

Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence

Programme local de l'habitat 2022-2027

Diagnostic



agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

SOMMAIRE

.....

1. Contexte de la révision du PLH.....	7
1.1. Un contexte législatif et institutionnel en évolution.....	8
1.2. Ce qu'il faut retenir du diagnostic du PLH.....	14
2. Démographie, ménages et modes de vie.....	17
2.1. Dynamique démographique.....	18
2.2. Les ménages et leurs logements	26
3. La construction et le marché immobilier.....	39
3.1. Prix du marché immobilier et capacités financières des ménages....	40
4. Analyse du parc existant.....	67
4.1. Caractéristiques du parc de logements.....	68
4.2. Actions menées sur le parc existant.....	88
5. Parc locatif social et publics spécifiques.....	99
5.1. Parc de logements social et tension de la demande locative.....	100
5.2. Publics spécifiques : état des lieux et enjeux.....	106

Lexique

ADIL - Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ALG - Association pour le Logement dans le Gard
AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale
Anah - Agence nationale de l'habitat
ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL - Aide Personnalisée au Logement
ARS - Agence Régionale de Santé
BRS - Bail Réel Solidaire
CAF - Caisse d'Allocation Familiale
CAL - Commission d'Attribution des Logements
CCAS - Centre Communal d'Action Sociale
CCH - Code de la Construction et de l'Habitation
CDC - Caisse des Dépôts et Consignations
CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CPLD - Commission pour le Logement Décent
CRHH - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CROUS - Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires
DALO - Droit au Logement Opposable
DDCS - Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPARECA - Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux
EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF - Etablissement Public Foncier
FPI - Fédération des Promoteurs Immobiliers de France
FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement
HLM - Habitation à Loyer Modéré
HQE - Haute Qualité Environnementale
MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation
OFS - Office Foncier Solidaire
OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
ORCOD - IN - Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National

PALULOS - Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PDALHPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDU - Plan de Déplacements Urbains
PDH - Plan Départemental de l'Habitat
PIG - Programme d'intérêt Général
PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS - Prêt Locatif Social
PLUS - Prêt Locatif à Usage Social
PLH - Programme Local de l'Habitat
PLU - Plan Local d'Urbanisme
PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
PSLA - Prêt Social Location-Accession
PTZ - Prêt à Taux Zéro
QPV - Quartier prioritaire de la politique de la ville
RHI - Résorption de l'Habitat Insalubre
RHJ - Résidence Habitat Jeunes
SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
SNE - Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)
SH - Surface Habitable
SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SPL - Société Publique Locale
SPR - Site Patrimonial Remarquable
SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRU - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
SU - Surface Utile
TCSP - Transport en Commun en Site Propre
THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière
UNAM - Union Nationale des Aménageurs
USH - Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement
VOC - Veille et Observation des Copropriétés
ZAC - Zone d'Aménagement Concerté
ZAD - Zone d'Aménagement Différé

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

1

Contexte de la révision du PLH

1.1

Un contexte législatif et institutionnel en évolution



En septembre 2019, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence a délibéré pour lancer la révision de son premier PLH pour la période 2022-2027. Le PLH intègre les attendus réglementaires exprimés par le Code de la Construction et de l'Habitation (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1), ainsi que les enjeux et priorités locales liés aux spécificités du territoire.

Le nouveau PLH profitera de toute l'expérience menée lors de la période 2015-2020 et permettra à la CC BTA de poursuivre, redéfinir, réorienter, renforcer ses politiques d'habitat. La démarche d'élaboration est appréhendée de manière collégiale, avec l'ensemble des élus communautaires, communaux et des principaux acteurs locaux de l'habitat.

Le contenu du diagnostic du Programme Local de l'Habitat est défini par l'article R302-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il précise que : « Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes. »

1.1.1 Le cadre légal et réglementaire



L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le programme local de l'habitat (PLH) est établi par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le PLH définit les enjeux et les objectifs à atteindre dans le document d'orientation. Un programme d'actions et un programme d'actions territorialisées déclinent précisément les orientations pour l'ensemble des communes sur lesquelles le PLH s'applique.

Enfin, le PLH est doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire, permettant de suivre les effets des politiques mises en œuvre et d'accompagner la mise en place des politiques de demain.

Un focus sur la Loi Elan

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a été promulguée le 23 novembre 2018. Des nouvelles mesures sont notamment à prendre en compte dans le PLH et dans notre territoire.

Titre 1) Construire plus, mieux et moins cher

Titre II) Évolutions du secteur du logement social

Titre III) Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale.

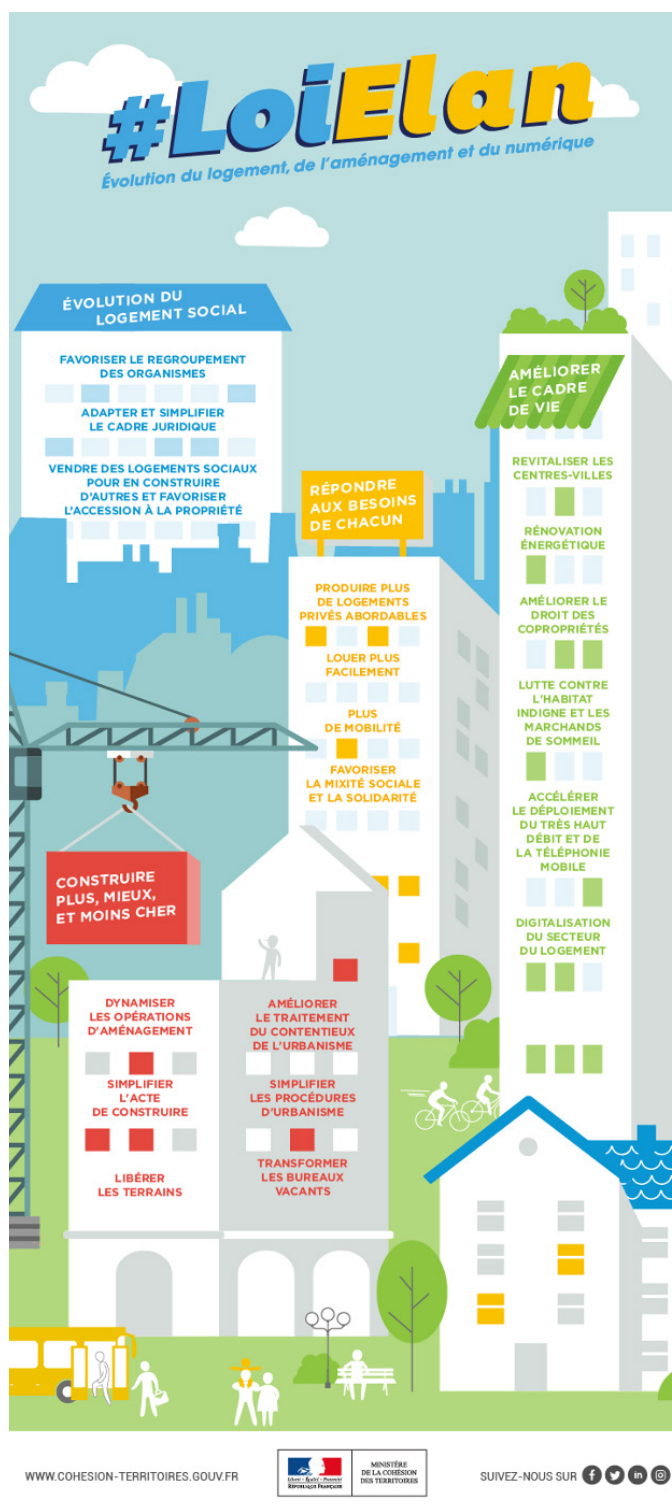
La loi Elan affirme la prise en compte dans le dénombrement SRU :

- Des HLM vendues pendant 10 ans après la vente,
- Des PSLA conclus après la promulgation de la loi ELAN et pendant 5 ans après la levée d'option,
- Des logements objet d'un bail réel solidaire (BRS) à compter du 1er janvier 2019.

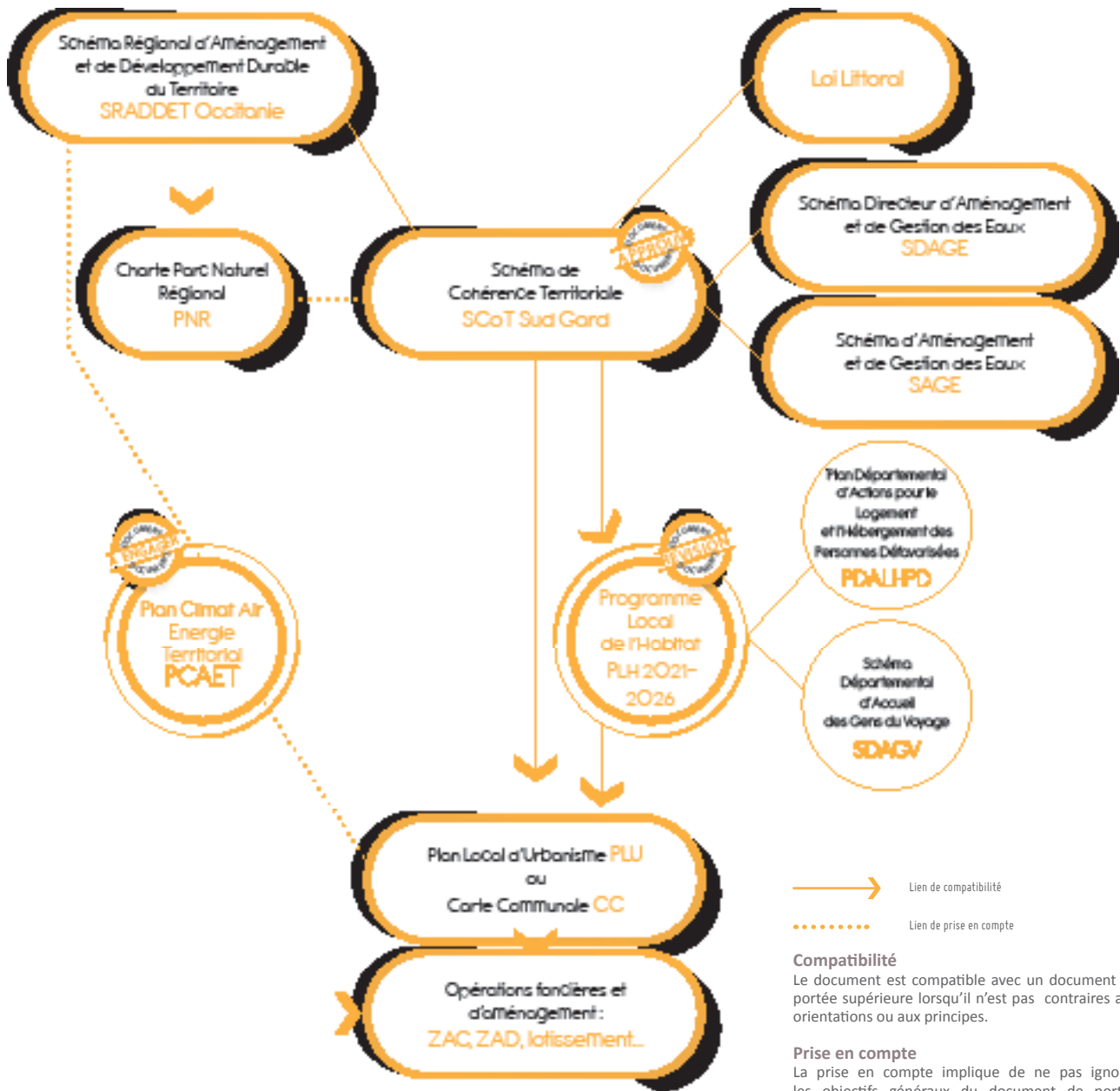
Les communes nouvellement soumises à l'art. 55 de la loi SRU bénéficieront de l'allongement des délais pour l'atteinte du taux légal pendant 5 périodes triennales.

Titre IV) Améliorer le cadre de vie par :

- La revitalisation des centres-villes ;
- La rénovation énergétique ;
- La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- La lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation ;
- L'amélioration des droits des copropriétés ;
- La simplification du déploiement de la fibre internet.



1.1.2. Les liens entre la hiérarchie des documents d'urbanisme



Sources : Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation ; réalisation A'U

1.1.3 L'Opération de revitalisation du territoire (ORT)

L'ORT, c'est quoi ?

L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. « Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour **porter et mettre en œuvre un projet de territoire** dans les domaines urbain, économique et social, pour **lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes**.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire ».

Les objectifs

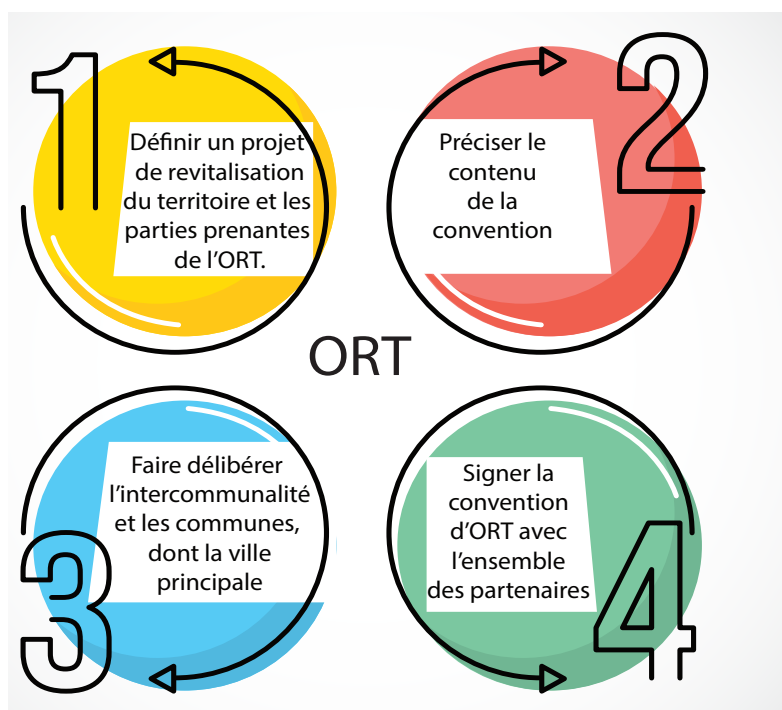
L'objectif de l'ORT est de requalifier les centres-villes pour qu'ils redeviennent attractifs tant sur le plan de l'habitat que sur celui de l'activité économique. Cet objectif est poursuivi à travers une **action coordonnée** qui facilite à la fois la rénovation

du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain.

Les avantages

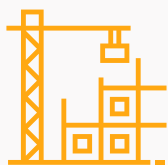
Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.
- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;



“ L'info clé
L'ORT comme
occasion pour une
intervention complète
et bien coordonnée
sur les centres
anciens ”

1.2 | Ce qu'il faut retenir du diagnostic du PLH



1. La construction

- Une baisse généralisée du volume de construction ces 6 dernières années
- 101 logements mis en chantier en 2019
- 56 logements mis en chantier en moyenne par an depuis 2016
- 59 logements autorisés en 2018
- 97% des logements mis en chantier en 2019 sont des maisons individuelles



2. Le parc locatif social [en 2018]

- 1781 logements sociaux
- Un taux d'équipement de 13,2%
- 82% des logements sociaux sont situés à Beaucaire, mais l'écart se réduit progressivement
- Aucune commune SRU, mais des besoins importants pour les ménages locaux



3. Le marché immobilier

- 184 000 € le prix moyen des maisons anciennes (Gard = 198 700 €)
- 1967 €/m² le prix moyen des maisons anciennes
- 64 680 € le prix moyen des appartements vendus
- 1094 €/m² le prix médian des appartements anciens
- Un marché des appartements concentré sur Beaucaire
- Un volume de ventes de maisons 6 fois supérieur à celui des appartements



4. La vacance des logements

- 1569 logements vacants en 2016 selon l'Insee
- soit 10,7% sur l'ensemble des logements (Gard = 8,2%)
- + 370 logements vacants en 2016 par rapport à 2011
- Vallabrègues et Beaucaire les communes les plus concernées

Sources :

- 1. sit@del2, Ministère de la transition écologique et solidaire.
- 2. RPLS Ministère de la Transition écologique et solidaire ; DDTM du Gard- fichier ecolo au 31/12/2017- sit@del
- 3. DV3F, Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)
- 4. INSEE, RP 2012 et 2017
- 5. INSEE, RP 2012 et 2017
- 6. SDAHGV
- 7. INSEE, Filosofi 2017
- 8. INSEE, Filosofi 2017 ; Impôt sur le revenu par commune (IRCOM) 2018, www.impots.gouv.fr



5. Le parc des logements et ses occupants

- Une croissance de la population de +0,6%/an due au solde naturel
- 87% de résidences principales
- 58,6% de propriétaires (Gard = 59%)
- Augmentation des familles monoparentales



6. Les besoins spécifiques

- Une augmentation du nombre et de la part de personnes âgées, un enjeu fort de maintien à domicile
- Des difficultés dans l'accès au logement des jeunes actifs
- Gens du voyage : des besoins recensés et des objectifs fixés dans le SDAHGV [schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage] 2019-2024.



7. Les revenus des ménages

- 44% de ménages fiscaux imposés (Gard = 44%)
- 18 320€ Revenu médian des ménages par unité de consommation (Gard = 19 490€)
- 69,5% Part des revenus d'activité dans les revenus disponibles (Gard = 65,5%)
- Des fortes disparités des revenus au sein du territoire selon les secteurs



8. Les capacités d'achat immobilier des ménages

- Moins de la moitié des ménages peut accéder librement à la propriété
- Environ 30% des ménages sont éligibles à un logement social financé en PLAI
- Le prix de la maison médiane est de 184 000€

2. Démographie et modes de vie

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

2 Démographie, ménages et modes de vie

2.1 Dynamique démographique



La croissance démographique est généralement considérée comme un indicateur de dynamisme des territoires. En Terre d'Argence, le solde de la population est toujours positif, et ce, depuis des décennies. Toutefois, ces dernières années, on constate une baisse du taux d'évolution de sa population. En effet, entre 2011 et 2016, seul le solde naturel contribue à la croissance démographique, tandis que le solde migratoire est nul, les arrivées de nouveaux ménages correspondant aux départs. Comment expliquer ce phénomène? Les facteurs sont multiples, et force est de constater que dans un territoire attractif, l'évolution démographique est étroitement liée à la production de logements et au renouvellement du parc. En nous appuyant sur l'analyse des tendances récentes tant en termes de production de logements que de renouvellement du parc, ce diagnostic montre que la baisse du taux de variation de la population en Terre d'Argence est liée, entre autres, à une baisse du rythme de construction neuve.

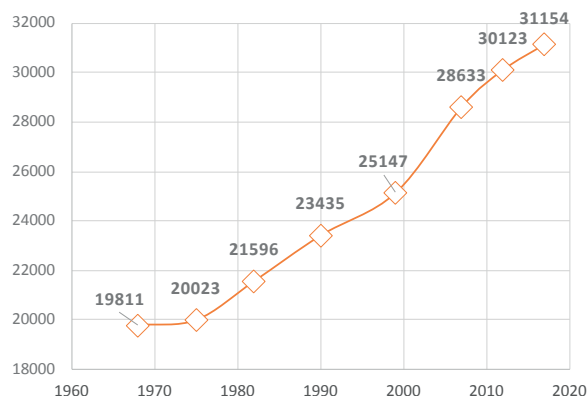
2.1.1. L'évolution démographique en Terre d'Argence

Depuis plusieurs décennies, la croissance démographique de la CC BTA est positive. La population a globalement progressé de 33% en moins de 30 ans, passant ainsi de 23 435 habitants en 1990 à 31 154 en 2017.

La Communauté de communes représente alors 4,5% de la population du département. Avec ses 15 963 habitants au 1er janvier 2017, Beaucaire demeure la ville la plus peuplée de l'EPCI et la quatrième du département.

Entre 2012 et 2017, la CC BTA a gagné 1 193 habitants, pour un taux de variation moyen annuel de + 0,7%. Ce taux de croissance est élevé si on le compare avec la moyenne nationale (+ 0,4%) et s'inscrit dans un contexte régional caractérisé par un dynamisme démographique soutenu (+ 0,8%), bien qu'en léger retrait par rapport aux cinq années précédentes (+1% entre 2007 et 2012).

Évolution de la population de la CC BTA entre 1968 et 2017.

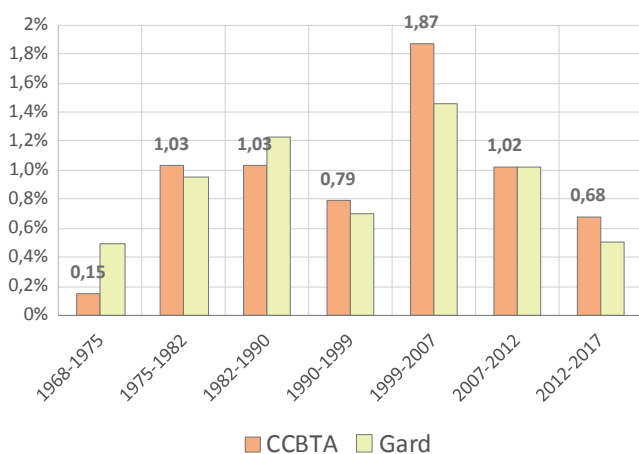


Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'info clé

“ La population de la CC BTA continue d'augmenter, mais elle évolue moins vite qu'auparavant ”

Taux de variation moyen annuel de la population de la CC BTA et du Gard entre 1968 et 2017.



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

En effet, ces dernières années, la population globale de la CC BTA augmente moins vite qu'avant. Le taux de variation annuel moyen était de 1% entre 2007 et 2012, contre 0,7% entre 2012 et 2017.

La dynamique démographique évolue différemment selon la commune : Bellegarde et Jonquières – Saint-Vincent affichent des taux moyens annuels soutenus (+ 1,9% et + 1,4% respectivement) entre 2012 et 2017, tandis que les populations municipales de Beaucaire et de Fourques évoluent beaucoup moins vite (+ 0,1%). Quant à Vallabrègues, sa population a progressé de 0,35%, soit 5 nouveaux hab./an en moyenne.

2. Démographie et modes de vie

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Entre 2007 et 2017, la population de toutes les communes de la CC BTA a positivement évolué, bien qu'à des rythmes différents.

Beaucaire a vu sa population grandir notamment sur la période 2007-2012 (+0,76% par an en moyenne), puis elle s'est stabilisée autour des 15 900 habitants.

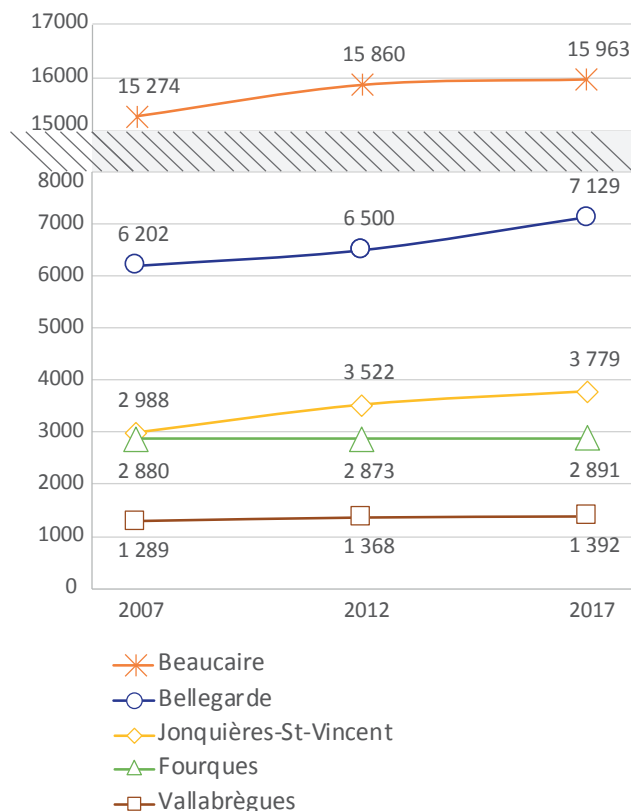
Bellegarde affiche le taux de croissance le plus élevé, avec +0,9% entre 2007 et 2012 et +1,86% entre 2012 et 2017, ce qui correspond à presque 1 000 habitants supplémentaires en 10 ans.

Jonquières-St-Vincent a proportionnellement gagné le plus d'habitants, soit 800 en 10 ans, dont la plupart entre 2007 et 2012.

Quant à Fourques, sa population est stable depuis 2007 en raison de la phase de traitement de la problématique d'inondabilité de la commune.

Vallabrègues montre aussi un dynamisme démographique évident, avec une centaine de résidents supplémentaires en 10 ans, ce qui correspond à une augmentation de 8% de sa population.

L'évolution de la population des communes entre 2007 et 2017



Sources : INSEE RP, exploitation A'U



2.1.2. Une dynamique démographique à l'encontre de la tendance régionale

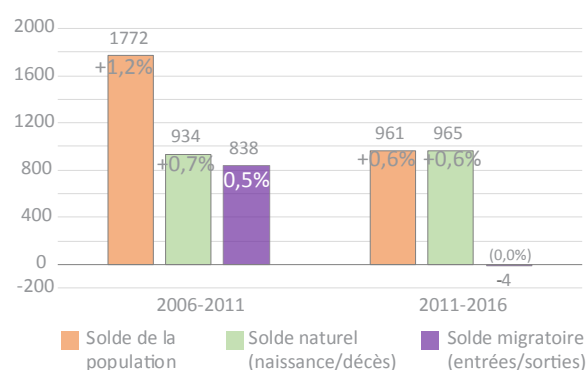
En Terre d'Argence, comme au niveau départemental et régional, le rythme de croissance démographique annuel moyen constaté entre 2012 et 2017 est en léger retrait par rapport aux cinq années précédentes.

En Occitanie, entre 2012 et 2017, la croissance démographique est de +0,8%/an en moyenne, soit deux fois supérieure à celle observée en France métropolitaine (+0,4%). Ce dynamisme est porté pour l'essentiel par les arrivées, nettement supérieures aux départs. En effet, le solde migratoire est de +0,7% par an sur la période. Le solde naturel, soit l'excédant des naissances sur les décès, correspond quant à lui à +0,1%.

En Terre d'Argence, ce ralentissement est principalement reductible à un moindre dynamisme du solde migratoire (-0,6%), tandis que l'excédent naturel reste soutenu et inchangé (+0,6%) par rapport à la période 2007-2012.

Ainsi, seul l'excédent des naissances sur les décès explique la croissance démographique récente. En effet, dans l'ensemble des communes, le seul solde naturel contribue à une hausse de la population de 0,7% environ chaque année entre 2011 et 2016. Entre 2007 et 2012, c'était le solde migratoire (+0,7% par an) qui portait la croissance de la population. Cette dynamique est alors en contre-tendance par rapport à la dynamique régionale, où la croissance de la population est principalement due à un solde migratoire nettement supérieur au solde naturel.

Solde naturel et solde migratoire dans la CC BTA entre 2006 et 2011 et entre 2011 et 2016.

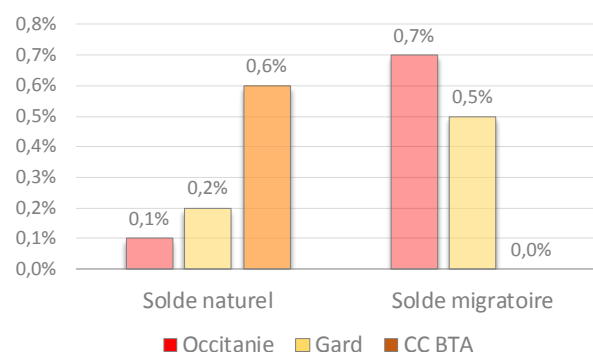


Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'info clé

“ La croissance démographique ralentit suite à une baisse de l'excédant migratoire ”

Solde naturel et solde migratoire dans la CC BTA entre 1968 et 2016



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

En Terre d'Argence, l'attractivité résidentielle en recul ?

Bien que la Terre d'Argence montre un dynamisme démographique similaire à celui constaté dans le Gard entre 2011 et 2016, la baisse de son taux de croissance dû à l'excédent migratoire constitue un point qui mérite un approfondissement. En effet, bien que la croissance démographique en Occitanie soit en léger recul par rapport à la période précédente, elle est toujours portée par l'excédent des arrivées sur les départs (solde migratoire). Cette dynamique régionale est fortement influencée par la forte attractivité résidentielle des grandes aires urbaines (Toulouse, Montpellier et les agglomérations se situant le long de la via Domitienne).

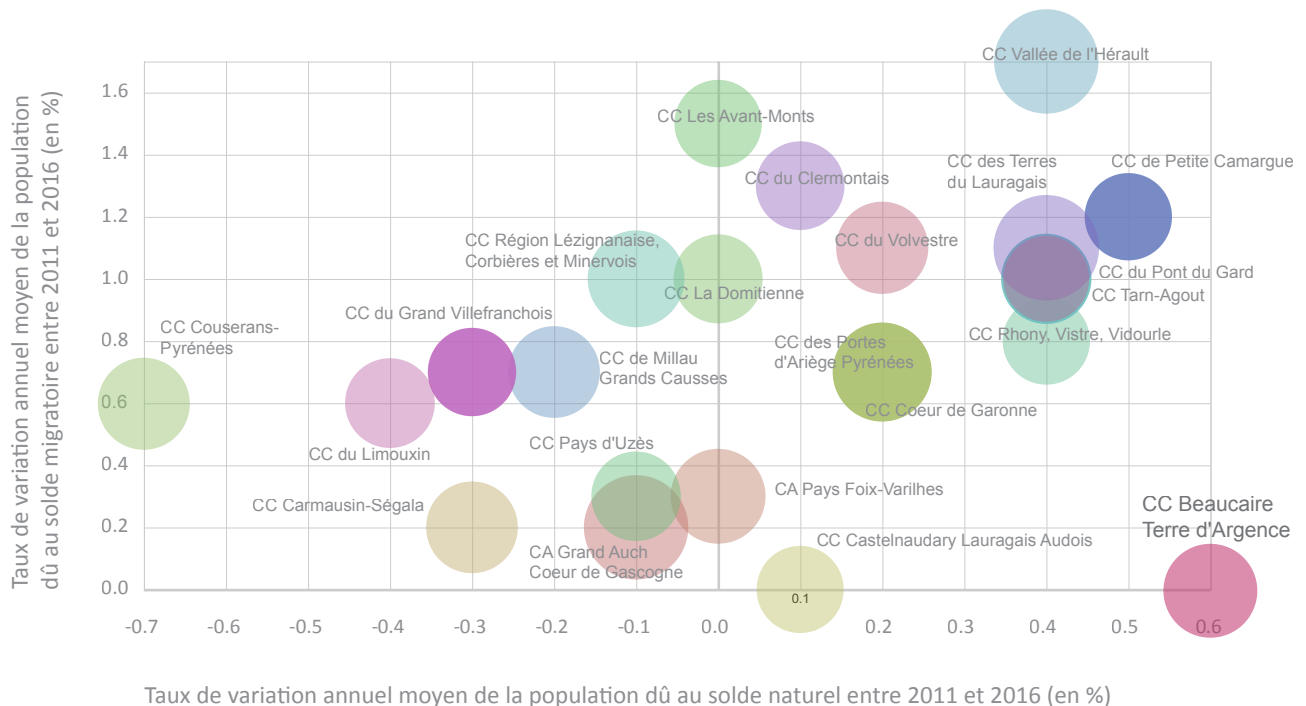
Le graphique ci-dessous montre la contribution du solde naturel et du solde migratoire dans la dynamique démographique des

intercommunalités de la région Occitanie comptant entre 25 000 et 35 000 habitants, parmi lesquelles on compte la CC BTA.

Le solde migratoire est positif pour presque tous les EPCI, ce qui reflète la dynamique régionale. Néanmoins, on peut distinguer dans le graphique deux groupes: le premier à gauche se compose d'EPCI ayant un solde naturel négatif et un solde migratoire positif, le deuxième à droite où les deux soldes sont positifs.

La CC BTA constitue un cas particulier, soit la seule intercommunalité au sein de ce groupe dont la croissance est freinée par un solde migratoire nul. L'évolution du parc et la construction de logements expliquent, pour une très large part, ce ralentissement récent de l'accroissement de la population.

Évolution récente de la population des communes constituant la CC BTA

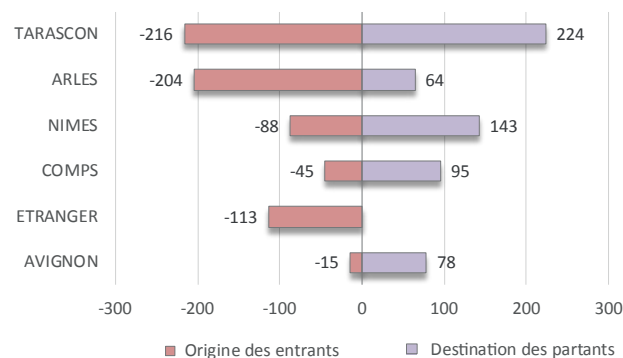


Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Le profil des nouveaux arrivants et des partants

Bien que la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées dans le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours des dernières années (à savoir, le solde migratoire) soit nul, en 2016, 1 774 personnes ont quitté la CC BTA et 1 680 s'y sont installées. Les communes qui échangent le plus avec la CC BTA sont Tarascon, Arles, Nîmes, Comps, Avignon, ainsi que l'étranger. Si les échanges avec Tarascon sont paritaires, on remarque que 12% des nouveaux habitants habitaient Arles et 7% à l'étranger. La destination préférée des habitants de la CC BTA est Nîmes, avec 143 départs en 2016 (soit 8%).

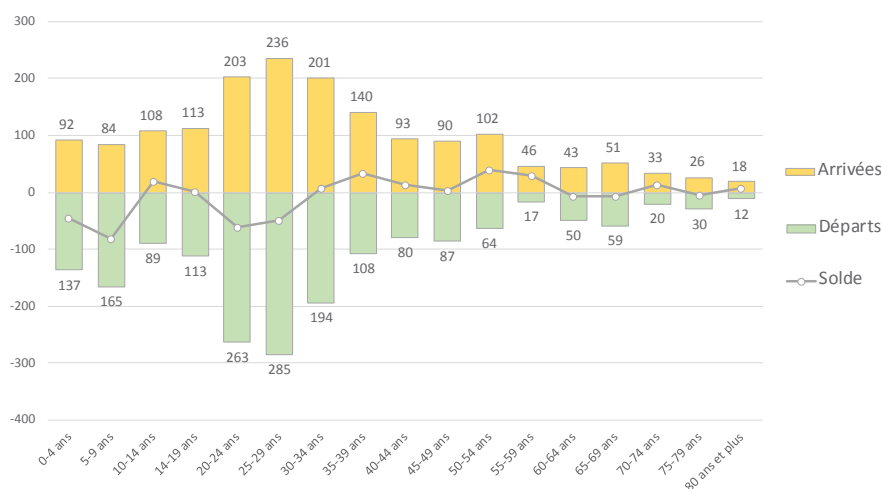
Les 6 communes qui ont échangé le plus avec la CCBTA en 2016.



Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

Nombre de personnes qui arrivent et quittent la CC BTA selon l'âge

L'info clé
Les mouvements migratoires concernent le plus souvent les jeunes et se font dans un rayon restreint



Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

Les deux tiers des nouveaux arrivants en Terre d'Argence étaient résidents dans le même département (31%) ou dans les Bouches-du-Rhône (37%), ce qui signifie que la plupart des mouvements se font dans un rayon géographique assez restreint. Quant aux départs, une fois sur trois la commune d'arrivée se situe dans le même département (33%). Un autre tiers des partants s'est installé dans les Bouches-du-Rhône (34%). En Terre d'Argence,

les enfants de moins de 10 ans et les jeunes âgés de 20 à 35 ans sont les plus mobiles. En 2016, les moins de 35 ans représentent 42% de la population, 62% des nouveaux arrivants et 70% des départs. Le solde est donc négatif pour les moins de 35 ans. Dans la même année, la CC BTA a attiré un peu plus de personnes âgées de 35 à 59 ans que celles qui l'ont quitté. Enfin, parmi les nouveaux arrivants, il y a peu de personnes âgées de 60 ans et plus.

zoom sur...

la démographie et logement

L'évolution du parc de logements : facteur cle des dynamiques démographiques

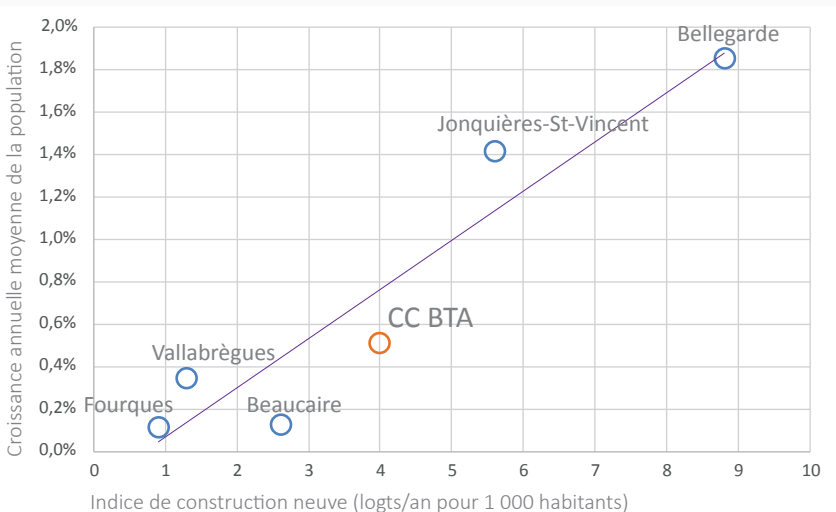
L'évolution du parc de logements est en lien avec l'accroissement de la population et sur sa répartition au sein du territoire. En effet, le nombre de logements à construire est généralement considéré comme une variable dépendante de la dynamique démographique : pour accueillir de nouveaux habitants dans un contexte territorial attractif, il faut développer le parc de résidences principales. Ainsi, on peut expliquer les différences du rythme d'évolution démographique des cinq communes qui constituent la CC BTA en le mettant en relation avec le rythme de croissance de la construction neuve*.

C'est ainsi que la baisse du rythme de croissance démographique de Beaucaire (+0,1% entre 2012 et 2017) est en lien avec un rythme de

construction faible (2,6 logements/an pour 1 000 habitants). L'approbation du nouveau PLU (fin 2018), ainsi que la réalisation du futur quartier «Sud Canal» (400 logements environ au total) devrait alors permettre à Beaucaire d'augmenter sa population pendant la période de ce deuxième PLH.

A l'inverse, Bellegarde a contribué activement au dynamisme démographique de la communauté des communes grâce à la réalisation du nouveau quartier des Ferrières notamment. Le taux de croissance de 1,8%/an entre 2012 et 2017 s'accompagne d'un indice de construction neuve élevé (9 logts/an/1 000 habitants). On constate une situation similaire à Jonquières-St-Vincent, où l'indice de construction neuve est de 5,6, pour un taux de variation annuel moyen de la population très positif (1,4%).

Lien entre la construction neuve (2010-2015) et la variation annuelle moyenne de la population (2012-2017)



Sources : Sit@adel 2010-2015 ; INSEE RP 2012 et 2017, exploitation A'U

L'info clé

La croissance de la population est freinée par un rythme de construction plus faible qu'auparavant

Note méthodologique : le lien entre démographie et habitat à l'échelle locale

L'évolution du parc de logements et des formes urbaines constitue un des facteurs clés des dynamiques démographiques.

Dans les contextes territoriaux où le marché immobilier est tendu ou plutôt tendu, l'évolution du parc de logements et de son occupation agit fortement sur le niveau de croissance démographique et sur sa répartition au sein du territoire.

C'est ainsi que la prise en compte des principaux projets de construction de logements permet d'anticiper l'évolution démographique des prochaines années dans un scénario qui doit aussi intégrer d'autres tendances comme l'amélioration du parc, l'évolution de son occupation, les tendances de densification et/ou extension du tissu urbain, le renouvellement du parc ancien, les logements vacants, les résidences occasionnelles et secondaires (en lien avec le phénomène du airbnb).

En effet, le nombre de nouveaux habitants ainsi que la nouvelle composition de la population sera fortement en lien avec les caractéristiques des logements produits, ainsi que des logements existants restés inoccupés ou ayant changé d'utilisation.

C'est ainsi qu'afin d'évaluer le lien entre la construction neuve et la croissance démographique pour l'ensemble des communes, qui sont de taille démographique très différentes, nous avons utilisé l'indice de construction neuve (nombre de logements mis en chantier annuellement pour 1 000 habitants) et le taux de variation annuel moyen de la population.

Nous avons utilisé les données Sit@del2 pour la construction concernant la période 2009-2014 et les données de population de l'Insee pour la période 2011-2016. En effet, nous avons considéré qu'il se passe généralement entre un et deux ans entre l'ouverture de chantier et l'installation du ménage dans le nouveau logement, moment à partir duquel il est susceptible d'être recensé.

L'info clé

Construction de logements et dynamisme démographique sont étroitement liés



2.2. Les ménages et leurs logements



Lorsqu'on fait une «photographie» des ménages résidant dans la CC Beaucaire Terre d'Argence, on fait plusieurs constats : leur taille continue de baisser suite à une période de stabilité ; les ménages composés d'une seule personne vivant seule sont en forte progression ; les revenus des familles monoparentales sont inférieurs à ceux des autres types de ménages. Ces évolutions produisent une augmentation du nombre des ménages qui rendent nécessaire la production de nouveaux logements (un ménage = un logement). L'évolution des ménages est aussi en lien avec l'évolution de la demande en logements. Ainsi, l'analyse montre que les deux et trois pièces à proximité des services sont actuellement les biens dont on a besoin afin de répondre aux besoins des ménages. Cependant, la construction neuve est encore trop tournée vers la réalisation d'un habitat individuel et de grandes surfaces. A partir de ces constats, le nouveau PLH définit des objectifs en termes de variété de la construction neuve visant à répondre aux besoins de tous.

Des ménages plus nombreux et plus petits

Selon la définition de l'INSEE, « de manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne».

En effet, les enfants quittent le domicile parental plus tard qu'auparavant, et ils attendent plus longtemps pour former un couple, puis ils font moins d'enfants (diminution de la taille moyenne des familles) et se défont plus souvent qu'auparavant (augmentation des familles monoparentales).

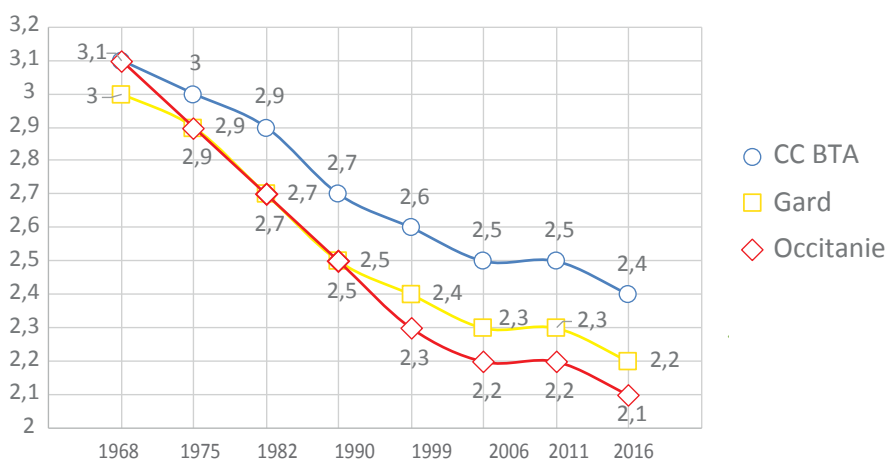
En Terre d'Argence, tout comme au niveau national, la taille des ménages diminue progressivement mais demeure plus grande qu'à l'échelle du Gard et de la région Occitanie. Cela est dû aux caractéristiques du territoire et du parc de logements, ce dernier offrant des surfaces plus importantes qu'en contexte urbain dense, à savoir des produits de logements qui

attirent les ménages avec enfants (maison individuelle avec jardin).

La diminution de la taille moyenne des ménages se traduit par une demande accrue de logements. En effet, si un ménage occupe un logement, la baisse du nombre moyen de personnes par ménage entraîne des nouveaux besoins en logements, même à population constante.

Néanmoins, cette diminution de la taille moyenne des ménages semble se stabiliser. Selon le Centre d'observation de la société : « Depuis quelques années le rythme de la diminution se ralentit, là aussi pour plusieurs raisons. La vie en solo semble se stabiliser. Le taux de divorce n'augmente plus. De plus en plus de jeunes ont du mal à accéder rapidement à un logement autonome avec un seul revenu et beaucoup doivent se contenter de rester chez leurs parents ou de vivre en colocation. La taille des familles se stabilise. Au bout du compte, la baisse du nombre de personnes par ménage est moins nette ».

Évolution du nombre de personnes composant les ménages dans la CCBTA, le Gard et en Occitanie



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'info clé

Moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements

La taille des ménages continue de baisser

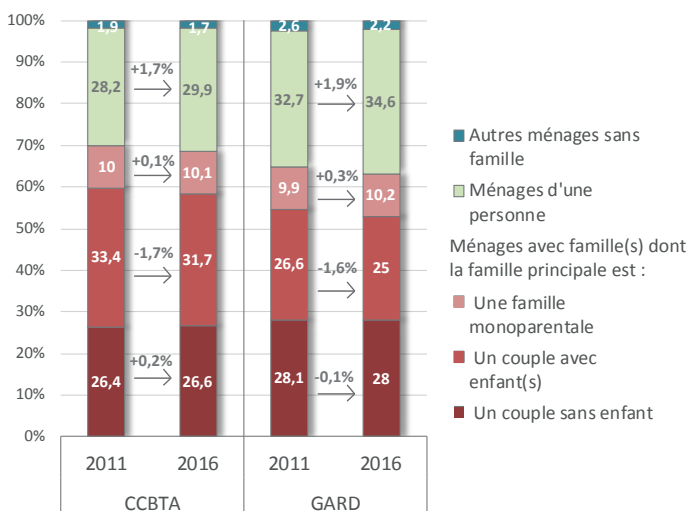
La diminution de la taille des ménages est un phénomène qui doit être expliqué à partir de l'analyse de l'évolution de la composition des ménages. Le graphique ci-dessous montre que les couples sans enfants et avec enfants représentent 58% environ du total des ménages de la CCBTA en 2016, soit 1,5% de moins qu'en 2011. Cela s'explique par une plus grande proportion de personnes vivant seules (+ 1,7% en cinq ans, voir graphique ci-dessous). En effet, les femmes vivant seules sont 2 140 en 2016, soit 375 de plus qu'en 2011 (+50 hommes vivant seuls sur la même période).

Au sein de la CCBTA, les cinq communes se caractérisent toutes pour cette diminution de la taille des ménages. Cependant, la cause n'est pas toujours la même : une augmentation

du nombre de personnes de 65 ans et plus caractérise Beaucaire (+3,7% entre 2011 et 2016), Jonquières-St-Vincent (+4,7%) et Bellegarde (+5,1) ; une progression des familles monoparentales notamment à Bellegarde (+5,8%/an), Jonquières-St-Vincent (+6,4%/an) et Vallabrègues (+7,4%/an), alors qu'elles sont légèrement en baisse à Beaucaire (-1%/an) et Fourques (-2,8%/an).

La diminution de la taille des ménages est donc principalement liée à deux facteurs : l'augmentation des ménages monoparentaux et des personnes vivant seules. Si ce phénomène est présent en Terre d'Argence, on constate la même tendance dans le Gard, où cette hausse est encore plus importante (+ 1,9% en cinq ans).

Évolution de la composition des ménages (et des familles) dans la CCBTA, dans le Gard (en %) entre 2011 et 2016.



Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

Lecture : dans la CCBTA, la part des couples sans enfants est stable entre 2011 et 2016, tandis que la proportion des couples avec enfant(s) est moins élevée en 2016 par rapport à 2011, effet d'une augmentation importante des ménages composés d'une personne vivant seule.

Chiffres clés

+80
ménages
monoparentaux

425
personnes vivant seules
supplémentaires
en 5 ans

40%
des personnes
vivant seules à 65
ans et plus

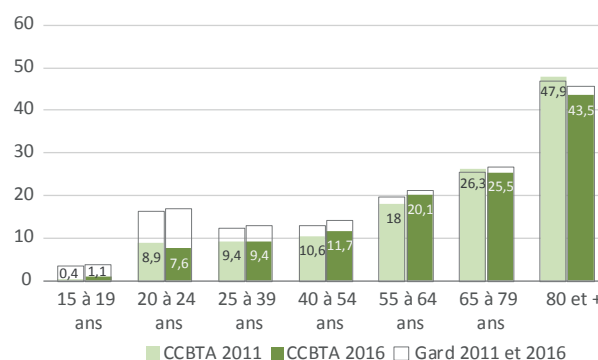
84%
des ménages
vivant seuls de
plus de 65 ans
sont des femmes

De plus en plus de personnes vivent seules

Plusieurs facteurs sont en lien avec la hausse du nombre de personnes vivant seules :

- Le premier facteur est lié à l'allongement du temps entre le départ du domicile parental et le début de la vie en couple des jeunes âgés de 18 à 30 ans. L'allongement de la durée des formations supérieures et la difficile insertion dans le monde du travail génèrent des périodes de « transition » et d'instabilité où l'on vit seul le plus souvent.
- Un deuxième facteur est sans doute celui de l'allongement de l'espérance de vie. Les personnes âgées préfèrent le plus souvent continuer à habiter chez eux suite au décès de leurs conjoints. Les femmes sont statistiquement plus concernées car leur espérance de vie est supérieure à celle des hommes. Dans la CCBTA, la plupart des personnes vivant seules ayant plus de 65 ans sont des femmes.
- Un troisième facteur est lié à l'instabilité des couples. En effet, les familles monoparentales et les parents isolés sont de plus en plus nombreux : entre 30 et 50 ans, ce sont surtout les hommes à habiter seuls car ils obtiennent rarement la garde des enfants, tandis que les femmes séparées vivent seules notamment après les 45 ans, suite au départ de leurs enfants.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge. Évolution entre 2011 et 2016 et comparaison avec le Gard.



Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

L'info clé

“ Se loger est plus difficile pour les personnes vivant seules ou les familles monoparentales à petit budget ”

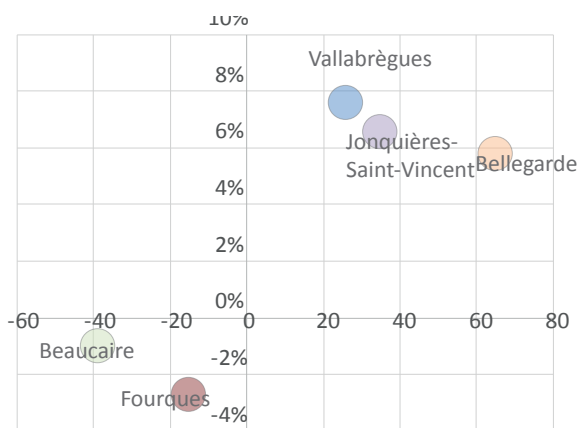


Vallabrègues, vue aérienne. (C)Maps

Les familles monoparentales représentent 10 % du total et montrent des fragilités économiques

La situation économique des familles monoparentales (composées d'un seul adulte, le plus souvent suite à une séparation) est moins favorable (graphique ci-dessous), ceci s'expliquant tout d'abord par le fait que ces ménages disposent des revenus d'une seule personne. En effet, elles connaissent plus que les autres familles des situations de précarité, nécessitant l'intervention des services sociaux et de diverses aides et prestations spécifiques ou généralistes. Les graphiques ci-dessous nous montrent en effet qu'en Terre d'Argence, la part des prestations sociales des familles monoparentales est plus élevée que celle des autres types de ménages. Cette part est particulièrement élevée à Beaucaire et à Jonquières-St-Vincent.

Évolution des ménages monoparentaux (nombre et taux d'accroissement) dans les communes de la CC BTA entre 2011 et 2016.



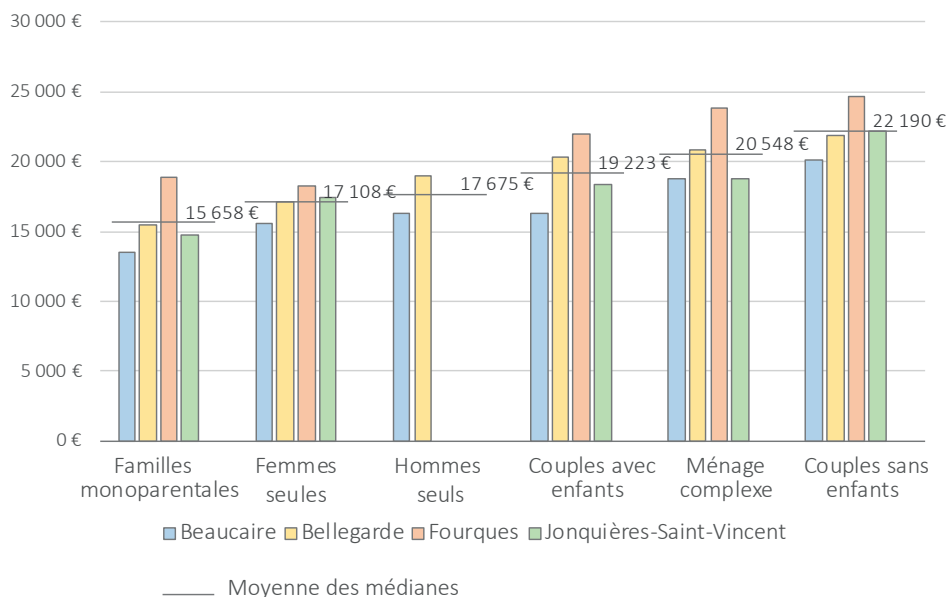
Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

Lecture : au sein de la CC BTA, l'évolution des ménages monoparentaux varie en fonction des communes. Ainsi, on observe une augmentation de la part et du nombre des familles avec un seul parent à Bellegarde, Jonquières-Saint-Vincent et Vallabrègues, tandis qu'à Fourques et Beaucaire les ménages monoparentaux ont diminué.

Disposant d'un revenu global moins important, le parent avec enfant(s) se tourne souvent vers le parc social (26% des demandes d'attribution de logement social concerne des ménages monoparentaux), tandis que les parents célibataires se tournent souvent vers le marché locatif privé comme solution provisoire, ou vers le locatif social (35% des demandes en cours concernent des personnes seules). Les situations peuvent toutefois être disparates et dépendent des conditions de départ des individus.

Les mutations de la situation des familles doivent être suivies par une politique du logement qui prend en compte les besoins en logement de nouveaux types de familles qui apparaissent : parents isolés, parentalité intégrant plusieurs divorces ou séparations, familles recomposées. En effet, ces nouvelles formes familiales : « génèrent inéluctablement de nouveaux besoins en logement, et fragilisent (par leur rapidité, la réversibilité des changements dans la sphère familiale) la situation financière et résidentielle des ménages. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant de voir que certaines situations familiales agissent sur la situation de logement des ménages de manière négative, soit comme un déclencheur de difficultés, soit comme un amplificateur de problèmes déjà existants ». La prise en compte de ces nouveaux besoins est essentielle, compte tenu de l'évolution rapide des situations familiales du territoire.

Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible par type de ménage en 2017*

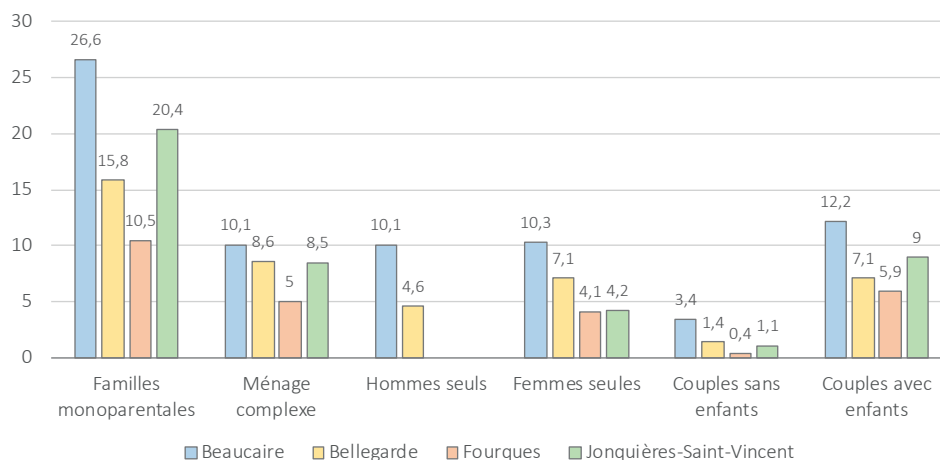


Lecture : les familles monoparentales disposent de revenus moins importants dans toutes les communes. On observe toutefois des différences sensibles entre les communes : à Beaucaire et à Jonquières-St-Vincent, les familles monoparentales disposent en moyenne d'un revenu annuel plus bas.

Sources : INSEE RP 2017, exploitation A'U

* Les données ne sont disponibles pour Vallabrègues (commune de moins de 2 000 habitants)

Part des prestations sociales (en%) par types de ménages en 2017 dans les communes de la CC Beaucaire Terre d'Argence.



Lecture : les ménages monoparentaux sont les plus concernés par ces aides car les plus fragiles économiquement. La situation est particulièrement prégnante à Beaucaire, où un peu plus d'une famille monoparentale sur quatre bénéficie de prestations sociales.

Sources : INSEE RP 2017, exploitation A'U

* Les données ne sont disponibles pour Vallabrègues (commune de moins de 2 000 habitants)

La taille des logements neufs augmente malgré le besoin de plus petites surfaces (T1 et T2)

Un logement est occupé par un ménage. Ainsi, l'augmentation du nombre des ménages génère des nouveaux besoins en logement et hébergement. La construction neuve est donc nécessaire, tout d'abord, pour maintenir la population. Par ailleurs, du fait de l'évolution de la taille et des caractéristiques des ménages, la question posée ici est : est-ce que les caractéristiques des logements récemment livrés dans les cinq communes de la CC BTA correspondent aux nouveaux besoins ?

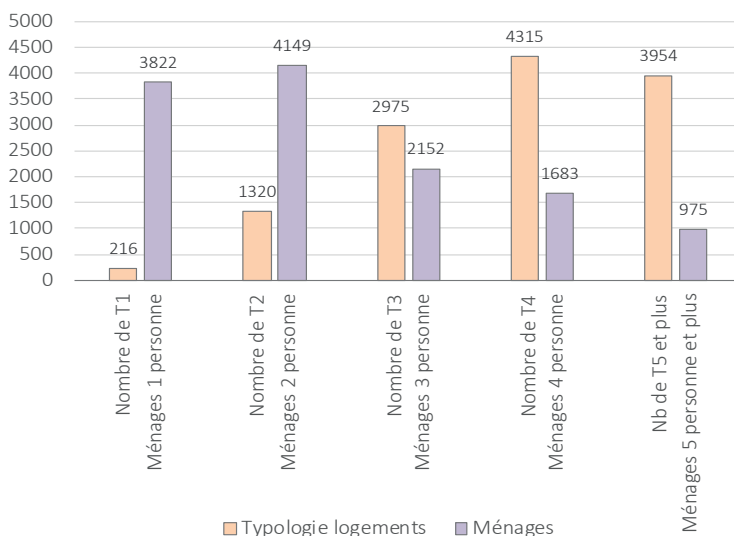
La typologie des logements existants et construits récemment répond aujourd'hui de manière partielle à la demande locale. Concernant le parc de logements existants, le graphique ci-dessous montre schématiquement la quantité de logements de 1 pièce, 2 pièces, etc. et le nombre de ménages composés d'une personne seule, 2 personnes, etc. Ce rapprochement nous permet de constater que la quantité de petites surfaces (T1 et T2) est proportionnellement inférieure par rapport

au nombre des personnes potentiellement demandeuses de ce type de produit. Etudiants, parents célibataires, jeunes actifs, personnes en difficulté, personnes âgées vivant seules sont autant de catégories qui demandent ce type de bien (dans des situations plus ou moins transitoires) car moins coûteux (loyer comme factures moins élevés) et plus faciles à gérer.

Afin de répondre à ces besoins, à savoir d'assurer la possibilité d'assurer un parcours résidentiel complet au sein du territoire, la priorité serait d'orienter une partie de la production de logements vers des plus petites surfaces, en location comme en accession à la propriété.

Or, en Terre d'Argence, la surface moyenne des logements réalisés ces dernières années se situe autour de 91 m². Il s'agit le plus souvent de maisons individuelles avec extérieur. La surface moyenne des logements livrés entre 2014 et 2019 (mis en chantier entre 2013 et 2017) augmente à l'échelle de la CCBTA, portée par Bellegarde notamment.

Analyse comparative de la taille des ménages et de la typologie des logements en 2016 dans la CC de Beaucaire Terre d'Argence

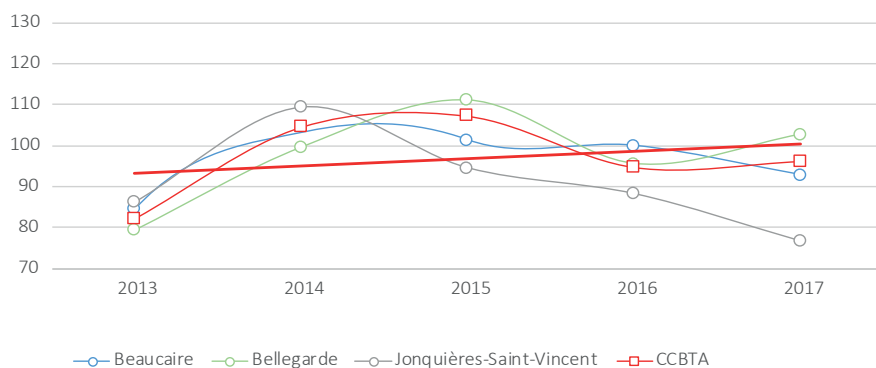


Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

L'info clé

“ Une surreprésentation des T4 et plus par rapport à la taille des ménages ”

Évolution de la surface moyenne des nouveaux logements autorisés entre 2013 et 2017 dans la CC BTA*.



Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

* A Fourques, aucun permis de construire a été autorisé sur la période.
A Vallabrègues, moins de 10 logements ont été autorisés. La donnée n'est donc pas représentative.

Lecture : la taille des logements construits entre 2013 et 2017, livrés 18 mois plus tard en moyenne, augmente au sein de la CC BTA. Néanmoins, la taille moyenne des nouveaux logements de Beaucaire et surtout de Jonquières-Saint-Vincent est en baisse. La hausse est donc liée aux surfaces des logements produits à Bellegarde.

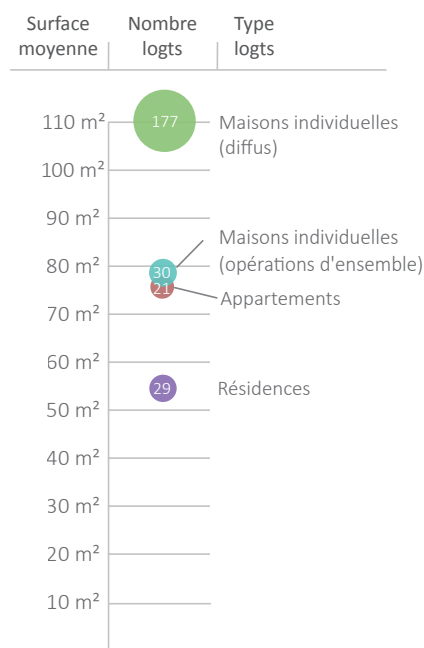
L'info clé

“ La surface moyenne des logements récemment livrés est globalement en hausse ”



La maison individuelle avec jardin demeure le produit de logement le plus recherché en Terre d'Argence. Ces biens se caractérisent le plus souvent par des grandes surfaces et des dépenses courantes plus élevées que d'autres types de logements. En Terre d'Argence, entre 2014 et 2018, 41% des nouveaux logements sont des maisons individuelles réalisées hors opérations d'ensemble, pour une surface moyenne de 109 m².

Nombre et surface moyenne des logements commencés entre 2014 et 2018 dans la CC BTA.



Des parcours résidentiels complexes génèrent des besoins en logements de toute taille

Les grandes tendances socio-économiques et démographiques décrites dans le paragraphe précédent influent sur la demande de logement : le vieillissement de la population et l'allongement de la durée moyenne de vie, la décohabitation tardive des jeunes de leur domicile parental, liée à l'allongement de la durée des études et à une plus difficile insertion professionnelle, l'augmentation du nombre des séparations et de jeunes célibataires, la baisse du nombre de naissances. Certains de ces phénomènes s'accompagnent inévitablement de modifications du niveau de vie des ménages qui génèrent des situations souvent difficiles, qui peuvent être transitoires ou, parfois, de longue durée. Ces facteurs contribuent à augmenter le nombre de ménages et le nombre de différentes phases de vie des individus, donc le nombre et la typologie de logements nécessaires pour répondre à une demande complexe.

Un parcours résidentiel reflète la succession des logements occupés par un individu tout au long de sa vie. Les principaux déterminants d'un parcours résidentiel peuvent être regroupés en trois grands domaines étroitement liés et interdépendants : la sphère professionnelle, la vie familiale, l'inscription dans le contexte local. Le premier thème renvoie à l'éclatement progressif des formes familiales traditionnelles, à savoir une augmentation constante des familles avec ou sans enfants, des familles monoparentales et des parents célibataires, des personnes vivant seules (retraités mais pas seulement), des familles recomposées. On observe aussi, à l'échelle nationale, l'émergence de nouvelles formes de cohabitation comme les colocations étudiantes et de jeunes actifs. On peut observer dans le graphique ci-dessous que les niveaux de revenus de ces différents ménages peuvent varier considérablement.

Exemple de parcours résidentiel complexe

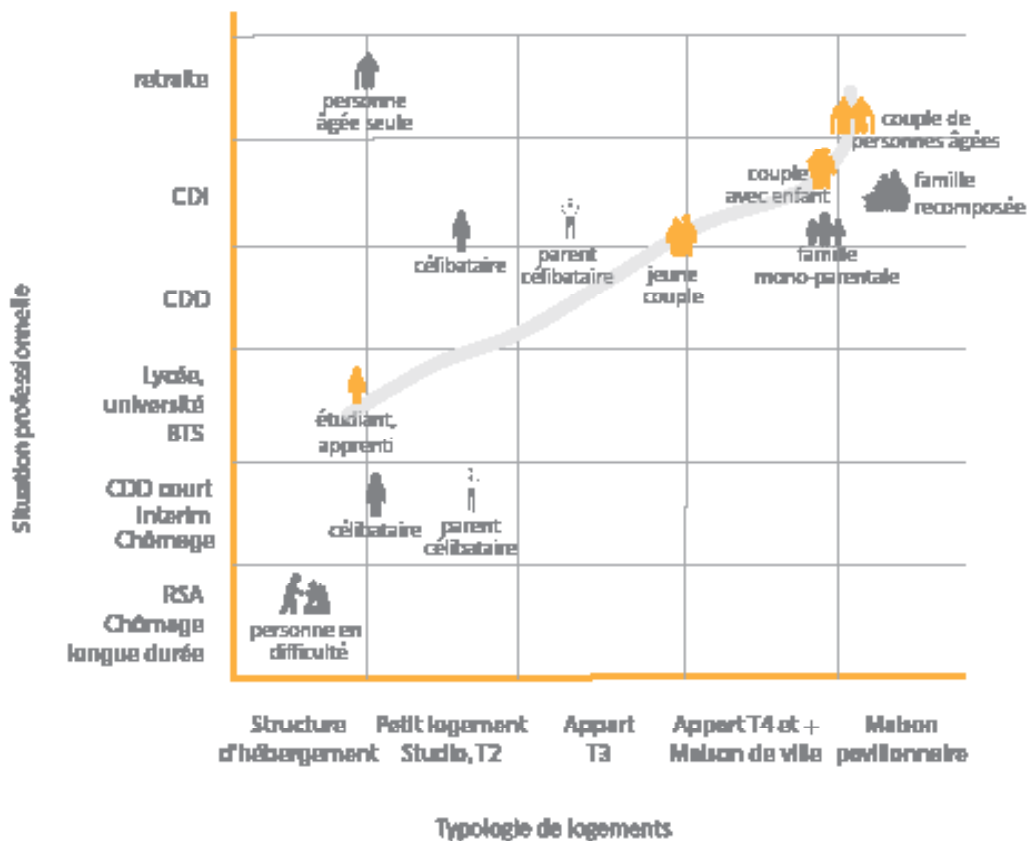
Le nombre de « séquences de vie » des ménages, c'est-à-dire le nombre d'étapes vécues par les individus en termes d'appartenance à un ménage, s'est multiplié. Si le parcours « traditionnel » prévoit trois seules séquences de vie (correspondant à deux logements), on pourrait faire l'exemple plus complexe d'un individu qui part de son domicile familial pour effectuer un stage et ensuite obtient un CDD court (2) ; il est ensuite embauché en CDD, il forme un couple et les deux décident d'acheter une maison individuelle avec jardin en prévision de la naissance d'un enfant (3) ; suite à la naissance, le couple divorce et le parent célibataire qui n'a pas obtenu la garde de l'enfant cherchera à se loger à proximité mais dispose de faibles ressources. Dans un premier temps, il se

tournera vers la location d'un petit logement (4) ; l'individu reforme un couple avec un partenaire avec enfants et les rejoindra dans leur maison (5) ; les enfants quittent le domicile parental et décident de s'installer en ville à proximité des services (6) ; l'individu vieillit, devient veuf et a besoin d'adapter son logement à sa perte d'autonomie (on assiste à une volonté affirmée des personnes vieillissantes de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement autonome, qu'il s'agisse de leur domicile d'origine ou non).

Ces 6 séquences de vie correspondent donc à 6 besoins successifs en matière de logement.

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Schéma représentant les possibles parcours résidentiels des ménages



Typologie de ménages

- En orange = profils « traditionnels »
- En gris = profils en augmentation

Parcours résidentiel « linéaire »

Urb'Alé

“ L’augmentation des nouveaux ménages engendre des besoins supplémentaires de logements, notamment en petites surfaces. ”

Les changements familiaux et/ou professionnels jouent aussi un rôle dans les mobilités résidentielles : le niveau de revenus et l'environnement familial. Le revenu est en lien avec l'emploi mais aussi avec la situation familiale (par exemple : en cas d'héritage ou de charges familiales à supporter). L'environnement familial peut être, quant à lui, important en termes de valeurs transmises et de choix en termes de proximité de sa propre famille.

D'autres facteurs sont liés avec la situation professionnelle des ménages. Les déménagements sont souvent perçus comme un moyen, pour les actifs, de bénéficier d'opportunités d'emploi sur des marchés locaux du travail situés le plus souvent loin de leur domicile initial. Ceci est souvent le cas des jeunes qui saisissent des opportunités et qui ont moins de contraintes familiales. Au niveau national, on constate aussi un départ plus tardif des jeunes de leur domicile parental, dû à l'allongement de la durée des études et à une insertion professionnelle plus longue et moins linéaire ;

L'augmentation du chômage et des situations d'emploi précaire interviennent aussi dans le parcours résidentiel. Le choix du logement est lié à la situation professionnelle et à la stabilité du contrat, qui peuvent générer une précarité résidentielle ou des besoins spécifiques (location saisonnière, télétravail, accès à la fibre internet, etc.).

Les choix résidentiels sont en lien non seulement avec les trajectoires familiales et économiques

des ménages, mais aussi avec leur inscription dans le contexte local. Il s'agit ici de prendre en compte la grande complexité des choix opérés par les ménages en fonction de l'évolution de leur statut socio-économique et du moment du cycle de vie dans lequel ils se trouvent. Même s'il est extrêmement difficile d'appréhender avec précision ces choix (une étude spécifique serait nécessaire), on remarque que : un grand nombre de familles avec enfants privilégient le périurbain pour la possibilité d'habiter une maison individuelle, ainsi que pour sa tranquillité, ou encore en termes de choix de l'école pour les enfants ; les étudiants préfèrent un cadre de vie urbain où se trouve une offre de studio en location ; les ménages aisés semblent suivre des logiques de groupes sociaux qui dépassent la stricte problématique du logement.

Le rôle que ces facteurs jouent sur les parcours résidentiels des habitants de la CC BTA devient de plus en plus important. En effet, la Terre d'Argence s'est profondément transformée au cours des dernières décennies avec le développement d'un habitat individuel qui a attiré en particulier des jeunes couples d'actifs et des familles avec enfants. La réponse à ces nouveaux besoins doit être forte afin de garder sur le territoire les ménages qui ne trouvent pas de solutions adaptées de logement.





L'essentiel

Constats

- Le rythme de la croissance démographique ralentit à cause d'une somme nulle entre les sortants et les entrants dans le territoire.
- La croissance de la population est freinée par un rythme de construction plus faible qu'auparavant.
- L'augmentation des prix de l'immobilier est aussi un frein pour l'accueil de nouveaux ménages.
- La taille des ménages se réduit de plus en plus. Moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements.
- Les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires et le nombre de ménages monoparentales et vivant seuls augmente.

Enjeux

- Regagner en attractivité résidentielle avec une offre nouvelle capable de répondre aux attentes des nouveaux ménages.
- Produire plus de logements afin de limiter les effets de la pression de la demande sur l'offre, qui se répercute sur les prix de l'immobilier.
- Développer une offre adaptée aux ménages vivant seuls et aux familles monoparentales : des T2 et T3 en accession aidée comme en location.
- Maintenir et attirer les jeunes actifs sur le territoire avec une offre en logements adaptée à leurs attentes et besoins.

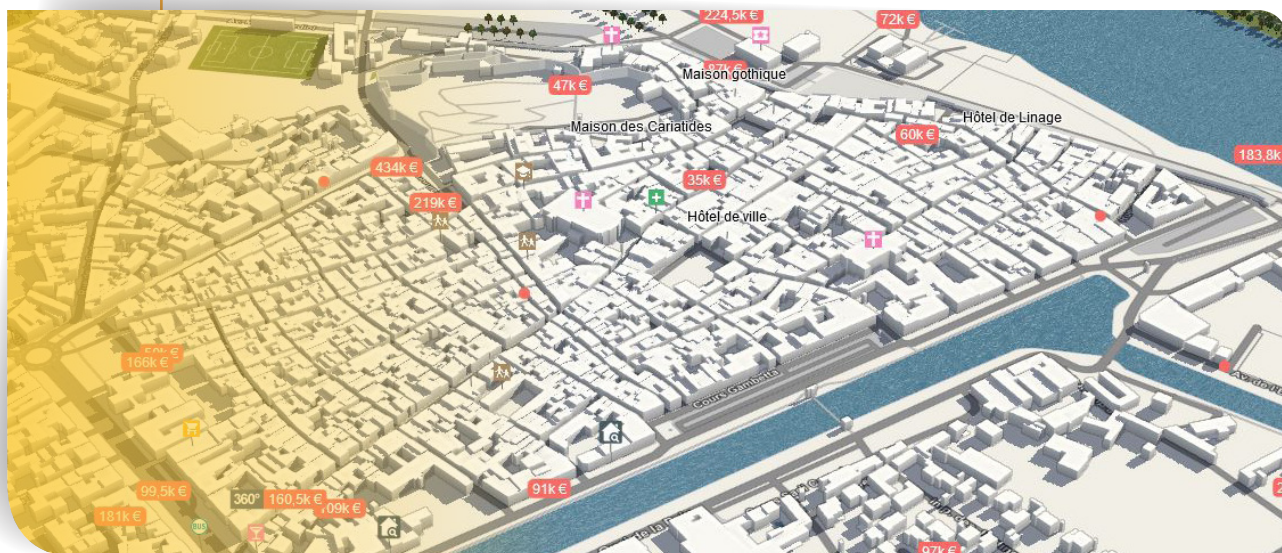
Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

3

La construction et le marché immobilier

3.1 | Marché immobilier et capacités financières des ménages



En Terre d'Argence, on constate une baisse du rythme de construction de nouveaux logements ces dernières années. Malgré une reprise timide de la construction (+8% entre 2014 et 2018, soit 112 mises en chantier en 2018), le niveau moyen est loin de ce que l'on constatait avant 2014 (246 mises en chantier en moyenne entre 2010 et 2013). Ceci est notamment dû à la chute de la production de logements collectifs, et la seule maison individuelle n'a pas permis d'atteindre le niveau de construction précédent.

Il existe un lien fort entre la construction neuve de logements et l'accueil de nouveaux habitants. En effet, en Terre d'Argence, plus on construit, plus on attire de nouveaux ménages d'actifs notamment (le logement social étant destiné notamment aux habitants de la CCBTA). On en déduit donc que la baisse du taux de croissance de la population est en lien avec cette carence d'offre nouvelle.

L'effet pervers de cette baisse de la construction, faute d'offre, est le risque d'une augmentation généralisée des prix des maisons d'occasion et des terrains à bâtir, ce qui ne permettrait plus la solvabilisation des jeunes ménages d'actifs.

Une dynamique de construction en fort recul, en lien avec la moindre disponibilité du foncier constructible

La construction neuve a perdu une partie de son dynamisme ces dernières années. Depuis 2008, le rythme moyen annuel de construction de logement a connu un fort ralentissement. En effet, les logements mis en chantier entre 2008 et 2012 étaient de 153 en moyenne par an, tandis qu'ils sont de 85 entre 2013 et 2017, soit une réduction de moitié de la production neuve. La situation est similaire pour ce qui concerne les nouveaux logements autorisés, qui étaient en moyenne de 244 par an sur la période 2008-2012, puis de 128 entre 2013 et 2018.

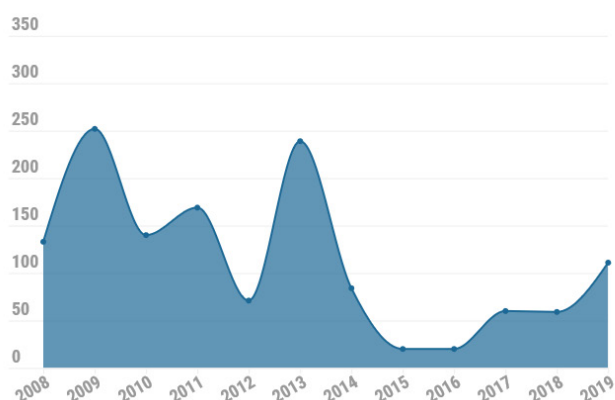
Le nombre de permis de construire autorisés est arrivé à son point le plus bas en 2014, avec 82 permis autorisés. Depuis, la CCBTA a vu le nombre des permis autorisés progresser entre 2015 et 2017, pour ensuite baisser légèrement

en 2018. La raison de la forte baisse du volume de mises en chantier est à rechercher dans la raréfaction du foncier constructible, en lien avec des documents d'urbanisme offrant peu de capacités résiduelles (espaces potentiellement constructibles).

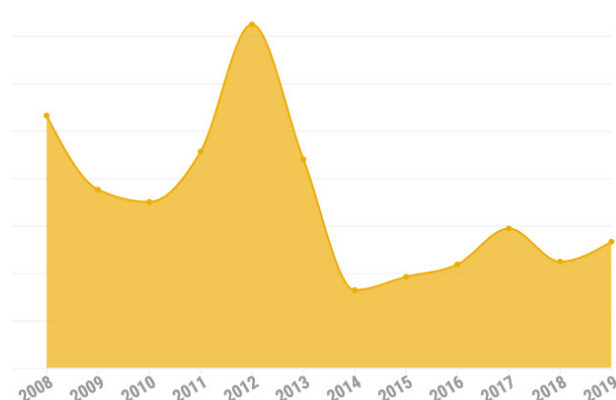
On observe un léger recul des permis autorisés en 2018. Cette baisse est probablement liée à la limitation du financement en prêt à taux zéro dans le neuf dans les zones C et B2 à partir de 2018, où le montant y a été divisé par deux. Le PTZ étant très utilisé par les ménages souhaitant s'installer à Beaucaire et à Bellegarde ces dernières années, la limitation du PTZ a désolabilisé certains ménages d'actifs souhaitant s'installer dans le territoire.

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans la CCBTA entre 2008 et 2017

Logements commencés



Logements autorisés

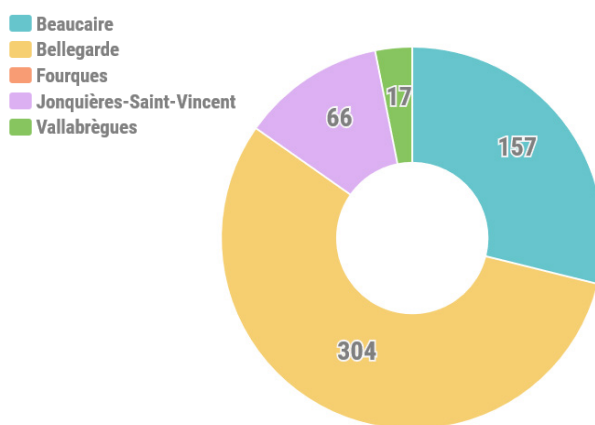


Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

Une dynamique de construction qui s'est ralentie sur la dernière période et qui s'est reconcentrée sur Bellegarde

Entre 2015 et 2019, 544 nouveaux logements ont été autorisés sur Beaucaire Terre d'Argence, soit 109 logements en moyenne par an. L'objectif du PLH étant de 1 375 nouveaux logements sur la période 2015-2020, soit 230 logements/an, l'objectif aura été atteint à 50% environ. Les nouveaux logements programmés dans le territoire de la CCBTA entre 2015 et 2017 sont localisés à 55% à Bellegarde, 29% à Beaucaire, 12% à Jonquières, 4% à Vallabrègues, tandis qu'aucun logement n'a été construit à Fourques. A Beaucaire, si la production de logements était de 140 logements/an entre 2005 et 2009 et de 113 logements/an entre 2010 et 2014, elle est de seulement 32 logements/an entre 2014 et 2018. Les causes de cette forte baisse sont à rechercher dans la raréfaction des capacités résiduelles du PLU. Toutefois, la récente approbation de son document d'urbanisme (21 décembre 2016) couplée avec la future réalisation de la Z.A.C. Sud Canal (400 logements), seront capables de relancer le développement de l'offre nouvelle en logements. En effet, le PLU est généralement révisé quand les capacités foncières se font rares. Par conséquent, la période de révision est généralement marquée par une faible production, tandis que la période qui suit son approbation est caractérisée par un dynamisme positif.

Répartition de la construction neuve (tot. 2014-2018) parmi les communes de la CCBTA

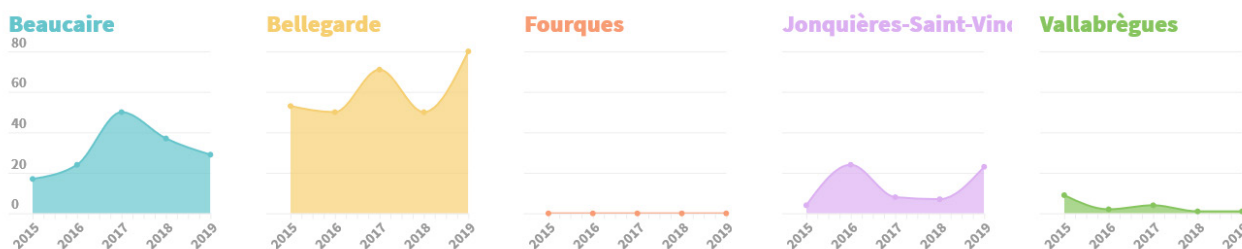


Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

À Bellegarde, ces dernières années ont été marquées par la réalisation de la Z.A.C. des Ferrières, qui correspond à elle seule à plus de la moitié de la production globale de logements de la CCBTA. Les ressources foncières constructibles étant presque épuisées, la révision de son PLU a été lancée afin de poursuivre la dynamique de construction de ces dernières années.

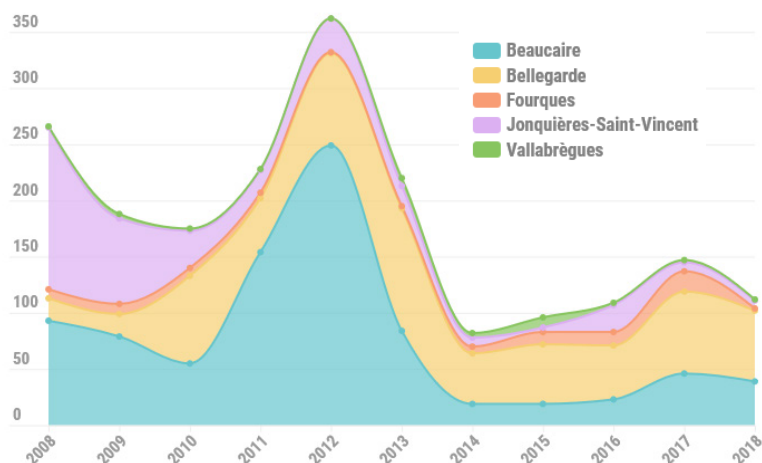
Enfin, de manière générale, on constate que les communes de Beaucaire et de Bellegarde portent alternativement le dynamisme de la

Évolution annuelle des logements autorisés dans les communes de la CCBTA entre 2014 et 2018



Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

Evolution du nombre de nouveaux logements autorisés dans les communes de la CCBTA entre 2008 et 2018



Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

L'info clé

“
La programmation de nouveaux logements a été divisée par deux ces dix dernières années
”

construction neuve de logements selon les capacités résiduelles et les calendriers de leurs projets et de leurs documents d'urbanisme. Le graphique ci-dessus montre qu'en effet la production de logements à Beaucaire a augmenté sensiblement entre 2011 et 2013, effet de la révision du PLU.

À Jonquières-Saint-Vincent, la production a été assez faible ces 5 dernières années, ses capacités résiduelles étant limitées. En effet, son PLU a été approuvé en 2007 et n'a offert que peu de disponibilités foncières hormis des zones AU qui seront urbanisées à plus long termes. Il faut toutefois rappeler que, suite à l'approbation de son PLU, 303 logements ont été mis en chantier en 5 ans, entre 2008 et 2012. Le PLU de Jonquières est actuellement en phase de révision, ce qui permettra d'augmenter la capacité de cette commune à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH.

Quant à Fourques, l'absence de construction

est due au Plan de prévention des risques inondation (PPRI). En effet, le PPRI n'autorise pas de nouvelles constructions avant la réalisation des travaux de renforcement de la digue du Rhône. Ces travaux ont été finalisés en 2019 mais aucun nouveau logement pourra être autorisé avant la révision du document de prévention du risque inondation. Un nouveau document d'urbanisme devra ensuite être élaboré afin de prendre en compte les éléments du nouveau PPRI. La réalisation de nouveaux logements pourrait passer dans cette commune par une intervention sur l'existant, qui permettrait de répondre à minima aux besoins endogènes des habitants.

Avec 17 logements autorisés en 3 ans, Vallabrègues a largement dépassé son objectif de construction. De nouveaux logements ont été réalisés malgré des capacités résiduelles réduites et une limitation du potentiel constructible imposé par le PPRI.

Une évolution de la construction neuve comparable à celle des EPCI gardois de taille similaire

La comparaison de l'évolution du volume annuel des permis de construire autorisés entre la CCBTA et les autres EPCI de taille comparable du département nous permet d'observer à la fois ce qui relève de la tendance générale de l'activité de production de logements et ce qui constitue la particularité du territoire.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du nombre de permis de construire autorisés pour la réalisation de logements (toute utilisation confondue) et nous permet d'observer les tendances respectives (croissance ou baisse).

En général, tous les EPCI ont connu une baisse du volume des permis autorisés en 2014 et/ou en 2015. Cette baisse a été suivie par une reprise timide de l'activité en 2016 et 2018, puis d'une nouvelle baisse de nouveaux permis de construire en 2018.

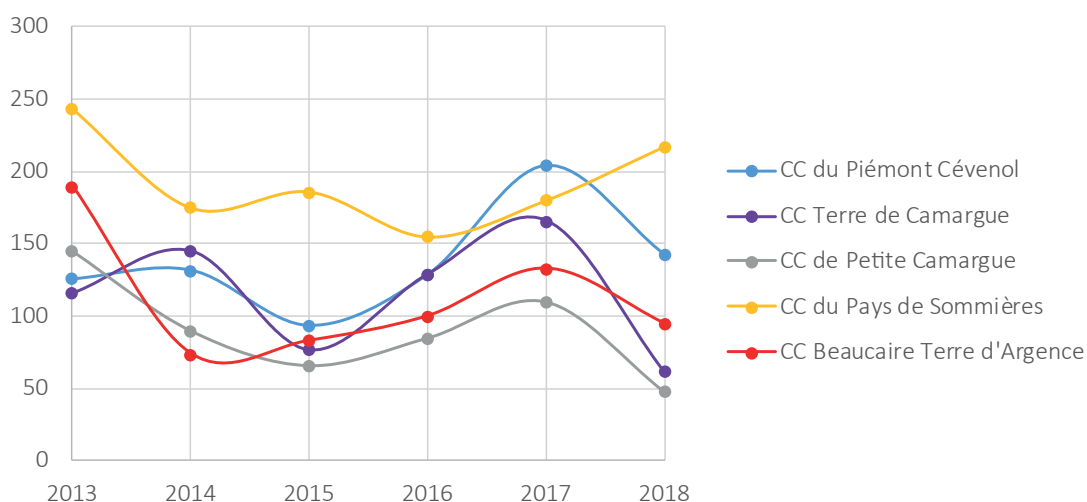
Par rapport aux autres EPCI, la baisse de la construction neuve constatée en Terre d'Argence de 2014 est la plus importante, quantitativement et aussi proportionnellement.

Cela dépend du poids que Beaucaire et Bellegarde ont sur la tendance globale. La répartition de la construction neuve est plus équilibrée et moins dépendante d'une ou deux communes dans d'autres EPCI qui comptent un nombre plus important de communes. Quissac, par exemple, représente en moyenne 20% de la construction neuve de la CC du Piémont Cévenol ces dernières années.

La CCBTA se caractérise aussi par une moindre proportion de construction de logements à destination de résidence secondaire. En effet, la construction neuve dans le Pays de Sommières et la CC Terre de Camargue est plus dépendante de la demande externe.

Enfin, les prix des logements dans la CCBTA demeurent parmi les plus attractifs du département si l'on considère sa situation en termes de proximité aux polarités urbaines principales (Nîmes, Arles) et secondaires (Beaucaire), soit la disponibilité de services et d'équipements urbains.

Évolution annuelle des logements autorisés dans la CCBTA et d'autres EPCI comparables du Gard



Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

La construction neuve reste majoritairement dédiée à la production de maison individuelle et à l'offre en accession

La maison individuelle constitue le produit le plus recherché

L'activité de constructions neuves en individuel est assez régulière depuis 2008. Les nouvelles maisons autorisées annuellement sont de 120 en moyenne, dont 37 réalisées au sein de lotissements. On observe des « pics » de production d'environ 150 maisons avant 2011, puis en 2013 et en 2017.

Le nombre de maisons individuelles autorisées ne varie pas autant que celui des logements collectifs (des appartements pour la plupart), où l'on observe des pics liés notamment aux opérations d'ensemble réalisées à Beaucaire avant 2008 et entre 2011 et 2013.

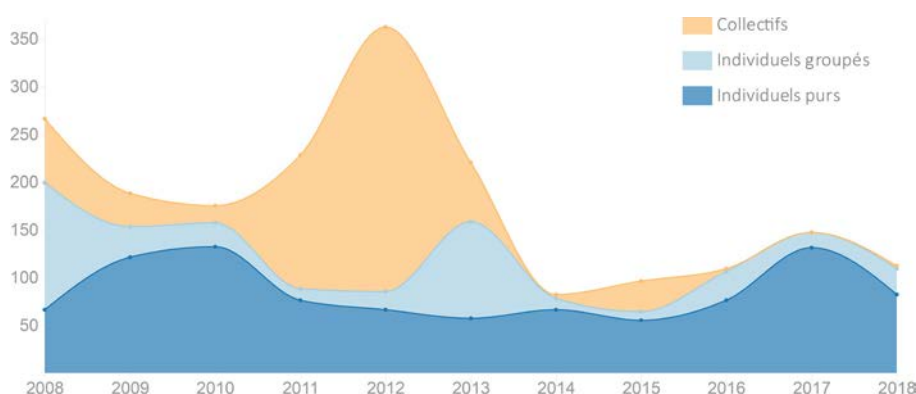
L'habitat individuel en Terre d'Argence représente en moyenne 68 % des constructions totales de 2008-2018. Cette part était inférieure entre 2008 et 2014, quand la production de logements collectifs représentait 42 % du total. Toutefois, les réserves foncières constructibles

sont de plus en plus rares et une montée des prix du foncier n'est pas exclue dans un futur très proche, ce qui ne permettrait plus à un grand nombre de ménages l'accession à la propriété, même en disposant du PTZ (qui finance désormais 40% du montant du prêt).

La construction de logements collectifs en forte baisse

En Terre d'Argence, si l'activité de l'individuel constitue le véritable marché « régulateur » pour le territoire, l'activité en collectif présente des pics sur certaines années, soulignant son rôle d'activité complémentaire et d'opportunité. En effet, c'est lorsque le marché a été « le plus haut », avant la crise de 2008, que la production d'appartements présente des pics. Depuis 2011, on observe un regain d'activité du collectif alors que l'individuel baisse d'un tiers mais reste assez stable autour de la moyenne de 120 logements/an.

Évolution annuelle des logements autorisés et commencés dans la CCBTA entre 2013 et 2018



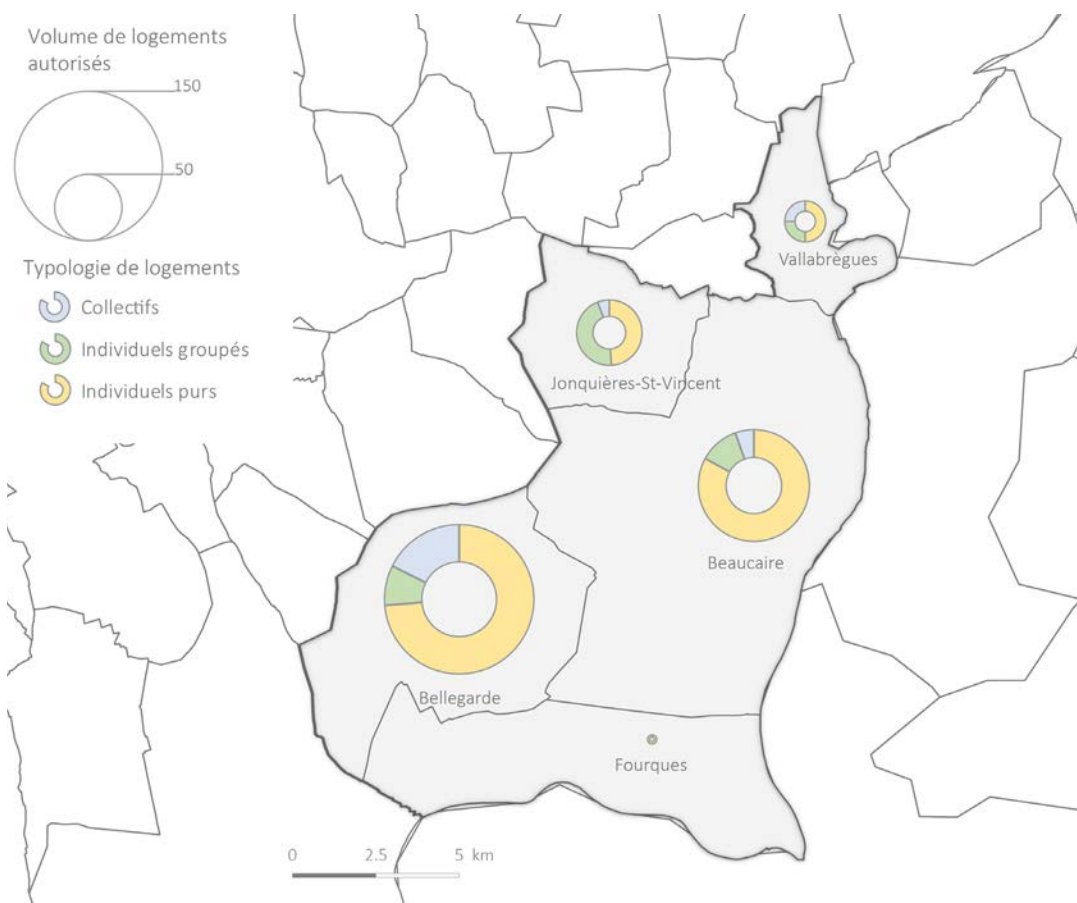
Source : SITADEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U
Réalisé avec Flourish

Un besoin de construire plus de logements collectifs

Ces données démontrent que pour que la production de logements soit suffisante pour accompagner une croissance démographique de 1 % (ou plus), le marché doit à nouveau être porté par une progression des programmes et des constructions en collectif. Cependant, peu d'opérations immobilières en collectif ont vu le jour pendant la période du premier PLH. Il s'agit de la réalisation de logements sociaux et en résidence senior dans les communes de Beaucaire et de Bellegarde. La production en petit collectif permettrait de réduire la part du foncier dans le budget d'acquisition des ménages.



Évolution annuelle des logements autorisés dans la CCBTA entre 2014 et 2018



Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

Note méthodologique



L'analyse de l'évolution de la construction neuve s'appuie essentiellement sur la base de données Sitadel2, mise à disposition par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - SOeS à partir des informations communiquées par les services instructeurs des permis de construire des collectivités locales.

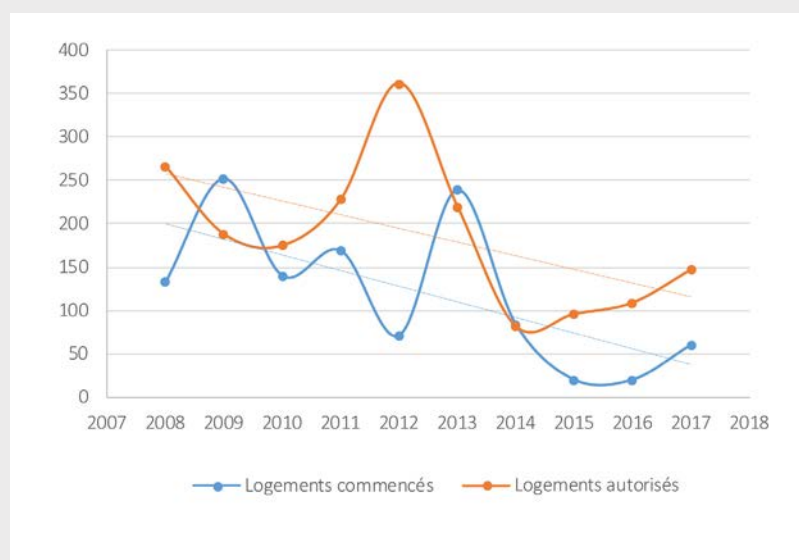
Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut : permis autorisés et les permis mis en chantier.

La base Sitadel2 affiche les permis de construire « en date de prise en compte » et ceux « en date réelle ». Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises

en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Elles doivent être privilégiées aux séries en date de prise en compte pour les études locales, au niveau de la commune ou de l'EPCI.

Nous avons choisi d'analyser la série des PC autorisés en date réelle, même si la série des permis mis en chantier est à privilégier. Ce choix est dû au fait que la comparaison des différentes séries montre une forte sous-estimation des mises en chantier (cf graphique ci dessous). Les informations issues de l'enquête du terrain correspondent mieux à la série des permis autorisés.

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans la CCBTA entre 2008 et 2017



Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

L'info clé

“ La série des permis autorisés a été privilégiée car les mises en chantier semblent sous-estimées dans la base de données Sitadel2 ”

zoom sur...

les grands projets d'habitat

Le quartier des Ferrières à Bellegarde

La ZAC des Ferrières constitue le plus grand projet en termes de réalisation de logements pendant la période du premier PLH. Elle s'articule en deux phases, dont la deuxième est en cours d'achèvement.

Pour ce qui concerne l'habitat, les objectifs de l'aménagement de la ZAC des Ferrières étaient d'assurer la mixité urbaine et favoriser la mixité sociale, ainsi que de répondre aux besoins en termes de logements et d'équipements publics. La ZAC a ainsi donné lieu à un nouveau quartier d'habitat résidentiel et d'équipements publics. Ce projet d'aménagement d'ensemble a été réalisé dans le respect de la politique communale en matière d'urbanisation, la finalité étant celle de maîtriser la forte pression foncière que subit la commune.

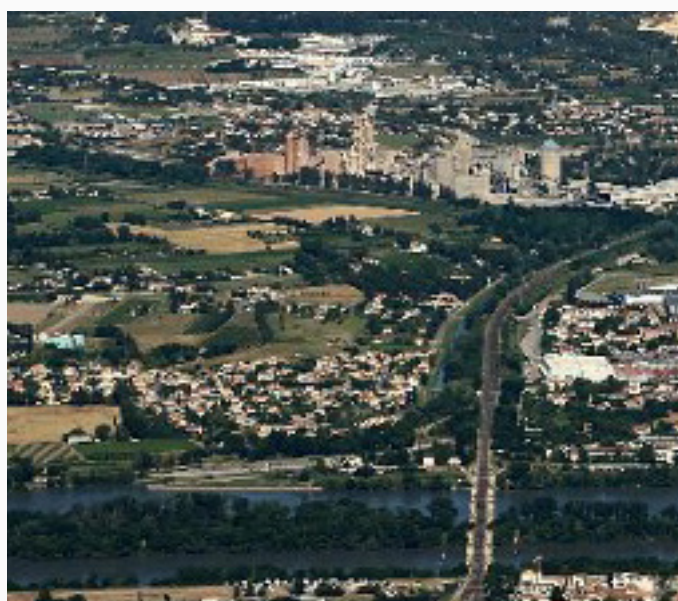
Le nouveau quartier s'étend sur une surface d'environ 38,8 hectares, 550 nouveaux logements dont 20% de logements sociaux et une maison en partage, bien que Bellegarde ne soit pas une commune concernée par l'article 55 de la loi SRU.

La maîtrise du projet a permis de promouvoir une diversité des formes urbaines (collectifs, intermédiaires, individuels) ainsi qu'une mixité de produits de logements (accession, location). En outre, le quartier intègre des nouveaux commerces, équipements publics, ce qui génère une mixité fonctionnelle.

100 logements complémentaires dont également en projet sur le site.



Le quartier «Sud Canal» à Beaucaire



Fin 2018, la Mairie de Beaucaire a envoyé en préfecture le dossier de création de la ZAC Sud Canal, un projet à caractère principalement de logement sur une surface d'environ 4 ha au sud de son canal et de son centre ancien.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 400 logements pour une surface de plancher totale d'environ 29 000 m². Le dossier de création de la ZAC indique qu'en fonction du marché, ces logements seront répartis comme suit :

- 65% de logements en accession libre, soit environ 270 logements collectifs à destination de propriétaires occupants ou en investissement locatif, pouvant inclure des logements seniors ;
- 25% de logements sociaux, soit environ 100, en accession (PSLA) et en location ;
- 10% à destination des touristes (hôtellerie), soit entre 40 et 60 unités.

Le début des travaux de démolition des friches est prévu pour le premier semestre 2020 et sera suivi de la première phase de construction des logements.

Si l'on considère une taille moyenne de 2,2 personnes par ménage, le nouveau quartier devrait pouvoir accueillir 800-850 habitants. La croissance de la population étant proche de zéro ces dernières années (due à un solde entrées/sorties nul), on estime que ce projet seul pourra générer à lui seul une croissance moyenne annuelle de la population comprise entre 0,6% et 0,7% à horizon 2026.

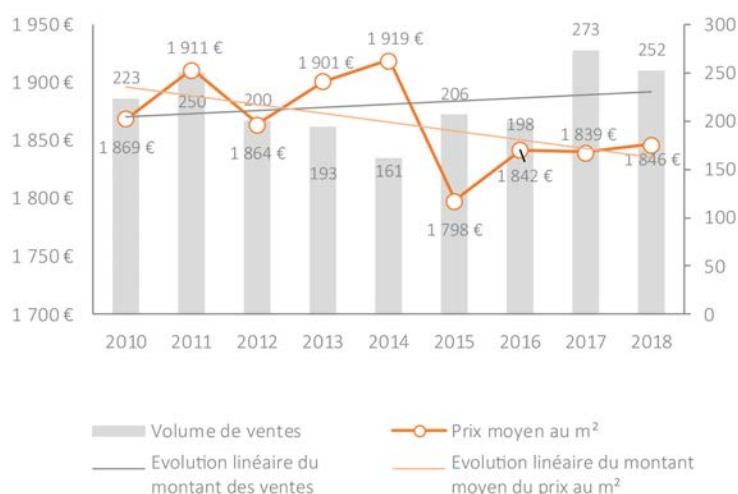
Le marché des ventes de logements d'occasion

Un marché des logements en légère hausse à l'échelle de la CCBTA

Avec plus de 250 ventes immobilières, le volume de transaction de biens d'occasion est reparti légèrement à la hausse en 2017-2018, suite à une période (2012-2016) où le montant des ventes était de 200/an en moyenne. La faiblesse des taux d'intérêt, qui s'élevaient en moyenne à 1,19% en 2019, génère un environnement favorable à la vente des biens immobiliers d'occasion. Avec 273 transactions, l'année 2017 a été particulièrement favorable, une situation qui poursuit en 2018 malgré une petite baisse (252 ventes).

Le volume des ventes ne devrait pas s'infléchir si les taux d'intérêt demeurent attractifs pour les particuliers ainsi que pour les investisseurs. L'année 2020 sera une exception à cause du ralentissement de l'activité du secteur dû à la crise sanitaire, mais les taux devraient continuer

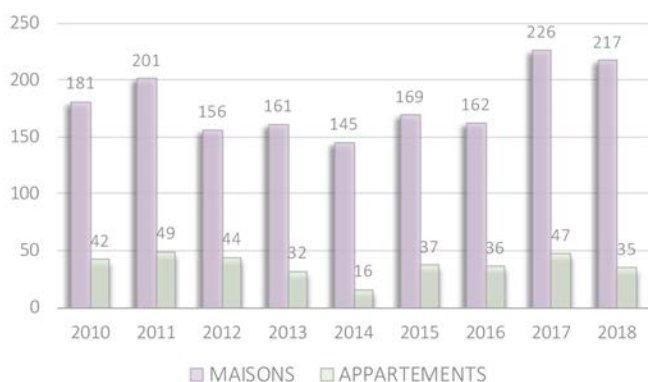
Évolution des ventes de et des prix des logements (maisons et appartements) dans la CCBTA entre 2010 et 2018



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

à rester bas en 2021 (la dernière baisse du taux directeur de la BCE de 0.15% à 0.05% de mars 2020 pourrait aussi pousser les taux des crédits immobiliers à la baisse).

Volume de ventes de maisons et appartements dans la CCBTA entre 2010 et 2018



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

L'info clé

“ Une augmentation du volume des ventes en 2017, une baisse mesurée en 2018 ”

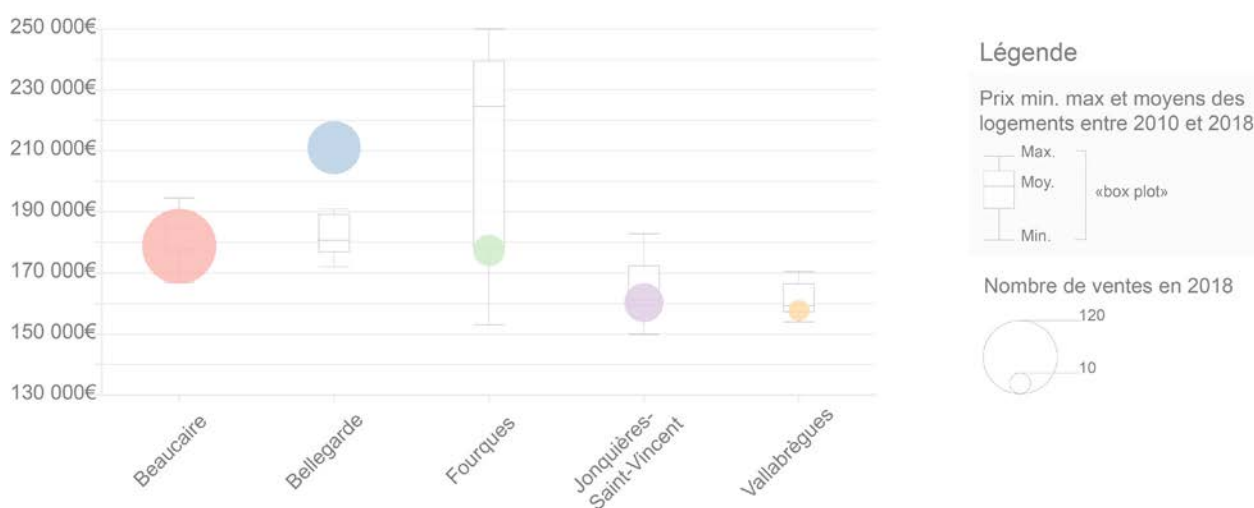
Une moyenne des prix au m² des biens d'occasion en baisse

Parallèlement à la hausse récente du volume des ventes immobilières de biens d'occasion, on constate une baisse du prix moyen au m². A partir de 2015, les prix (tous logements confondus) fluctuent entre 1 800€/m² et 1 850€/m², alors qu'ils avaient toujours été supérieurs à ce niveau entre 2010 et 2014.

La baisse du prix au m² des logements anciens est due à l'évolution du marché beaucairois : jusqu'en 2015, la moyenne s'élevait à plus de 1 700€/m², mais depuis 2016 elle chute à 1 600€/m², pour un volume de ventes supérieur à la période triennale précédente.

L'analyse des données montre que la baisse est liée notamment à un prix moyen des appartements en forte baisse ces dernières années. Ceci peut être dû à la mise en vente de biens nécessitant des travaux lourds, parfois vacants auparavant. A Beaucaire, peu de logements privés et sociaux ont été réalisés ces dernières années et les petits investisseurs/bailleurs, comme les propriétaires avec peu de moyens, se sont peut-être tournés vers ce marché de logements collectifs, souvent en mauvais état, qui se situe au sein du centre anciens.

Prix moyen et volume des logements anciens vendus en 2018 et «box plot» des prix annuels de 2010 à 2018



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

Lecture : à Beaucaire, le prix moyen des transactions immobilières pour l'achat d'un logement (maison ou appartement) est de 180k€ environ. En 2018, un peu plus de 120 logements ont été acquis.

Le box plot montre que le prix est en baisse mais que le marché est assez stable ces dernières années.

Un marché des maisons d'occasion stable à l'échelle de la CCBTA

Des maisons à un prix encore attractif

En 2018, le prix médian des maisons d'occasion dans le département est de 199 600 €. Ce prix médian a connu une forte hausse de 8,5 % en 5 ans (source : Baromètre Immobilier des Notaires du Gard de fin 2019).

En Terre d'Argence, le prix médian d'une maison d'occasion est inférieur et s'élève à 184 000€ en 2018. Cette différence par rapport au département est à attribuer au prix plus élevé des maisons de l'agglomération nîmoise (209 500€), ainsi que ceux du littoral et de l'Uzège (>240 000 €).

La maison individuelle : une quasi-stabilité du prix en 2018

Si le marché gardois connaît une hausse du prix médian, le prix d'échange des maisons individuelles en Terre d'Argence est resté stable en 2018 par rapport à 2017 (+ 0,2 %). Toutefois, on constate une augmentation des transactions dans l'ancien, en lien probablement avec la baisse de disponibilité des terrains à bâtir, qui pourrait générer assez rapidement une hausse des prix.

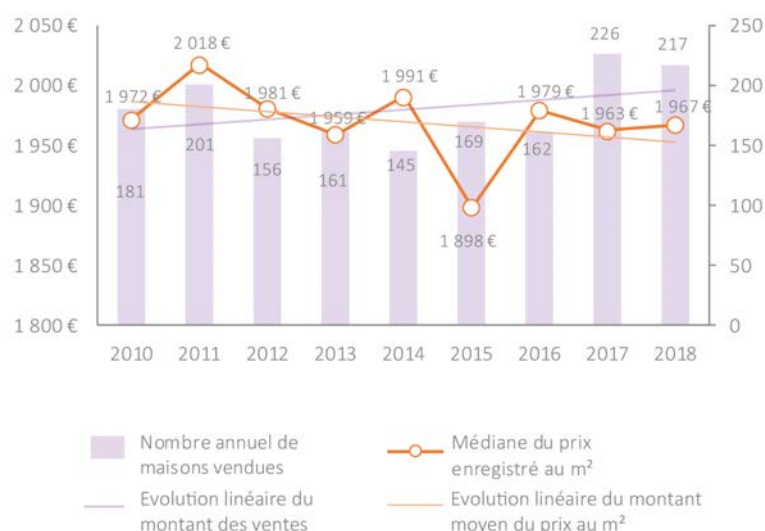
Des nuances apparaissent selon les communes. À Beaucaire, on observe de légères baisses du prix moyen au m² entre 2012 et 2018, tandis que les communes de Jonquières Saint-Vincent et de Bellegarde connaissent des hausses. L'évolution des prix est « instable » à Vallabrègues et à Fourques, le nombre de transactions étant faible. Néanmoins, c'est dans ces deux communes que les prix au m² sont généralement plus élevés.

Le chiffre clé

184 000 €

le prix médian d'une maison individuelle en Terre d'Argence

Évolution des ventes de logements (maisons et appartements) dans la CCBTA entre 2010 et 2018



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

La maison en promotion, une activité à la marge

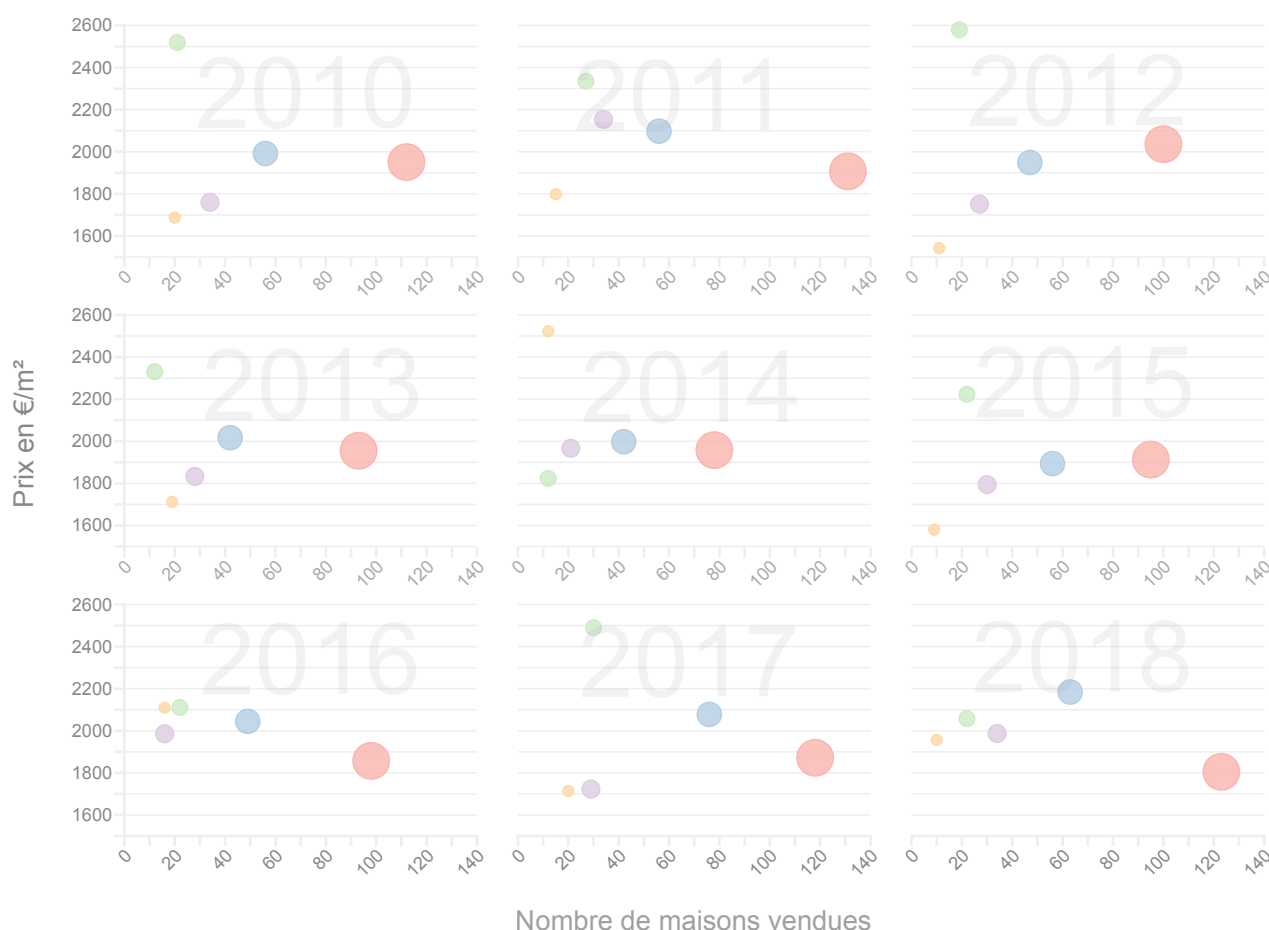
L'activité de la promotion en maisons est faible dans la CCBTA, avec 73 maisons vendues en VEFA ou neuves entre 2010 et 2018. Avec 40 maisons neuves ou en VEFA vendues entre 2010 et 2014, Beaucaire est la commune la plus concernée par ce type de produit.

Les maisons en promotion sont de plus en plus rares en Terre d'Argence. En effet, sur les

73 ventes, seulement 13 ont été enregistrées entre 2010 et 2018.

Le budget moyen pour une maison en promotion s'établit à 211 K€ mais selon les programmes et la localisation les prix de vente peuvent varier. Entre 2010 et 2018, le prix moyen au m² est de 2 110 euros et suit une tendance en légère baisse depuis 2010.

Évolution des ventes de maisons anciennes (plus de 5 ans depuis leur livraison) entre 2010 et 2018 par communes de la CC BTA



Légende

Nombre d'habitants en 2017
(RP INSEE)

○ 15 000 hab.
○ 1 000 hab.

- Beaucaire
- Bellegarde
- Jonquières-Saint-Vincent
- Fourques
- Vallabrègues

Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

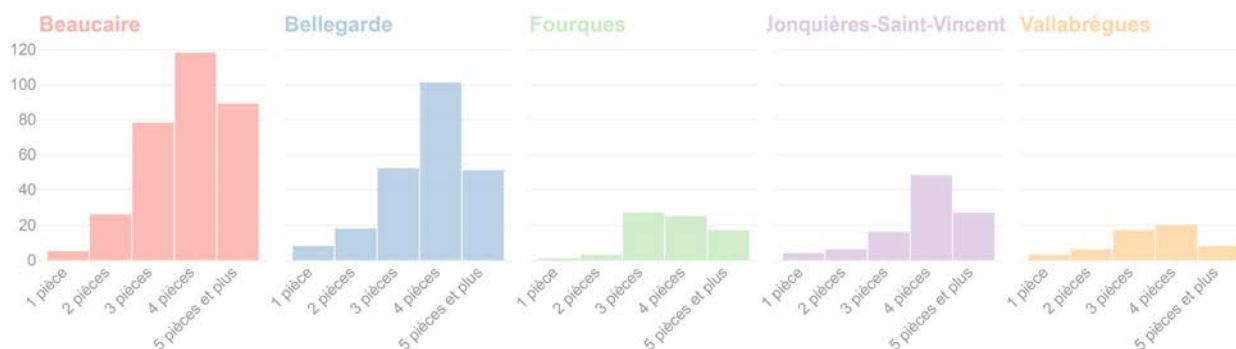
Une majorité de maisons de 4 pièces et plus

Les maisons étant généralement caractérisées par des grandes surfaces, il n'est donc pas étonnant de constater qu'en 4 ans, entre 2015 et 2018, sur les 774 maisons vendues, 40% comptait 4 pièces et 25% avait 5 pièces et plus. Les maisons de 3 pièces représentent, quant à elles, 24% des ventes de ces dernières années. Les petites typologies, se trouvent principalement dans les centres anciens de

Beaucaire et de Bellegarde, à savoir des petites maisons de ville mitoyennes.

Le volume de ventes de maisons de type 4 et plus confirme la vocation d'accueil de familles avec enfants de la CCBTA. Ces biens sont les plus recherchés, notamment hors Beaucaire, la seule commune qui offre plus de variété de produits de logements (typologie et taille).

Répartition des ventes de maisons effectuées entre 2015 et 2018 par typologie et par commune



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U



La capacité d'achat immobilier et de location des ménages du territoire

Une capacité d'achat immobilier assez faible dans le territoire

Selon l'Observatoire des Inégalités, le poids du logement dans le budget des ménages ne cesse de s'accroître. Il pesait 18% des revenus des ménages en 2013 mais il dépassait 40% pour les ménages les plus modestes.

Les revenus des ménages de la CCBTA permettent-ils l'accession à la propriété ? En Terre d'Argence, 39% des ménages d'actifs dispose d'une capacité d'emprunt leur permettant d'accéder à la maison médiane du territoire. Avec un apport personnel de l'ordre de 10%, une durée d'emprunt de 25 ans*, la capacité d'achat immobilier de 27%

des ménages (loyers fiscaux) de la CCBTA est inférieur à 63 000 €, tandis qu'un ménage sur trois a une capacité d'achat comprise entre 179 000€ et 233 000€.

Si l'on considère qu'un loyer ne peut généralement pas être supérieur à un tiers des revenus d'activité d'un ménage fiscal, on constate qu'en Terre d'Argence 45% des ménages ne peuvent pas potentiellement accéder à la location d'un T3 dans le secteur privé (logement de 55m² au prix moyen constaté de location de 9,4 €/m² en février 2020, source : SeLoger.com).

Capacité d'emprunt et d'endettement mensuel des ménages de la CCBTA en 2018

Part des ménages sur le total des ménages fiscaux de la CCBTA	Mensualité max possible*	Capacité d'emprunt sur 25ans avec apport 10%*	Part de ménages disposant de revenus d'activité
27%	191 €	62 950 €	43%
7%	346 €	114 198 €	68%
11%	425 €	140 271 €	78%
16%	524 €	173 057 €	70%
17%	705 €	232 591 €	69%
16%	1 061 €	349 992 €	74%
5%	1 595 €	526 367 €	75%
1%	2 065 €	681 439 €	75%

Source : Impôt sur le revenu par commune (IRCOM), www.impots.gouv.fr

Lecture : 27% des ménages fiscaux ont une capacité d'achat immobilier maximale de 62.950€, avec une mensualité maximale de 191€. Ils ne peuvent pas accéder librement à la propriété et à la location privée.

* Méthodologie: Les capacité d'emprunt ont été calculées en fonction de l'autorisation maximal d'endettement des ménages (33% des revenus fixes). Les pensions et les retraites ont été exclues des calculs pour ne garder que la capacité d'emprunt de actifs. Nous avons appliqué à ce calcul un taux fixe de 1,8% sur 25 ans (source : Banque de France, juin 2020).

L'info clé

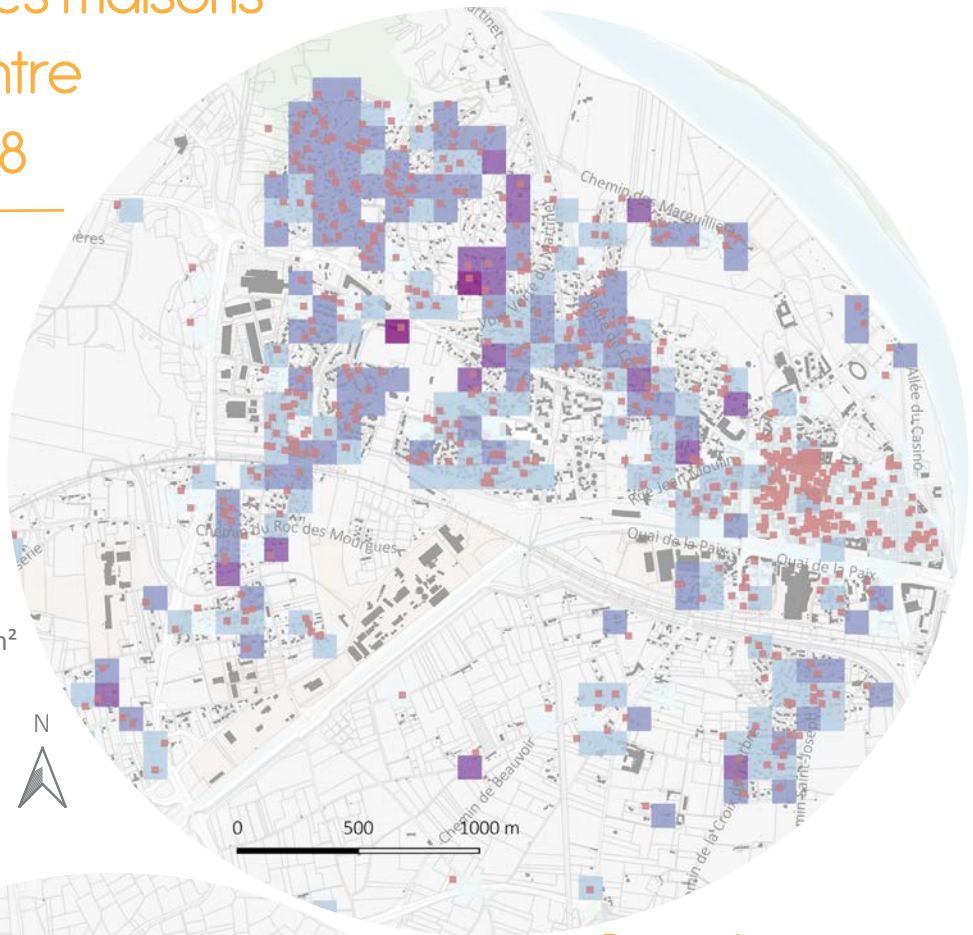
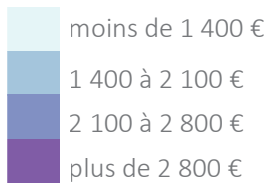
“ Seul la moitié des ménages du territoire peuvent accéder à la maison médiane ”

“ 45% des ménages ne peuvent pas accéder à la location d'un T3 dans le secteur privé ”

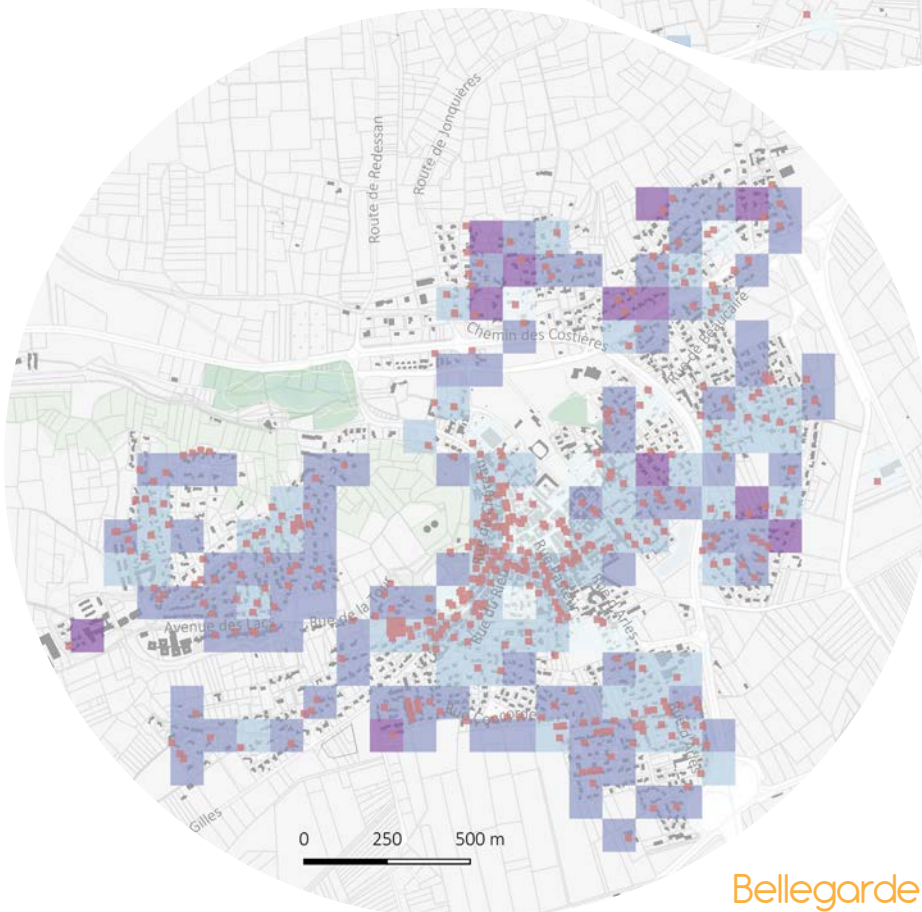
Le marché des maisons anciennes entre 2010 et 2018

1 rectangle = 1 maison

Prix médian de vente au m²



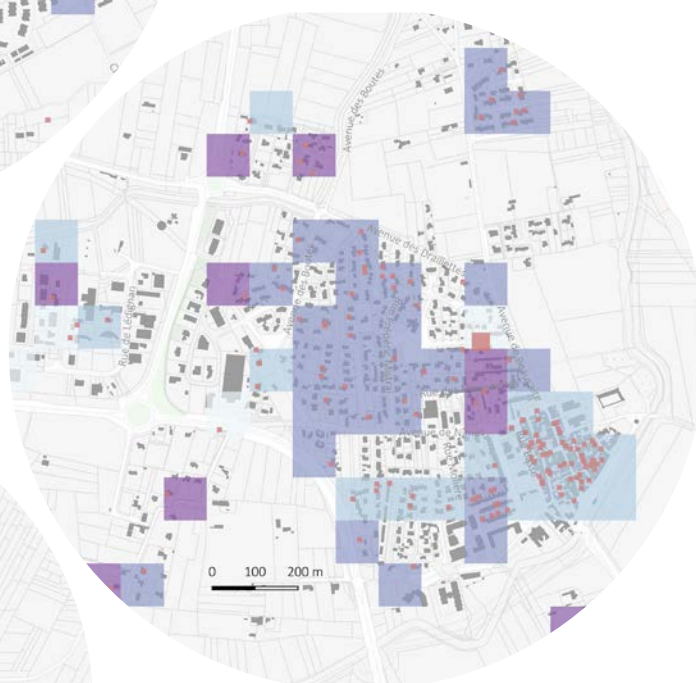
Beaucaire



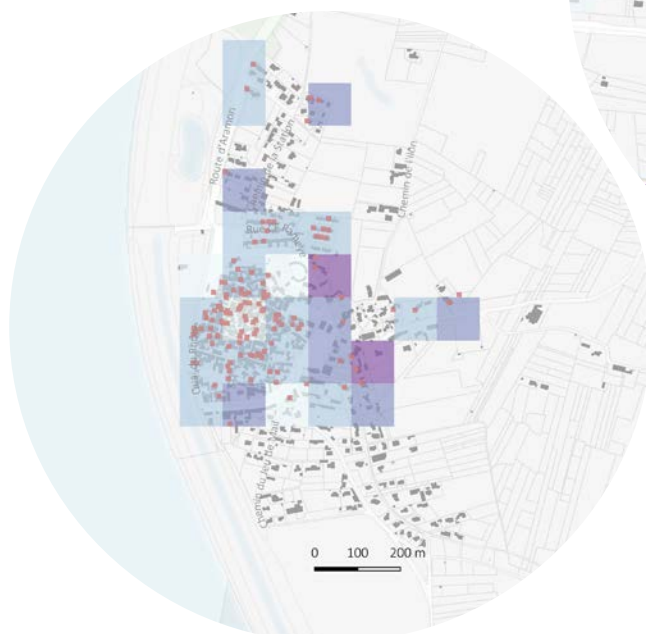
Bellegarde



Jonquières-Saint-Vincent



Fourques



Vallabrègues

Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

Les marchés des maisons d'occasion sont principalement deux : celui des maisons de ville, généralement mitoyennes et localisées dans les centres anciens, ainsi que celui des maisons pavillonnaires, situées dans les secteurs d'urbanisation plus récente. Le premier se distingue par des prix au m² moins élevés, souvent inférieurs à 1 400 €. Les secteurs pavillonnaires enregistrent, quant à eux, des prix plus élevés, supérieurs à 2 100 €/m².

Un marché des appartements concentré sur Beaucaire

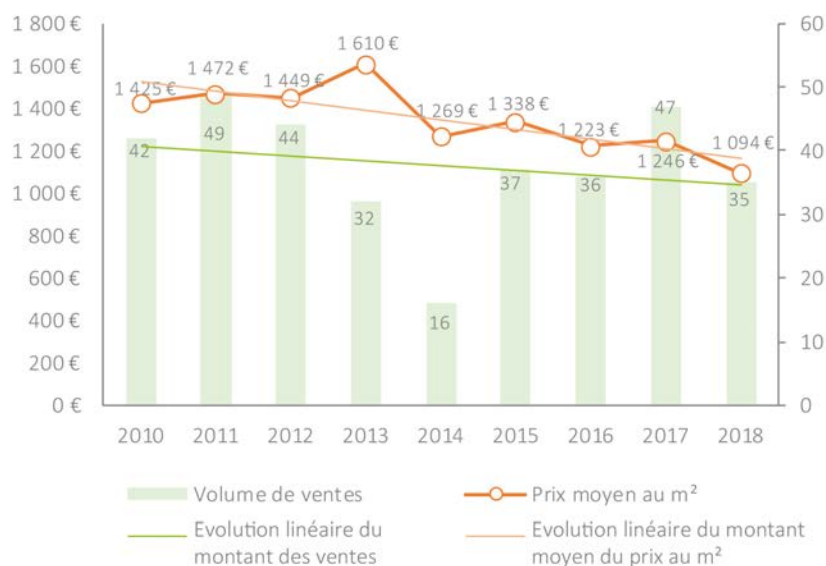
Une diminution légère mais constante du volume de vente

Le volume de vente d'appartements anciens de ces dix dernières années se situe autour des 37 par an, pour un montant global de 338 appartements vendus entre 2010 et 2018. On observe une légère tendance à la baisse du volume de ventes des logements collectifs anciens, mais cette variation peut aussi être liée à des annuités particulières.

Le marché de la revente des appartements est principalement localisé à Beaucaire, qui enregistre 257 transactions sur un total de 338, soit une moyenne de 29 appartements vendus par an. Fourques est aussi concerné

par le marché de la revente d'appartements, avec 5 biens vendus par an en moyenne. Proportionnellement à son parc de logements, cette commune affiche une part importante d'appartements échangés, ceci étant en lien avec la proximité de cette commune avec Arles. Les autres communes ne présentent que peu de ventes de logements collectifs, ce qui témoigne de la faible présence de ce type de biens, ainsi que la préférence de la maison individuelle dans les choix des ménages qui souhaitent s'y installer.

Évolution des ventes d'appartements dans la CCBTA entre 2010 et 2018



L'info clé

“ Les prix moyens et le volume de vente des appartements sont en baisse ”

Source : DVF 2010-2018, traitement A'U



Des prix moyens au m² en baisse, signe d'une baisse de la qualité des biens échangés

En Terre d'Argence, le prix médian d'un appartement d'occasion est de 1 172 €/m² sur la période 2010-2018, et de 1 094€/m² en 2018. L'évolution générale du prix médian des appartements d'occasion est en baisse depuis 2010 (-15% environ sur la période 2015-2018 par rapport à 2011-2014).

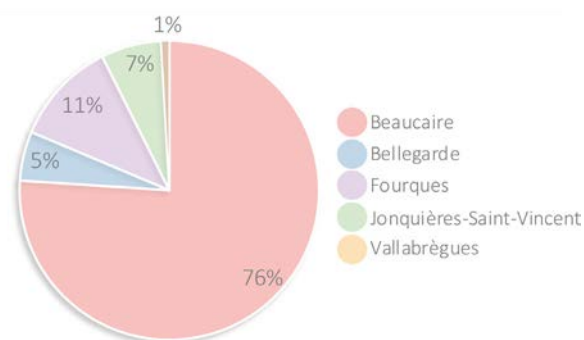
A l'échelle départementale, le prix médian s'élève à 1 920€/m² et se caractérise également par une tendance à la baisse ces 5 dernières années (-6,2%) (source : base PERVAL, chambre des Notaires).

La différence existante entre les prix médians des appartements anciens en Terre d'Argence et dans le Gard est due à la particularité du marché beaucairois, qui concentre les trois-quarts des transactions et qui est particulièrement concerné par la revente de logements collectifs anciens ayant besoin d'être réhabilités. Le graphique ci-dessous montre qu'à Beaucaire une trentaine d'appartements anciens sont échangés chaque année, exception faite pour les années 2013-2015. Le prix moyen au m² est, quant à lui, en baisse continue ces dernières années, inférieur à 900 €/m² en 2018.

Nous constatons aussi qu'une dizaine de ventes affichent un prix au m² très bas (<500€), et que le prix médian au m² des appartements est de 1 050€.

Le prix moyen au m² varie en fonction des communes. Il est plus faible à Beaucaire (1 129 €/m²) qu'à Fourques (2 240 €/m²) et Jonquières-Saint-Vincent (2 396€/m²). Dans ces deux dernières communes, il est toutefois à noter le faible montant des transactions (respectivement 3,5 et 2 ventes en moyenne par an). Le prix moyen des appartements à Bellegarde (1 327 €/m²) est plus proche de celui de Beaucaire.

Répartition des ventes d'appartements dans la CCBTA entre 2010 et 2018 par communes



Evolution des ventes d'appartements entre 2010 et 2018 à Beaucaire



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

Le marché d'occasion des appartements à Beaucaire entre 2010 et 2018



A Beaucaire se trouve la plupart des appartements anciens vendus entre 2010 et 2018. La carte ci-dessus montre que des nombreuses ventes groupées ont été effectuées au sein du centre ancien, et plus précisément autour de l'îlot entre les rues Ledru Rollin et du 4 septembre, ainsi que vers la partie Est de la rue Nationale. Ces secteurs se caractérisent aussi par un prix médian de vente au m² très bas, souvent inférieur à 500 €/m². L'achat d'immeubles de logements collectifs est souvent effectué par des particuliers ou des sociétés comme produit d'investissement locatif. Le secteur concerné par ces ventes groupées était éligible au dispositif de défiscalisation loi Malraux qui permet de réaliser des économies d'impôts, calculées sur le montant des travaux engagés.

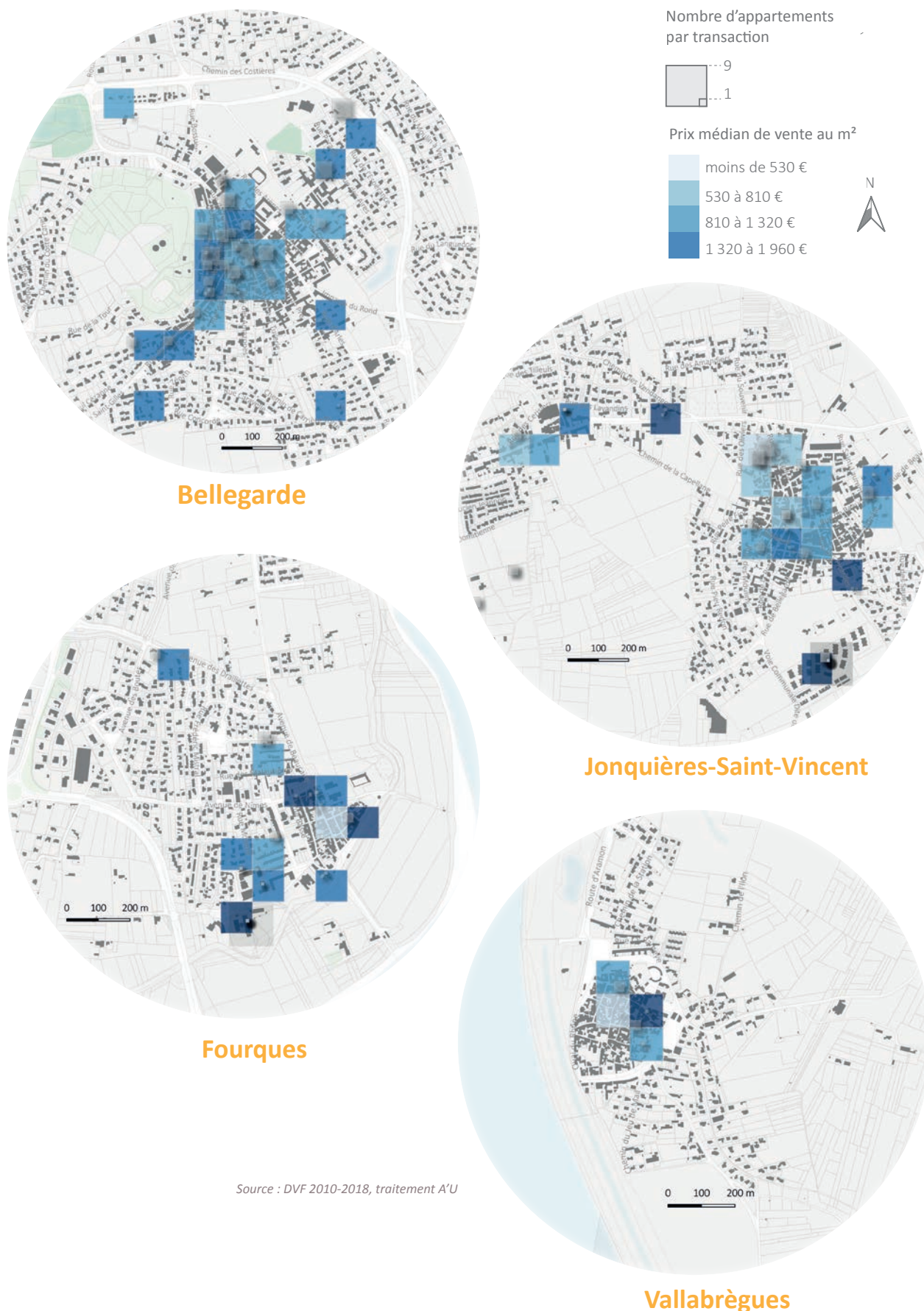
Fourques est la deuxième commune par nombre de ventes de logements collectifs. Ceux-ci se concentrent dans le centre, pour un prix médian au m² qui se situe entre 2 200 et 2 300€ selon le secteur.

A Bellegarde, la plupart des appartements anciens vendus entre 2010 et 2018 se situent au sein de l'îlot compris entre la rue Florian et la rue de Saint-Gilles, à un prix médian inférieur à 1 300 €/m². Dans ce secteur, des travaux de réaménagement de l'espace public ont été réalisés récemment.

Les appartements d'occasion vendus à Jonquières-Saint-Vincent ces dernières années se trouvent eux aussi majoritairement dans le centre ancien.

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Le marché d'occasion des appartements entre 2010 et 2018



Un marché des terrains à bâtir en baisse

Des ventes en baisse ces dix dernières années

Les terrains à bâtir en Terre d'Argence sont devenus parmi les plus chers du département.

A l'instar du Gard, les prix ont grimpé ces dix dernières années, mais la moyenne gardoise reste inférieure. En Terre d'Argence, les prix des terrains à bâtir sont passés de 150€/m² en moyenne en 2010 à 230€/m² en moyenne en 2018. Ainsi, en 2018, le prix médian au m² des terrains à bâtir dans la CCBTA est supérieur à la médiane départementale enregistrée dans la même année (161€/m²).

Le volume de vente de terrains à bâtir a globalement baissé en Terre d'Argence. Ainsi, on constate une baisse constante des ventes entre 2010 et 2014, puis une stabilisation entre 2015 et 2018 (une soixantaine de ventes annuelles) avec une exception en 2017, correspondant à la réalisation de la ZAC des Ferrières à Bellegarde. A Jonquières-St-Vincent on observe aussi une baisse importante du nombre de ventes

annuelles.

Cette hausse des prix est particulièrement prononcée dans les communes de Beaucaire et Bellegarde, où se situe la plupart des transactions.

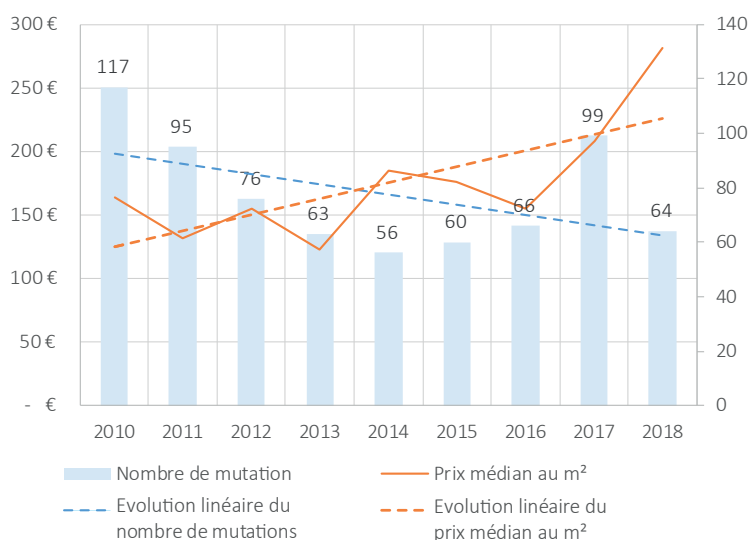
Le prix médian et le volume de ventes des terrains à bâtir varie d'une année sur l'autre et selon la commune (cf. Graphiques ci-contre).

En 2018, le marché se répartit à 48% à Bellegarde et à 38% à Beaucaire. L'offre des terrains à bâtir de la CCBTA est portée par ces deux dernières communes ces quatre dernières années (90% de l'offre environ en moyenne entre 2014 et 2018).

L'info clé

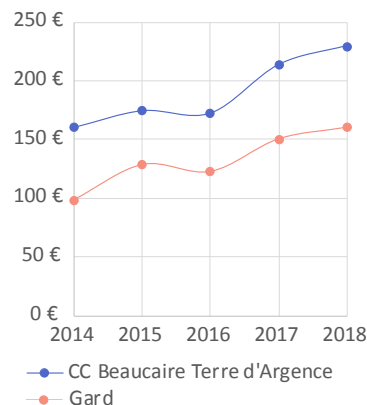
“ Une baisse du nombre de ventes et une hausse du prix médian des terrains à bâtir ”

Évolution des ventes et des prix de terrains à bâtir entre 2010 et 2018 en Terre d'Argence

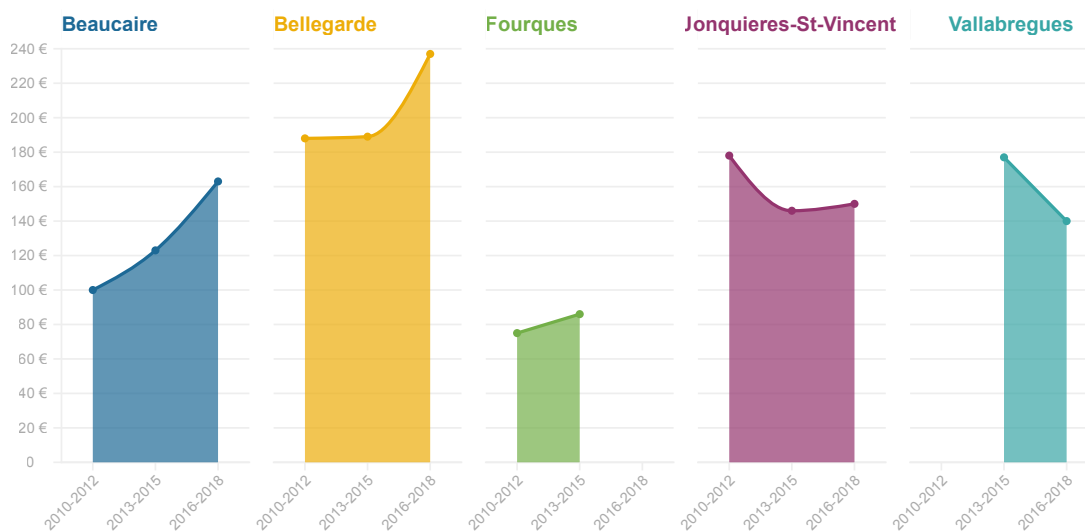


Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

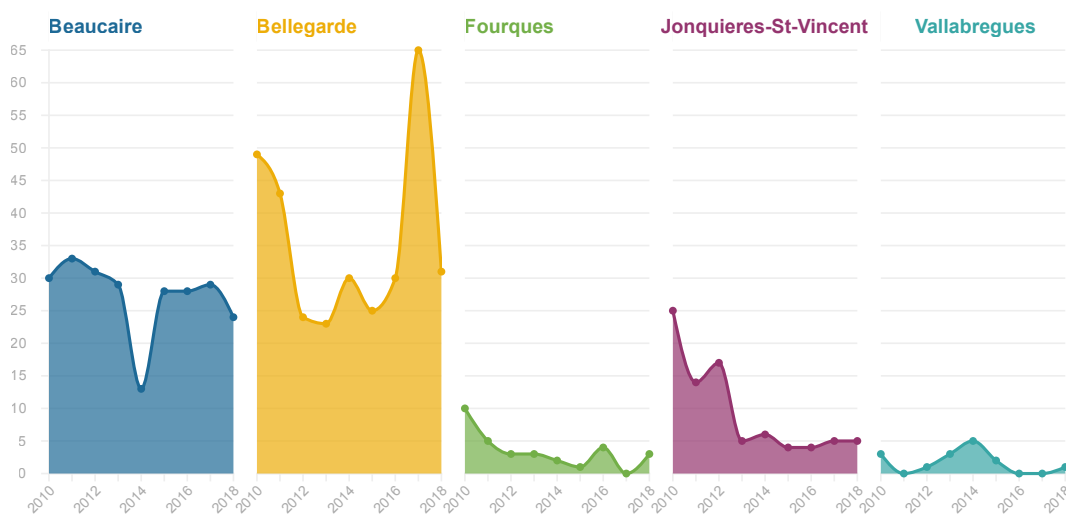
Évolution de la moyenne des prix/m² de terrains à bâtir entre 2014 et 2018 dans le Gard



Évolution des prix médians au m² des terrains à bâtir par communes et par périodes triennales



Évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir par communes et par périodes triennales



Source : DVF 2010-2018, traitement A'U



Beaucaire, lotissement «La Moulinelle», juin 2020

Chiffres clés



MARCHE DE L'ANCIEN EN 2018



MAISONS INDIVIDUELLES

prix médian

1 967 €/m²

+ 0,1 % entre 2013 et 2018

prix médian de vente

184 000 €

soit + 0,2 % entre 2013 et 2018



APPARTEMENTS

prix médian

1 094 €/m²

- 7,4 % entre 2013 et 2018

prix médian

64 680 €

- 12,3 % entre 2013 et 2018

MARCHE DU NEUF

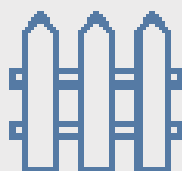


APPARTEMENTS EN 2013-2015 (très peu de ventes ensuite)

prix médian

entre 2 300 et 2 500 €/m²

+ 10% entre 2010 et 2018



TERRAINS A BÂTIR en 2018

prix médian

230 €/m²

+ 9% entre 2013 et 2018

prix médian

92 000 €

Source : DVF 2010-2018, traitement A'U



L'essentiel

Constats

- Une baisse du rythme de construction de logements à l'échelle de la communauté de communes,
- Une production presque complètement tournée vers la maison individuelle ces quatre dernières années (2016-2019),
- Une augmentation des prix des terrains à bâtir, signe d'une tension sur ce marché,
- Un marché des appartement qui se concentre sur le centre ancien de Beaucaire,
- Une baisse importante du prix médian des appartements, dû à des ventes multiples et à l'échange de biens qui auraient besoin d'être réhabilités,
- Un prix des maisons vendues qui reste stable, mais des surfaces (de jardins et/ou de plancher) plus petites.

Enjeux

- Assurer un rythme de construction stable et plus élevé que les 5 dernières années, afin d'amortir les évolutions cycliques spontanées du marché immobilier,
- Adapter le volume de construction neuve aux besoins liés à la croissance démographique souhaitée,
- Maintenir les familles et les actifs sur le territoire,
- Promouvoir une offre diversifiée en terme de formes urbaines et surfaces,
- Faciliter l'accession à la propriété à travers la mise en place de dispositifs d'aide,
- Renforcer la production en secteurs aménagés pour mieux maîtriser la typologie et les produits de logements construits.

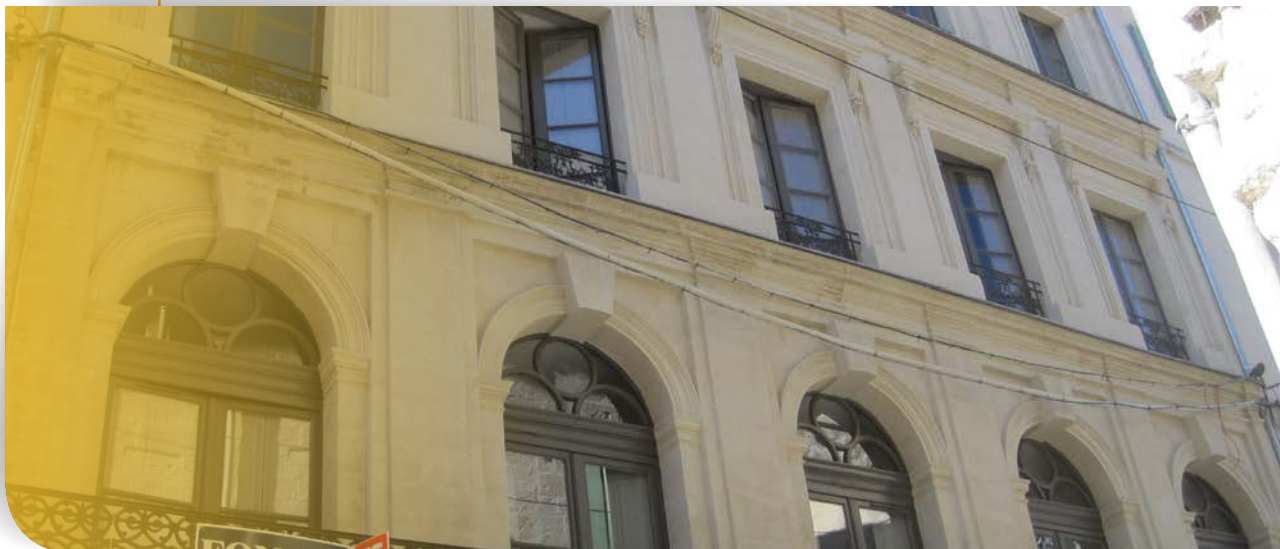
Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

4

Analyse du parc existant

4.1 | Caractéristiques du parc de logements



Le parc de logements de la CC Beaucaire Terre d'Argence est toujours caractérisé par une forte proportion de résidences principales, même si les résidences secondaires et les logements vacants semblent augmenter ces dernières années. La plupart des ménages résidants sont propriétaires de leur logement, mais le nombre de locataires est en hausse.

La CC BTA est engagée depuis plusieurs années dans une politique active de soutien aux propriétaires occupants et bailleurs pour l'amélioration de l'habitat ancien.

La maison individuelle est le type de logement le plus recherché en Terre d'argence, mais ce produit n'a pas que des atouts : dans un contexte où le foncier constructible se rarifie, son coût peut rapidement augmenter et la solvabilisation des ménages acquéreurs pourrait s'affaiblir davantage.

Le parc de logements est en constante évolution

Le parc de logements évolue constamment en fonction de nombreux facteurs. Ceux-ci peuvent être regroupés en trois grandes catégories :

- Le contexte démographique, à savoir l'évolution de la population, de ses caractéristiques, de sa répartition dans le territoire, etc. Le vieillissement de la population, la diminution de la taille moyenne des ménages, la décohabitation tardive, les migrations résidentielles, sont autant de facteurs en lien avec l'évolution du parc de logements ;
- Le contexte normatif : la révision et/ou la modification des documents d'urbanisme à différentes échelles territoriales (PLU, SCoT, etc.), ainsi que tout ce qui est en lien avec l'évolution des normes environnementales, de qualité du bâti, de protection du patrimoine, etc.

- Le contexte économique : la situation économique du territoire est fortement liée à son attractivité, qui fluctue au fil du temps et des modifications du système économique local. Le marché local de l'immobilier participe aussi de l'attractivité du territoire.

Enfin, d'autres facteurs sont toujours à l'œuvre, comme le changement des préférences que les ménages expriment à propos de leurs choix de résidence.

Dans cette partie du diagnostic, nous allons chercher à comprendre quels changements du parc de logements sont à l'œuvre dans la CC BTA, afin de les accompagner (ou les redresser) et d'adapter les objectifs en matière d'offre.



Vallabrègues - vue aérienne. (c) CCBTA

Un parc de logements constitué majoritairement de résidences principales

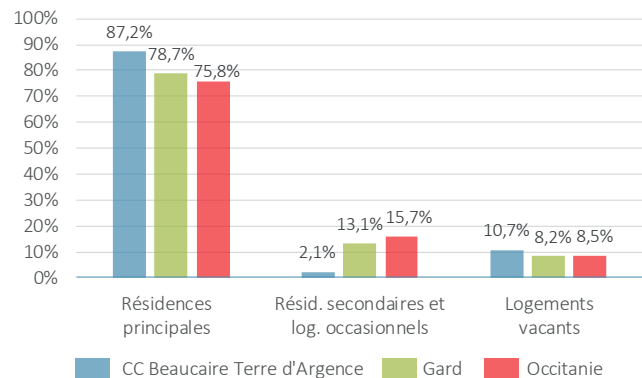
La CC Beaucaire Terre d'Argence compte 14 660 logements au 1er janvier 2016. 87% de ces logements sont occupés au titre de résidence principale. La proportion des résidences principales a diminué (-3% en 10 ans) alors même que la place prise par la vacance n'a cessé de croître (+3,7% en 10 ans). Le caractère de la Terre d'Argence reste toutefois fortement résidentiel, la baisse proportionnelle des résidences principales étant principalement due à l'augmentation des logements vacants.

La catégorie des logements secondaires ou occasionnels est presque inexistante au sein de la communauté de communes, avec environ 2 % du parc (310 logements). Cette proportion est inférieure à d'autres EPCI gardois comparables en termes de nombre d'habitants et de logements, mais différents d'un point de vue d'attractivité touristique (comme la CC Terre de Camargue ou aussi la CC du Piémont Cévenol). La part de résidences secondaires et logements occasionnels a baissé ces dix dernières années (-0,6% entre 2006 et 2016).

C'est sur le segment des logements vacants que la CCBTA affiche des valeurs supérieures aux autres territoires de comparaison, avec 10,7 % du parc de logements. Cette vacance est fortement concentrée en centre ancien, à Beaucaire en particulier, et a progressé à Vallabrègues.

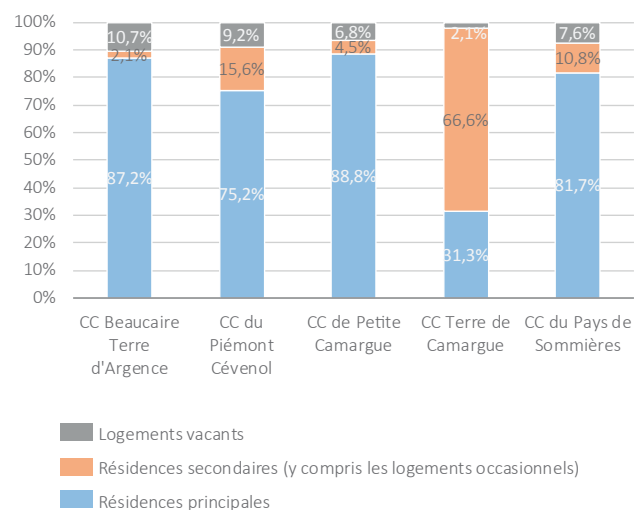
La proportion de logements vacants est supérieure aussi au département (8,2%) et à la région Occitanie (8,5%). La vacance est donc un sujet qui mérite d'être approfondi afin d'en comprendre les causes, les caractéristiques, la localisation, etc. La question est développée de manière spécifique dans ce chapitre. La CC BTA intervient déjà sur ses centres anciens avec une OPAH-RU (en cours) et des subventions pour le ravalement des façades (ce qui améliore leur image et attractivité).

Répartition des logements en 3 catégories en 2016 dans la CC BTA, le Gard (département) et l'Occitanie (région)



Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

Catégories de logements dans la CC BTA et comparaison avec d'autres EPCI du Gard (données 2016)

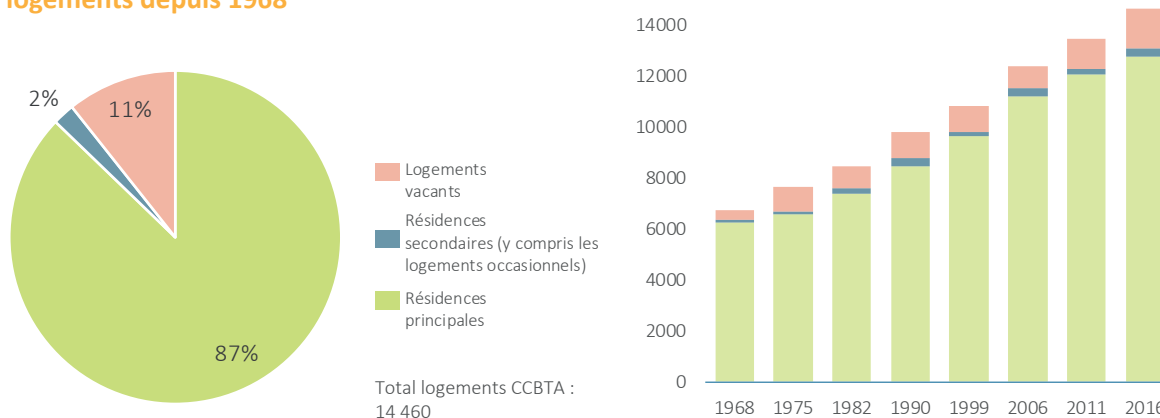


Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

Le parc total de logements poursuit sa croissance, mais la part de résidences principales a légèrement baissé entre 2011 et 2016. Ceci ne veut pas dire que les besoins en logements sont moindres. En effet, des phénomènes en cours comme la décohabitation, l'augmentation de l'espérance de vie, l'inadéquation d'une partie

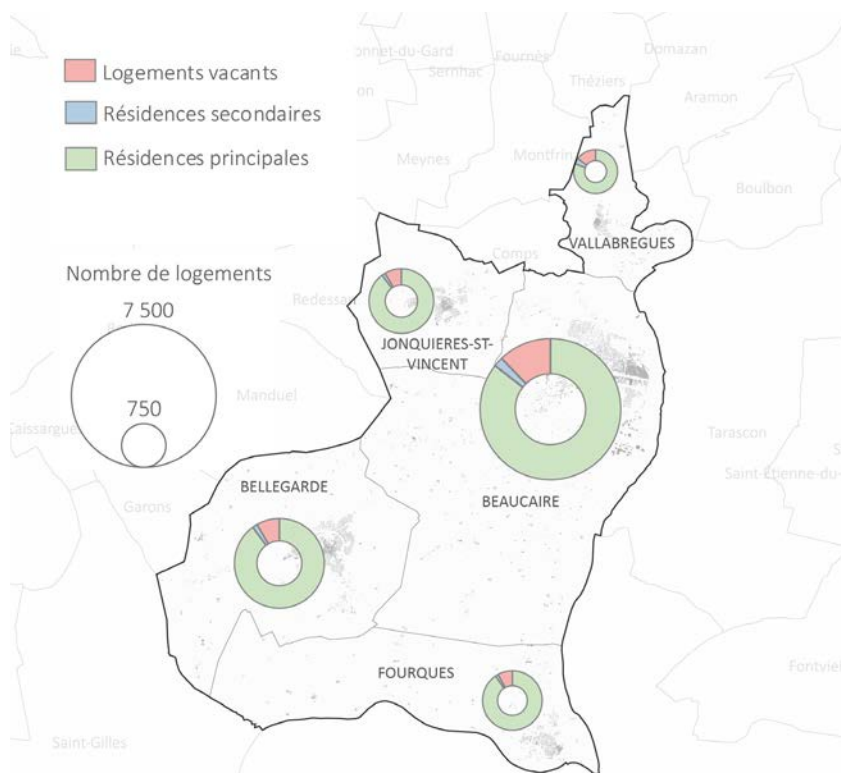
de ce parc aux attentes des ménages et/ou aux standard de qualité sont autant d'éléments qui rendent nécessaire la construction de nouveaux logements, la réhabilitation d'une partie du parc ancien et, parfois, la démolition de certains logements devenus inhabitables.

Catégories de logements dans la CC BTA en 2016 et évolution de la répartition en catégories de logements depuis 1968



Sources : Insee RP 2016 ; Insee, séries historiques du RP, exploitation principale ; exploitation A'U

Répartition des logements en 3 catégories en 2016 dans les cinq communes de la CC BTA



Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

L'info clé

“ La part de logements vacants a progressé à Beaucaire et à Vallabrègues ”

La typologie des logements : une prédominance de maisons, de logements de grande taille

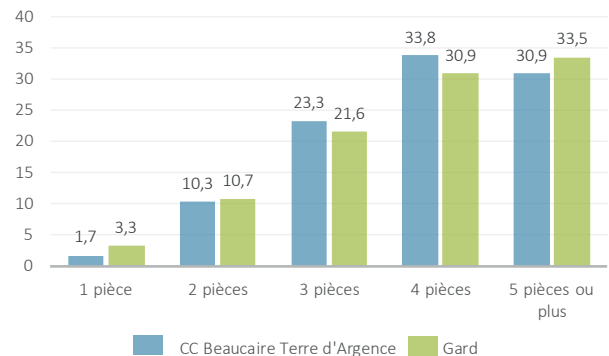
Du fait de sa géographie, au carrefour de trois agglomérations de plus de 100 000 habitants (Nîmes, Avignon et Arles), la CC Beaucaire Terre d'Argence affiche un caractère résidentiel dominé par la maison individuelle. Ceci est particulièrement vrai hors Beaucaire, où la part de logements collectifs est proportionnellement peu présente et concentrée dans le tissu urbain ancien. A Beaucaire, le caractère « urbain » est plus important, avec une part de logements collectifs supérieure aux autres communes et comparable à celle d'autres villes de taille comparable. Néanmoins, la construction neuve à Beaucaire est dominée par la maison individuelle dans le cadre de nouveaux lotissements ou en dent creuse depuis une dizaine d'années. La réalisation du quartier Sud Canal, avec ses plus de 400 logements collectifs, devrait rééquilibrer cette tendance.

Au sein de la CC BTA, sans surprise, on remarque que la part d'appartements est élevée en cœur urbain, et de plus en plus faible à mesure que l'on s'en éloigne.

Depuis 2006, en valeur absolue, on constate que le parc de logements s'est développé surtout sur les maisons individuelles. Cette évolution semble être en accord avec les évolutions des types de ménages, puisque les logements individuels sont généralement plus grands (3 pièces et plus). Toutefois, les ménages sont de plus en plus petits, et on compte davantage de personnes seules. La maison individuelle s'est développée sur toutes les communes, y compris Beaucaire.

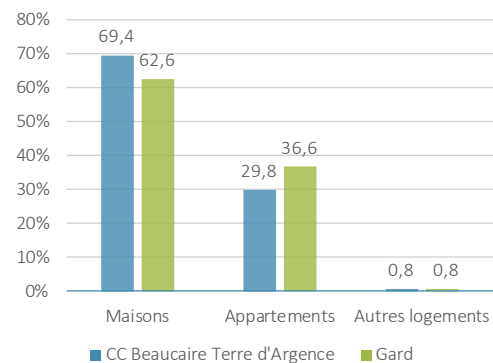
Néanmoins, ce type de produit est très consommateur en termes de foncier. L'évolution de la population est alors moins rapide car la réserve foncière est de plus en plus limitée et les prix ne cessent de grimper.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2016 dans la CC BTA et le Gard



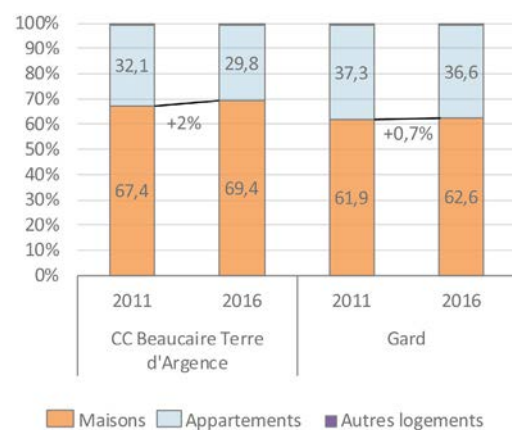
Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

Répartition des logements par typologie dans la CC BTA et comparaison avec le Gard en 2016.



Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

Évolution de la part des maisons et des appartements entre 2011 et 2016 dans la CC BTA et dans le Gard



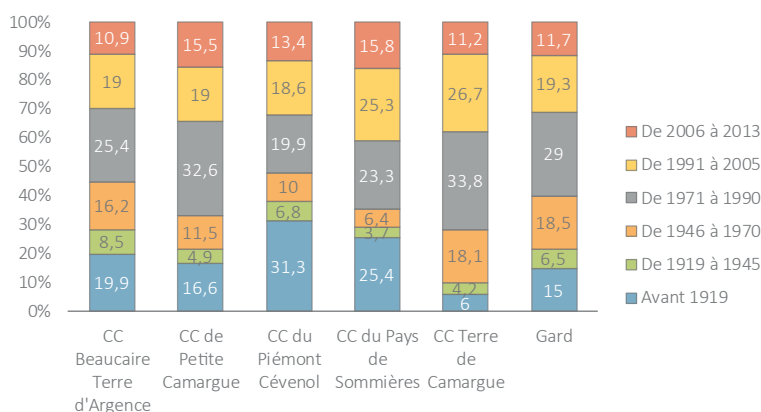
Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

Les époques de construction : la moitié du parc construite après 1974

Une part de près de 30 % du parc de logements de Beaucaire Terre d'Argence est relativement récente (postérieure à 1990). Cette part est plus faible que dans le Gard (-1,1%) et les autres EPCI de comparaison. Moins d'un logement sur deux a été édifié avant 1970 (avant la première réglementation thermique), ce qui se situe dans la moyenne départementale, et est légèrement inférieur à la moyenne française (47%).

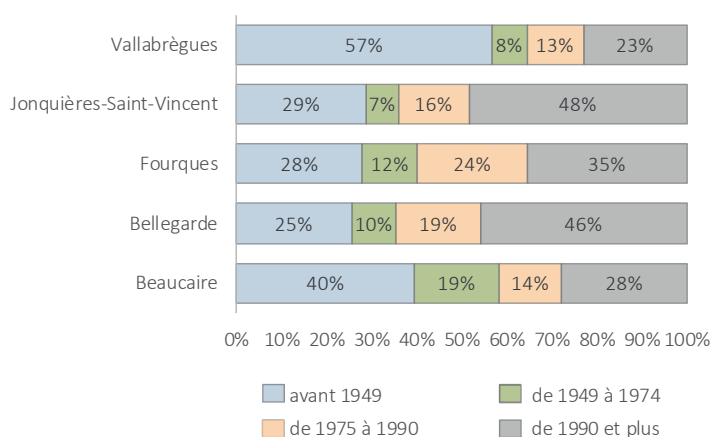
A l'échelle de Beaucaire Terre d'Argence, on constate comme il est prévisible que le parc plus ancien se concentre d'abord dans les centres anciens, et que le parc le plus récent se situe tout autour de ces secteurs.

Epoque de construction du parc de logements de la CC BTA en comparaison avec d'autres EPCI du Gard



Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

La répartition du parc de logements par commune de la CCBTA en 2017 (source : FILOCOM)



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

La Terre d'Argence a connu une vague de périurbanisation des années 1980 à aujourd'hui, avec la réalisation de nombreux lotissements et de nouveaux quartiers, comme Les Ferrières à Bellegarde. D'autres opérations d'ensemble passées (Fourques) et à venir (Beaucaire) se situent dans le tissu urbain historique ou à proximité immédiate.

Parmi les cinq communes de la CCBTA, Beaucaire et Vallabrègues sont celles qui comptent la part la plus importante de logements anciens, avec plus de 59% et 65% respectivement de logements construits avant 1975. Au contraire, le parc de logements de Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent est plutôt récent, avec 65% et 64% de logements réalisés après 1974.

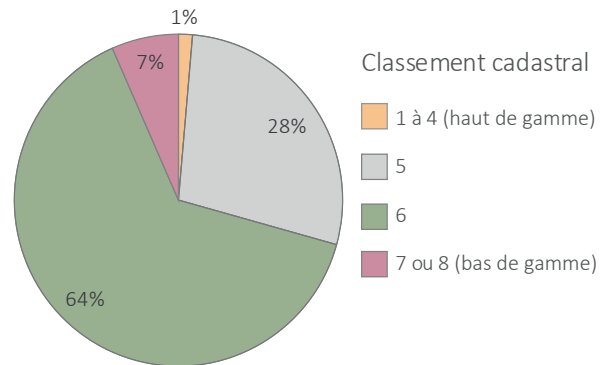
Des logements « bas de gamme » ayant besoin d'être réhabilités

En Terre d'Argence, 7% de logements sont enregistrés en classe 7 et 8 (bas de gamme). Ces logements bas de gamme sont situés pour la plupart en centre ancien. Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent affichent des pourcentages supérieurs à 10%, tandis qu'à Beaucaire cette part est moins importante proportionnellement mais beaucoup plus importante en termes de nombre et concentration dans l'espace.

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale des logements. Il constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il classe les propriétés en 8 catégories correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement : les deux catégories les plus représentées sont les catégories 5 et 6 (plus des 2/3 du parc de France Métropolitaine). Le parc HLM est le plus souvent en catégorie 5 ou 6. Les catégories 1 à 4 représentent le haut de gamme, les catégories 7 et 8 le bas de gamme.

Ce parc de logements bas de gamme a fait l'objet

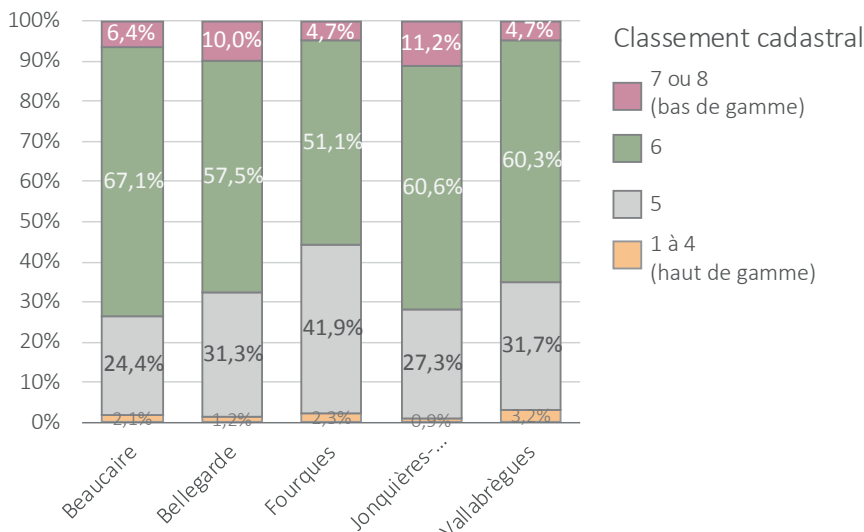
Classement cadastral du parc des logements de la CCBTA selon le fichier FILOCOM 2017.



Sources : INSEE RP 2011 et 2016, exploitation A'U

d'un approfondissement lors de la réalisation de l'étude préopérationnelle d'OPAH-RU (cf. encadré ci-contre), qui a permis de mettre en place le dispositif sur trois périmètres qui ciblent les centres anciens de Beaucaire, Bellegarde et Jonquières. Des subventions pour la réhabilitation et/ou l'amélioration de la performance énergétique sont actuellement prévues par l'ANAH et la CCBTA.

Classement cadastral du parc des logements des communes de la CCBTA selon le fichier FILOCOM 2017.



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

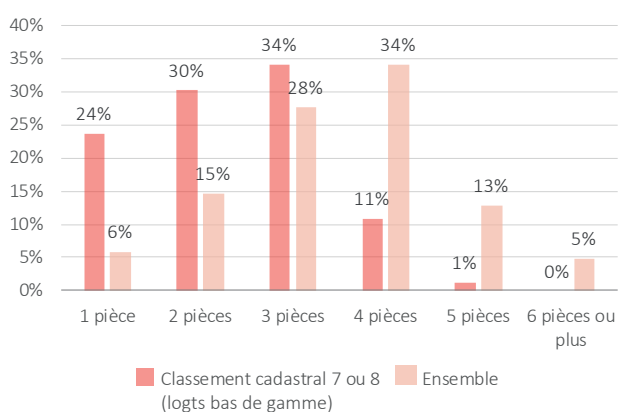
Le classement cadastral selon la base de données FILOCOM

Bien que peu mis à jour puisque les travaux d'amélioration intérieure des logements ne sont pas soumis à déclaration, et constitué dans les années 1970, le classement cadastral, base de l'évaluation de la valeur locative, constitue un indicateur de qualité globale du logement qui témoigne, par les écarts observés entre secteurs géographiques, d'une manière assez représentative de l'offre en logements à l'échelle communale, voire du quartier.

Il est intéressant de voir quels types de logements sont classés comme étant « bas de gamme » dans le fichier FILOCOM. En effet, le graphique ci-contre montre très clairement qu'une fois sur deux, ces logements sont de petite taille, des studios (25%) ou des deux pièces (30%). Les

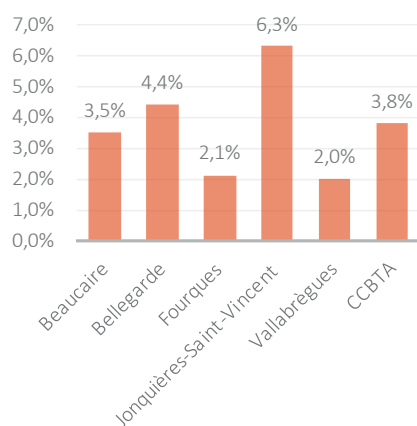
petits logements sont souvent situés dans les quartiers anciens, parfois en rez-de-chaussée, et sont souvent loués. L'investissement de la part des propriétaires est moindre dans ces logements, et la montée en gamme générale du parc a conduit à les mettre hors marché de fait.

Répartition des logements « bas de gamme » par nombre de pièces



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

Part de logements classés « sans confort » dans le fichier Filocom en 2017.



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

L'info clé

“ Les logements de bas de gamme sont souvent de petite taille et se situent dans les centres anciens ”



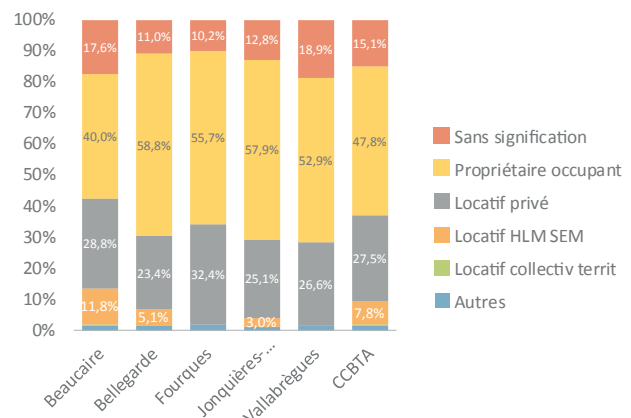
Le statut d'occupation des logements : des résidences principales habitées en majorité par leur propriétaire

Selon le fichier FILOCOM, plus d'un quart du parc de résidences de Beaucaire Terre d'Argence relève du parc locatif privé, environ la moitié est occupée par leurs propriétaires, et seulement 8% relève du parc social. Dans le temps, on observe une tendance à la hausse de la part des propriétaires et des locataires du parc privé au détriment de la place du social. Ce phénomène n'est pas propre à la CCBTA, mais est plus général. Cela ne signifie pas que le parc social a régressé, mais que le développement du parc de logements s'est davantage concentré sur les propriétaires, de maisons individuelles notamment. Cependant, cela correspond à un faible développement du parc social ces dernières années.

Le dernier bilan triennal du PLH a montré une réalisation moyenne annuelle de 39 logements sociaux et de 40 logements bénéficiant du prêt à taux zéro, ce qui signifie qu'il y a eu un fort enjeu d'accompagnement des ménages dans l'accès au logement. Cet enjeu concerne à la fois les ménages les plus fragiles avec le logement social et les classes moyennes à travers leur solvabilisation pour l'accession à la propriété. Ce dernier point permet à la CCBTA

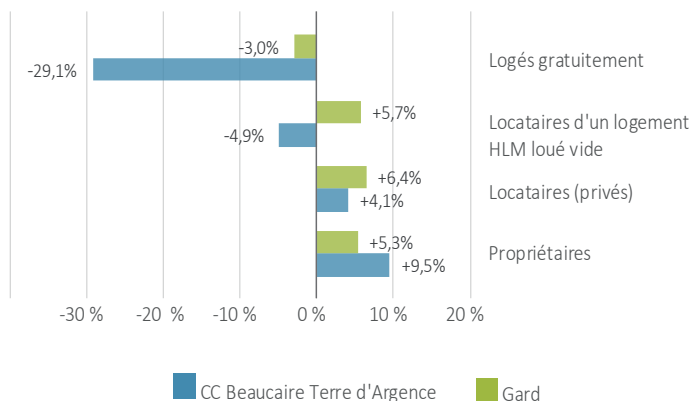
de garder ses actifs au sein de son territoire. Ce dernier point est fondamental car, comme le montre le graphique ci-dessous, la part de ménages exemptés de la taxe d'habitation est très élevée. L'enjeu est alors de garder les actifs dans le territoire et de satisfaire le besoin en logement des plus défavorisés, avec la mise en place d'actions incitatives et qui facilitent la réalisation et l'accession des logements privés (offre clé en main, PTZ, etc.) comme publics, tout en favorisant la mixité sociale des opérations et des quartiers.

Répartition des ménages fiscaux selon le statut d'occupation de la résidence principale



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

Évolution (2011-2016) des statuts d'occupation des ménages de la CCBTA.



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

L'info clé

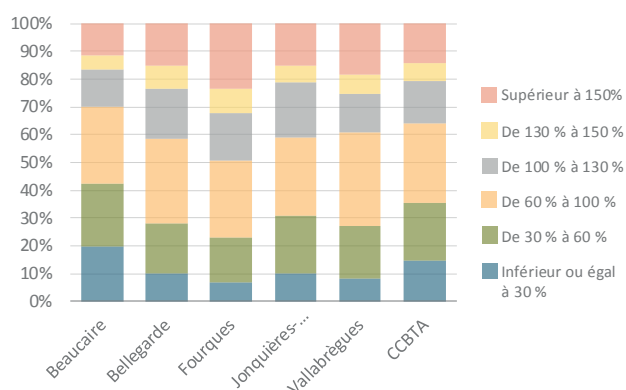
“ En Terre d'Argence, les propriétaires occupants et les locataires du parc privé sont plus nombreux qu'en 2011 ”

Près de deux tiers de ménages en 2017 ne sont pas imposables sur le revenu

FILOCOM ne s'intéresse qu'aux revenus imposables et donne donc une vision partielle des ressources des ménages, qui peuvent bénéficier d'aides publiques mais aussi d'autres formes de revenus non imposables. Il est toutefois intéressant d'observer les disparités géographiques des niveaux de revenus en Terre d'Argence. Pour ce faire, il a été retenu le revenu imposable par rapport au seuil au dessous duquel le ménage serait éligible à un logement social. Ainsi, en Terre d'Argence, 65% environ des occupants du parc de logements est théoriquement éligible à un logement social.

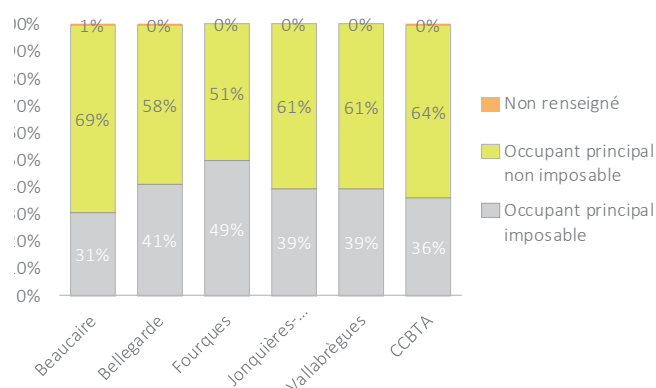
Les écarts entre les différents pourcentages sont le reflet d'une plus ou moins grande facilité d'accès au logement pour les populations défavorisées. Les ménages non imposables sont 64% en 2017, une valeur supérieure à la moyenne nationale, qui était d'environ 58% en 2016. Des disparités consistantes existent entre les cinq communes (cf. graphiques ci-dessous) : à Beaucaire, un peu plus de 40% des ménages occupant leur résidence principale a un revenu imposable inférieur à 60% du plafond HLM.

Nombre de ménages fiscaux par rapport aux plafonds HLM



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

Dégrèvement de la taxe d'habitation des occupants en 2017.



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U



Bellegarde, ZAC de Ferrières.

4. Analyse du parc existant

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

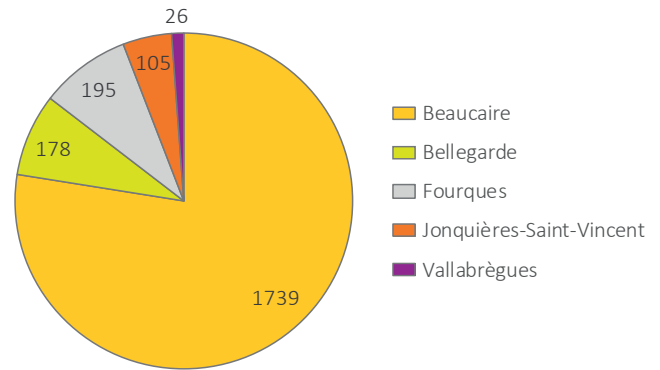
Un parc en copropriété se situant majoritairement à Beaucaire, peu de copropriétés inconfortables

Un logement sur six environ est en copropriété. Ces copropriétés sont constituées à 82 % de résidences principales, à 2 % de résidences secondaires et à 16 % de logements vacants. Ces logements sont, à 90 %, situés en immeubles collectifs et peu de copropriétés (5%) ont un confort qui n'est pas acceptable (classement cadastral 7 et 8). 35 % des logements sont occupées par leur propriétaire, 40 % par des locataires du secteur privé. Certains logements en copropriétés sont locatifs sociaux.

La situation relative au parc en copropriété est caractérisée par une forte concentration de ces logements collectifs dans la commune de Beaucaire. Environ 30 % du parc de logements du centre ancien de Beaucaire est en copropriété parmi lequel on recense une centaine de logements potentiellement dégradés.

La moitié des logements en copropriété se situent dans des bâtiments de petite taille (moins de 10 logts), tandis que deux seules copropriétés sont de très grande taille (> 100 logts).

Répartition des logements en copropriétés par communes

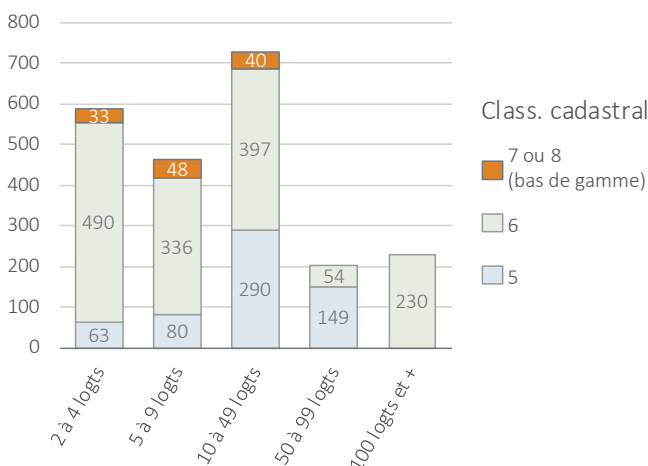


Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

L'info clé

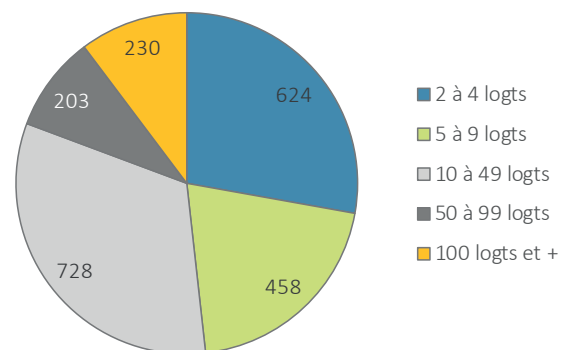
Un parc en copropriété concentré sur Beaucaire, des copropriétés de petite taille

Répartition des logements en copropriétés par classement cadastral et taille de la résidence



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

Répartition des logements en copropriété par taille de la résidence



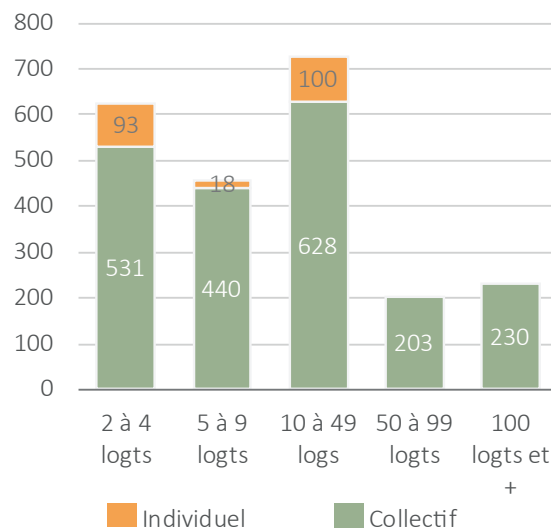
Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

Le dispositif d'aide et accompagnement des copropriétés en place

Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites, la CCBTA a souhaité mettre en place un volet spécifique permettant d'identifier, sensibiliser, accompagner et aider les copropriétés qui se trouvent en situation de fragilité.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU a permis de repérer qu'environ 30 % du parc de logement du centre ancien de Beaucaire est en copropriété parmi lequel on recense environ 140 logements potentiellement dégradés. Parmi ceux-ci, six anciennes Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) représentant environ 65 logements, sont en faillite et non abouties, et en situation potentielle de copropriétés dégradées. Des problèmes juridiques ont été repérés sur certaines propriétés sans statut de copropriété, générant un certain immobilisme des propriétaires dans la prise de décision de réhabilitation propice à la dégradation des immeubles.

Répartition des copropriétés par nombre de logements et type de chauffage

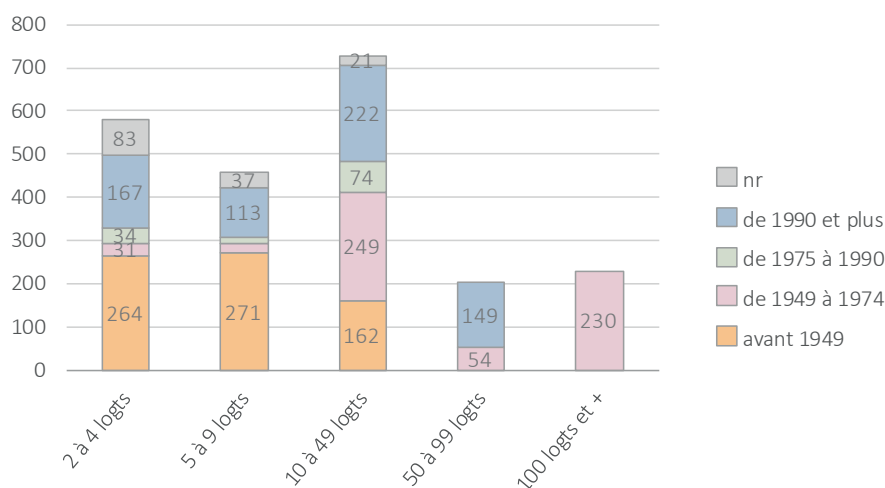


Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

L'objectif d'intervention porte sur une vingtaine de copropriétés parmi lesquelles les anciennes AFUL en situation de blocage.

(Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la Convention d'OPAH de renouvellement urbain de la communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence).

Répartition des copropriétés par nombre de logements et période de construction



Sources : FILOCOM 2017, exploitation A'U

zoom sur...

les QPV de Beaucaire

Une disparité des niveaux de vie par rapport à la ville et au sein du QPV «Centre-ville»

La médiane du revenu déclaré par unité de consommation (UC) au sein du QPV La Moulinelle s'élève à 9 020 € en 2017, stable par rapport à 2014, quand il s'élevait à 9 006 €, Dans le QPV Centre Ville, ce revenu médian est supérieur avec une médiane du revenu déclaré par UC de 10 040 €, en hausse par rapport à 2014, quand il était de 9 444 €.

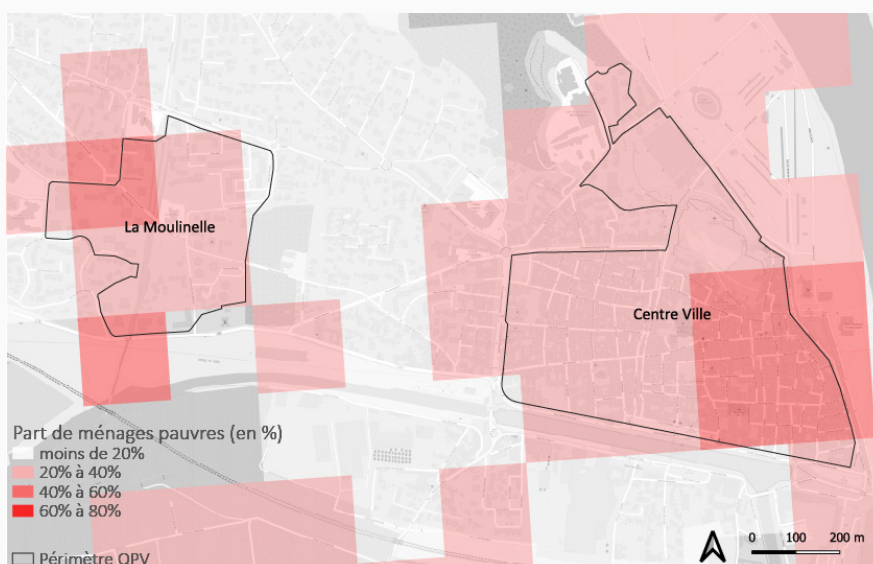
Le QPV Centre-Ville est fortement marqué par un phénomène de ségrégation socio-spatiale des ménages les plus modestes, qui se concentrent dans le secteur Est du périmètre. La mixité des niveaux de revenus déclaré par UC est majeure au sein du QPV «Centre-ville» que dans le QPV « La Moulinelle ». En effet, on constate qu'en 2017, dans le QPV Centre-ville, le rapport inter-décile (D9/D1) du revenu déclaré par UC et de 24,7, tandis qu'il est de 8,7 dans le

quartier «La Moulinelle». Cela veut dire que ce dernier quartier est fortement caractérisé par une concentration de familles modestes et très peu de mixité de revenus.

Ces revenus sont d'ailleurs composés pour la moitié de revenus d'activités (dont les indemnités de chômage). Ils atteignent 52,3% au QPV Centre-Ville et 60,7% au QPV La Moulinelle. La précarité est donc plus importante dans ce dernier quartier, dont la population est plus dépendante des pensions et retraites (27,4%) et des prestations sociales (24.4%).

Par ailleurs, 70,2% des habitants du QPV La Moulinelle et 61% des habitants du QPV Centre-Ville se trouvent en dessous du seuil de pauvreté en 2017, témoignant d'un manque de mixité sociale de ces espaces.

Part des ménages sous le seuil de pauvreté dans les QPV de Beaucaire en 2015

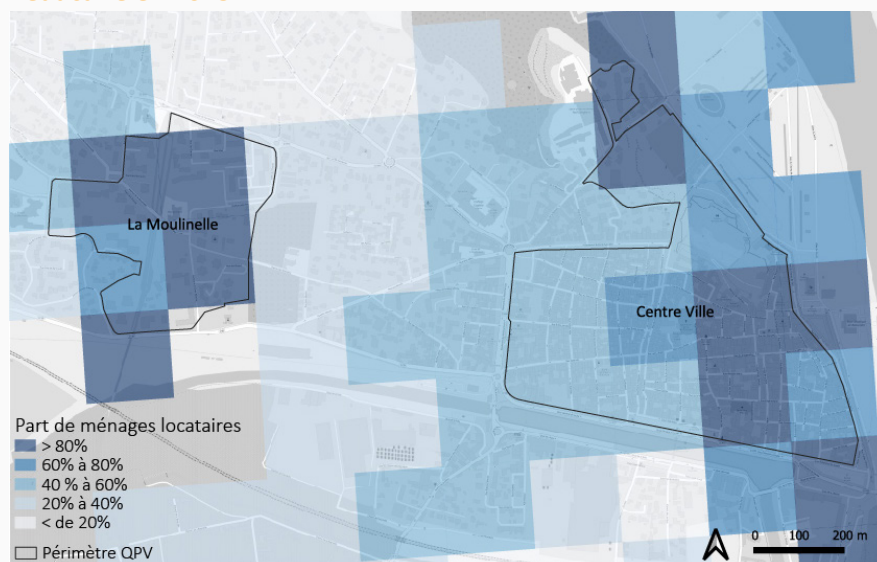


Source : INSEE, données carroyées, 2015

L'info clé

“ Certains secteurs des QPV sont particulièrement concernés par la pauvreté ”

Part des ménages locataires de leur résidence principale dans les QPV de Beaucaire en 2015



Source : INSEE, données carroyées, 2015

Des personnes seules dans le QPV «Centre-ville», des familles avec enfants dans le QPV «La Moulinelle»

La densité du bâti et l'ancienneté du parc de logement caractérise le QPV Centre-Ville. Le QPV est habité par plus de 4 400 personnes, soit un peu moins d'un tiers de la population de Beaucaire. Ceux-ci résident pour la plupart dans des logements d'une ou deux pièces. L'offre en petites surfaces permet de répondre aux besoins en logement de 41,4% ménages composés d'une seule personne (jeune, personne divorcée ou veuve...). Toutefois, la concentration de ce type d'offre génère aussi un phénomène de ségrégation socio-spatiale des ménages les plus précaires.

Les logements du QPV Centre-Ville sont majoritairement privés et 14% sont des logements sociaux familiaux (hors conventionnement ANAH).

Le QPV La Moulinelle accueille 1 941 personnes (12% de la population de Beaucaire en 2013) au sein d'un parc de logements sociaux, dont 77% d'entre eux sont des logements sociaux familiaux hors conventionnement ANAH. Ces logements sont plus spacieux, puisque 11% des logements de ce parc possèdent 5 pièces ou plus en 2010 et permettent de répondre aux besoins des familles nombreuses (5 personnes ou plus). Ces familles représentent 15% des ménages du quartier.

Par conséquent, en moyenne, le nombre de personnes par logement dans le QPV « Centre-Ville » (égal à 2,8) est plus élevé que dans le QPV « La Moulinelle » (2 personnes/logement).

Une vacance en hausse selon le dernier recensement de l'INSEE...

Selon le recensement INSEE, en 2016 les logements vacants étaient 1 569. Leur nombre a augmenté, avec 370 logements vacants supplémentaires en 2016 par rapport à 2011. La part de logements vacants a grandi aussi, passant de 8,9% à 10,7% en 5 ans. Cette dynamique est principalement due à la hausse du parc de logements vacants de Beaucaire.

Cette situation est principalement liée à une dévitalisation progressive du centre ancien de la ville centre, ainsi qu'à un contexte où la dynamique démographique communautaire est ralentie. En effet, la CCBTA a gagné 724 ménages entre 2011 et 2016, soit 145 ménages supplémentaires par an en moyenne. Parallèlement, le territoire compte 1 163 logements supplémentaires, soit 233 nouveaux logements chaque année. Donc, seulement 62% des nouveaux logements a permis d'accueillir des nouveaux ménages, tandis que 38% a contribué à la progression du parc de logements vacants (+74/an) et de résidences secondaires (+15/an).

La hausse de la vacance est très variable d'une commune à l'autre, le taux minimum étant atteint à Fourques (8%), et le maximum à Vallabrègues (15%). Globalement donc, le taux de vacance demeure plus faible hors Beaucaire (entre 8 et 8,5% en moyenne) avec l'exception de Vallabrègues, qui compte un patrimoine bâti ancien proportionnellement important.

La vacance en milieu urbain est usuellement plus élevée, en raison de la structure du parc immobilier (plus de locatifs et de petits logements), et du turn-over important qui en découle. En effet, un logement vacant peut l'être aussi pour des courtes périodes, le temps de réaliser des travaux ou d'être reloué par exemple.

Beaucaire regroupe 60% du parc vacant de la communauté de communes, avec 950 logements vacants (sur les 1569 de la CCBTA).

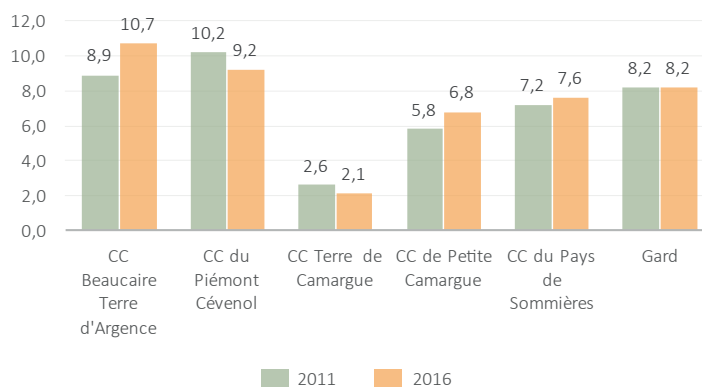
Il est à constater que la vacance est plus faible là où le parc immobilier est

largement dominé par l'individuel, le plus souvent occupé par leur propriétaire. Cette distinction se confirme également à l'échelle des quartiers, avec des taux de vacance beaucoup plus élevés dans les centres anciens et plus faibles voire inexistante dans les secteurs pavillonnaires.

La préférence d'un habitat peu dense et individuel, disposant d'un extérieur privatisé et d'un stationnement privatif joue un rôle décisif dans la dynamique en cours de hausse de la vacance, à Beaucaire notamment. En effet, certains secteurs urbains comme les « cœurs de village » font face à une baisse sensible d'attractivité due à l'inadéquation des logements, des équipements, des services et commerces face aux besoins et aux souhaits des ménages. L'étude de préfiguration d'OPAH-RU réalisée par l'agence d'urbanisme, montrait que le parc structurellement vacant se concentrait dans le centre-ville de Beaucaire, et plus précisément dans la partie Est.

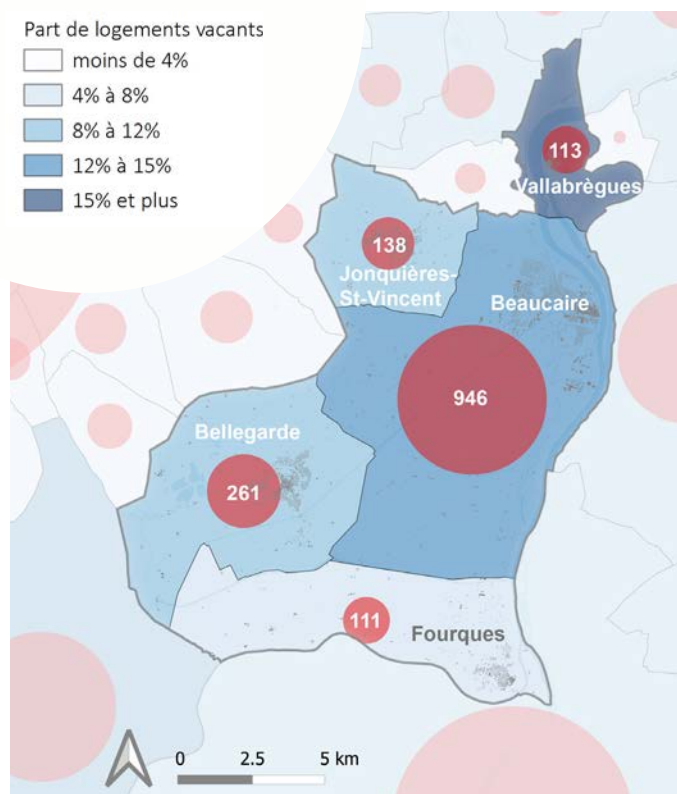
La hausse de la vacance, tant en quantité de logements qu'en valeur relative, est un phénomène assez préoccupant. Cette progression est en effet plus élevée que sur les territoires de comparaison.

Évolution de la part de logements vacants sur l'ensemble du parc entre 2011 et 2016 dans la CCBTA, le Gard et d'autres EPCI de comparaison



Sources : FILOCOM, exploitation A'U

Nombre et part de logements vacants selon le recensement INSEE par commune en 2016



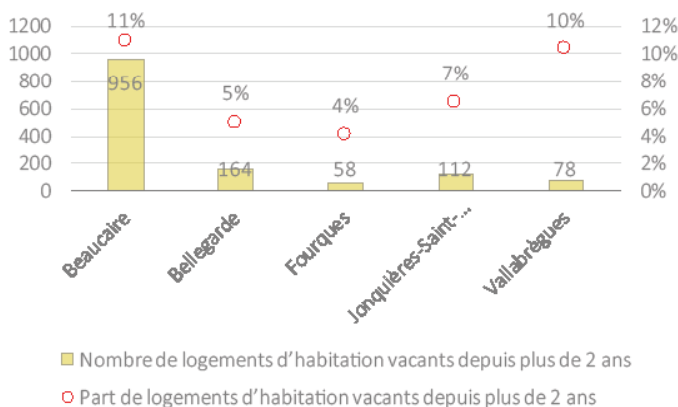
Il est toutefois à noter que la vacance des logements telle que les chiffres de l'INSEE nous montre (cf. carte ci contre) prend en compte tous les logements qui sont inoccupés à un instant t (celui du recensement). Ces logements peuvent être vacants seulement pour une courte période, le temps d'effectuer des travaux lourds, de trouver un nouveau locataire, etc. Il s'agit alors d'une vacance dite « frictionnelle » (cf. encadré ci-dessous), qui est nécessaire et est aussi un indicateur de bonne santé du marché immobilier (elle permet la rotation au sein du parc).

Afin d'étudier le phénomène de la vacance, nous allons donc nous servir d'autres bases de données qui nous indiquent la durée de la vacance et les caractéristiques détaillées de ces logements.

L'info clé

“ La vacance de logements a augmenté de 2% ces dernières années en Terre d'Argence ”

Nombre et part de logements vacants selon FILOCOM par commune en 2017



Sources : FILOCOM exploitation A'U

Définitions

L'INSEE distingue la **vacance** dite « **frictionnelle** » ou « de courte durée », et la vacance dite « **structurelle** », ou de longue durée.

La vacance frictionnelle est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. La **vacance** « **structurelle** » est celle que les politiques publiques visent car transversale à de nombreuses problématiques parmi lesquelles la valorisation du patrimoine, l'attractivité urbaine, la mixité sociale.

...une vacance de longue durée qui concerne appartements et maisons de ville

En Terre d'Argence, quasiment la moitié des logements vacants sont inhabités depuis plus de 2 ans. On parle alors de vacance structurelle. D'après les données FILOCOM, on constate aussi une grande différence entre les logements vacants depuis moins et plus de 5 ans. En effet, la vacance structurelle est caractérisée par une part et un nombre important de logements «bas de gamme» (classement cadastral 7 et 8). Pour appréhender la vacance des logements, deux autres sources de données sont mobilisables autres que les données fournies par l'INSEE. Il s'agit des Fichiers Fonciers et de la base FILOCOM. Ces bases de données sont établies à partir de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministère en charge du Logement, des services de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). La source des fichiers FILOCOM est toujours la DGFIP mais c'est la DREAL qui les fournit.

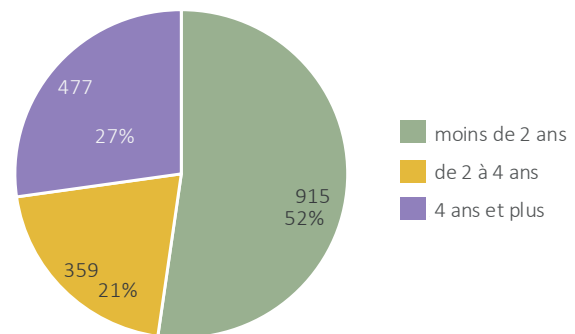
Ces données nous permettent de dresser le portrait d'un logement vacant à partir de ses principales caractéristiques : durée de la vacance, époque de construction, propriétaire, typologie, confort.

Un premier constat que l'on peut faire à partir de FILOCOM est que la vacance structurelle, ou

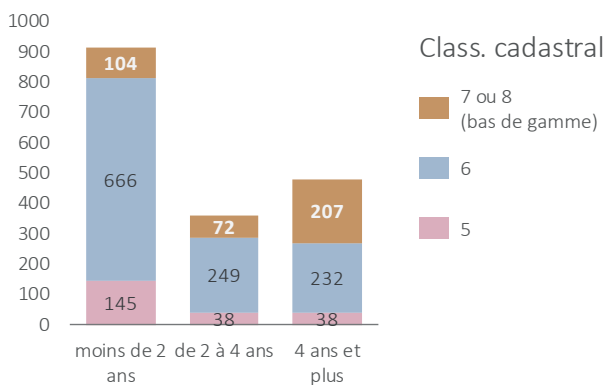
de longue durée, affecte un peu moins de la moitié du parc de logements vacants, soit plus de 800 logements ou environ 6% du parc des résidences principales.

Certaines grandes caractéristiques ressortent, qui viennent confirmer des ressentis de terrain : les logements vacants sont plus anciens et plus petits que le reste du parc de logements. Ils relèvent très majoritairement du parc privé. Les maisons de ville et les appartements y sont majoritairement représentés.

Durée de vacance des logements dans la CCBTA

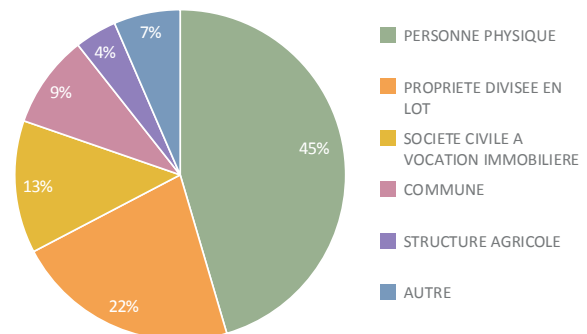


Classement cadastral des logements vacants par durée de vacance (données 2017)



Sources : FILOCOM, exploitation A'U

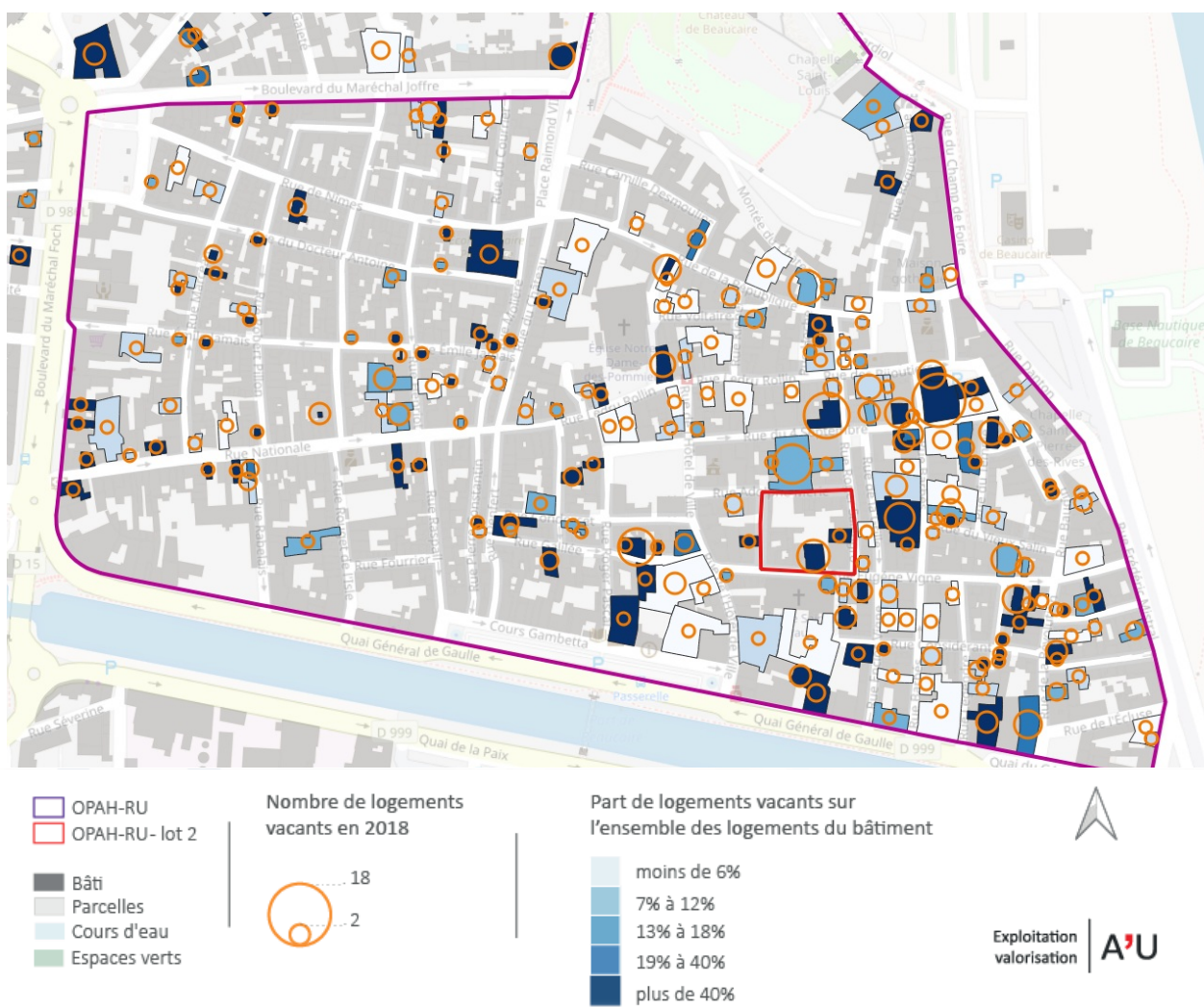
Propriétaires des logements vacants depuis 5 ans et plus



Sources : FILOCOM exploitation A'U

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Logements vacants depuis au moins 2 ans (au 1er janvier 2017)



Exemple de bâtiment vacant dans le centre ancien de Jonquières-St-Vincent
(photo : rue Alphonse Daudet)



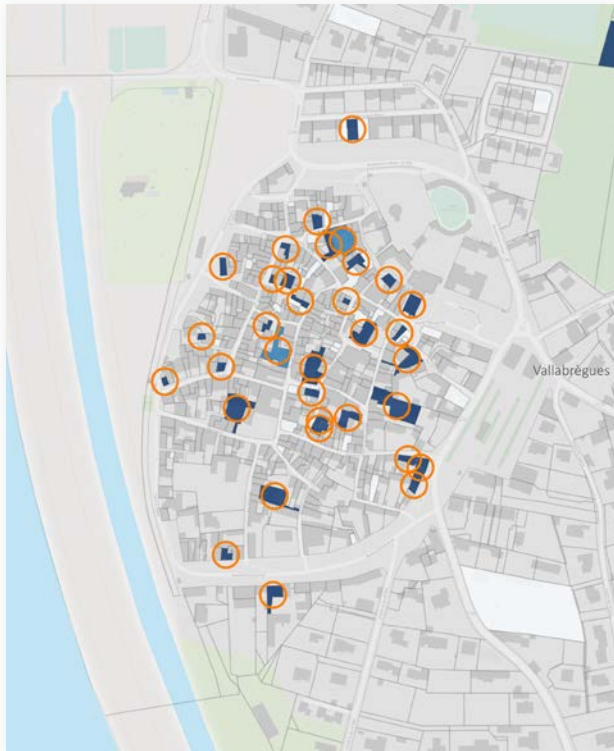
Certains secteurs du centre ancien de Beaucaire sont fortement concernés par la vacance de logements
(photo : rue Nationale)



Exemple de bâti ancien dégradé dans le centre ancien de Bellegarde
(photo : rue Dumas)

Logements vacants depuis au moins 2 ans (au 1er janvier 2017)

VALLABREGUES



PERIMETRES:

- Périmètre OPAH
- Îlot phase 2

VACANCE DU LOGEMENT :

Nombre logement vacant depuis au moins deux ans

- 1
- 2

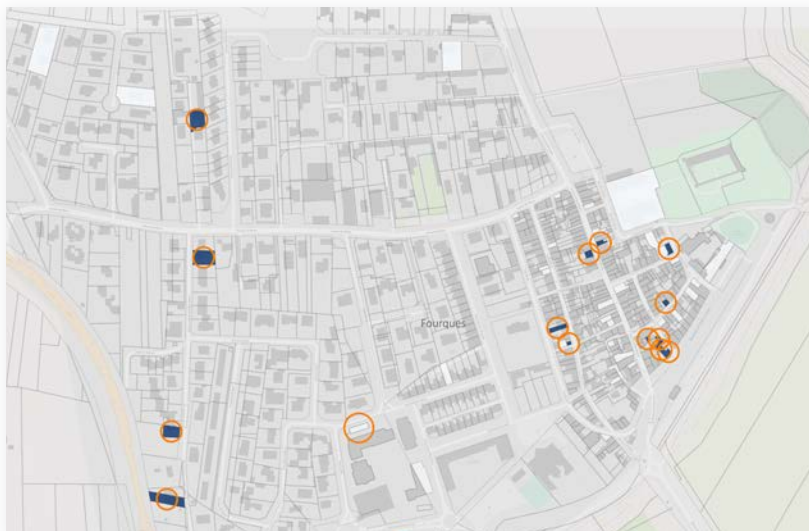
Part des logements vacant depuis au moins deux ans sur l'ensemble des logements

- 1% à 6%
- 7% à 12%
- 13% à 18%
- 19% à 40%
- 40% à 100%

CADASTRE :

- Parcelle
- Bâtiment

FOURQUES

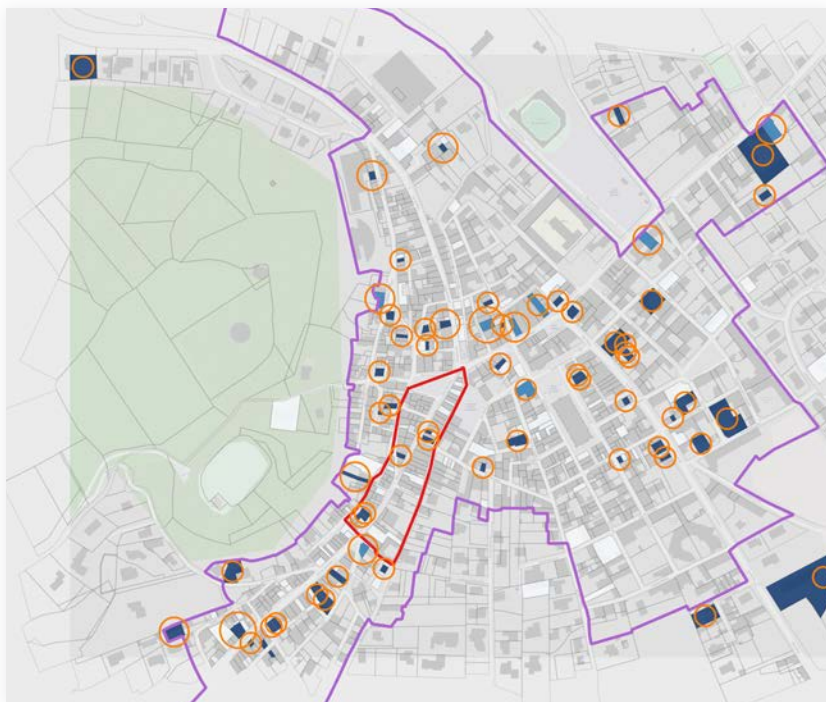


L'info clé

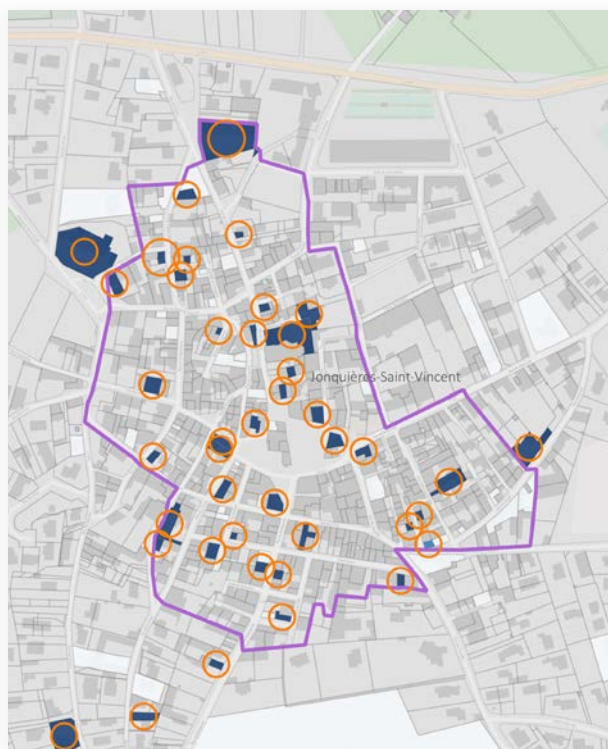
“ Le centre ancien de Vallabrègues est particulièrement intéressé par la vacance structurelle ”

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

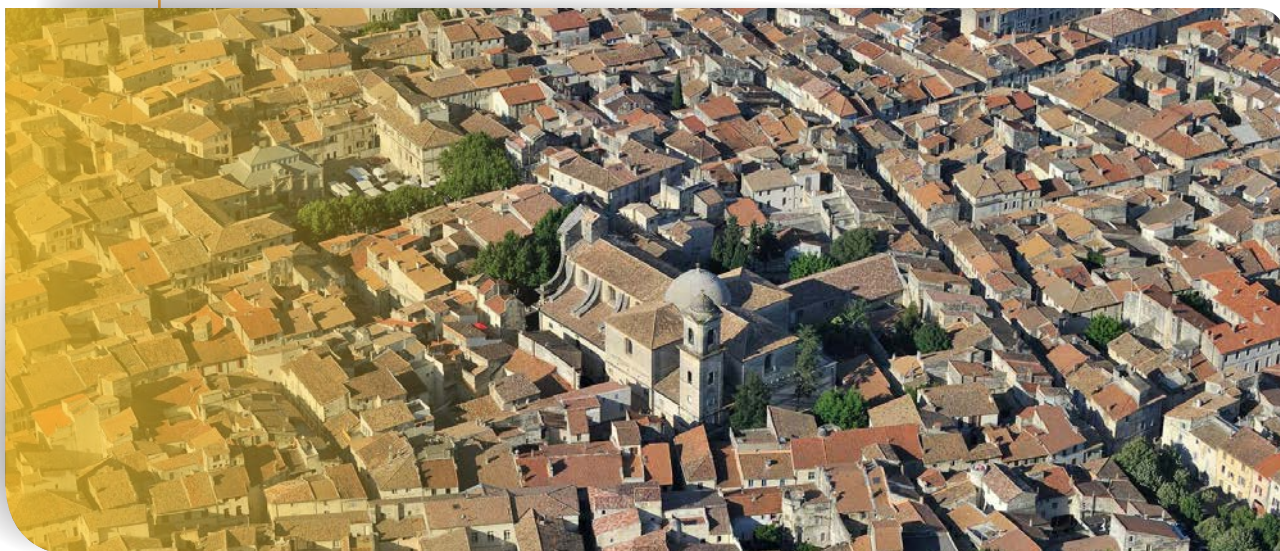
BELLEGARDE



JONQUIERES-ST-VINCENT



4.2 Actions menées sur le parc existant



La CC BTA a pris conscience des problèmes liés à la vétusté d'une partie de son parc de logements et intervient depuis plusieurs années pour les résoudre. Son objectif est la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration de la qualité du bâti et de sa performance énergétique. La CC BTA intervient dans les centres anciens par le biais des actions suivantes de réinvestissement et de requalification de l'habitat des centres anciens : la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain multi sites, avec un opérateur chargé d'informer et d'accompagner les propriétaires souhaitant réhabiliter les logements, la lutte contre l'insalubrité et l'indignité des logements, avec le PIG « Habiter Mieux », l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, avec le programme « Maintien à domicile et handicap », le programme « ravalement des façades ». L'objectif de ce chapitre est de recenser, décrire et faire un premier bilan de ces dispositifs afin de comprendre quelle est leur impact sur le parc des résidences principales et de préconier les actions futures en faveur de ce parc ancien.

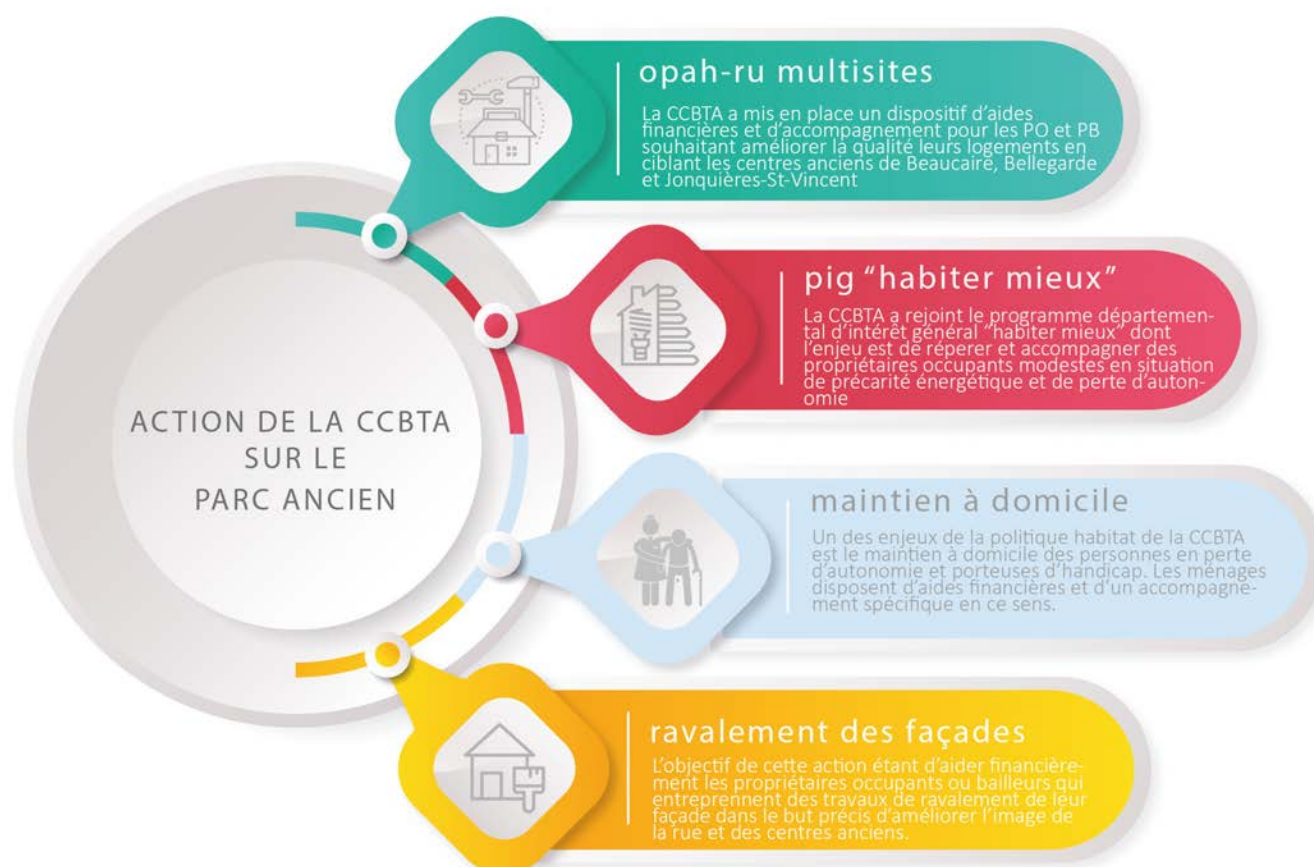
Une volonté affirmée d'amélioration du parc ancien

Le PLH 2015-2020 affichait la volonté d'intervenir sur le parc existant, tant privé que public. Cette volonté s'est concrétisée avec la mise en œuvre d'actions de réinvestissement et de requalification de l'habitat. La CCBTA a mis en place des actions visant à favoriser les propriétaires dans leurs travaux :

- Adaptation du logement au vieillissement : par des fonds communautaire spécifiques destinés aux propriétaires occupants, personnes âgées en situation de handicap non prioritaires dans les programmes subventionnés par l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat et le Conseil Départemental du Gard. La CCBTA aide les propriétaires occupants jusqu'à 50 % de leur travaux HT plafonnés à 20.000 € sous conditions de ressources.
- Façades : l'objectif de cette action étant d'aider financièrement les propriétaires occupants ou bailleurs qui entreprennent des travaux de ravalement de leur façade dans le but précis d'améliorer l'image

de la rue et des centres anciens. Les communes de Beaucaire, Bellegarde, Jonquières - Saint-Vincent et Vallabrègues s'inscrivent pleinement dans la démarche de valorisation des façades avec la mise en place de ce type d'aide.

- Précarité énergétique : l'Agence Nationale de l'Habitat aide les propriétaires occupants pour les travaux de rénovation thermique jusqu'à 50% des travaux HT plafonnés à 20.000 € sous conditions de ressources et sous condition de conventionnement avec l'ANAH. La CCBTA complète le financement avec une aide forfaitaire complémentaire de 500 € par dossier instruit sur le territoire.
- Réhabilitation de l'assainissement non collectif : pour les installations représentant un risque sanitaire et un danger pour la santé des personnes, une aide forfaitaire fixée à 2.500 € par logement peut être attribuée aux propriétaires sous condition de recevabilité.



La lutte contre la précarité énergétique, l'indécence et l'insalubrité des logements

Au cours du PLH 2015-2020, la CCBTA a travaillé sur la mise en place d'une OPAH-Renouvellement Urbain multisites, ayant plusieurs enjeux, parmi lesquels la valorisation du patrimoine bâti, la résorption des problèmes d'insalubrité, la lutte contre l'habitat dégradé, l'accession « clé en main » de logements réhabilités, tout en intégrant les autres dispositifs tels que l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées et l'adaptation des logements aux aléas d'inondation. La convention a été signée en janvier 2018 entre la CCBTA, l'ANAH et le Conseil Départemental et le programme est aujourd'hui opérationnel. Son objectif quantitatif de réhabilitation est l'amélioration de 331 logements en 5 ans : 185 logements occupés par leurs propriétaires dont 25 en accession à la propriété, 146 logements locatifs appartenant à des propriétaires privés, 10 immeubles en copropriété dégradés.

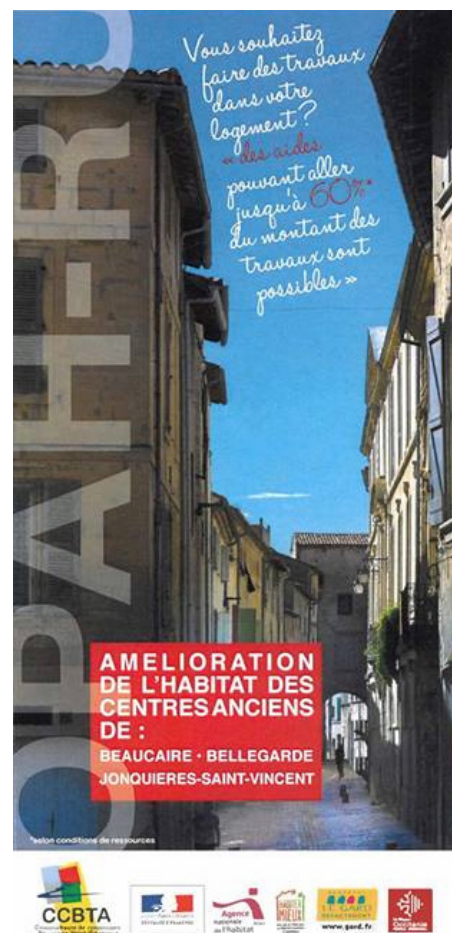
S'appuyant sur les caractéristiques et spécificités urbaines et patrimoniales, les stratégies d'offres immobilières analysées lors de l'étude pré opérationnelle, huit enjeux et défis à relever ont été identifiés : un patrimoine bâti à dé-densifier dans des tissus urbains très compacts, en nombre de logements, préserver et développer les espaces libres afin de favoriser une véritable aménité urbaine :

- Stopper la division des parcelles en petits logements et favoriser les curetages.
- Préserver et aménager les espaces libres.
- Un patrimoine bâti à réhabiliter et dé-densifier, le devenir des logements vacants avec un potentiel « réutilisable » non négligeable de parcelles vacantes.
- Le traitement des logements occupés non décents, dégradés et insalubres avec un parc important d'environ 230 logements occupés à Beaucaire, une centaine de logements à Bellegarde et

Jonquières Saint Vincent.

- Le traitement de copropriétés dégradées à Beaucaire.
- Le maintien et l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite, 3ème âge et personnes handicapées.
- L'amélioration des consommations d'énergie des logements réhabilités.
- L'adaptation des logements aux aléas d'inondation, s'il y a lieu, pour les propriétaires faisant l'objet d'un dossier de financement de l'OPAH RU.
- L'entretien des immeubles et logements réhabilités à travers la sensibilisation des propriétaires.

Le flyer de la CCBTA pour la promotion de l'OPAH-RU multisites





Beaucaire : réhabilitation ayant bénéficié des aides de la CCBTA et de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU.
Photo : (c) CCBTA

L'info clé

“

Au moyen de l'OPAH-RU, l'objectif de la CCBTA est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des logements de qualité

”

Au moyen de cette OPAH-RU, l'objectif de la CCBTA est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des logements de qualité en travaillant sur la réhabilitation de logements privés (lot n°1 du marché) mais également sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière pour intervenir sur les îlots les plus dégradés (lot n°2 du marché).

Pour cette OPAH-RU, une enveloppe prévisionnelle de 6 651 500€ est dédiée à cette opération dont 1 445 000 € de la CCBTA. De plus, des financements complémentaires peuvent être octroyés sous forme de primes au titre du Programme « Habiter mieux » de l'Etat et l'éco-chèque dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique délivré par la Région Occitanie.

Les aides sont à destination des propriétaires occupants(PO) et des propriétaires bailleurs (PB), dont le bien est situé dans les périmètres identifiés au sein des centres anciens des 3

communes. Les PB et les PO peuvent ainsi obtenir une aide financière pour les travaux de réhabilitation de leurs logements sous conditions financières pour les PO (plafonds de ressources) et selon les niveaux de dégradation pour les PB.

Des réunions de suivi technique et de pilotage se tiennent tous les trois mois avec les partenaires du projet et les élus. Ces réunions sont aussi l'occasion de partager les problématiques rencontrées, les freins à l'action, ainsi que les solutions techniques possibles.

L'OPAH-RU a démarré en juin 2018, animée par un prestataire extérieur. Fin août 300 personnes avaient été contactées, dont 130 pour des logements situés à Beaucaire. Les personnes qui n'étaient pas éligibles aux subventions de l'OPAH et ont été systématiquement réorientées, selon le type de travaux envisagés, vers les aides du PIG «Habiter Mieux» ou vers les aides de la CCBTA et des communes.

Les dispositifs pour l'amélioration du parc ancien : le PIG « Habiter mieux » et le programme « ravalement des façades »

Le PIG «Habiter Mieux»

La CCBTA est engagée dans l'amélioration du parc de logements privés avec le PIG « Habiter Mieux ».

La fin de la première OPAH d'une part, et l'ouverture du programme « Habiter mieux » d'autre part, ont conduit la CCBTA à demander à intégrer ce programme d'intérêt général départemental, : à savoir, adhérer au programme conçu en partenariat avec les services de l'Etat, l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété, (UES-AP), et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'accession à la Propriété (SACICAP), l'ANAH et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse.

La CCBTA a adhéré également au Contrat Local d'Engagement (CLE) du département du Gard

signé par l'Etat, l'ANAH, le Conseil Général du Gard, Alès Agglomération, Nîmes Métropole et le CAUE.

Enfin, la CCBTA a fixé sa participation financière au programme de travaux du dispositif «Habiter Mieux ». Ainsi, les financements de l'ANAH sont complétés par la CCBTA par une aide forfaitaire de 500 €. 14 logements ont été rénovés entre 2015 et 2017, pour un montant global de subvention de 7 000 €. Depuis 2018, le PIG est animé par un prestataire extérieur qui accompagne la CCBTA dans l'animation du programme. A partir de cette date, les résultats sont positifs, avec [...] dossiers et une meilleure performance dans l'accompagnement des demandeurs et une maîtrise du lien avec les autres dispositifs d'aide au logement en cours (l'OPAH-RU et l'aide au ravalement des façades entre autre).

Le programme «Ravalement des façades» de la CCBTA

L'amélioration de la performance énergétique passant aussi par des interventions sur les façades, la CC BTA a lancé un programme spécifique à cet égard.

Cette action vise à améliorer le cadre de vie et l'attractivité des centres anciens des villes et villages de la communauté de communes, ainsi que d'aider financièrement les propriétaires occupants ou bailleurs qui entreprennent des travaux de ravalement de leur façade dans le but précis d'améliorer l'image de la rue et des centres anciens.

Entre 2015 et 2017, une cinquantaine de dossiers pour le ravalement des façades a été financé, pour un montant de subvention moyen de 1 150 €.

Extrait du journal intercommunal "Feuille d'Argence" portant sur les aides au logement à la CCBTA (décembre 2021)

Habitat

Un service dédié pour vous renseigner sur les aides au logement à la CCBTA



Depuis quelques semaines un nouveau service entièrement dédié aux aides pour le logement est en place à la CCBTA pour renseigner les habitants. Il concerne les demandes pour le Maintien à domicile et Handicap, le Spasno (Service public d'assainissement non collectif), les aides pour la Rénovation énergétique, le programme Habiter Mieux, etc.

Extrait du journal intercommunal "Feuille d'Argence" portant sur les aides au logement à la CCBTA (décembre 2021)

■ Maintien à domicile et Handicap !

On vous aide jusqu'à **50%*** des travaux



Les fonds communautaires spécifiques sont destinés aux propriétaires occupants, personnes âgées en situation de handicap non prioritaires dans les programmes non subventionnés par l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et le conseil départemental du Gard.

■ Les façades

On vous aide jusqu'à **1500€*** des travaux



L'objectif de cette action est d'aider les propriétaires bailleurs ou occupants avec un régime de subventions afin de les inciter à procéder au ravalement des façades dans le but précis d'améliorer l'image de la rue et des centres anciens, et de participer ainsi à l'effort d'embellissement des villes de la CCBTA.

■ Aides directes de la CCBTA aux entreprises de proximité

On vous aide jusqu'à **40%*** des travaux



C'est un dispositif principalement destiné à financer via des subventions de la CCBTA, les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

■ Rénovation énergétique

On vous aide à hauteur **500€** des travaux



Rappel Habiter Mieux : la subvention de la CCBTA est une aide forfaitaire qui vient en complément de l'aide principale de l'ANAH, l'ASE (Aide Solidarité Ecologique) et l'éventuelle aide compensatrice du conseil départemental du Gard de 500 €.



Service Public d'Assainissement Non Collectif

Les installations représentant un risque sanitaire et un danger pour la santé des personnes peuvent bénéficier d'une aide forfaitaire fixée à 2 500 € (sous condition de recevabilité).

En 2020, 17 propriétaires ont bénéficié de cette aide forfaitaire de 2 500 € et 26 en 2021 pour la réhabilitation de leur assainissement non collectif.

La CCBTA continue de soutenir ces mises aux normes. En 2022, ces aides sont reconduites.

www.laterredargence.fr/aides-a-l-habitat/



■ **Vous êtes intéressés ? :**
04 34 28 22 40
habitat@laterredargence.fr

15

zoom sur...

Le site patrimonial remarquable de Beaucaire

La création du secteur sauvegardé (aujourd'hui appelé site patrimonial remarquable) de Beaucaire a été votée en conseil municipal le 8 juillet 1985. Cette création et sa délimitation ont fait l'objet d'un arrêté ministériel en date du 3 janvier 1986. A Beaucaire, le secteur sauvegardé (aujourd'hui appelé site patrimonial remarquable) est délimité au nord par le boulevard Maréchal Joffre, à l'est par la banquette, au sud par le canal et à l'ouest par le boulevard Foch.

Le centre ancien de Beaucaire a été concerné par de nombreuses actions visant sa valorisation, protection et développement. Toutefois, de nombreux efforts restent encore à réaliser afin d'accroître l'attractivité, notamment résidentielle, de cet espace.

Un tissu urbain dense, des espaces publics étroits

Le site patrimonial remarquable de Beaucaire est principalement caractérisé par une forte densité du bâti, avec 4 niveaux en moyenne. Les espaces publics sont généralement de petite taille et les voies de communication étroites. Le morcellement est également une caractéristique importante du tissu urbain du centre ancien, avec une surface moyenne de 118m² par parcelle.

Les secteurs du Pré et du Canal disposent quant à eux de parcelles plus vastes et d'une plus grande proportions d'espaces libres.

Caractéristiques des logements

Le parc de logement du site patrimonial remarquable est composé de 2 100 logements, une partie desquels a fait ou fait l'objet de rénovation. Il est constitué en grande partie de petites maisons de villes et d'appartements.

Les loyers de ces logements sont assez accessibles (inférieurs à 9 euros/m²), mais la faiblesse des performances énergétiques de ces logements, due à leur vétusté, accentuent la précarisation des ménages propriétaires (ces derniers sont 54% dans le périmètre du site patrimonial remarquable) et locataires.

Par ailleurs, le manque de diversité des produits du logements et la présence en particulier de petites surfaces en location, va de pair avec un phénomène de ségrégation socio-spatiale, les ménages les plus précaires en termes de ressources économiques étant situés sur le secteur Est, où le revenu médian annuel est de 7 308 euros par an.

La précarité se concentre dans le secteur Est du périmètre

4 700 personnes résident au sein du périmètre du site patrimonial remarquable. Ils sont en moyenne 2,2 par logements.

Ce site est caractérisé par un important phénomène de paupérisation, le revenu médian annuel étant inférieur au revenu médian de la commune (1 128 par mois). L'enquête menée lors de la phase de diagnostic du PLH 2015-2020 avait montré qu'un quart des résidents évoquaient le prix comme motif d'implantation dans le secteur, conduisant ainsi les populations précaires à se diriger vers le centre ancien, qui apparaît alors comme une alternative au parc social.

Un secteur labellisé et un patrimoine à protéger et à valoriser

Le label "Ville d'Art et d'Histoire" (2001), favorise le développement de nombreuses animations et services publics. Ancienne ville-relais de la voie domitienne à l'antiquité, et ancien pôle économique au XVII^{ème} au XIX^{ème}, accueillant la foire de la madeleine, Beaucaire, et plus particulièrement son centre ancien, est marqué par un fort héritage historique. Les nombreux hôtels particuliers du XVIII^{ème} siècle et les éléments architecturaux gothiques "flamboyants" incarnent donc un potentiel de développement qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Face aux difficultés évoquées, et dans une optique de reconquête du centre-ville, deux OPAH (l'une de 1982 à 1985, et l'autre de 1985 à 1988) ont permis de réhabiliter une partie du parc privé. Des OPAH intercommunales, de 2005 à 2008 et de 2009 à 2011, sont venues poursuivre

Le centre ancien de Beaucaire, site patrimonial remarquable, est particulièrement concerné par les dispositifs mis en place par la CCBTA et par la Ville.



Crédits photo : CCBTA ©

L'info clé

“ L’attractivité résidentielle du centre ancien de Beaucaire est à renforcer afin de promouvoir la mixité sociale et la réhabilitation de son bâti ”

les efforts réalisés. Une nouvelle OPAH est lancée pour la période 2018-2022, se concentrant sur la lutte contre la précarité énergétique, l’indécence et l’insalubrité des logements.

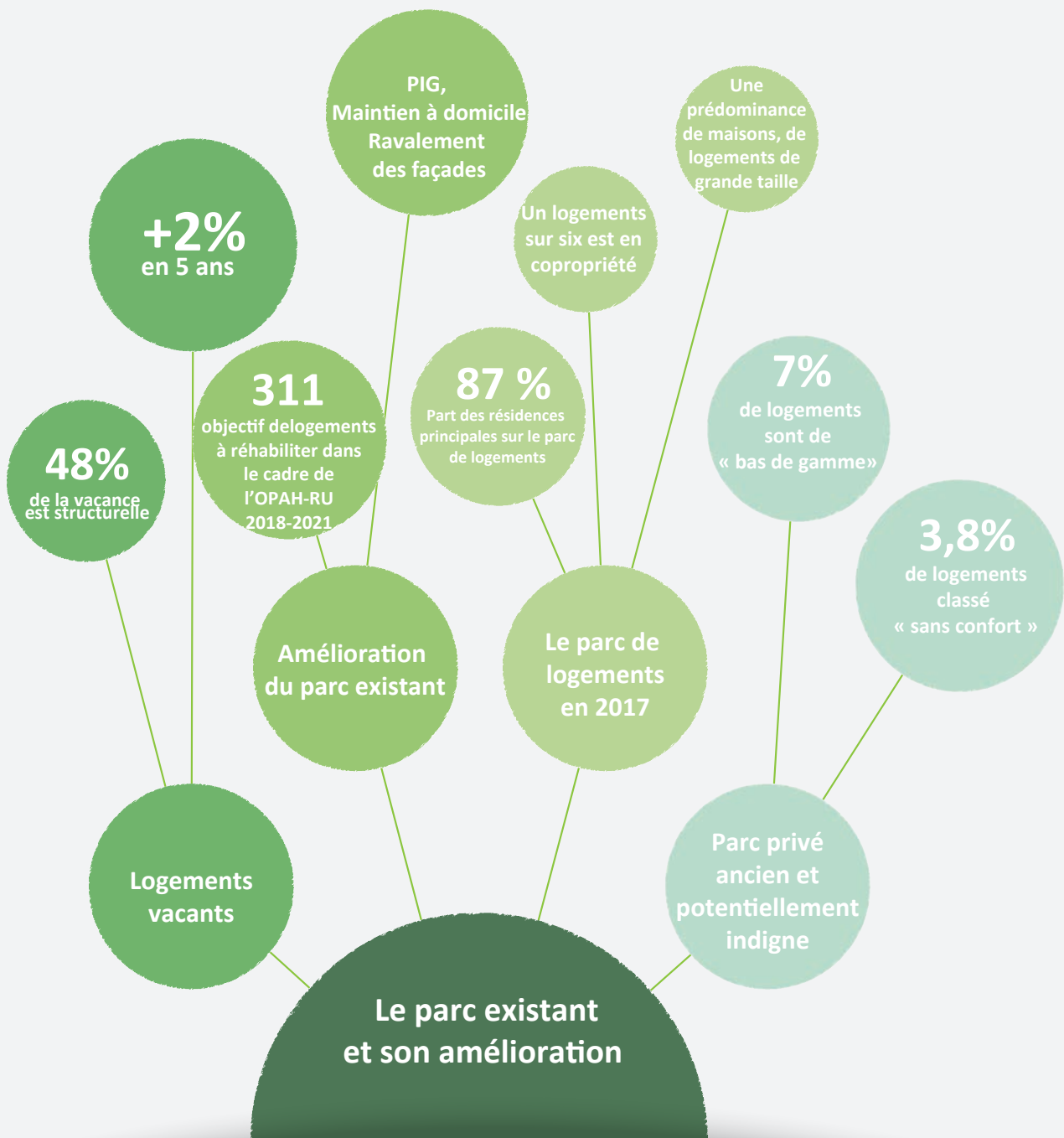
Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en 1998 concerne 44,5 hectares et permet une cohérence paysagère (maintien des volumes d’épannelage actuels et préservation et restitution des décors de façade) et une définition d’emprises au sol élevées. Les terrasses encaissées y sont autorisées afin de répondre à une demande d’extérieur en centre-ville. Néanmoins, des contrastes d’opérations existent :

- L’îlot “Prison” a été priorisé au travers de différentes opérations d’amélioration de l’habitat.
- L’îlot “Temple” a bénéficié d’une intervention de renouvellement urbain de la part du bailleur social Habitat du Gard.
- L’îlot “Pêcheurs” est particulièrement concerné par l’OPAH-RU 2018-2022.

Les mesures de défiscalisation relatives à la loi Malraux ont également joué leur rôle dans la redynamisation du centre ancien. En octroyant une réduction d’impôts aux propriétaires d’un logement ancien situé en zone protégée et réalisant des travaux d’amélioration, ce dispositif a permis d’attirer des investisseurs et en parallèle, de favoriser une réduction de la vacance et de l’insalubrité du secteur concerné. Néanmoins, il faut aussi considérer les effets non souhaités et pervers de ce type de dispositif, la défiscalisation ayant comme objectif principal la rentabilité du produit locatif.

Enfin, depuis 2019, un architecte conseil des Bâtiments de France est désormais présent en mairie 2 fois par semaine pour conseiller la population Beaucairoise sur les travaux à entreprendre dans la perspective d’une meilleure cohérence architecturale. (Mairie de Beaucaire, 2019 - Un architecte conseil aide désormais les Beaucairois en étant présent 2 fois par mois en Mairie).

Les chiffres clés du parc existant





L'essentiel

Constats

- Une vocation du territoire fortement résidentielle, étant donné la prédominance des résidences principales sur le parc total de logements,
- Les grands logements, des maisons pour la plupart, représentent la majorité du parc de résidences principales,
- Un parc globalement assez jeune, construit en majorité après 1974,
- 7% du parc de logements a besoin d'être réhabilités : des actions sont en cours et sont à poursuivre et à renforcer davantage,
- Les logements de bas de gamme sont souvent de petite taille et se situent dans les centres anciens,
- La vacance est en hausse selon le dernier recensement et concerne notamment les logements de petite taille et les maisons de ville.

Enjeux

- La poursuite des actions engagées par la CCBTA en faveur du parc de logements anciens,
- Le développement d'une offre de logements de plus petite taille et bien par la réhabilitation du parc ancien, nécessaire pour répondre aux besoins des personnes vivant seules (jeunes, personnes âgées, parents séparés sans enfants),
- La résorption des logements indignes et indécents,
- La résorption de la vacance des logements à travers des actions ciblées, favorisant l'attractivité des centres anciens des cœurs des villes et villages,
- La réhabilitation énergétique des bâtiments à partir d'une bonne articulation des différents dispositifs d'aide : nationaux, régionaux et de la CCBTA.

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Accusé de réception en préfecture
030-243000585-20220706-22-073-CC
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

5

Parc locatif
social et publics
spécifiques

5.1

Parc de logements social et tension de la demande locative



Le développement qualitatif et quantitatif de l'offre locative sociale doit permettre de répondre aux besoins en logements d'une grande partie de la population de la communauté de communes dont les ressources économiques se situent en dessous des plafonds HLM.

L'enjeu est aussi de rééquilibrer territorialement l'offre de logements sociaux afin de lutter contre le phénomène de ségrégation socio-spatiale. Au 1^{er} janvier 2018, 3 communes de la CCBTA (Beaucaire, Bellegarde et Jonquières Saint-Vincent) sont équipées en logements sociaux, et aucune est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Beaucaire concentre 82% de l'offre sociale, la plupart se situant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Un enjeu de développement quantitatif et qualitatif du parc locatif social pour répondre aux nouveaux besoins des habitants de la CCBTA

Au 1^{er} janvier 2019, la CCBTA abrite 1 794 logements locatifs sociaux, dont 385 conventionnés ANAH, décomptés selon l'article 55 de la loi SRU. Ils représentent 14,1% du parc de résidences principales de la Communauté de Communes.

Avec 22,0 % de logements sociaux, soit 1 462 unités, Beaucaire est la seule ville de la Communauté de Communes à disposer aujourd'hui d'un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20%. Hors Beaucaire, au 1^{er} janvier 2019, les taux d'équipement en logements sociaux des communes sont toujours inférieurs à 10%.

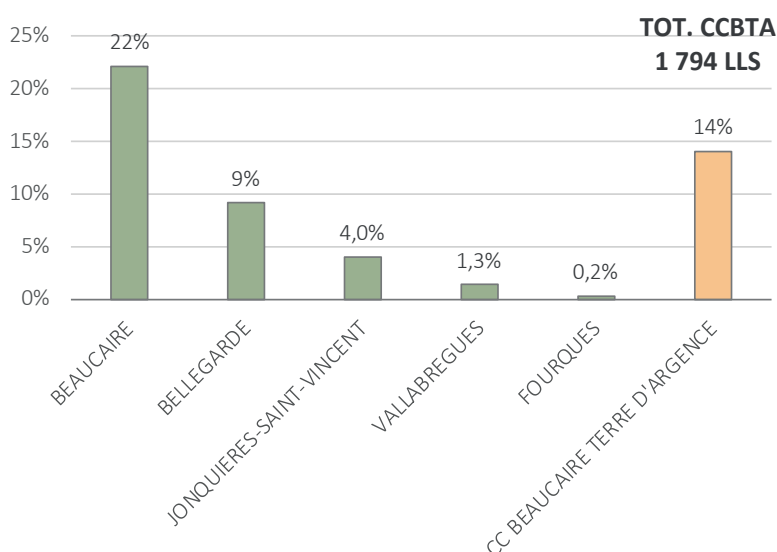
Aucune commune n'est aujourd'hui concernée par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui contraint les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un

EPCI de plus de 50 000 habitants avec une commune-centre de plus de 15 000 habitants à disposer d'au moins 20% des résidences principales en logement locatif social.

Toutefois, les besoins en logement sont importants en Terre d'Argence et des évolutions sociétales telles que les crises économiques, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population, etc. **génèrent constamment des nouveaux besoins.**

Avec cette offre, la Terre d'Argence a un taux d'équipement en logements sociaux similaire à celui de la CC de Petite Camargue et du Gard Rhodanien. Ce taux est plus que doublé par rapport à celui observé en Uzège-Pont du Gard ou dans le Pays de Sommières.

Part des logements locatifs conventionnés au 1er janvier 2018 dans la CC Beaucaire Terre d'Argence et ses communes



Source : ECOLO 2019 - DDTM30

L'info clé

“ 1 794 logements locatifs sociaux environ en 2019, soit 14,1% des résidences principales ”

Le parc de logements sociaux est concentré à 82% sur Beaucaire... où près de 60% de ces logements sont situés en QPV

Avec 1 458 logements locatifs sociaux, Beaucaire concentre 82% des LLS de la CCBTA. Beaucaire est la seule ville de la Communauté de Communes à disposer aujourd'hui d'un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20%. A Beaucaire, les logements sociaux sont localisés essentiellement entre le centre-ville et le quartier de la Moulinelle.

A Beaucaire, 60% du parc de logements sociaux familiaux, soit 866 unités, sont concentrés dans ses quartiers Politique de la Ville (QPV). La Moulinelle est le QPV qui rassemble la part la plus importante de logements sociaux, soit plus de 500, ce qui correspond à plus d'un tiers (35%) du parc social de Beaucaire et à 29% du parc total de la Communauté de communes.

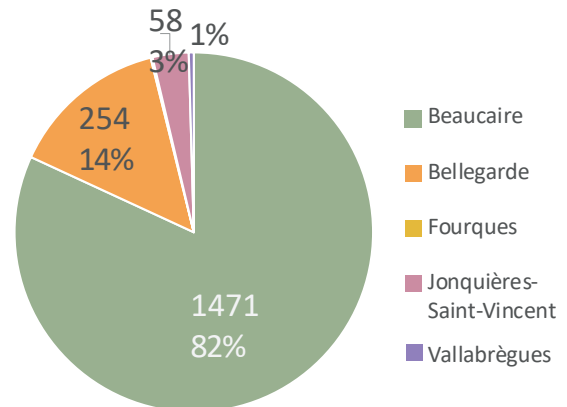
Bellegarde a vu augmenter son taux d'équipement en logement social ces dernières années, passant de 5,7 % en 2011 à 9 % en 2018.

Jonquières-Saint-Vincent se situe en situation intermédiaire, avec environ 60 logements sociaux, ce qui représente 3,8% de son parc de résidences principales.

Fourques et Vallabrègues, avec respectivement 3 et 8 logements issus exclusivement d'un conventionnement du parc privé, ne disposent pas de parc locatif social.

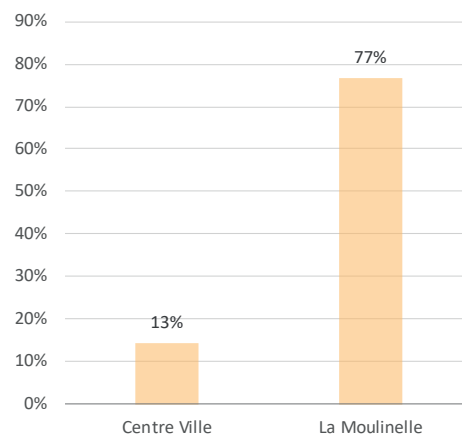
Le parc social en QPV est caractérisé par des formes urbaines tournées vers le collectif.

Répartition des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018 dans les communes de la CCBTA



Sources : ECOLO 2017 - DDTM30

Part de logements sociaux familiaux (hors conventionnement ANAH) en QPV (2018)



Sources : Fichiers fonciers 2018 ; ECOLO 2017 - DDTM30



Le parc de logements sociaux de la CCBTA s'est doté de 122 nouveaux logements sociaux en trois ans (dont 5 conventionnés ANAH). Ils sont répartis à hauteur de 52% à Bellegarde et 48% à Beaucaire, ce qui représente une bonne nouvelle pour la CCBTA en termes de meilleure répartition territoriale de l'offre en logements sociaux.

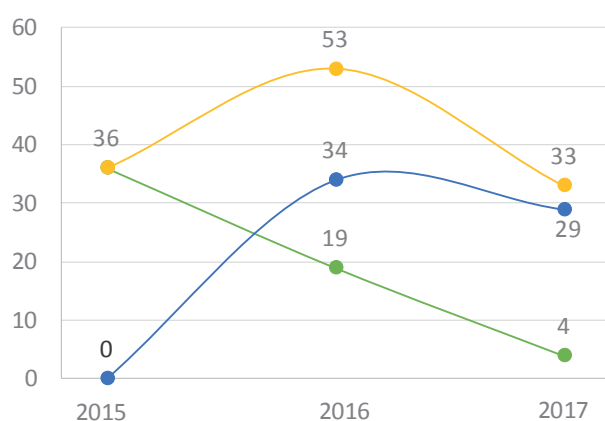
La composition de l'offre nouvelle en logements sociaux de la CCBTA révèle une dominante de logements sociaux familiaux

financés en PLAI (plafond de ressources annuel fixé à 16 525 € pour un ménage de 2 personnes) et en PLUS (plafond : 27 540 €).

Cette offre nouvelle, couplée avec une faible production de logements privés, a produit un effet important sur le taux d'équipement en logement social au sens de la loi dite « SRU ».

Enfin, à Bellegarde, une nouvelle maison en partage (« L'Amistanço ») offre 21 logements spécifiques financés en PLS.

Nouveaux logements sociaux par commune entre 2015 et 2017



À Jonquières-St-Vincent, Fourques et Vallabrègues, aucun nouveau logement social n'a été réalisé entre 2015 et 2017.



Sources : DDTM du Gard - fichier ecolo au 31/12/2017, exploitation A'U

Chiffres clés

CC Beaucaire Terre d'Argence



122

nouveaux logements sociaux
(entre 2015 et 2017)



74%

de logements sociaux
familiaux (PLAI, PLUS)

Définitions : la base RPLS

Sont définis comme logements sociaux tous les logements dont les bailleurs sont soumis à la déclaration RPLS et qui sont soit occupés soit offerts à la location.

Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).

L'enquête est annuelle et la transmission des informations incombe au propriétaire des logements locatifs sociaux. Elle est obligatoire et doit être effective au 1er mars de chaque année.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été créé au 1er janvier 2011 en lieu et place de l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service des données et études statistiques (SDES) auprès des bailleurs sociaux.

Une demande locative sociale forte et essentiellement locale

Avec 4,6 demandes pour 1 attribution, le Gard est, après l'Hérault, le département d'Occitanie où la tension sur la demande de logement social est la plus forte. Par ailleurs, le délai moyen d'obtention d'un logement locatif social dépasse 10 mois dans le Gard comme sur la région Occitanie.

En 2019, sur le territoire de Beaucaire Terre d'Argence, on comptait 470 demandes de logement social en attente et 174 demandes de mutation au sein du parc social. Le ratio demandes/attributions, soit la tension sur la demande en logement social, était de 8 demandes pour 1 attribution en 2018.

La demande de logement social est assez stable, autour des 500 nouvelles demandes et 160 demandes de mutation. On comptabilisait 500 nouvelles demandes en 2010, 516 en 2017 et 470 en 2019.

Le nombre total de demandes (attribution + mutations) était de 676 en 2017 contre 644 en 2019.

La majorité des demandes en cours ont une ancienneté comprise entre 1 et 2 ans.

Plus des trois quarts des ménages orientent leur choix vers Beaucaire (77%), 15% vers Bellegarde et 9 % vers Jonquières-Saint-Vincent. Ceci est lié au fait que la demande s'exprime là où une offre existe et où une réponse positive est envisageable.

Plus des trois quarts des demandeurs (79,6%) résident déjà sur le territoire communautaire. Près de 10 % des demandes émanent de gardois qui n'habitent pas la Terre d'Argence et les 10 % restants sont issus d'un autre département, sachant que la commune voisine, Tarascon, se situe dans les Bouches-du-Rhône. De plus, on constate qu'en moyenne les trois-quarts des demandeurs préfèrent rester dans leur commune de résidence et ne cherche pas à se loger ailleurs. L'emploi, le lien familial et le tissu social expliquent largement ce phénomène.

Les chiffres clés de la demande locative sociale dans la CCBTA en 2018 : les caractéristiques de la demande



470 demandes
de logement social en attente
en 2019



117 attributions et
28 mutations en 2018



La majorité des demandes
ont **plus d'un an.**



Ratio demandes/attributions, soit la tension sur la demande en logement social en 2018.



70% des demandeurs ont des
ressources inférieures au seuil
PLUS



77% des demandeurs orientent
leur choix vers **Beaucaire**

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr/

Les personnes seules sont la composition familiale la plus représentée

Le premier PLH faisait le constat d'une composition des ménages demandeurs dominée par les familles avec enfants (environ 2 sur 3) dont 38 % de couples et 23 % de familles monoparentales. En 2019, plus d'un tiers (35%) des demandeurs étaient des personnes seules.

L'augmentation des personnes seules parmi les ménages demandeurs est à mettre en lien avec une disponibilité proportionnellement inférieure de petits logements : le parc social est en effet composé de 4% de logements 1 pièce et 16% de 2 pièces.

La majorité des demandeurs ont entre 20 et 39 ans, suivis de près par les 40-59 ans (respectivement 39% et 36% de la demande en cours). Ce qui permet d'identifier un **profil type de la demande locative sociale**. A savoir **un jeune ménage qui habite déjà le territoire, avec au moins un enfant, vivant le plus souvent en couple, mais parfois séparément avec un ou plusieurs enfants à charge**.

La demande des 40-59 ans est la mieux satisfaite

(soit 41% des demandes satisfaites). Les familles monoparentales sont particulièrement demandeuses (23% du total des demandes) puisque ces ménages ne représentent que 10% des ménages du territoire.

Enfin, au niveau des attributions, on constate que les personnes seules et les familles monoparentales sont les compositions familiales les mieux satisfaites.

Les niveaux de ressources des demandeurs

70% des demandeurs ont des ressources inférieures au seuil PLUS dont 60% au seuil PLAI. 93% des demandeurs satisfaits ont des ressources inférieures au seuil PLUS dont 80% au seuil PLAI. Les locataires du privé représentent 46% de la demande en cours et 59% de la demande satisfaite.

Quant aux locataires HLM, ils représentent 27% de la demande en cours et 19% de la demande satisfaite. La demande la moins bien satisfaite est celle des demandeurs hébergés chez un tiers (amis, famille...)

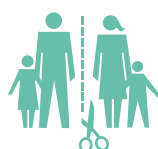
Les chiffres clés de la demande locative sociale dans la CCBTA en 2018 : le profil des demandeurs



35% des demandeurs sont des **personnes isolées**



39% des demandeurs ont moins de **40 ans**



23% des demandeurs sont des **familles monoparentales**

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr/

5.2 | Publics spécifiques : état des lieux et enjeux



Deux phénomènes sont en cours en Terre d'Argence : la population vieillit et les jeunes (18-25 ans) ont tendance à partir. Le logement joue un rôle fondamental car ces populations ont des besoins spécifiques, mais le parc immobilier actuel, ainsi que les conditions d'accès au logement, semblent ne pas y répondre de manière suffisante. En particulier, cette partie du diagnostic montre que les besoins des jeunes en décohabitation ne trouvent pas de réponse.

Le cadre de référence des acteurs du logement devra alors s'élargir pour penser, construire, adapter et gérer de manière innovante le logement de demain. En effet, on constate un besoin en petites surfaces en location et en accession abordable en Terre d'Argence, ainsi que de plus grandes superficies en collectif ou intermédiaire en accession abordable à la propriété, afin de maintenir les ménages ayant tendance à partir, faute d'une offre adaptée.

Des difficultés pour l'accès au logement des jeunes

Les jeunes et leur logement

Pour accéder à un logement, les jeunes (18-25 ans) sont souvent en difficulté pour différentes raisons : ressources insuffisantes, exigences d'un revenu de trois (voire quatre) fois le montant du loyer, refus de prise en compte d'un CDD, demande de cautions diverses, faible nombre de petits logements et de logements sociaux, peu d'offre sur les petites durées... Ce public est en effet constitué principalement de jeunes actifs en situation d'emploi précaire ou en recherche d'emploi.

La demande en logement des jeunes se tourne principalement vers des logements de petites surfaces à des niveaux de loyer modérés. Les logements sociaux constituent un produit attractif pour ce public, mais ceux-ci ne sont souvent pas prioritaires lors des attributions.

Ces jeunes sont aujourd'hui contraints de s'orienter vers des logements du parc privé plus onéreux (loyers, charges, cautions) en raison d'une offre trop faible de logements adaptés à leurs ressources économiques.

Les situations d'urgence sont fréquentes pour ce type de public, dont une partie cumule les problèmes de mal-logement avec des emplois précaires.

La Mission Locale Jeunes Rhône Argence

La Mission Locale Jeunes Rhône Argence (MLJRA) apparaît comme un dispositif d'accompagnement des jeunes résidant sur l'ensemble de l'intercommunalité. Les permanences assurées sur Beaucaire, Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent permettent d'accompagner et d'orienter des jeunes non-scolarisés dans l'accès au logement.

Pour ce faire, la MLJRA octroie des participations financières afin d'aider le jeune dans le paiement des charges financières (loyer, factures, caution) relatives au logement, et ce, selon sa situation. La MLJRA accompagne également les jeunes dans la réalisation de leurs dossiers relatifs au logement.

Néanmoins, l'absence d'appartements-relais, qui pourraient accueillir des jeunes en situation d'urgence, ainsi que l'absence de Résidence Habitat Jeunes, structures dédiées à l'accueil des moins de 30 ans en précarité sociale et économique, ne permettent pas de répondre aux besoins d'urgence.

Une population toujours plus jeune qu'à l'échelle départementale mais...

La figure ci-dessous représente la pyramide des âges de la CC BTA par rapport à celle du département du Gard. On y constate une moins grande proportion de «seniors» (65 ans et plus), ainsi qu'un creux au niveau des tranches d'âges 20-29 ans.

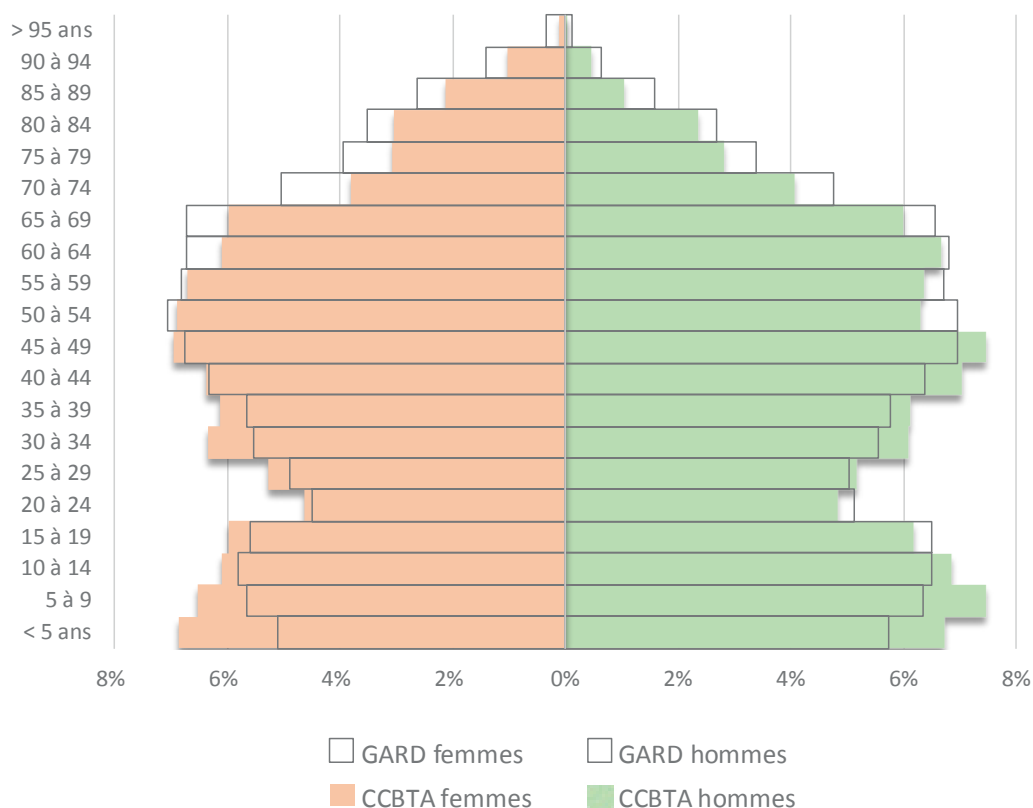
En effet, par rapport au département, la CCBTA est un territoire plus jeune. La part de population en âge de travailler est supérieure et, surtout, les enfants âgés de moins de 10 ans sont proportionnellement plus nombreux.

Par ailleurs, la pyramide des âges affiche un rétrécissement prononcé des classes d'âge 19-

29 ans, un phénomène lié au départ d'une part de jeunes vers les villes universitaires et/ou l'on y trouve une offre de formation post-bac. Ce creux caractérise aussi la composition de la population du département.

Parmi les 5 communes de la CC BTA, Jonquières-Saint-Vincent est la plus « jeune », avec 2 personnes sur 5 âgées de moins de 30 ans (39,2%). Fourques est la plus « âgée », avec plus d'une personne sur 4 âgées de 60 ans et plus (27,1%).

Pyramide des âges de la population de la CC BTA au 1er janvier 2017



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

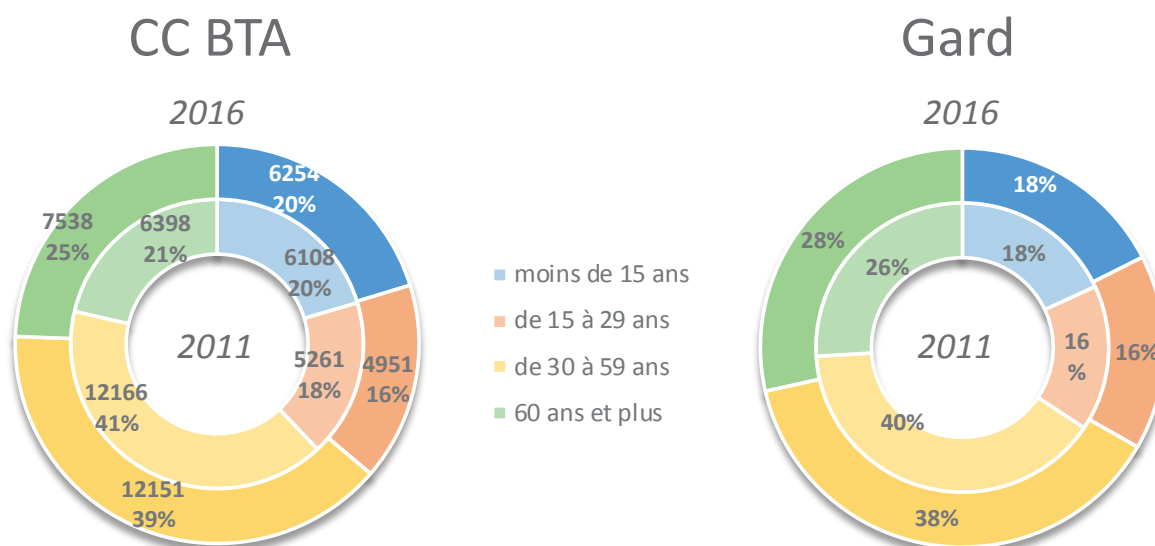
...une population de seniors en forte croissance

En Terre d'Argence, on constate une tendance au vieillissement de la population. En effet, en 2016, 25% de la population a 60 ans et plus, contre 21% en 2011. Le vieillissement évolue plus rapidement dans la CC BTA que dans le département (+4% et +2% respectivement entre 2011 et 2016), mais pour l'instant la part des 60 ans et plus reste inférieure à celle du Gard de 3%.

La part des 0-14 ans reste stable (20% en 2016), ce qui atteste de la natalité importante et de la présence des familles sur le territoire. Parallèlement, les graphiques ci-dessous montrent aussi une diminution importante de la population de 15-29 ans (-2% en 5 ans).

La plus faible proportion des personnes âgées de 60 ans et plus par rapport au département est en lien avec l'arrivée dans le territoire de couples âgés de 30-45 ans avec enfants. Toutefois, la population des seniors continue d'augmenter très rapidement (+ 1 140 en 5 ans, soit +4%). Or, **ce phénomène participe de la diminution de la taille des ménages du territoire et, dans l'hypothèse d'une croissance insuffisante du parc de logements (un ménage = un logement), la Terre d'Argence pourrait subir un effet de bascule entre la croissance des seniors et une décroissance des jeunes actifs.**

L'évolution de la population de la CC BTA par catégories d'âge et comparaison avec le Gard (2011-2016)



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

5.2.2. Un fort besoin d'adaptation du logement pour le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap

Le nombre croissant de personnes de 65 ans et plus sur Beaucaire Terre d'Argence renvoie à un **fort enjeu d'adaptation des logements au vieillissement**, étant donné le souhait du maintien à domicile de ces ménages et la potentielle perte d'autonomie de ce public. En effet, la perte de motricité liée à l'âge entraîne des nécessités d'adaptation des logements et de solutions d'aide à domicile.

LA CCBTA compte 2 EHPAD publics : l'EHPAD de l'Hôpital Local Gaston Doumergue, qui propose 40 places ; l'EHPAD de L'Oustaou qui compte 120 places. Toutefois, les aspirations des personnes âgées sont souvent incompatibles avec le modèle classique d'EHPAD, notamment celles en bonne santé n'ayant pas forcément besoin d'un suivi médical fort. Ces dernières souhaitent avant tout rester chez elles si possible, et apprécient de plus en plus de nouveaux modes d'habiter comme celui de la maison en partage.

La Communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence a déjà pris en compte ces besoins et bénéficie actuellement d'une pluralité de dispositifs en ce sens :

- Le PIG « Habiter Mieux » et son volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat » présente pour objectif l'adaptation de 72 logements du Gard entre 2019 et 2021.
- L'OPAH RU, qui agit sur les centres anciens de Beaucaire, Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent, permet quant à elle d'apporter des appuis administratifs, techniques et financiers pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et aux situations de handicap.

D'autres programmes comme le PIG départemental contribuent également à la mise en œuvre de l'enjeu d'adaptation des

logements. Actuellement, des prestataires sont commandités pour accompagner propriétaires et locataires dans le suivi de leur projet et le montage de dossiers pour le financement de travaux d'adaptation des logements.

En ce sens, le dispositif Loc'Adapt seniors porté par l'ALG a permis de traiter 58 dossiers (31 classés et 27 en cours) en 2019 facilitant alors le maintien à domicile.

Enfin, les personnes non-prioritaires des programmes précédemment cités ne sont pas délaissées puisque la CCBTA octroie des aides financières allant jusqu'à 50% de leur travaux (plafonnés à 20 000 euros) pour les ménages très modestes.

L'info clé

“ Le maintien à domicile reste le souhait principal des seniors, mais leurs logements ont besoin d'être adaptés ”

Plusieurs projets de logements adaptés aux nouvelles aspirations des seniors et à leur perte d'autonomie ont vu également le jour sur Beaucaire Terre d'Argence.

La maison en partage « l'Amistanço », située à Bellegarde offre depuis 2017 20 logements de type T1 d'une surface d'environ 40 m², et 9 logements locatifs sociaux qui répondent aux besoins des personnes en difficulté sociale et/ou économique.

La résidence-service : une formule dite «intermédiaire»

Les résidences-services sont des ensembles de logements collectifs destinés à des personnes valides et autonomes. Elles sont généralement non médicalisées mais disposent d'un personnel présent de façon permanente afin d'organiser tous les services demandés par le résident. Elles permettent à leurs résidents de conserver une certaine indépendance au sein de leur appartement tout en disposant de services collectifs.

En Terre d'Argence, cette offre privée vient s'ajouter à celle en établissements publics.

Le complexe des « Sénioraires » à Jonquières-Saint-Vincent offre un modèle de résidence-

village. Il propose 74 maisons (du T2 au T4 et de 51 à 107 m²) adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite et couplées à des animations et équipements récréatifs (piscine chauffée, salle de sport...).

Cette offre est toutefois destinée à des publics aisés car on constate des prix inaccessibles pour une grande partie des ménages locaux.

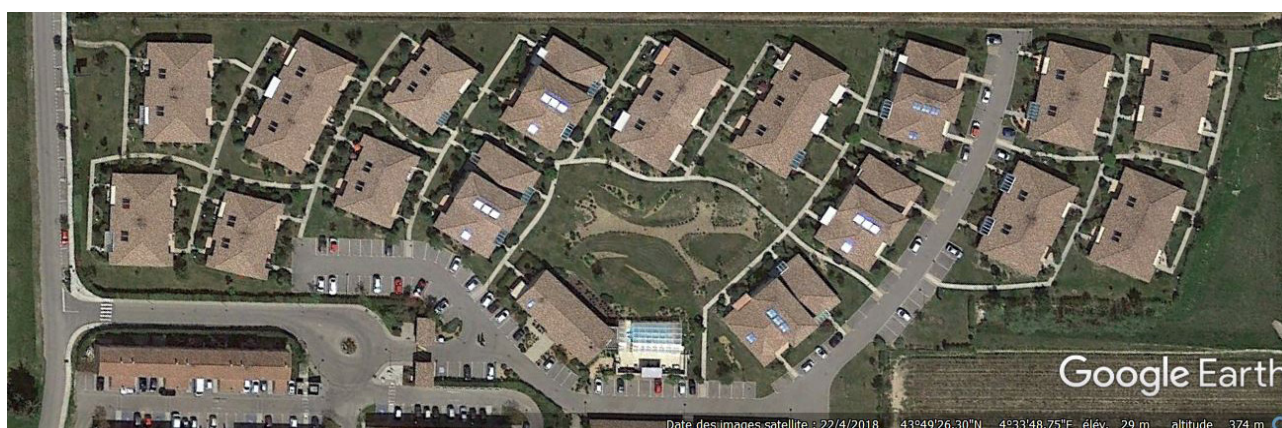
Les structures spécialisées

A Bellegarde, la maison d'accueil spécialisée « Les Ferrières » met à disposition de 41 personnes (et 2 en accueil d'urgence) ayant un handicap important des chambres individuelles et des espaces de convivialité.

Offre d'hébergement pour personnes âgées en Terre d'Argence en 2018

EPCI	Nombre de lits en 2018	Nombre de lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans en 2018	Population de 75 ans et plus en 2016	Croissance moyenne annuelle de la pop. De 75 ans et plus entre 2011 et 2016
CC Beaucaire Terre d'Argence	160	64	2506	2,7%

Source : Liste des établissements pour personnes âgées dans le Gard, 2018 ; INSEE, RP 2010-2015 ; exploitation A'U



Le complexe des Sénioraires à Jonquières Saint-Vincent. Source : google earth

Des ménages défavorisés ayant besoin d'être hébergés et accompagnés

Des ménages défavorisés soumis à un déficit de logements et d'hébergements d'urgence adaptés à leur situation

En Terre d'Argence, en 2016, 204 ménages hors parc HLM et aux revenus inférieurs à 1 000 euros par mois ont effectué une demande de logement social.

Ces éléments traduisent un éloignement des objectifs du PDALHPD 2019 – 2023 du Gard (Plan Départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées). Face à de tels enjeux, l'urgence est de faciliter l'accès au logement de ce public.

L'Adil du Gard a estimé les besoins en logements des ménages défavorisés à 300 unités à l'échelle du Gard et en 2017. Aujourd'hui, l'offre en logement à loyer très social est sous-représentée au regard des besoins recensés dans le Gard et le PLAI adapté représente une possible solution pour Beaucaire Terre d'Argence.

Le PLAI adapté est un des outils permettant d'accueillir les ménages précaires. En effet, le PLAI adapté a pour objectif la création ou l'amélioration de logements familiaux adaptés aux caractéristiques des ménages économiquement et socialement en difficulté.

Les bailleurs sociaux ou autres maîtres d'ouvrage peuvent donc faire bénéficier au public cible :

- De logements pérennes, dont les coûts d'usage (loyers et charges) sont adaptés à leurs possibilités financières.
- D'une gestion locative et d'un accompagnement des locataires sur-mesure (conseils, aides à l'installation, gestion de budget...).

Par ailleurs, ce dispositif permet aux porteurs de projet de bénéficier de subventions complémentaires aux opérations de logements en PLAI.

Quant au nombre d'hébergements d'urgence, soit des logements visant à accueillir temporairement des personnes sans domicile, il est faible au regard des besoins puisque Beaucaire Terre d'Argence ne compte que 2 logements en 2020, soit un T1 et un T3 situés dans le centre ancien de Beaucaire.

Définitions

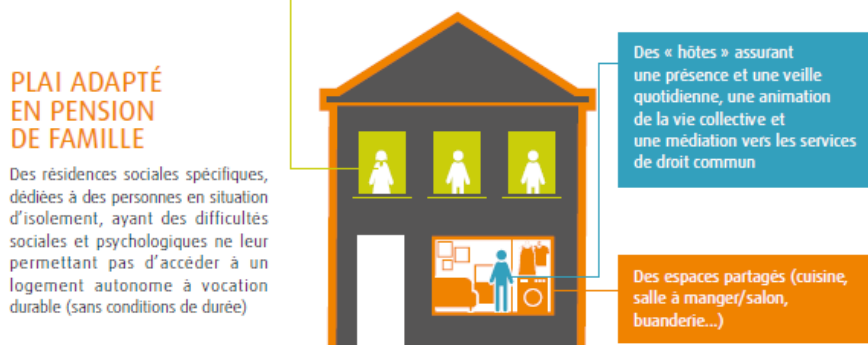
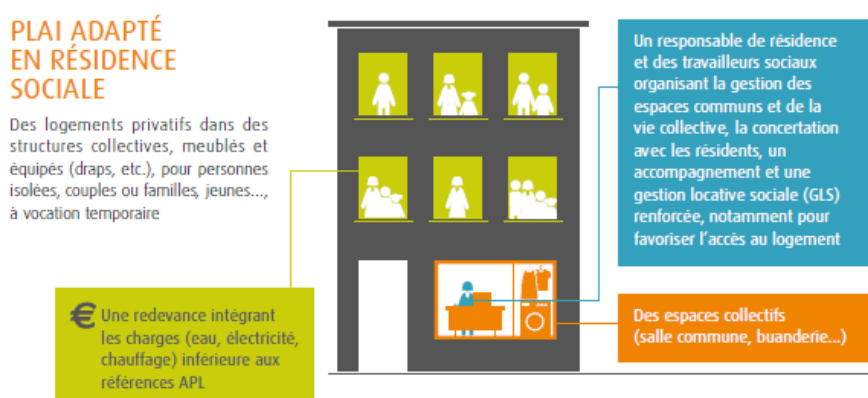
La notion d'habitat adapté qualifie des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

L'info clé

“ Des besoins forts en termes de logement adapté et d'hébergement d'urgence ”

Les différentes formes possibles du PLAI adapté



Source: présentation au séminaire régional sur le PLAI adapté organisé par la DREAL PACA, 5 avril 2019

Les gens du voyage

Le Schéma départemental et les besoins identifiés

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard souligne que peu d'équipements existent sur le département en regard des obligations légales inscrites dans le précédent schéma. Des besoins importants en réhabilitation/rénovation sont aussi relevés sur le département.

Dans le cadre de l'enquête auprès des collectivités et des services de police et de gendarmerie sur la période 2016-2017, 8 passages de moins de 50 caravanes ont été comptabilisés sur le territoire de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence répartis comme suit :

- 3 groupes de 20 à 50 caravanes sur Fourques ;
- 3 groupes de 15 à 20 caravanes sur Fourques ;
- 1 groupe de 5 à 10 caravanes sur les autres communes de la CCBTA ;

- 1 groupe de moins de 5 caravanes sur les autres communes de la CCBTA.

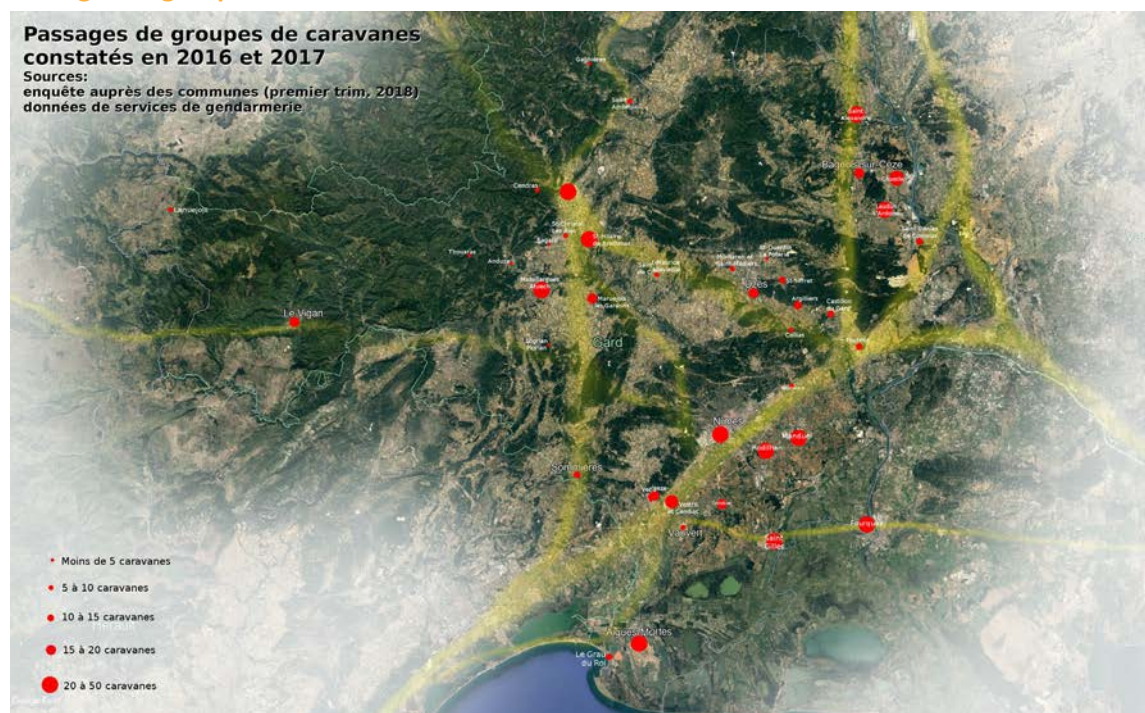
Les résultats de cette même enquête font état de 3 grands passages recensés à Fourques :

- 2 groupes de 50 à 70 caravanes ;
- 1 groupe de 100 à 150 caravanes.

Le diagnostic indique les taux de fréquentation des équipements existants. Les taux de fréquentation des équipements situés en périphérie proche de la Communauté de Communes Terre d'Argence sont de :

- 66% sur l'aire de Nîmes ;
- 50% sur l'aire de Marguerittes ;
- 28% sur l'aire intercommunale de Villeneuve-les-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard;
- 20% sur l'aire intercommunale de Laudun l'Ardoise (ouverte en juin 2018).

Passages de groupes de caravanes constatés en 2016 et 2017



Sources : enquête auprès des communes, données de services de gendarmerie, Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

5.4.4 Les grands enjeux du Schéma

Trois grands enjeux se dégagent à l'issue du diagnostic :

- L'animation et le pilotage du Schéma, notamment à l'échelle de l'EPCI.
- La réalisation d'équipements aussi bien pour l'accueil des groupes familiaux que pour l'accueil des grands passages et pour l'habitat des ménages en processus de sédentarisation.
- Enfin, la mise en place des dispositifs d'accompagnement social des ménages parallèlement à la réalisation et l'amélioration qualitative des équipements.

Définition

« Les aires de grand passage sont destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires ».

Source : Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage.

5.4.5. Les enjeux pour la CCBTA

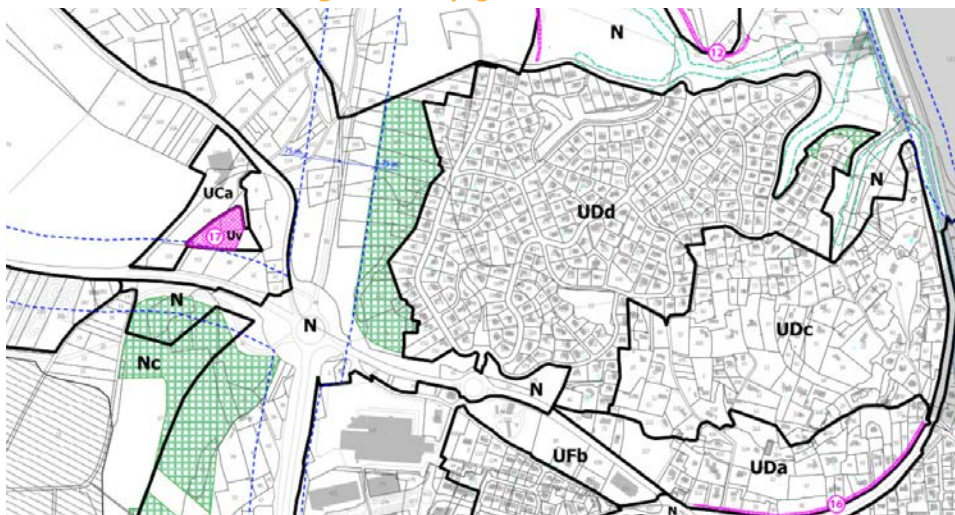
Beaucaire et Bellegarde, dont la population est supérieure à 5000 habitants, sont les deux communes de l'EPCI qui ont pour obligation de réaliser des aires d'accueil des gens du voyage (Loi Besson).

Approuvé en 2012 et révisé en 2019, le SDAHGV (schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage) 2019-2024 fixe pour une durée de 5 ans les modalités d'accueil de ce public. Ce schéma identifie la réalisation de :

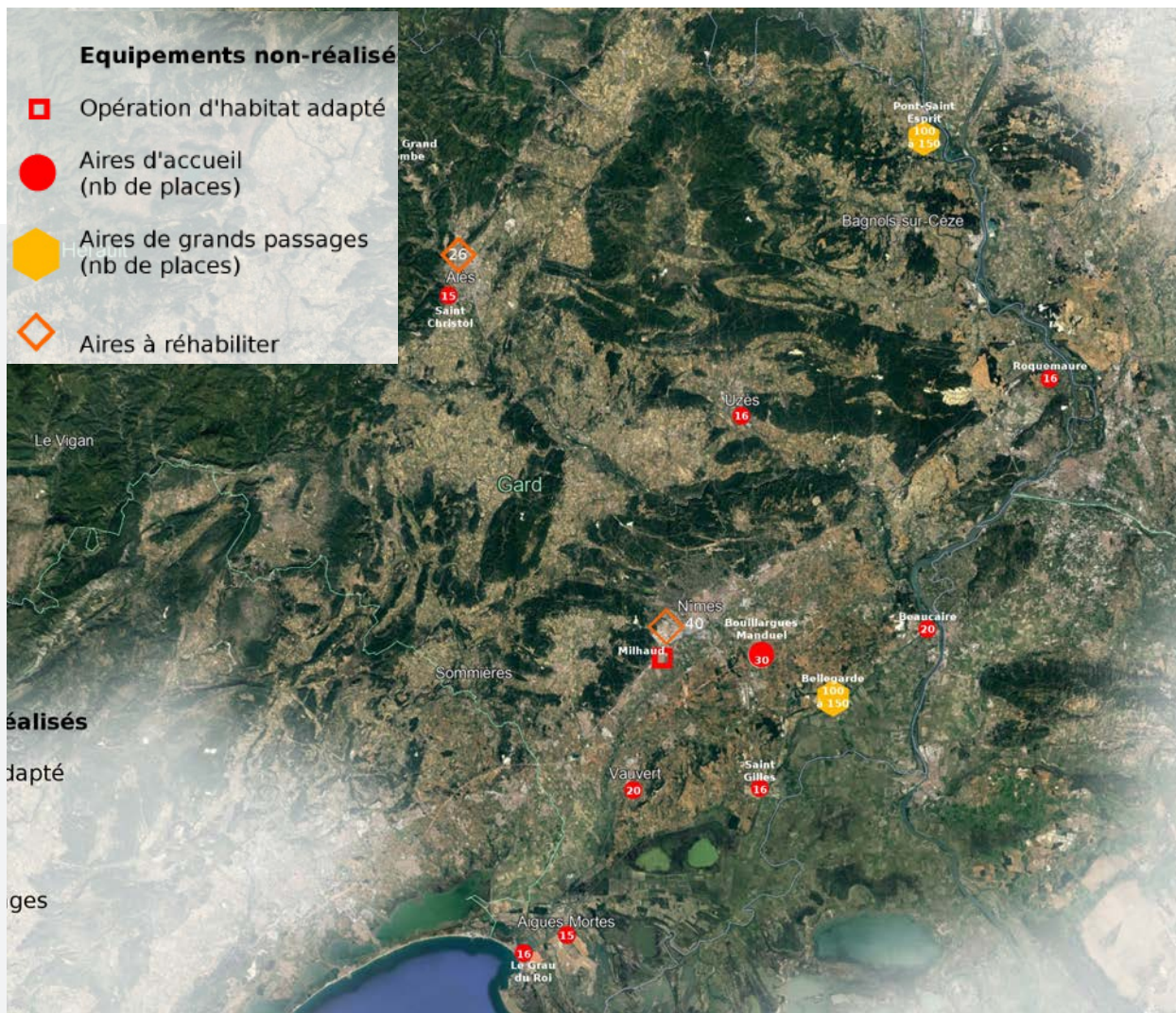
- une aire d'accueil de 20 places à Beaucaire, Da
- une aire de grands passages de 100 à 150 places à Bellegarde.

Dans le cadre de la révision du PLU de Beaucaire, la création d'une aire d'accueil des gens du voyage a été indiquée en tant qu'emplacement réservé pour une superficie de 6 310m².

Extrait du PLU de Beaucaire - zoom sur l'emplacement réserve n°17 - Création d'une aire d'accueil des gens du voyage



Les prescriptions opposables aux communes et EPCI



Sources : enquête auprès des communes, données de services de gendarmerie, Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Les prescriptions opposables aux communes et EPCI

EPCI	Communes déclenchant l'obligation	Proposition de localisation	Types	Nb Places Accueil	Nb Places Moyens et Grands Passages	Nb mini de ménages concernés	Nb Emplact.	Remarques
Beaucaire Terre d'Argence	Beaucaire	Beaucaire	Aire d'Accueil	20			10	
	Bellegarde		Aire de Grands Passages		150			Devra jouer le rôle d'AGP pour l'ensemble du territoire « Sud Gard »
				20	150		10	

Source : Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage



L'essentiel

Constats

- Malgré le fait que les communes ne soient pas concernées par l'article 55 de la loi SRU, la CCBTA peut compter sur 1794 logements sociaux,
- Le parc de logements sociaux est concentré à 82% sur Beaucaire, où près de 60% de ces logements sont situés en QPV,
- La production de logements sociaux est en baisse ces trois dernières années, avec néanmoins une meilleure répartition au sein du territoire,
- Les demandes en attente sur l'ensemble de la CCBTA sont 500 en moyenne par an. La plupart des demandeurs réside déjà dans le territoire,
- Une partie de la population est en situation de précarité économique : 30% des ménages de Beaucaire Terre d'Argence ont un revenu inférieur au seuil PLAI,
- Une population vieillissante et en perte d'autonomie grandissante : la Terre d'Argence pourrait subir un effet de bascule entre la croissance des seniors et une décroissance des jeunes actifs.

Enjeux

- Un développement quantitatif du parc social nécessaire afin de répondre aux besoins en logements de la population déjà-là,
- Une meilleure répartition territoriale du parc de logements locatifs aidés, hors QPV notamment,
- Une réduction des délais d'attente des demandeurs de logements locatifs aidés,
- Un enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et aux situations d'handicap des personnes âgées,
- Une réponse immédiate et un accompagnement adéquat aux situations d'urgence.
- L'accueil et l'accompagnement des gens du voyage, selon les prescriptions du SDAHGV (schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage) 2019-2024.



Juan MARTINEZ
Président de la Communauté de communes
Beaucaire Terre d'Argence

Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire
Photo de couverture et 4^{ème} de couverture : Freepik.com

www.audrna.com

A'U

agence
d'urbanisme **région**
nîmoise et alésienne

Giovanni SECHI
04 66 29 09 42
giovanni.sechi@audrna.com

Découvrez votre territoire
www.observatoire.audrna.com

CartA'U