation dans l'opération « Le Clos des Maraîchers ».

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

Par son importance (16 ha) et les enjeux qu’il porte, le futur aménagement du quartier du Chemin des Buttes pourra s’inscrire dans les objectifs de développement durable, notamment en matière de cheminements doux, d’intégration paysagère (trame verte et bleue) et de préservation de la ressource foncière.

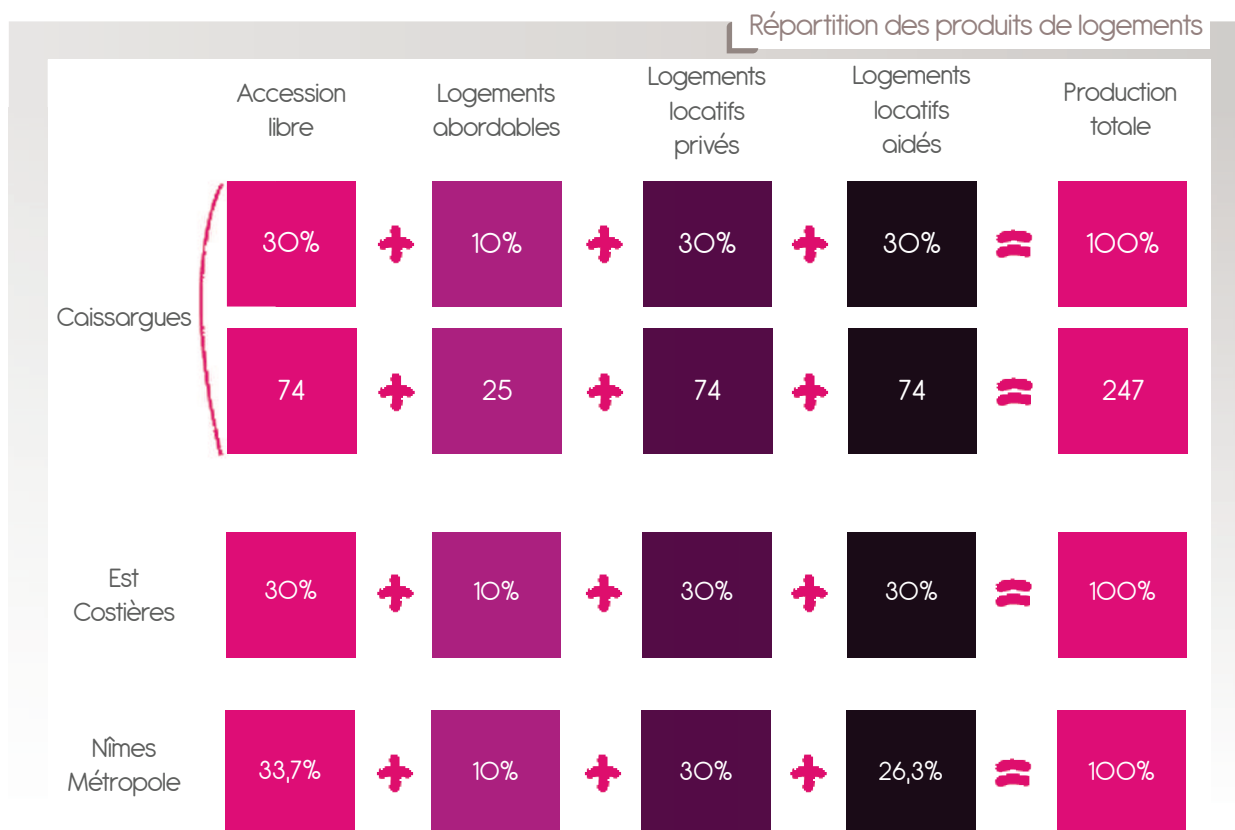
Bien que récent (61% des logements construits après 1975) et de bonne qualité, le parc privé de Caissargues pourra bénéficier des aides à la pierre de Nîmes Métropole dédiées aux travaux d’amélioration énergétique.

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

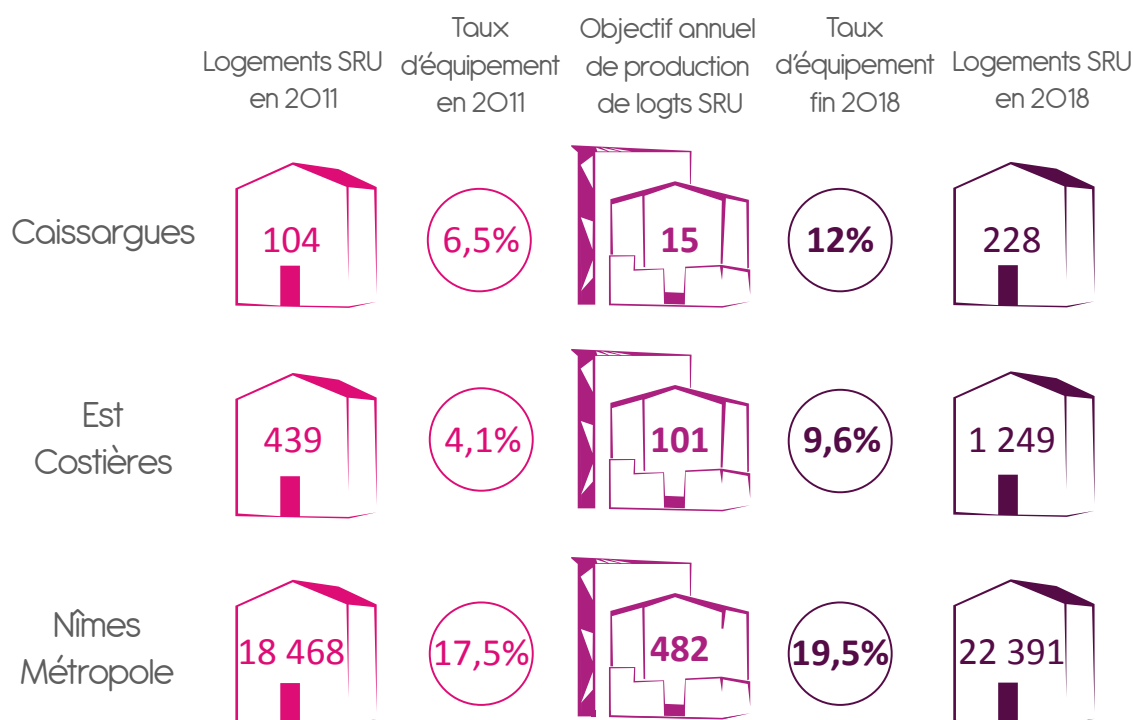
L’objectif est de construire 19 PLAI d’ici fin 2018 afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes, alors que plus de 150 ménages vivent sous le seuil de pauvreté à Caissargues.

Une cinquantaine de logements potentiellement indignes a été recensée dans le diagnostic. Une amélioration du dispositif de connaissance des situations permettra de définir des objectifs d’intervention.

OBJECTIFS ET CAPACITÉ DE CONSTRUCTION



Objectif de production de logements SRU



Les objectifs annuels de production de logements SRU sont calculés à partir des objectifs définis pour les 6 ans du PLH. Ils sont arrondis à l'entier le plus proche. Jusqu'à 0,55 à l'entier inférieur. A partir de 0,56 à l'entier supérieur. Tous les objectifs annuels inférieurs à 1 ont été arrondis à l'entier supérieur (1).

Projets avec une livraison prévue dans le temps du PLH (2013-2018)

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logements/lots	Temporalité	Superficie
211	Clos des Maraîchers	170	En cours	5,3 ha
212	Secteur Nord Village	38	Court terme	0,3 ha
213	Quartier Mirmand	35	Moyen terme	2,5 ha
214	Quartier Legrin	270	Moyen terme	16 ha

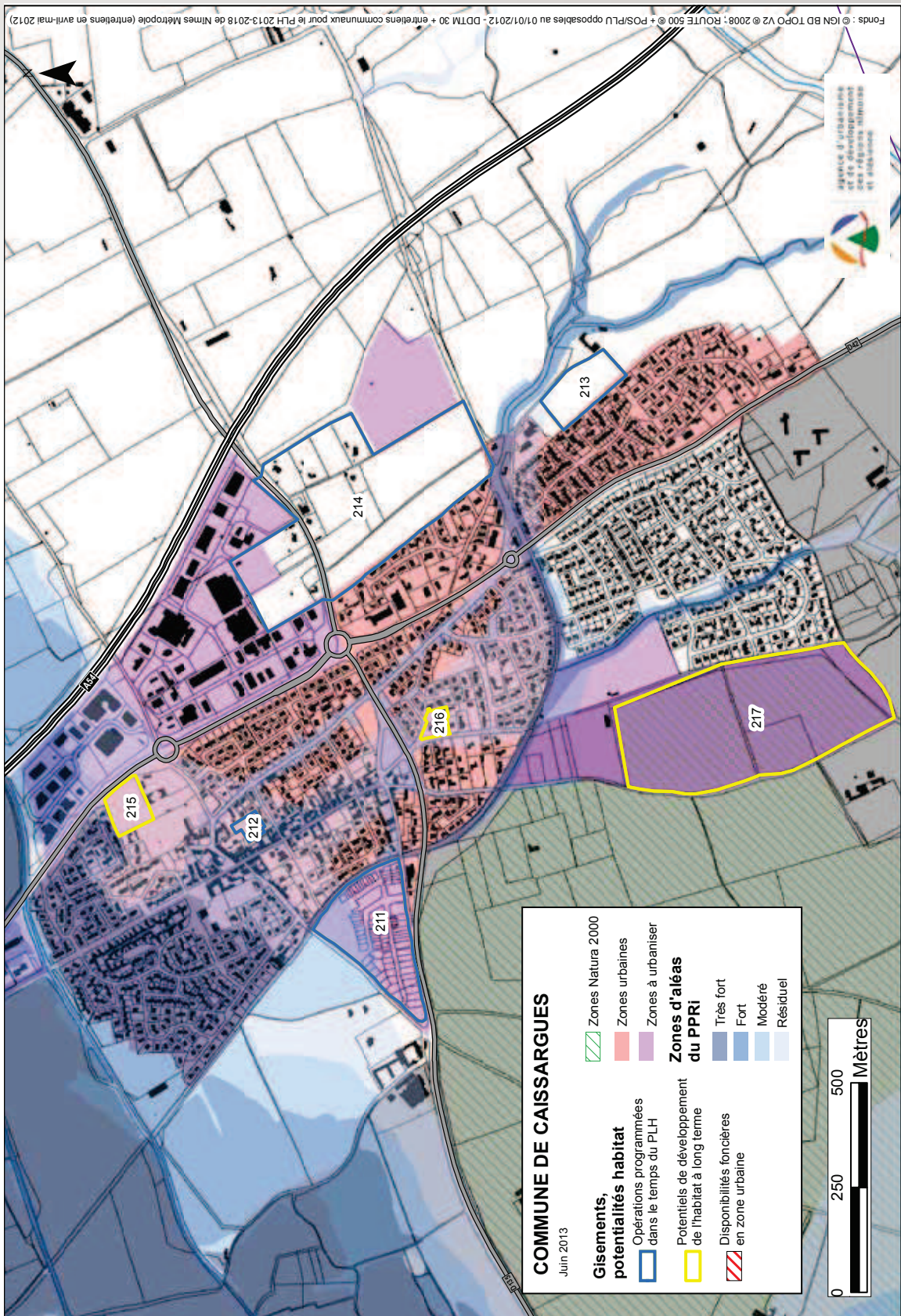
Projets avec une livraison prévue au-delà du PLH ou sans temporalité renseignée

Code	Nom du projet Nom du secteur	Superficie
215	Quartier La Tour	0,5 ha
216	Quartier du Canal	0,35 ha
217	Quartier du Chemin des Buttes	16 ha

En cours : permis accordé, travaux en cours.
Court terme : livraison 2013-2015.
Moyen terme : livraison 2016-2018.
Long terme : livraison hors PLH.

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé il s'agit du nombre de logements prévus dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur ou de la densité minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

Perspective de développement de l'offre de logements



Secteur
Est-Costières

Garons

ELEMENTS DE CADRAGE

Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions territorialisées du PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 indique les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs aidés à réaliser.

Ces objectifs, déclinés ici pour le secteur Est-Costières et les six communes qui le composent, ont été établis à partir :

- du travail de concertation mené auprès des élus communaux,
- de l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat (population, ménages, revenus et capacités financières, parc de logements, construction neuve, etc.)
- de l'analyse des besoins en logements et de la pression de la demande,
- du recensement des projets en cours, du potentiel de développement à long terme et des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine des communes,
- des évolutions législatives récentes et de la loi « Duflot I » du 18 janvier 2013.

Le programme d'actions territorialisées à la commune décline également les objectifs inscrits dans le document d'orientation en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques, d'objectifs d'amélioration du parc existant et de renouvellement urbain ou encore de diversité de la production et de mixité sociale.

Ce document, qui constitue la « feuille de route » de chaque commune pour mettre en œuvre localement les objectifs du PLH, servira de document de base pour la réalisation du guide de déclinaison du PLH dans les PLU et la mise en place de l'observatoire des sites et des projets. Il doit devenir un instrument d'échange régulier entre les services communautaires et les communes.

	Garons	Est-Costières	NM
Données socio-démographiques			
Population 2009	4 442	25 968	231 200
TVAM ¹ 2009	1,9%	1,1%	0,9%
Taille moyenne des ménages ² (2009)	2,75	2,54	2,24
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal (2009)	1 975	2 135	1 885
Nombre et part des ménages sous les plafonds PLUS (2010)	937 (63%)	5 695 (55%)	63 860 (64%)

Parc de logement			
Résidences principales (2010)	1 604 (90,8%)	10 469 (91,7%)	103 294 (85,1%)
Nombre et part ⁴ de propriétaires occupants	1 152 (72,2%)	7 811 (74,9%)	53 246 (52,9%)
Nombre et part de locataires dans le parc privé	374 (23,4%)	2 189 (21%)	63 860 (31,1%)
Nombre et part de logements SRU (2011)	53 (3,3%)	439 (4,1%)	18 468 (17,55%)
Nombre et part de logement PPPI (2010)	63 (4,1%)	559 (5,5%)	8 114 (9,4%)

	Garons	Est-Costières	NM
État du marché immobilier			
Prix moyen des transactions immobilières (2010)	192 595 €	203 391 €	219 812 €
Budget en accession avec 10% d'apport ³ (2009)	144 923 €	147 776 €	147 792 €
Budget en accession avec 25% d'apport ³ (2009)	160 238 €	163 961 €	163 982 €
Rythme de construction 2007-2011	46	255	1 724
Part de la programmation de logements SRU dans la construction neuve entre 2007 et 2011	9%	16%	16%

¹ Taux de variation annuel moyen de la population.

² L'évolution de la taille des ménages est le calcul de l'évolution annuelle de la taille des ménages. Elle permet d'évaluer la rapidité et l'importance du phénomène de décohabitation.

³ Les budgets en accession ont été calculés en supposant que le taux d'endettement est égal à 30 % du salaire mensuel, que le taux annuel du crédit s'élève à 3,5 % (assurance comprise), et que le remboursement du crédit dure 20 ans.

On considère ici que les primo-accédants ne disposent que d'un apport de 10% du budget d'acquisition. L'apport moyen des accédants est d'environ 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.

⁴ Le taux est calculé à partir du nombre total de ménages.

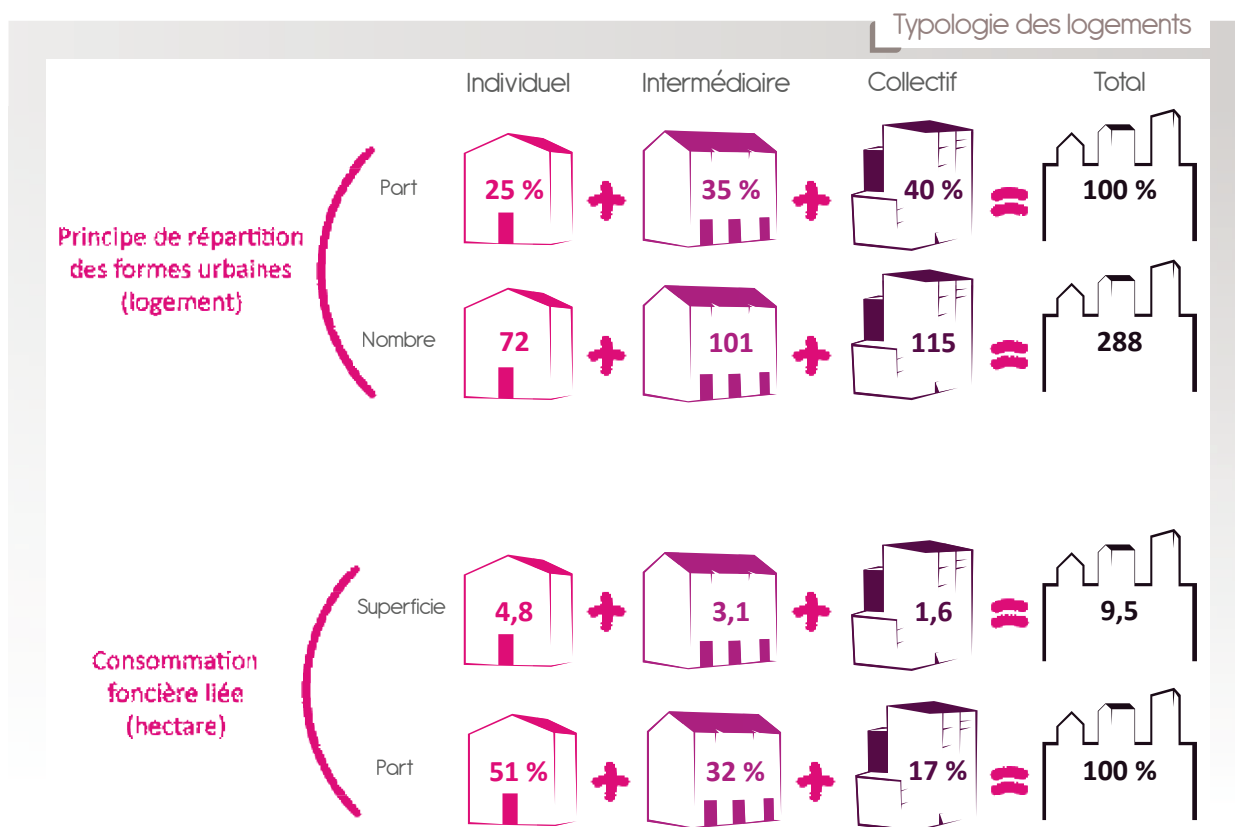
ORIENTATIONS

Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Pôle d'emploi majeur du secteur, la commune de Garons bénéficie d'une bonne accessibilité (RD6113, RD442A, échangeur autoroutier, et aéroport) et a un objectif de production de 48 logements par an avec une croissance démographique annuelle de 1,5%. La réalisation de la ZAC Mitra va renforcer le rôle de Garons en tant que pôle d'emploi du secteur.

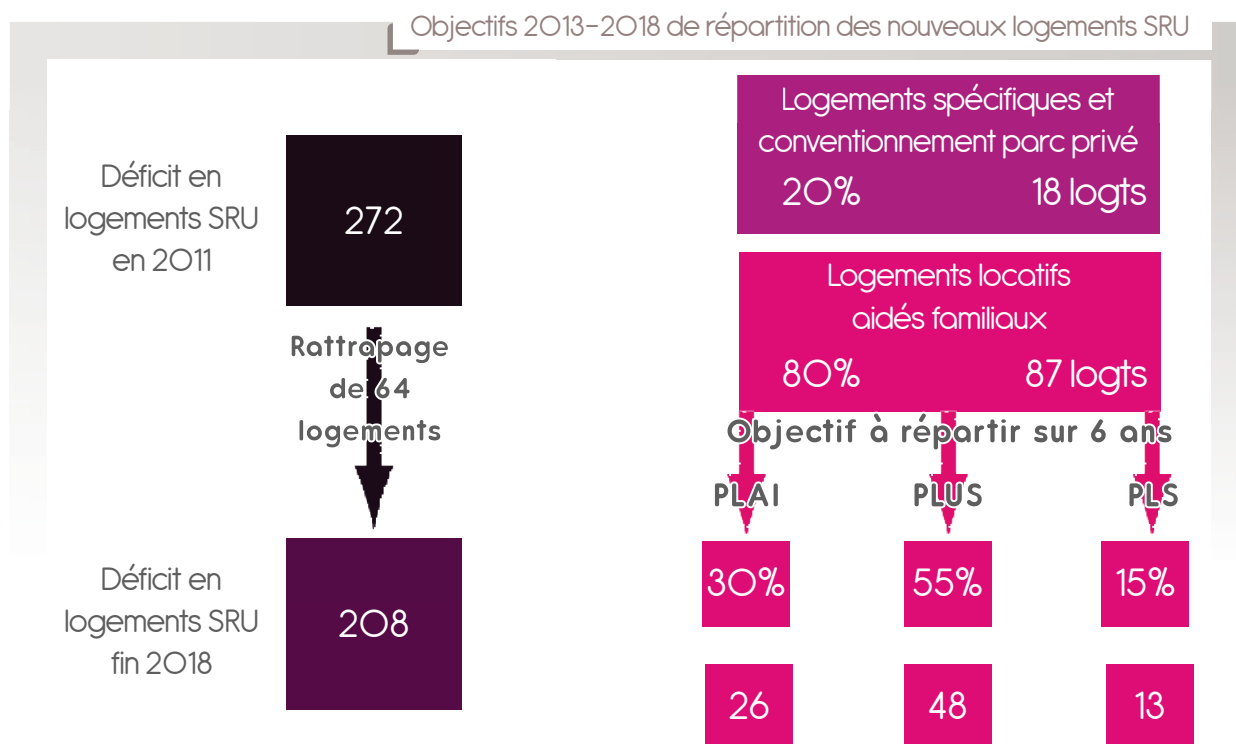
Le potentiel de production recensé est de 69 logements par an. Compte tenu des faibles disponibilités foncières restantes dans les zones urbaines de la commune, ce potentiel semble cohérent avec les objectifs du PLH. Pour atteindre les objectifs, la réalisation de la ZAC Carrière des Amoureux est indispensable, puisque la quasi-totalité de la production de logements dans les années futures en dépend.

Une diversité de la production en termes de formes urbaines est préconisée avec un principe de 40% de logements en petit collectif (R+1 à R+3) et de 35% de logements intermédiaires (individuel groupé, maisons de ville) afin d'optimiser la ressource foncière.



Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Le déficit de Garons s'élève à 272 logements SRU en 2011 au regard de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Afin de répondre aux besoins des 59% de ménages sous les plafonds HLM, l'objectif est de construire 30% de logements locatifs aidés familiaux (PLAI, PLUS, PLS) et de réaliser une trentaine de logements abordables (PSLA et accession à prix maîtrisés).



Il convient de diversifier le parc en développant l'offre locative, privée et surtout aidée, puisque près de 75% des ménages de la commune sont propriétaires de leur résidence principale. L'offre privée pourra s'appuyer sur le dispositif de défiscalisation Duflot qui, dans le cadre d'une modulation des loyers, proposera des loyers adaptés aux capacités financières des ménages de la commune.

Avec plus d'un ménage sur deux constitué de deux personnes ou moins, l'enjeu est de développer l'offre de petits logements (studio au T3), qui représente moins de 20% du parc aujourd'hui.

La commune connaissant un vieillissement marqué, l'adaptation des logements à la perte de mobilité est indispensable. Pour ce faire, les aides du dispositif « Habiter Mieux » pourront être mobilisées.

Un projet de « Concept Habitat Alternatif Socialisant pour Personnes âgées » pourra être réalisé dans la commune.

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

Dans le cadre du Programme d’Intérêt Général « Habiter mieux », des aides permettront d’améliorer la performance énergétique des logements.

La réalisation de la ZAC Mitra et la création de nouveaux emplois sur la commune encourage la réalisation de nouveaux logements pour répondre aux besoins des actifs qui s’implanteront sur la commune, dans le souci d’articuler développement économique et habitat.

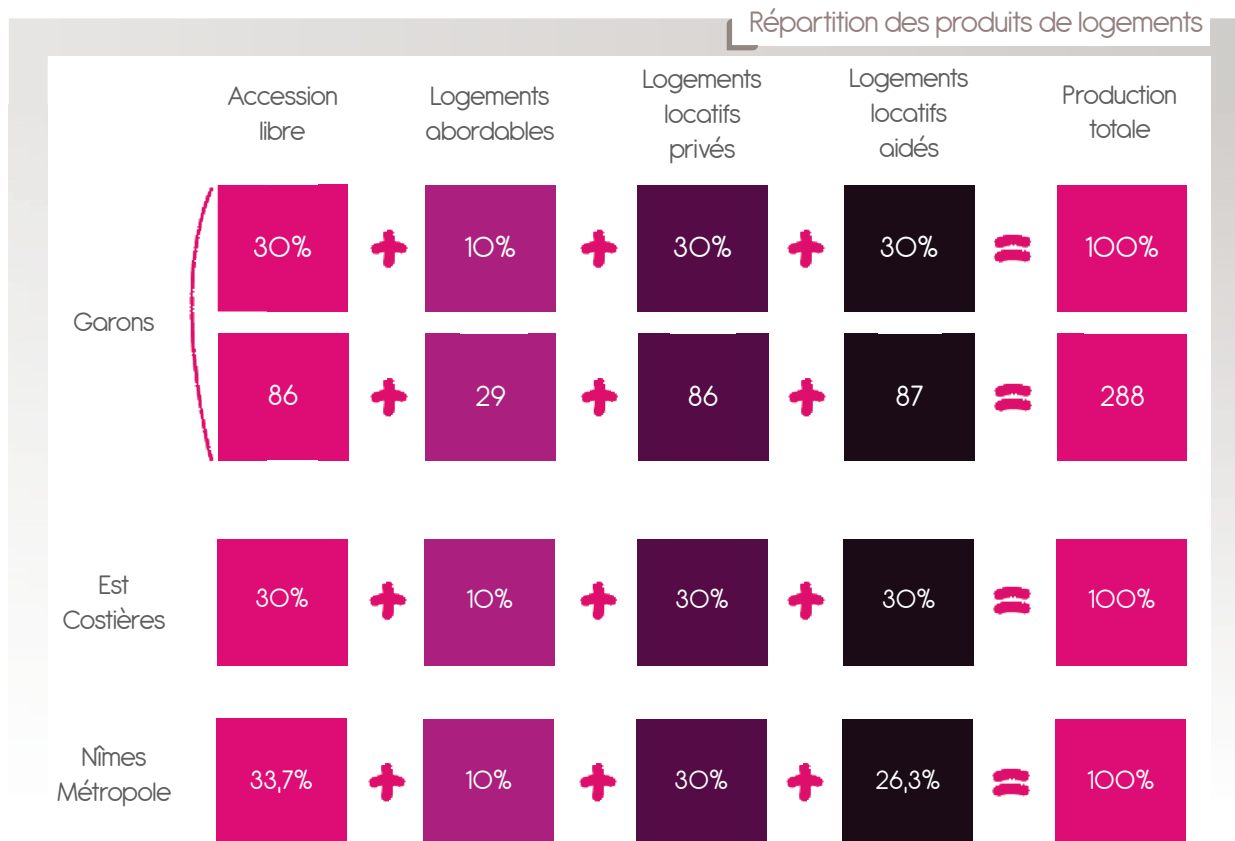
Avec un parc jeune (63% des logements construits après 1975) et de bonne qualité, l’enjeu d’amélioration du parc privé pourra trouver des réponses ponctuelles par l’intermédiaire des aides à la pierre de Nîmes Métropole.

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

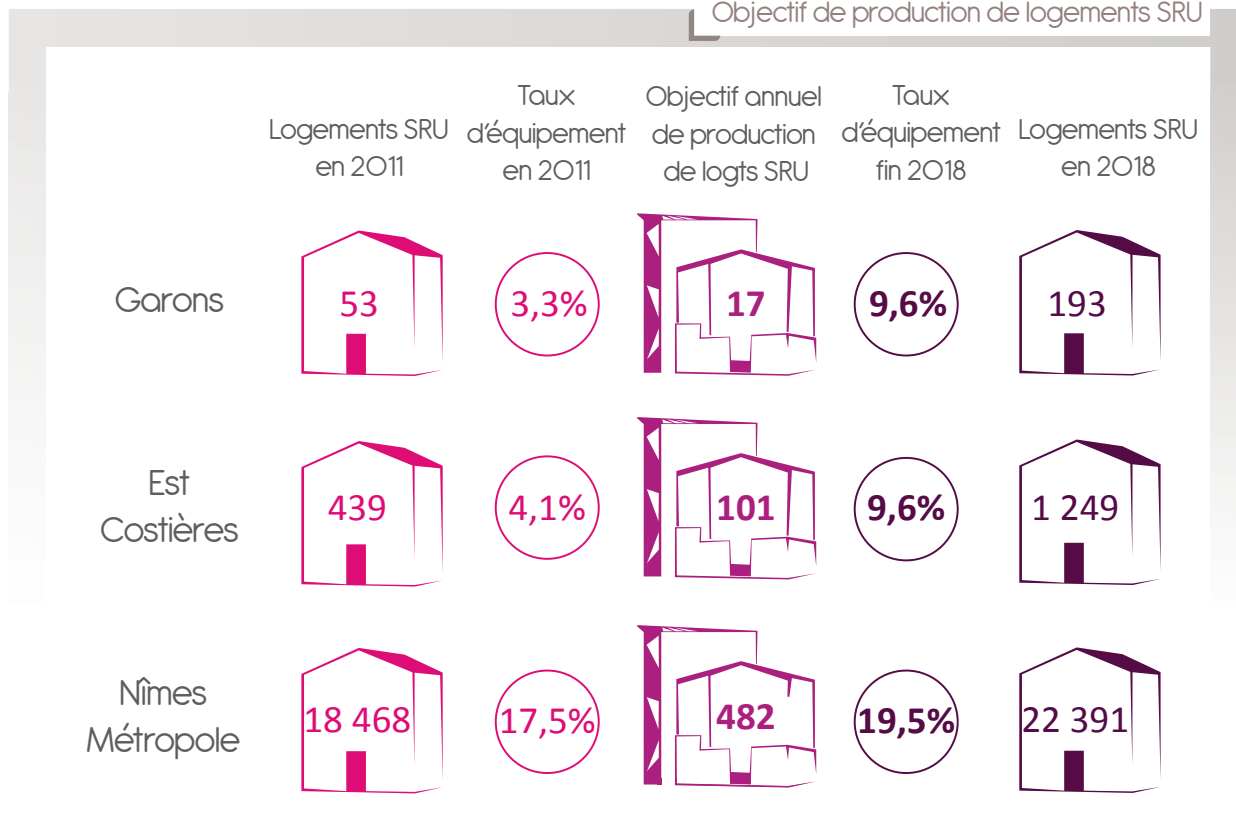
Tandis que plus de 280 ménages vivent sous le seuil de pauvreté à Garons, 26 PLAI devront être construits d’ici la fin de l’année 2018 afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Une soixantaine de logements ont été identifiés comme potentiellement indignes. Des interventions pourront être envisagées dans le cadre de la MOUS « Habitat indigne » et des travaux d’amélioration de la connaissance et de l’identification des situations d’insalubrité et d’indignité.

OBJECTIFS ET CAPACITÉ DE CONSTRUCTION



Objectif de production de logements SRU



Les objectifs annuels de production de logements SRU sont calculés à partir des objectifs définis pour les 6 ans du PLH. Ils sont arrondis à l'entier le plus proche. Jusqu'à 0,55 à l'entier inférieur. A partir de 0,56 à l'entier supérieur. Tous les objectifs annuels inférieurs à 1 ont été arrondis à l'entier supérieur (1).

Projets avec une livraison prévue dans le temps du PLH (2013-2018)

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logements/lots	Temporalité	Superficie
221	Le Clos des Carignans Quartier Lou Gourdas	20	Court terme	0,5 ha
222	ZAC «Carrière des Amoureux»	300	En cours	19 ha
223	Quartier Terre Longue	12	Moyen terme	0,4 ha

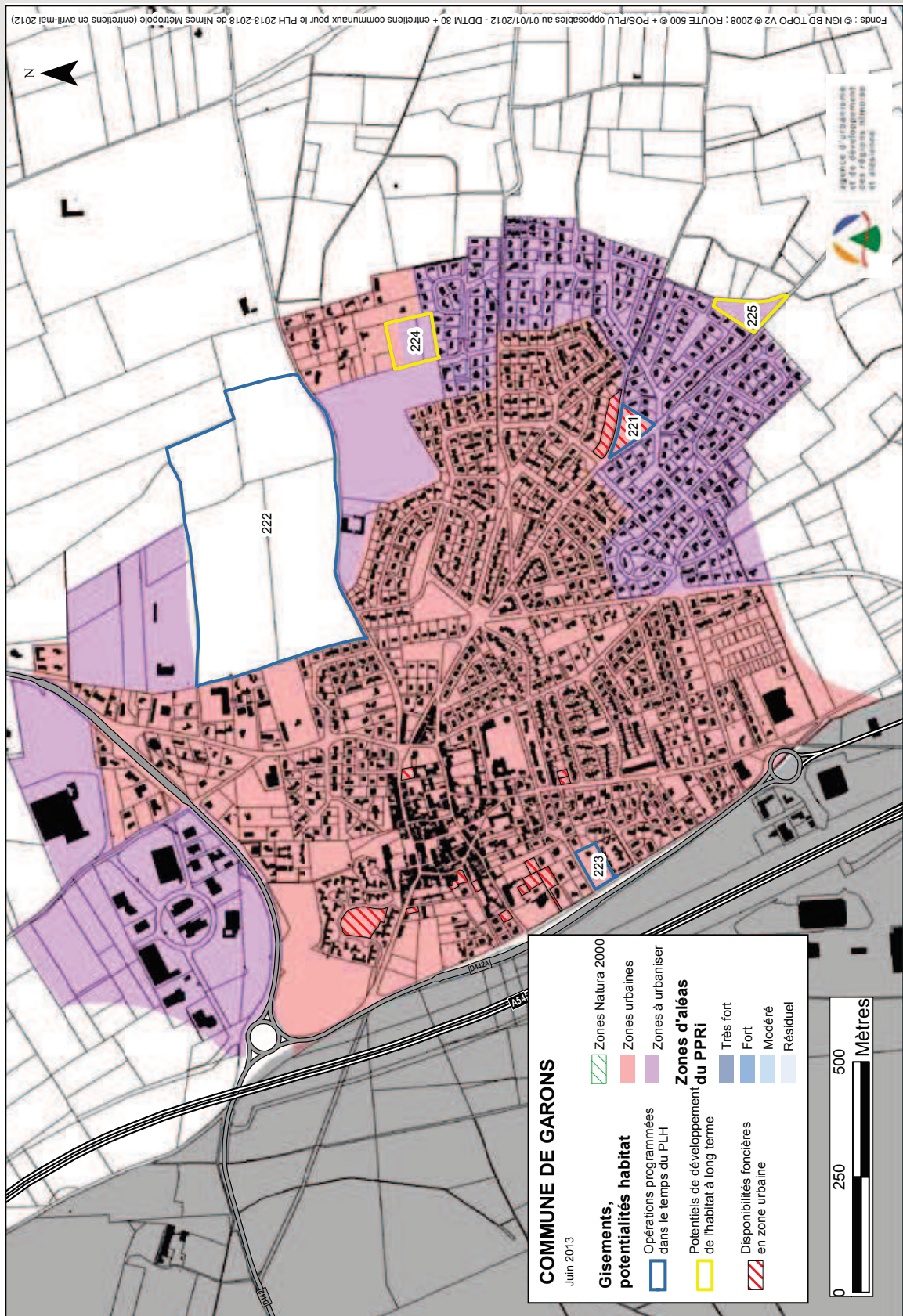
Projets avec une livraison prévue au-delà du PLH ou sans temporalité renseignée

Code	Nom du projet Nom du secteur	Superficie
224	Quartier L'Hôpital	1 ha
225	Quartier Lous Councils	0,6 ha

En cours : permis accordé, travaux en cours.
Court terme : livraison 2013-2015.
Moyen terme : livraison 2016-2018.
Long terme : livraison hors PLH.

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé il s'agit du nombre de logements prévus dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur ou de la densité minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

Perspective de développement de l'offre de logements



Secteur
Est-Costières

Manduel

ELEMENTS DE CADRAGE

Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions territorialisées du PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 indique les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs aidés à réaliser.

Ces objectifs, déclinés ici pour le secteur Est-Costières et les six communes qui le composent, ont été établis à partir :

- du travail de concertation mené auprès des élus communaux,
- de l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat (population, ménages, revenus et capacités financières, parc de logements, construction neuve, etc.)
- de l'analyse des besoins en logements et de la pression de la demande,
- du recensement des projets en cours, du potentiel de développement à long terme et des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine des communes,
- des évolutions législatives récentes et de la loi « Duflot I » du 18 janvier 2013.

Le programme d'actions territorialisées à la commune décline également les objectifs inscrits dans le document d'orientation en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques, d'objectifs d'amélioration du parc existant et de renouvellement urbain ou encore de diversité de la production et de mixité sociale.

Ce document, qui constitue la « feuille de route » de chaque commune pour mettre en œuvre localement les objectifs du PLH, servira de document de base pour la réalisation du guide de déclinaison du PLH dans les PLU et la mise en place de l'observatoire des sites et des projets. Il doit devenir un instrument d'échange régulier entre les services communautaires et les communes.

	Manduel	Est-Costières	NM
Données socio-démographiques			
Population 2009	5 691	25 968	231 200
TVAM ¹ 2009	-0,1%	1,1%	0,9%
Taille moyenne des ménages ² (2009)	2,50	2,54	2,24
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal (2009)	2000	2 135	1 885
Nombre et part des ménages sous les plafonds PLUS (2010)	1 385 (58%)	5 695 (55%)	63 860 (64%)

Le parc de logement			
Résidences principales (2010)	2 412 (93,5%)	10 469 (91,7%)	103 294 (85,1%)
Nombre et part ⁴ de propriétaires occupants	1 836 (73,3%)	7 811 (74,9%)	53 246 (52,9%)
Nombre et part de locataires dans le parc privé	459 (19,1%)	2 189 (21%)	63 860 (31,1%)
Nombre et part de logements SRU (2011)	96 (3,9%)	439 (4,1%)	18 468 (17,55%)
Nombre et part de logement PPPI (2010)	144 (6,2%)	559 (5,5%)	8 114 (9,4%)

	Manduel	Est-Costières	NM
État du marché immobilier			
Prix moyen des transactions immobilières (2010)	210 276 €	203 391 €	219 812 €
Budget en accession avec 10% d'apport ³ (2009)	145 563 €	147 776 €	147 792 €
Budget en accession avec 25% d'apport ³ (2009)	161 073 €	163 961 €	163 982 €
Rythme de construction 2007-2011	34	255	1 724
Part de la programmation de logements SRU dans la construction neuve entre 2007 et 2011	52%	16%	16%

¹ Taux de variation annuel moyen de la population.

² L'évolution de la taille des ménages est le calcul de l'évolution annuelle de la taille des ménages. Elle permet d'évaluer la rapidité et l'importance du phénomène de décohabitation.

³ Les budgets en accession ont été calculés en supposant que le taux d'endettement est égal à 30 % du salaire mensuel, que le taux annuel du crédit s'élève à 3,5 % (assurance comprise), et que le remboursement du crédit dure 20 ans.

On considère ici que les primo-accédants ne disposent que d'un apport de 10% du budget d'acquisition. L'apport moyen des accédants est d'environ 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.

⁴ Le taux est calculé à partir du nombre total de ménages.

ORIENTATIONS

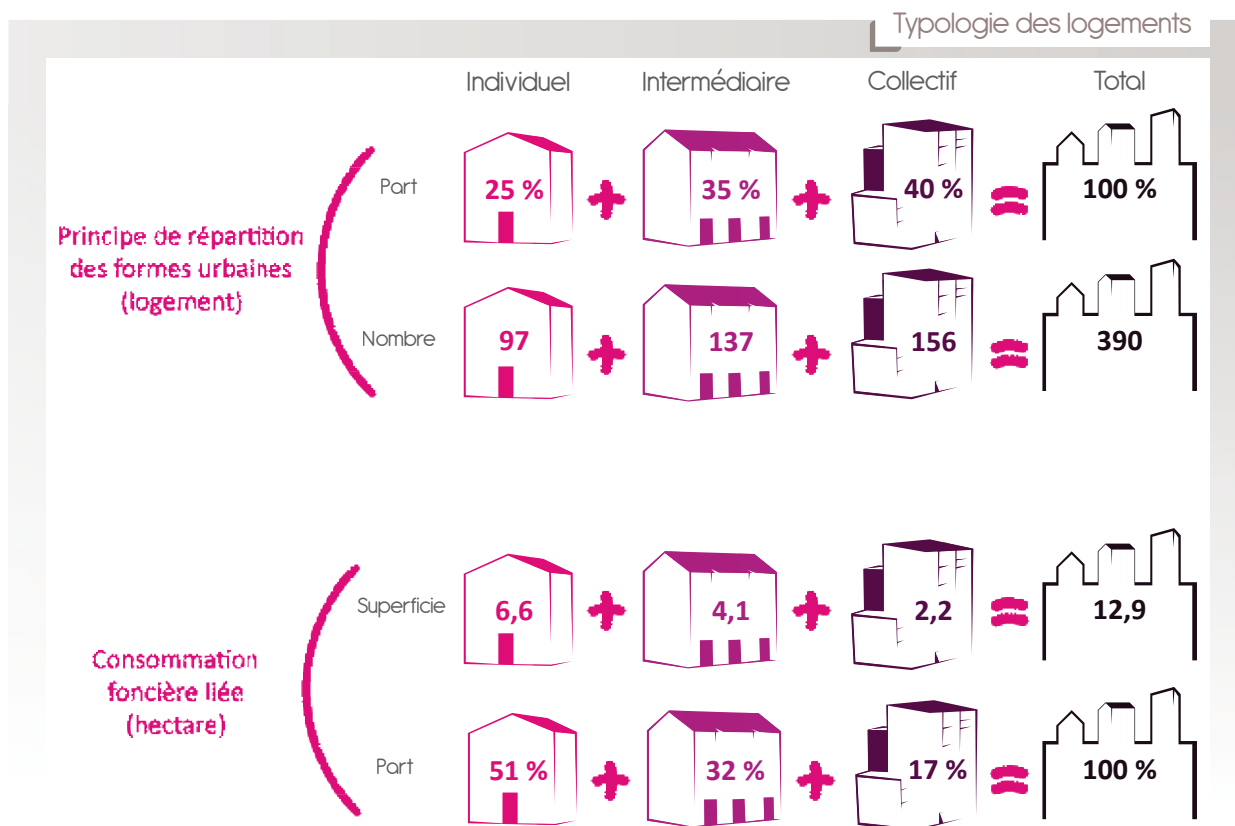
Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

Suite à une baisse de la population et du rythme de construction dans les années 2000, la commune de Manduel a un objectif de production de 65 logements par an avec un taux d'accroissement annuel de 1,6% pour détendre le marché et répondre aux besoins de la population.

Le potentiel de production recensé est de 68 logements par an, tous situés dans l'enveloppe urbaine. Les projets identifiés et la construction diffuse devraient donc permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PLH 2013-2018.

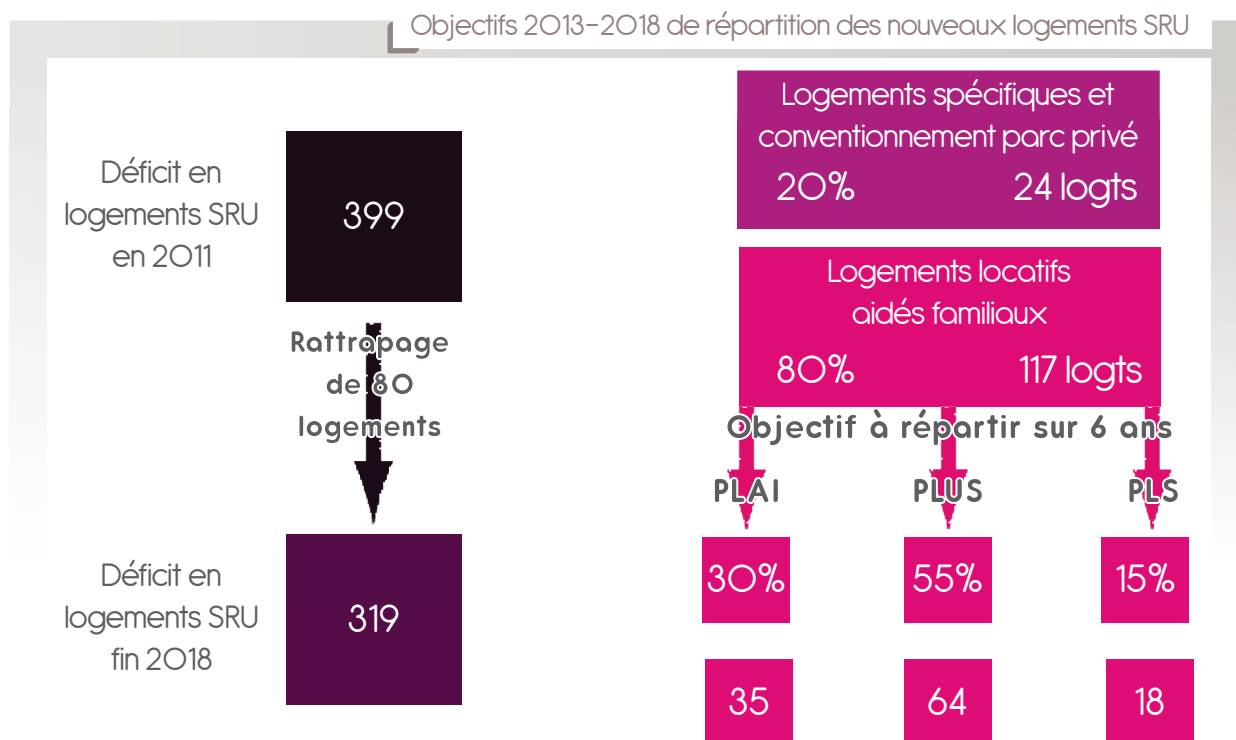
L'optimisation de la ressource foncière passera par une diversité de la production en matière de formes urbaines. Il est préconisé de construire 40% de logements collectifs et 35% de logements intermédiaires (individuel groupé, maisons de ville).

L'aménagement de la future gare TAGV, au-delà du terme du deuxième PLH, est un projet majeur, par l'enjeu d'articulation entre développement économique, déplacements et habitat qu'il présente. Une politique d'anticipation foncière pourra être mise en place dans la continuité de la convention cadre signée avec l'EPF.



Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Le déficit de Manduel est de 399 logements SRU en 2011 au regard de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'objectif est de produire 30% de logements locatifs aidés familiaux (PLAI, PLUS, PLS) et une quarantaine de logements abordables (PSLA et accession à prix maîtrisés) pour faciliter les parcours résidentiels.



Avec plus de 75% de propriétaires occupants, la diversification du parc concerne le développement de l'offre locative, privée et surtout aidée (58% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM).

En ce qui concerne la typologie, l'offre de petits logements (studio au T3) est à développer en priorité pour accompagner les évolutions sociétales (hausse des familles monoparentales et des personnes seules, décohabitation, etc.) dans une commune où près de 60% des ménages sont constitués de deux personnes ou moins.

La commune de Manduel connaît un vieillissement marqué qui implique la mobilisation des aides du programme « Habiter Mieux » afin d'adapter les logements à la perte de mobilité. La mise en place d'un « concept d'habitat alternatif socialisant pour personnes âgées » est prévue dans le cadre d'un projet déjà engagé.

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

Le projet d’aménagement du quartier de la gare est un projet d’intérêt communautaire conçu comme un projet exemplaire en matière de performance environnementale, d’économie foncière, de mixité des fonctions urbaines et de diversité de la production, en articulation avec le centre-ville. Avec un parc de logements récent (64% des logements ont été construits après 1975) et de bonne qualité, l’enjeu d’amélioration du parc privé pourra s’inscrire dans le dispositif d’aides à la pierre de la Communauté d’agglomération.

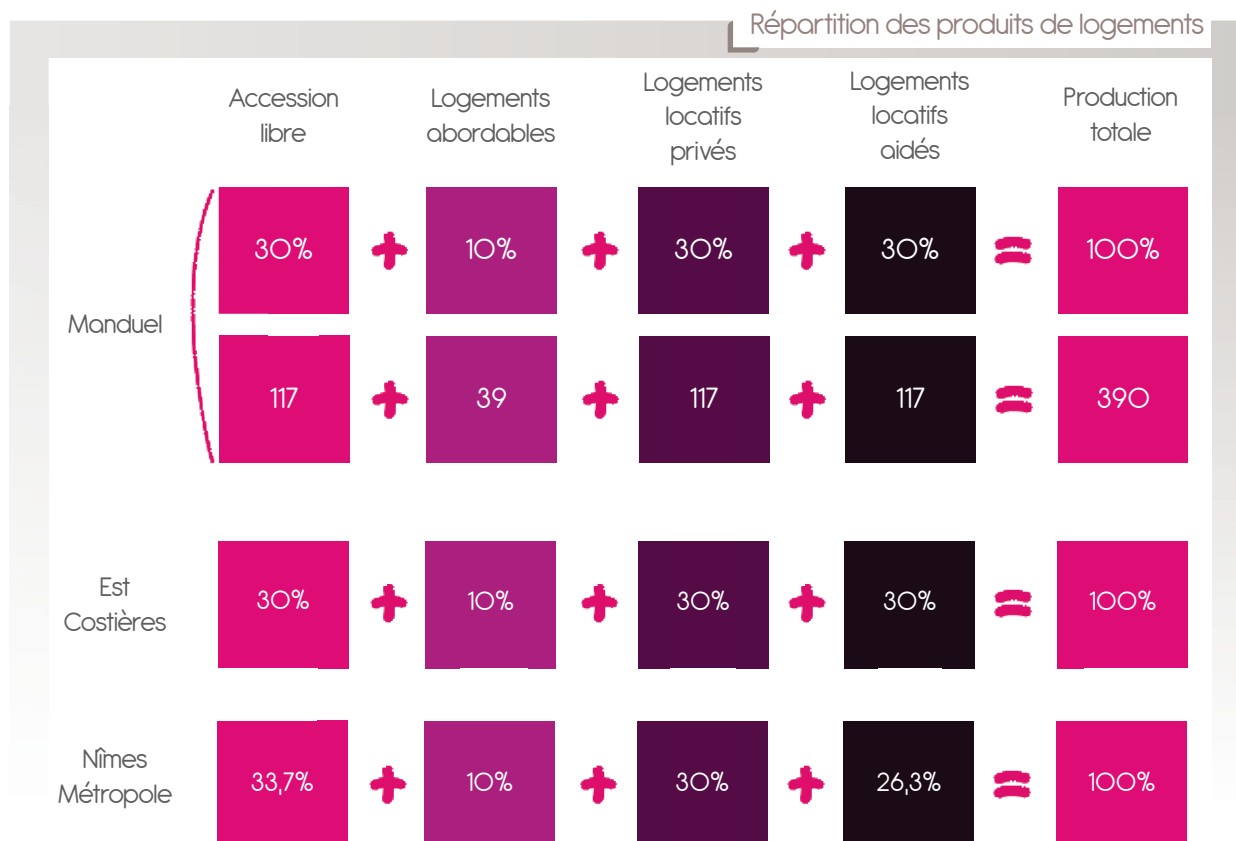
Axe 4 – Proposer des solutions adaptées de logement et d’hébergement pour tous

L’objectif est de construire 35 logements PLAI dans les six années à venir pour répondre aux besoins des habitants les plus modestes, alors que plus de 380 ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans la commune.

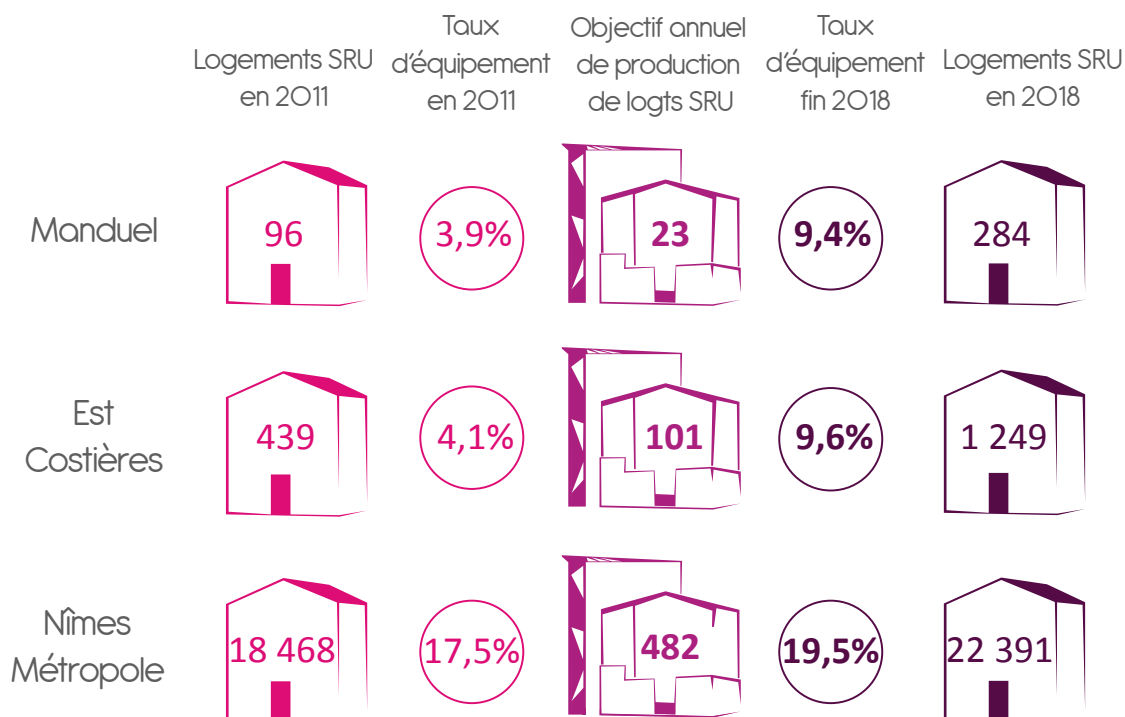
Au regard des prescriptions du Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage, il faudra construire une aire d’accueil intercommunale Bouillargues-Manduel de 30 places.

Près de 150 logements potentiellement indignes ont pu être identifiés lors du diagnostic. On compte notamment d’anciennes granges et des mas mis à la location. Une meilleure connaissance des situations permettra de mener des actions dans le cadre de la MOUS ‘Habitat indigne ».

OBJECTIFS ET CAPACITÉ DE CONSTRUCTION



Objectif de production de logements SRU



Les objectifs annuels de production de logements SRU sont calculés à partir des objectifs définis pour les 6 ans du PLH. Ils sont arrondis à l'entier le plus proche. Jusqu'à 0,55 à l'entier inférieur. A partir de 0,56 à l'entier supérieur. Tous les objectifs annuels inférieurs à 1 ont été arrondis à l'entier supérieur (1).

Projets avec une livraison prévue dans le temps du PLH (2013-2018)

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logements/lots	Temporalité	Superficie
231	ZAC de Fumérian	85	En cours	12 ha
232	ZAC de Canterdrix	96	Moyen terme	11 ha
233	Quartier Fumérian	18	Court terme	0,35 ha
234	Quartier Verger et Plan	48	Court terme	6,7 ha
238	Centre-village	12	Court terme	0,5 ha

Projets avec une livraison prévue au-delà du PLH ou sans temporalité renseignée

Code	Nom du projet Nom du secteur	Superficie
235	Avenue Mendès France	1,3 ha
236	Secteur Nord village	2,3 ha

En cours : permis accordé, travaux en cours.

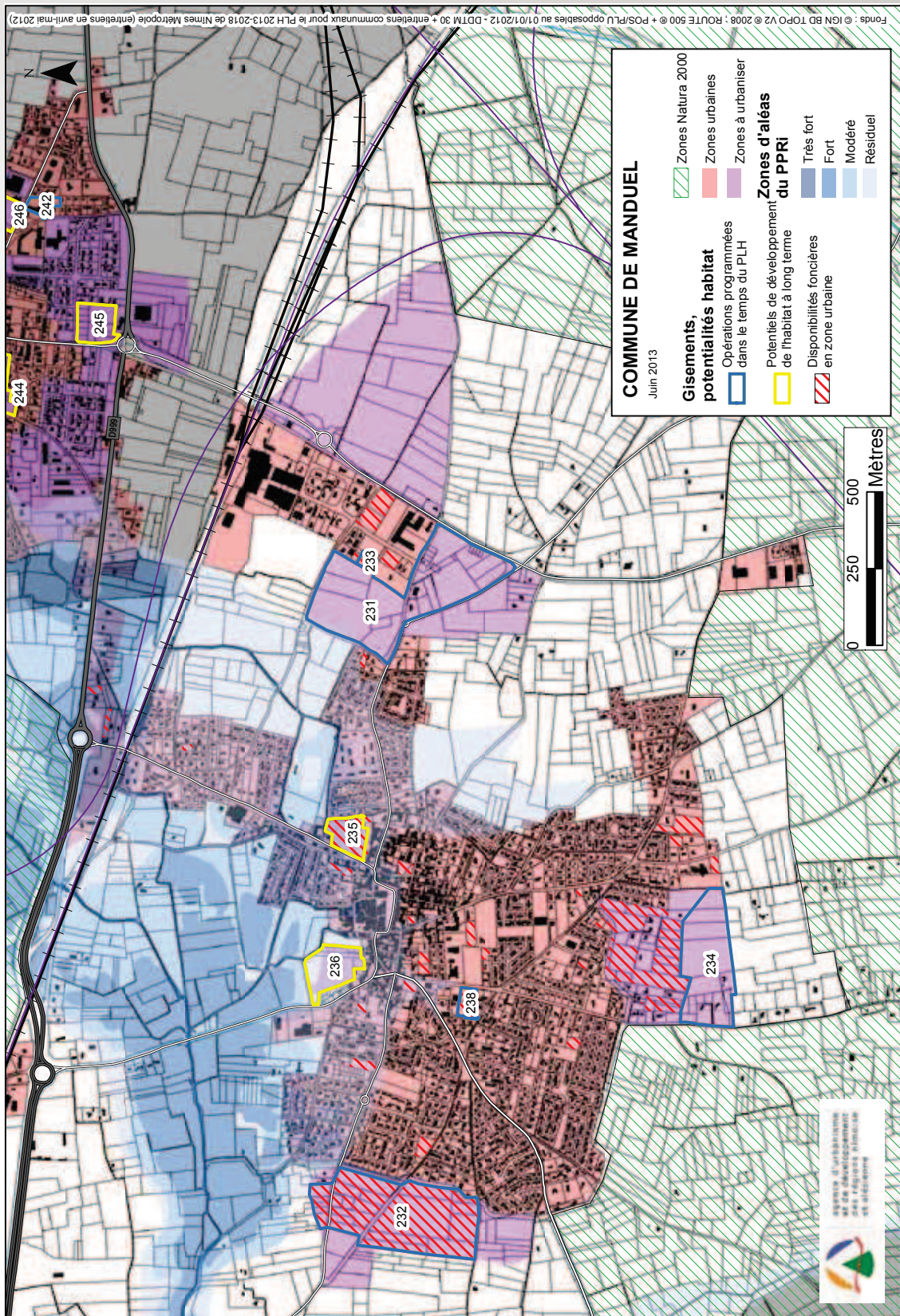
Court terme : livraison 2013-2015.

Moyen terme : livraison 2016-2018.

Long terme : livraison hors PLH.

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé il s'agit du nombre de logements prévus dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur ou de la densité minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

Perspective de développement de l'offre de logements



Secteur
Est-Costières

Redessan

ELEMENTS DE CADRAGE

Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions territorialisées du PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 indique les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs aidés à réaliser.

Ces objectifs, déclinés ici pour le secteur Est-Costières et les six communes qui le composent, ont été établis à partir :

- du travail de concertation mené auprès des élus communaux,
- de l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat (population, ménages, revenus et capacités financières, parc de logements, construction neuve, etc.)
- de l'analyse des besoins en logements et de la pression de la demande,
- du recensement des projets en cours, du potentiel de développement à long terme et des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine des communes,
- des évolutions législatives récentes et de la loi « Duflot I » du 18 janvier 2013.

Le programme d'actions territorialisées à la commune décline également les objectifs inscrits dans le document d'orientation en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques, d'objectifs d'amélioration du parc existant et de renouvellement urbain ou encore de diversité de la production et de mixité sociale.

Ce document, qui constitue la « feuille de route » de chaque commune pour mettre en œuvre localement les objectifs du PLH, servira de document de base pour la réalisation du guide de déclinaison du PLH dans les PLU et la mise en place de l'observatoire des sites et des projets. Il doit devenir un instrument d'échange régulier entre les services communautaires et les communes.

	Redesson	Est-Costières	NM
Données socio-démographiques			
Population 2009	3 571	25 968	231 200
TVAM ¹ 2009	2,2%	1,1%	0,9%
Taille moyenne des ménages ² (2009)	2,72	2,54	2,24
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal (2009)	1 948	2 135	1 885
Nombre et part des ménages sous les plafonds PLUS (2010)	844 (62%)	5 695 (55%)	63 860 (64%)

Parc de logement			
Résidences principales (2010)	1 354 (89,6%)	10 469 (91,7%)	103 294 (85,1%)
Nombre et part ⁴ de propriétaires occupants	960 (71%)	7 811 (74,9%)	53 246 (52,9%)
Nombre et part de locataires dans le parc privé	351 (26%)	2 189 (21%)	63 860 (31,1%)
Nombre et part de logements SRU (2011)	42 (3%)	439 (4,1%)	18 468 (17,55%)
Nombre et part de logement PPPI (2010)	133 (10%)	559 (5,5%)	8 114 (9,4%)

	Redesson	Est-Costières	NM
État du marché immobilier			
Prix moyen des transactions immobilières (2010)	198 787 €	203 391 €	219 812 €
Budget en accession avec 10% d'apport ³ (2009)	144 234 €	147 776 €	147 792 €
Budget en accession avec 25% d'apport ³ (2009)	159 339 €	163 961 €	163 982 €
Rythme de construction 2007-2011	42	255	1 724
Part de la programmation de logements SRU dans la construction neuve entre 2007 et 2011	3%	16%	16%

¹ Taux de variation annuel moyen de la population.

² L'évolution de la taille des ménages est le calcul de l'évolution annuelle de la taille des ménages. Elle permet d'évaluer la rapidité et l'importance du phénomène de décohabitation.

³ Les budgets en accession ont été calculés en supposant que le taux d'endettement est égal à 30 % du salaire mensuel, que le taux annuel du crédit s'élève à 3,5 % (assurance comprise), et que le remboursement du crédit dure 20 ans. On considère ici que les primo-accédants ne disposent que d'un apport de 10% du budget d'acquisition. L'apport moyen des accédants est d'environ 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.

⁴ Le taux est calculé à partir du nombre total de ménages.

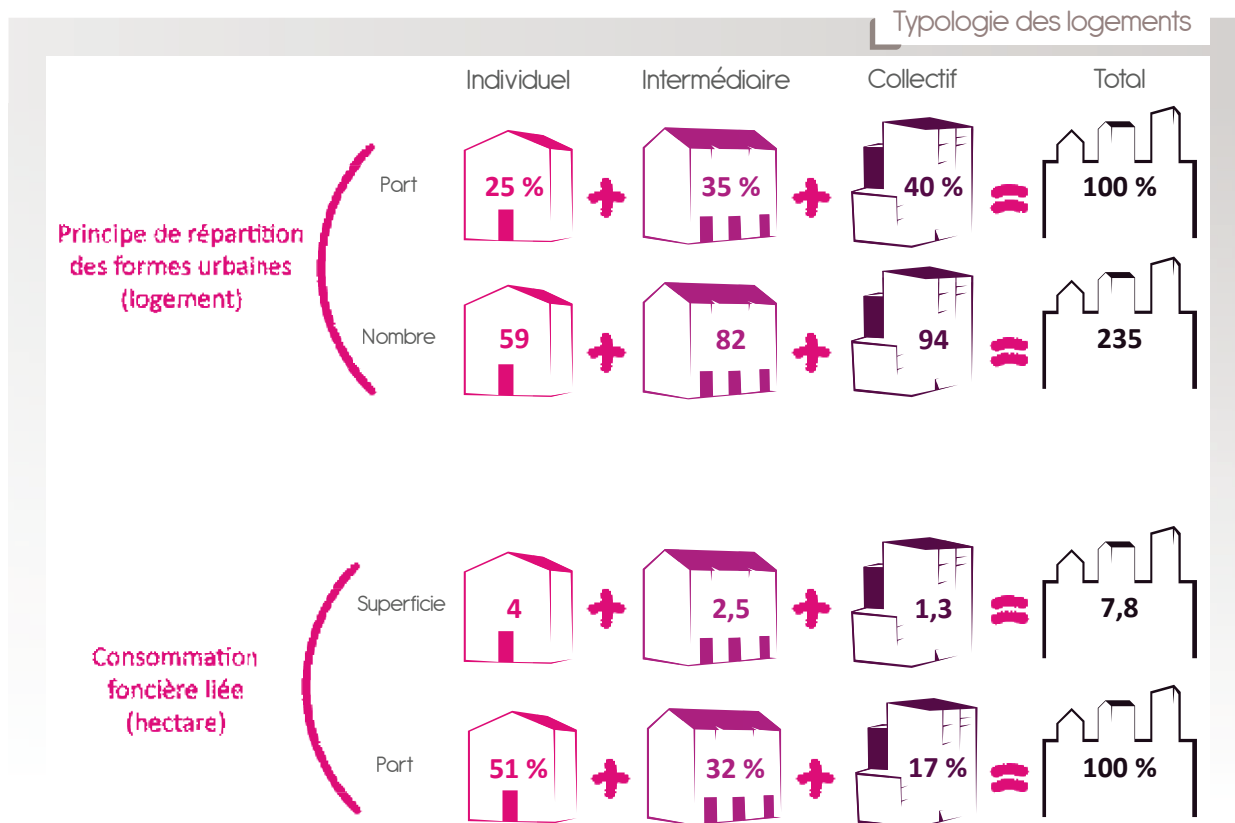
ORIENTATIONS

Axe 1 – Accompagner le développement de l’agglomération nîmoise

A Redessan, l’objectif de production est de 39 logements par an, avec une croissance démographique annuelle qui s’élève à 1,5%.

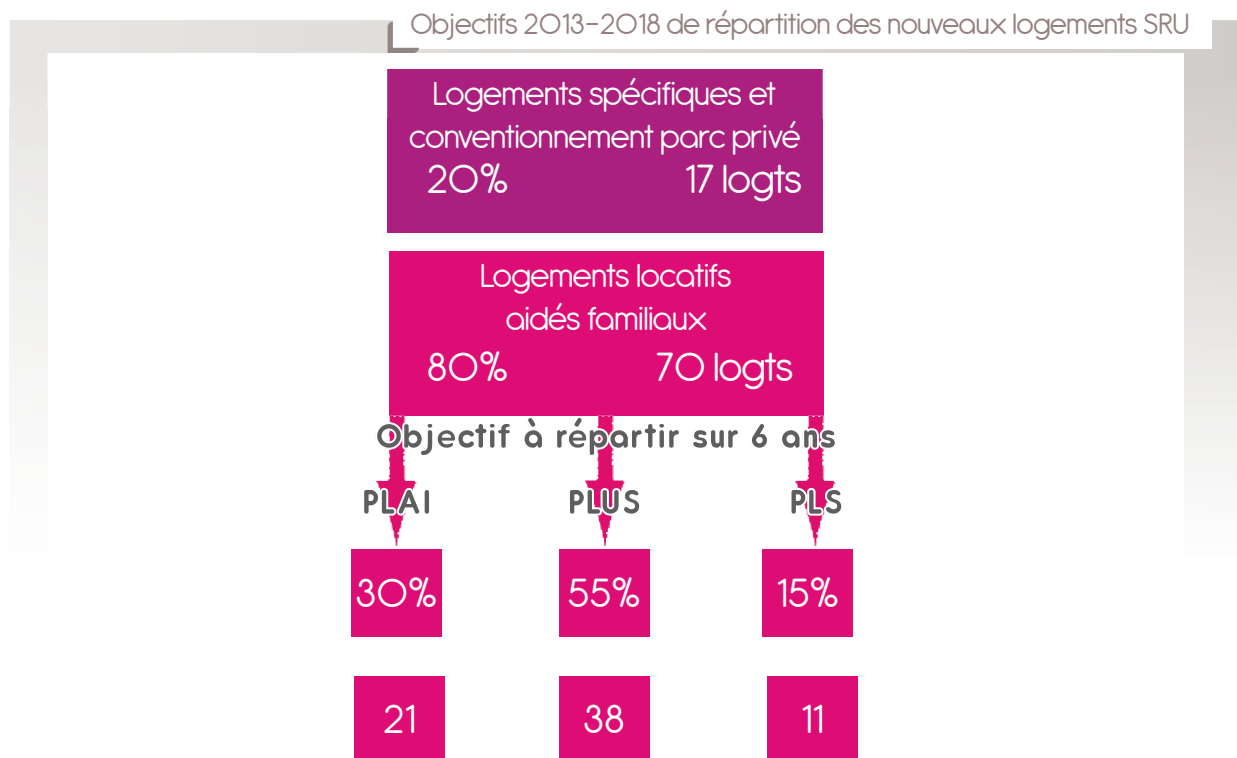
Le potentiel de production recensé est cependant de 13 logements par an, tous situés dans l’enveloppe urbaine. Afin d’atteindre les objectifs, et répondre aux besoins, l’aménagement à court terme des terrains disponibles dans le quartier de la Poste et des Combes, ainsi que la mise en place d’une majoration de la TFPNB sont des possibilités à envisager.

L’économie de la ressource foncière passera par une production diversifiée en matière de formes urbaines. Il est préconisé de construire 35% de logements intermédiaires et 40% de logements en petit collectif.



Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Alors que plus de 60% des ménages vivent sous les plafonds HLM, l'enjeu est de produire 30% de logements locatifs aidés familiaux et une vingtaine de logements abordables (PSLA, accession à prix maîtrisés), afin de faciliter les parcours résidentiels.



Avec environ 70% de propriétaires occupants, le développement de l'offre locative, privée et surtout aidée, est un enjeu important pour la commune.

En termes de typologie, une production diversifiée allant du T1 au T4 permettra d'accroître l'offre à destination des personnes seules, des jeunes et des familles monoparentales, en hausse dans la commune.

Une adaptation des logements à la perte de mobilité est indispensable au regard du vieillissement de la population. Les aides du dispositif « Habiter Mieux » pourront être mobilisées.

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

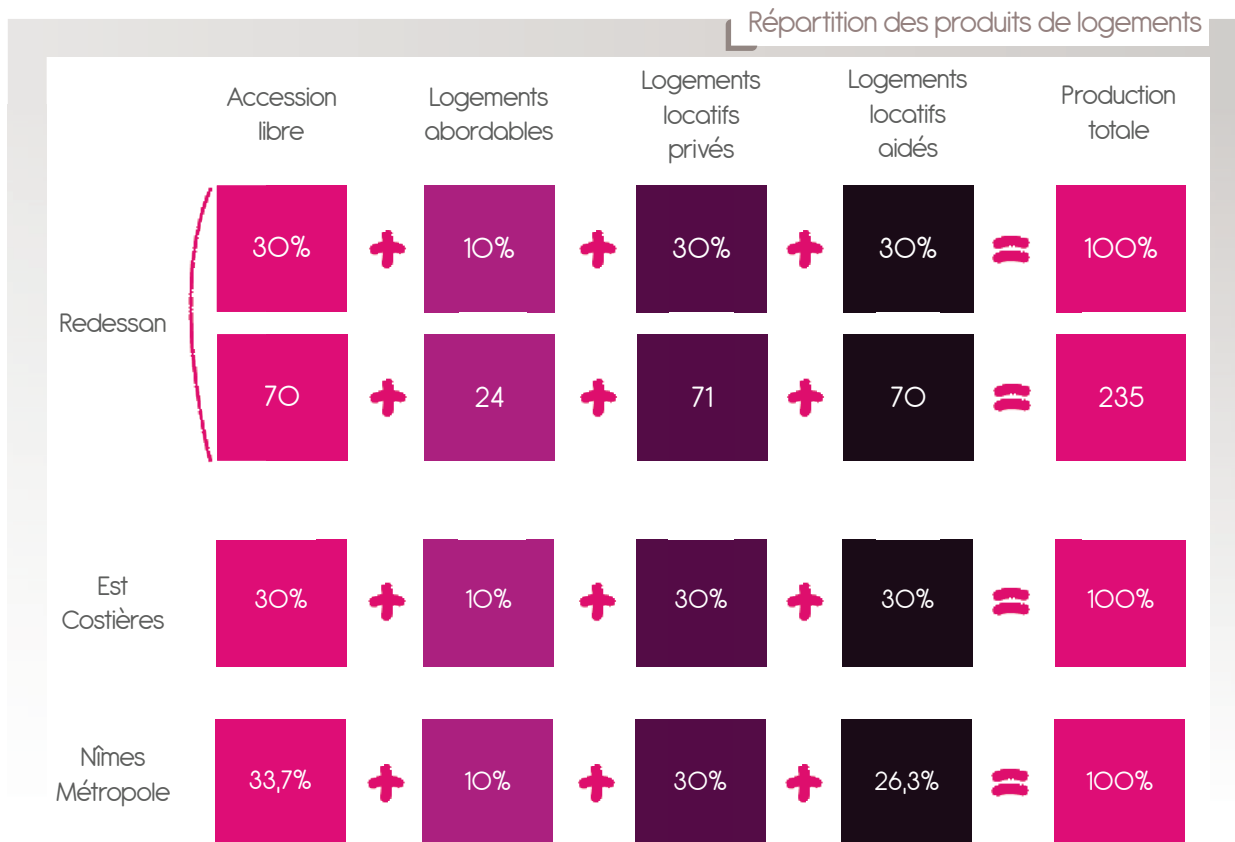
40% des logements ont été construits avant 1975 dans une commune où un certain nombre de logements dégradés sont recensés, en particulier dans le centre-village. Les aides à l’amélioration du parc privé pourront être mobilisées par les propriétaires de ces logements.

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

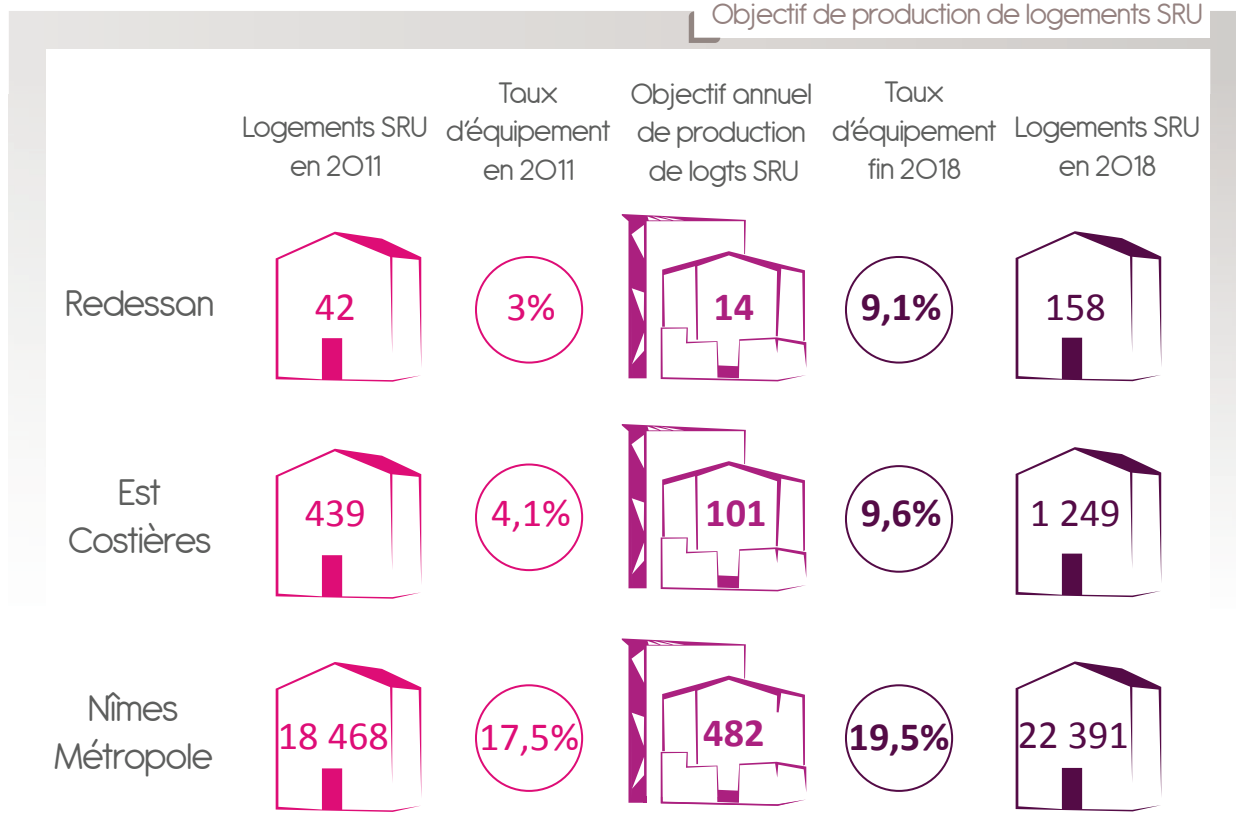
L’objectif est de construire 21 PLAI dans les six années à venir pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, alors que près de 300 personnes vivent sous le seuil de pauvreté à Redessan.

Plus de 133 logements potentiellement indignes, soit 10% du parc privé, ont été recensés dans le diagnostic. Un taux supérieur à la moyenne du secteur qui nécessitera une attention particulière dans le cadre du renforcement du dispositif de recensement des situations, en articulation avec la MOUS « Habitat indigne ».

OBJECTIFS ET CAPACITÉ DE CONSTRUCTION



Objectif de production de logements SRU



Les objectifs annuels de production de logements SRU sont calculés à partir des objectifs définis pour les 6 ans du PLH. Ils sont arrondis à l'entier le plus proche. Jusqu'à 0,55 à l'entier inférieur. A partir de 0,56 à l'entier supérieur. Tous les objectifs annuels inférieurs à 1 ont été arrondis à l'entier supérieur (1).

Projets avec une livraison prévue dans le temps du PLH (2013-2018)

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logements/lots	Temporalité	Superficie
241	Les Allées du Soleil	33	En cours	0,8 ha
242	Ancienne menuiserie	12	Moyen terme	0,5 ha
243	Place Mireille	11	Court terme	0,4 ha

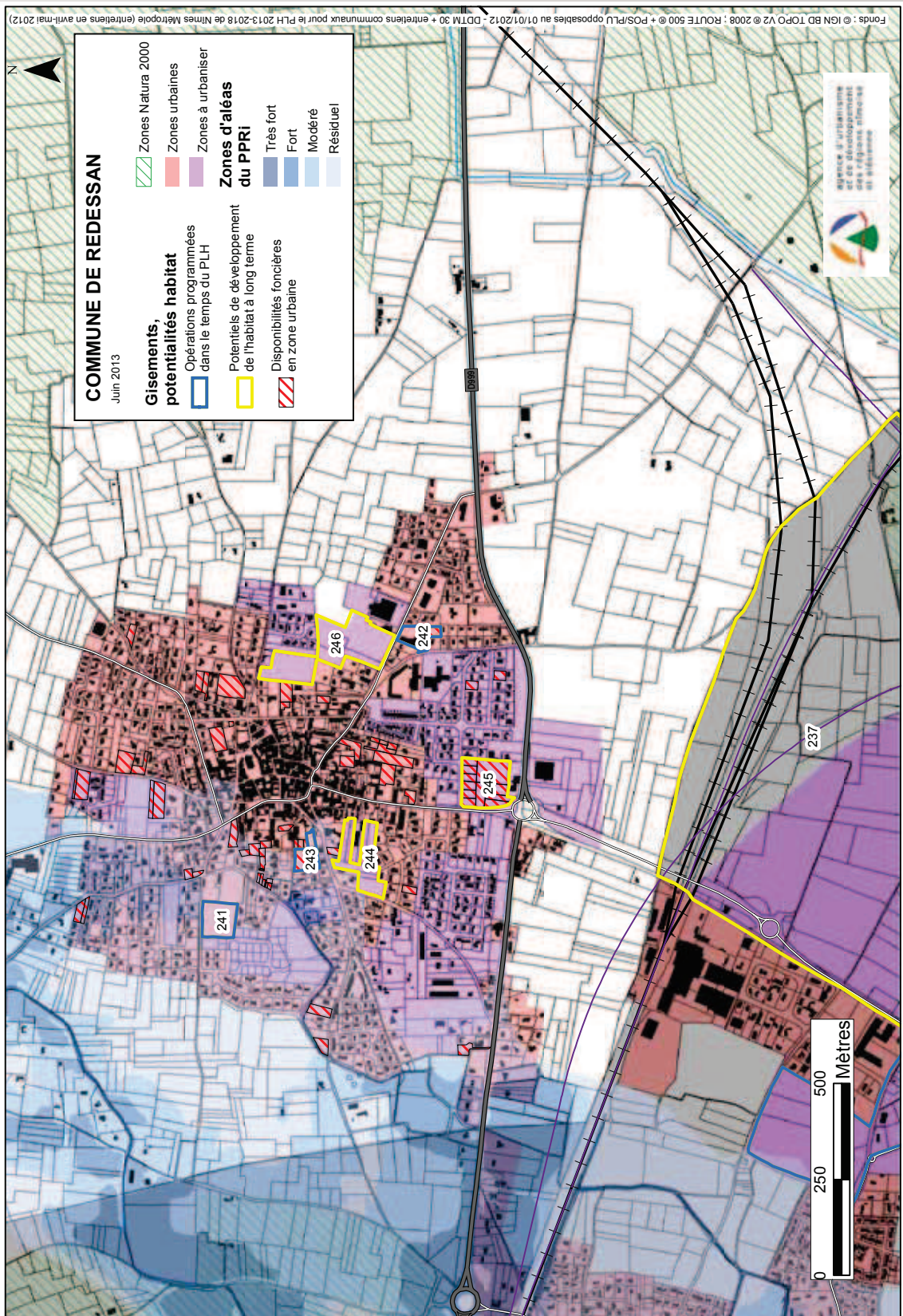
Projets avec une livraison prévue au-delà du PLH ou sans temporalité renseignée

Code	Nom du projet Nom du secteur	Superficie
244	Quartier de La Poste	1,4 ha
245	Quartier des Combes	1,5 ha
246	Secteur Est Village	2,8 ha

En cours : permis accordé, travaux en cours.
Court terme : livraison 2013-2015.
Moyen terme : livraison 2016-2018.
Long terme : livraison hors PLH.

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé il s'agit du nombre de logements prévus dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur ou de la densité minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

Perspective de développement de l'offre de logements



Secteur
Est-Costières

Rodilhan

ELEMENTS DE CADRAGE

Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions territorialisées du PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 indique les objectifs localisés et quantifiés, en nombre et en type, de nouveaux logements et hébergements par commune, et donc le nombre de logements locatifs aidés à réaliser.

Ces objectifs, déclinés ici pour le secteur Est-Costières et les six communes qui le composent, ont été établis à partir :

- du travail de concertation mené auprès des élus communaux,
- de l'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat (population, ménages, revenus et capacités financières, parc de logements, construction neuve, etc.)
- de l'analyse des besoins en logements et de la pression de la demande,
- du recensement des projets en cours, du potentiel de développement à long terme et des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine des communes,
- des évolutions législatives récentes et de la loi « Duflot I » du 18 janvier 2013.

Le programme d'actions territorialisées à la commune décline également les objectifs inscrits dans le document d'orientation en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques, d'objectifs d'amélioration du parc existant et de renouvellement urbain ou encore de diversité de la production et de mixité sociale.

Ce document, qui constitue la « feuille de route » de chaque commune pour mettre en œuvre localement les objectifs du PLH, servira de document de base pour la réalisation du guide de déclinaison du PLH dans les PLU et la mise en place de l'observatoire des sites et des projets. Il doit devenir un instrument d'échange régulier entre les services communautaires et les communes.

	Rodilhan	Est-Costières	NM
Données socio-démographiques			
Population 2009	2 552	25 968	231 200
TVAM ¹ 2009	0,2%	1,1%	0,9%
Taille moyenne des ménages ² (2009)	2,34	2,54	2,24
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal (2009)	2 085	2 135	1 885
Nombre et part des ménages sous les plafonds PLUS (2010)	558 (53%)	5 695 (55%)	63 860 (64%)

Le parc de logement			
Résidences principales (2010)	1 054 (92,7%)	10 469 (91,7%)	103 294 (85,1%)
Nombre et part ⁴ de propriétaires occupants	803 (76,7%)	7 811 (74,9%)	53 246 (52,9%)
Nombre et part de locataires dans le parc privé	206 (19,7%)	2 189 (21%)	63 860 (31,1%)
Nombre et part de logements SRU (2011)	64 (5,7%)	439 (4,1%)	18 468 (17,55%)
Nombre et part de logement PPPI (2010)	58 (5,5%)	559 (5,5%)	8 114 (9,4%)

	Rodilhan	Est-Costières	NM
État du marché immobilier			
Prix moyen des transactions immobilières (2010)	186 221 €	203 391 €	219 812 €
Budget en accession avec 10% d'apport ³ (2009)	147 728 €	147 776 €	147 792 €
Budget en accession avec 25% d'apport ³ (2009)	163 898 €	163 961 €	163 982 €
Rythme de construction 2007-2011	49	255	1 724
Part de la programmation de logements SRU dans la construction neuve entre 2007 et 2011	26%	16%	16%

¹ Taux de variation annuel moyen de la population.

² L'évolution de la taille des ménages est le calcul de l'évolution annuelle de la taille des ménages. Elle permet d'évaluer la rapidité et l'importance du phénomène de décohabitation.

³ Les budgets en accession ont été calculés en supposant que le taux d'endettement est égal à 30 % du salaire mensuel, que le taux annuel du crédit s'élève à 3,5 % (assurance comprise), et que le remboursement du crédit dure 20 ans.

On considère ici que les primo-accédants ne disposent que d'un apport de 10% du budget d'acquisition. L'apport moyen des accédants est d'environ 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.

⁴ Le taux est calculé à partir du nombre total de ménages.

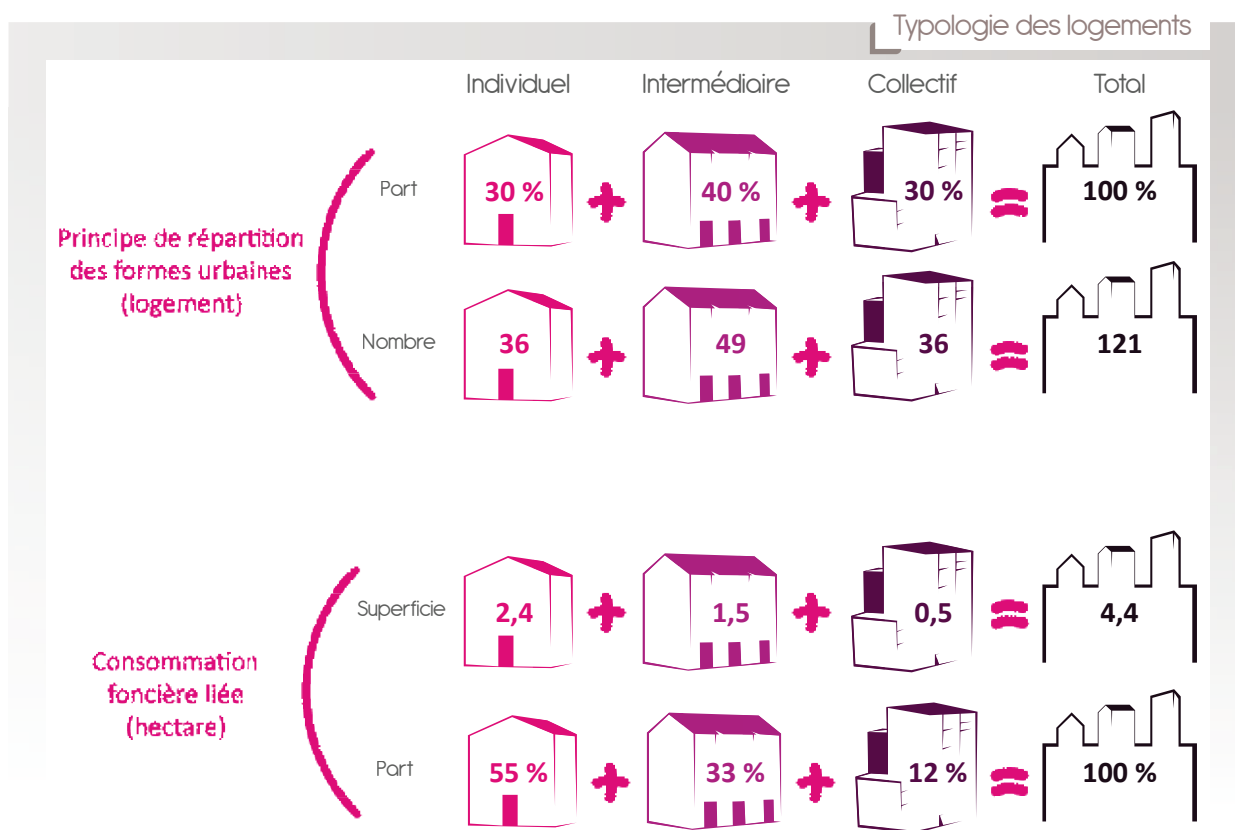
ORIENTATIONS

Axe 1 – Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise

La commune de Rodilhan a un objectif de production de 20 logements par an, avec un taux de croissance démographique annuel de 1,1%.

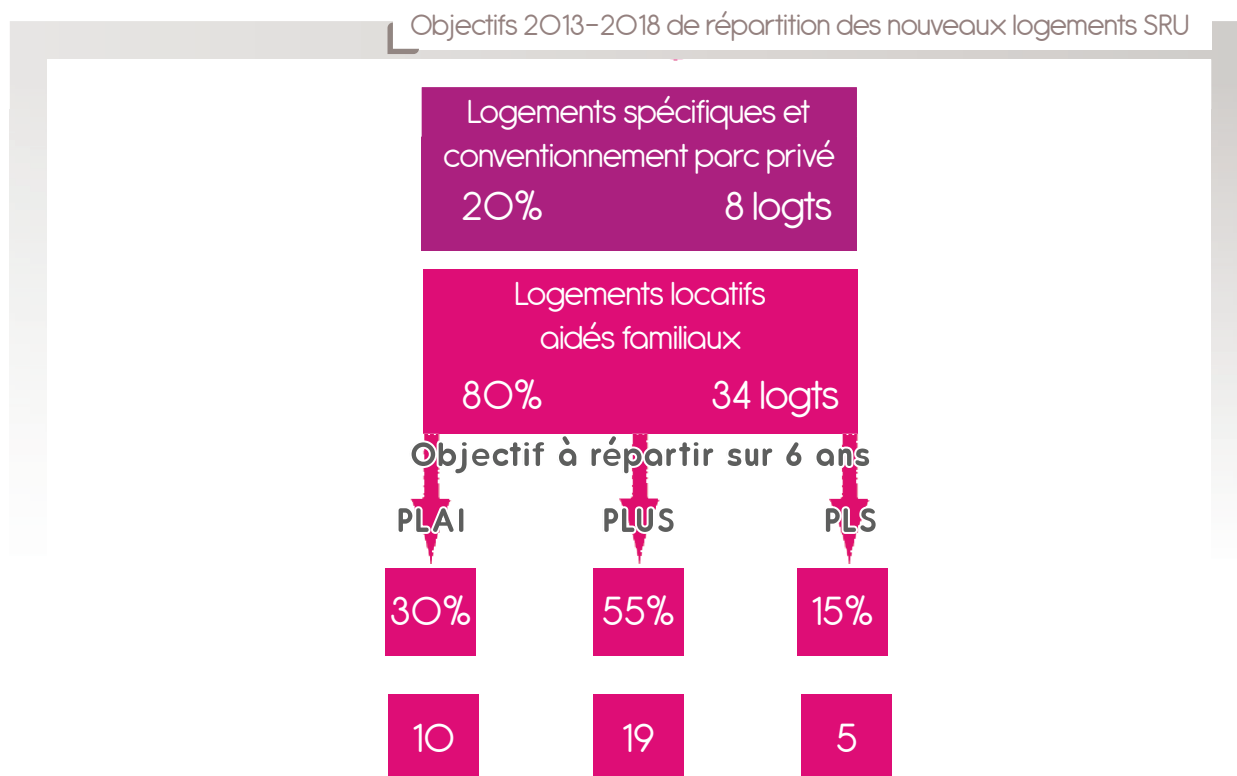
Le potentiel identifié est supérieur aux objectifs, puisqu'il s'élève à 35 logements par an. La révision du PLU et la raréfaction des disponibilités foncières dans les zones U et AU devraient toutefois permettre de maîtriser cette production.

Pour optimiser la ressource foncière, une diversité de la production en matière de formes urbaines est préconisée avec un principe de 30% de logements en petit collectif et de 40% de logements intermédiaires.



Axe 2 – Produire des logements en fonction des besoins

Plus de la moitié des ménages rodilhanais étant éligible à un logement aidé, l'objectif est de construire 28% de logements locatifs aidés familiaux et une dizaine de logements abordables (PSLA, accession à prix maîtrisés) pendant la durée du deuxième PLH.



Avec près de 80% de propriétaires occupants, le développement de l'offre passera par la construction de logements locatifs (aidés ou privés). L'offre privée pourra s'appuyer sur le dispositif de défiscalisation Duflot, dans le cadre d'une modulation des loyers, afin de les rendre accessibles aux ménages aux revenus « intermédiaires », aux jeunes, et notamment aux apprentis du CFA.

Afin d'accompagner les évolutions sociétales (décohabitation, augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.), l'offre de petits logements (T2 et T3) doit être développée, en priorité dans une commune où les deux-tiers des ménages sont constitués de deux personnes ou moins.

Au regard du vieillissement de la population et de la part particulièrement forte des 60-74 ans, une adaptation des logements à la perte de mobilité est indispensable. Les aides du dispositif « Habiter Mieux » pourront être mobilisées.

La mise en place du concept « d'habitat alternatif socialisant pour personnes âgées » pourra apporter une réponse innovante et adaptée aux nouveaux besoins des personnes âgées.

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

Une partie importante de la zone urbanisée est impactée par le PPRI du Vistre. Des aides complémentaires au fonds Barnier seront apportées aux ménages dans l’obligation de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur bien. Le développement urbain de la commune se fera préférentiellement vers l’Est et le Sud, zones qui ne sont pas impactées par le risque d’inondation.

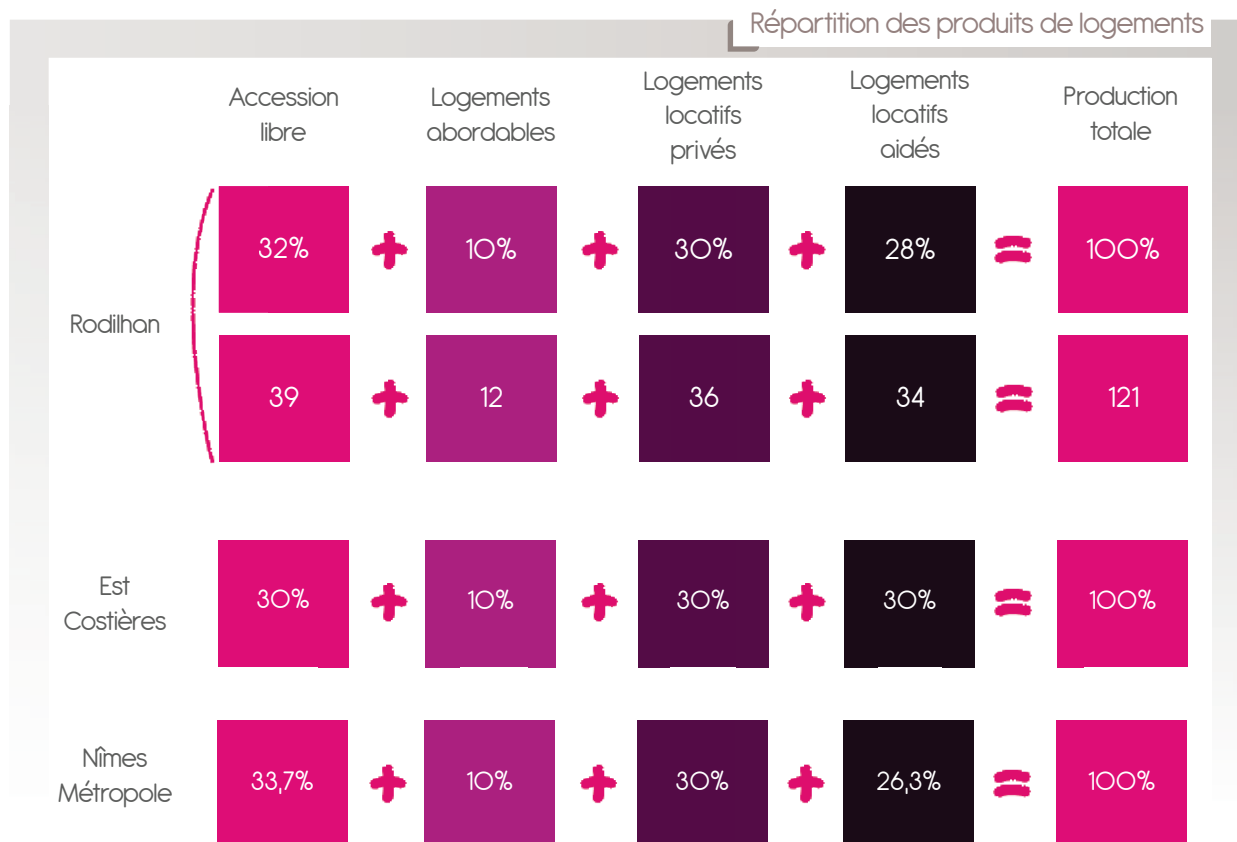
Le parc de logements est globalement de bonne qualité. Les propriétaires souhaitant faire des travaux d’amélioration de leur logement pourront bénéficier des aides à la pierre de Nîmes Métropole à destination du parc privé.

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

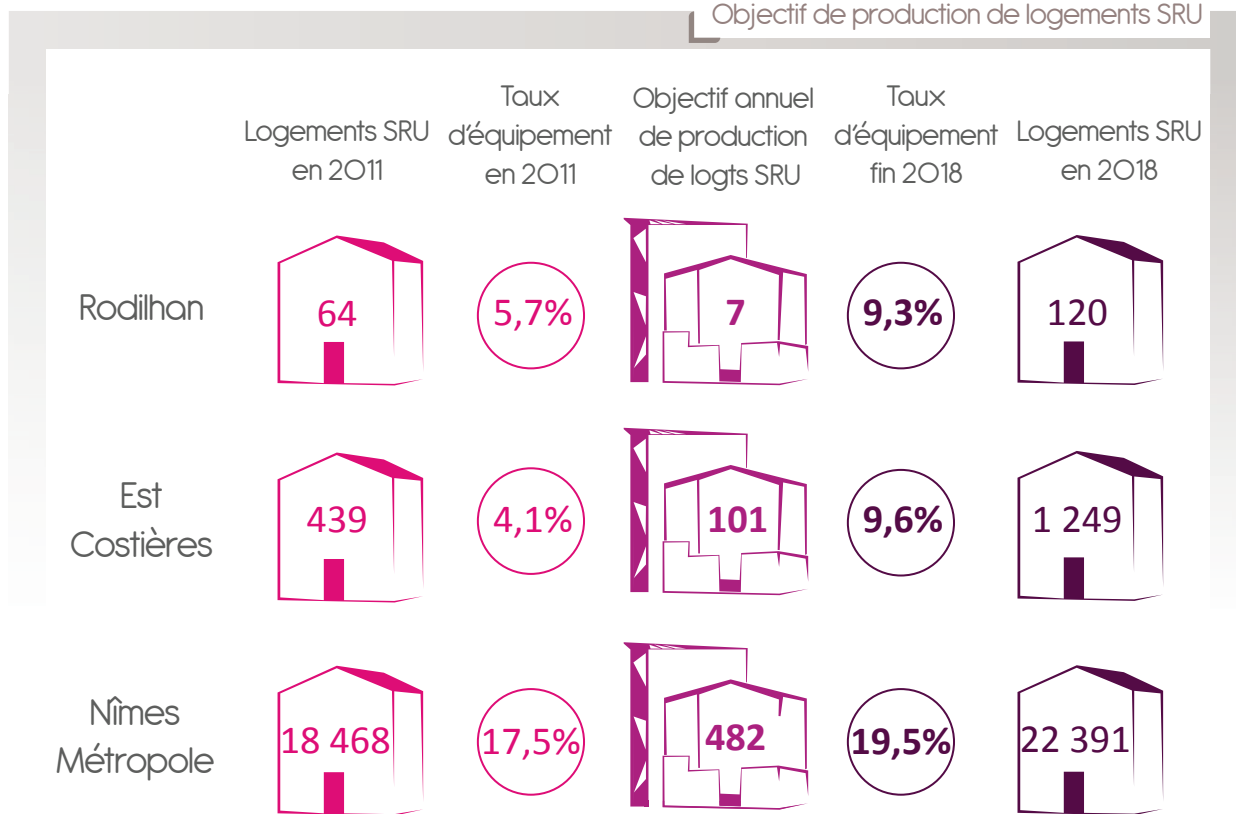
Près de 150 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, l’objectif est donc de construire 10 PLAI d’ici la fin du deuxième PLH afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Une vingtaine de logements potentiellement indignes a été recensée sur la commune dans le diagnostic. L’enjeu n’est pas marqué sur la commune. Toutefois, les signalements pourront être traités dans le cadre de la MOUS « Habitat indigne ».

OBJECTIFS ET CAPACITÉ DE CONSTRUCTION



Objectif de production de logements SRU



Les objectifs annuels de production de logements SRU sont calculés à partir des objectifs définis pour les 6 ans du PLH. Ils sont arrondis à l'entier le plus proche. Jusqu'à 0,55 à l'entier inférieur. A partir de 0,56 à l'entier supérieur. Tous les objectifs annuels inférieurs à 1 ont été arrondis à l'entier supérieur (1).

Projets avec une livraison prévue dans le temps du PLH (2013-2018)

Code	Nom du projet Nom du secteur	Nombre de logements/lots	Temporalité	Superficie
251	Secteur Sud Village	70	Moyen terme	3 ha
252	Quartier Le Grand Grès	100	Moyen terme	6 ha

En cours : permis accordé, travaux en cours.
 Court terme : livraison 2013-2015.
 Moyen terme : livraison 2016-2018.
 Long terme : livraison hors PLH.

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé il s'agit du nombre de logements prévus dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur ou de la densité minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

Perspective de développement de l'offre de logements

