

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.

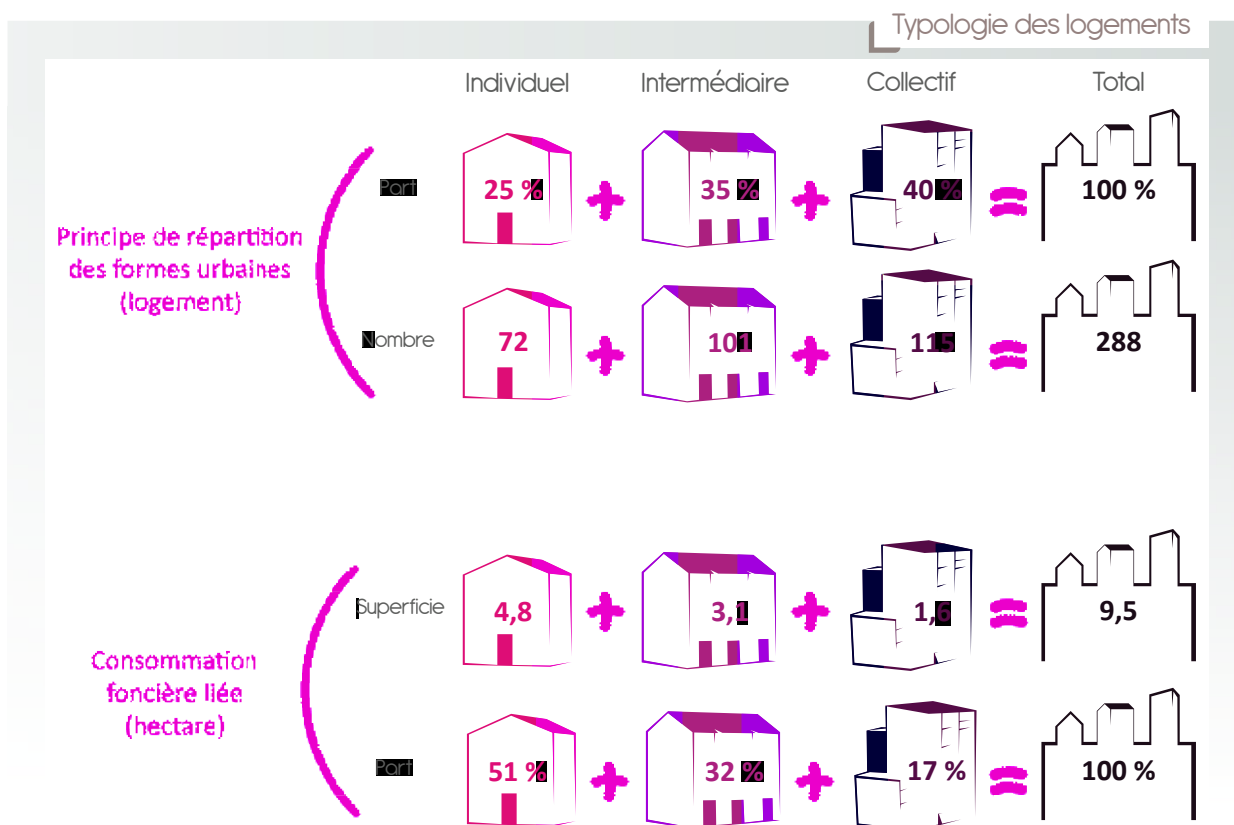
ORIENTATIONS

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.

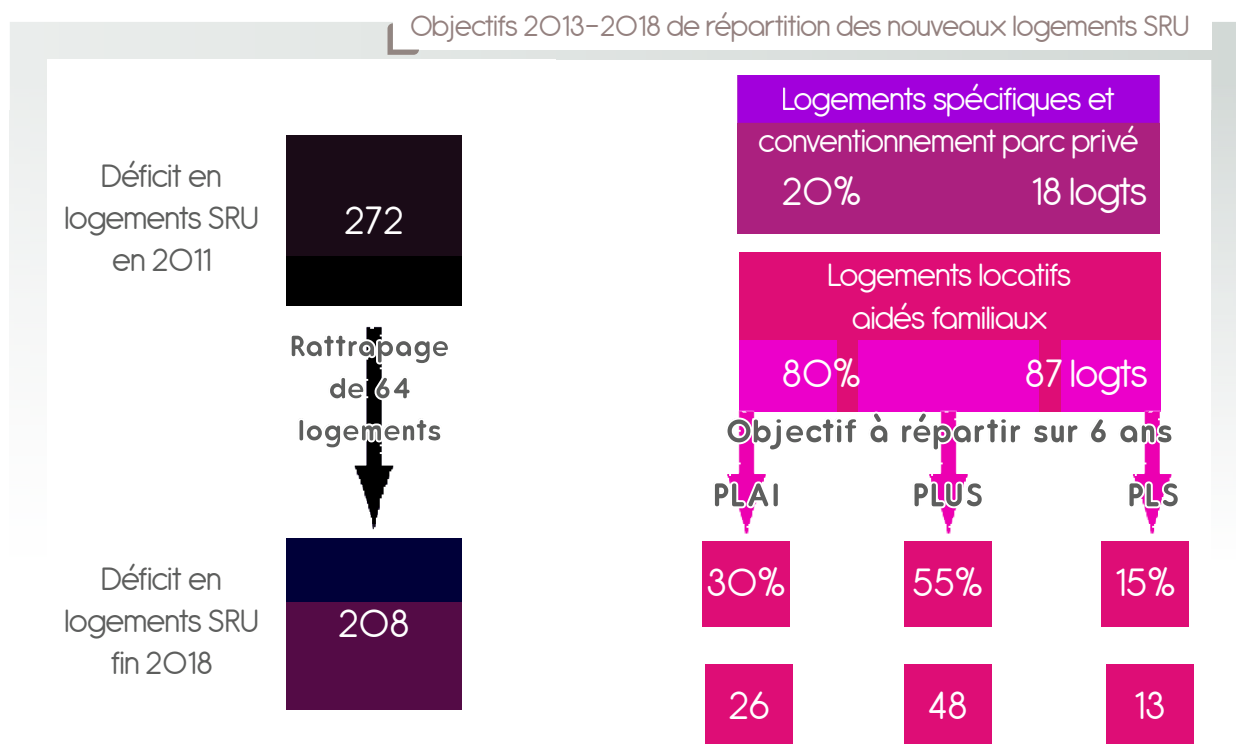
Le potentiel de production recensé est de 69 logements par an. Compte tenu des faibles disponibilités foncières restantes dans les zones urbaines de la commune, ce potentiel semble cohérent avec les objectifs du PLH. Pour atteindre les objectifs, la réalisation de la ZAC Carrière des Amoureux est indispensable,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

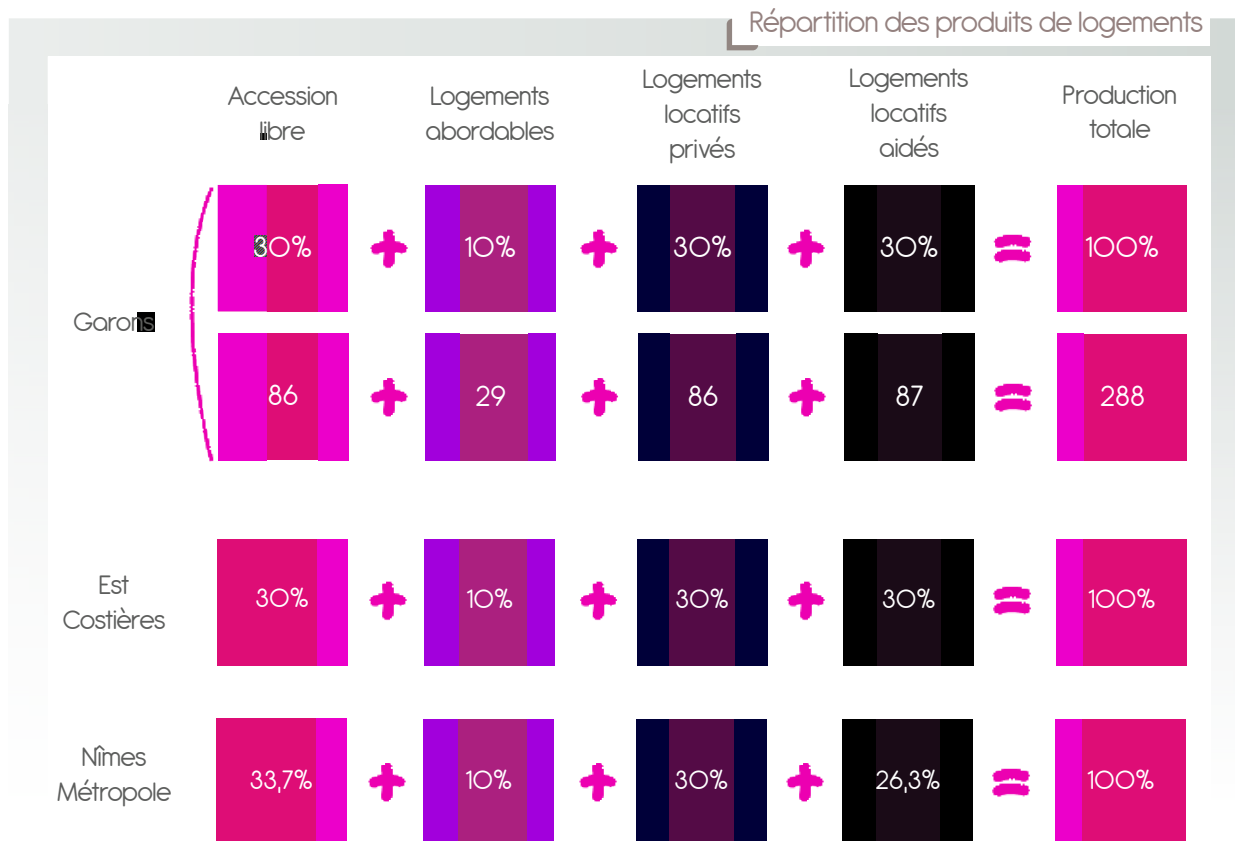
Avec un parc jeune (63% des logements construits après 1975) et de bonne qualité, l’enjeu d’amélioration du parc privé pourra trouver des réponses ponctuelles par l’intermédiaire des aides à la pierre de Nîmes Métropole.

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

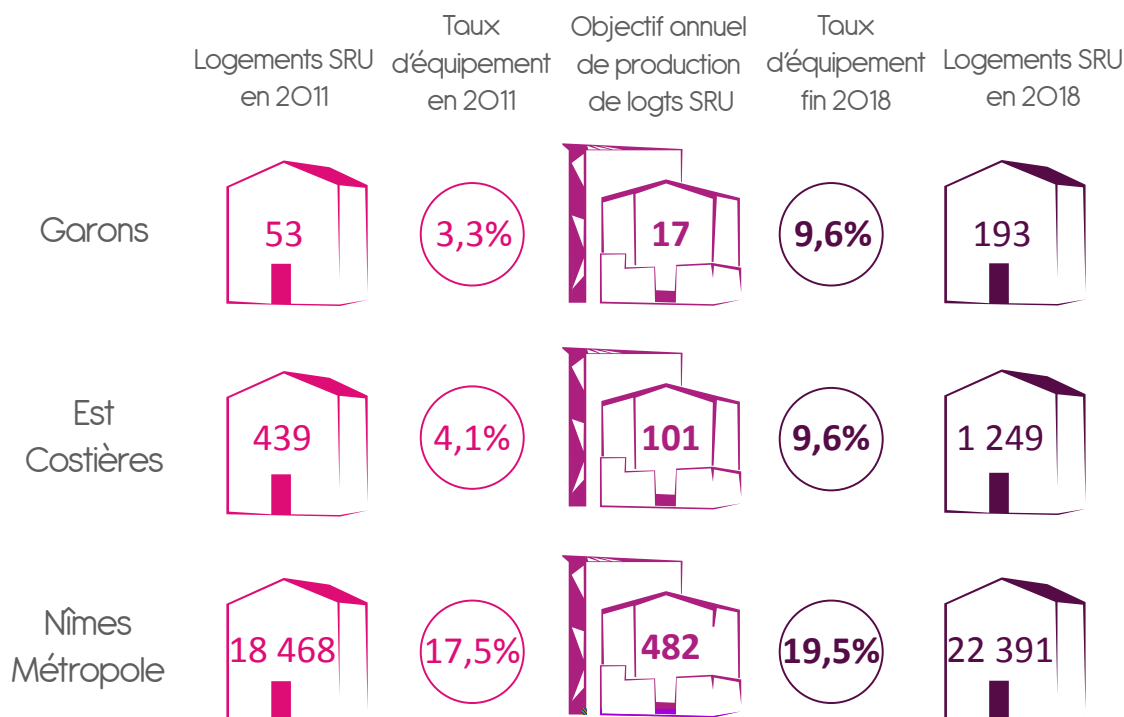
Tandis que plus de 280 ménages vivent sous le seuil de pauvreté à Garons, 26 PLAI devront être construits d’ici la fin de l’année 2018 afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

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

