



# Etude pré-opérationnelle d'intervention sur le bâti existant



Centre-ville de Beaucaire, Bellegarde, Jonquières  
et traversée de ville de Saint-Vincent

<b>1. Note de contexte</b>	<b>3</b>	<b>3.2 Bellegarde</b>	<b>34</b>
Le PLH 2015-2020	4	Analyse du foncier	
Le contrat de ville 2015-2020	5	Densité résidentielle	
L'OPAH 2005-2008	6	L'occupation du bâti	
L'OPAH 2009-2011	7	L'état du bâti	
Les aides existantes	8	La vacance	
L'action publique dans le centre ancien de Beaucaire	11	Le parc locatif social	
Le secteur sauvegardé	11	Le statut d'occupation	
Le risque inondation	12		
<b>2. Marché de l'immobilier</b>	<b>19</b>	<b>3.3 Beaucaire</b>	<b>42</b>
Le marché immobilier à Beaucaire	20	Analyse du foncier	
Le marché immobilier à Bellegarde	22	Densité résidentielle	
Le marché immobilier à Jonquières-Saint -Vincent	23	L'occupation du bâti	
		L'état du bâti	
		La vacance	
		Le parc locatif social	
		Le statut d'occupation	
<b>3. Analyse foncière</b>	<b>25</b>	<b>3.4 Hameau de Saint-Vincent</b>	<b>50</b>
<b>3.1 Jonquières</b>	<b>26</b>	Analyse du foncier	
Analyse du foncier		Densité résidentielle	
Densité résidentielle		L'occupation du bâti	
L'occupation du bâti		L'état du bâti	
L'état du bâti		La vacance	
La vacance		Le parc locatif social	
Le parc locatif social		Le statut d'occupation	
Le statut d'occupation			

1

# Note de contexte

## Le PLH 2015-2020

Le Programme Local de l'Habitat 2015-2020 de Beaucaire Terre d'Argence a été adopté en Conseil communautaire le 16 juillet 2014.

### Diagnostic

Le diagnostic du PLH 2015-2020 de Beaucaire Terre d'Argence a analysé le secteur sauvegardé de Beaucaire de manière fine, à travers notamment une enquête auprès de ses habitants.

Cette enquête, menée en 2011, a permis de constater que les deux-tiers des habitants du centre-ville étaient satisfaits de leur logement et que près de la moitié d'entre eux (45%) aimait vivre dans le centre ancien.

Par ailleurs, les prix attractifs du secteur sauvegardé étaient le premier argument évoqué dans le choix de vivre dans le centre-ville (25%). Le second élément est le manque d'offre de logement comparable dans le reste du territoire de la terre d'Argence, notamment de petites superficies en location.

On peut enfin noter que la localisation géographique, la proximité du lieu de travail, des commerces et des équipements explique plus d'une implantation sur quatre (28%) dans le centre historique.

Le secteur sauvegardé porte en lui une ambivalence puisqu'il propose des logements de qualité ou du moins satisfaisants au regard des habitants mais il est considéré comme étant très peu attractif pour attirer une population nouvelle.

C'est pourquoi l'enjeu d'une action publique dans le secteur sauvegardé, en particulier pour améliorer le cadre de vie (nature en ville, qualité des espaces publics, présence d'équipements et de services attractifs), est identifié dès le diagnostic.

### Programme d'actions

Dans l'objectif de promouvoir un habitat durable, le programme d'actions du PLH traduit l'engagement de la Communauté de communes d'intervenir sur le parc de logements existant afin de répondre aux enjeux de salubrité des logements et de sécurité des habitants d'une part, d'amélioration des performances énergétiques et de lutte contre la précarité énergétique d'autre part.

Ainsi, la fiche action 3.5 prévoit la mise en place d'une OPAH-RU communautaire multi sites.

L'objectif est de recentrer l'action publique sur des périmètres restreints, dans le cadre d'une intervention plus forte et plus globale.

La fiche action 3.6 inscrit l'objectif d'améliorer la performance énergétique des logements et de lutter contre l'habitat indigne, à la fois dans le cadre du Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux» mais également dans le cadre de la future OPAH RU.

Axe 3		Promouvoir un habitat durable
fiche n°3.5		Mettre en place une OPAH-RU communautaire multi sites
Objectifs		Requalifier des îlots, quartiers ou hameaux dégradés, dans le cadre d'une intervention globale forte sur les espaces publics, la voirie et les activités économiques et commerciales. Améliorer l'image et l'attractivité de ces secteurs par la production de logements de qualité, diversifiés et économes en énergie.
Description		<p>Suite aux multiples actions menées depuis le début des années 1980 à l'échelle du centre-ville de Beaucaire puis de la Communauté de communes, l'objectif du PLH est de recentrer l'action publique d'amélioration du parc privé sur des périmètres restreints, dans le cadre d'une intervention plus forte et plus globale. Le principe d'une OPAH-RU multi sites est retenu.</p> <p>La Communauté de communes devra dans un premier temps mettre en place une procédure de marché public pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH, à l'échelle de la Terre d'Argence, qui aura pour but, en prenant en considération les différentes études et actions menées précédemment sur le territoire, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et délimiter les secteurs prioritaires d'intervention qui seront retenus et inscrits dans la convention d'OPAH-RU, en fonction de critères croisés de dégradation du bâti et de sociologie de la population résidente.</li> <li>• Définir une stratégie opérationnelle et proposer les outils d'action les plus adaptés en fonction des problématiques des différents périmètres et les objectifs à atteindre. Cette stratégie devra être globale et concernera les volets fonciers, immobiliers, sociaux, économiques, patrimoniaux, d'économies d'énergie et d'insalubrité.</li> <li>• Evaluer la faisabilité et l'intérêt de l'OPAH, déterminer son programme d'actions ainsi que son dispositif de suivi et d'évaluation.</li> </ul> <p>A partir de la définition de la stratégie fixée dans l'étude pré-opérationnelle et si l'intérêt d'une telle action est confirmé, une convention d'OPAH RU multisites sera signée pour une durée de cinq ans entre l'Etat, l'Anah et la Communauté de communes.</p> <p>L'OPAH RU permettra d'intervenir, à travers tous les outils existants, (incitatifs sur des îlots, ensemble d'îlots ou hameaux. Elle aura pour objectifs, en lien avec d'autres actions publiques, de lutter contre l'insalubrité, de réduire la vacance, d'améliorer la qualité des espaces publics, d'aider à revitaliser les commerces, mais aussi d'améliorer la performance énergétique des logements. Cette action doit donner lieu à la production de logements de qualité offrant une diversité de produits qui permettra d'améliorer l'attractivité de quartiers aujourd'hui délaissés.</p>

Extrait du Programme d'Actions du PLH 2015-2020 de Beaucaire Terre d'Argence

## Le contrat de ville 2015-2020

Le contrat de ville 2015-2020 de Beaucaire Terre d'Argence a été signé en novembre 2015 par le préfet du Gard. Le Conseil Régional est le dernier acteur institutionnel dont la signature n'a pas encore été apposée sur le document.

Les enjeux du contrat de ville dans le centre-ville de Beaucaire concernent la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti pour attirer de nouvelles populations et assurer une mixité sociale ainsi que résorber la vacance.

Pour le cadre de vie il s'agit de renforcer la mise en place d'une politique de stationnement avec des parcs de capacité suffisante et sécurisés. La requalification des espaces publics et l'amélioration de la relation aux quais sera poursuivie en intégrant les cheminements doux à l'intérieur du QPV et dans sa relation avec les quartiers environnants.

Le contrat de ville articule son action autour de trois piliers :

### 1. Le développement économique et l'emploi

- **Soutenir et développer l'activité économique des entreprises** et en particulier les structures de l'économie sociale et solidaire dans les QPV, à travers notamment la prise en charge d'une partie du bail commercial et une sous location au porteur de projet avec un loyer attractif d'une durée de 3 ans ou encore grâce à des aides directes à la requalification des devantures.

- **Développer la formation et la qualification des jeunes mais aussi l'accès à l'emploi** par

l'accroissement des clauses d'insertion dans les marchés publics, par l'action sur les freins à l'emploi (mobilités, codes et savoir être professionnels) avec la mission locale jeunes (MLJ) ou encore par des aides directes, cumulables avec les dispositifs de droit commun, aux entreprises qui recrutent un apprenti ou une personne pour son premier emploi.

### 2. Cadre de vie et renouvellement urbain

- **Renforcer l'accès au logement et la mixité sociale dans le parc public et privé** par la mise en oeuvre du PLH 2015-2020 et en particulier le PIG Habiter Mieux et l'OPAH RU multisites, mais aussi par la révision du secteur sauvegardé qui permettra d'aérer le quartier, de recréer des espaces publics qualitatifs, végétalisés et attractifs en dé-densifiant certains îlots prédéterminés.

Cet objectif s'appuie également sur la mise en oeuvre du PRU, les QPV de Beaucaire s'inscrivant dans la géographie prioritaire d'intérêt régional sur liste complémentaire.

Enfin, il s'agit de requalifier les espaces publics et de mettre en place une gestion sociale urbaine de proximité qui sera encadrée par une convention d'engagement.

- **Attirer de nouveaux résidents et services** en favorisant la production de logements privés (accession sociale incluse) ainsi que le maintien et le développement de services et équipements tels que le CIAP, la poste, la maison médicale ou le conservatoire de musique et de danse.

Cet objectif s'appuie également sur un plan de circulation et de stationnement et le renforcement de la vidéosurveillance des parkings.

### 3. Cohésion sociale

- **Favoriser l'accès à la culture** en renforçant les actions du label Ville d'Art et d'Histoire, notamment dans le partenariat avec les établissements scolaires, et en rénovant ou créant des équipements culturels comme le conservatoire de musique, danse et théâtre dans les anciennes halles alimentaires.

- **Favoriser la réussite éducative** à travers le développement des actions de médiation (café des parents, adultes relais, etc.) et l'aide à la maîtrise de la langue française pour les parents.

- **Favoriser l'accès à la prévention, aux soins et aux droits en matière de santé** par la création d'une maison pluridisciplinaire de santé et la mise en place d'ateliers autour de l'hygiène et de la santé.

- **Favoriser la prévention de la délinquance** à travers l'organisation de rencontres entre la police et la population, ainsi que le renforcement des moyens de la police municipale.



Page de couverture  
du Contrat de Ville  
2015-2020 de  
Beaucaire Terre  
d'Argence

## L'OPAH 2005-2008

### Les objectifs

La convention d'OPAH a été signée le 16 mars 2005 pour une durée de trois ans. Le travail de suivi-animation a été mené par une équipe opérationnelle en régie, dans l'objectif de créer un véritable service de proximité.

Les objectifs quantitatifs fixés sur la durée de la convention ont été établis à 80 logements de propriétaires occupants et 125 logements destinés à la location dont 80 à loyer libre, 20 à loyer conventionné, 10 à loyer intermédiaire et 5 en programme social thématique (PST).

Soit un total de 205 logements à réhabiliter, comportant 40 logements vacants et 15 sorties d'insalubrité. L'ensemble représentant un volume de travaux d'environ 6 millions d'€.

Le périmètre d'application des aides couvrait les centres anciens des 5 communes de Beaucaire Terre d'Argence.

Dans le cadre de son étude pré-opérationnelle, la première OPAH communautaire s'est fixée comme objectifs :

- d'assurer une mixité sociale en rééquilibrant l'offre en logements,
- de favoriser la remise sur le marché des logements vacants afin de remettre sur le marché locatif des logements à loyer modéré,
- de favoriser le maintien de la population en place en améliorant le confort des logements occupés,
- d'assurer le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite.
- de soutenir une réhabilitation de qualité en secteur protégé,
- d'améliorer le cadre de vie.

### Le bilan et les résultats

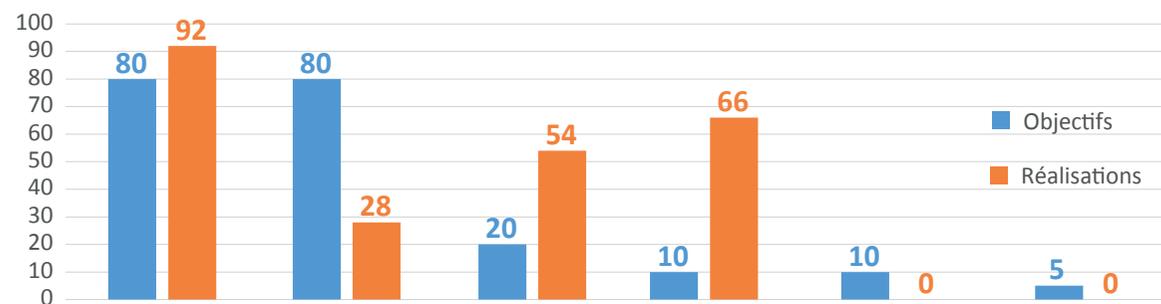
Les résultats quantitatifs de l'OPAH 2005-2008 sont très bons puisque 240 logements sont réhabilités sur un objectif initial de 205 logements. C'est ce qu'attend le gouvernement dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale de Borloo.

La jeune Communauté de communes, créée en 2002, devient, grâce à un travail de suivi-animation mené en régie, un acteur local des politiques d'habitat et de logement et gagne en lisibilité auprès des administrés.

L'Anah subventionne le territoire au-delà de ce qui était contractualisé dans la convention, tout en réorientant les aides en priorité vers les loyers conventionnés plutôt que vers les loyers libres.

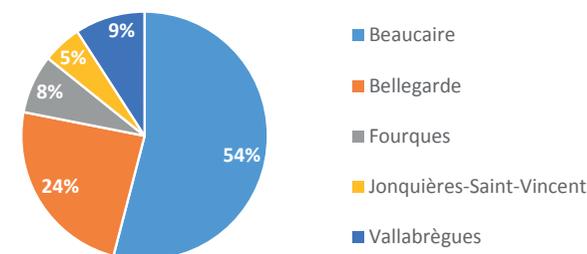
Toutefois, si 71 logements sont sortis de la vacance, les objectifs ne sont pas atteints en matière de sortie d'insalubrité (5 logements), de PST (aucun logement), de locatif public et de conventionné très social.

### Les résultats de l'OPAH 2005-2008



Sources : Infocentre Anah, service habitat Beaucaire Terre d'Argence, exploitation : A'U

### Répartition des logements par commune



## L'OPAH 2009-2011

La deuxième convention d'OPAH est signée le 29 avril 2009 pour une durée de cinq ans.

Elle s'inscrit en continuité de la première OPAH en ce qui concerne les objectifs qualitatifs.

En revanche, les objectifs quantitatifs sont moindres (55 logts/an contre 68 dans la précédente) et réorientés vers les logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux et les sorties d'insalubrité.

Par ailleurs, le périmètre est élargi à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes et n'est plus limité aux centres anciens.

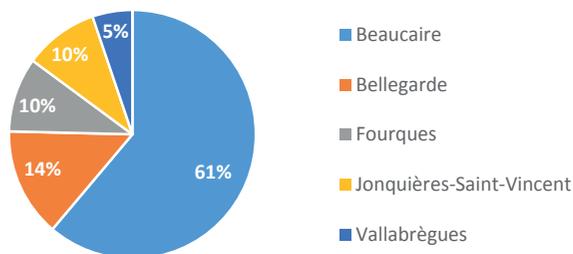
Ainsi, en 5 ans, il est fixé comme objectif la réhabilitation de 125 logements de propriétaires occupants et 150 logements de propriétaires bailleurs, avec une réorientation vers les logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux (85 logements).

En 2010, l'Anah voit son enveloppe financière réduite et adopte un nouveau régime d'aides afin de réaffirmer sa vocation sociale. L'agence réoriente ainsi ses aides en faveur des propriétaires occupants et la lutte contre l'habitat indigne.

La Communauté de communes poursuit son action sans suffisamment prendre en compte ces nouvelles orientations et il est convenu, d'un commun accord, d'un arrêt de l'OPAH en juillet 2011, cette dernière ne répondant plus aux priorités de l'ANAH, compte tenu des dossiers proposés par l'équipe de suivi-animation en régie. Toutefois, en un peu plus de deux ans, 134 logements ont été subventionnés, soit une moyenne de 67 par an, supérieure aux objectifs de l'OPAH, en ce qui concerne les PO comme les PB, même pour les loyers conventionnés très social.

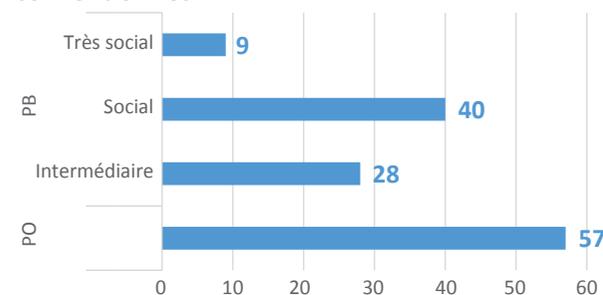
Forte de cette expérience, l'ANAH a souhaité que la mission de suivi-animation de la présente OPAH-RU soit réalisée par un prestataire extérieur.

### Répartition des logements par commune

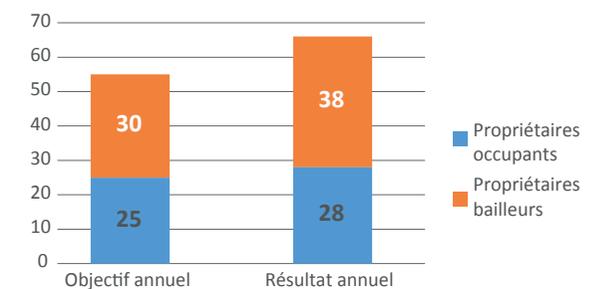


Sources : Infocentre Anah, service habitat Beaucaire Terre d'Argence, exploitation : A'U

### Statut d'occupation et types de loyers conventionnés



### Bilan de l'OPAH 2009-2011



## Les aides existantes

La Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence mène une politique autonome d'aide à l'amélioration du parc privé depuis 2012 à travers trois programmes :

### 1. Maintien à domicile et handicap

La fin de l'OPAH d'une part, et l'ouverture du programme «Habiter Mieux» d'autre part, ont conduit la CCBTA à mettre en place un fond spécifique pour les catégories de personnes reconnues non prioritaires dans les programmes subventionnés par l'Etat, l'ANAH et le CD30.

C'est pourquoi un dispositif communautaire porte sur la période 2012-2018 et s'adresse aux propriétaires occupants qui entreprennent des travaux de mise aux normes et d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie et qui, faute de travaux, seraient dans l'obligation de quitter leur habitation principale .

Il prévoit 180 000 € de crédit sur six ans, soit 30 000 € par an, ce qui correspond à 90 logements à améliorer sur six ans (15 par an) et une moyenne de 2 000 € par dossier.

Le taux de subvention est adapté aux ressources du ménage, de 35% jusqu'à 50% pour les plus modestes. Le propriétaire bénéficiaire de la subvention de la CCBTA s'engage à occuper le logement réhabilité pendant une durée de 9 ans et à faire réaliser les travaux par des entreprises agréées et en conformité avec le projet présenté.

Avec 34 dossiers par an entre 2013 et 2016, le programme dépasse largement les objectifs et mobilise en moyenne 75 000 € par an, avec une montée en charge significative et continue (40 000 € de subventions en 2014 et 103 500 € en 2016).

Toutefois, le montant moyen des travaux engagés n'est que de 5 000 € par dossier, ce qui signifie qu'ils ne concernent qu'une amélioration mineure du logement. Le montant moyen de subvention par dossier de la part de la CCBTA est de 2 500 €, soit un taux de subvention moyen d'environ 50% du coût des travaux engagés.

La CCBTA provisionne 120 000 € de crédits en 2017 pour le maintien à domicile, soit 40 dossiers subventionnés à hauteur de 3 000 € en moyenne.

### 2. Ravalement des façades

Cette aide au ravalement des façades intervient après la suppression de l'OPAH où une «action d'accompagnement façade» était proposée et remplace donc cette dernière, pour une durée non limitée.

L'objectif de cette aide est d'inciter les propriétaires d'immeubles d'habitation, bailleurs comme occupants, à procéder au ravalement des façades pour améliorer l'image et le cadre de vie des centres anciens. C'est pourquoi la subvention ne s'applique que dans les zones UA des PLU de Fourques, Vallabrègues et Bellegarde, dans le secteur sauvegardé de Beaucaire et quelques rues adjacentes, ainsi que dans le centre ancien de

Jonquières et l'habitat ancien du hameau de Saint-Vincent.

Les façades concernées sont uniquement celles donnant sur le domaine public ou sur le domaine privé de la commune. Les façades commerciales sont également concernées. Les travaux retenus concernent le ravalement (enduit, rejointement), les menuiseries ou les travaux spécifiques (climatiseurs, gouttières, règlement PSMV ou AVAP, etc.)

Les aides communautaires sont cumulables avec les aides communales mises en place par toutes les communes à l'exception de Fourques.

Le plafond des aides de ravalement est de 15 €/m<sup>2</sup> de façade ravalée pour une surface maximum de 100 m<sup>2</sup>. Il est cumulable avec les aides à destination des travaux spécifiques, de menuiserie ou sur les façades commerciales.

Le montant prévisionnel des aides est de 40 500 € par an, soit une quarantaine de façades, dont 7 façades commerciales.

Un peu moins de 25 000 € par an ont été mobilisés en moyenne entre 2013 et 2016, pour un dispositif qui permet de ravalier une quinzaine de façades par an et n'atteint pas les objectifs initiaux. La subvention moyenne est de 1 400 € par dossier.

En 2017, ce sont 28 000 € qui sont provisionnés pour le ravalement de 20 façades.

### Programme Maintien à domicile et handicap

	2013	2014	2015	2016	Bilan 2013-2016
Beaucaire	24	12	19	10	65
Bellegarde	5	2	6	7	20
Fourques	6	1	5	7	19
Jonquières-Saint-Vincent	4	1	4	5	14
Vallabrègues	3	3	5	5	16
CC BTA	42	19	39	34	134
Dont ANAH	11	2	4	4	21
Montant travaux HT	105 000 €	100 000 €	NC	NC	
Montant subvention	50 400 €	40 000 €	97 000 €	103 500 €	290 900 €
Montant moyen par dossier	1 625 €	2 343 €	2 765 €	3 045 €	2 445 €

### Programme ravalement des façades

	2013	2014	2015	2016	Bilan 2013-2016
Dossiers	18	15	21	15	69
Montant travaux HT	148 000 €	NC	NC	NC	
Montant subvention	27 700 €	20 400 €	26 300 €	20 800 €	95 200 €
Montant moyen par dossier	1 538 €	1 360 €	1 195 €	1 390 €	1 371 €

Sources : Service habitat Beaucaire Terre d'Argence, exploitation : A'U

### 3. Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux»

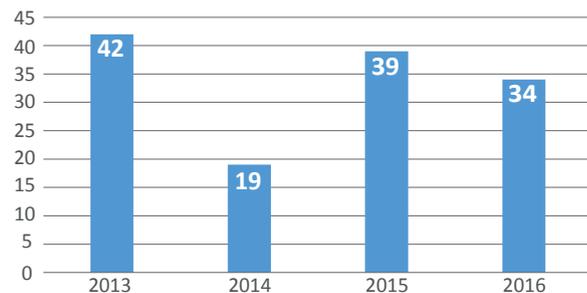
Le territoire de la CCBTA est inclus dans le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » pour la période 2012-2018.

Le dispositif départemental a été reconduit pour trois ans par le préfet du Gard et le président du Conseil Départemental le 8 février 2016.

L'instruction technique et financière des dossiers est assurée par Soliha Méditerranée. Le service «habitat - logement» de la CCBTA signale au bureau d'études les demandes d'aide.

La CCBTA a été retenue à hauteur de 500 € par dossier. L'évaluation annuelle prévisionnelle des besoins est de 25 dossiers traités par an, soit un crédit prévisionnel de 12 500 € annuel.

Dossiers financés dans le cadre du programme «Maintien à domicile et handicap»



Sources : Infocentre Anah, service habitat Beaucaire Terre d'Argence, exploitation : A'U

Les travaux subventionnés peuvent concerner l'isolation, les menuiseries ou le système de chauffage et garantir une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25%.

Après des débuts difficiles, le PIG monte en charge depuis que le travail de suivi-animation est assuré par Soliha Méditerranée, avec 10 dossiers en 2015 et 22 dossiers en 2016. La CCBTA complète l'aide de l'Anah par une aide forfaitaire de 500 €.

En 2017, la CCBTA provisionne 10 000 € pour le PIG «Habiter Mieux» pour 20 dossiers.

Au total, en 2017, la CCBTA provisionne 158 000 € de crédits pour les aides à la pierre.

Exprimé en annuel	Nbre de dossiers	Montant des subventions	Subv. moyenne par dossier
Objectifs	15	30 000 €	2 000 €
Résultats	34	72 725 €	2 445 €

Exprimé en annuel	Nbre de dossiers	Montant des subventions	Subv. moyenne par dossier
Objectifs	40	40 500 €	1 000 €
Résultats	17	23 800 €	1 371 €



Rue piétonne dans le secteur sauvegardé de Beaucaire.

## L'action publique dans le centre ancien de Beaucaire

Beaucaire est la première commune qui réalisera trois OPAH consécutives sur un même périmètre, entre 1982 et 1992.

Ces OPAH sont accompagnées de dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de Programmes de Rénovation Immobilière (PRI), avec le concours de bailleurs sociaux.

Le dispositif de défiscalisation Malraux encourage l'initiative privée, qui participe à la réhabilitation du centre.

Au total, 600 logements sont rénovés uniquement au cours des deux premières OPAH, de 1982 à 1989, dont 250 logements publics et 100 logements en PRI.

## Le secteur sauvegardé

La création du secteur sauvegardé 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. Il s'étend sur 44,5 hectares, englobant 1 435 parcelles.

Après quinze ans d'études qui permettront une analyse fine de chaque bâtiment, le PSMV de Beaucaire est approuvé le 31 décembre 2001. Depuis cette date, toute modification ou réhabilitation doit faire l'objet d'une autorisation par arrêté municipal après avis favorable des bâtiments de France.

Le PSMV a donné à chaque immeuble du secteur sauvegardé un degré de protection patrimoniale. Les bâtiments peuvent :

- être protégés par la législation sur les monuments historiques,
- être intégralement ou en partie à conserver (démolition interdite),
- être non protégé et pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé,

- se situer dans une emprise constructible,
- faire l'objet d'une démolition pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement.

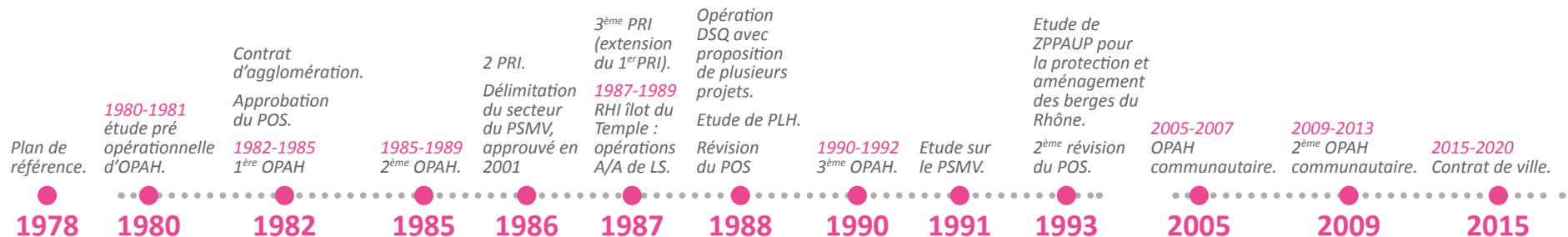
Le 9 mars 2016 le Conseil municipal de Beaucaire délibère pour lancer la mise en révision du PSMV du secteur sauvegardé. L'objectif de la révision, qui prendra vraisemblablement 2 à 3 ans, est de «relancer la dynamique de reconquête du centre ancien, d'y améliorer le cadre de vie, de mettre en valeur le patrimoine dans le cadre d'une politique globale de relance de l'économie.»

L'objectif est également de pouvoir démolir les immeubles de l'îlot des Pêcheurs, propriétés communales depuis de nombreuses années et aujourd'hui très dégradés, afin d'en faire un espace public et ainsi d'aérer le tissu urbain.

Cette révision est l'occasion de définir un projet d'aménagement d'ensemble du secteur sauvegardé que le diagnostic d'OPAH RU, à travers son volet urbain, viendra alimenter par ses réflexions et ses préconisations.

Révision du secteur sauvegardé lancée le 9 mars 2016 en Conseil municipal.

## Frise chronologique de l'action publique dans le centre-ville de Beaucaire



## Le risque inondation

Tous les périmètres de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, hormis le centre-ville de Jonquières, sont concernés à des degrés divers par le risque d'inondation.

Les PPRI des trois communes, à travers leurs règlements, impactent les capacités d'intervention dans certaines parties des périmètres de l'OPAH, interdisant parfois toute construction nouvelle ou extension supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les PPRI de Beaucaire et de Bellegarde ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration des PPRI de toutes les communes du bassin versant du Rhône, suivant une doctrine commune.

Le PPRI de Jonquières-Saint-Vincent s'inscrit dans le cadre des PPRI situés dans le bassin versant aval du Gardon.

## Le règlement des PPRI

### Les clauses réglementaires préalables

L'ensemble des zones inondables doit faire l'objet d'une Information des Acquéreurs et des Locataires (IAL) en cas de vente ou de location d'un bien immobilier.

Quelques clauses réglementaires préalables sont également à rappeler :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans condition.
- Lorsqu'un bâtiment est traversé par une limite de zonage, les mesures réglementaires correspondant au zonage le plus contraignant lui seront appliqués.

### Zones F-U, F-NU et Fd

Dans les zones F-U, F-NU et Fd sont interdits :

- **Les constructions nouvelles.**
- **La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation.**
- **L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants.**
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (transformation de locaux d'activités en logements par exemple) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements.

Sont admis sous conditions :

- **La reconstruction consécutive à un sinistre (hors inondation)**, si elle ne crée pas de logements ou de niveaux supplémentaires, que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie et que la surface du plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30 cm.
- **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires**, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non à PHE+30cm) sous réserve de la pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

### Zones F-Ucu et F-Ucud

Dans les zones F-Ucu et F-Ucud, l'extension des bâtiments existants, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du terrain naturel sous réserve qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement et **que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.**

**La création de bâtiments nouveaux est admise au niveau du terrain naturel sous réserve que la création fasse suite à une démolition**, qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement et que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démolie

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

### Zones M-U et M-Ucu

**Dans les zones M-U sont admis la création ou l'extension des locaux de logements existants** sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau

du plancher existant (et non à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau).

**Dans les zones M-Ucu, la création de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants est admise au niveau du terrain naturel** sous réserve qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables et que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement.

#### *Zones R-U et R-Ucu*

**Dans les zones R-U sont admis la création ou l'extension des locaux de logement existants** sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non à TN+50cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans les zones R-Ucu, la création de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants est admise au niveau du terrain naturel** sous réserve qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables et que les niveaux situés sous la cote TN+50 ne soient pas destinés à des locaux de logement.



*Inondations à Beaucaire en octobre 2015.*



*Inondations à Beaucaire en octobre 2015.*

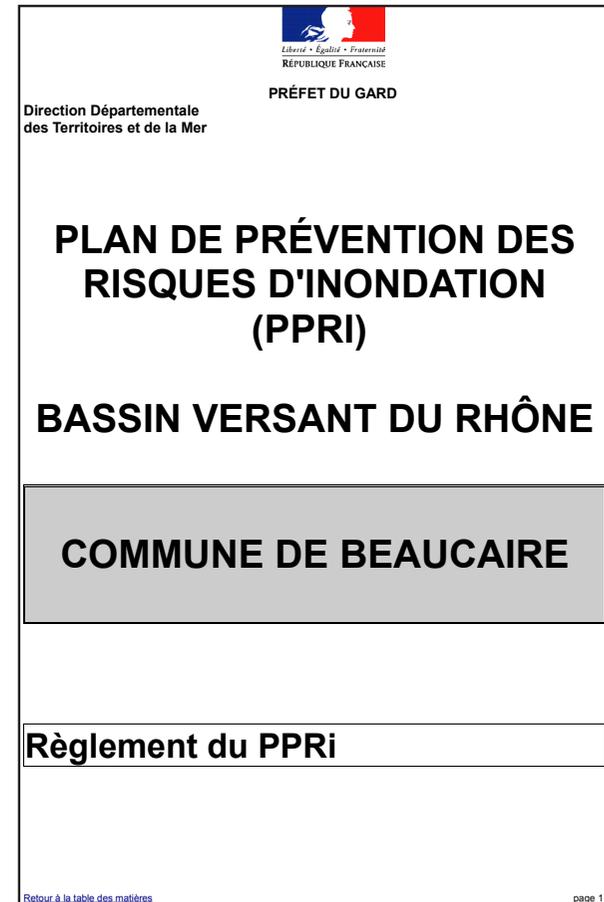
## Le PPRi de Beaucaire et son impact sur le périmètre d'étude

Le PPRi de Beaucaire a été approuvé le 18 mars 2013 par arrêté préfectoral.

Le périmètre d'étude est concerné par le PPRi de Beaucaire dans sa frange Est, jusqu'à la rue Salengro en partie Nord, et jusqu'aux rues du Temple et de la Révolution plus au Sud.

Au total, la zone inondable concerne environ **240 parcelles regroupant 850 locaux dont près de 650 logements, soit 20% du parc.**

Tous les logements impactés sont situés en **zone F-Ucud**, la zone de centre urbain comprise dans la zone de sécurité de 100 mètres située derrière la digue. Cette zone permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone F-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.



Page de couverture du PPRi de Beaucaire



### Le zonage du PPRI de Beaucaire

Le Plan de Prévention  
du Risque Inondation

 Périmètre de l'OPAH

Le zonage du PPRI de Beaucaire

-  F-NU
-  F-U
-  F-UCU
-  F-Ucud
-  F-Uesm
-  F-Uo
-  Fd
-  M-NU
-  M-U
-  M-Ucu
-  M-Uesm
-  M-Uo



0 100 200 Mètres

Sources : DDTM du Gard  
PPRI approuvés  
Cartographie : A'U - octobre 2016  
Fond de carte :  
© Cadastre DGFIP® 2016



## L'impact du PPRI de Bellegarde dans le périmètre d'étude

La dernière modification du PPRI de Bellegarde a été approuvée le 7 février 2014 par arrêté préfectoral.

Le périmètre d'étude est fortement impacté par le PPRI de Bellegarde puisque 502 logements sont situés en zone inondable, soit plus de la moitié des locaux d'habitation.

Toutes les parcelles situées à l'Est de la rue du Lavoisier et de la rue Châteaubriand au Nord, de l'esplanade Boucayran, puis de la rue des Ecoles et de la rue du Rieu au Sud, sont concernées à des degrés divers :

- Environ 60 logements sont situés en zone F-U (6% des logements du périmètre),
- Près de 75 logements sont situés en zone F-Ucu (soit plus de 7% des logements),
- Plus d'un quart des logements (environ 260) est situé dans les zones M-U et M-Ucu,
- Enfin, un peu plus d'une centaine de logements, soit 11%, est située dans les zones R-U et R-Ucu.

la zone inondable c'est  
soit

**502** **>50%**

logements

locaux d'habitation

**60**

logement en zone FU

**6%**

des logts du périmètre

**75**

logement en zone F-Ucu

**>7%**

des logts du périmètre

**+25%**

logement en zone M-U et M-Ucu

**260**

logements environ

**11%**

logement en zone R-U et R-Ucu

**>100**

logements environ

## Le zonage du PPRI de Bellegarde

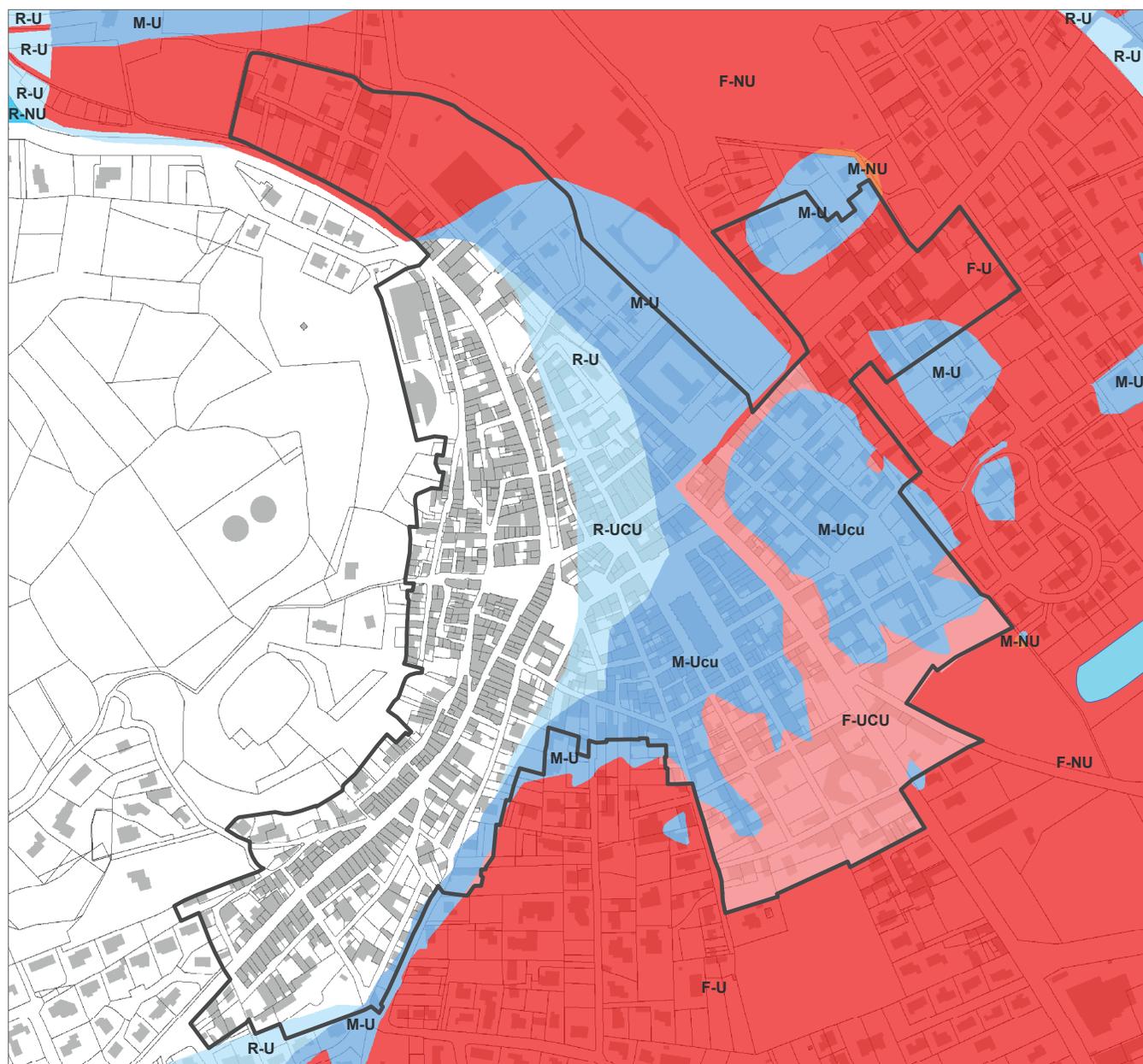
### Le Plan de Prévention du Risque Inondation

 Périmètre de l'OPAH

### Le zonage du PPRI de Bellegarde



Sources : DDTM du Gard  
 PPRI approuvés  
 Cartographie : A'U - octobre 2016  
 Fond de carte :  
 © Cadastre DGFIP® 2016



Le zonage du PPRI de Jonquières-Saint-Vincent

Le Plan de Prévention  
du Risque Inondation

 Périmètre de l'OPAH

Le zonage du PPRI de  
Jonquières-Saint-Vincent

-  F-NU
-  F-U
-  F-UCU
-  F-Ucud
-  F-Uesm
-  F-Uo
-  Fd
-  M-NU
-  M-U
-  M-Ucu
-  M-Uesm
-  M-Uo
-  R-NU
-  R-U
-  R-UCU

0 135 270 Mètres



Sources : DDTM du Gard  
PPRI approuvés  
Cartographie : A'U - octobre 2016  
Fond de carte :  
© Cadastre DGFIP® 2016

**A'U** agence  
d'urbanisme région  
nimoise et aésienne



# 2

## Marché de l'immobilier

## Le marché immobilier à Beaucaire

### L'analyse des prix du marché

Près de 40% des mutations immobilières de la commune ont eu lieu dans le périmètre de l'OPAH entre 2013 et 2015. Soit un total de x mutations et de x logements.

Le marché du centre ancien de Beaucaire est équitablement réparti entre maisons de ville (45%) et appartements (55%). Il est constitué à 70% de T2 et T3, avec des prix au m<sup>2</sup> identiques quelque soit la typologie, ce qui est révélateur de l'attractivité des grands logements, généralement de meilleure qualité, et dont l'offre est plus rare.

Il est significatif de constater que 35% des mutations sont des ventes de plusieurs logements, un chiffre très élevé mais stable par rapport à la période 2010-2012. Au total, 55% des appartements sont vendus dans le cadre de mutations concernant plusieurs logements.

Ces mutations concernent des biens à rénover acquis pour des investisseurs et des marchands de biens.

Tous biens confondus, le prix moyen du marché est de 1 000 €/m<sup>2</sup> entre 2013 et 2015.

Le prix moyen d'un logement entre 2013 et 2015 est de 67 500 €, auxquels il faut généralement ajouter 15 000 à 20 000 € de travaux.

Les prix varient significativement suivant les biens et leur état :

- 100 000 € pour une maison de ville,
- 70 000 € pour un appartement vendu seul,

- 35 000 € pour un appartement dans le cadre d'une mutation concernant plusieurs logements.

Le volume de transactions dans le secteur sauvegardé est en baisse de 35% entre 2010-2012 et 2013-2015, pour une baisse de 20% en moyenne à l'échelle de la CC BTA.

De même, la baisse des prix est de 7,6% entre les deux périodes alors qu'elle n'est que de 2% en moyenne dans la CC BTA, ce qui confirme un phénomène de poursuite du décrochage des prix dans le secteur. Cette baisse est liée à la baisse du prix des appartements, qui ont chuté de 16% entre les deux périodes, passant de 1 000 à 850 €/m<sup>2</sup>.

A l'intérieur même du périmètre de l'OPAH, les prix de marché et leurs dynamiques d'évolutions sont très disparates.

Ainsi, les prix sont situés autour de 1 200 €/m<sup>2</sup> à l'Ouest de la rue du Château où s'échangent en grande partie des maisons de ville.

Ils sont de l'ordre de 1 000 €/m<sup>2</sup> dans la partie Nord-Est du centre, à l'Est de la rue du Château et au Nord de la rue Ledru-Rollin.

Enfin, les prix sont en moyenne de 850 €/m<sup>2</sup> dans la partie Sud-Est du centre, à l'Est de la rue Denfert et au Sud de la rue Ledru-Rollin, où l'on trouve essentiellement des appartements en copropriétés.

On constate de plus un décrochage des prix de

marché dans ce secteur entre 2010-2012 et 2013-2015, avec une baisse de 16%, tandis que les secteurs Nord et Ouest ont quant à eux connu une relative stabilité des prix (-2%).

### Les dires d'acteurs

A travers la typologie de ses logements, l'importance du parc locatif et des prix de marché peu élevés, le secteur sauvegardé de Beaucaire est le lieu d'arrivée des différentes vagues migratoires depuis très longtemps.

Et de manière plus ou moins corrélée, l'une des caractéristiques principales de ce périmètre est son déficit d'attractivité, lié à la présence d'une population paupérisée, aux nuisances sonores, à un sentiment d'insécurité (plus qu'à une insécurité réelle) et à des difficultés de stationnement. Ces contraintes, partagées par un certain nombre de centres-villes, ne sont aujourd'hui plus suffisamment contrebalancées par les aménités inhérentes à un centre urbain. En effet, de nombreux commerces, en particulier les commerces d'habillement, ou la restauration sont partis en périphérie et la qualité des espaces publics n'est pas jugée à la hauteur du patrimoine architectural pour bon nombre d'habitants et de potentiels acquéreurs.

Toutefois, les marges du secteur sauvegardé (canal, boulevards Joffre et Foch) sont encore considérées comme hors centre-ville par les acquéreurs, en

particulier les investisseurs, avec une meilleure attractivité.

Au niveau des prix, les acteurs constatent une baisse significative, voire « massive » ces 10 dernières années, en particulier pour les petites surfaces et les biens à rénover. Avec des loyers privés situés entre 7 et 9 €/m<sup>2</sup>, cette baisse des prix a renforcé les bonnes rentabilités locatives offertes par le parc du centre ancien, située entre 8 et 11% selon les agents immobiliers.

La majorité des biens à la vente est constituée de logements à rénover, sans garage et sans extérieur. En effet, les biens avec garage et extérieur sont de plus en plus rares, les garages étant assez fréquemment aménagés et/ou loués. Il est signalé que les travaux sont souvent réalisés sans autorisation dans le secteur sauvegardé, compte tenu des délais nécessaires à l'obtention des autorisations, jugés trop long.

Le profil-type de l'acquéreur est un primo-accédant avec une capacité financière limitée qui généralement n'a pas trouvé de logement dans les communes voisines. Mais on trouve également quelques investisseurs ou marchands de bien non professionnels qui rénovent pour vendre avec une plus-value. Toutefois, depuis 3 à 4 ans, il n'y a plus d'acquéreurs étrangers en clientèle (investisseurs ou retraités) et le dispositif Malraux est clairement à l'arrêt aujourd'hui.

Les vendeurs sont surtout des personnes âgées et des héritiers qui vendent suite à des successions.

Le projet de ZAC Sud Canal va générer une importante offre nouvelle qui risque, par effet-miroir comme on peut le constater avec la ZAC des Ferrières à Bellegarde, d'aggraver le déficit d'attractivité du secteur sauvegardé.

La commercialisation des logements anciens du secteur sauvegardé pourrait s'avérer encore plus difficile et la baisse des prix se poursuivre.

L'enjeu de l'OPAH- RU est ici de jouer un effet-levier pour améliorer l'offre de logements et le cadre urbain du centre ancien afin de créer une dynamique de rénovations et enrayer les risques liés à la ZAC.

## Méthode et volume de transactions

L'analyse du marché immobilier s'appuie sur :

- la base de données Demandes de Valeurs Foncières (DVF). Exhaustive, la donnée DVF est issue du recueil de l'ensemble des ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques les 5 dernières années, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.
- des entretiens avec plusieurs agents immobiliers implantés sur le territoire de la Terre d'Argence.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2015, près de 1 500 mutations immobilières ont été enregistrées, regroupant un total de près de 1 700 logements ayant changé de propriétaire en 6 ans dans le territoire de la Communauté de communes.

Ce qui signifie un taux de mutation de 11,2% du parc en 6 ans, soit une moyenne annuelle de 1,9%

## Le marché immobilier à Bellegarde

### L'analyse des prix du marché

Près de 40% des mutations immobilières de la commune ont eu lieu dans le périmètre de l'OPAH entre 2013 et 2015. Soit un total de x mutations et de x logements.

Le marché du centre-ville de Bellegarde est constitué à 80% de maisons de village.

Tous biens confondus, le prix moyen du marché est de 1 400 €/m<sup>2</sup> entre 2013 et 2015.

Le prix moyen d'un logement entre 2013 et 2015 est de 97 000 €. Les prix varient significativement suivant les biens et notamment selon la présence d'un extérieur :

- 115 000 € en moyenne pour une maison de village, les prix allant de 70 000 € pour une maison sans extérieur de 56 m<sup>2</sup> à 145 000 € pour une maison de 100 m<sup>2</sup> avec jardin.
- 70 000 € pour un appartement vendu seul,
- 55 000 € pour un appartement dans le cadre d'une mutation concernant plusieurs logements.

Le volume de transactions dans le périmètre de l'OPAH est relativement stable entre 2010-2012 et 2013-2015, pour une baisse de 20% en moyenne à l'échelle de la CC BTA. Cette stabilité est liée à la hausse des mutations de plusieurs logements dans le cadre d'une même vente.

Toutefois, la baisse des prix est de 10% entre les deux périodes alors qu'elle n'est que de 2% en moyenne dans la CC BTA. Cette baisse est directement corrélée à la concurrence des terrains à bâtir proposés dans la ZAC des Ferrières puisque la baisse est plus marquée dans le logement individuel.

Le marché des appartements est porté à 77% par des achats d'immeubles entiers ou de plusieurs logements à rénover dans le cadre d'un investissement locatif. Le prix moyen des ces mutations est de 1 250 €/m<sup>2</sup> tandis qu'un appartement vendu seul coûtera en moyenne 1 400 €/m<sup>2</sup>, soit le prix moyen du marché dans le périmètre de l'OPAH.

### Les dires d'acteurs

Bellegarde jouit d'un cadre de vie et d'un environnement attractif qui stimule son marché du logement. Deux plans d'eau à usage de loisir (pêche, balade, etc.), la colline et son château, l'offre de commerces et d'équipements mais aussi la vie associative du village sont ses principaux atouts.

Il n'y a pas de problème de stationnement mis en avant par les acteurs, compte tenu d'une offre conséquente dans les abords du centre ancien (parking de l'esplanade des arènes notamment).

L'offre de logements est essentiellement constituée de maisons de village, souvent sans extérieur. Les agents immobiliers constatent une faible part de logements de plain-pied et soulignent des besoins d'adaptation de nombreux logements pour les personnes âgées.

Au niveau des prix, il est constaté une baisse ces dernières années, liée à la concurrence de l'offre neuve aux Ferrières qui propose, une fois le terrain acquis et le logement construit, des maisons individuelles neuves avec jardin entre 200 000 et 250 000 €. Ainsi, cette nouvelle offre contraint bien souvent les vendeurs à rénover leur bien en centre ancien afin de le vendre. Les biens à rénover étant plus difficiles à vendre actuellement. Ce qui a eu pour effet positif de provoquer de nombreuses rénovations ces dernières années.

A noter également, le doublement du prix d'un bien avec extérieur, à surface habitable égale.

Les acquéreurs sont constitués d'une part d'une clientèle locale de jeunes couples ou de divorcés avec enfants et d'autre part de « primo-investisseurs », pères de famille travaillant dans l'artisanat qui investissent dans la pierre et bénéficient d'une rentabilité locative forte (8 à 9%).

Les acteurs constatent une hausse des ventes de plusieurs logements pour des biens à rénover en investissement locatif.

## Le marché immobilier à Jonquières-Saint-Vincent

### L'analyse des prix du marché

Pour les jeunes couples et les divorcés, le parc du centre-ville est essentiel à la fluidité de leur parcours résidentiel.

La majorité des propriétaires bailleurs sont des retraités du monde agricole qui ont hérité d'un bien familial. Il n'y a pas de marchands de sommeil identifiés dans le centre-ville.

Les loyers se situent autour de 7 à 8 €/m<sup>2</sup> et la vacance de l'offre locative est en hausse depuis un à deux ans, en lien avec la concurrence des Ferrières. En effet, les logements non rénovés ne se louent plus ou très difficilement dans le centre-ville.

Les vendeurs sont essentiellement des familles qui souhaitent acquérir une maison individuelle avec jardin ou des héritiers suite à une succession.

44% des mutations immobilières de la commune ont été enregistrés dans les deux secteurs de l'OPAH entre 2013 et 2015. Soit un total de x mutations et de x logements.

Le marché immobilier du centre-ville de Jonquières et du hameau de Saint-Vincent est constitué à 70% de maisons de village avec un extérieur. On observe très peu de mutations concernant plusieurs logements dans les deux périmètres. Dans 90% des cas, les mutations ne concernent qu'un seul logement.

Tous biens confondus, le prix moyen du marché est de 1 400 €/m<sup>2</sup> entre 2013 et 2015.

Le prix moyen d'un logement entre 2013 et 2015 est de 112 000 €. Les prix varient significativement suivant les biens à la vente :

- 160 000 € pour une maison de 90 m<sup>2</sup> avec jardin,
- 135 000 € pour un appartement de 90 m<sup>2</sup>,
- 100 000 € pour une maison de village sans extérieur de 75 m<sup>2</sup>,
- 55 000 € pour un appartement de 55 m<sup>2</sup> vendu dans le cadre d'une mutation concernant plusieurs logements.

Le volume de transactions dans le périmètre de l'OPAH est relativement stable entre 2010-2012 et 2013-2015, indice positif en comparaison d'une baisse de 20% à l'échelle de la CC BTA.

Autre signal de la vitalité du marché immobilier des deux secteurs, une hausse des prix de plus de 5% entre 2010-2012 et 2013-2015 alors que dans le même temps les prix ont baissé de 2% en moyenne dans la CC BTA.



# 3

## Analyse foncière

3.1 CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRES

Analyse du foncier

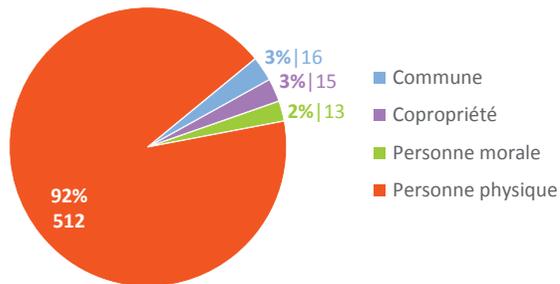
Le périmètre d'étude compte 556 parcelles et 512 locaux.

On compte dans le centre-ville seulement 15 petites copropriétés, de 2 ou 3 lots maximum, tandis que les personnes morales sont propriétaires d'une douzaine de parcelles. Au total, 92% des parcelles sont la propriété d'une seule personne physique.

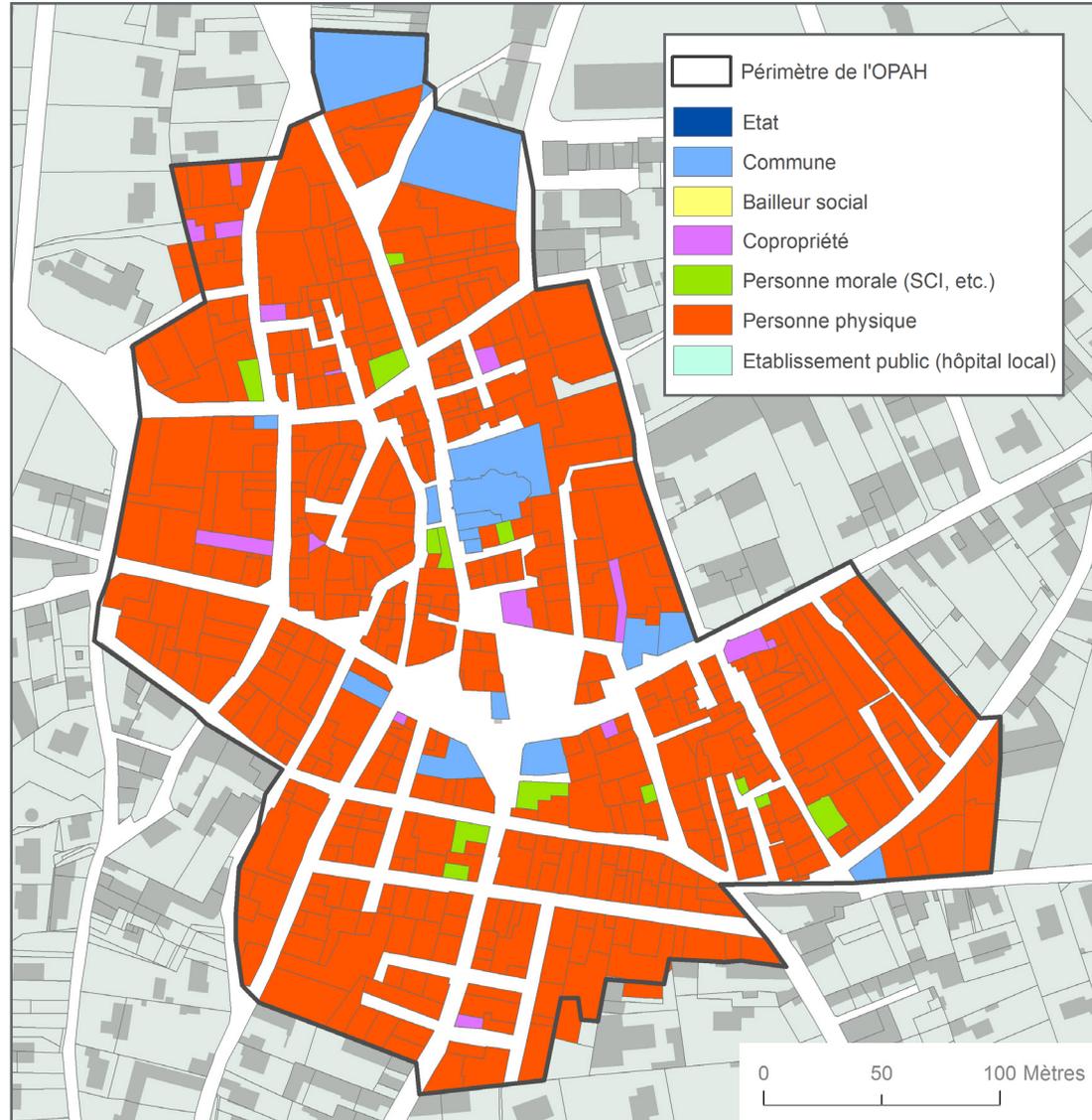
Par ailleurs, il n'y a pas de «grand propriétaire» dans le périmètre. Seuls 6 propriétaires possèdent plus de trois logements, ils habitent tous la commune et leurs logements sont le plus souvent occupés et en bon état.

La commune de Jonquières-Saint-Vincent est propriétaire de 5 800 m<sup>2</sup> au sol, essentiellement des équipements publics et culturels (médiathèque, école, poste, église), quelques vieilles bâtisses et des immeubles à démolir, situés sur des emplacements réservés du PLU.

Types de propriétaires des parcelles



Les types de propriétaires



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## Densité résidentielle

Bien que le règlement du PLU autorise la construction de 3 niveaux dans ce périmètre en zone UA (9m à l'égoût), le bâti est constitué de maisons de ville en R+1, proposant assez fréquemment un petit jardin ou une cour intérieure.

Dans 20% des cas, le bâti, de superficie plus importante ou offrant un niveau supplémentaire, accueille de 2 à 5 appartements.

Au total, le périmètre d'étude compte 447 logements pour une superficie de 9,1 ha, soit une densité moyenne de 49 logements à l'hectare.

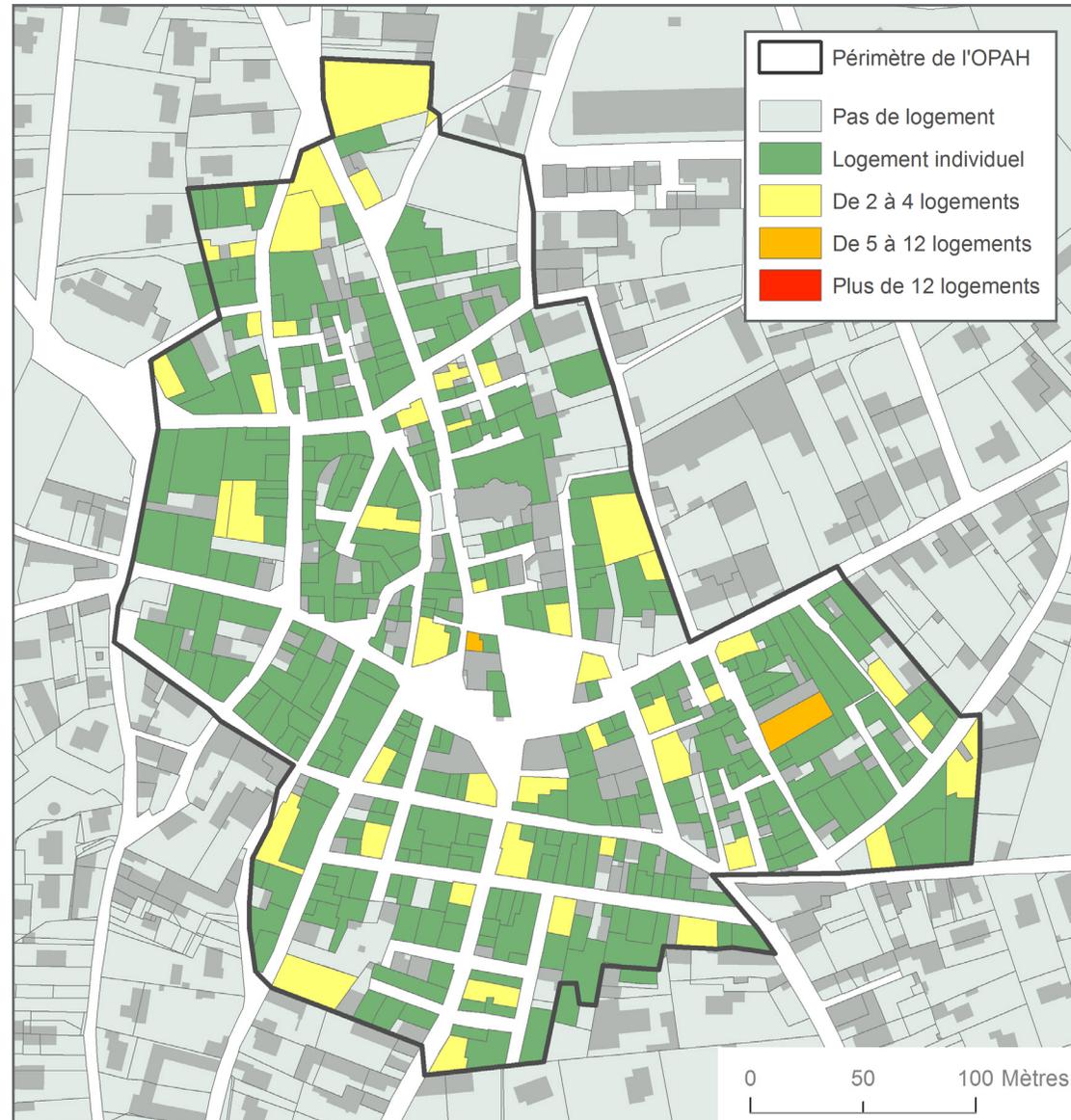
La forte présence de la voiture, l'étroitesse des rues et des places de petite dimension donnent l'impression d'un tissu urbain dense.

Les espaces publics et la voirie ne représentent que le quart de la superficie du périmètre tandis que l'espace privé représente 6,8 hectares dont 4,5 hectares de surfaces bâties.

### — Propriété foncière et nature des espaces —

Types d'espaces	Surface	Part
Périmètre OPAH	9,1 ha	100 %
Espaces publics et voirie	2,3 ha	25%
Espaces privés	6,8 ha	75%
Espaces bâtis	4,5 ha	50%
Nombre de logements	447	
Nombre de logs/ha	49	

La densité résidentielle



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

## L'occupation du bâti

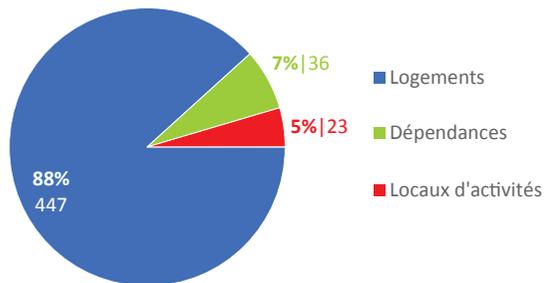
Les locaux recensés par les fichiers fonciers dans le périmètre d'étude sont très largement destinés à l'habitation (87%). Ainsi, le centre-ville a une vocation résidentielle affirmée.

Les dépendances (garages, remises et autres) représentent 7% des locaux, tandis que 23 locaux d'activité (commerces, industrie, bureaux) sont identifiés.

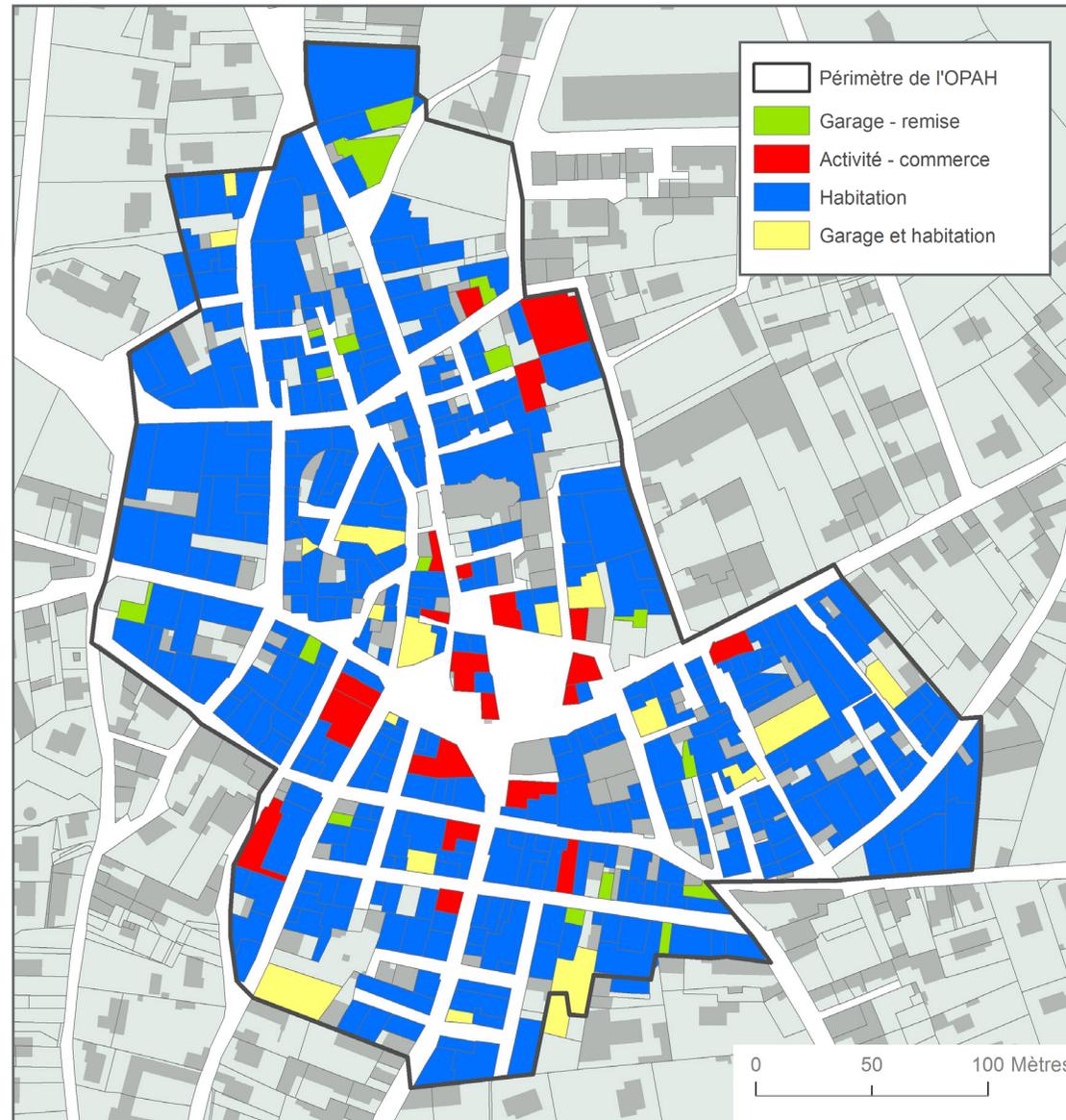
Les commerces, activités et équipements publics sont essentiellement regroupés autour de la place de la mairie, pôle de vie de la commune.

Toutefois, l'offre commerciale du centre-ville est réduite et limitée aux besoins de proximité et la vacance des locaux commerciaux est importante.

### Types de locaux



## Affectation des rez-de-chaussée



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

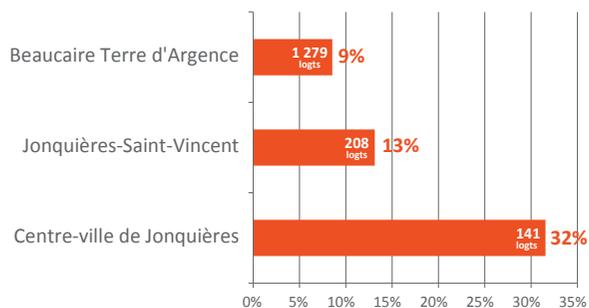
## L'état du bâti

L'indicateur de la qualité du logement, qui s'appuie sur le «classement cadastral», est d'une fiabilité incertaine car sa mise à jour n'est pas toujours effectuée. Ces données doivent être considérées comme indicatives et être lue de manière globale, à l'échelle du périmètre d'étude ou de grands sous-secteurs.

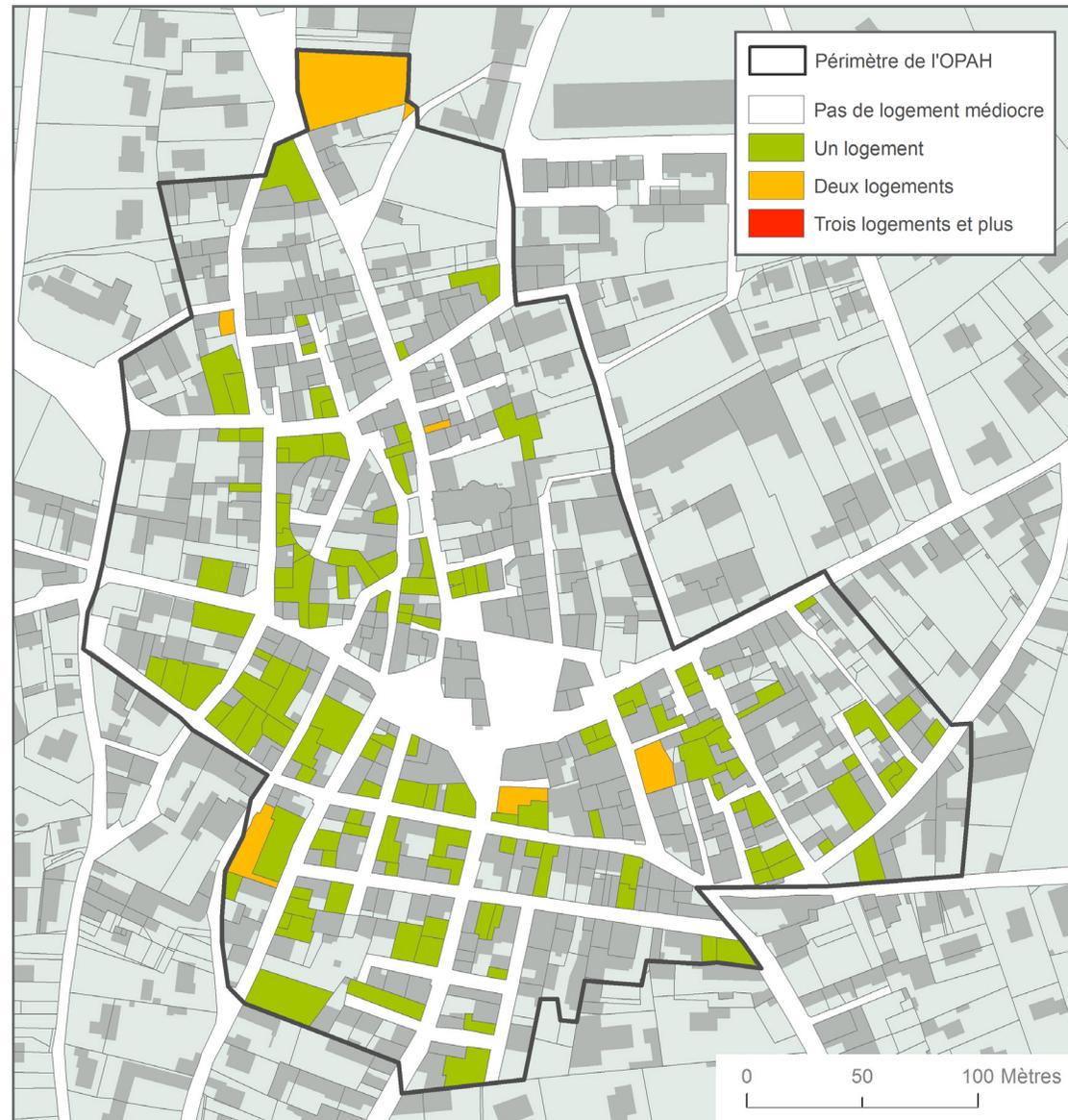
Le centre-ville de Jonquières regroupe près de 150 logements de qualité médiocre, soit un tiers du parc. Une proportion très importante, nettement supérieure au poids des logements médiocres à l'échelle communale et intercommunale (respectivement 13 et 9%).

Ces logements sont plus nombreux au Sud de la rue du lavoir et de la D163, particulièrement le long des rues du N, de la République, de la Poste, de Provence et de Bellevue.

### Taux de logements médiocres



### Logements de qualité médiocre



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

## La vacance

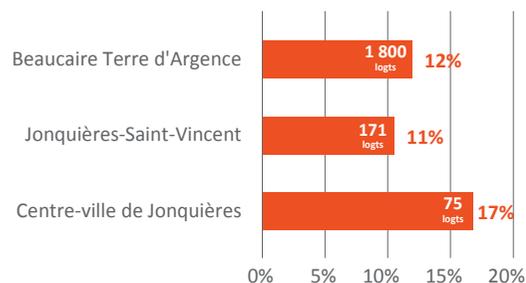
Les logements vacants identifiés ici sont issus du fichier de la taxe d'habitation et reflètent la situation des logements au 01<sup>er</sup> janvier 2014.

Le taux de vacance est de 17% dans le périmètre d'étude, avec 75 logements vacants. Une part importante, supérieure aux moyennes communales et intercommunales (11 et 12%).

Toutefois, la part de la vacance structurelle<sup>1</sup>, de l'ordre de 30% des vacants, est faible comparativement à la moyenne de 43% constatée à l'échelle de Beaucaire Terre d'Argence. Ce qui s'explique en grande partie par une part élevée de logements locatifs, dont le taux de rotation est élevé<sup>2</sup>.

Au total, seule une vingtaine de logements, également répartis sur le périmètre d'étude, sont concernés par une vacance de longue durée.

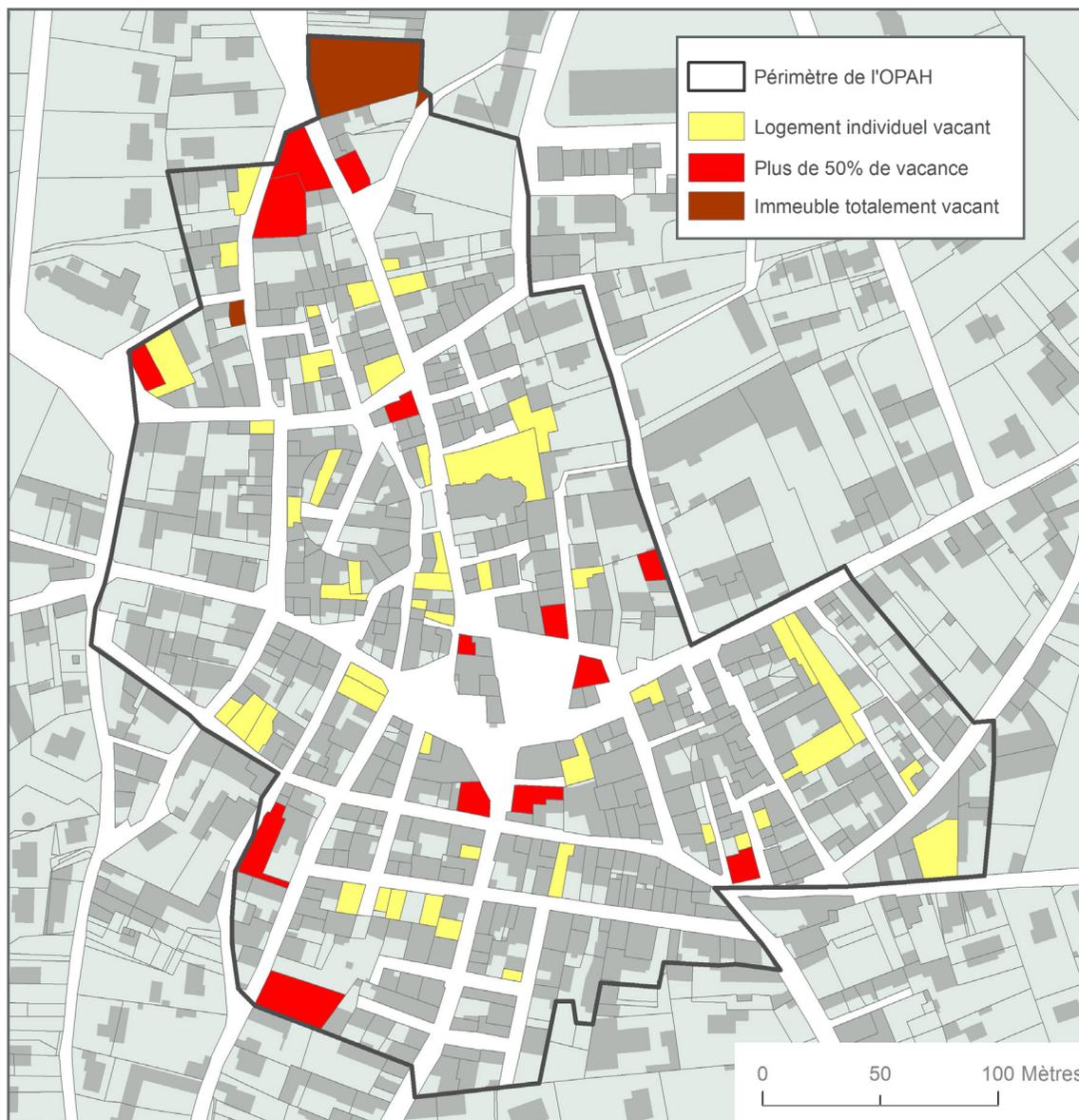
### Taux de logements vacants



<sup>1</sup> Il s'agit des logements vacants depuis plus de 2 ans.

<sup>2</sup> «Le taux de rotation annuel moyen dans le parc locatif privé s'est établi à 18% entre 2011 et 2013.» *Le logement en France* - Cellule économique FNAIM, mars 2015.

### Parcelles majoritairement vacantes



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A.U.

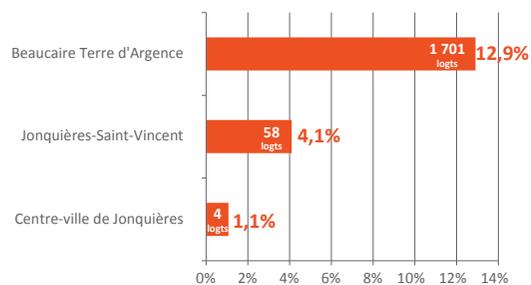
## Le parc locatif social

Le périmètre d'étude compte 4 logements privés conventionnés entre 2008 et 2010, dans le cadre des deux OPAH communautaires successives. Le loyer de ces logements s'établit entre 4,9 €/m<sup>2</sup> et 5,9 €/m<sup>2</sup>.

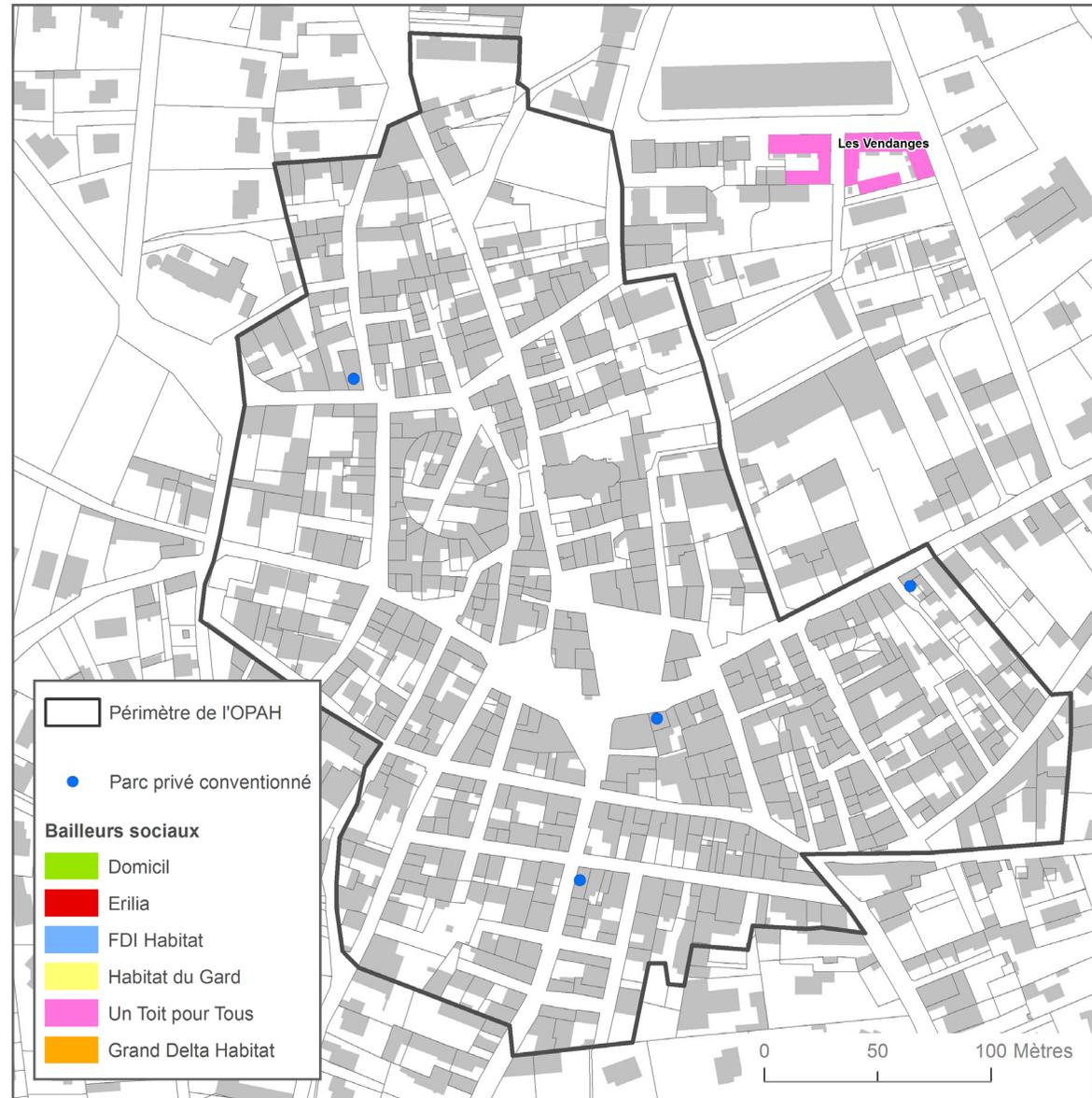
A proximité immédiate de ce périmètre se trouve la résidence des Vendanges, programme de 18 logements réalisé en 1994 par Un Toit pour Tous.

Au total, la commune de Jonquières-Saint-Vincent compte 58 logements SRU pour un taux de logement social de 4% en 2015. A l'échelle de la Communauté de communes ce taux est de 13%.

## Taux de logement social



## Les logements SRU



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

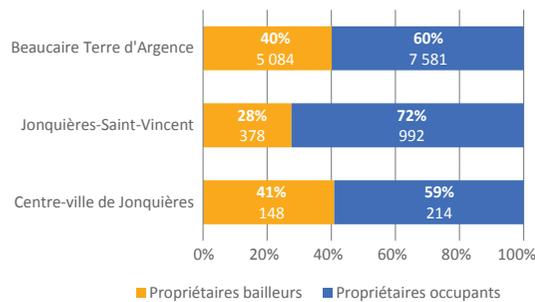
## Le statut d'occupation

Le périmètre d'étude compte 59% de résidences principales occupées par leurs propriétaires pour 41% de logements locatifs privés. Une répartition relativement équilibrée, comparable à ce que l'on observe à l'échelle de la Communauté de communes.

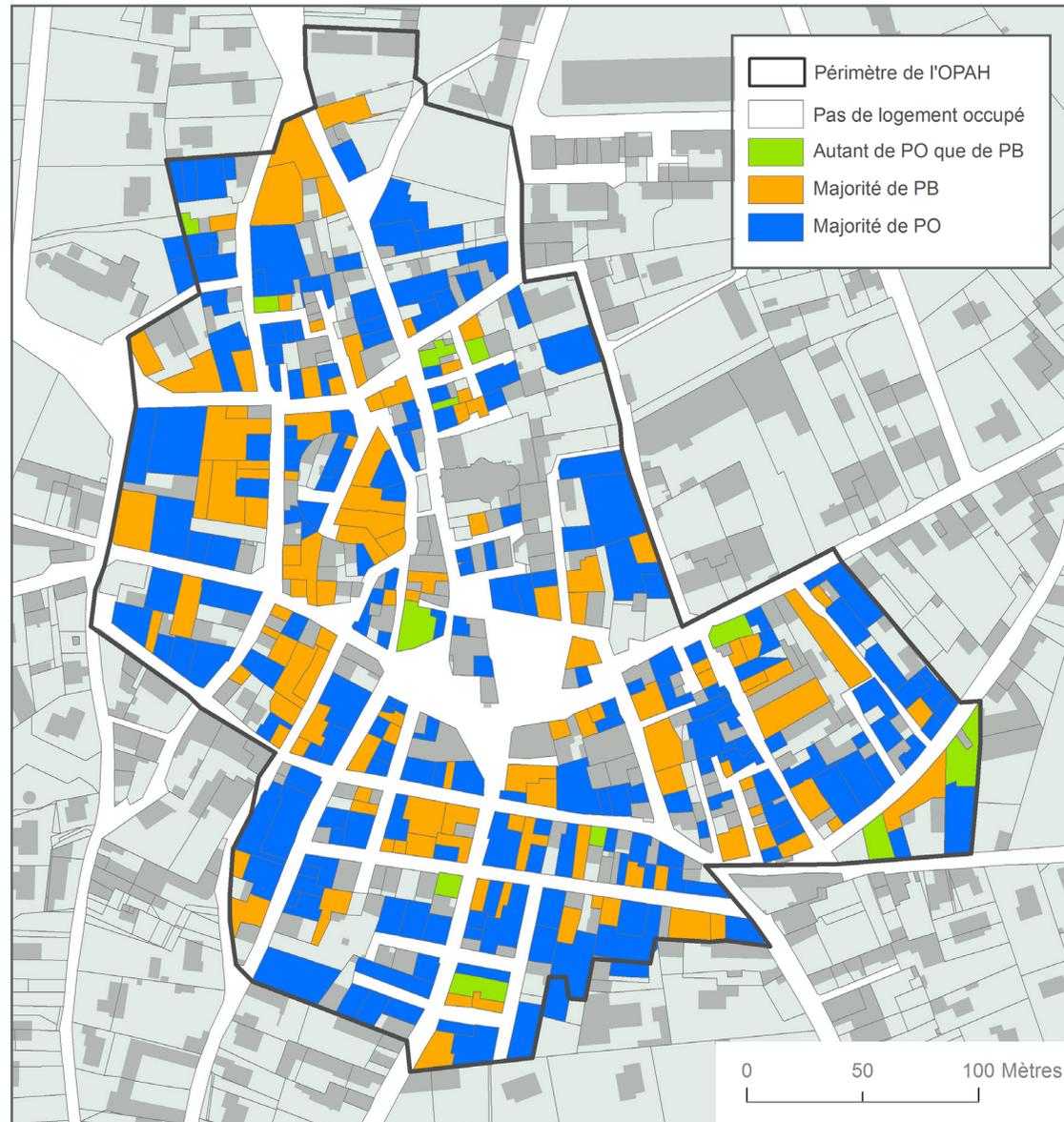
Avec 40% du parc locatif communal, la vocation locative du centre-ville est néanmoins affirmée à l'échelle de Jonquières-Saint-Vincent.

Certains îlots qui concentrent du parc locatif privé se distinguent également lorsque l'on observe les logements de qualité médiocre. Il s'agit par exemple de l'îlot situé entre la rue de la République et la rue de Provence, plus au Sud l'îlot situé entre la rue du N et la rue de l'avenir, ou encore celui situé entre la rue Belevue et la rue de la Paix.

## Les statuts d'occupation



## Les statuts d'occupation dominants



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

### Chiffres clés

92%

des parcelles du périmètre d'études appartiennent à des propriétaires physiques

50  
logts/ha

dans un périmètre d'étude offrant peu d'espaces publics

88%

des locaux sont à vocation résidentielle

17%

des logements sont vacants

32%

de logements de qualité médiocre

5€/m<sup>2</sup>

dans le parc locatif privé conventionné

41%

des résidences principales sont louées par leurs propriétaires

3.2 CENTRE-VILLE DE BELLEGARDE

Analyse du foncier

Le périmètre d'étude compte 1 103 parcelles et 1 192 locaux.

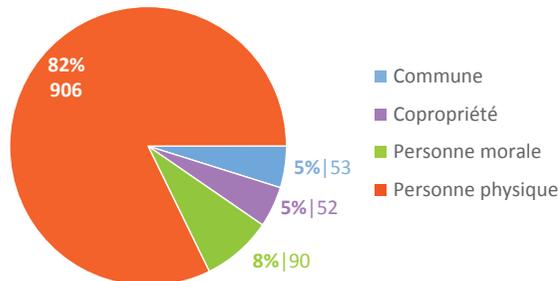
82% des parcelles du centre-ville de Bellegarde, soit un plus de 900, sont la propriété d'une seule personne physique.

On compte une part non négligeable de Sociétés Civiles Immobilières (SCI), la plupart locales ou basées dans les départements voisins, qui possèdent près d'une centaine de parcelles, en particulier rue de Beaucaire et dans la partie Est du périmètre d'étude. Il y a enfin une cinquantaine de copropriétés, dont les trois-quarts comptent de 2 à 3 lots. Elles sont notamment concentrées autour de la place De Gaulle et de l'esplanade Boucayran. On trouve une douzaine de copropriétés de 4 lots et plus, pouvant compter jusqu'à 8 propriétaires différents.

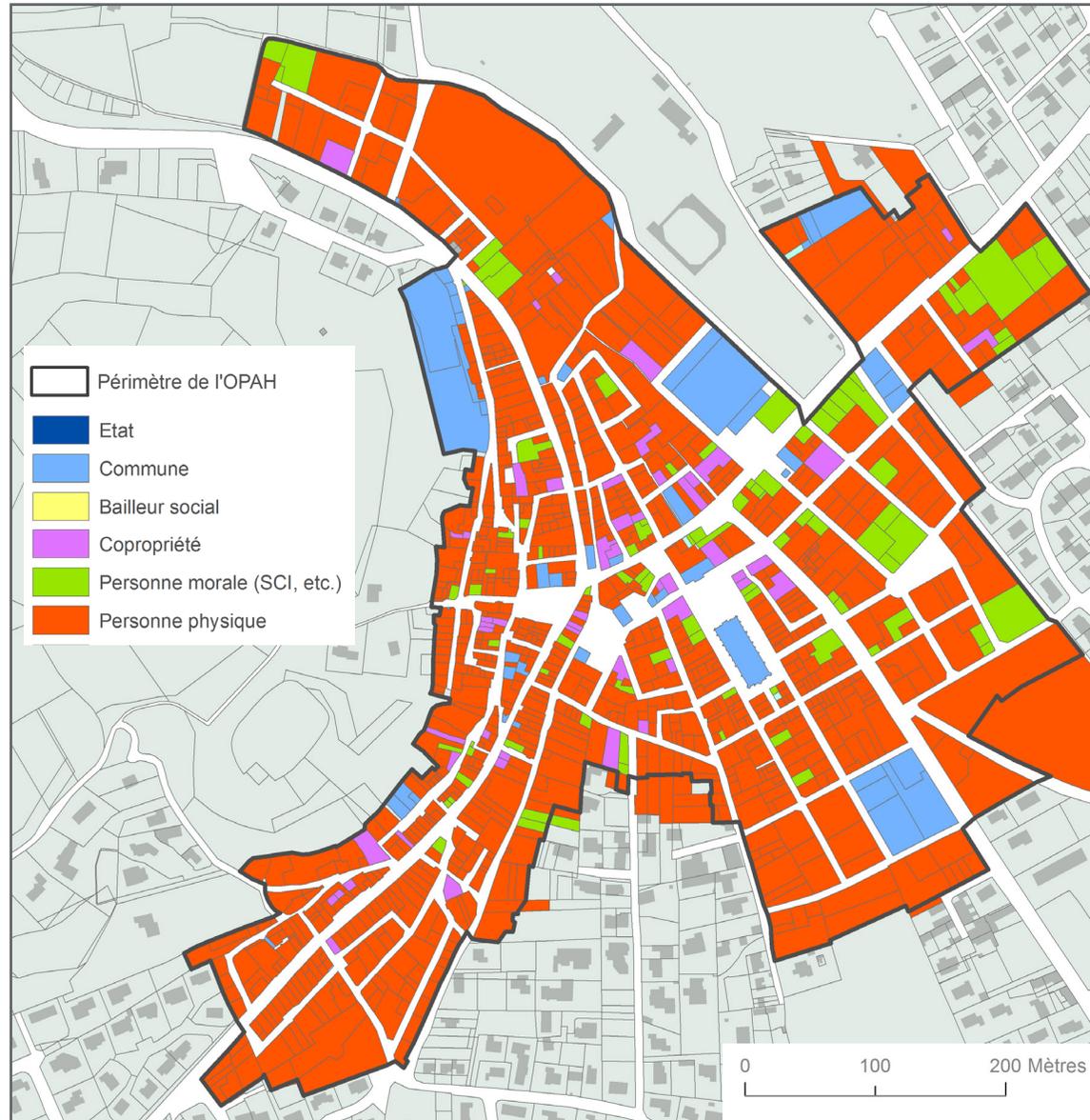
Par ailleurs, il n'y a pas de «grand propriétaire» dans le périmètre. Seuls 12 propriétaires possèdent plus de quatre logements, ils habitent presque tous la commune et leurs logements sont le plus souvent occupés et en bon état.

La commune de Bellegarde est propriétaire de 1,8 ha de foncier, sur lesquels sont implantés des équipements publics (centre culturel, office de tourisme, salles associatives, police, écoles, poste, église) ainsi que des espaces de stationnement.

Types de propriétaires des parcelles



Les types de propriétaires



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## Densité résidentielle

Le règlement du PLU autorise la construction de 3 niveaux (10m à l'égoût) mais le bâti est très majoritairement constitué de maisons de ville en R+1, ne proposant que ponctuellement un espace extérieur privatif, surtout dans la partie Est, en plaine. Des immeubles en R+2 sont situés autour des principales places et de leurs rues adjacentes. Dans 15% des cas, le bâti, de superficie plus importante ou offrant un niveau supplémentaire, accueille de 2 à 5 appartements.

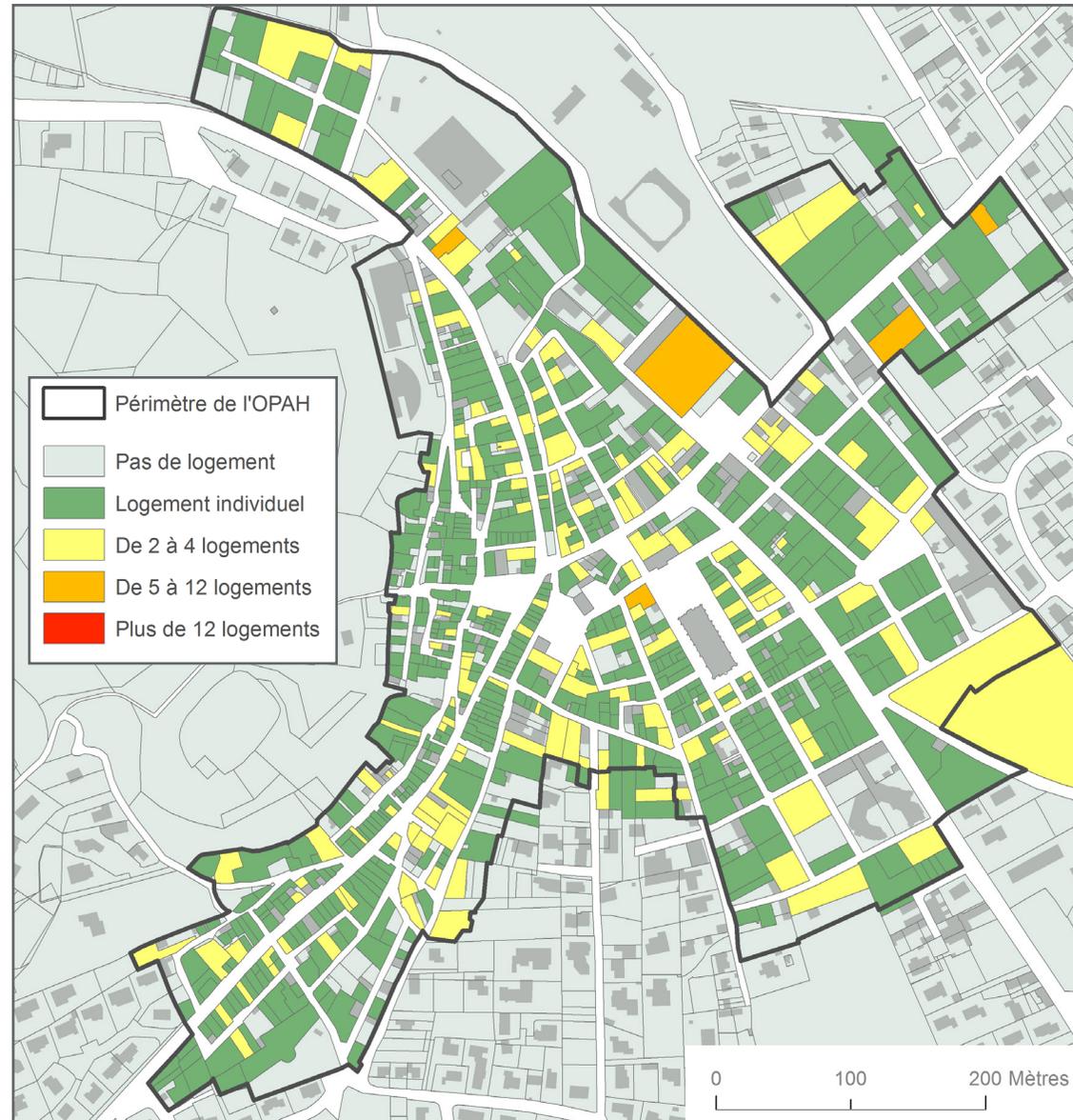
Le périmètre d'étude compte 981 logements sur 25,8 ha, soit une densité de 38 logts/ha. L'étroitesse des rues et des places de petite dimension renforcent l'impression d'un tissu urbain dense. Toutefois, de vastes espaces de respiration se situent dans l'environnement immédiat du périmètre : la colline, le lac des Clairettes ou encore l'esplanade des arènes.

Les espaces publics et la voirie ne représentent que 16% de la superficie du périmètre tandis que l'espace privé représente 21,6 hectares dont 9,7 hectares de surfaces bâties.

### Propriété foncière et nature des espaces

Types d'espaces	Surface	Part
Périmètre OPAH	25,8 ha	100 %
Espaces publics et voirie	4,2 ha	16%
Espaces privés	21,6 ha	84%
Espaces bâtis	9,7 ha	38%
Nombre de logements	981	
Nombre de logts/ha	38	

### La densité résidentielle



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## L'occupation du bâti

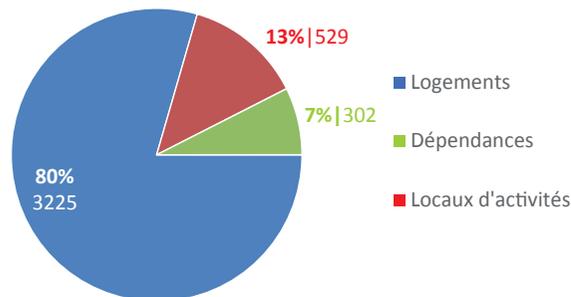
Les locaux recensés par les fichiers fonciers dans le périmètre d'étude sont essentiellement à vocation habitat (82%). Le centre-ville de Bellegarde a une vocation à dominante résidentielle.

Les dépendances (garages, remises et autres) représentent 10% des locaux, soit un peu plus d'une centaine. On recense enfin 85 locaux d'activités, qui témoignent d'un centre-ville attractif, où l'on retrouve de nombreux commerces et professions libérales.

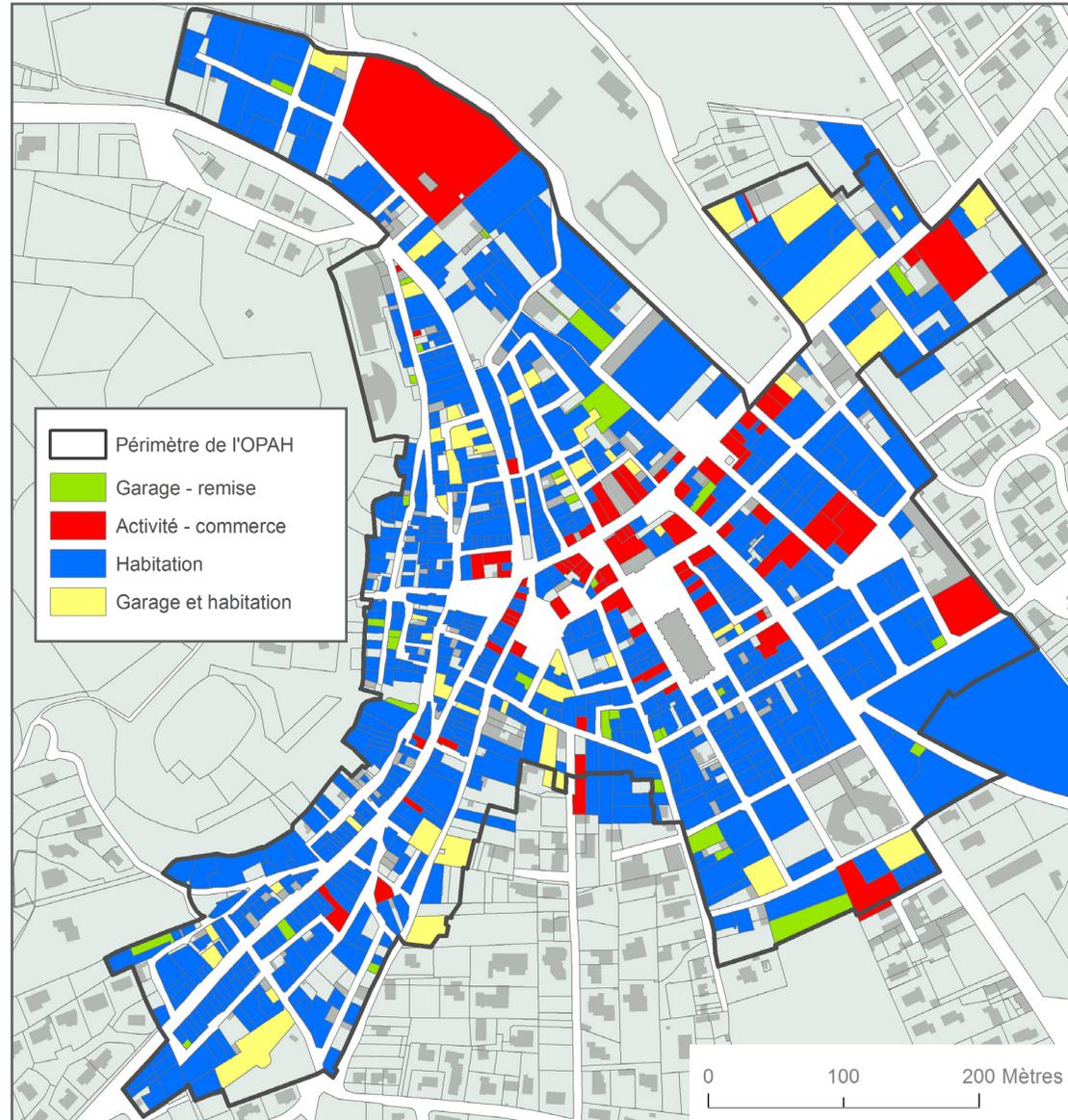
Les commerces, activités et services se rassemblent essentiellement autour d'un «coeur de ville» situé le long de la rue de Beaucaire et de la rue de l'Hôtel de Ville et autour de la place De Gaulle et de l'esplanade Boucairan.

Un supermarché en entrée de ville Nord et une supérette située rue de Beaucaire complètent une offre commerciale étoffée dont l'aire de chalandise rayonne jusque dans les villages les plus proches.

### Types de locaux



## Affectation des rez-de-chaussée



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

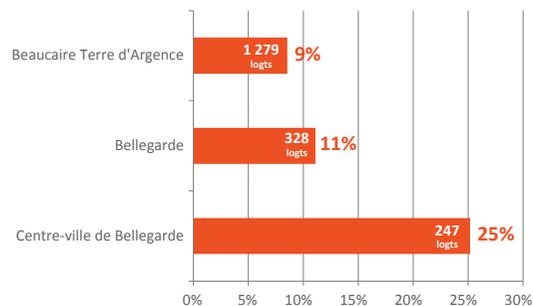
## L'état du bâti

L'indicateur de la qualité du logement, qui s'appuie sur le « classement cadastral », est d'une fiabilité incertaine car sa mise à jour n'est pas toujours effectuée. Ces données doivent être considérées comme indicatives et être lues de manière globale, à l'échelle du périmètre d'étude ou de grands sous-secteurs.

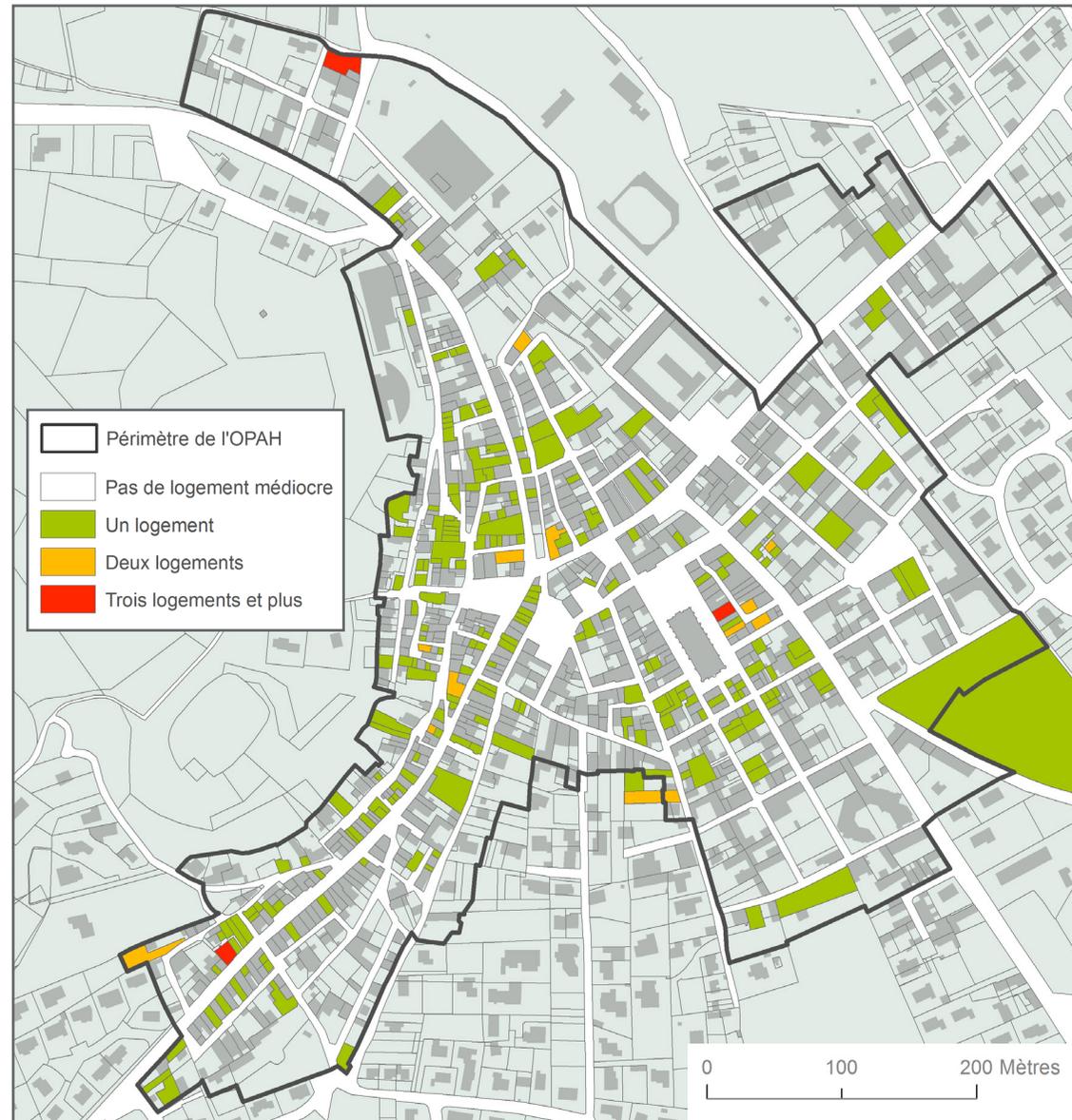
Le centre-ville de Bellegarde regroupe près de 250 logements de qualité médiocre, soit un quart du parc. Une proportion assez importante, très supérieure au poids des logements médiocres à l'échelle communale et intercommunale (respectivement 11 et 9%).

Ces logements sont concentrés sur le piémont de la colline de la Tour, le long de la rue de Saint-Gilles et de la rue d'Auvergne, sur un parcellaire étroit. On les trouve également plus au Nord le long de la rue Florian et de la rue Alexandre Dumas, toujours en piémont de la colline.

## Taux de logements médiocres



## Logements de qualité médiocre



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## La vacance

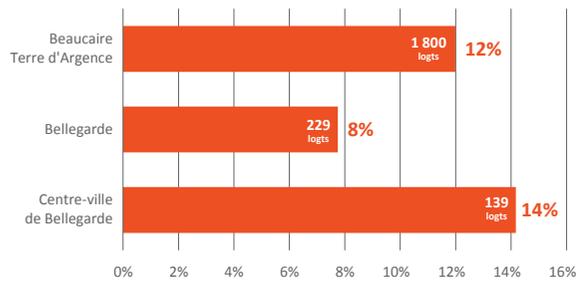
Les logements vacants identifiés ici sont issus du fichier de la taxe d'habitation et reflètent la situation des logements au 01<sup>er</sup> janvier 2014.

Le taux de vacance est de 14% dans le périmètre d'étude, avec près de 150 logements vacants. Une part relativement importante, assez nettement supérieure aux moyennes communales et intercommunales (8 et 12%).

Toutefois, la part de la vacance structurelle<sup>1</sup>, de l'ordre de 30% des vacants, est faible comparativement à la moyenne de 43% constatée à l'échelle de Beaucaire Terre d'Argence. Ce qui s'explique en grande partie par une part élevée de logements locatifs, dont le taux de rotation est élevé<sup>2</sup>.

Au total, seule une quarantaine de logements, également répartis sur le périmètre d'étude, sont concernés par une vacance de longue durée.

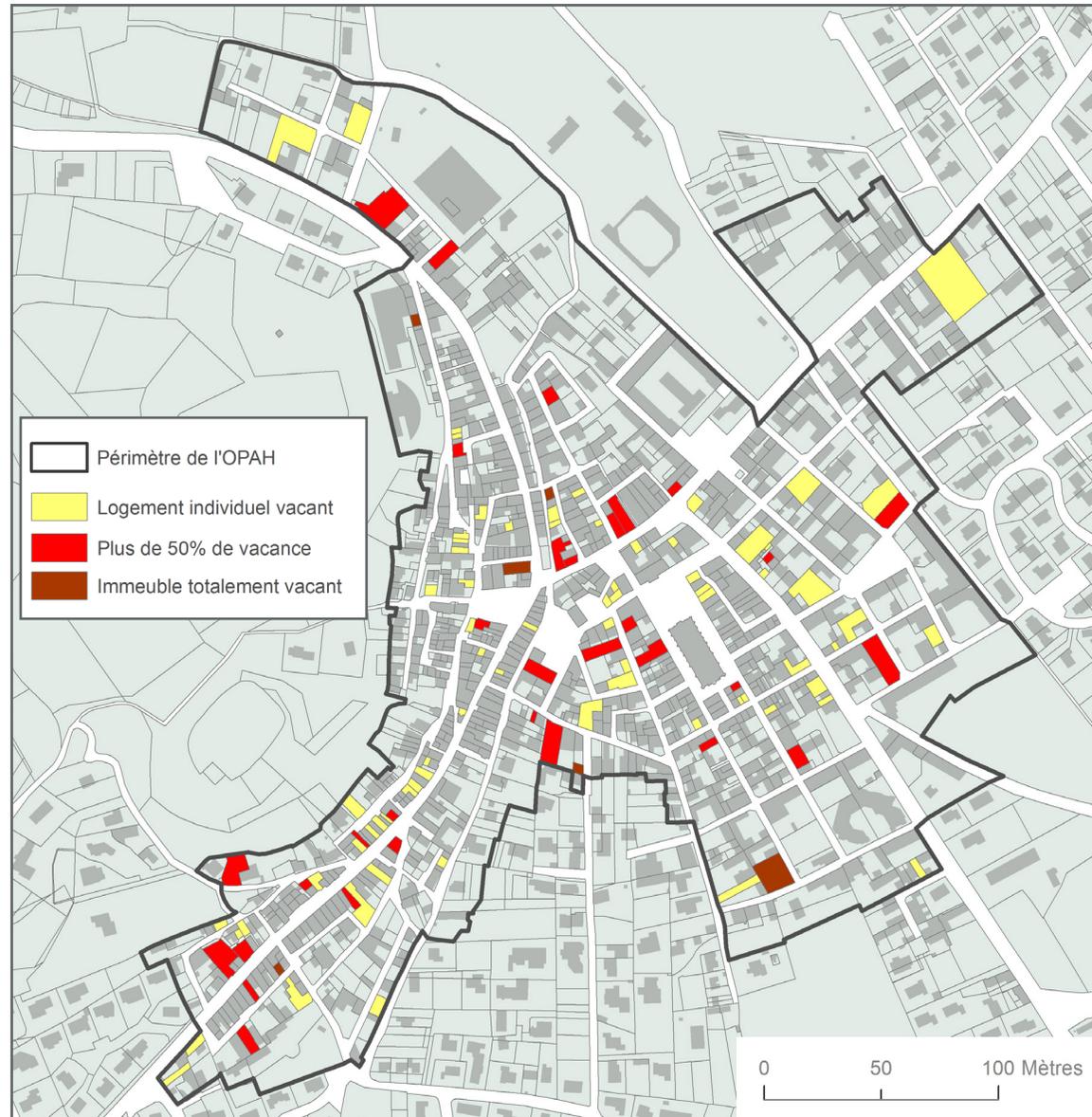
### Taux de logements vacants



<sup>1</sup> Il s'agit des logements vacants depuis plus de 2 ans.

<sup>2</sup> «Le taux de rotation annuel moyen dans le parc locatif privé s'est établi à 18% entre 2011 et 2013.» *Le logement en France - Cellule économique FNAIM, mars 2015.*

### Parcelles majoritairement vacantes



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

## Le parc locatif social

Le périmètre d'étude compte 26 logements comptabilisés au titre de l'article L302-5 du CCH, soit un taux de 7% de logements SRU.

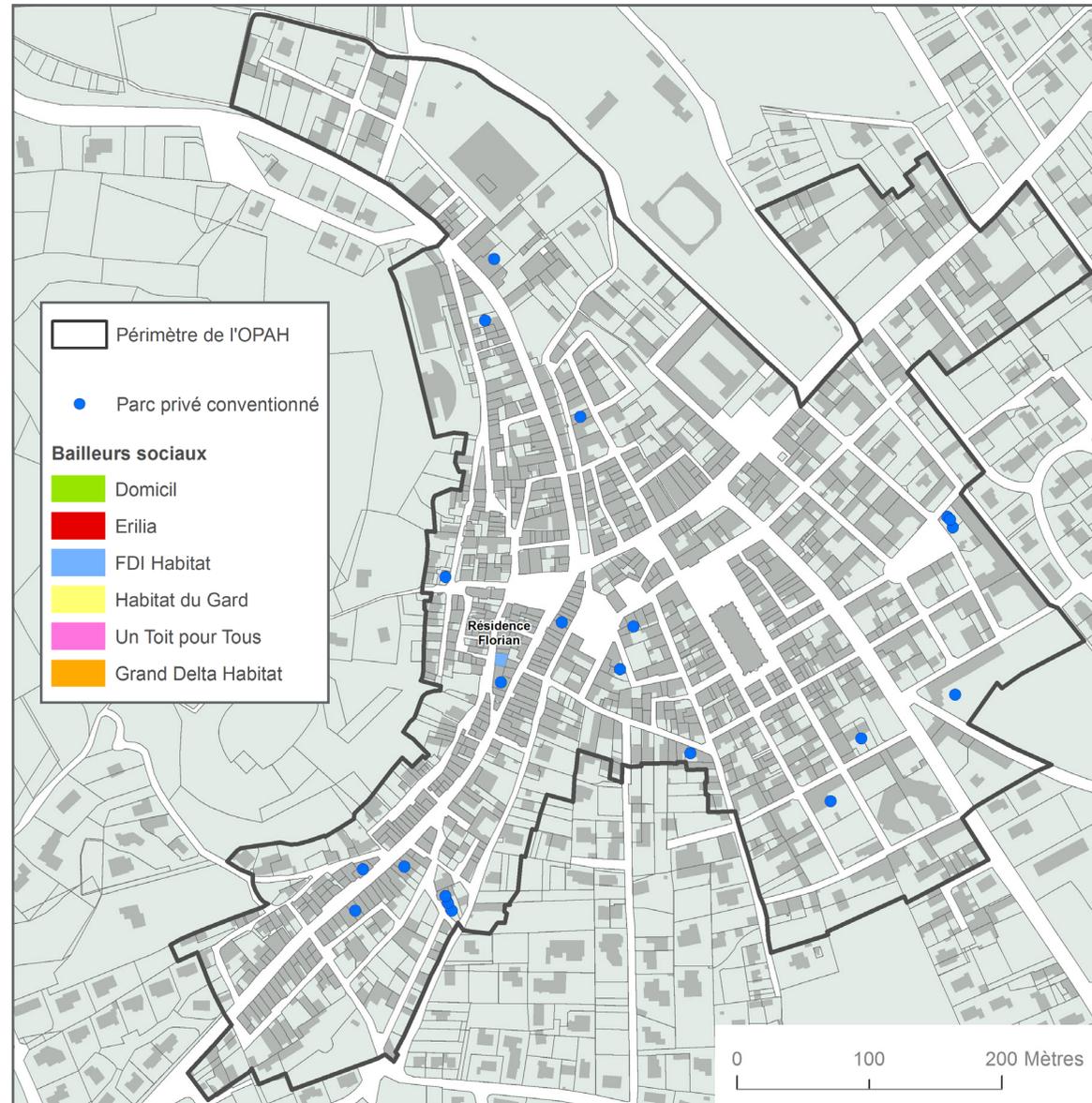
On trouve la résidence Florian (2 logts), acquise et réhabilitée en 2004 par FDI Habitat rue de Saint-Gilles et 24 logements privés conventionnés.

Parmi les logements privés, 11 conventions ont été signées entre 2006 et 2010, dans le cadre des deux OPAH communautaires, les autres datant des années 1980. Le loyer de ces logements s'établit entre 4,3 €/m<sup>2</sup> et 6,3 €/m<sup>2</sup>. Il est à signaler que 14 conventions expirent entre 2013 et 2016.

Au total, la commune de Bellegarde compte 191 logements SRU pour un taux de logement social de 7% en 2015.

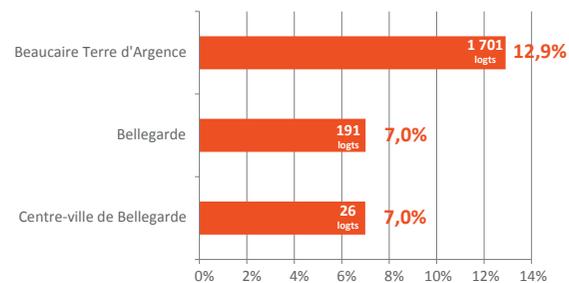
A l'échelle de la Communauté de communes ce taux est de 13%.

## Les logements SRU



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## Taux de logement social



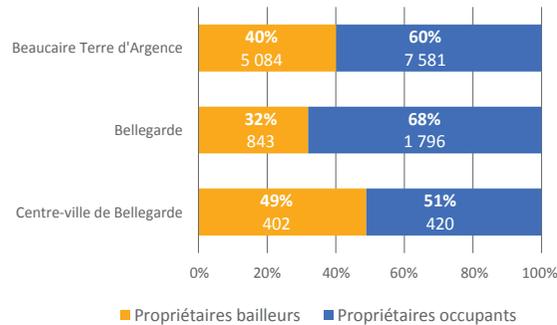
### Le statut d'occupation

On observe dans le périmètre d'étude une répartition égale entre les logements locatifs et les logements occupés par leur propriétaire. A l'échelle de la Communauté de communes la part de propriétaires occupants est plus importante (60% des résidences principales).

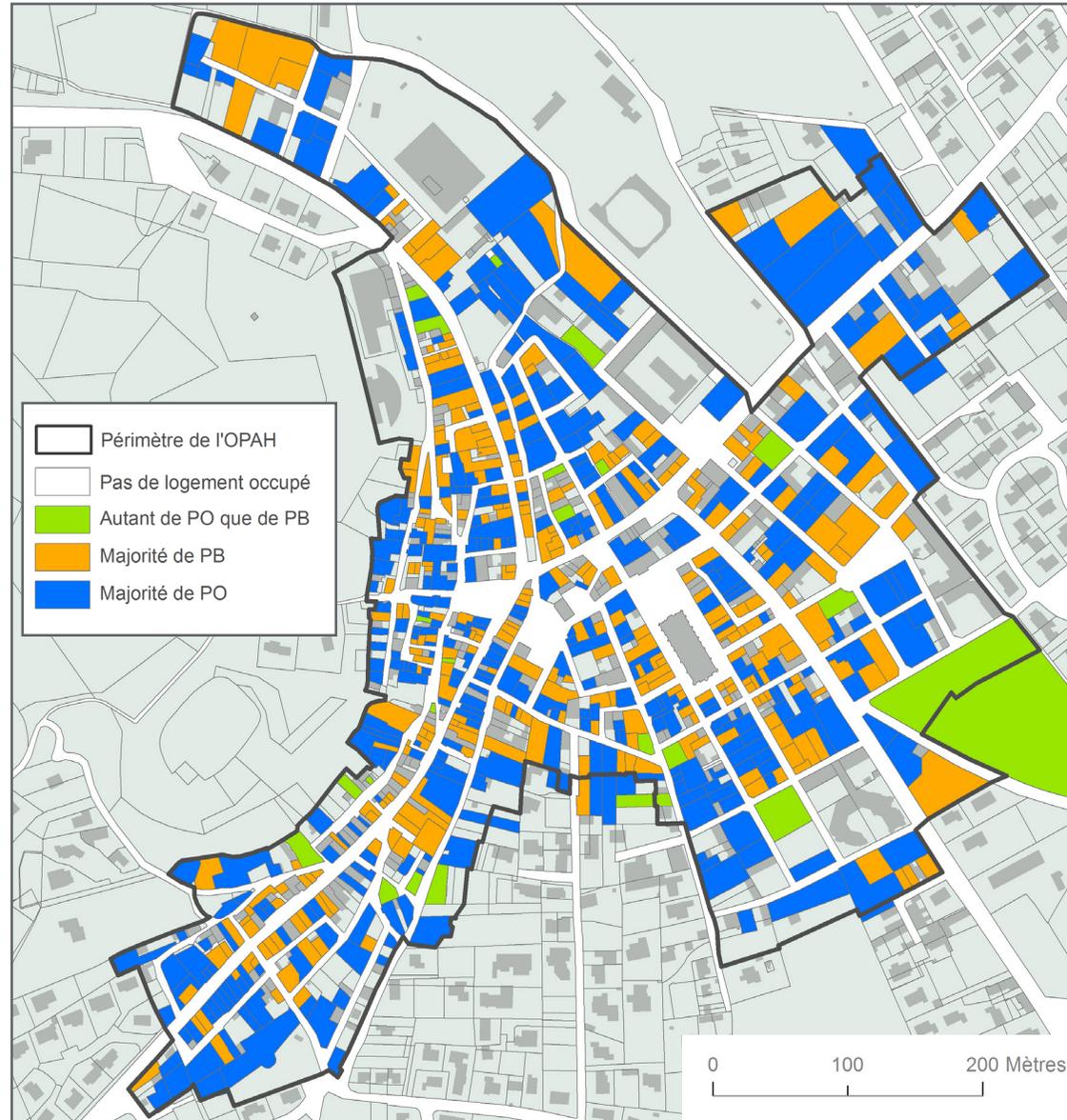
Avec 50% du parc locatif communal, la vocation locative du centre-ville est clairement affirmée, à plus forte raison lorsque l'on sait que les logements locatifs représentent un peu moins du tiers du parc bellegardais.

Le long de la rue de Saint-Gilles, de la rue de Nîmes et de la rue Alexandre Dumas notamment, on trouve une concentration de logements locatifs privés et de logements de qualité médiocre et, dans une moindre mesure, de vacance.

### Les statuts d'occupation



### Les statuts d'occupation dominants



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

### Chiffres clés

82%

des parcelles du périmètre d'études appartiennent à des propriétaires physiques

38  
logts/ha

dans un périmètre d'étude offrant peu d'espaces publics

82%

des locaux sont à vocation résidentielle

14%

des logements sont vacants

25%

de logements de qualité médiocre

5,5€/m<sup>2</sup>

dans le parc locatif privé conventionné

49%

des résidences principales sont louées par leurs propriétaires

### 3.3 CENTRE-VILLE DE BEUCAIRE

#### Analyse du foncier

Le périmètre d'étude compte 1 704 parcelles et 4 110 locaux, dont 3 225 logements.

66% des parcelles du périmètre d'étude, soit un plus de 1 100, sont la propriété d'une seule personne physique. Situées essentiellement à l'Ouest de la rue du Château, ces parcelles représentent moins de la moitié des logements.

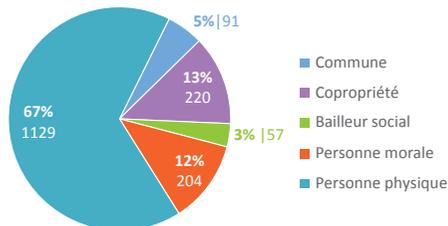
On compte 220 copropriétés dans le périmètre, situées en grande majorité à l'Est de la rue du Château. Elles regroupent au total plus du quart des logements, soit près de 900.

Près de la moitié des copropriétés sont constituées de plus de 6 locaux et de plus de 5 propriétaires.

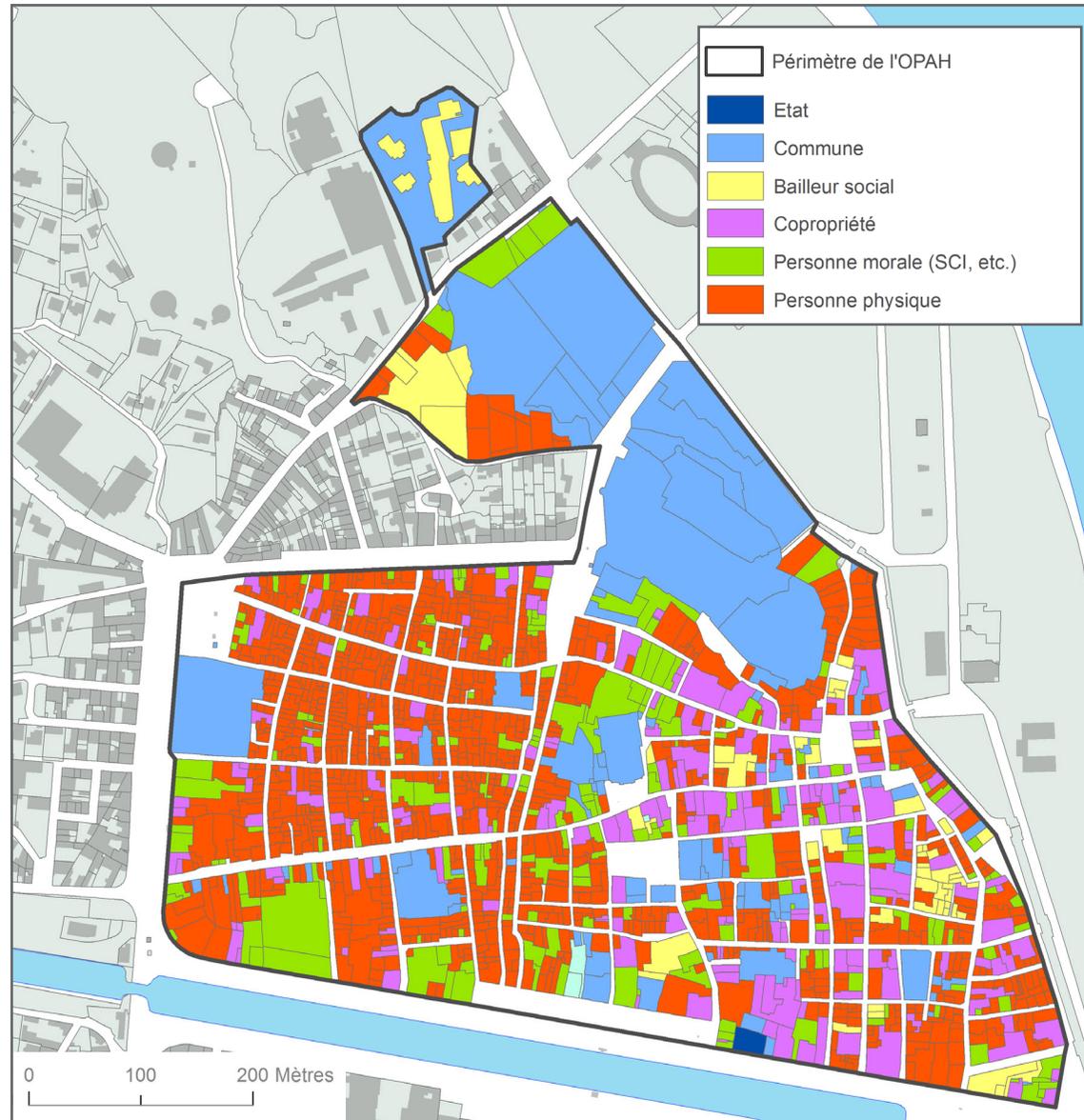
Près de 500 logements (15%) sont la propriété de sociétés civiles immobilières (SCI), la plupart implantées hors du département, dans l'ensemble du territoire métropolitain. En grande partie constituées dans le cadre du dispositif de défiscalisation «Malraux», elles sont surtout situées à l'Est du centre-ville.

La commune de Beaucaire est propriétaire d'environ 9 ha, dont 6,5 ha sont constitués par le stade de football, le château et ses abords, ainsi que les espaces publics de la résidence de logements sociaux de la pointe rouge. Pour le reste, il s'agit d'îlots pour lesquels la commune souhaite intervenir ou est intervenue (Pêcheurs, Prisons) et d'équipements publics et lieux de culte (écoles, églises, hôpital, bibliothèque, etc.)

#### Types de propriétaires des parcelles



#### Les types de propriétaires



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

## Densité résidentielle

A l'Ouest du centre-ville, le bâti est constitué de maisons de ville en R+2 de petite hauteur avec généralement un garage en rez-de-chaussée, pouvant offrir ponctuellement une cour intérieure en coeur d'îlot. Quelques bâtis de plus grande superficie regroupent de 2 à 5 logements.

A l'Est, on trouve essentiellement des immeubles collectifs en R+2 et R+3, n'offrant que peu d'espaces extérieurs et regroupant généralement de 5 à 15 logements.

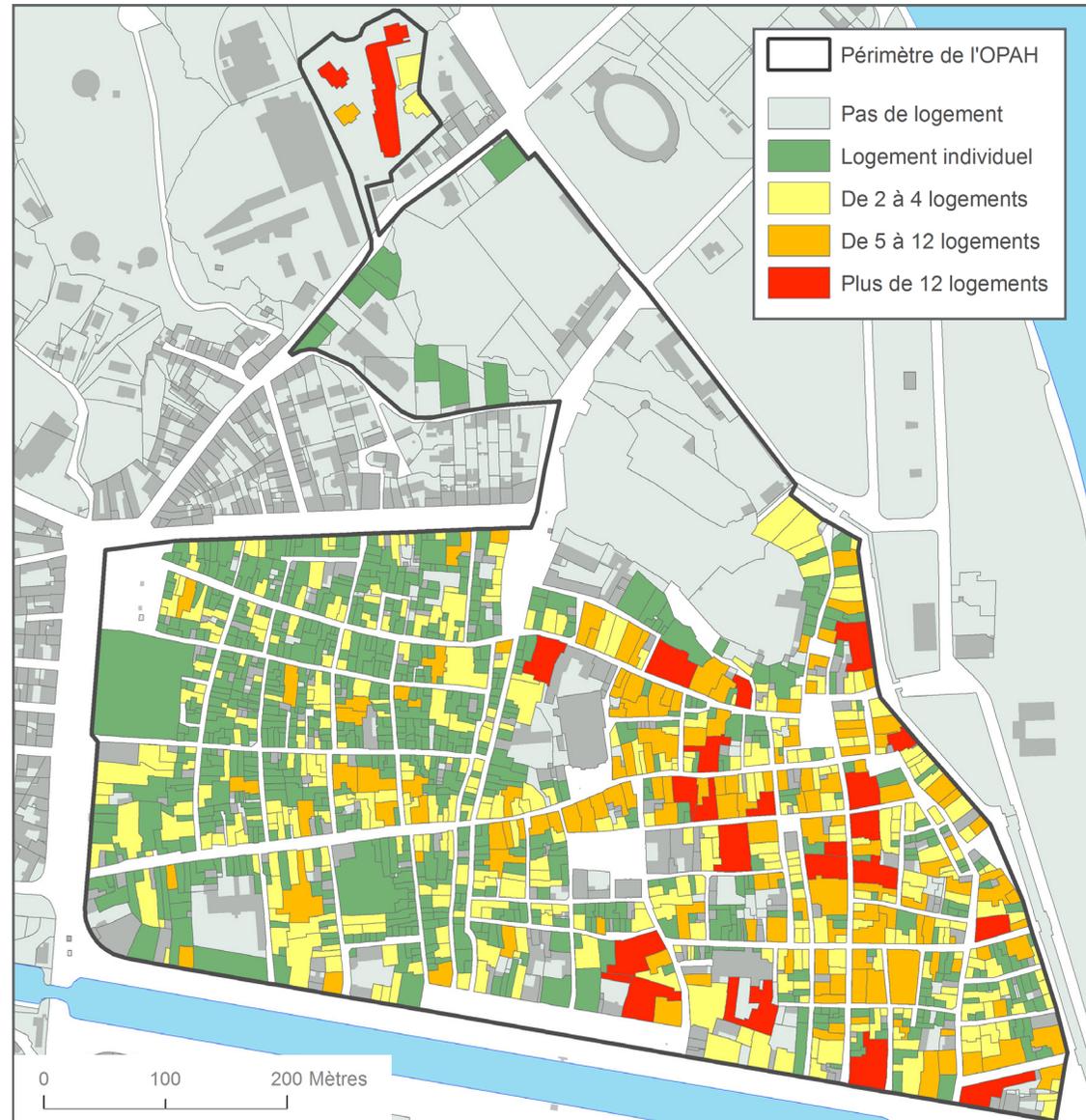
Au total, le périmètre d'étude compte 3 225 logements pour une superficie de 36,6 ha, soit une densité moyenne de 88 logements à l'hectare. Cette densité est supérieure à 100 logts/ha si l'on exclue les 5 ha de la colline du château et du stade.

Les espaces publics et la voirie ne représentent que 17% de la superficie du périmètre tandis que l'espace privé représente 30,4 hectares dont 19,2 hectares de surfaces bâties.

### Propriété foncière et nature des espaces

Types d'espaces	Surface	Part
Périmètre OPAH	36,6 ha	100 %
Espaces publics et voirie	6,2 ha	17%
Espaces privés	30,4 ha	83%
Espaces bâtis	19,2 ha	52%
Nombre de logements	3225	
Nombre de logts/ha	88	
Densité (hors château et stade)	102	

### La densité résidentielle



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

## L'occupation du bâti

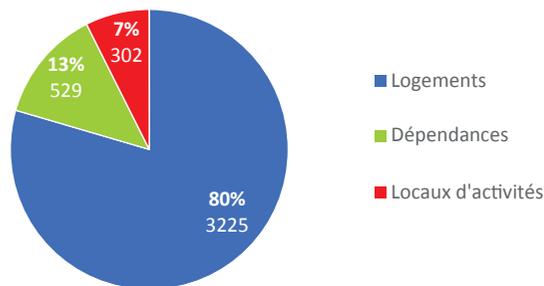
Les locaux recensés par les fichiers fonciers dans le périmètre d'étude sont essentiellement à vocation habitat (80%). Le centre-ville de Beaucaire a une vocation à dominante résidentielle.

Les dépendances (garages, remises et autres) représentent 13% des locaux, soit plus de 500. Une proportion élevée qui témoigne d'un usage marqué de la voiture par les habitants du centre-ville, avec de nombreux garages.

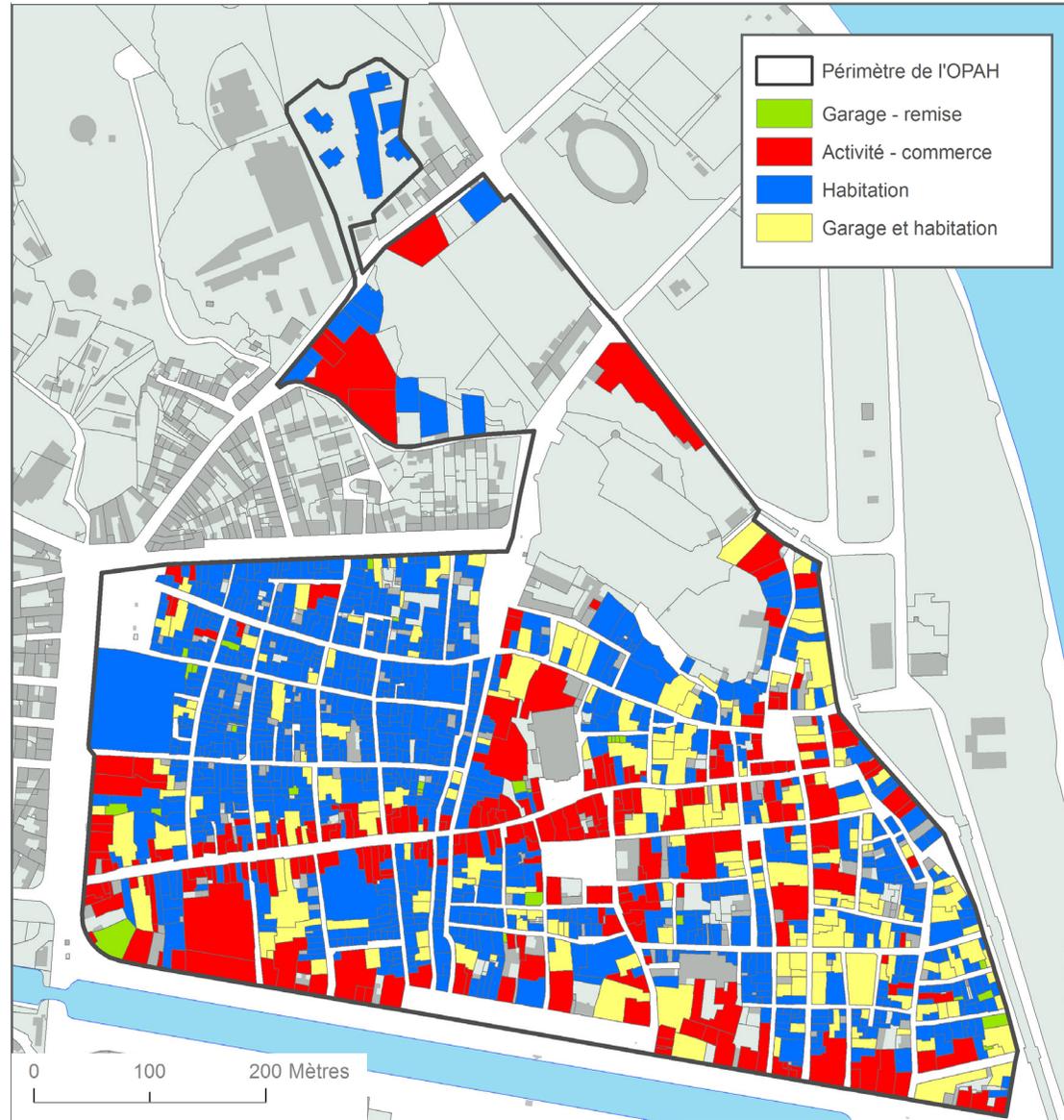
On recense enfin environ 300 locaux d'activités, avec une forte vacance commerciale et des difficultés économiques liées à une aire de chalandise circonscrite au centre-ville, une signalétique manquante ou de mauvaise qualité et un partage difficile de l'espace public entre piétons et automobiles.

Les commerces, activités et équipements publics sont concentrés le long de la rue Nationale, de la rue Ledru Rollin, du quai du général de Gaulle ainsi qu'autour de la place Clémenceau et de la place vieille.

### Types de locaux



## Affectation des rez-de-chaussée



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U..

## L'état du bâti

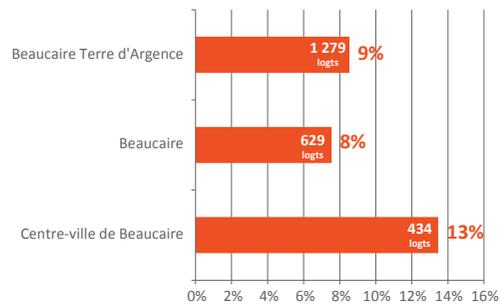
L'indicateur de la qualité du logement, qui s'appuie sur le « classement cadastral », est d'une fiabilité incertaine car sa mise à jour n'est pas toujours effectuée. Ces données doivent être considérées comme indicatives et être lues de manière globale, à l'échelle du périmètre d'étude ou de grands sous-secteurs.

Le centre-ville de Beaucaire regroupe près de 450 logements de qualité médiocre, soit 13% du parc. Une proportion relativement faible, légèrement supérieure au poids des logements médiocres à l'échelle communale et intercommunale (respectivement 8 et 9%).

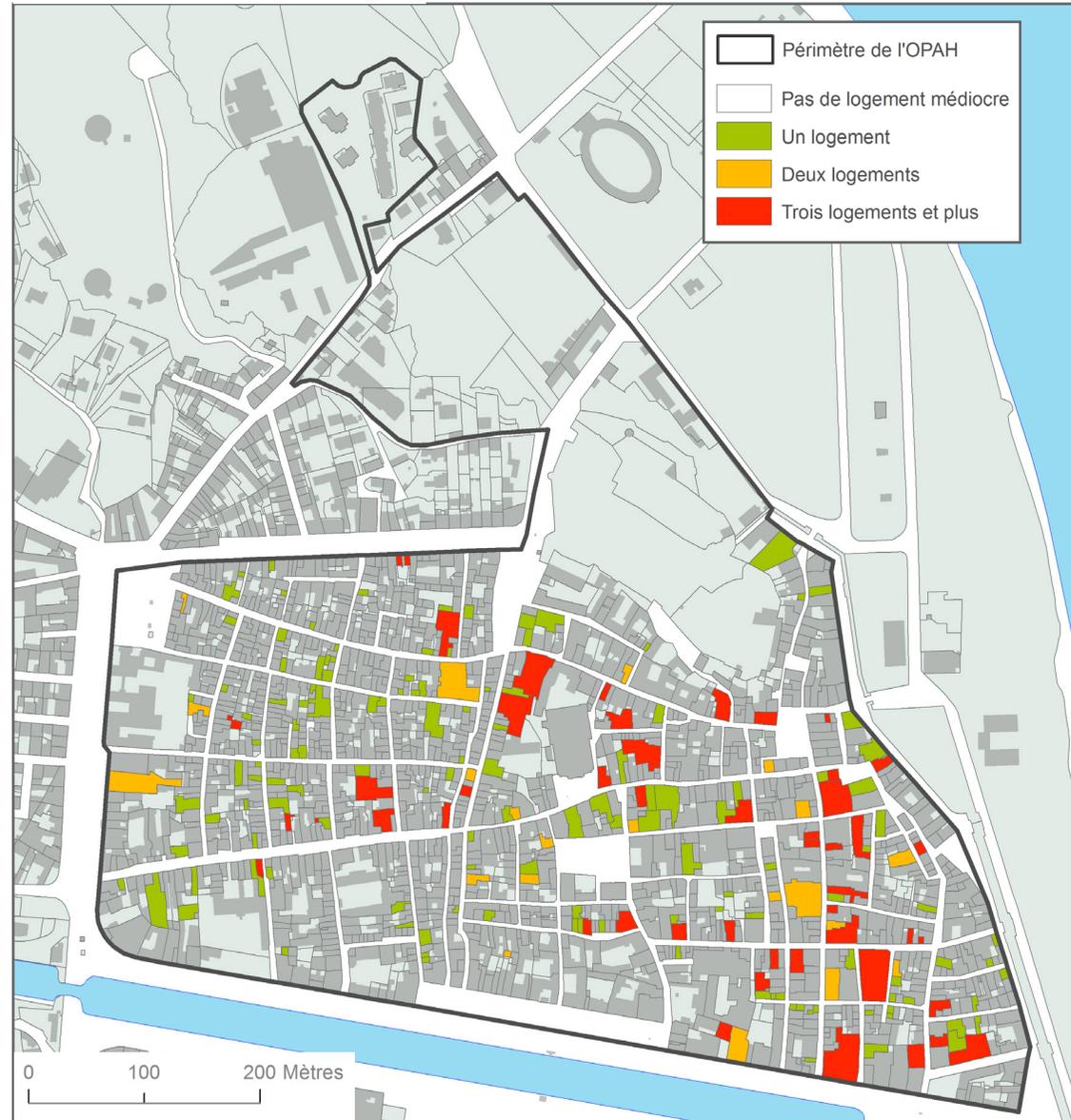
Ces logements sont plus présents dans la partie Est du centre-ville, en particulier autour de la rue Barbès, de la rue Ledru Rollin .et de la rue du 4 Septembre.

Ils sont disséminés de manière relativement homogène dans la partie Ouest.

### Taux de logements médiocres



### Logements de qualité médiocre



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## La vacance

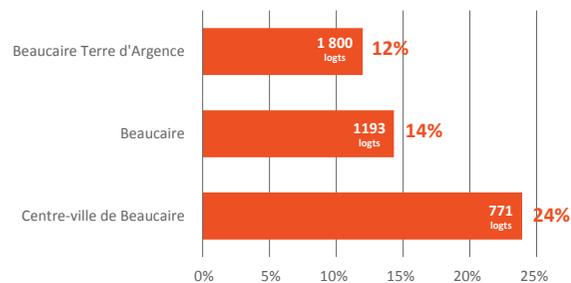
Les logements vacants identifiés ici sont issus du fichier de la taxe d'habitation et reflètent la situation des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le taux de vacance est de 24% dans le périmètre d'étude, avec près de 800 logements vacants. Une proportion particulièrement élevée, très largement supérieure aux moyennes communales et intercommunales (14 et 12%).

Cette vacance est en plus constituée pour moitié de vacance structurelle<sup>1</sup>, ce qui caractérise une vacance plus lourde dans le périmètre d'étude que dans le reste de la Communauté de communes (43%). Elle est plus présente à l'Est du périmètre.

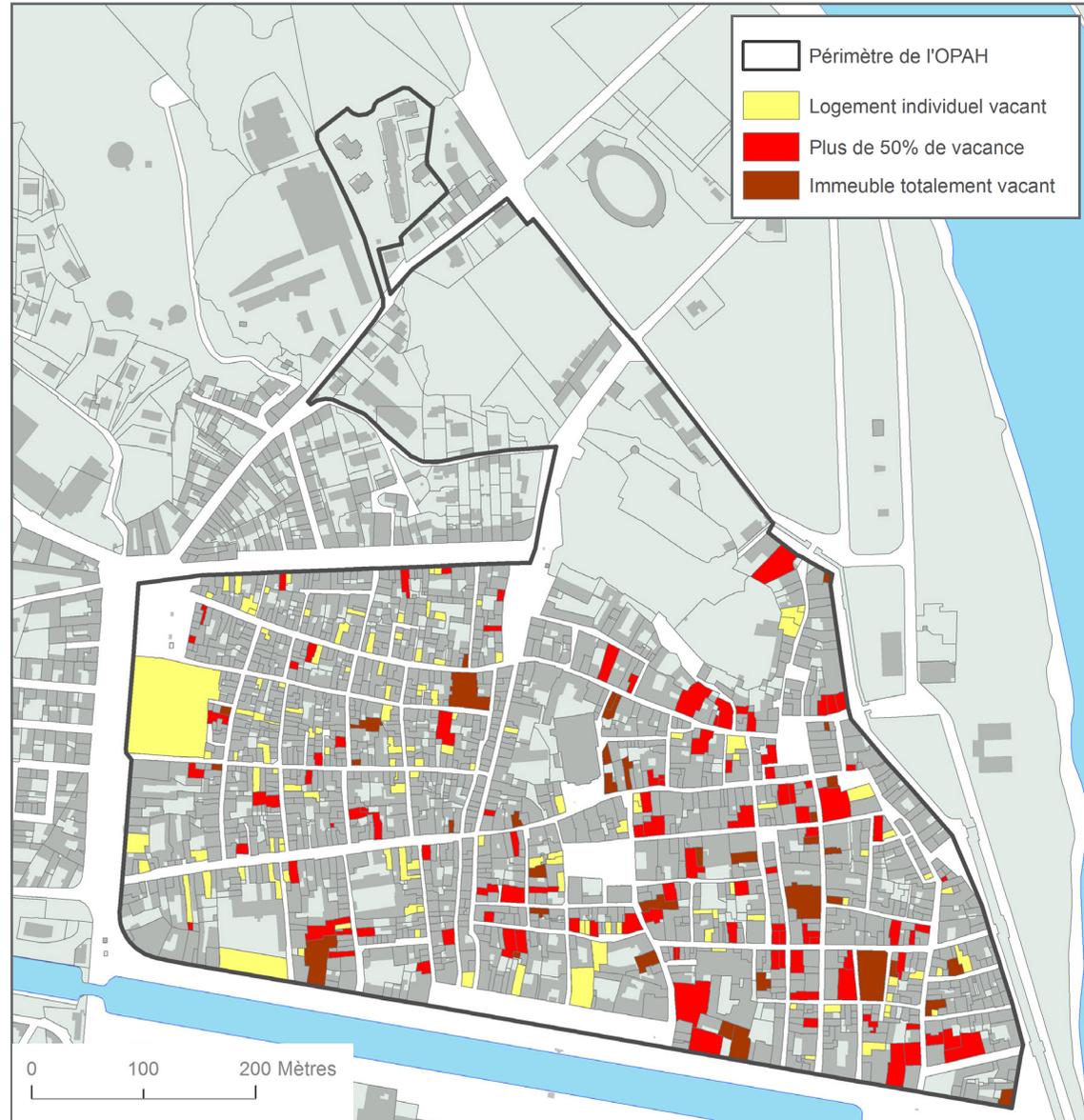
Au total, près de 400 logements sont concernés par une vacance de longue durée. Ils sont notamment concentrés le long de la rue Barbès, de la rue du 4 Septembre, et dans une moindre mesure le long de la rue du Jeu de Paume, de la rue de la Patrie et dans la partie orientale du quai de Gaulle.

### Taux de logements vacants



<sup>1</sup> Il s'agit des logements vacants depuis plus de 2 ans.

### Parcelles majoritairement vacantes



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

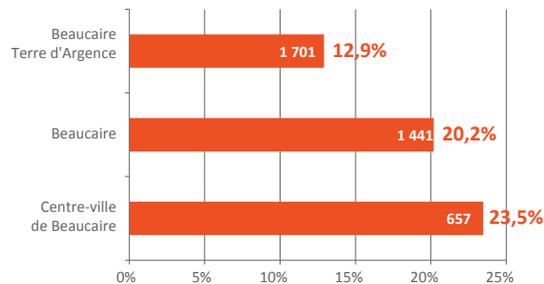
## Le parc locatif social

Le périmètre d'étude compte 657 logements comptabilisés au titre de l'article L302-5 du CCH, soit un taux de 23,5% de logements SRU. Ces logements sont répartis entre :

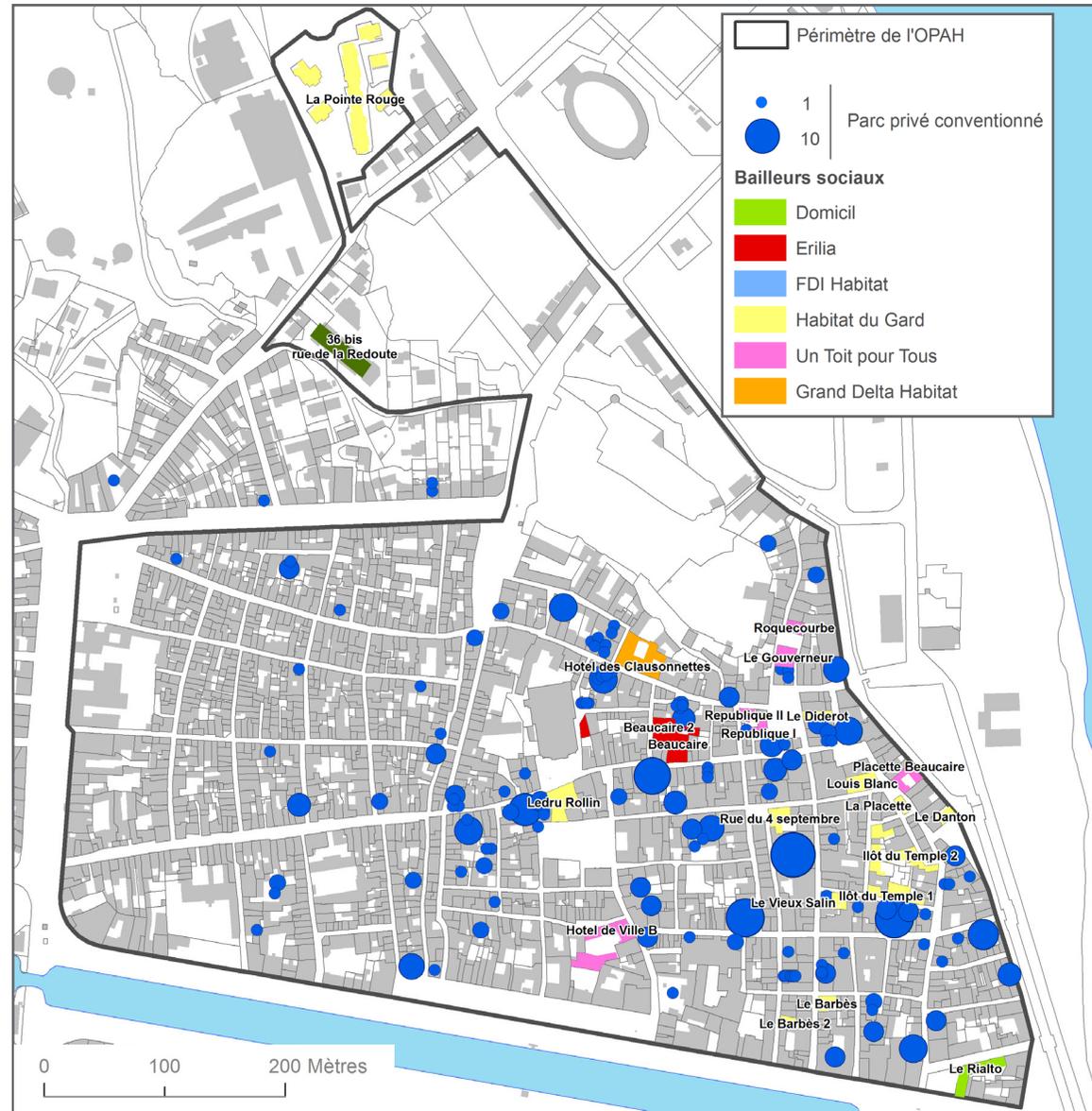
- 358 logements sociaux propriété des bailleurs sociaux, répartis entre 23 programmes, soit une moyenne de 15 logts/prog. Ces logements sont tous implantés à l'Est du centre-ville et sont issus de réhabilitations menées dans le cadre des OPAH des années 1980 pour l'essentiel. Habitat du Gard en gère la moitié et Un Toit pour Tous un quart. Fin 2013, le groupe 3F a inauguré un programme de 56 logements rue de la Redoute.
- 299 logements locatifs privés conventionnés, parmi lesquels près de 180 l'ont été entre 1983 et 1989 et dont leur convention a expiré entre 2013 et 2015 et près de 150 l'ont été entre 2005 et 2012. Les loyers s'établissent entre 4,8 €/m<sup>2</sup> et 6,5 €/m<sup>2</sup>.

Au total, la commune de Beaucaire compte 1 441 logements SRU pour un taux de logement social de 20% en 2015. Les logements sociaux sont quasi exclusivement répartis entre le centre-ville et le quartier de la Moulinelle.

### Taux de logement social



## Les logements SRU



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

## Le statut d'occupation

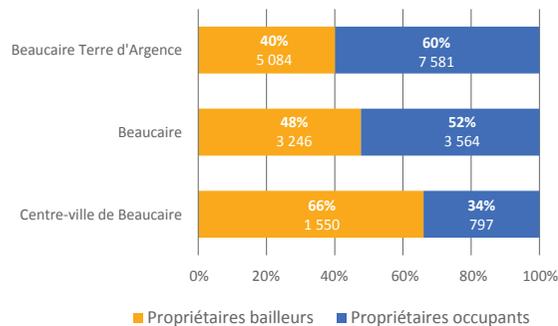
Les deux-tiers des résidences principales occupées du périmètre d'étude sont à vocation locative, soit plus de 1 500 logements. A l'échelle de la Communauté de communes on compte à l'inverse 60% de propriétaires occupants.

Le parc du centre-ville de Beaucaire a une vocation locative très affirmée, puisqu'il regroupe près de la moitié du parc locatif communal et plus de 30% des logements locatifs de la Communauté de communes.

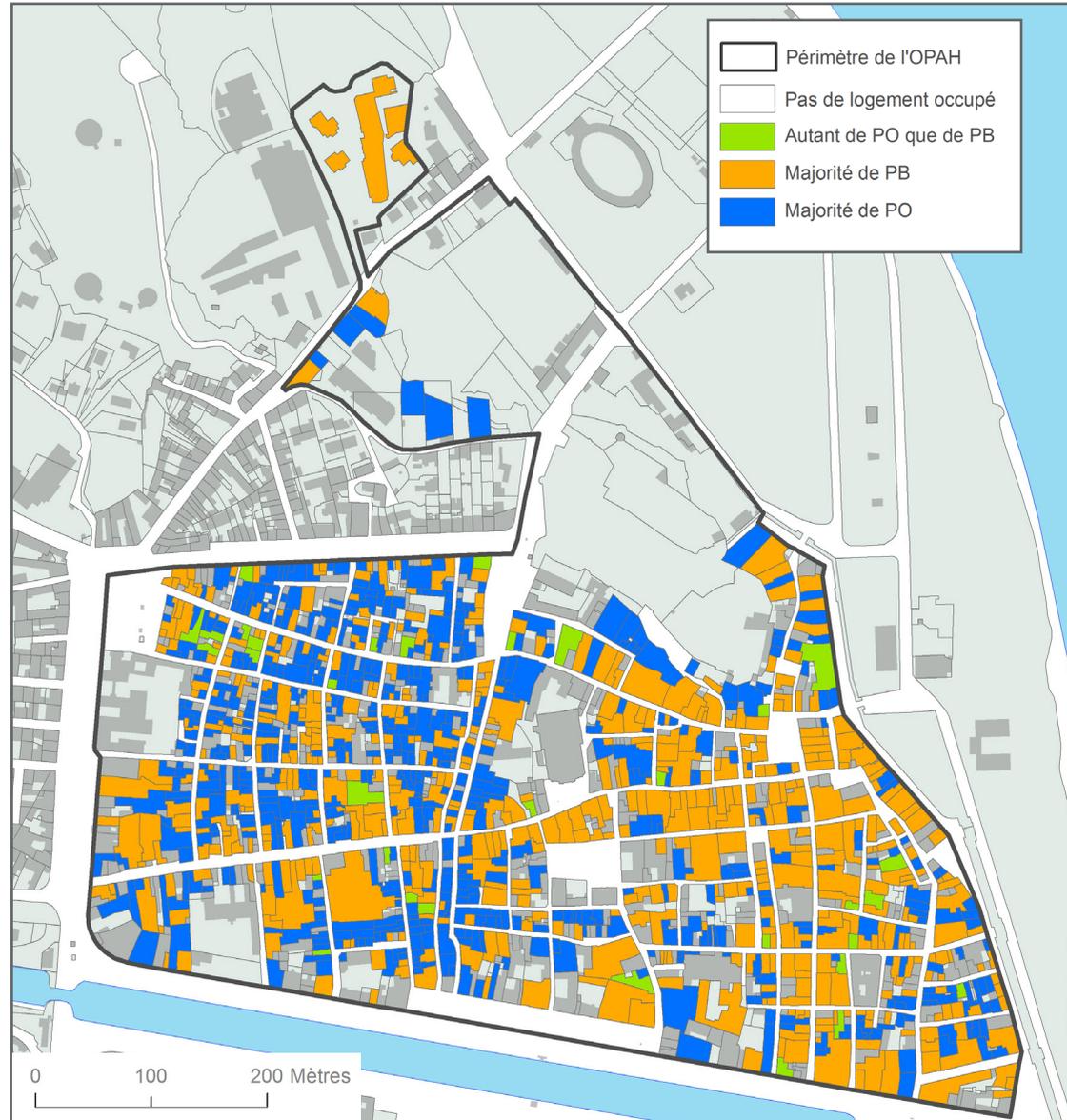
L'offre locative représente près de 80% des logements dans la partie Est du centre-ville, tandis que la répartition des statuts d'occupation est plus équilibrée dans la partie Ouest.

La rue Barbès et la rue Ledru-Rollin regroupent de nombreux logements locatifs, logements vacants et dans une moindre mesure, de logements de qualité médiocre.

## Les statuts d'occupation



## Les statuts d'occupation dominants



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

### Chiffres clés

66%

des parcelles du périmètre d'études appartiennent à des propriétaires physiques

102  
logts/ha

hors secteur de la colline du château et du stade

80%

des locaux sont à vocation résidentielle

24%

des logements sont vacants

13%

de logements de qualité médiocre

23,5%

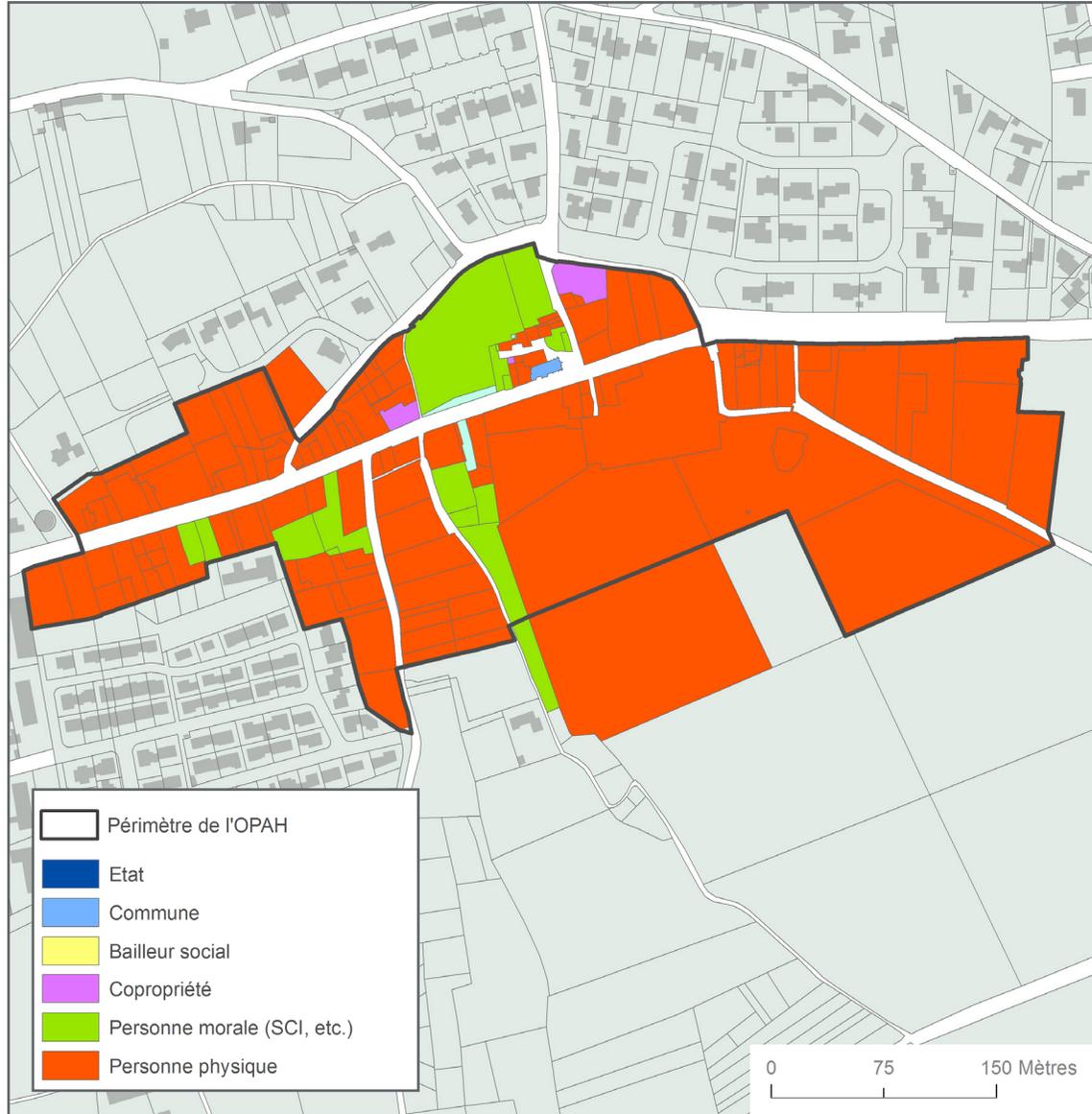
de logements sociaux

66%

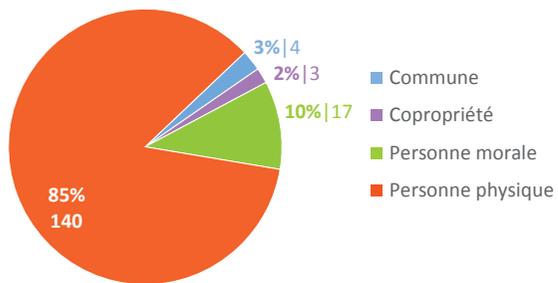
des résidences principales sont louées par leurs propriétaires

### 3.4 HAMEAU DE SAINT-VINCENT

#### Les types de propriétaires

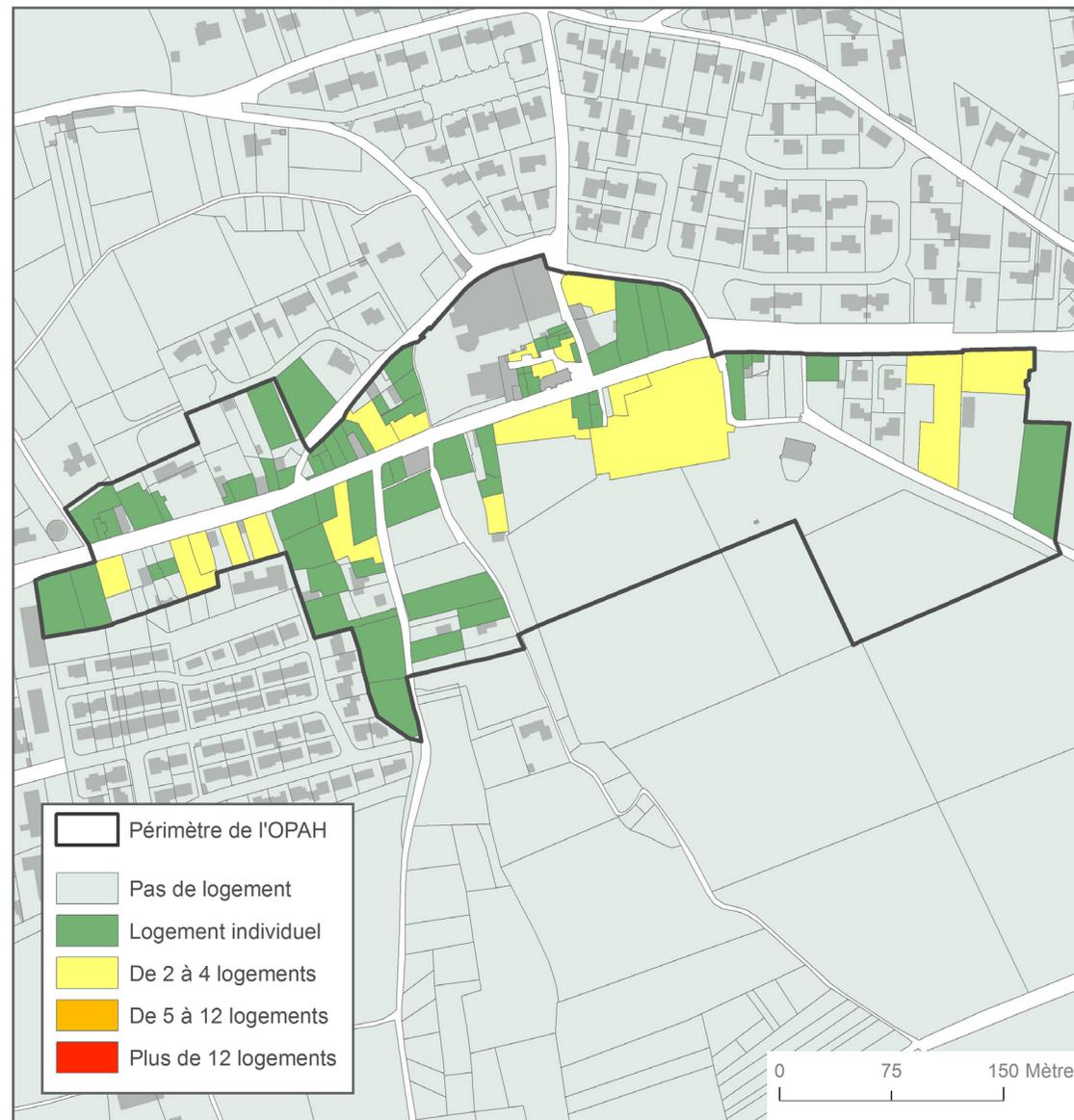


Types de propriétaires des parcelles



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

### La densité résidentielle

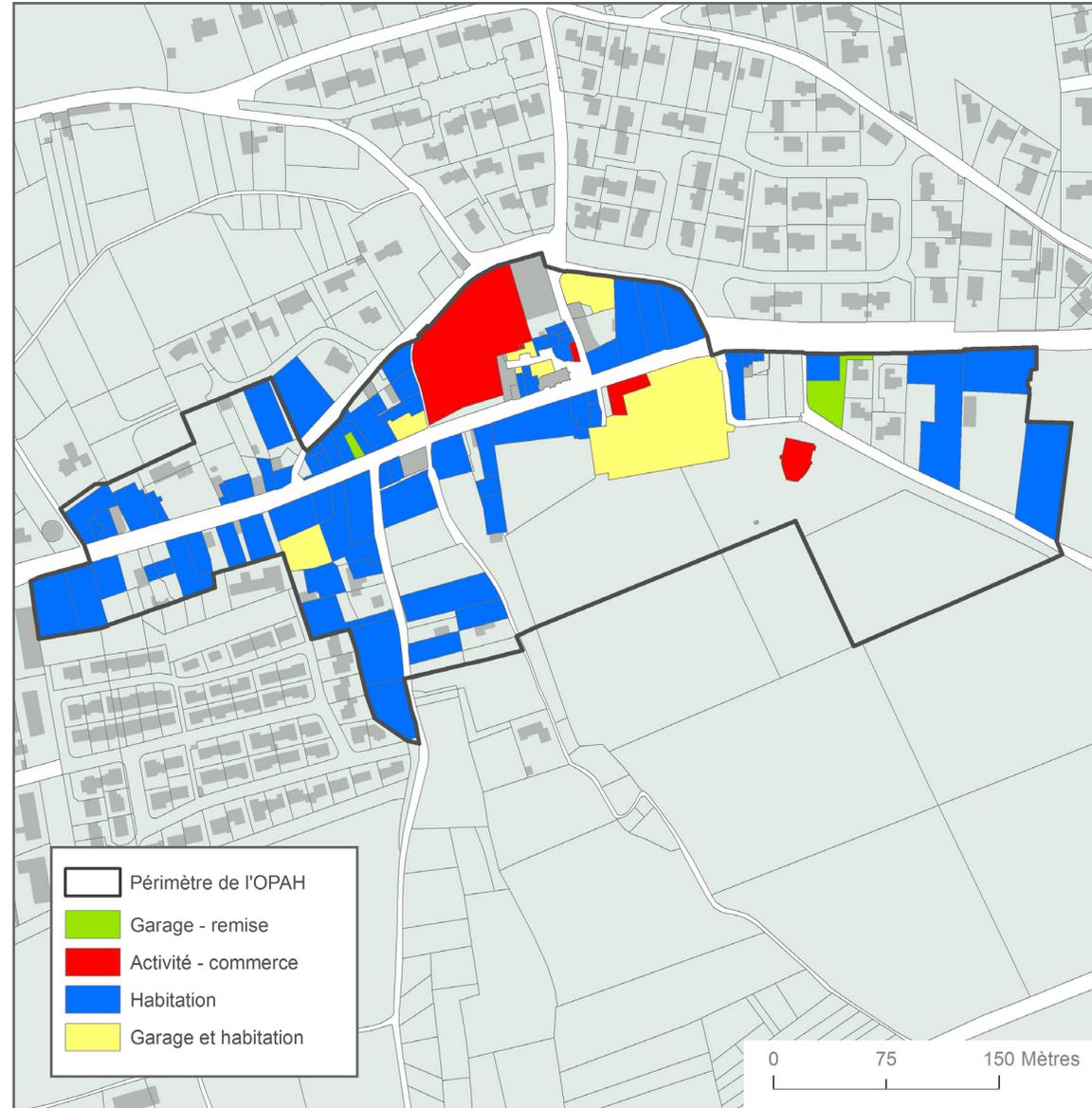


### Propriété foncière et nature des espaces

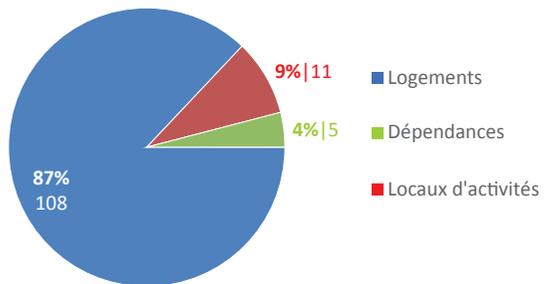
Types d'espaces	Surface	Part
Périmètre OPAH	11 ha	100 %
Espaces publics et voirie	1 ha	9%
Espaces privés	10 ha	91%
Espaces bâtis	1,2 ha	11%
Nombre de logements	108	
Nombre de logts/ha	10	

Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U..

Affectation des rez-de-chaussée

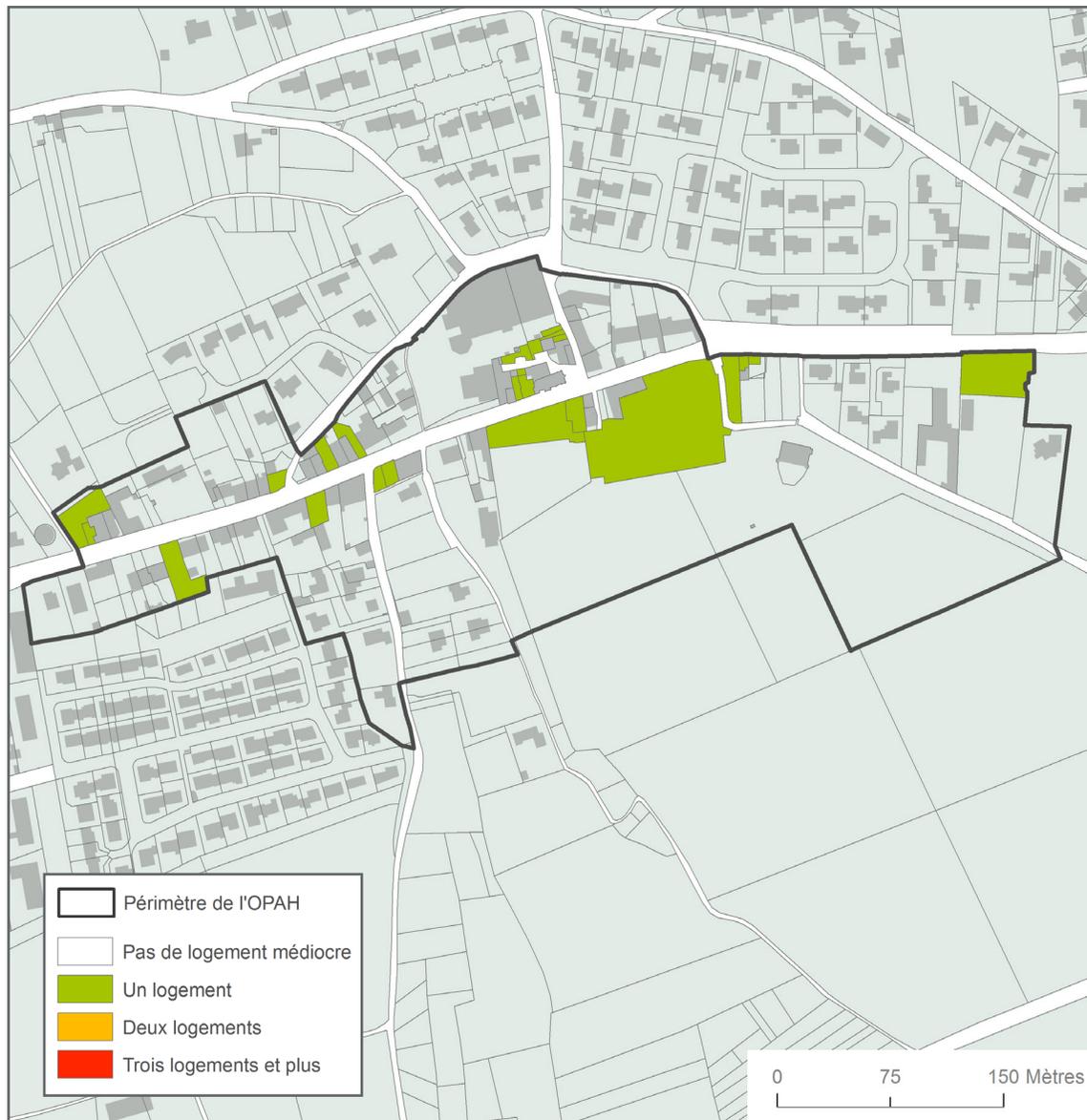


Types de locaux

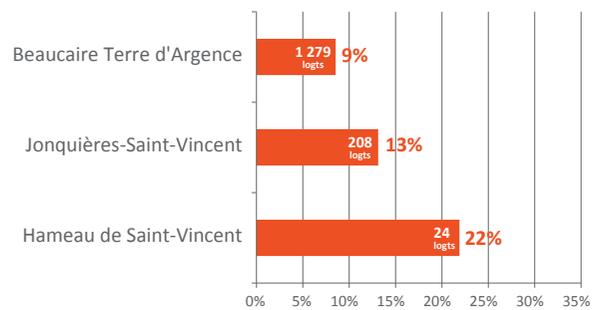


Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

### Logements de qualité médiocre

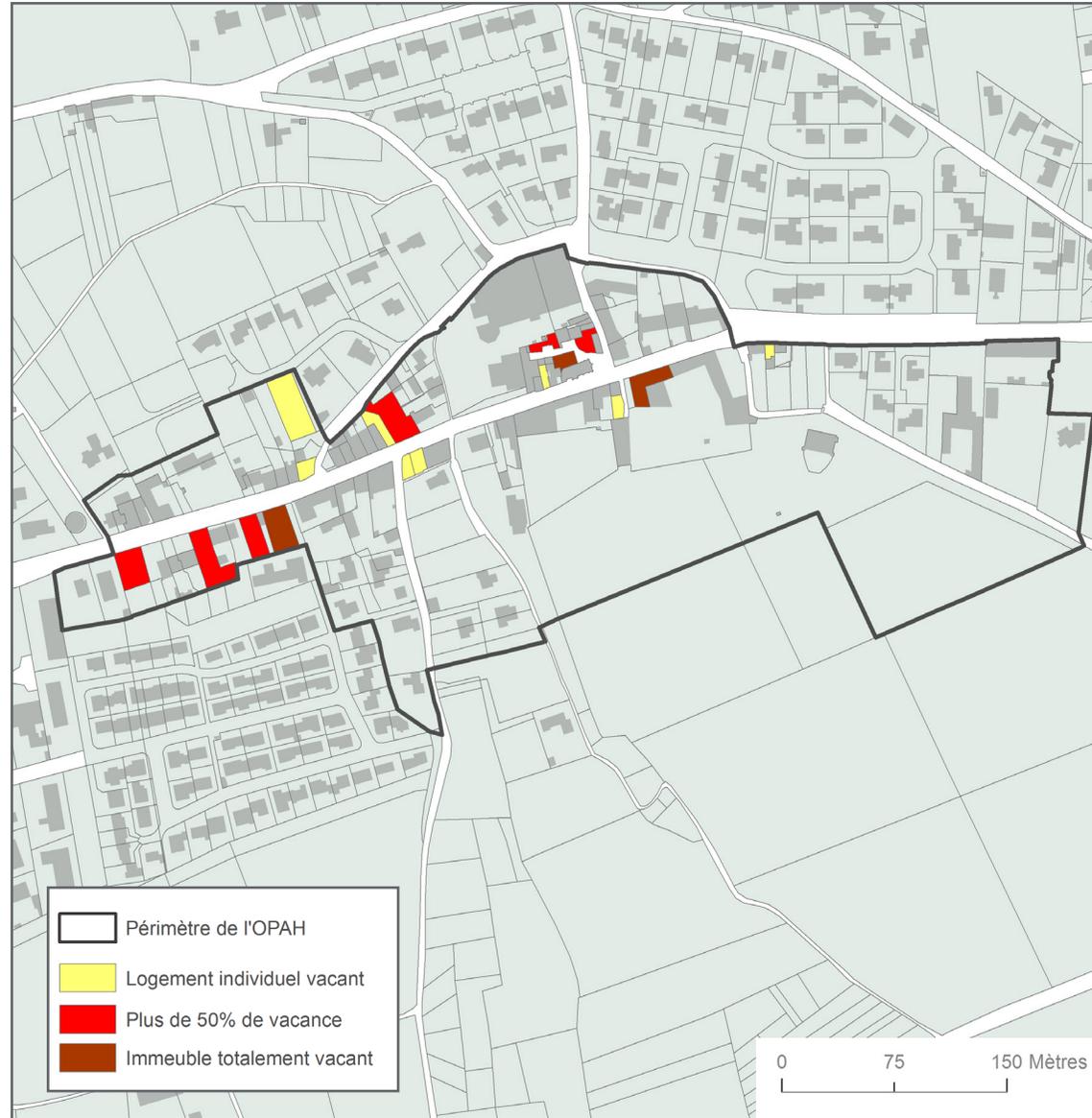


### Taux de logements médiocres

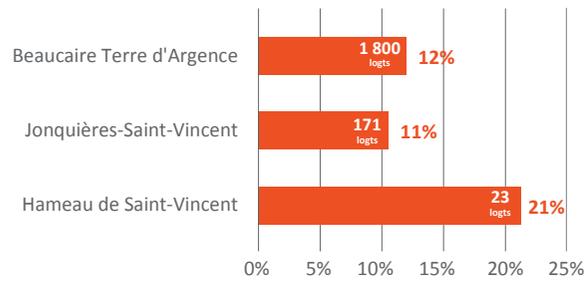


Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

Parcelles majoritairement vacantes



Taux de logements vacants

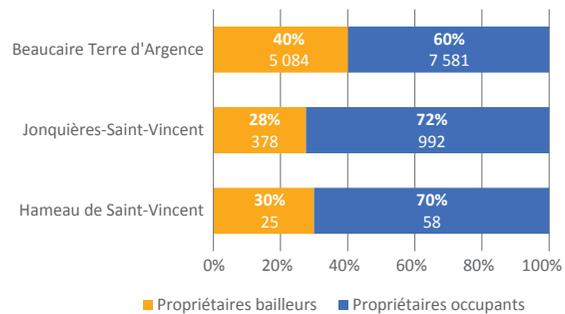


Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP ® 2016, calculs A'U.

### Les statuts d'occupation dominants



### Les statuts d'occupation



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.



## Contacts :

---

Chargé de missions:  
Clément FELDIS / 04 66 29 10 37  
clement.feldis@audrna.com

## Crédits :

---

Crédits photos :  
© A'U

Cartographies :  
© A'U

Conception/réalisation :  
A'U - Juin 2017

