

Ville de Nîmes



PUBLICATION A'U

SEPTEMBRE 2017

Site Patrimonial Remarquable Population et logements

Téléchargez la publication : www.audrna.com

Cette publication s'inscrit dans le cadre des études d'extension du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Nîmes, qui devrait passer de 41 à 116 hectares, incluant notamment les 12 ha des Jardins de la Fontaine.

Au-delà des aspects architecturaux et patrimoniaux déjà largement étudiés, l'objectif est ici d'apporter un éclairage sur les caractéristiques démographiques, économiques et sociales de la population habitant dans le périmètre actuel, ainsi que sur le parc de logements.

Cette analyse s'intéresse également aux dynamiques socio-démographiques et aux évolutions du parc de logements à l'œuvre dans le site patrimonial remarquable, appelé plus communément l'Ecusson, depuis sa création en 1985.

Par délibération du conseil municipal le 13 septembre 1984, la Ville de Nîmes a pris l'initiative de créer un secteur sauvegardé. La création et la délimitation ont ensuite été prononcées par arrêté ministériel en date du 15 mars 1985. **Il concerne 41 hectares, 843 immeubles et 3 228 façades** sur rue et cour. Après plusieurs années d'études, le secteur sauvegardé et son règlement, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), sont approuvés par arrêté préfectoral le 5 juin 2007. Le 7 juillet 2016, le secteur sauvegardé est devenu un Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).

En parallèle, **depuis 2011, la Ville de Nîmes construit son dossier de candidature pour être inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco sous l'intitulé "Nîmes, l'Antiquité au présent"**. Après validation du périmètre en 2015, le dossier de candidature représentera la France au Comité du Patrimoine Mondial en 2018. Afin de mettre en cohérence le périmètre du site patrimonial remarquable avec la zone de la candidature à l'Unesco, la Ville a réalisé une étude d'extension du SPR présentée par Monsieur le Maire, le 10 décembre 2015 à la Commission nationale des secteurs sauvegardés. La procédure d'élaboration de cette extension est en cours, pour un secteur qui continue à se transformer et s'équiper de manière significative, sous l'impulsion des collectivités territoriales.

La requalification de nombreux espaces publics (Allées Jean Jaurès, Esplanade Arènes Feuchères), l'aménagement et l'embellissement des boulevards en 2016 et 2017 pour la mise en place d'un TCSP (ligne T1), ainsi que la construction du musée de la romanité qui sera inauguré en 2018 sont autant de témoignages d'un centre historique multiséculaire mais bien vivant et en constant renouvellement, au regard de son cadre architectural et bâti comme de sa population.

Glossaire

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SPR : Site Patrimonial Remarquable

RP : Résidence Principale

IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique

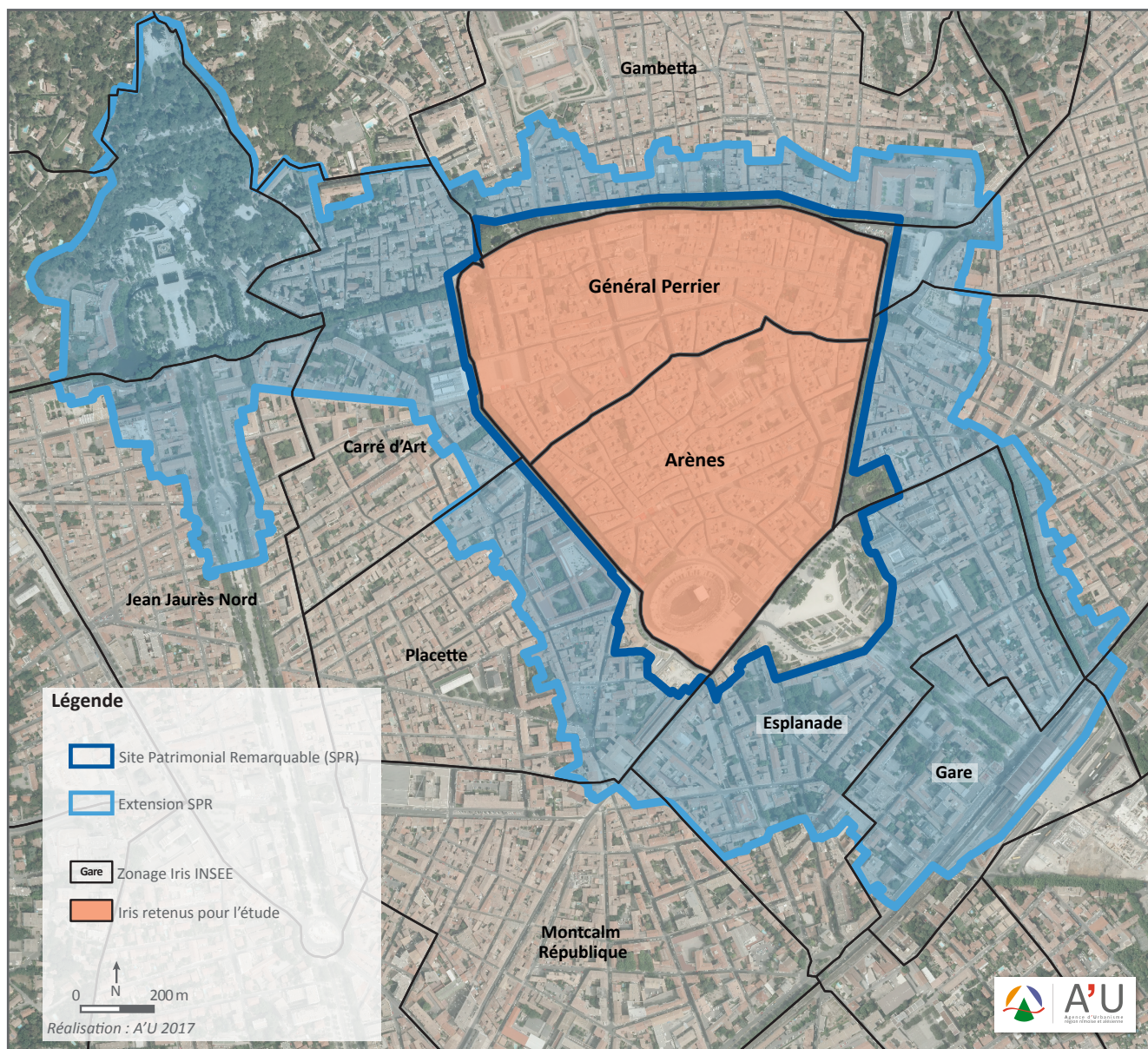
UC : Unité de consommation



A'U
Agence d'Urbanisme
région nîmoise et alésienne



Périmètre actuel et extension projetée du Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Deux icônes ont été créées pour ce document afin de représenter les deux périmètres d'études et de comparaison :



Site Patrimonial Remarquable (SPR)
ou Ecusson



Ville de Nîmes

Pour faciliter la lecture, un lexique se trouve en dernière page.

Éléments de méthode

Les analyses présentées ci-après s'appuient essentiellement sur les données INSEE les plus récentes (2013). Lorsque cela a été possible, l'analyse remonte au recensement général de la population de 1990 afin d'analyser les évolutions de long terme.

Sur ce temps long, l'échelle la plus fine qui existe en matière de données INSEE est celle de l'IRIS.

Or, les périmètres des IRIS ne correspondent pas précisément aux périmètres actuel et projeté du site patrimonial remarquable.

De ce fait, la donnée utilisée pour le SPR est issue du regroupement des IRIS Arènes et Général Perrier. Pour le périmètre étendu, les IRIS Esplanade, Gare et Carré d'Art ont également été pris en compte.

Une population toujours plus jeune, en croissance démographique

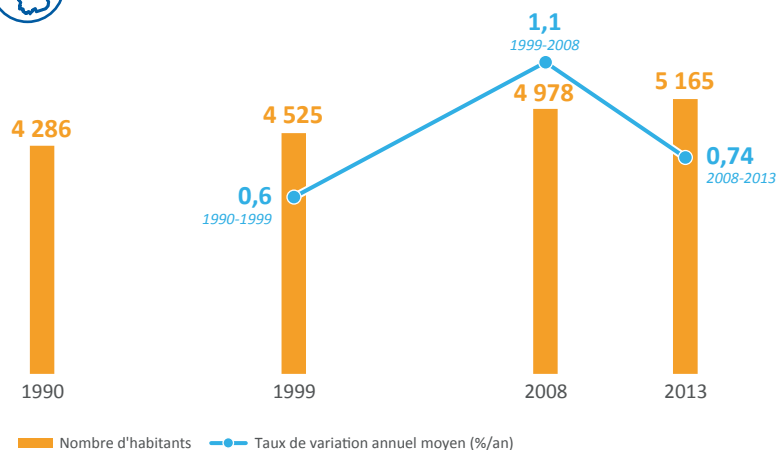
En près de 25 ans, le site patrimonial remarquable de Nîmes a connu une croissance de 17% de la population résidente, légèrement supérieure à la croissance démographique de l'ensemble de la ville qui a été de 14,6%.

La population de l'Ecusson est passée d'un peu moins de 4 300 habitants en 1990 à près de 5 200 habitants en 2013, soit environ 900 habitants supplémentaires.

Supérieure à la dynamique communale dans les années 1990 et 2000, la croissance démographique du SPR est moins forte qu'à l'échelle de la ville ces dernières années mais demeure largement positive avec un rythme annuel de +0,7%.



Evolution de la population de 1990 à 2013

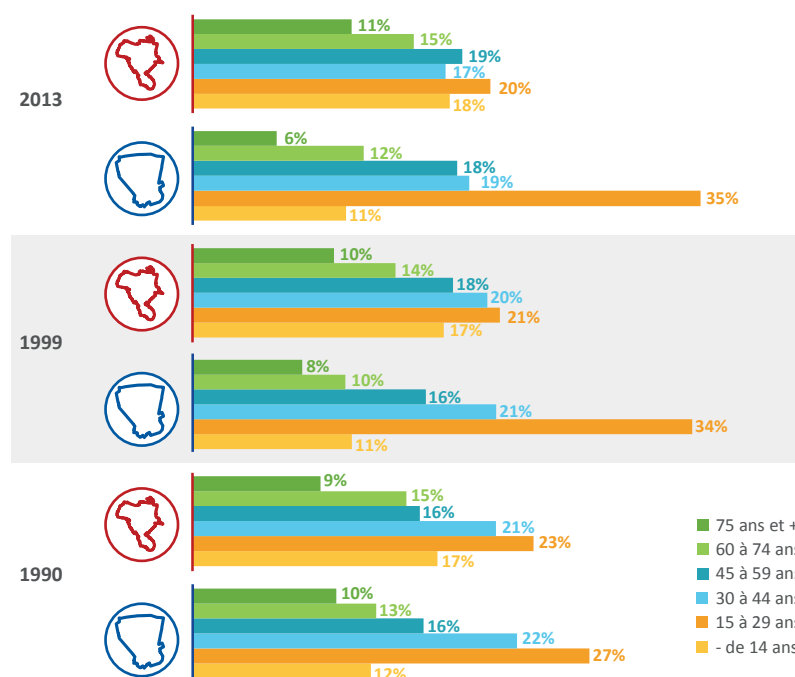


Jeux d'eau sur la place de l'horloge

Les aménités urbaines du SPR, le développement des sites universitaires des Carmes et de Vauban durant les années 2000 ainsi que l'importance du parc de logements locatifs ont contribué à attirer toujours plus de jeunes de moins de 30 ans. Actifs, étudiants, apprentis ou à la recherche d'un emploi, ils sont aujourd'hui 1 800 dans l'Ecusson, contre 1 167 en 1990.

A l'inverse, les contraintes que l'on retrouve dans tous les centres-villes, telles que les difficultés de stationnement ou encore des logements sur plusieurs niveaux, inadaptés à la perte d'autonomie, ont participé au départ des plus de 60 ans et encore plus à celui des plus de 75 ans, dont le nombre est passé de près de 450 à moins de 300 en 25 ans.

Evolution de la pyramide des âges de 1990 à 2013



En 1990, la pyramide des âges de l'Ecusson était assez comparable à celle de la ville, avec déjà toutefois une légère surreprésentation des 15-29 ans.

Mais, entre 1990 et 2013, la population s'est rajeunie pendant que celle de Nîmes vieillissait.

En moins de 25 ans, la population du SPR a ainsi profondément évolué et se distingue aujourd'hui du reste de la population nîmoise par sa jeunesse et son dynamisme.

40% de personnes seules et très peu de familles avec enfant(s)

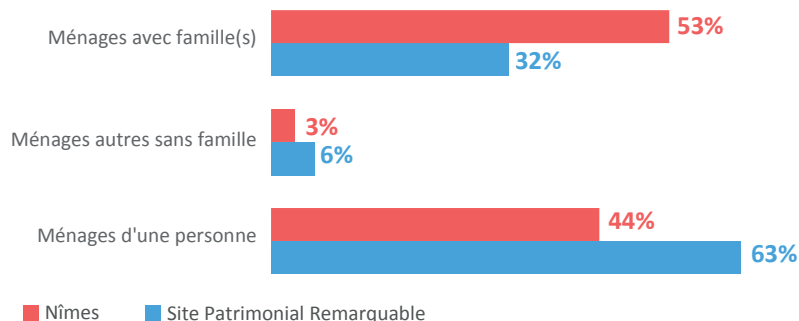
Sur les 3 300 ménages qui habitent dans le périmètre du site patrimonial remarquable, près des deux tiers sont occupés par une personne seule, soit 40% des habitants puisque les autres ménages sont constitués de plusieurs personnes. L'importance des personnes seules est liée à la part élevée de jeunes, mais également à une offre importante de petits logements. Ainsi, **un ménage de l'Ecusson est constitué en moyenne de 1,6 personne contre 2,2 dans l'ensemble de la ville.**

Le rapport entre hommes et femmes vivant seuls est plus équilibré dans le SPR, où 46% des personnes seules sont des hommes, que dans l'ensemble de la ville (40%). Là encore, cet état de fait est lié à une population plus jeune puisque dans le reste de la ville, les personnes âgées seules sont plus souvent des femmes, dont l'espérance de vie est plus longue.

Environ 300 ménages, soit une proportion deux fois plus importante que dans le reste de la ville, vivent en colocation.

Enfin, les familles constituent, dans le SPR, moins d'un ménage sur trois, alors qu'elles représentent 53% des ménages nîmois.

Typologie des ménages



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U



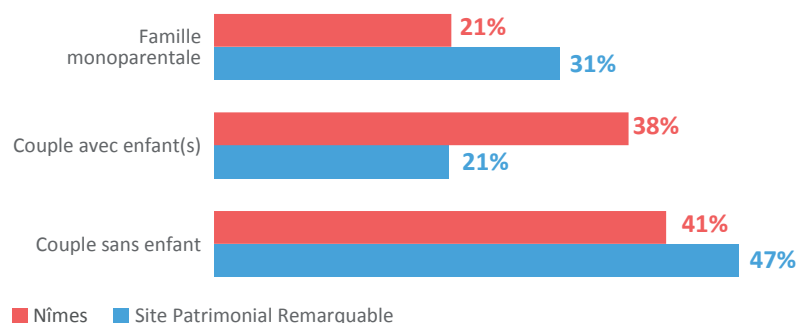
Terrasse de café sur la place aux Herbes

Parmi le millier de ménages constitués d'une famille dans l'Ecusson, près de la moitié sont des couples sans enfant, soit une part supérieure à la moyenne communale. Ce sont surtout de jeunes couples en location qui bénéficient des aménités et de l'animation urbaines.

De même, les familles monoparentales représentent 31% des familles du SPR contre 21% dans l'ensemble de la ville. Elles trouvent dans le centre-ville des logements en location adaptés à leurs besoins en termes de typologie et de superficie.

Les couples avec enfants ne représentent quant à eux que 21% des familles contre 38% en moyenne à Nîmes. Ils ne constituent d'ailleurs que 7% de l'ensemble des ménages de l'Ecusson.

Composition familiale



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

L'offre en produits et en types de logements du centre historique ne répond pas aux attentes de ces ménages qui recherchent le plus

souvent des typologies de 4 pièces et plus avec un espace extérieur, essentiellement en accession à la propriété.

Caractéristiques de la population

- ▶ La forte croissance démographique dans le SPR ces 25 dernières années témoigne d'un quartier attractif offrant un cadre de vie de qualité.
- ▶ La population compte de plus en plus de jeunes, l'Ecusson constituant une étape essentielle dans leurs parcours résidentiels.
- ▶ La colocation est un phénomène plus développé que dans le reste de la ville.
- ▶ Un départ des personnes âgées, en particulier les plus de 75 ans, à la recherche de logements plus adaptés.
- ▶ Beaucoup de personnes seules et de familles monoparentales trouvent dans l'Ecusson un logement locatif adapté à leurs besoins.
- ▶ Peu de familles et surtout très peu de couples avec enfant(s).

Chiffres clés

2013



5 165
habitants



3,4%
de la population
communale



+879
habitants entre
1990 et 2013



+0,8%
par an entre
1990 et 2013



1 800
personnes entre
15 et 29 ans



300
personnes
de 75 ans et +



3 300
ménages



1,6
personne
par ménage



Vue de la place de la Maison Carrée

Un taux de chômage élevé et plus de cadres et de professions intellectuelles

En 2013, la population du SPR est plus active que la moyenne nîmoise. Toutefois, parmi ces actifs, le taux de chômage y est plus élevé et atteint 18%. Cela correspond à la pyramide des âges puisque le taux de chômage est plus élevé chez les jeunes.

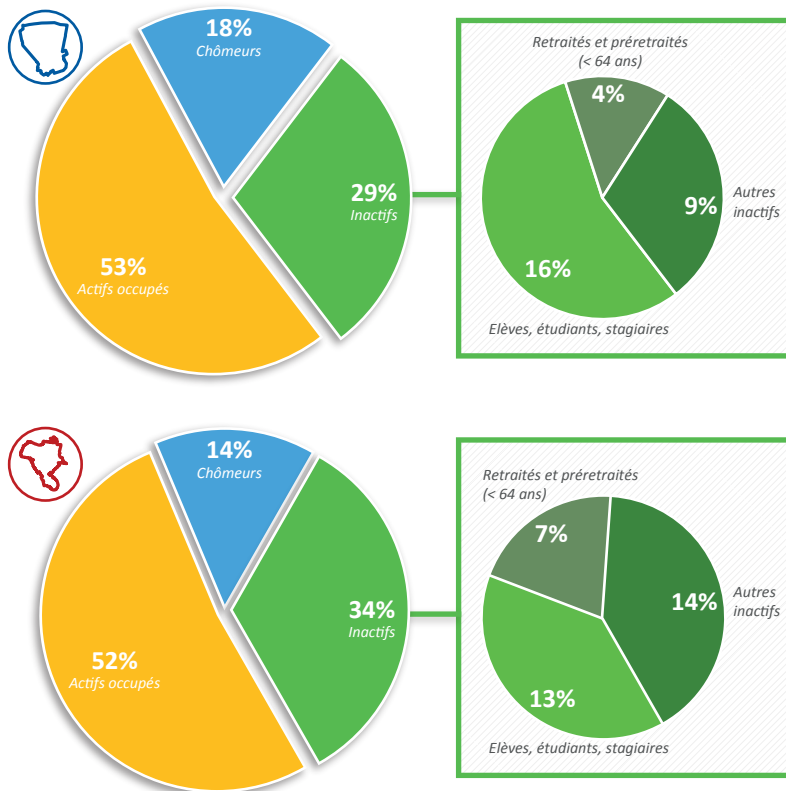
Parmi les 1 163 personnes inactives, la part d'élèves, étudiants et stagiaires est un peu plus importante que dans l'ensemble de la ville, mais dans des proportions comparables.

Les jeunes qui vivent dans l'Ecusson sont donc souvent de jeunes actifs, occupés ou à la recherche d'un emploi, et pas plus fréquemment des élèves ou des étudiants que dans le reste de la commune. On peut toutefois considérer qu'une partie des actifs du SPR sont des étudiants qui travaillent en complément de leurs études.

En lien avec la pyramide des âges, la part des retraités et préretraités y est moindre que dans l'ensemble de la commune.

C'est également le cas des hommes et femmes au foyer et des personnes en incapacité de travailler.

Situation professionnelle des personnes de 15 à 64 ans



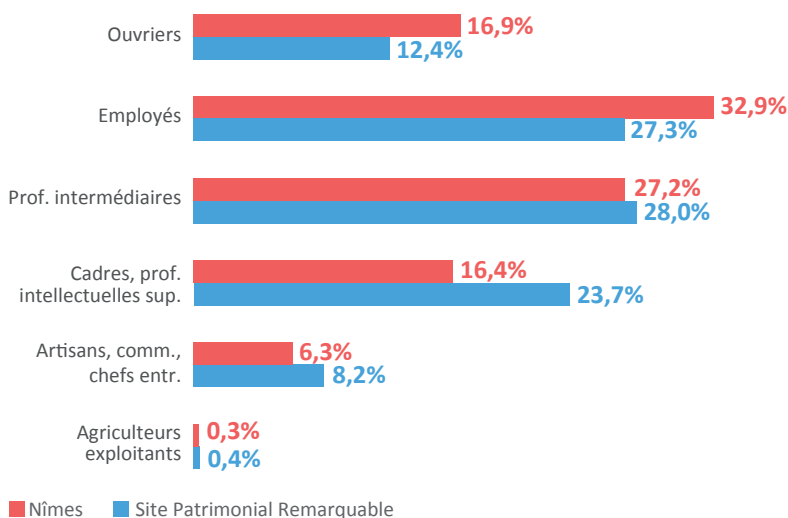
Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

Parmi les 2 000 actifs occupés qui habitent dans le SPR, on trouve une **proportion élevée de cadres et de professions intellectuelles**, mais également d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Ces catégories socio-professionnelles dites "supérieures" représentent près d'un actif sur trois dans l'Ecusson et 23% des actifs nîmois.

Les employés et ouvriers sont quant à eux proportionnellement moins nombreux dans l'Ecusson, où ils représentent 40% des actifs, que dans l'ensemble de la ville où ils constituent un actif sur deux.

Le SPR accueille des actifs *a priori* plus diplômés et aux responsabilités plus importantes que dans les autres quartiers de Nîmes.

Actifs occupés par catégorie socio-professionnelle



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

Un revenu médian 20% plus faible que la moyenne nîmoise

La population du site patrimonial remarquable dispose d'un revenu médian inférieur de près de 20% à celui de l'ensemble des Nîmois, comparable aux quartiers populaires de Gambetta, Placette ou encore route de Beaucaire.

De même, **environ 37% des ménages fiscaux sont imposés**, pour une moyenne nîmoise de 46% de ménages imposés.

Ceci s'explique par une **grande mixité sociale dans le SPR**, où l'on trouve à la fois une population en grande précarité et des personnes très qualifiées aux revenus élevés comme en témoigne la part des cadres. Ainsi, le rapport entre les revenus des 20% les plus riches et des 20% les plus pauvres est de 47 dans le centre-ville alors qu'il est de 23 en moyenne à Nîmes.

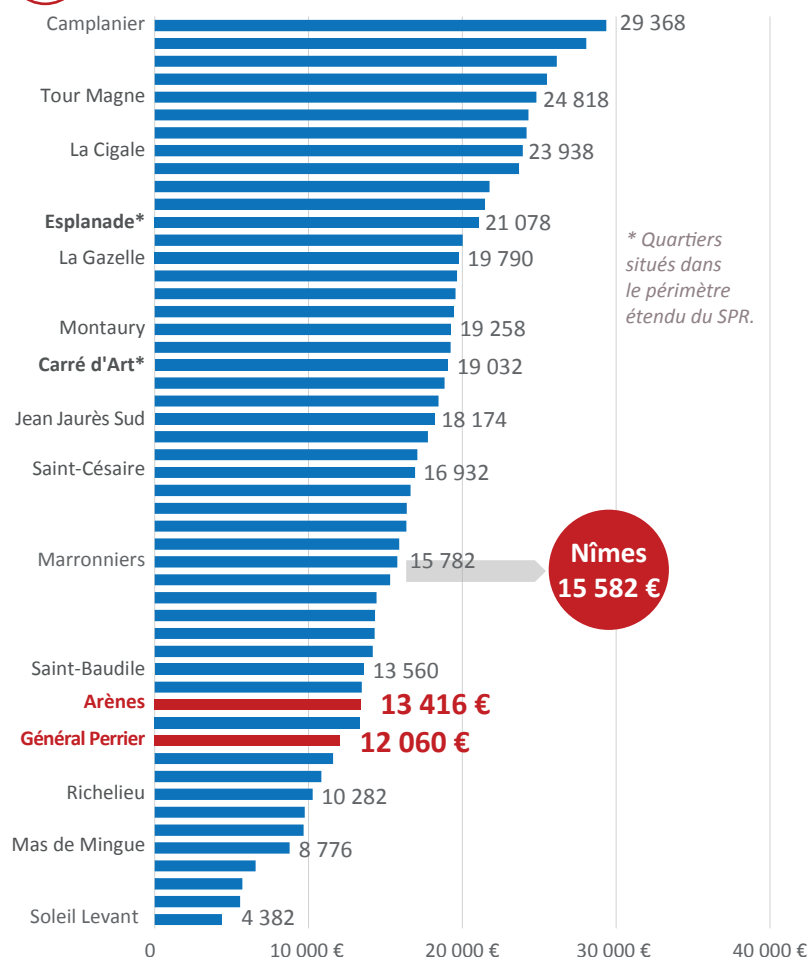
La faiblesse du revenu médian est liée à **des revenus très limités dans le 1^{er} décile** (moins de 300 € déclarés par an contre 1 570€ pour la ville de Nîmes).

De l'autre côté du spectre, les revenus des 10% les plus riches de l'Ecusson sont comparables à ceux du reste de la ville avec environ 37 000 €/an. Cela n'est pas le cas dans les quartiers Gambetta, Placette ou route de Beaucaire où les revenus des 10% les plus riches sont nettement moins élevés (30 000 €/an).

Il est à noter que la population est un peu plus aisée dans la partie Sud de l'Ecusson que dans la partie Nord, située de part et d'autre de l'avenue Général Perrier.



Revenus annuels médians par unité de consommation



Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2013 - Exploitation A'U

Conformément à la situation professionnelle des habitants du SPR et notamment à la faible part d'inactifs et de retraités, **la part des revenus d'activités y est supérieure d'environ 10% à la moyenne communale**. De même, la part élevée de commerçants et professions libérales explique que près de 10% des revenus proviennent d'activités non salariées.

A l'inverse, les retraites et indemnités de chômage constituent une part nettement moindre des revenus déclarés dans le SPR.

Types de revenus

	Nîmes	Arènes	Général Perrier
Revenus d'activités salariés	51,9%	60,7%	55,4%
Revenus d'activités non salariées	6,5%	8,9%	9,5%
Pensions, retraites et rentes	31,6%	18,8%	24%
Autres revenus	6,1%	6,2%	5,6%
Indemnités de chômage	3,9%	5,4%	5,5%

Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2013 - Exploitation A'U

Une gentrification du centre-ville mais des inégalités croissantes

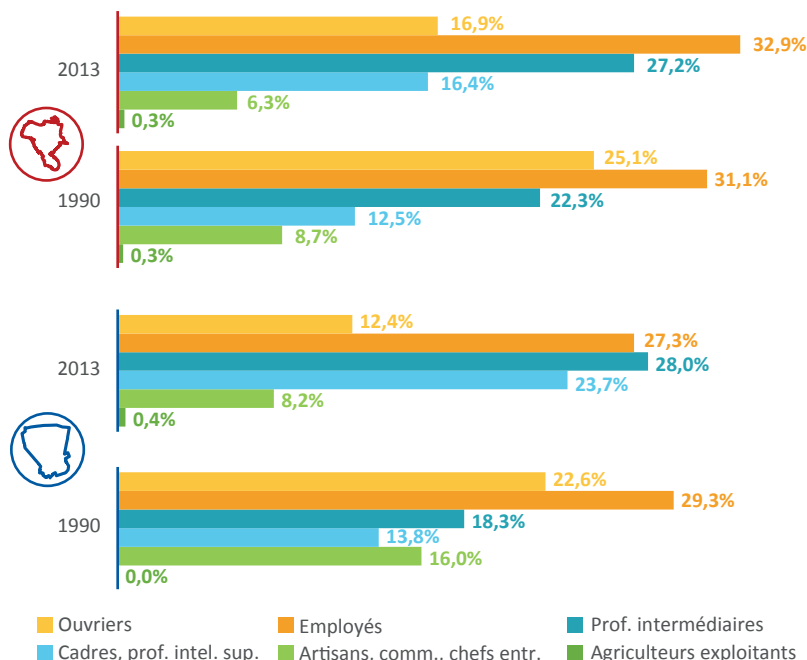
Le site patrimonial remarquable a vu sa population active occupée croître de 15% entre 1990 et 2013, au même rythme que l'ensemble de la population, pour atteindre un chiffre de près de 2 100 personnes actives occupées en âge de travailler. Cela n'est pas le cas à l'échelle de la ville de Nîmes où la hausse de la population a été de 15% pendant que la hausse de la population active occupée n'a été que de 6%. **L'Ecusson a donc accueilli plus d'actifs occupés que le reste de la commune ces 25 dernières années.**

L'évolution des catégories socio-professionnelles témoigne, au même titre que l'évolution de la pyramide des âges, d'une transformation profonde de la population du SPR depuis 1990.

Premier élément notable, la **baisse très nette du nombre de commerçants, artisans et chefs d'entreprises**. Ils étaient près de 300 à vivre dans le SPR en 1990, ils sont à peine plus de 150 en 2013. L'époque du commerçant vivant dans le logement situé au-dessus de son activité est aujourd'hui largement révolue.

En parallèle, **la population s'est quelque peu gentrifiée** puisque le nombre de cadres vivant dans l'Ecusson a doublé, passant de 250 à 500 personnes, une hausse deux fois plus forte que dans le reste de la ville.

Evolution des actifs occupés par CSP de 1990 à 2013



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

Dans le même temps, les effectifs d'employés et d'ouvriers ont diminué de 10%, passant de 920 à 827 personnes, tandis qu'ils sont en légère augmentation dans la commune.

Ainsi, en 25 ans, la part de cadres et professions intermédiaires est passée de 32% à 52% des actifs occupés du SPR et la part d'ouvriers et d'employés de 52% à 40%.

Malgré cet embourgeoisement, le revenu annuel médian par unité de consommation a augmenté deux fois moins vite dans le SPR qu'en moyenne nîmoise entre 2008 et 2013.

Ceci est lié à une très forte baisse des revenus des ménages du 1^{er} décile tandis que la hausse des revenus du 9^{ème} décile a été comparable à celle du reste de la commune.

Si les inégalités à l'échelle de la ville se sont accentuées ces dernières années, ce constat est encore plus marqué dans l'Ecusson.

Ainsi on compte plus de cadres qu'en 1990 dans le SPR, mais les personnes précaires, et notamment les jeunes, sont dans des situations plus difficiles qu'il y a 25 ans.

Evolution du revenu annuel par unité de consommation

	2008			2013		
	Nîmes	Arènes	Général Perrier	Nîmes	Arènes	Général Perrier
1 ^{er} décile	2 192 €	889 €	714 €	1 570 €	310 €	4 €
Médiane	14 739 €	12 952 €	11 989 €	15 582 €	13 416 €	12 060 €
9 ^{ème} décile	34 305 €	34 940 €	29 922 €	37 164 €	37 786 €	35 856 €

Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2013 - Exploitation A'U

Situation professionnelle et revenus

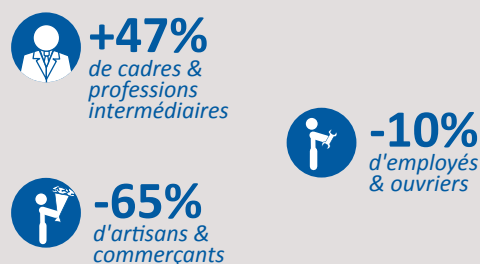
- ▶ Le SPR compte une part d'actifs plus importante qu'en moyenne communale. Ce phénomène s'est accentué ces 25 dernières années.
- ▶ La part d'étudiant dans l'Ecusson n'est pas plus importante que dans l'ensemble de la ville.
- ▶ Beaucoup plus de cadres, de chefs d'entreprise et de professions intellectuelles vivent dans le centre-ville que dans le reste de Nîmes.
- ▶ Un revenu médian inférieur à la moyenne communale, en lien avec de fortes inégalités et la présence de personnes en grande précarité.
- ▶ Un embourgeoisement du quartier depuis 1990 qui s'est accompagné d'un renforcement des inégalités.

Chiffres clés

2013



Entre 1990 et 2013



Les halles de Nîmes

Un parc en croissance, constitué en majorité de T1 et T2

Le site patrimonial remarquable compte 4 107 logements en 2013. Il concentre 5,1% du parc de logements de Nîmes et 7,4% des appartements.

Élément assez remarquable, le parc de logements du SPR a cru sensiblement au même rythme que le parc de logements de la commune depuis 1990, malgré très peu de programmes neufs.

Les plus de 800 nouveaux logements comptabilisés sont issus pour la plupart de divisions de logements existants et

de changements d'usage de locaux d'activités. Ainsi, depuis 2007 et l'approbation du secteur sauvegardé, 44 immeubles ont été réhabilités dans le cadre du dispositif de défiscalisation "Malraux".

Deux programmes d'envergure ont permis de réaliser 150 logements à eux seuls. Il s'agit de la résidence Espace des Halles inaugurée en 1993 qui compte 61 logements

dans un immeuble en R+5 avec 3 niveaux commerciaux et de la résidence Agora livrée en 1998, regroupant 86 logements dans un immeuble R+4 intégrant 2 niveaux de commerces.

Il est également intéressant de noter que le SPR s'est quelque peu "résidentialisé" depuis 1990, la part de logements ayant augmenté au détriment des locaux d'activités.



Les toits de l'Ecusson depuis les halles

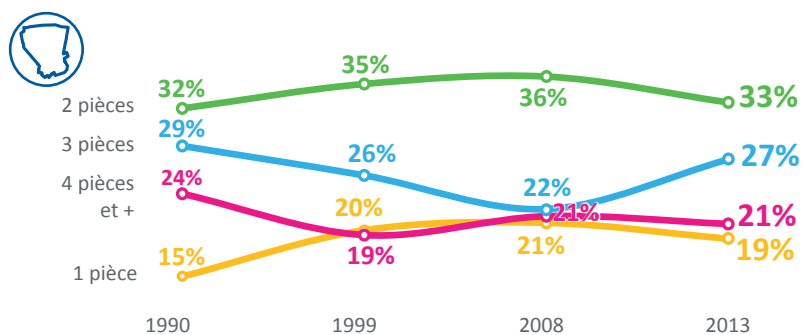
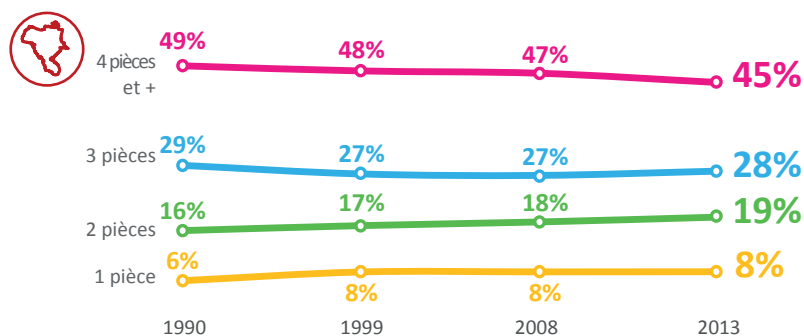
Le parc de logements de l'Ecusson est constitué à 52% de studios, T1 et T2 quand le parc de logements de Nîmes est composé à 45% de T4 et plus.

Le SPR concentre 10% des T1 et T2 de toute la ville. Le nombre de petits logements a même augmenté de 35% depuis 1990, on en compte plus de 1 700 aujourd'hui et ils représentent 63% des nouveaux logements. Une part de ces petits logements a été réalisée par division de grands logements. Ainsi, la part des 4 pièces et plus est passée de 24% en 1990 à 21% en 2013.

On note toutefois un tassement de cette tendance puisque depuis 2008 la part et le nombre de T1 et T2 ont diminué au profit notamment des 3 pièces. Cette évolution s'explique en grande partie par l'approbation du PSMV qui intègre une clause de préservation des grands logements dans le cadre des travaux de réhabilitation.

Enfin, la part des maisons de ville est en baisse constante. L'Ecusson en comptait 61 en 2008 et plus que 34 en 2013.

Evolution de la typologie des logements



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

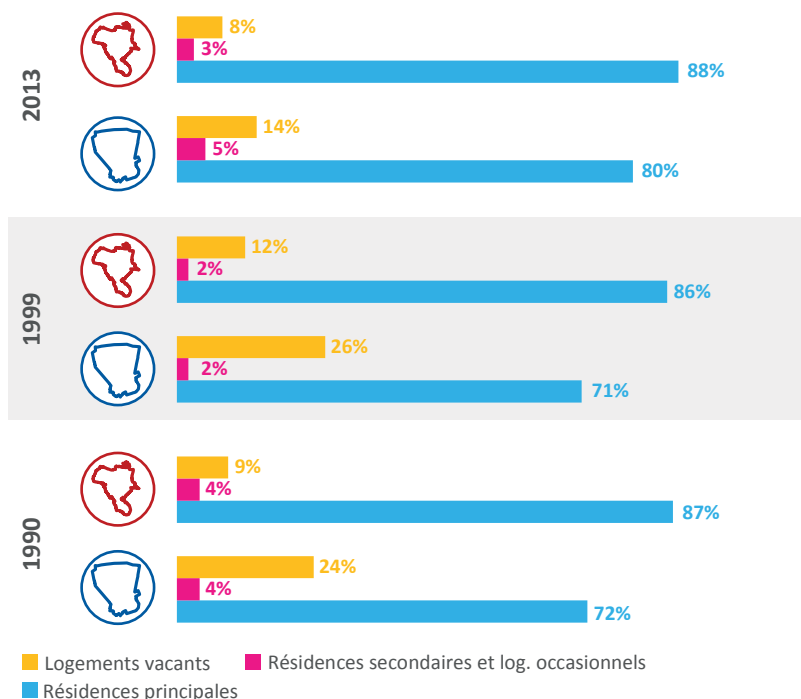
Une baisse significative de la vacance depuis 2008

Constat déjà mis en avant dans le cadre d'une étude sur les logements vacants réalisée en 2014, **la vacance est élevée dans le site patrimonial remarquable, et notamment la vacance de longue durée**. Les indivisions, la complexité technique et juridique des réhabilitations, ou encore l'importance du parc locatif privé¹ expliquent cette situation. Tout comme les entretiens auprès d'agents immobiliers ont permis de mettre en avant des délais de revente assez longs liés à des prix de vente souvent surévalués par les propriétaires de logements dans l'Ecusson.

On constate toutefois une résorption significative de ce phénomène depuis 1999 puisque le taux de vacance, qui se situait autour de 25% depuis plusieurs décennies, a diminué pour atteindre 14% en 2013. Cette évolution est par ailleurs comparable à celle de la ville. Au total, le nombre de logements vacants dans le SPR est passé de plus de 1 000 en 1999 à 580 en 2013.

A noter également la présence de plus de 200 résidences secondaires en 2013, un chiffre en hausse de 34% depuis 1990 et dont la hausse est particulièrement marquée depuis 2008, signe d'une attractivité nouvelle de l'Ecusson. Puisque, dans le même temps, le nombre de résidences secondaire est demeuré relativement stable à l'échelle de la ville.

Evolution du parc de logements de 1990 à 2013



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

¹ D'après une étude menée en 2015 par le service observation et statistique (SOEs) du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) à partir des données Filocom 2013, le taux de rotation annuel dans le parc locatif privé en France métropolitaine était de 17,8% en 2012 et de 3% dans le parc de propriétaires occupants.



Immeubles réhabilités dans la rue Sainte-Eugénie



La résidence Agora, livrée en 1998, est située avenue du Général Perrier

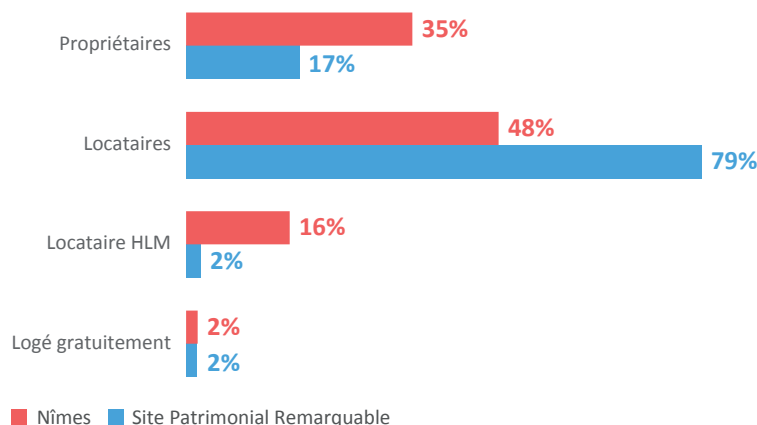
Près de 80% de locataires et une forte rotation

Les plus de 3 300 résidences principales du SPR se caractérisent par **l'importance de l'offre locative privée qui constitue 79% des RP avec 2 665 logements**. Pour comparaison, cette part est de 48% à l'échelle de la ville.

On compte seulement 75 logements HLM dans l'Ecusson, soit 2,2% des RP. Mais de nombreux logements locatifs privés sont conventionnés par l'Anah et la part de logements comptabilisés dans le cadre de la loi SRU est de l'ordre de 450 unités, soit un **taux de logement social de 13%**.

Enfin, seule une résidence principale sur 6 est occupée par son propriétaire en 2013, tandis que ce taux est de plus d'une sur 3 à Nîmes.

Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

Le parc de logements du SPR joue un rôle crucial dans le début du parcours résidentiel des Nîmois puisqu'il propose des logements de petite taille en location dans un cadre architectural et urbain de grande qualité, offrant une vie urbaine et culturelle particulièrement attractive. Il répond en premier lieu aux besoins des jeunes et des personnes seules, comme les données Insee l'ont confirmé.

Les loyers pratiqués² se situent dans la moyenne communale, allant pour un T1 de 12€/m², soit environ 330 € à un peu moins de 8€/m² pour un T4, soit une mensualité de 640 €.

Entre 1990 et 2013, la part de l'offre locative privée a par ailleurs continué de croître, passant de 76% à 79% des résidences principales, soit de moins de 1 800 à près de 2 700 logements.

Dans le même temps, la part des propriétaires occupants est restée stable autour de 18%, avec toutefois une baisse entre 2008 et 2013.

Inhérente à la plupart des centres-villes, la faiblesse de la part des propriétaires occupants est liée aux difficultés d'accès et de stationnement mais aussi à la

petite superficie des logements et notamment l'absence de terrasses et d'espaces extérieurs, qui n'encouragent pas l'accession à la propriété, mais plutôt l'investissement locatif.

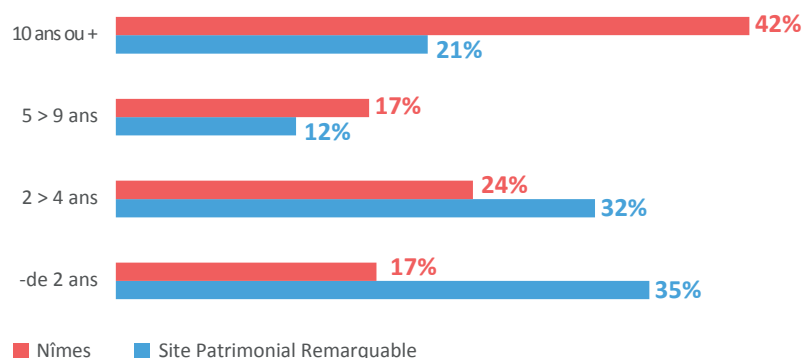
Il est à noter que le dispositif "Malraux" n'encourage pas l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants dans le SPR puisqu'il attire essentiellement des personnes aisées en quête de produits de défiscalisation.

Conformément aux statuts d'occupation des résidences principales, **le site patrimonial remarquable est un lieu où les rotations sont nombreuses** et les temps d'occupation d'un logement beaucoup moins longs que dans le reste de la commune.

Plus d'un ménage sur trois s'est installé il y a moins de 2 ans dans l'Ecusson et 67% il y a moins de 5 ans. Seulement 20% des personnes y vivent depuis 10 ans ou plus, soit deux fois moins que dans les autres quartiers de Nîmes.

Pratiqué tout au long de la vie pour les activités culturelles, sociales ou encore les achats de loisirs, le SPR est le lieu de vie de nombreux jeunes nîmois ou gardois, le temps

Ancienneté d'aménagement dans le logement



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

de leurs études et éventuellement de leurs premières expériences

professionnelles, le plus souvent pendant 2 à 3 ans.

² D'après la dernière publication de l'observatoire des loyers de l'Adil du Gard.

Parc de logements

- ▶ Un parc de logements en hausse au gré des réhabilitations et des restructurations du bâti, malgré les "contraintes" du SPR.
- ▶ Une majorité de studios, T1 et T2 mais un tassement de la baisse de la taille des logements depuis l'approbation du secteur sauvegardé en 2007.
- ▶ Une vacance en forte baisse et une hausse des résidences secondaires, témoins d'un regain d'attractivité de l'Ecusson depuis 15 ans.
- ▶ Une écrasante majorité de logements locatifs privés, avec des locataires qui ne restent en général que 2 à 3 ans dans leur logement.
- ▶ Des niveaux de loyers qui se situent dans la moyenne communale, entre 8 et 12€/m² selon la typologie.
- ▶ Un taux de logement social de 13%, près de deux fois inférieur au taux communal (25%).

Chiffres clés

2013



4 107
logements



5,1%
du parc de
logement
communal



+825
logements
supplémentaires
entre 1990 et 2013



14%
de vacance



13%
de logement
social



52%
de studios
T1 et T2



10€/m²
niveau de
loyer médian

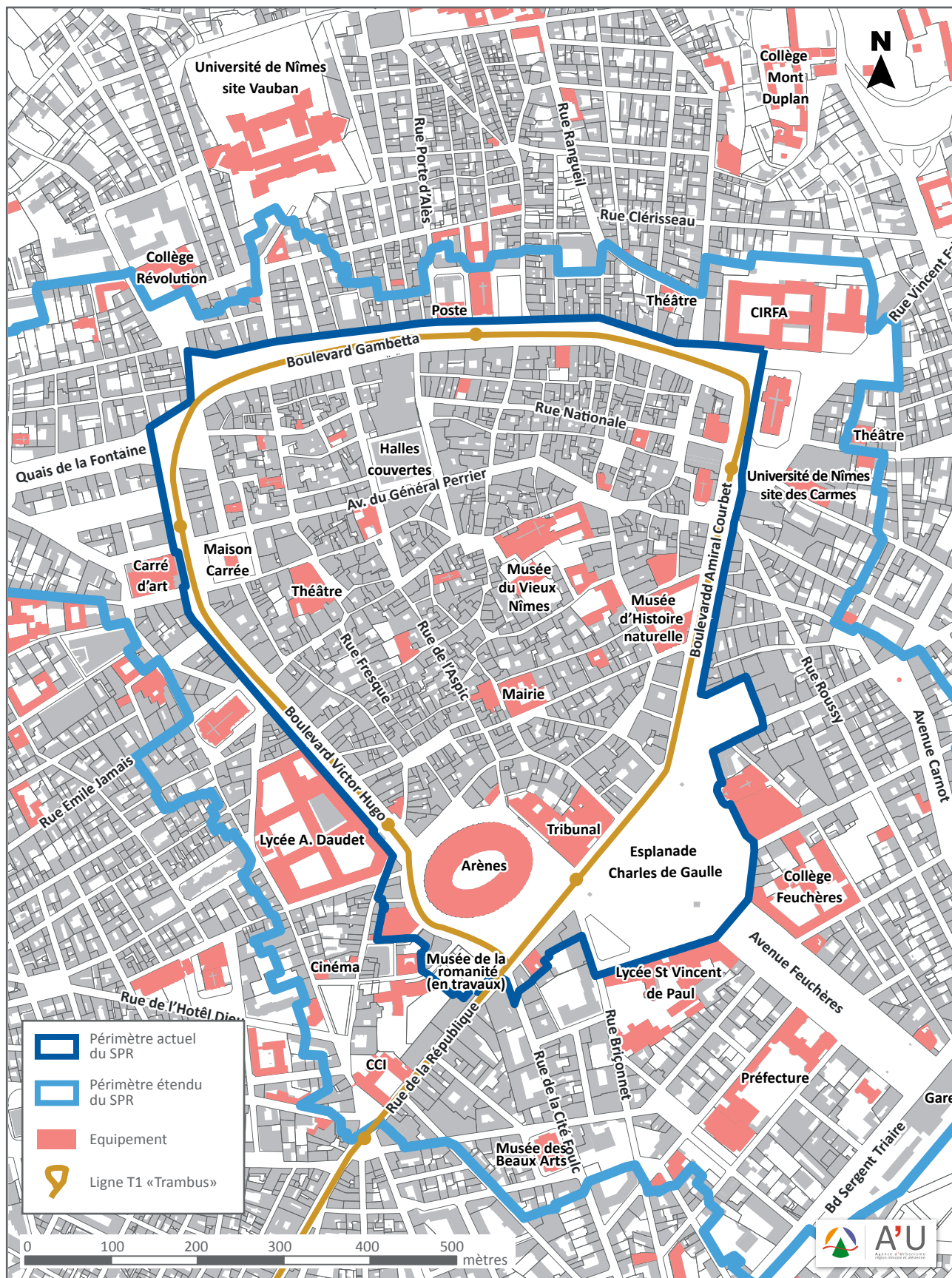


79%
de logements
locatifs privés



Vue de la rue Guizot jusqu'à la place de l'Horloge depuis le toit des halles

Equipements et transports en commun dans le SPR



Plus de personnes âgées et des revenus nettement plus élevés

L'extension du SPR, qui devrait être effective en 2018, intègre les faubourgs historiques limitrophes (Quais de la Fontaine, Préfecture...) et donc de nouveaux habitants et de nouveaux logements. Au total, **le SPR comptera, dans son nouveau périmètre, un peu plus de 10 000 habitants, soit près de 7% de la population communale.**

Contrairement au constat fait pour l'Ecusson, la hausse de la population a été forte à l'échelle du périmètre étendu entre 2008 et 2013, au rythme communal de 1,4% par an.

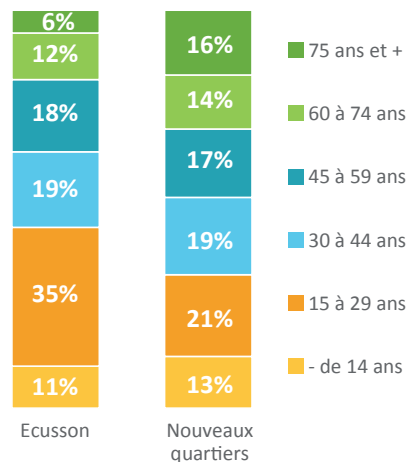
Ce nouveau périmètre intègre des secteurs où la population est plus âgée, avec en particulier de

nombreuses personnes de plus de 75 ans. A l'inverse, la proportion de 15-29 ans passe de 35% à 28% de la population, néanmoins toujours au-dessus de la moyenne nîmoise, autour de 20%.

Toutefois, même à cette nouvelle échelle, le constat d'un départ des personnes âgées et d'un accroissement du nombre de jeunes ces 25 dernières années est le même.

Dans le périmètre élargi, la part de colocations et de personnes seules est légèrement moindre au profit des familles, dont un quart est constitué de couples avec enfants, contre 21% dans l'Ecusson.

Population par âge



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

Le taux de chômage passe de 18% à 16% dans le périmètre étendu et se rapproche ainsi du niveau communal. L'extension du périmètre du SPR ne change pas les caractéristiques socio-professionnelles des habitants puisque l'on trouve toujours une proportion élevée de cadres et de professions intellectuelles supérieures.

La population des nouveaux quartiers intégrés au SPR dispose de revenus

nettement plus élevés que celle de l'Ecusson. Ainsi, la part de foyers fiscaux imposés, qui n'est que de 37% dans l'Ecusson, est de 52% et 58% dans les quartiers Carré d'Art et Esplanade, une proportion supérieure à la moyenne nîmoise de 46%.

Le revenu médian se situe autour de 20 000 € par an dans ces deux quartiers, soit près de 60% de plus que celui de la population vivant dans

le périmètre actuel du SPR et 30% de plus que l'ensemble des Nîmoises.

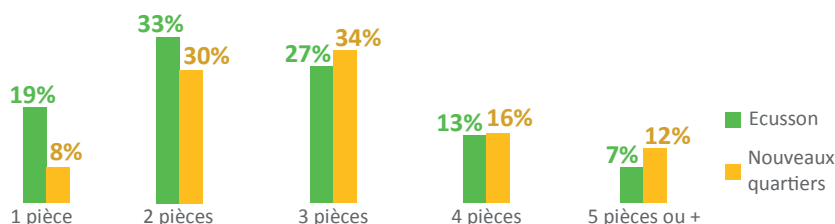
Les inégalités sont moins marquées dans ces deux quartiers avec des ménages du premier décile dont les revenus sont supérieurs à la moyenne communale. Et surtout, les 10% les plus riches ont des revenus parmi les plus élevés de la ville, derrière les quartiers résidentiels des garrigues habitées situées au nord de la ville.

Dans son périmètre étendu, le SPR compte 7 510 logements en 2013 soit 9,4% des logements de Nîmes et 13,2% des appartements. Il a connu une croissance comparable à celle de la commune et du périmètre actuel au cours de ces 25 dernières années.

Le parc de logements reste constitué quasi exclusivement d'appartements (97%). En revanche, la typologie évolue avec une part de T4 et plus nettement plus importante (24%) que dans le seul Ecusson, en lien avec la forte proportion de propriétaires occupants.

La part de résidences secondaires reste la même dans le nouveau périmètre mais son évolution depuis 1990 n'est plus positive mais en légère baisse. Cela signifie que la hausse des

Typologie des logements



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation A'U

résidences secondaires ces dernières années est véritablement localisée dans l'Ecusson. En revanche, le taux de vacance n'est plus que de 12% dans le périmètre étendu, en baisse significative mais moins forte que dans l'Ecusson depuis 1999.

L'extension du périmètre modifie l'occupation des logements puisque la part des propriétaires passe de 17%

à 28%, soit de moins de 600 ménages à près de 1 800. **Les nouveaux quartiers du SPR étendu comptent 40% de propriétaires**, une proportion supérieure à la moyenne communale, en lien avec un revenu médian élevé.

Ainsi, la part de personnes installées depuis moins de 5 ans dans le SPR passe de 67% à 59% avec l'extension.

Définitions



Typologie des ménages

Ménage

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.

Ménages autres sans famille

Ménage de plus d'une personne constitué d'une personne de référence et d'une ou plusieurs personnes autres qu'un enfant de moins de 25 ans ou un conjoint. Il s'agit le plus souvent d'une colocation ou d'une personne vivant avec un ascendant et/ou un ou plusieurs enfant(s) de plus de 25 ans.

Emplois et revenus

Unité de consommation

Unité de système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Famille

Partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Premier décile

10% des ménages les plus pauvres.

Neuvième décile

10% des ménages les plus riches.

Actifs occupés

Personnes qui ont un emploi.

Autres inactifs

Personnes en incapacité de travailler, hommes et femmes au foyer.

Définitions



Gentrification

Anglicisme créé à partir de gentry qui signifie "petite noblesse". C'est la tendance à l'embourgeoisement d'un quartier populaire. Un phénomène par lequel des personnes plus aisées s'installent dans un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier.

Aménités urbaines

Une aménité définit ce qui est aimable, agréable et qui procure du plaisir. Les aménités urbaines regroupent tous les plaisirs et les avantages de vivre en ville. Il s'agit de la proximité des services, commerces et équipements publics, de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti, de la présence de parcs et d'espaces publics, de la fréquence de la desserte en transport en commun, etc.

Qui sont-ils ?

Les "professions intermédiaires"

Instituteurs, infirmiers, kinésithérapeutes, préparateurs en pharmacie, assistantes sociales, éducateurs spécialisés, cadres B de la fonction publique et des collectivités locales, inspecteurs et officiers de police, etc. (*liste non exhaustive*)

Les "cadres et professions intellectuelles supérieures"

Professeurs, professionnels de l'information des arts et des spectacles, cadres administratifs et commerciaux, médecins libéraux, pharmaciens, architectes, notaires, géomètres, expert-comptables, salariés avec responsabilités importantes, etc. (*liste non exhaustive*)