

# CONTROVERSE(S)

La lettre nîmoise du débat citoyen

N° 52

OCTOBRE 2025

## L'EDITO

Dans ce numéro, nous nous interrogeons sur ce qu'il faut penser de la chute du nombre de logements neufs construits dans le périmètre de notre agglomération. Faut-il s'en inquiéter ?

Bonne lecture.

Ont contribué à ce numéro :  
Catherine BERNIE-BOISSARD et Claude ALLET

## Construit-on assez de logements neufs dans Nîmes et son agglomération ?

En 2024, les résultats du Programme Local de l'Habitat (PLH) affichent un net coup de frein : sur 1 575 logements neufs attendus, seuls 798 ont vu le jour. À peine la moitié.

Dans la ville-centre, la quasi-totalité des logements neufs (90 %) sont des immeubles collectifs. Avec 462 logements livrés, on atteint tout de même les deux tiers de l'objectif. En périphérie, le ralentissement est marqué et un changement est visible : les collectifs grignotent le terrain du pavillonnaire, avec 50 % des nouvelles constructions.

### Alors, inquiétant ou pas ?

Deux citoyens engagés en débattent : Mme NOUVELLERE, pour une approche plus durable et participative, et M. LEVONS-LESFREINS, réaliste sur les contraintes foncières et économiques.

### M. LEVONS-LESFREINS:

« C'est la crise, pas un choix »

Ce ralentissement, c'est d'abord le reflet **d'une tendance nationale**. La fin des avantages fiscaux, la flambée des taux d'intérêt, l'incertitude économique, la hausse du chômage... tout cela freine les investissements. Aujourd'hui, ce sont **les promoteurs** qui mènent la danse, et non plus les lotisseurs. Mais ils **galèrent à commercialiser**.

Exemple : dans le centre-ville, plusieurs projets sont à l'arrêt – rue de l'Hôtel Dieu, près de la Placette, rue Poise, sur l'emplacement de l'ex-cinéma Le Forum... Certains ont dû

vendre leurs logements en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) à des bailleurs sociaux. Bonne chose pour la mixité, mais signe d'un marché sous tension.

Autre problème : le foncier. **Les terrains à urbaniser se raréfient**. Les grandes zones d'aménagement type ZAC gérées par des sociétés d'économie mixte ou des sociétés publiques, comme AGATE à Nîmes, appartiennent au passé.

### Mme NOUVELLERE :

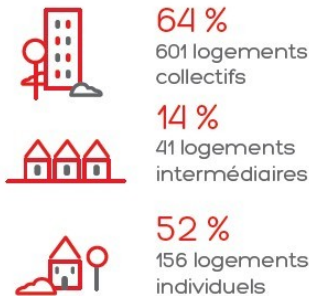
"Stop au tout-béton"

**On ne peut plus fonder toute notre politique du logement sur le neuf**. Dans une ville qui détient des records de chaleur, continuer à bétonner n'a plus aucun sens.

L'objectif ZAN – Zéro Artificialisation Nette – impose de repenser la stratégie. **Il faut rénover ou reconstruire après**

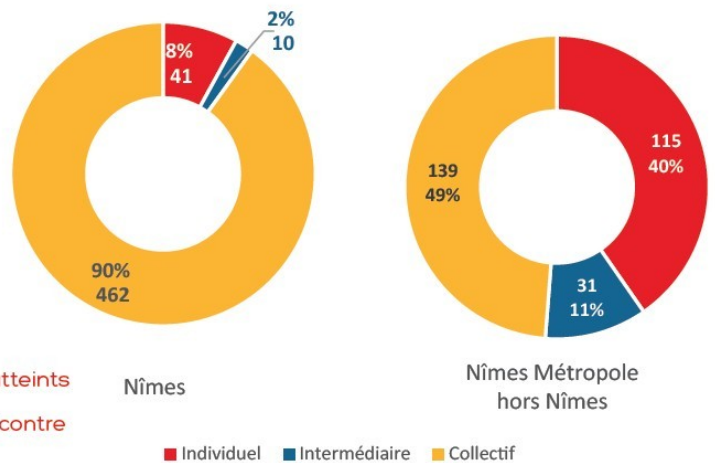
Un net recul de la production de logements en 2024, en particulier à Nîmes

### Atteinte des objectifs



seulement **38 %** des objectifs atteints dans les communes hors Nîmes (contre **64% à Nîmes**)

### Répartition de la production par forme urbaine



**démolition lorsque c'est plus pertinent**. Le potentiel est là : bureaux vides en centre-ville, quartiers bien desservis en transport en commun à densifier intelligemment, sans toucher aux parcs et jardins.

### M. LEVONS-LESFREINS:

« Rénover, oui... mais pas si simple »

Rénover, c'est bien. Mais c'est souvent plus compliqué que de bâtir du neuf. D'abord, il faut trouver du foncier utilisable. Ensuite, **affronter les réactions et la mobilisation des riverains inquiets des changements dans leur environnement**.

À Nîmes (Montauray, Puech-du-Teil), à Poulx, les projets immobiliers se heurtent aux oppositions locales, surtout quand il s'agit de logements sociaux, comme à Saint-Dionisy.

Mme NOUVELLÈRE :

« Il faut coconstruire les projets »

Et ils ont raison ! Trop souvent, les projets sont décidés en chambre par les promoteurs et les bailleurs sociaux, sans aucune concertation. **Il faut impliquer les habitants dès le départ. Sinon, blocage et abandon sont assurés.** L'idée que le logement social dégrade la valeur des biens ou la qualité de vie d'un quartier reste tenace. **Il faut casser ces préjugés,** et coconstruire avec les usagers.

M. LEVONS-LESFREINS :

« L'urgence est là »

**Le malaise est aggravé par les démolitions dans les quartiers prioritaires.** Voyez les tours Grand et Petit Pollux, Avogadro à Pissevin et Valdegour. Pour reconstituer cette offre de logements, 1173 logements sociaux doivent être reconstruits d'ici 2031, selon la convention signée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine). Mais **en 2024, seuls 88 logements sociaux familiaux neufs ont été livrés.** (20% de l'objectif inscrit au PLH). À ce rythme, on n'y arrivera pas sans libérer beaucoup plus de foncier.

Mme NOUVELLÈRE :

« La crise du logement social s'aggrave »

Déjà, avant les opérations de démolition, obtenir un logement social était un parcours du combattant. Dans le Gard, moins d'un demandeur sur sept obtient satisfaction en un an. **Plus de 24 000 demandes sont en attente.** Et **pendant que la précarité augmente, la construction de logements sociaux ralentit.** Il faut inverser la tendance. Vite.

Les collectivités ont des leviers pour y parvenir :

- Préempter en zone urbaine pour limiter la spéculation et favoriser le logement social.
- Créer des secteurs mixité sociale via le PLU (article L151-15 du code de l'urbanisme), en forçant les promoteurs à intégrer des logements sociaux dans leurs programmes. La mobilisation du foncier n'est pas une charge pour le contribuable : le promoteur fait la péréquation dans le cadre de son opération. Des villes comme Lille, Rennes ou Marignane le font déjà.

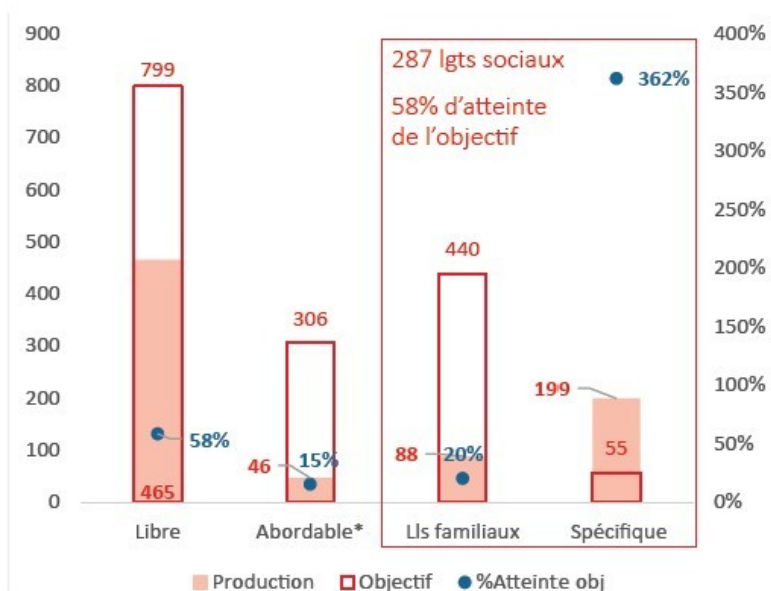
Elles doivent mobiliser ces outils dès au plus tôt.

M. LEVONS-LESFREINS :

« Et AirBnB dans tout ça ? »

N'oublions pas la transformation de nombreuses résidences principales en meublés touristiques (AirBnB, Booking, ... ). **Cette évolution** encouragée par la vocation touristique de la ville **cannibalise une partie de l'offre de logements en résidence principale.** Elle engendre un besoin accru qui n'avait pas été anticipé, surtout pour les étudiants et les familles.

### Volume de production et atteinte des objectifs par produit de logement



Sources : Ministère de la Transition Ecologique, Sit@adel2, exploitation & redressement A'U

**320 logements SRU mis en chantier**  
**88 logements sociaux familiaux**  
**199 logements spécifiques (résidences universitaires)**  
**+33 logements conventionnés privés**  
(sur un objectif de 77, ancien et neuf confondus ; dispositif Loc'avantages Loc'2)

Mme NOUVELLÈRE :

« Réguler les plateformes, maintenant »

Là-dessus, on est d'accord. Nîmes doit encadrer ce phénomène, comme l'ont déjà fait Montpellier, Marseille ou d'autres. **Le tourisme ne doit pas chasser les habitants.**

Sans conclure :

Le contexte est difficile : économie fragile, contraintes écologiques, besoins en hausse. La solution ne viendra pas d'un seul acteur. Il va falloir changer de méthode, décloisonner les approches, faire mieux avec moins d'espace, et surtout : construire avec, et non contre, les habitants.

Et vous, qu'en pensez-vous ?

Vous souhaitez réagir ou partager une réflexion ? Nous avons besoin de vos idées pour faire vivre cette lettre.  
Ecrivez-nous à : [contact@controverses30.fr](mailto:contact@controverses30.fr)  
Retrouvez-nous sur notre site : <http://www.controverses30.fr/>  
Et sur notre page <https://www.facebook.com/controverses30>