Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence

Diagnostic

PLH de Beaucaire Terre d'Argence

2015-2020

adopté en Conseil communautaire du 16 juillet 2014

Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence
1 Avenue de la Croix blanche - 30300 Beaucaire
Tél.: 04 66 59 54 54 - Fax: 04 66 59 10 31 - www.laterredargence.fr

novembre 2013

Sommaire

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence p. 5

CHAPITRE 1 : Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement p. 19

1.1 Une croissance démographique forte, portée par le solde migratoire p. 20
1.2 Une population jeune, pas impactée par le vieillissement p. 24
1.3 Des évolutions sociétales et de nouveaux modes d'habiter p. 28
1.4 Des revenus faibles et un accès au logement de plus en plus difficile p. 36

CHAPITRE 2 : Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers p.41

2.1. La Terre d'Argence, lieu de vie d'ouvriers et d'employés p. 42
2.2. Des migrations pendulaires nombreuses avec les pôles urbains voisins p. 44
2.3. Une production de logements relativement déconnectée du marché de l'emploi p. 48

CHAPITRE 3 : Un parc de logements peu adapté aux besoins p.53

3.1. Un parc assez ancien, composé à 90% de résidences principales p. 54
3.2. Les particularités du secteur sauvegardé de Beaucaire p. 60
3.3. Un parc de logements locatifs aidés qui ne répond pas à la demande p. 68
3.4. Une demande locative sociale locale de jeunes couples avec enfants p. 741

CHAPITRE 4 : Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix p. 81

4.1. Une construction neuve insuffisante, dominée par la maison individuelle p. 82
4.2. Des niveaux de prix inférieurs au Sud du Gard mais une hausse plus forte p. 92
4.3. Un marché inaccessible pour une grande partie des ménages P. 100

CHAPITRE 5 : Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution p. 107

5.1. La diversité de situations des gens du voyage p. 108
5.2. Un vieillissement marqué de la population à partir de 2020 p. 112
5.3. Une offre spécifique satisfaisante pour les personnes à mobilité réduite p. 116

CHAPITRE 6 : L'habitat au cœur du développement durable p. 121

6.1. La consommation foncière depuis 2007 : un étalement urbain qui se poursuit p. 122
6.2.Des opérations récentes économes en foncier p. 126
6.3. La lutte contre la précarité énergétique : un territoire particulièrement concerné p. 128
6.4. Des paysages, une biodiversité et des risques naturels p. 130

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

introduction

Un cadre législatif et réglementaire en mutation

UNE PROFONDE CRISE DU LOGEMENT À L'ORIGINE D'UNE EFFERVESCENCE LÉGISLATIVE

La crise du logement qui touche le pays depuis les années 2000 s'exprime par :

- La précarisation d'un nombre croissant de ménages. Dans son rapport de février 2012 sur l'état du logement en France, la fondation Abbé Pierre a dénombré 3,6 millions de personnes non ou mal logées. Par ailleurs, 130 000 personnes sont en attente d'un logement social cette année. Le logement est devenu un facteur d'exclusion pour les pauvres et les précaires tandis que son coût dégrade fortement le pouvoir d'achat des classes moyennes. De manière générale, les logements construits ne répondent pas aux besoins et aux capacités financières des ménages français.

- Un déficit de l'offre et de la production de logements. Il manque au moins 800 000 logements en France selon le rapport Attali pour la libération de la croissance française qui préconise la construction de 500 000 logements par an dans les années à venir pour faire face aux besoins et rattraper le retard. Cet objectif, que se fixent les gouvernements successifs, n'est pas atteint.
Si plus de 425 000 logements ont été construits en 2007, la crise immobilière ne permet pas depuis de se rapprocher de cet objectif. 360 000 logements ont été construits en 2008, 325 000 en 2009, 305 000 en 2010 et 400 000 en 2011. Les perspectives sont moroses pour 2012 avec 350 000 logements projetés alors que les quatre premiers mois de l'année ont vu moins de 120 000 logements mis en chantier.

- Un développement de l'habitat dans les territoires généralement non maîtrisé, particulièrement consommateur de foncier et ne proposant qu'une faible mixité sociale. Ce développement ne permet pas de renforcer l'attractivité et d'améliorer le fonctionnement des régions et agglomérations, car il est le plus souvent déconnecté des politiques de développement économique et de déplacements.

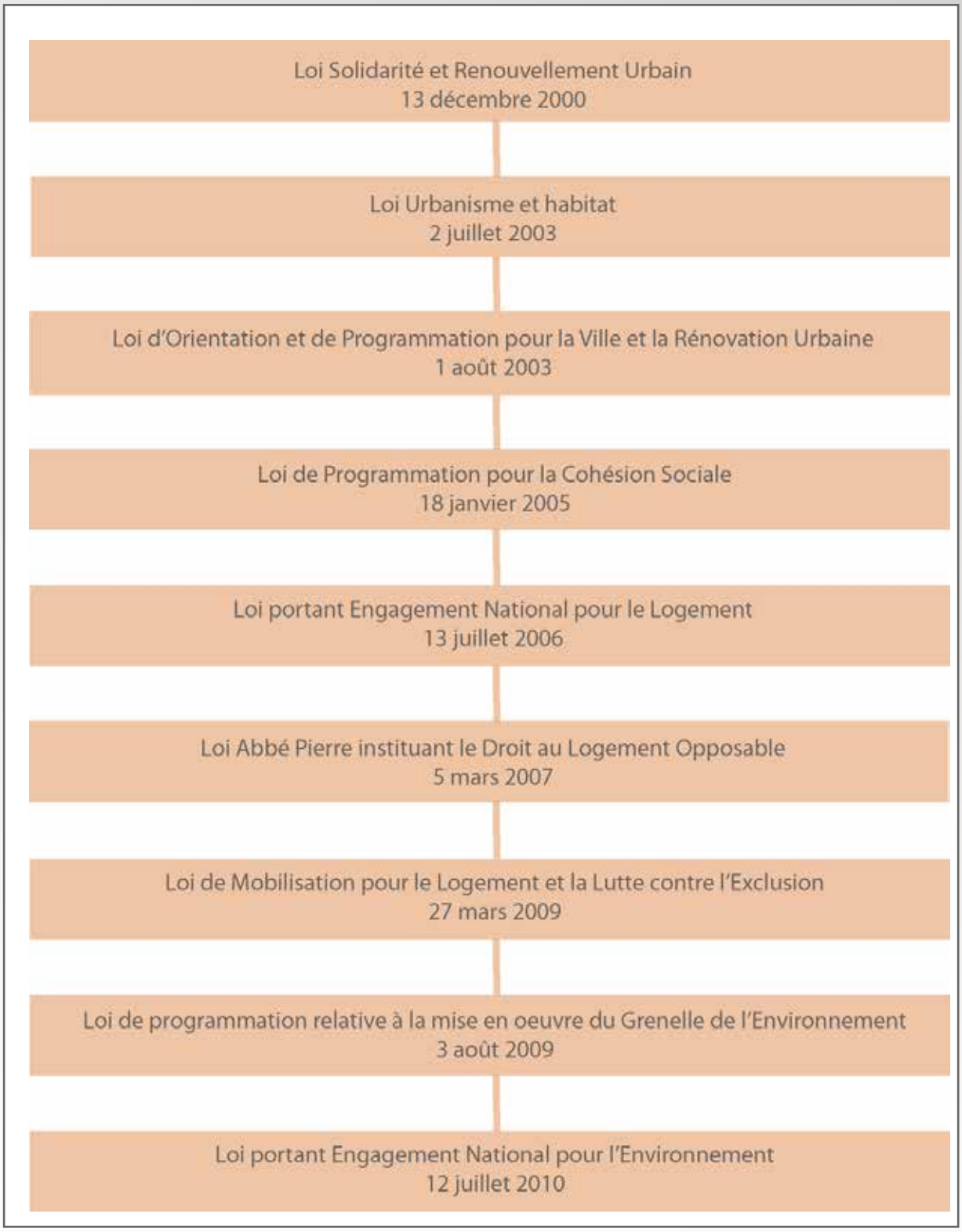
UNE ÉVOLUTION LÉGISLATIVE AUTOUR DE TROIS GRANDS AXES

Face à cette situation, une dizaine de lois portant plus ou moins directement sur le logement ont été votées depuis 2000. Elles apportent aux collectivités locales des outils et des moyens de mise en oeuvre nouveaux pour une politique de l'habitat plus forte.

Trois grands axes ont guidé cette véritable effervescence législative :
1. Accroître la production de logements et diversifier l'offre afin de mieux répondre aux besoins de la population, dans un objectif de mixité et de diversité sociale et urbaine.
2. Mieux intégrer la politique de l'habitat dans les politiques urbaines par une articulation plus forte entre habitat, déplacements, équipements, services et activités économiques.
3. Renforcer la gouvernance locale du logement.

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

L'effervescence législative en matière d'urbanisme, d'habitat et de logement depuis 2000



Sources : AUDRNA.

introduction

LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a modifié diverses dispositions relatives aux PLH. Elle fixe à 6 ans exactement leur durée. Elle précise leur contenu en introduisant l'obligation d'intégrer des principes visant à lutter contre l'étalement urbain, et en détaillant ce que contient le programme d'actions, par commune. Elle modifie les seuils de population au-delà desquels la réalisation d'un PLH est obligatoire.

Enfin, elle renforce le contrôle de l'Etat et l'avis du Comité Régional de l'Habitat (CRH) sur le contenu des PLH. En particulier, le PLH adopté ne devient exécutoire qu'après prise en compte des modifications demandées par le préfet.

LE CONTENU DU DIAGNOSTIC D'APRÈS L'ARTICLE R302-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'article R302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise le contenu du diagnostic du Programme Local de l'Habitat. Cet article a été modifié le 30 décembre 2009 par le décret d'application n°2009-1679 de la loi de Mobilisation et de Lutte contre l'Exclusion :

« Le diagnostic comprend :

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

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

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

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

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

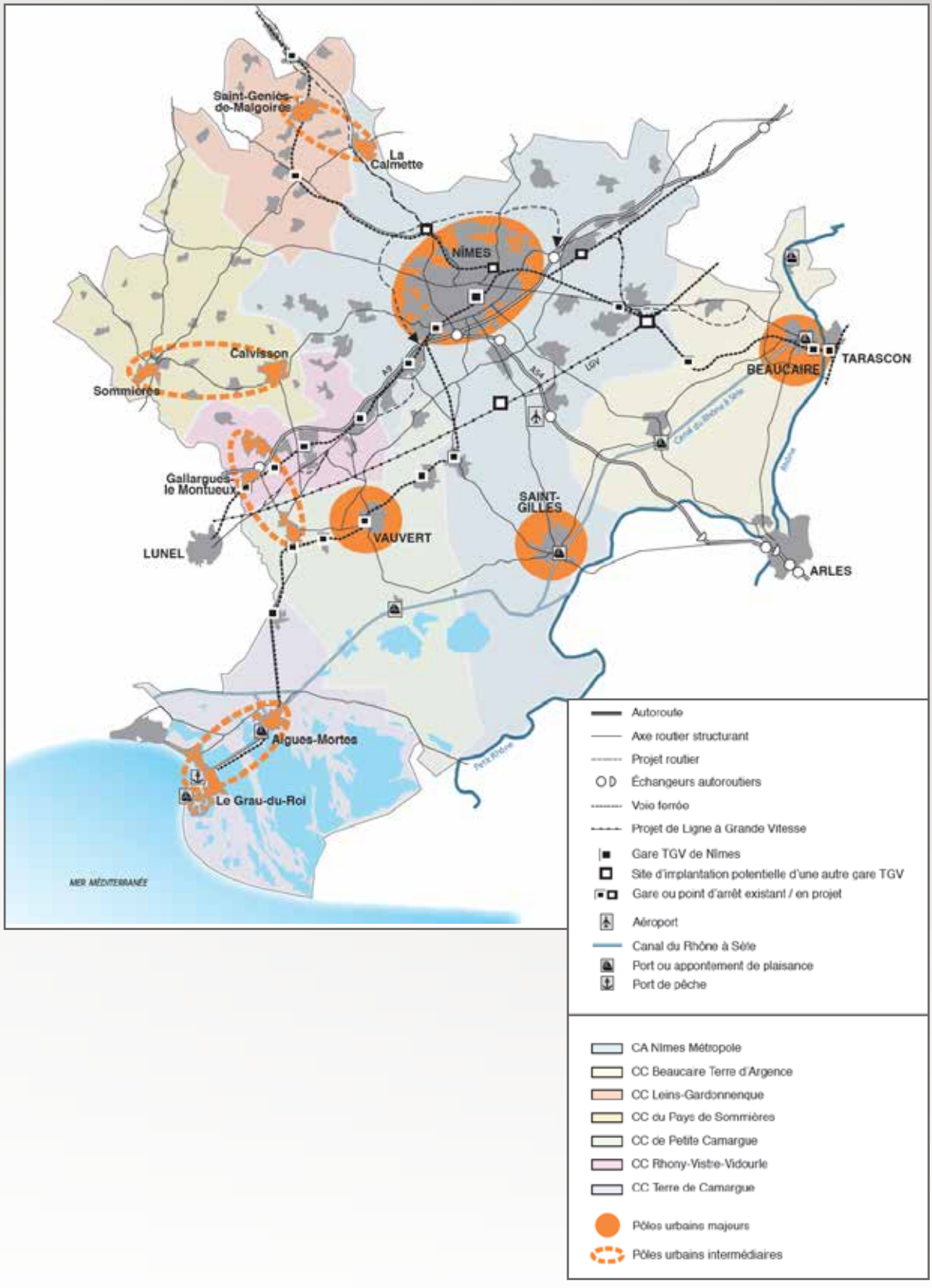
- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.»

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

Conforter l'armature urbaine existante



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales.

introduction

Le SCoT Sud Gard : des objectifs à intégrer en matière d'habitat

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE A PRENDRE EN COMPTE

Le PLH 2014-2019 de Beaucaire Terre d'Argence sera compatible avec le SCoT du Sud du Gard actuellement opposable. Toutefois, il s'agit également d'anticiper les futurs objectifs de la révision à venir du SCoT Sud du Gard. Le PLH 2014-2019 s'inscrit en effet dans une période de transition entre le SCoT actuel, opposable jusqu'à fin 2015 a minima et le futur SCoT qui entrera en vigueur ensuite.

Par ailleurs, le projet de PLH prendra en compte les difficultés de mise en oeuvre de certaines orientations du SCoT et des éléments nouveaux tels que les PPRI récemment approuvés de 4 communes du territoire.

LE P.A.D.D. DU SCOT : LE PROJET DE TERRITOIRE DU SUD DU GARD À L'HORIZON 2015

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard a été approuvé par délibération du Conseil Syndical le 07 juin 2007. Ce projet est la volonté politique d'organiser et de hiérarchiser le territoire du Sud du Gard à l'horizon 2015 pour permettre un développement socialement et économiquement durable, respectueux de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Sud du Gard prévoit 390 000 habitants en 2015 nécessitant la réalisation de 27 200 logements dont 5 400 logements sociaux, impliquant l'urbanisation de 700 à 1 000 hectares sur 10 ans.
Il est organisé autour de 3 grands axes qui impactent plus ou moins directement la politique du logement à mener dans la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence.

ORIENTATION 1 – ORGANISER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

«Il s'agit de s'entendre pour une répartition spatiale équilibrée des fonctions et d'optimiser les infrastructures existantes et leur fonctionnement. L'organisation à venir prendra donc appui sur l'armature urbaine existante et les infrastructures actuelles et en projet.»[1]

Ainsi, autour de la ville centre de Nîmes, Beaucaire est identifié comme un pôle urbain majeur appelé à remplir toutes les fonctions urbaines, économiques, commerciales et d'équipements d'une ville et d'un bassin d'au moins 15 000 habitants.

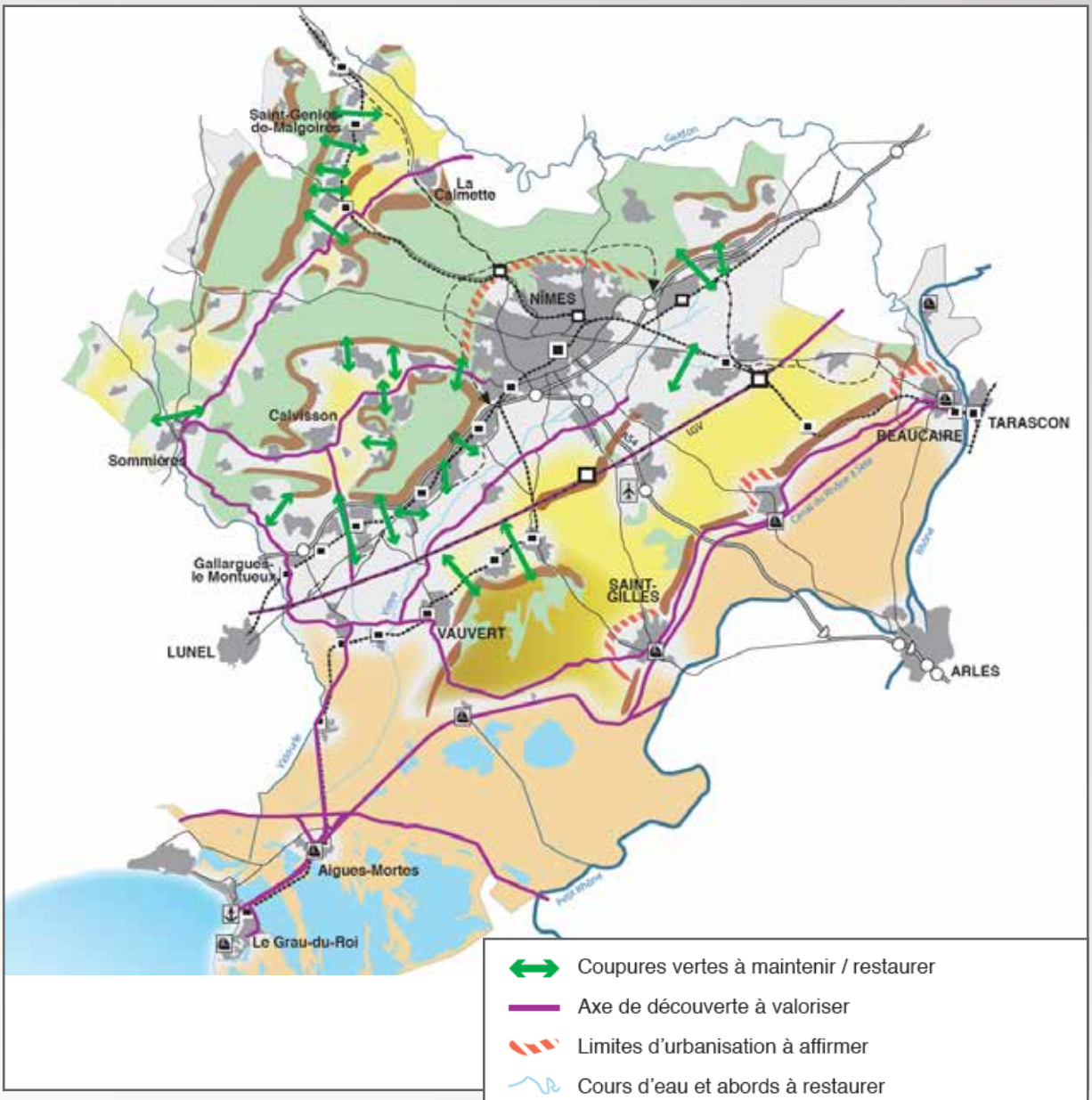
L'objectif est d'appuyer le développement urbain autour des infrastructures de transport et de déplacement. Il s'agit de favoriser l'urbanisation autour des pôles d'échanges (gares, parcs-relais...), de mobiliser les gares existantes, comme celle de Beaucaire.

Le SCoT promeut également la ville des courtes distances qui passe par une meilleure articulation emplois/habitat/services et par une reconquête des centres anciens afin de limiter le recours à la voiture et de diminuer les déplacements.

1. Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard.

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

Respecter les éléments remarquables du paysage



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales.

Le SCoT Sud Gard : des objectifs à intégrer en matière d'habitat

En matière de politique d'habitat et de logement cela signifie :
- de mener des projets de réhabilitation dans les parties les plus denses des communes,
- de protéger les ressources foncières en limitant l'extension urbaine ou en la conditionnant à des densités plus fortes,
- d'offrir des logements adaptés à tous, notamment des populations vieillissantes et peu mobiles,
- et de rapprocher spatialement, ou via un réseau de transports collectifs ou alternatif à la voiture individuelle : l'habitat, les zones d'emplois, les grands équipements et services.

ORIENTATION 2 – VALORISER LES RESSOURCES PROPRES AU TERRITOIRE

«L'attractivité du Sud du Gard repose sur la reconnaissance unanime d'un environnement de qualité fondé sur un climat favorisé et des paysages exceptionnels et diversifiés. La préservation et la valorisation des atouts du cadre de vie constituent donc un des enjeux majeurs pour le Sud du Gard s'inscrivant dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.»[1]

L'objectif majeur poursuivi est de lutter contre une consommation excessive d'espaces et de maintenir le milieu urbain et le milieu rural dans leurs fonctions et leurs limites respectives. Ce qui signifie, en matière d'habitat et de logement, de :
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- Privilégier le renouvellement des espaces urbanisés et l'utilisation des réserves foncières dans le tissu urbain existant : enclaves non bâties, friches urbaines, reconstruction d'îlots urbains vétustes...
- Poser les limites de l'urbanisation, à partir des contours identitaires des villes et villages (circulades, promontoires, relief...).

ORIENTATION 3 – CRÉER DES SOLIDARITÉS À L'ÉCHELLE DU SUD DU GARD ET AU-DELÀ

«Soumis à une forte croissance démographique depuis plus de 10 ans, le Sud du Gard connaît une pression foncière importante, renforcée par la prise en compte de l'aléa hydraulique. Il convient de corriger les inégalités territoriales et d'anticiper sur l'évolution des besoins autour desquels l'ensemble des acteurs devra être mobilisé, notamment financièrement.»

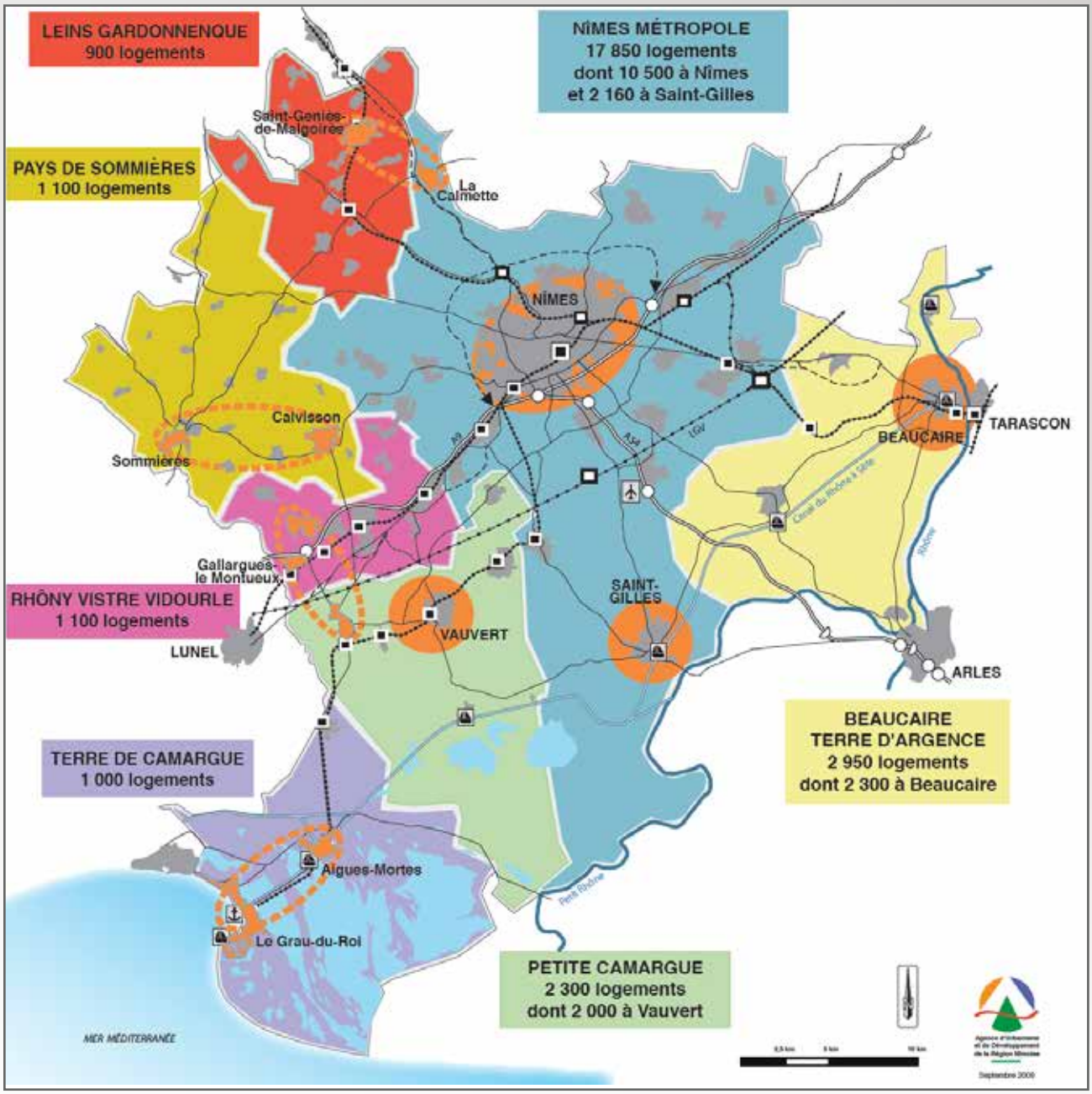
Face à la pression qui s'exerce sur le territoire et pour répondre aux difficultés croissantes que rencontrent les populations locales en matière de logement, le SCoT préconise l'articulation entre politiques de l'habitat et politiques foncières.

Les objectifs sont d'identifier et de réserver les espaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements et d'assurer une offre diversifiée dans sa forme, sa nature et sa typologie afin d'adapter le parc à toutes les catégories de population.

Particulièrement concerné par la problématique hydraulique, le Sud du Gard doit être force de proposition et devenir un territoire référent dans ce domaine. Il s'agit de valoriser les espaces concernés par le développement d'usages compatibles lorsque cela est possible, d'informer largement la population sur le risque, de mettre en oeuvre une démarche de solidarités géographiques et financières entre les communes.

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

Développer l'offre de logements à l'horizon 2015



Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales.

introduction

Le SCoT Sud Gard : des objectifs à intégrer en matière d'habitat

Le Document d'Orientations Générales du SCoT : des prescriptions à respecter dans le PLH

Le Document d'Orientations Générales, qui est directement opposable aux documents d'urbanisme tels que les PLH et les PLU qui doivent lui être compatibles, a retranscrit les 3 grandes orientations du PADD en objectifs chiffrés et concrets à respecter dans la politique de l'habitat et du logement des territoires qui le composent, dont Beaucaire Terre d'Argence.

1. ORGANISER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Beaucaire, pôle urbain majeur à l'échelle du Sud du département, est encouragé à renforcer sa croissance démographique pour la porter entre 25 et 35% en dix ans.
Cette fourchette est de 8 à 12% dans les autres communes de la Terre d'Argence, qui ne disposent pas d'une gare.

En terme d'offre de résidences principales, l'objectif est de produire 2 950 logements supplémentaires en dix ans, dont 2 300 à Beaucaire, soit 78% des nouveaux logements dans le pôle majeur du territoire.

2. VALORISER LES RESSOURCES PROPRES AU TERRITOIRE

Afin de valoriser les ressources propres au territoire, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes s'attacheront dans la mesure du possible à répondre aux besoins en logements évoqués ci-dessus et calibreront les extensions urbaines en respectant les deux critères suivants :
- les besoins en construction pour l'habitat seront satisfaits à hauteur de 33% par le biais du réinvestissement urbain, dans les zones urbaines.
- les surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation (66% des besoins) seront calibrées sur une base de l'ordre de 20 logements à l'hectare en moyenne (hors équipements, parc et places publiques répondant aux besoins de la population communale), les opérations étant libres de leur densité.

3. CRÉER DES SOLIDARITÉS À L'ÉCHELLE DU SUD DU GARD ET AU-DELÀ

Le SCoT impose la production d'une offre de logements adaptée aux revenus des ménages, à la structure par âge de la population et de son évolution prévisible, et qui apporte une réponse aux besoins peu ou mal couverts aujourd'hui (étudiants, jeunes en décohabitation, personnes à mobilité réduite notamment).

Pour cela, les PLH et PLU préconiseront les objectifs quantitatif et qualitatif du SCoT par :
- des capacités suffisantes et proportionnées en matière de droit à construire (en renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation).
- une incitation à diversifier le parc de logements dans les communes et les quartiers par l'établissement de règles visant à mêler dans les programmes accession à la propriété et locatif dont social et proposer des tailles de logements variées.
- le recours aux procédures visant à maîtriser le foncier afin de contenir l'accroissement des prix (ZAD et ZAC par exemple), à produire des logements aidés (droit de préemption, emplacements réservés...), et à garantir une mixité dans les programmes.

Introduction : le contexte et le cadre d'élaboration du PLH Beaucaire Terre d'Argence

Articuler développement urbain et transports

Sources : S.C.O.T. du Sud du Gard - Document d'orientations générales

introduction

Le SCoT Sud Gard : des objectifs à intégrer en matière d'habitat

Afin d'assurer l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux, l'objectif à atteindre serait de tendre vers une capacité de 5 400 logements aidés supplémentaires à horizon 2015 sur l'ensemble du Sud du Gard (hors rénovation urbaine), soit environ 20% des objectifs de production nouvelle de logements. Ce qui implique 295 logements sociaux nouveaux en 10 ans dans la Communauté de communes, dont 230 à Beaucaire.

Les communes non concernées par le seuil réglementaire des 20%, énoncé à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, à savoir l'ensemble des communes de Beaucaire Terre d'Argence, s'efforceront d'accompagner cet objectif en fonction d'une part de leur capacité et niveau d'accueil existant et d'autre part de leurs moyens de production.

Enfin, le SCoT précise que :

«Les PLH déclineront ces objectifs par commune en veillant à ne pas concentrer les logements aidés dans les mêmes quartiers et en tenant compte de leur degré d'équipements et de leur desserte en transport collectif, l'objectif étant de faciliter l'accès de ces équipements aux personnes disposant de revenus modestes. Les PLH veilleront à mobiliser tous les outils destinés à accroître le parc conventionné et notamment les dispositifs visant à améliorer l'habitat privé existant.[...] Enfin, le SCoT vise à promouvoir des formes d'habitat moins consommatrices d'espace, respectueuses du cadre de vie et économes en énergies.

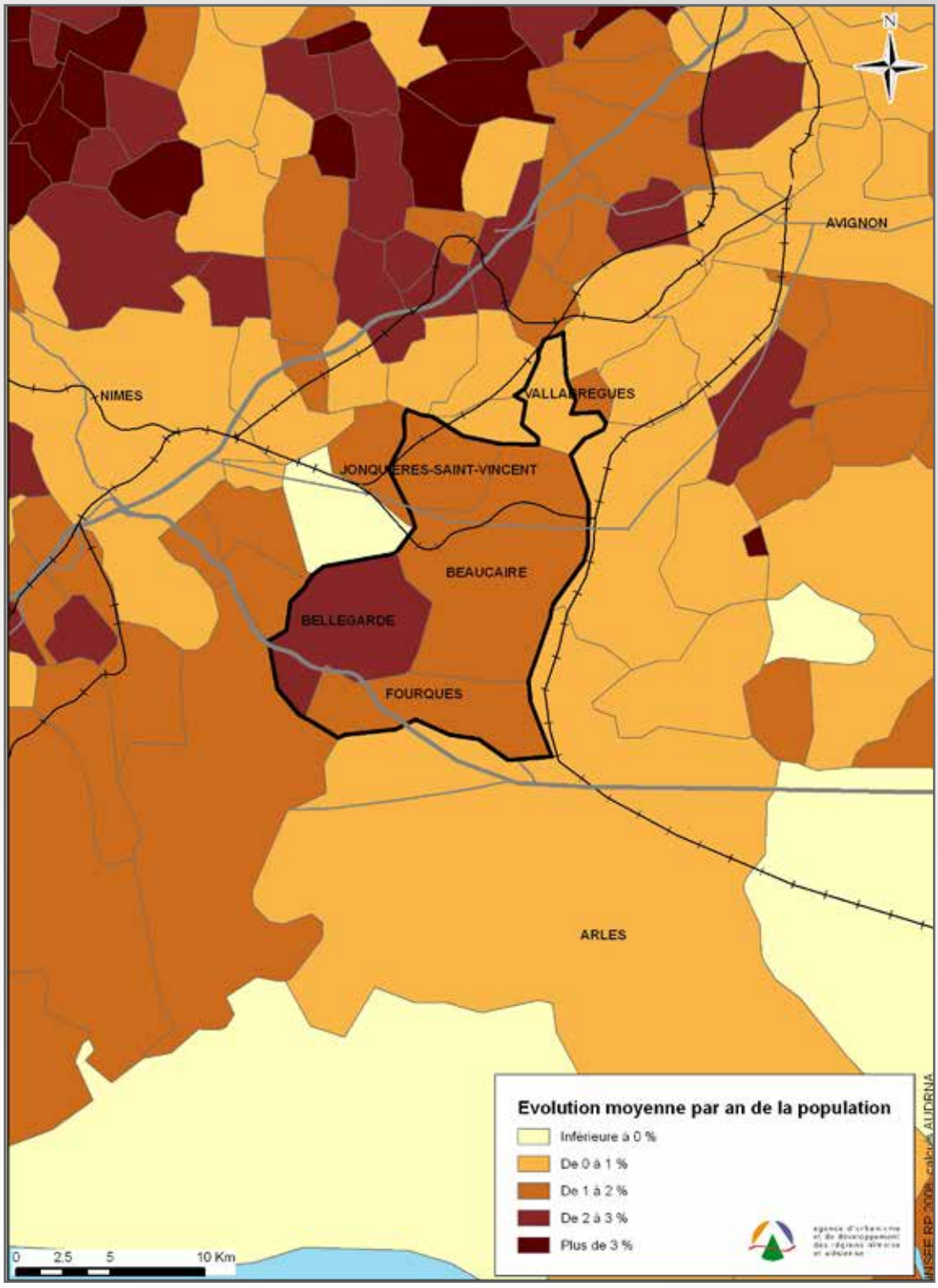
Les documents d'urbanisme, les opérations d'aménagement et les PLH s'attacheront :
- d'une part, à renouveler et moderniser le parc en secteurs urbanisés en tenant compte de la nécessité d'améliorer le confort et la qualité thermique des logements;
- d'autre part, à produire un habitat plus dense et diversifié, à charges maîtrisées : maisons de ville et de village, maisons jumelées, logements individuels superposés, petits collectifs, etc.»

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter :

de nouveaux besoins en logements

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Taux de variation annuel moyen de la population entre 1999 et 2008



Sources : Insee RP 1999 et RP 2008, exploitation principale, calculs AURDNA.

Une croissance démographique forte, portée par le solde migratoire

Un territoire particulièrement attractif qui bénéficie de sa situation géographique

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PARTICULIÈREMENT FORTE

La Communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence s'inscrit dans un environnement gardois et méditeranéen particulièrement attractif. Entre 1999 et 2008, la croissance démographique a été plus forte qu'en moyenne départementale avec un taux de variation annuel moyen de 1,55% dans la Terre d'Argence contre 1,21% dans le Gard. Cette croissance s'est élevée à 1,35% dans le Sud du Gard.

Entre 1999 et 2008, la population a augmenté de 3 700 personnes, soit une hausse de près de 15% de la population en 9 ans. Ce rythme place la dynamique démographique de la Terre d'Argence entre les territoires périurbains et ruraux gardois de Leins-Gardonnenque et du Pays de Sommières (3% par an) et les territoires voisins du delta et de la vallée du Rhône, en croissance moins forte, tels que la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue (+0,4% par an) ou encore la Communauté de communes Rhône Alpilles Durance (+1,2% par an).
A une échelle plus fine, Tarascon a connu durant cette période un taux de croissance deux fois moindre que celui de Beaucaire avec 0,6 % par an.

Cette dynamique a un impact sur les besoins en logements, d'autant que, depuis 2007, le SCoT du Sud du Gard préconise, à titre indicatif, une croissance démographique située autour de 3% par an à Beaucaire et entre 0,75 et 1,15% par an dans les autres communes de la Terre d'Argence.

Si les cinq communes du territoire connaissent une croissance de leur population, plus des trois-quarts des nouveaux habitants vivent à Bellegarde (37%) et Beaucaire (43%).
La commune de Vallabrègues, malgré les contraintes fortes liées au risque inondation, a un taux de croissance annuel moyen de 0,9 %. Beaucaire, Jonquières-Saint-Vincent et Fourques connaissent une dynamique comparable, avec un taux de croissance démographique situé entre 1,2 et 1,4 % par an.
La commune de Bellegarde a connu un rythme de croissance de plus de 2,6 % par an. Cette croissance particulièrement forte est liée à un développement urbain important ces dernières années, qui a pris essentiellement la forme de lotissements.

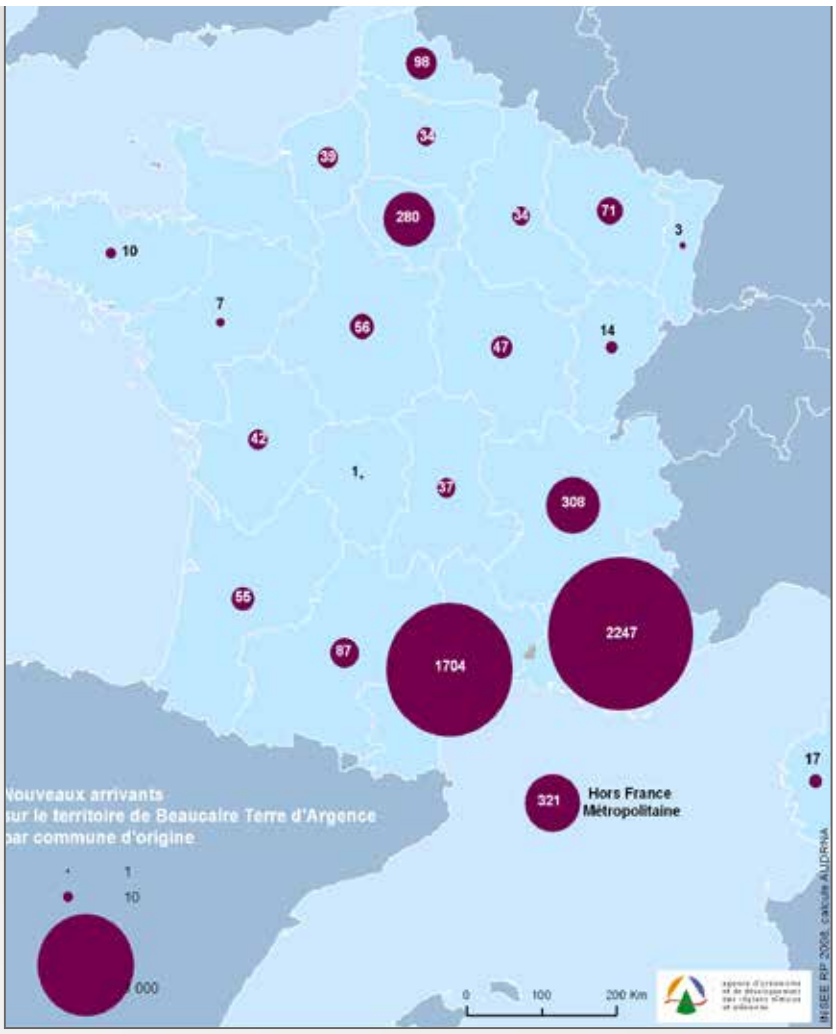
LE SOLDE MIGRATOIRE ALIMENTE 70% DE LA HAUSSE DE LA POPULAITON

La Terre d'Argence, par sa structure démographique et sa jeunesse, se caractérise par un solde naturel important.
Toutefois, depuis 1999, l'excédent des arrivées sur les départs explique 70% de la croissance démographique. Il est symbolique de constater que Beaucaire est passé d'un solde migratoire légèrement déficitaire dans les années 90 à un excédent de plus de 1 200 habitants en 9 ans, qui explique 72% de la hausse de sa population entre 1999 et 2008.

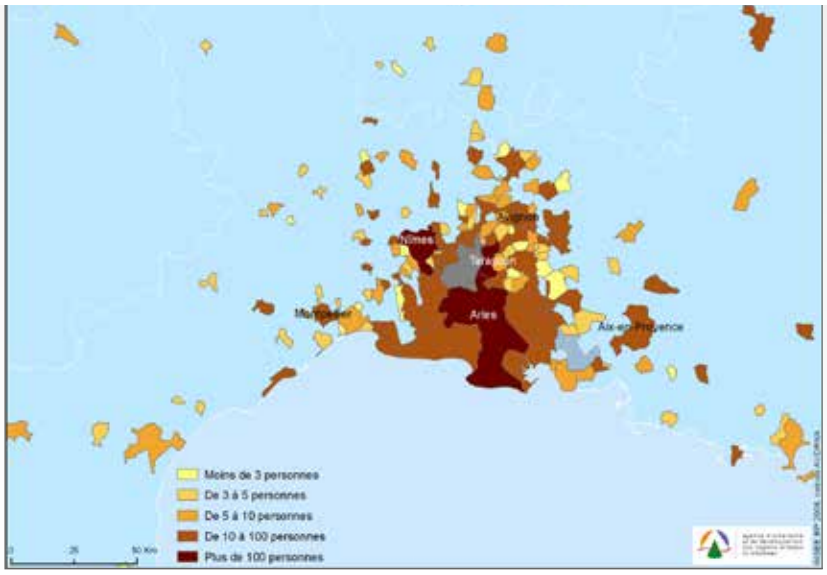
C'est à Jonquières (57%) et à Vallabrègues (45%) que le solde naturel représente la part la plus importante de la hausse de la population. Cette part est de l'ordre de 25% dans les autres communes.
Cet élément a des incidences sur la nature des besoins en logements tels que nous le verrons plus en avant.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Origine géographique des personnes arrivées dans la Terre d'Argence entre 2003 et 2008



Flux migratoires entrants à l'échelle locale, entre 2003 et 2008



Sources : Insee RP 2008, fichier MRE - exploitation complémentaire, calculs AURDNA.

Une croissance démographique forte, portée par le solde migratoire

Des nouveaux entrants jeunes, actifs et venus de territoires voisins

DES FLUX IMPORTANTS, UN APPORT DE JEUNES ACTIFS DIPLÔMÉS

En 2008, près d'un quart des habitants de la Terre d'Argence n'y résidait pas 5 ans auparavant, soit plus de 6 000 personnes. Ce taux de nouveaux arrivants, comparable à celui du Gard, témoigne de l'importance du phénomène migratoire qui explique la grande majorité de la hausse de la population observée dans les années 2000.

Contrairement aux idées reçues, ces nouveaux habitants ne sont pas des retraités venus s'installer sous le soleil de la Méditerranée, bien au contraire. Les mobilités résidentielles, dans la région comme ailleurs, sont en grande majorité des mobilités liées à l'emploi.

Les flux entrants permettent de renforcer la part d'actifs dans la Communauté de communes, participant à la hausse du revenu médian de la population. Ainsi, tandis que 23% des résidants sont retraités et 32% sans profession, les nouveaux entrants ne sont des retraités que dans 9% des cas et sans profession pour 29% d'entre eux.

Près des deux-tiers des nouveaux entrants sont des actifs. Ils sont généralement plus qualifiés que les résidants, puisqu'on compte 17% de professions intermédiaires (métiers de l'éducation, de la santé, techniciens, personnels administratifs et bancaires) et 7% de cadres et professions intellectuelles supérieures, pour des taux respectifs de 9 et 3% dans la population résidente.

DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES DOMINÉES PAR LES ÉCHANGES AVEC LES ESPACES PROCHES

La grande majorité des nouveaux arrivants sur le territoire de Beaucaire Terre d'Argence provient des régions Provence Alpes Côte d'Azur (2 247 personnes, soit 41 % des entrants) et Languedoc-Roussillon (1 704 personnes, soit 31 %).

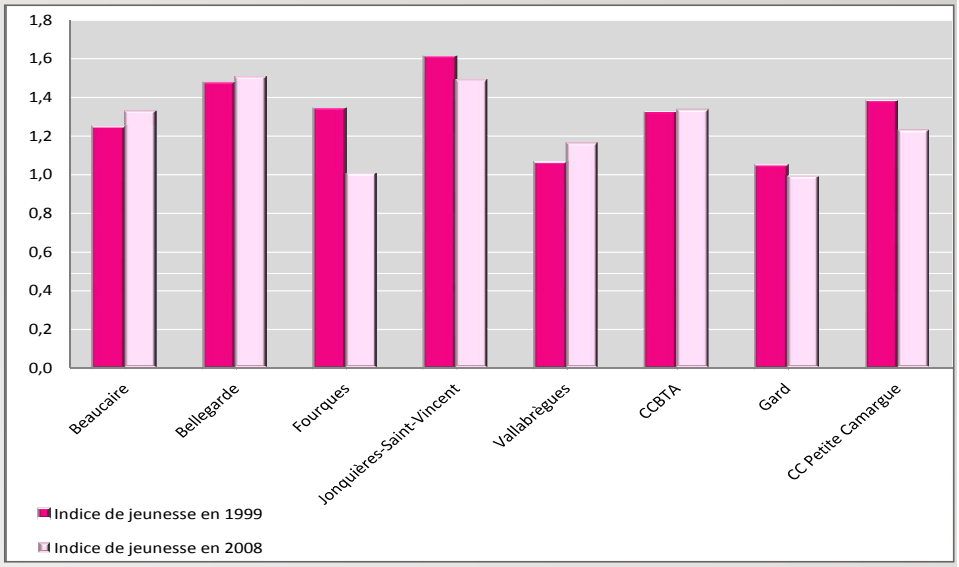
Particulièrement proches, Arles, Nîmes et Tarascon sont les communes d'origine de 29% des nouveaux entrants entre 2003 et 2008, soit 1 600 personnes. Il s'agit, pour la plupart, de personnes ayant trouvé un logement adapté à leurs besoins et à leur capacité financière. Les prix de marché étant plus élevés dans les pôles urbains voisins que dans la Terre d'Argence.
Une couronne se dessine autour du périmètre de la CC BTA, de l'étang de Berre à Nîmes et d'Orange à Arles, concentrant les flux entrants, avec des mouvements relativement importants depuis Comps, Saint-Gilles, Monfrin ou encore Saint-Rémy de Provence, Marseille et Avignon.

Les flux entrants sont également significatifs depuis la région Rhône-Alpes (308 personnes), l'Ile de France (280 personnes), ainsi que les DOM-TOM et les pays étrangers (321 personnes). Ces trois espaces concentrent 16% des nouveaux entrants et la grande majorité des personnes extérieures à l'arc méditerranéen.

Enfin, les mouvements internes à la Communauté de communes sont assez faibles, ils représentent 366 personnes. Sans surprise, 30 % des mouvements sont en direction de Beaucaire et 29 % en direction de Bellegarde.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

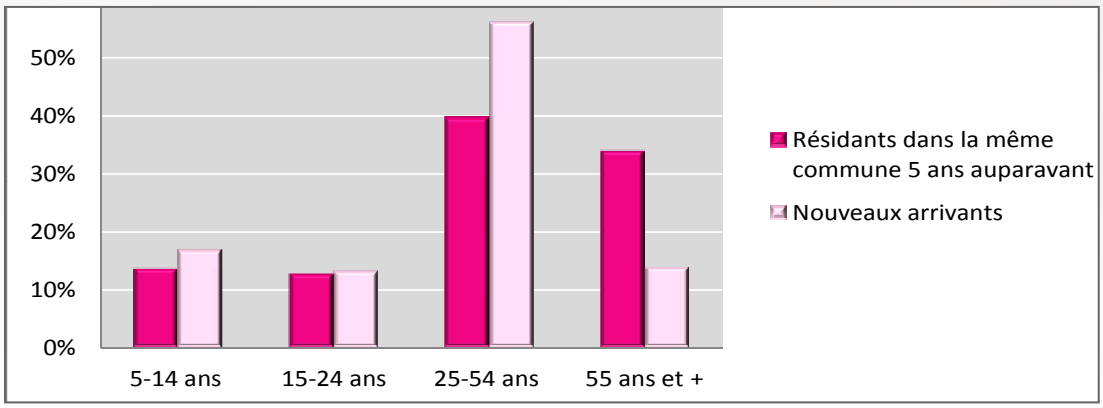
Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2008



Solde naturel et solde migratoire

	Solde naturel		Solde migratoire		Solde naturel		Solde migratoire	
	En 1999				En 2008			
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaucaire	435	119%	-68	-19%	492	28%	1246	72%
Bellegarde	189	45%	232	55%	309	25%	945	75%
Fourques	48	16%	245	84%	95	28%	249	72%
Jonquières-Saint-Vincent	155	32%	328	68%	169	57%	130	43%
Vallabrègues	0	0%	180	100%	46	45%	56	55%
CCBTA	827	47%	917	53%	1111	30%	2626	70%
Gard	9220	24%	28789	76%	13087	18%	58178	82%
CC Petite Camargue	720	47%	809	53%	945	34%	1807	66%

Comparaison de l'âge des nouveaux arrivants et de la population en place



Sources : Insee RGP99 et RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Une population jeune, pas impactée par le vieillissement

Deux constats majeurs : peu de personnes âgées, pas de vieillissement de la population

UNE POPULATION JEUNE AVEC UNE FAIBLE PART DE PERSONNES ÂGÉES

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans habitant un territoire. Il permet d'appréhender l'équilibre entre les générations. Beaucaire Terre d'Argence a un indice jeunesse de 1,33 en 2008, un chiffre supérieur à celui du Gard (0,99), ou encore de la Communauté de communes Petite Camargue (1,23), aux caractéristiques socio-démographiques comparables.

Cet indicateur témoigne d'une population jeune. Pour répondre aux besoins de cette partie de la population, un enjeu émerge en matière d'offre locative privée et de primo-accession à la propriété. Cette jeunesse est particulièrement présente à Bellegarde (1,51), Jonquières-Saint-Vincent (1,49) et Beaucaire (1,33). Les communes de Fourques (1,01) et de Vallabrègues (1,16) se rapprochent des caractéristiques départementales.

Toutefois, si l'importance de l'indice jeunesse de la Terre d'Argence s'explique en partie par une proportion de jeunes légèrement supérieure à celle du Gard, elle est plutôt la résultante d'une part assez faible de personnes de plus de 60 ans (20% contre 23% dans le département).

UNE PYRAMIDE DES ÂGES STABLE

Le phénomène le plus remarquable est la stabilité de l'indice jeunesse dans la Terre d'Argence (1,32 en 1999), dans un contexte départemental et national de vieillissement de la population. A titre de comparaison, la Petite Camargue a vu son indice jeunesse passer de 1,38 à 1,23 entre 1999 et 2008.

Cette évolution atypique s'explique par deux phénomènes :

- Un solde migratoire qui porte 70% de la croissance démographique et rajeunit la population à travers l'arrivée de personnes plus jeunes que les résidants. Puisque si 34% des personnes qui habitaient dans la Communauté de communes 5 ans auparavant sont âgées de 55 ans et plus, ce n'est le cas que de 14% des nouveaux entrants. Les jeunes couples avec enfants représentent la part la plus importante des personnes qui se sont installées sur le territoire entre 2003 et 2008.
Mais le solde migratoire peut également participer au vieillissement, comme cela a été le cas à Fourques entre 1999 et 2008 avec un indice jeunesse qui est passé de 1,34 à 1,01 malgré une croissance démographique liée à 72% au solde migratoire. La nature des logements construits et les prix de marché jouent alors un rôle majeur.

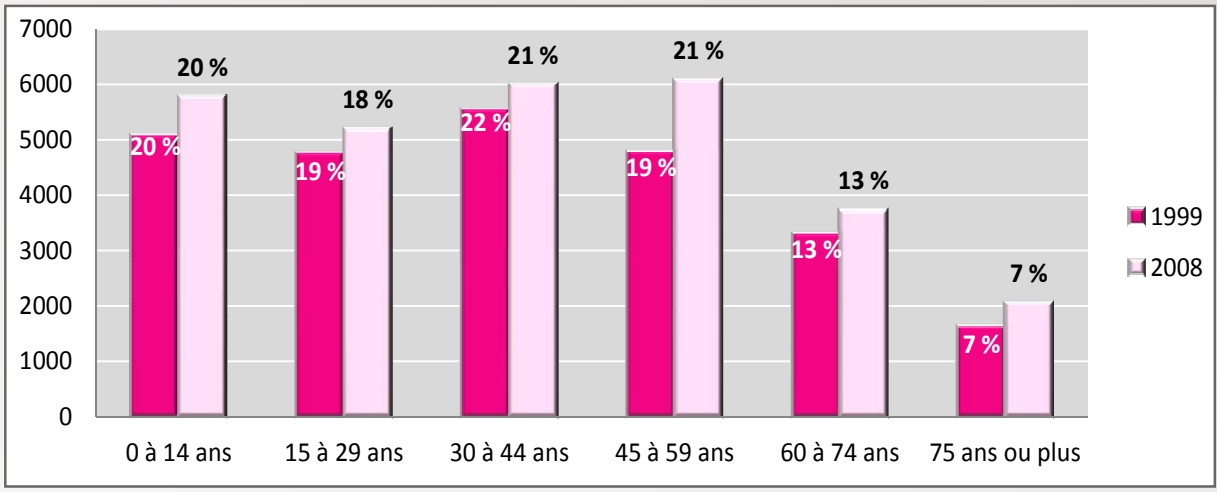
- Un taux de natalité élevé (13,7‰ contre 11,9‰ dans le Gard) et un solde naturel important (+0,5% par an contre +0,2% dans le Gard) liés à une forte proportion de jeunes adultes (15-44 ans), qui entraîne un renouvellement des générations. A Vallabrègues, où 45% de la croissance démographique est liée au solde naturel, l'indice jeunesse est passé de 1,06 à 1,16.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

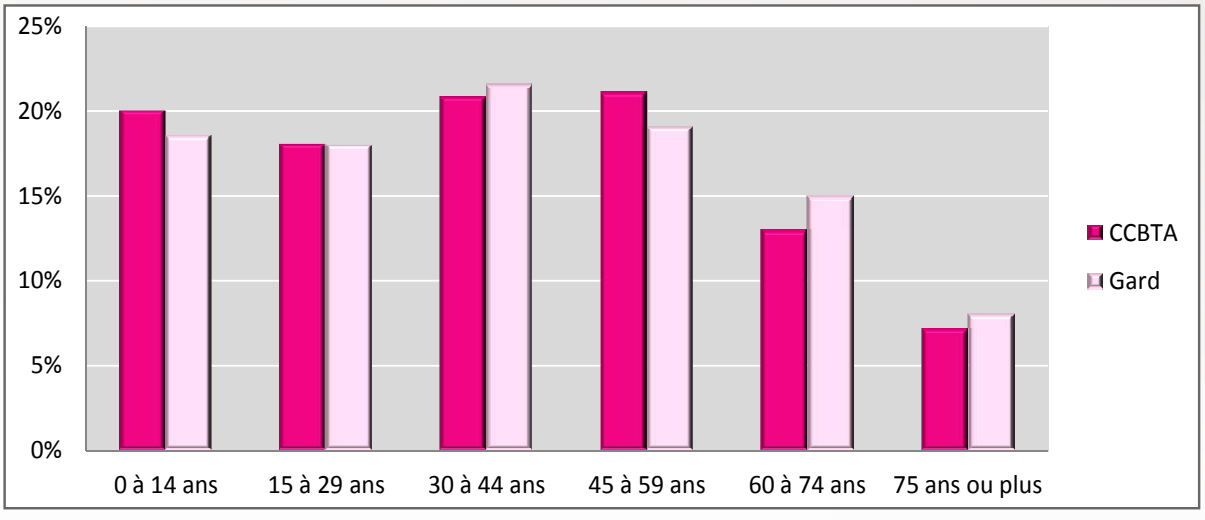
Croissance de la population entre 1999 et 2008

	Population en 2008	Population en 1999	Taux de variation annuel
France	*63 961 859*	*60 151 239*	0,7%
Gard	*694 323*	*623 058*	1,2%
Scot Sud Gard	*355 094*	*314 716*	1,4%
CCBTA	*28 916*	*25 179*	1,5%
Beaucaire	15505	13767	1,3%
Bellegarde	6183	4929	2,6%
Fourques	2888	2544	1,4%
Jonquières-Saint-Vincent	3042	2743	1,2%
Vallabrègues	1298	1196	0,9%

Evolution de la structure de la population de la Terre d'Argence entre 1999 et 2008



Structure par âge de la population du Gard et de la Terre d'Argence en 2008



Sources : Insee RGP99 et RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Une population jeune, pas impactée par le vieillissement

Un vieillissement qui devrait prendre de l'ampleur et s'accélérer à partir de 2020

Par ses formes urbaines, sa typologie et la nature de ses produits (locatif/accession), la production de logements a un impact sur l'évolution socio-démographique d'un territoire et participe ainsi à son rajeunissement ou à son vieillissement. L'enjeu qui émerge dans la Terre d'Argence est la prise en compte de la forte proportion de jeunes présents sur le territoire.

Toutefois, le phénomène de vieillissement est à anticiper compte tenu des enjeux qu'il implique en matière d'adaptation des logements, ou encore d'offre en structures adaptées, et plus généralement d'aménagement urbain.

UNE ARRIVÉE MASSIVE AUX AGES DE LA RETRAITE DES GÉNÉRATIONS DU BABY BOOM

Si l'indice de jeunesse et la pyramide des âges sont restées globalement stables dans la Terre d'Argence entre 1999 et 2008, quelques évolutions annoncent des tendances lourdes, amenées à s'amplifier d'ici une dizaine d'années. Il faut toutefois garder à l'esprit que toutes les catégories d'âge ont vu leur population augmenter durant la période.

Comme le laisse préjuger l'évolution de l'indice jeunesse, la part des moins de 30 ans est demeurée stable (38%) et son évolution a été comparable à celle de la population. Ce sont les 30/44 ans qui ont le moins progressé, voyant leur part passer de 22,1% de la population en 1999 à 20,8% en 2008.

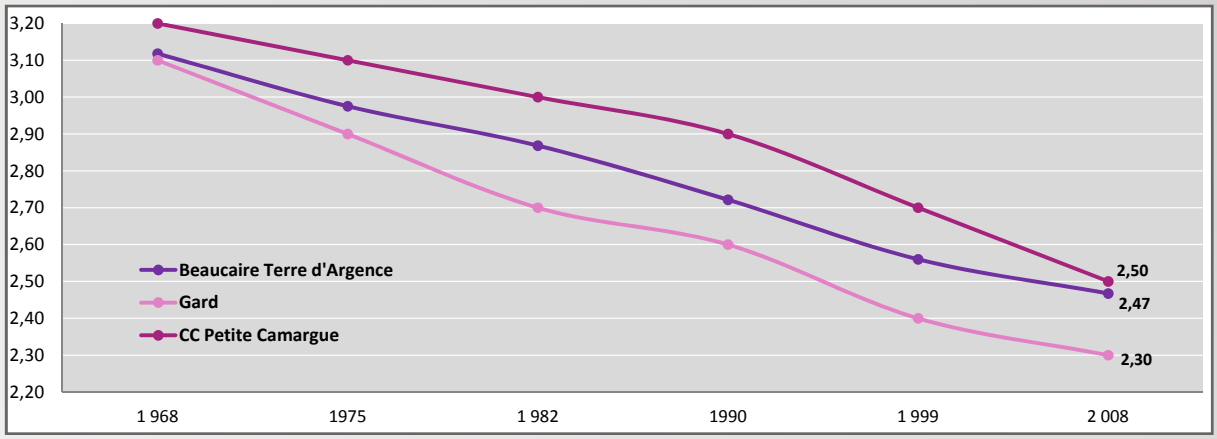
Sans surprise, c'est la génération du «baby boom», née entre 1945 et 1965, qui a massivement basculé de la tranche d'âge 30/44 ans à celle des 45/59 ans. Le nombre de 45/59 ans a augmenté de 27%, soit deux fois plus vite que l'ensemble de la population. En 2008, sur le territoire de la Communauté de communes, cette tranche d'âge est la plus importante (plus de 21% de la population), elle est d'ailleurs plus représentée que dans le département.

A l'horizon 2020 et pendant la durée du PLH, elle va arriver à l'âge de la retraite. A partir de 2020, elle va entrer progressivement dans la catégorie des plus de 75 ans et connaître des problématiques liées à la perte d'autonomie et à la dépendance.

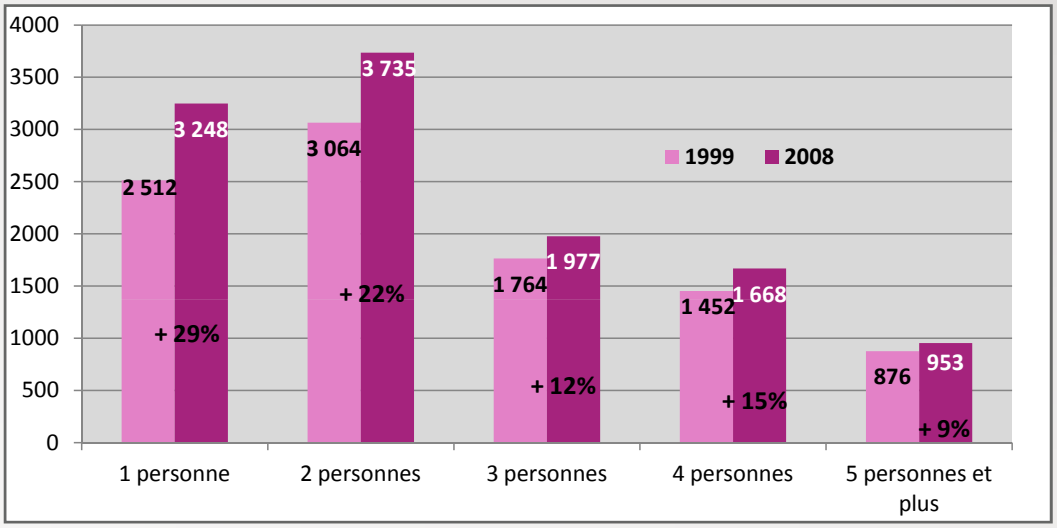
Il s'agit d'ores et déjà d'anticiper ce vieillissement en poursuivant les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de construction de structures d'hébergement collectives socialisantes, du type «maison en partage».
Car les enjeux sont déjà présents. Les plus de 75 ans ont connu la hausse la plus forte après celle des baby boomers entre 1999 et 2008 (+26%), avec près de 450 personnes supplémentaires en neuf ans.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

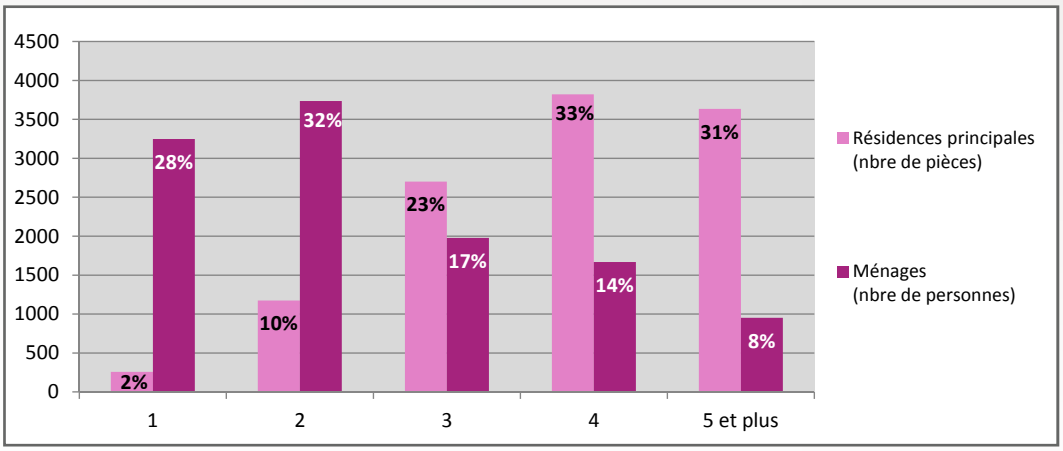
Evolution du nombre de personnes par ménage depuis 1968



Evolution de la répartition des ménages suivant leur taille entre 1999 et 2008



Analyse comparative du nombre de pièces par RP et de la taille des ménages en 2008



Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Des évolutions sociétales et de nouveaux modes d'habiter

Une baisse continue de la taille des ménages et une pression sur les P2 et P3

MOINS DE 2,5 PERSONNES PAR MÉNAGE ET 60% DE MÉNAGES D'UNE ET DEUX PERSONNES

La Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence compte 11 581 ménages en 2008. Dans les années 2000, la hausse du nombre de ménages est nettement supérieure à la hausse de la population (2% par an contre +1,5% annuel pour la population).
Cette évolution implique d'importants besoins en logements sur le territoire et s'explique par une baisse du nombre de personnes par ménage, observée dans Beaucaire Terre d'Argence comme dans le reste de la France.

En 2008, la Terre d'Argence compte en moyenne 2,47 personnes par ménage. Un chiffre quasiment identique à celui d'un territoire comme Petite Camargue, aux caractéristiques comparables, et légèrement supérieur à la moyenne gardoise (2,3). En 1968, ce chiffre était de 3,12.

Il est surprenant de constater que la ville centre, malgré un parc de logements plus diversifié, accueille des ménages dont la taille moyenne (2,44) est comparable à celle de la Communauté de communes. Cette particularité s'explique par le fait que les familles avec enfants sont plus nombreuses (14% contre 6 à 10% dans les autres communes) et plus grandes à Beaucaire (4,1 personnes par famille) que dans les autres communes de la Terre d'Argence (3,7 à Bellegarde par exemple).

UN BESOIN CROISSANT DE PETITS LOGEMENTS (P2, P3) DANS LES ANNÉES À VENIR

Cette baisse de la taille des ménages qui traduit, nous allons le voir, des évolutions de mode de vie, a des impacts sur la demande de logement.

Issu de la production d'une offre destinée ces dernières décennies aux familles travaillant à Beaucaire-Tarascon ou dans les pôles urbains voisins d'Avignon, d'Arles et de Nîmes, le parc de logements de la Terre d'Argence est composé aux deux-tiers (64%) de P4 et plus. Hors Beaucaire, les grands logements représentent les trois-quarts de l'offre (74%).

Or, plus de 60% des ménages du territoire sont constitués d'une ou deux personnes. Hormis les personnes âgées et les familles monoparentales aux revenus aisés, ces 7 000 ménages vont a priori se tourner vers des logements en P2 et P3. D'une part pour des raisons pratiques car ils n'ont pas besoin d'un logement plus grand, et d'autre part pour des raisons financières.
Mais les petits logements (studio à P3) ne constituent que 35% des résidences principales, soit un peu plus de 4 000 unités et 27% sans compter Beaucaire.

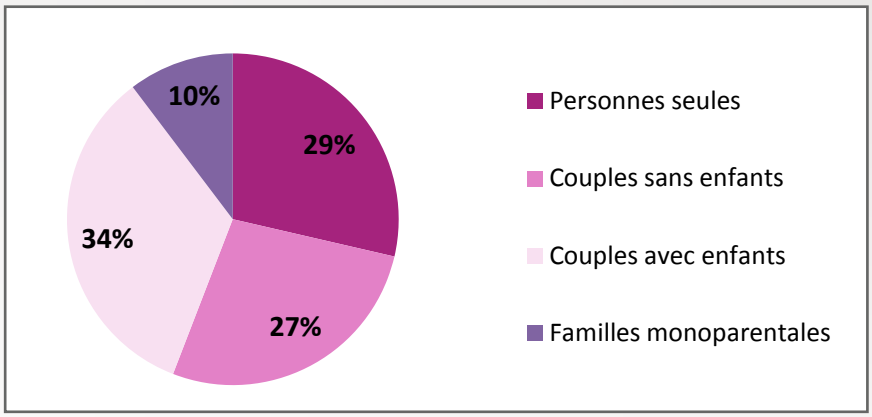
Face à cette tendance lourde de baisse de la taille des ménages qui devrait se poursuivre dans les décennies à venir, il sera nécessaire d'adapter la production de logements en diversifiant les formes urbaines et les typologies pour mieux répondre à une demande aujourd'hui bloquée à des étapes-clés du parcours résidentiel.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Evolution de la typologie des ménages entre 1999 et 2008

	Personnes seules				Couples sans enfants				Couples avec enfants				Familles monoparentales			
	1999		2008		1999		2008		1999		2008		1999		2008	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaucaire	1600	30%	1917	32%	1284	24%	1517	25%	1792	34%	1905	31%	612	12%	742	12%
Bellegarde	380	21%	585	25%	520	29%	658	28%	732	41%	928	39%	140	8%	191	8%
Fourques	200	21%	314	26%	300	31%	422	34%	400	42%	382	31%	60	6%	107	9%
Jonquières-Saint-Vincent	200	21%	271	24%	276	29%	350	30%	432	45%	448	39%	48	5%	79	7%
Vallabrègues	132	27%	161	30%	128	26%	149	28%	176	36%	177	33%	48	10%	52	10%
CCBTA	**2512**	**27%**	**3248**	**29%**	**2508**	**27%**	**3 095**	**27%**	**3532**	**37%**	**3 840**	**34%**	**908**	**10%**	**1 172**	**10%**
Gard	**75 475**	**30%**	**95842**	**33%**	**69 995**	**28%**	**84765**	**29%**	**81 142**	**32%**	**82251**	**28%**	**23 139**	**9%**	**28797**	**10%**
CC Petite Camargue	**1716**	**22%**	**2514**	**27%**	**2100**	**28%**	**2 794**	**30%**	**3088**	**40%**	**3 197**	**34%**	**724**	**9%**	**911**	**10%**

Typologie des ménages en 2008



Sources : Insee RGP 1999 et RP2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Des évolutions sociétales et de nouveaux modes d'habiter

Deux phénomènes majeurs : la hausse des personnes seules et des familles monoparentales

LA TERRE D'ARGENCE COMPTE UNE MAJORITÉ DE FAMILLES EN COUPLE

En 2008, la Terre d'Argence compte 61% de couples dont la majorité a au moins un enfant (34%). Un chiffre supérieur à la moyenne gardoise (57%) mais inférieur à un territoire comme celui de Petite Camargue (64%).

Le territoire est composé en majorité de familles dont les parents sont en couple mais il compte également une part importante de personnes seules et de familles monoparentales (respectivement 29 et 10% contre 27 et 10% en Petite Camargue), dont la répartition entre les communes n'est pas homogène.
Certaines communes comptent une large majorité de familles, du fait d'un parc majoritairement constitué de maisons individuelles en accession à la propriété. Ainsi, des communes comme Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent accueillent 67 et 69% de familles dont les parents sont en couple.

Compte tenu d'un parc de logements plus diversifié, avec notamment une offre locative et une offre en petits logements, Beaucaire compte 32% de personnes seules et 12% de familles monoparentales, soit 2 659 ménages. Si pour une grande partie de ces ménages, le choix de Beaucaire permet de se rapprocher des services et des équipements et de bénéficier d'un quotidien facilité, des ménages subissent le manque de logements adaptés à leurs besoins dans les autres communes de la Terre d'Argence.

PLUS DE LA MOITIÉ DES NOUVEAUX MÉNAGES SONT DES PERSONNES SEULES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES

Entre 1999 et 2008, le nombre de personnes seules est passé de 2 512 à 3 248, soit une hausse de 736 personnes. Le nombre de familles monoparentales s'est accru de 264 ménages pour représenter près de 1 200 familles en 2008.

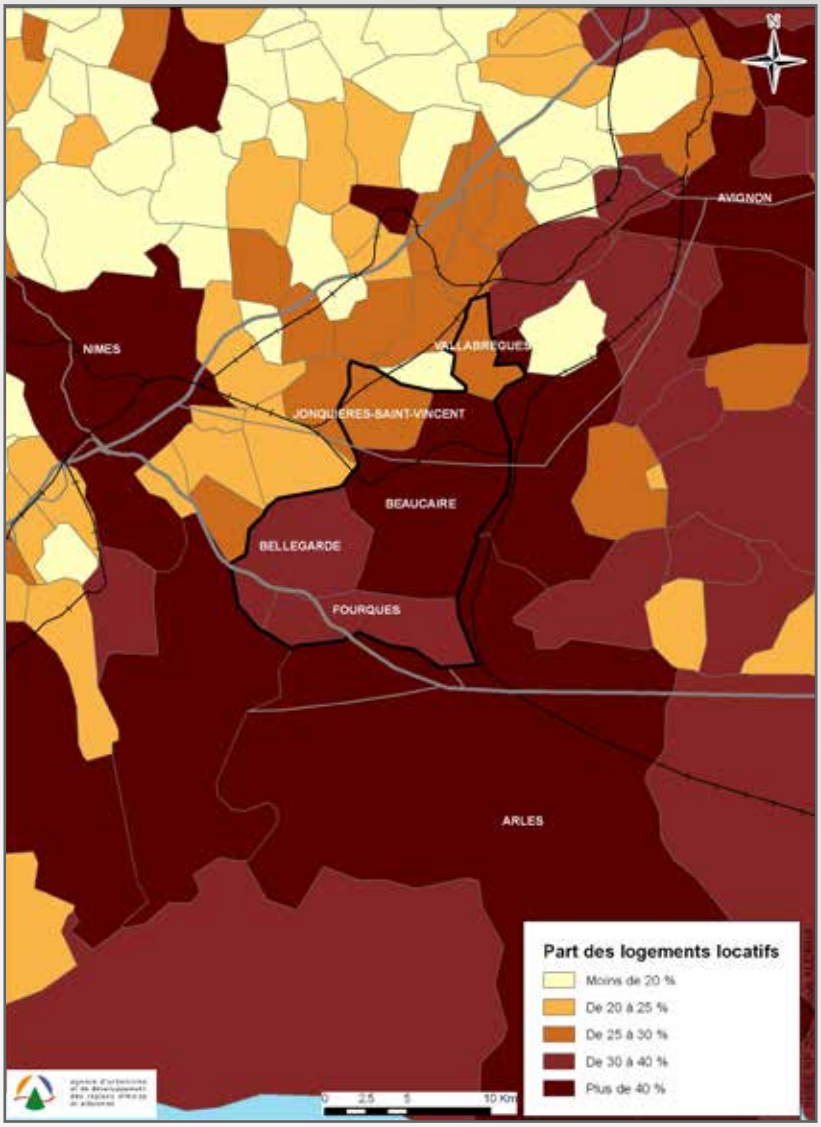
Ainsi, les personnes seules et les familles monoparentales représentent 53% de la hausse des ménages ces dernières années alors qu'elles représentent 43% de l'ensemble des ménages en 2008.
Ces évolutions, qui expliquent la baisse de la taille des ménages, sont le reflet de nouveaux modes de vie qui transforment le rapport au logement. Elles sont la conséquence de deux phénomènes principaux.

D'une part, le vieillissement de la population.
L'augmentation de l'espérance de vie accroît le nombre de personnes de plus de 75 ans et donc les personnes seules, le plus souvent en situation de veuvage. Par ailleurs, les enfants des baby-boomers quittent le noyau familial en grand nombre depuis le début des années 2000 et ce phénomène devrait se poursuivre au moins jusqu'en 2020. Or, si les jeunes quittent leurs parents à un âge guère plus élevé qu'il y a 20 ans, c'est plus souvent pour vivre seuls que pour vivre en couple.

D'autre part, l'émergence de nouveaux modes de vie.
La structure familiale traditionnelle du couple n'est plus aussi prégnante que par le passé. En 1982, 83% des hommes de 35 ans vivaient en couple. Ils ne sont plus que 71% en 2005. De même, si 43% des mariages se terminent par un divorce, ce taux n'était que de 33% au début des années 1990.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Part des résidences principales en location en 2008



Evolution du statut d'occupation des ménages entre 1999 et 2008

	Propriétaires				Locataires HLM				Locataires parc privé				Logés gratuitement			
	1999		2008		1999		2008		1999		2008		1999		2008	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaucaire	2 443	45%	2 974	48%	899	17%	1 091	18%	1 730	32%	1 956	31%	323	6%	195	3%
Bellegarde	1 144	63%	1 569	65%	93	5%	112	5%	442	24%	652	27%	133	7%	80	3%
Fourques	685	70%	778	63%	1	0%	3	0%	232	24%	406	33%	62	6%	46	4%
Jonquières-Saint-Vincent	662	68%	810	69%	19	2%	20	2%	226	23%	303	26%	68	7%	35	3%
Vallabrègues	320	65%	377	67%	0	0%	1	0%	135	27%	159	28%	39	8%	22	4%
CCBTA	**5 254**	**54%**	**6 508**	**56%**	**1 012**	**10%**	**1 227**	**11%**	**2 765**	**29%**	**3 476**	**30%**	**625**	**6%**	**378**	**3%**
Gard	**144 320**	**57%**	**176 578**	**59%**	**29 315**	**11%**	**29 397**	**10%**	**67 049**	**26%**	**83 429**	**28%**	**14 489**	**6%**	**9 777**	**3%**
Languedoc-Roussillon	**550 497**	**57%**	**668 283**	**59%**	**92 809**	**10%**	**99 576**	**9%**	**271 700**	**28%**	**336 465**	**29%**	**53 648**	**6%**	**36 580**	**3%**

Sources : Insee RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Des évolutions sociétales et de nouveaux modes d'habiter

Des statuts d'occupation plus diversifiés que dans le reste du Gard, dont les caractéristiques sont plus proches du delta du Rhône

PLUS DE 40% DE LOCATAIRES DANS UN ENVIRONNEMENT OÙ DOMINE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Les statuts d'occupation des logements sont plus diversifiés dans la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence qu'en moyenne départementale. Le territoire, avec plus de 40% de locataires (37,7% dans le Gard), est comparable aux communes du delta du Rhône et se distingue des communes périphériques de Nîmes et de l'Uzège dont la part des logements locatifs est souvent inférieure à 20%.

Avec 49,1% de locataires, dont 17,8% de locataires HLM (source Insee), Beaucaire joue son rôle de ville-centre grâce à la diversité de produits qu'elle propose. Ses caractéristiques sont proches de villes comme Avignon, Nîmes, Saint-Gilles ou encore Arles.

L'offre est moins diversifiée dans les autres communes de la Terre d'Argence puisque 65% des locataires vivent à Beaucaire, soit plus de 3 000 ménages.
Ainsi, Jonquières-Saint-Vincent dont le marché de l'habitat est directement lié à la périurbanisation de Nîmes, se caractérise par une part de propriétaires de plus de 69%, comme les communes périphériques de Nîmes. Toutefois, avec des taux de locataires situés entre 28 et 33%, les autres communes de Beaucaire Terre d'Argence ont une diversité de produits supérieure aux communes de la périphérie nîmoise mais inférieure à la moyenne gardoise (38% de locataires).

Il est à noter que le parc locatif est composé à 70% d'appartements. Ce chiffre évolue d'une commune à l'autre en fonction des caractéristiques du parc de logements communal. Il est particulièrement fort à Beaucaire (82%), tandis qu'à Jonquières et Vallabrègues la part de locataires en maison est supérieure.

UNE RÉPARTITION CONSTANTE DES STATUTS D'OCCUPATION

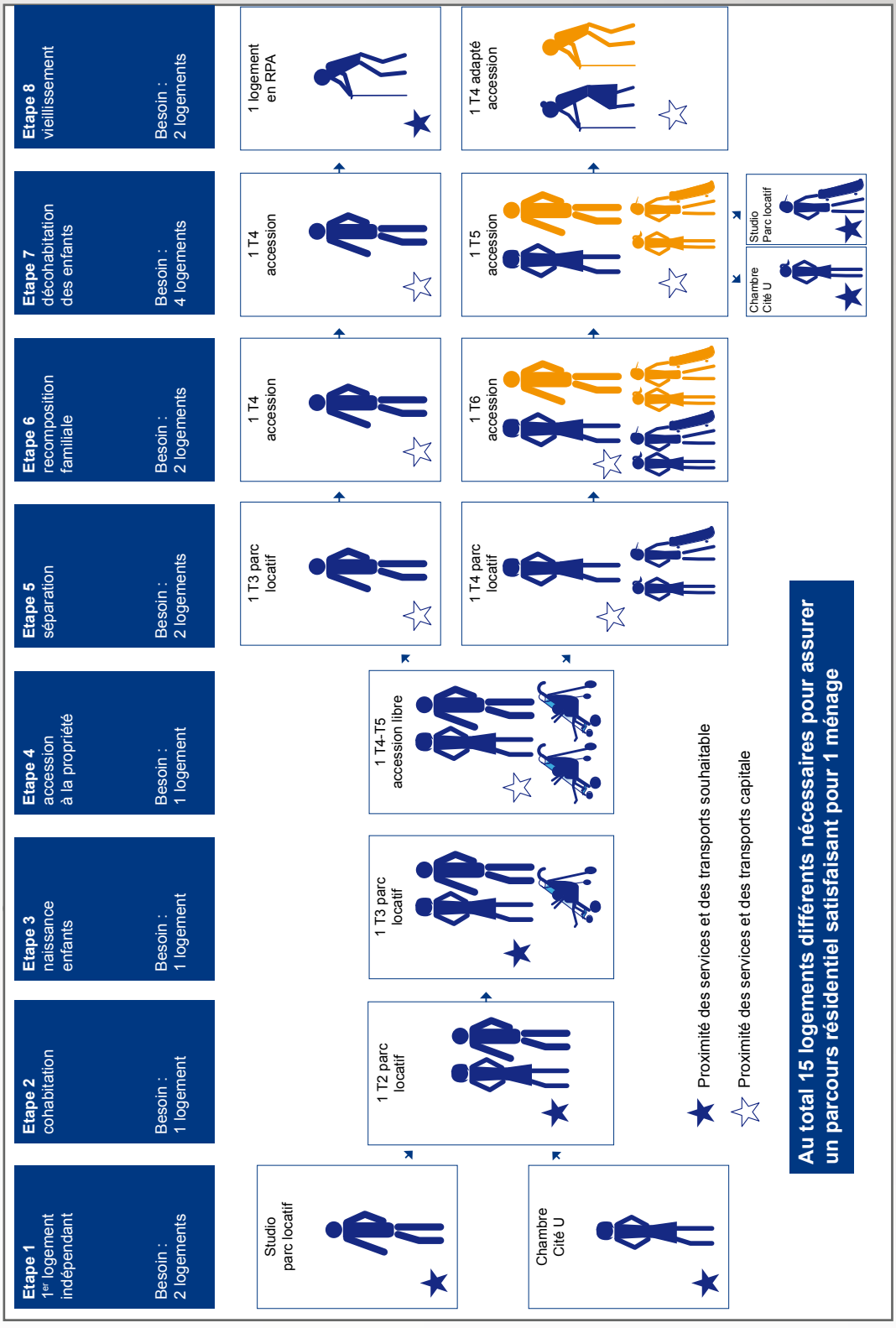
Le statut d'occupation des logements de la Terre d'Argence n'a pas évolué dans les années 2000. La part des propriétaires, des locataires et des locataires H.L.M. est resté relativement stable.
Seules les personnes logées gratuitement sont en baisse (- 247), leur part étant passée de 6,5 à 3,3%. C'est le signe d'une tension du marché du logement qui incite les ménages à valoriser tous leurs biens.

Dans un contexte départemental de stabilité du nombre de locataires HLM (+82 ménages entre 1999 et 2007) où leur part est passée de 11,5 à 9,8%, il est intéressant de souligner que le nombre de locataires HLM en Terre d'Argence a augmenté de 215 ménages en neuf ans, demeurant stable autour de 10,5% de l'ensemble des ménages.

A Jonquières-Saint-Vincent et à Fourques, les opérations récentes des Sénioriales et de la ZAC Mas de Courtois ont permis de développer la location dans le parc privé dont la hausse a été plus forte que celle des propriétaires. Elle représente en 2008 le statut d'occupation de respectivement 26 et 33% des résidences principales de ces communes, contre 23 et 24% neuf ans plus tôt.
A l'inverse, à Beaucaire, les Collines d'Urgernum et la ZAC des Millaires ont développé une offre en accession à la propriété (+ 531 propriétaires) faisant passer le taux de propriétaires occupants de 45 à 48% tandis que l'offre locative, bien qu'en hausse, a vu sa part s'éroder, de 32 à 31%.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Exemple de parcours résidentiel et des besoins en logement induits



Sources : AUDRNA, à partir d'une base de l'A'urba.

Des évolutions sociétales et de nouveaux modes d'habiter

Offrir des logements à toutes les étapes de la vie

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL : UNE LARGE PALETTE DE LOGEMENTS À PROPOSER À CHAQUE INDIVIDU

Au cours des différentes étapes de sa vie, toute personne aura besoin d'une multitude de logements différents, en location ou en accession, en ville ou dans le périurbain, en appartement ou dans une maison, avec ou sans jardin.

Mais la fréquence toujours plus forte des accidents de vie, (séparations et divorces, périodes de chômage, etc.) liée à la hausse marquée des prix du marché et des loyers engendre de plus en plus de situations de blocage dans les parcours résidentiels.
A cela vient s'ajouter la crise économique et financière que connaît l'Europe depuis 2008 qui rend plus difficile l'accès à un premier emploi pour les jeunes actifs, fragilise la situation financière des personnes âgées et impose aux banques une plus grande rigueur pour accorder des prêts immobiliers.

Ainsi, plusieurs étapes du parcours résidentiel sont aujourd'hui particulièrement difficiles pour les habitants de Beaucaire Terre d'Argence. Cela concerne des ménages aux revenus modestes comme les classes moyennes :

- l'accès à un logement du parc locatif social,
- la location d'un petit logement (Studio ou P2) lors du départ du logement familial,
- l'achat d'un premier logement dans le marché libre pour un jeune couple,
- la location ou l'achat d'un logement adapté au handicap et à la vieillesse.

LA MAÎTRISE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : L'ENJEU MAJEUR POUR MENER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EFFICACE

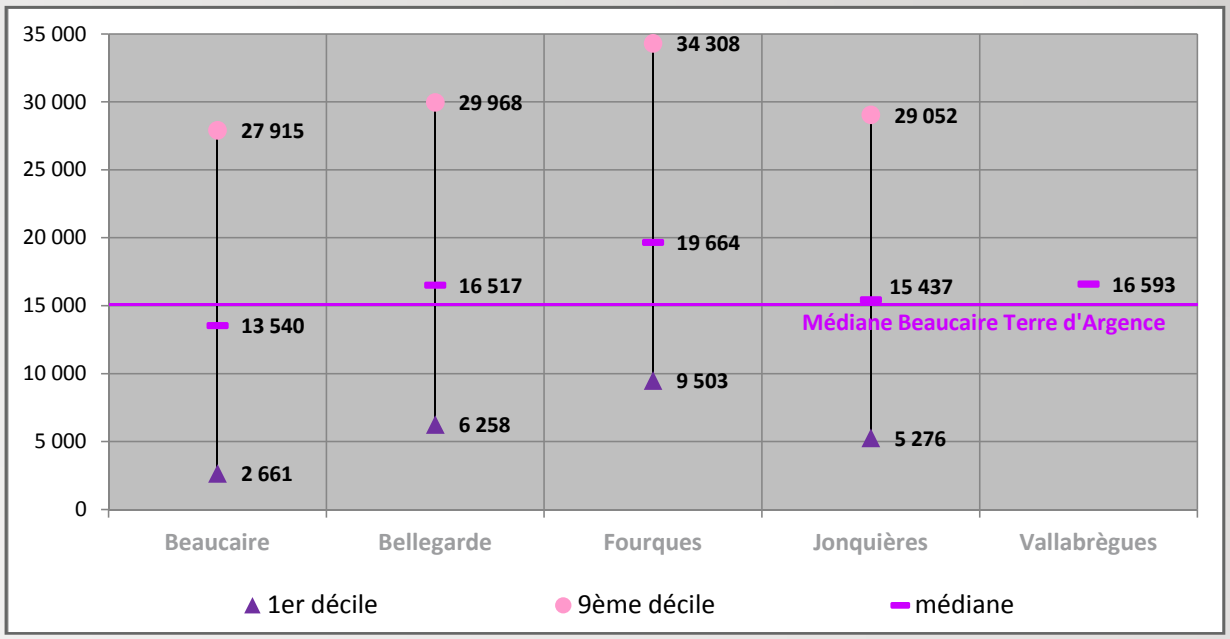
Face à ces situations de blocage, la production de logements doit être diversifiée, en ville comme dans le périurbain, à l'échelle d'un quartier comme à l'échelle d'un programme de logements. L'objectif est surtout de ne pas reproduire le phénomène de ségrégation sociale de certains quartiers, ce qui passe par la réalisation de programmes mixtes intégrant de l'accession à la propriété, de l'accession aidée ou primo-accession, du locatif et du locatif social.

Il s'agit également de proposer une palette large de formes urbaines et de typologie de logements, du studio à la villa, en passant par le grand appartement en petit collectif urbain, la maison de ville ou de village, ou encore des logements individuels groupés offrant des formes architecturales modernes. Cette diversité de formes urbaines peut se retrouver à l'échelle d'un même projet.

Pour répondre à ces enjeux et aux besoins de tous les ménages de la Terre d'Argence, l'utilisation des outils du PLU tels que les périmètres de projet, les orientations d'aménagement et de programmation ou encore les secteurs de mixité sociale est un préalable nécessaire à la définition d'opérations d'ensemble dont la programmation en logements, l'implantation des bâtiments et le choix des formes urbaines seront respectueux des principes établis par l'équipe municipale.

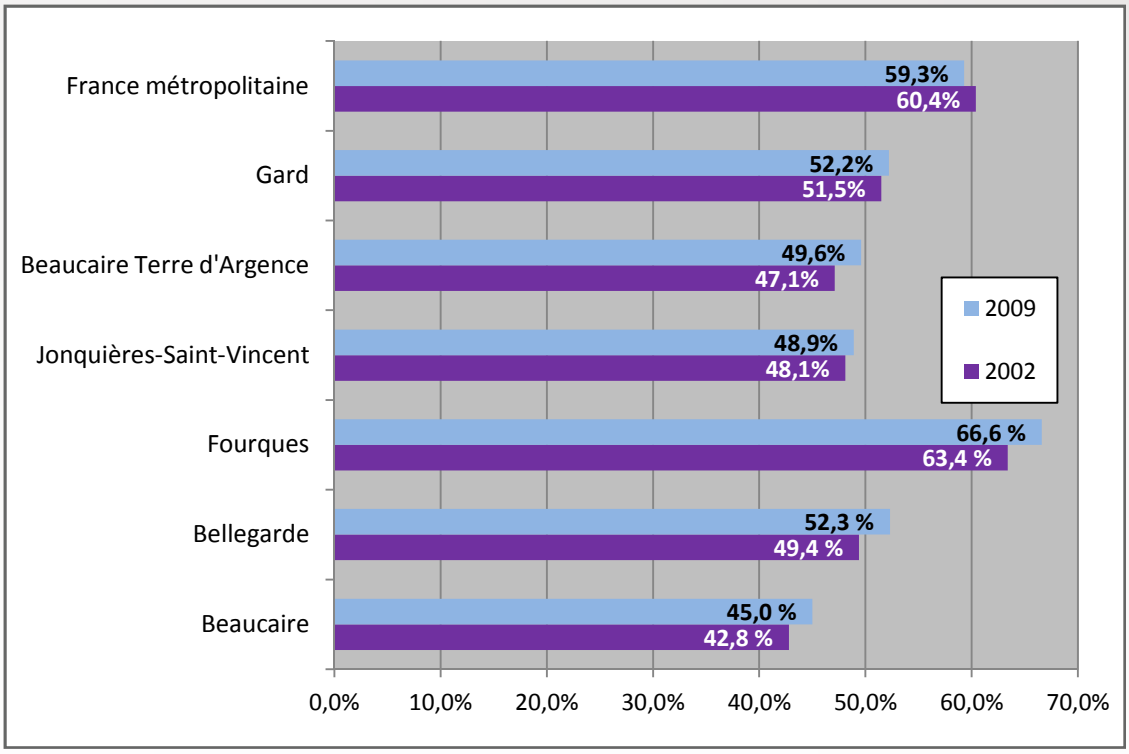
Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Revenus déclarés par unité de consommation* en 2009 (euros/an)



*Le concept d'unité de consommation (UC) prend en compte les économies d'échelles qui résultent de la vie en groupe. Le premier adulte du foyer compte pour 1 UC, chaque adulte ou enfant de plus de 14 ans compte pour 0,5 UC et chaque enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC. Les données sont issues du regroupement du fichier de déclarations de revenus des personnes physiques et de la taxe d'habitation pour l'année 2009.
Les revenus analysés ici sont les revenus déclarés par les ménages avant imposition. Ils sont différents du revenu disponible.

Part des ménages imposés en 2002 et 2009



Sources : Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages 2009, calculs AUDRNA

Des revenus faibles et un accès au logement de plus en plus difficile

Un revenu médian faible et des disparités très nettes entre communes, voire entre quartiers

DES REVENUS INFÉRIEURS DE PRÈS DE 20% AU REVENU MÉDIAN FRANÇAIS

Situé dans une des régions où les revenus sont les plus faibles de France, la Terre d'Argence est un territoire populaire où vit une population précarisée, dont l'accompagnement dans l'accès au logement est indispensable.

Ainsi, alors que le revenu médian mensuel d'un ménage est de 1 530 € en 2009 en France métropolitaine, il est de 1 357 € dans le Gard et de 1 270 € à Beaucaire Terre d'Argence. Des revenus près de 20% inférieurs au revenu médian français. De même, alors que 59,3% des ménages français sont imposés, ce taux s'établit à 49,6% pour les ménages de Beaucaire Terre d'Argence et à 45% pour les ménages beaucairois.
Ces chiffres ne doivent pas masquer de profondes disparités qui témoignent d'une spécialisation sociale des communes de la Terre d'Argence, que le PLH s'engagera à réduire en renforçant la mixité sociale.

A Bellegarde, Jonquières-Saint-Vincent et Vallabrègues, le revenu médian des ménages est proche de la moyenne de la Communauté de communes. Fourques, périphérie résidentielle plutôt aisée d'Arles, est la commune où les ménages ont les revenus les plus élevés avec une médiane de 1 639 € mensuel. Mais ces chiffres sont à relativiser : il n'y a pas de revenus très élevés en Terre d'Argence puisque les 10% des ménages aux revenus les plus aisés de Fourques ont un revenu mensuel médian de 2 859 €, soit 238 € de moins que les mêmes ménages en moyenne nationale.

A l'inverse, Beaucaire accueille des ménages dont le revenu médian est de 1 128 € par mois.
La ségrégation spatiale s'observe également entre différents quartiers à Beaucaire. Cet état de fait est directement lié à l'inégale répartition des différents produits de logement dans le territoire.
Ainsi, on observe des inégalités à l'intérieur même du secteur sauvegardé de Beaucaire où le revenu annuel médian d'un ménage habitant l'Est du secteur sauvegardé est de 7 308 €, tandis qu'il est de 11 770 € à l'Ouest. De part et d'autre de la rue Denfert, les revenus varient donc de 40%.

UNE HAUSSE DES REVENUS SIGNIFICATIVE QUI NE DOIT PAS MASQUER LA PRÉCARITÉ DES MÉNAGES MODESTES

Entre 2002 et 2009, le revenu médian des ménages de la Terre d'Argence a augmenté de 28%, passant de 11 909 €/an à 15 243 €/an. Une hausse plus rapide que dans le Gard (+24%) ou Nîmes Métropole (21,3%), liée en bonne partie à un apport migratoire important de personnes aux revenus plus élevés. C'est d'ailleurs à Bellegarde, où la croissance démographique a été la plus forte, que la hausse du revenu médian a été la plus forte (+31,5%).

Si les inégalités ne sont pas particulièrement marquées dans la Terre d'Argence, contrairement à Nîmes Métropole par exemple (rapport interdécile de 7,1 contre 9,8), les revenus des ménages modestes du territoire sont particulièrement faibles. Ainsi, à Beaucaire les 10% des ménages les plus modestes ont des revenus inférieur à 222€/mois. Ce chiffre est de 809€/mois en France métropolitaine, de 386€/mois dans le Gard et de 348€/mois dans Beaucaire Terre d'Argence.
Entre 2002 et 2009, le revenu médian du premier décile a baissé à Beaucaire où les inégalités se sont accrues. Le phénomène inverse a été constaté à Jonquières, avec une hausse de 56% du premier décile.

Dynamique d'évolution de la population et des modes d'habiter : de nouveaux besoins en logement

Points clés

Un territoire de 29 589 habitants en 2010, avec un taux de croissance particulièrement fort lié à une position géographique stratégique.

Plus de 400 habitants supplémentaires par an, dont 70% liés au solde migratoire.

Une population particulièrement jeune dont le vieillissement devrait s'initier dans les années à venir avec l'arrivée à l'âge de la retraite des générations du baby-boom.

Un territoire qui attire des jeunes couples de la classe moyenne avec enfants depuis les pôles urbains voisins (Nîmes, Arles, Avignon, Tarascon...).

Une baisse continue de la taille des ménages qui va se poursuivre : un accroissement et une évolution des besoins en logement.

De plus en plus de personnes seules et de familles monoparentales : des parcours résidentiels de plus en plus complexes.

Enjeux

Accroître le volume de production pour réduire la crise de l'offre, en orientant la construction vers les produits les plus demandés.

Adapter le rythme de production aux volontés politiques en matière de croissance démographique, par une gestion en amont des questions foncières.

Proposer des logements aux nombreux jeunes du territoire amenés à quitter le foyer familial et anticiper le vieillissement de la population résidente par l'adaptation des logements et la création de structures spécialisées.

Conserver une offre de logements individuels en accession, moins consommatrice d'espace et mieux intégrée dans un projet urbain d'ensemble, comme accompagnement d'un développement économique.

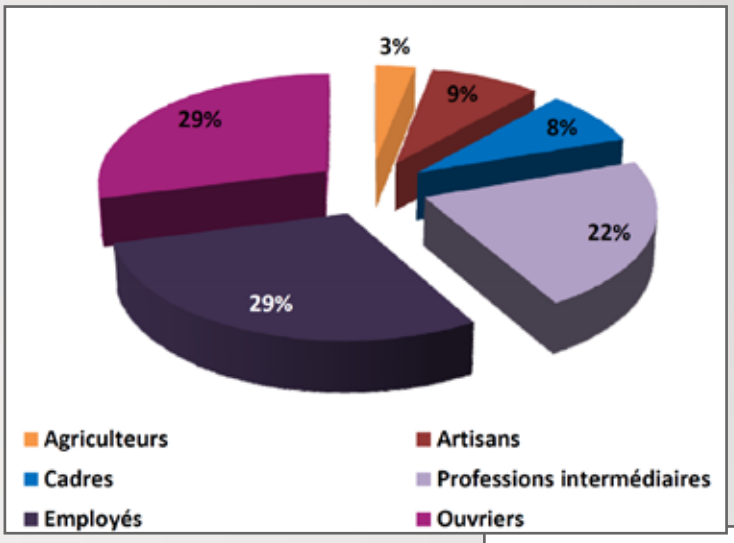
Intégrer les besoins de la population résidente, qui représente un logement à construire sur cinq.

Faire evoluer l'offre de logement vers des formes urbaines et des typologies plus variées pour répondre aux évolutions des modes d'habiter et fluidifier les parcours résidentiels.

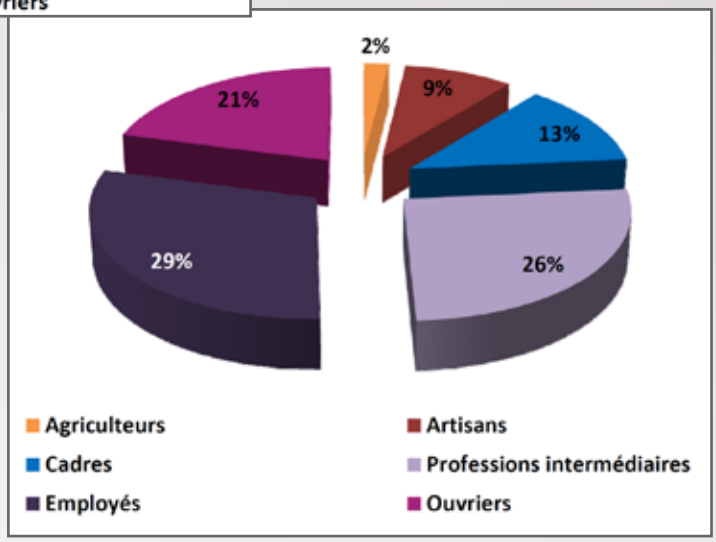
Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers

Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers

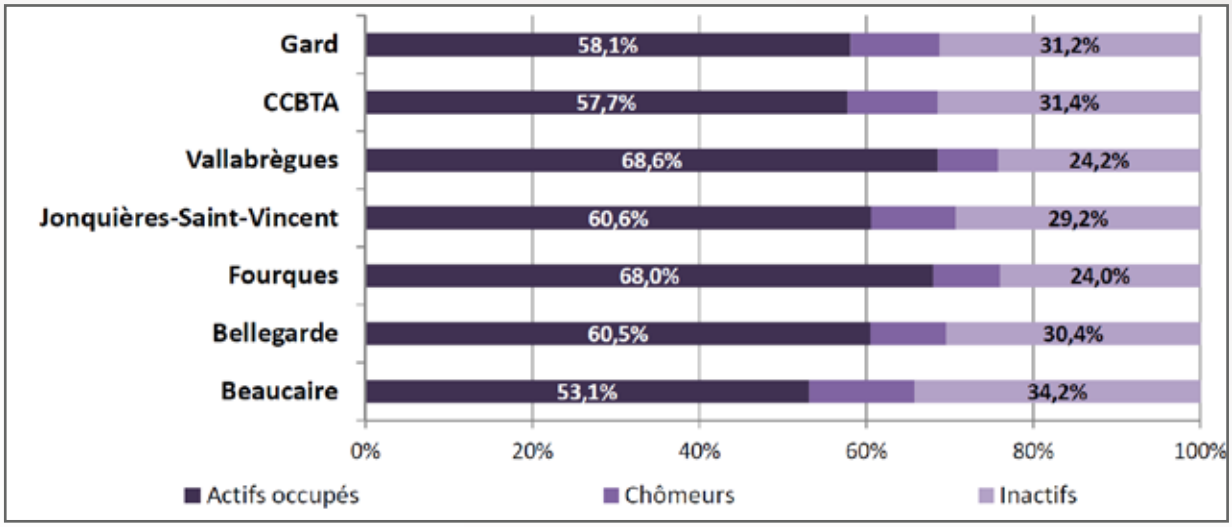
Catégories socioprofessionnelles des actifs de la Terre d'Argence en 2010



Catégories socioprofessionnelles des gardois en 2010



Situation face à l'emploi des 15-64 ans en 2008



Sources : Insee RP 2008 et 2010 exploitation principale, calculs AUDRNA.

La Terre d'Argence, lieu de vie d'ouvriers et d'employés

Un taux de chômage et d'inactifs élevés dans une population à dominante ouvrière et employée

UNE FAIBLE PROPORTION D'ACTIFS OCCUPÉS DANS LA TERRE D'ARGENCE

Beaucaire Terre d'Argence présente la particularité de compter une part relativement faible d'actifs. Avec 57,7% de la population des 15-64 ans active et occupée en 2008, le territoire se situe loin de la moyenne nationale (63,6% d'actifs occupés) mais globalement dans la moyenne départementale (58,1%). Si la part d'inactifs est importante, celle des chômeurs l'est également. Le taux est supérieur aux moyennes départementale et nationale.

C'est à Vallabrègues et à Fourques que les taux d'actifs occupés sont les plus importants, entre 68 et 69%. A l'inverse, à Beaucaire, près d'une personne sur deux (46,9%) est au chômage ou inactive.

Le taux d'activité des 15-24 ans est assez faible dans la Terre d'Argence, mais relativement homogène sur le territoire. C'est toutefois à Beaucaire que la part de jeunes actifs est la plus faible (28% des 15-24 ans travaillaient en 2008). Cet indicateur souligne les difficultés d'une jeunesse beaucairoise peu diplômée, dont l'accès à l'emploi est particulièrement difficile et, mécaniquement, l'accès à un logement. Cette population, par son nombre et ses difficultés socio-économiques, est un enjeu qui émerge de manière évidente à la lueur du diagnostic.

Les inactifs, qui représentent en 2008 31,4% de la population, sont constitués pour plus de la moitié d'étudiants (29%) et de retraités (26%). L'autre moitié étant des personnes sans activité professionnelle qui ne sont pas à la recherche d'un emploi et ne sont donc pas considérés comme des chômeurs.

PRÈS DES DEUX-TIERS DES ACTIFS SONT DES EMPLOYÉS ET DES OUVRIERS

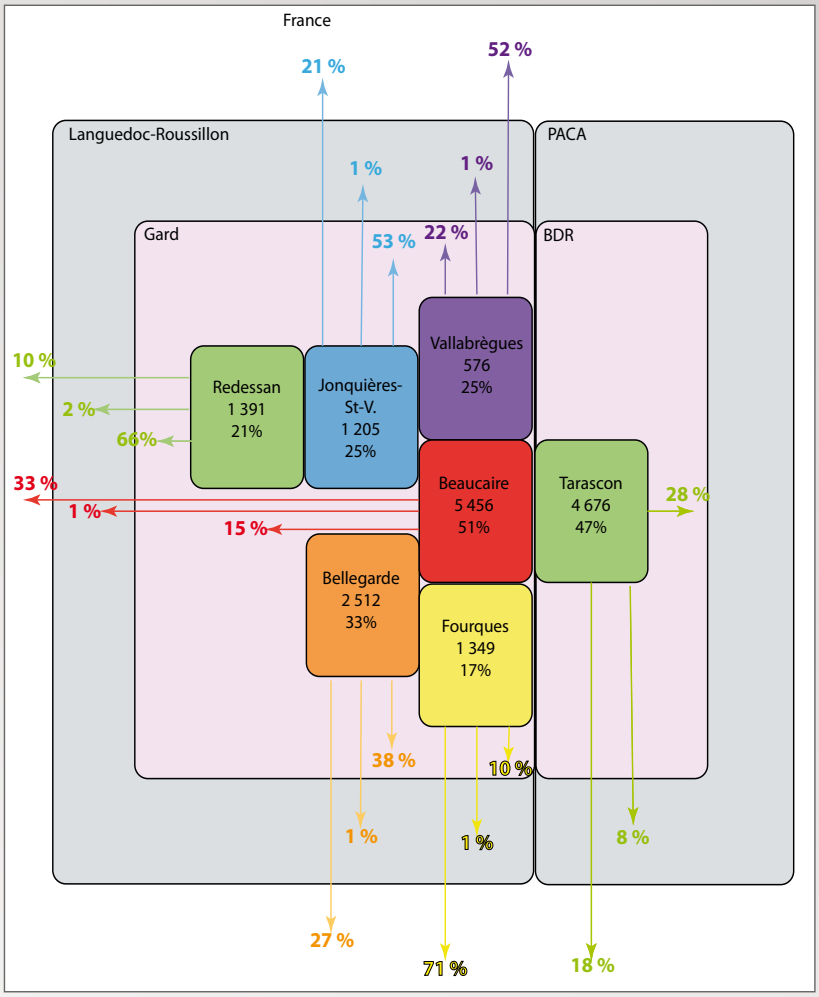
Les actifs qui habitent dans la Communauté de communes sont pour plus de 58% des employés et des ouvriers. Ces catégories socioprofessionnelles représentent environ 50% des actifs du département.

Beaucaire compte la proportion la plus importante d'ouvriers et d'employés, avec 63% des actifs. A l'inverse, c'est à Fourques, et dans une moindre mesure à Vallabrègues que la part de cadres et de professions intellectuelles est supérieure à la moyenne départementale (12,7%). En moyenne dans Beaucaire Terre d'Argence, la part de ces catégories socioprofessionnelles n'est que de 8%.

Ces spécificités sont à mettre en relation avec :
- Les caractéristiques de l'emploi dans la Communauté de communes. En effet, les secteurs industriels et de la construction, dont les besoins en main-d'oeuvre peu qualifiés sont assez conséquents, sont particulièrement importants dans la Terre d'Argence. Ils représentent 30% des emplois contre 24% en moyenne dans le Gard.
- des prix de marché inférieurs aux territoires voisins qui permettent à ces populations de trouver un logement qui répond mieux à leurs capacités financières. Car, si près d'un ouvrier sur deux travaille dans sa commune de résidence, ce n'est le cas que de 29% des cadres.

Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers

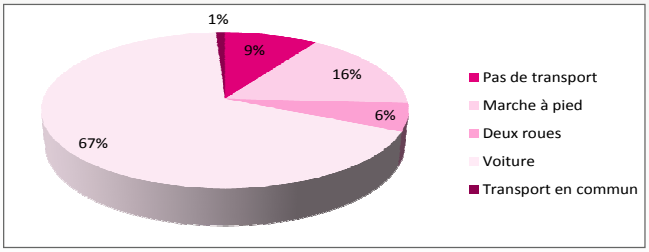
Flux sortants des actifs de Beaucaire Terre d'Argence



Lieu de travail des actifs de la Terre d'Argence

	Actifs travaillant :					
	Dans la commune de résidence	Dans la CCBTA	Dans le Gard	En languedoc-Roussillon	En PACA	Dans une autre région
Beaucaire	51%	2%	13%	1%	32%	1%
Bellegarde	33%	7%	31%	1%	27%	1%
Fourques	17%	2%	8%	1%	71%	1%
Jonquières-Saint-Vincent	25%	21%	33%	1%	19%	1%
Vallabrègues	25%	11%	10%	1%	51%	2%

Mode de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail



Sources : Insee RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Des migrations pendulaires nombreuses avec les pôles urbains voisins

Des échanges quotidiens importants et un pôle d'emplois Beaucaire-Tarascon relativement autonome

UN PÔLE D'EMPLOIS AUTONOME ET DES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

L'analyse des déplacements domicile-travail, à savoir les modes de déplacements et les distances entre lieu de vie et lieu de travail met en évidence un premier constat majeur : avec 10 712 emplois en 2010, Beaucaire-Tarascon est un pôle d'emploi particulièrement important, qui présente la particularité d'être relativement autonome. En effet, près des deux tiers des actifs y travaillant résident dans l'une des deux communes. A Beaucaire, 51% des habitants travaillent dans la commune et près d'un tiers à Tarascon. Ce qui signifie que le pôle d'emploi Beaucaire-Tarascon capte la majorité de ses actifs mais a une aire d'attraction relativement limitée, circonscrite aux communes voisines et à Nîmes et Arles pour les flux d'entrants les plus importants.

Il est à noter également que la proximité de nombreux pôles urbains et d'emplois importants (Arles avec 20 000 emplois, Nîmes avec 75 000 emplois, Avignon avec 58 000 emplois) entraîne une grande dispersion des migrations pendulaires et une faible part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence (38% dans la CC BTA contre 42% dans le Gard).

Enfin, parmi les constats importants, il est à noter le peu de flux d'actifs sortant de Beaucaire Terre d'Argence vers Nîmes. Seulement 11% des actifs de la Communauté de communes travaillent à Nîmes, tandis que l'attractivité de la région PACA est forte (Tarascon, Avignon, Arles).

A L'OUEST, DES COMMUNES TOURNÉES VERS LE GARD ET NÎMES, A L'EST DES COMMUNES TOURNÉES VERS ARLES ET LES BOUCHES-DU-RHÔNE

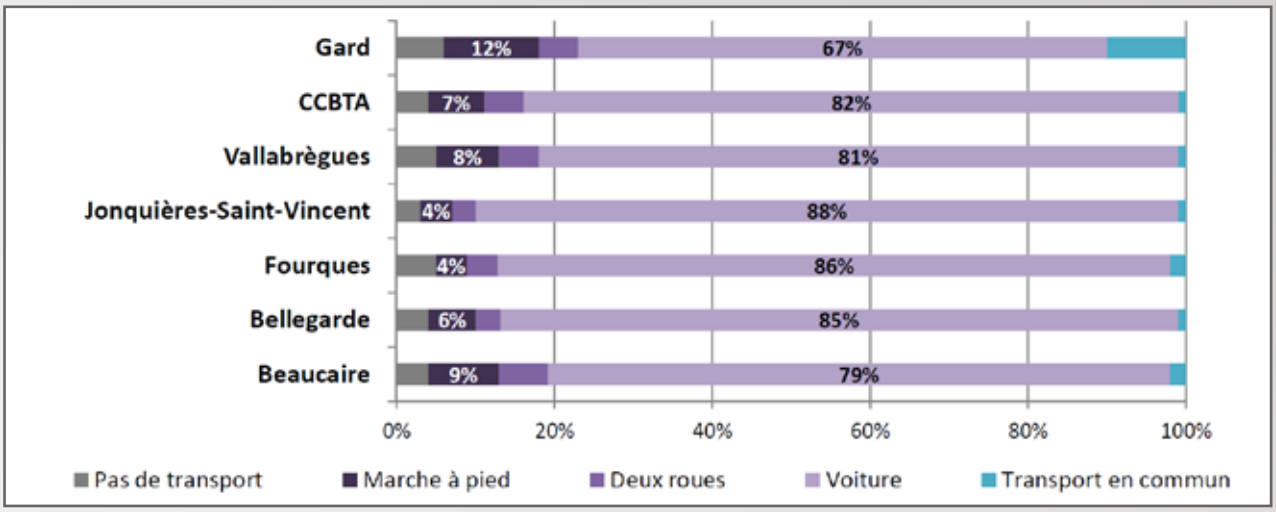
Hors Beaucaire, les communes de la Terre d'Argence sont des communes résidentielles tournées vers les pôles urbains voisins. Vallabrègues et Fourques sont tournées vers Arles et les Boûches-du-Rhône, tandis que Jonquières-Saint-Vincent, et dans une moindre mesure Bellegarde, sont plutôt tournées vers Nîmes et le Gard.

Ainsi, la population active fourquésienne travaille à plus de 70% dans la région PACA et à près de 50% à Arles. Ce sont ainsi plus de 650 personnes qui font chaque jour le trajet entre Fourques et Arles, tandis que seulement 20% des actifs travaillent dans la commune.
Vallabrègues, par sa situation géographique, présente des similitudes avec la commune de Fourques puisque 52% des actifs travaillent dans la région PACA, particulièrement vers Tarascon et Avignon. Un quart des actifs vallabréguois travaillent dans leur commune.

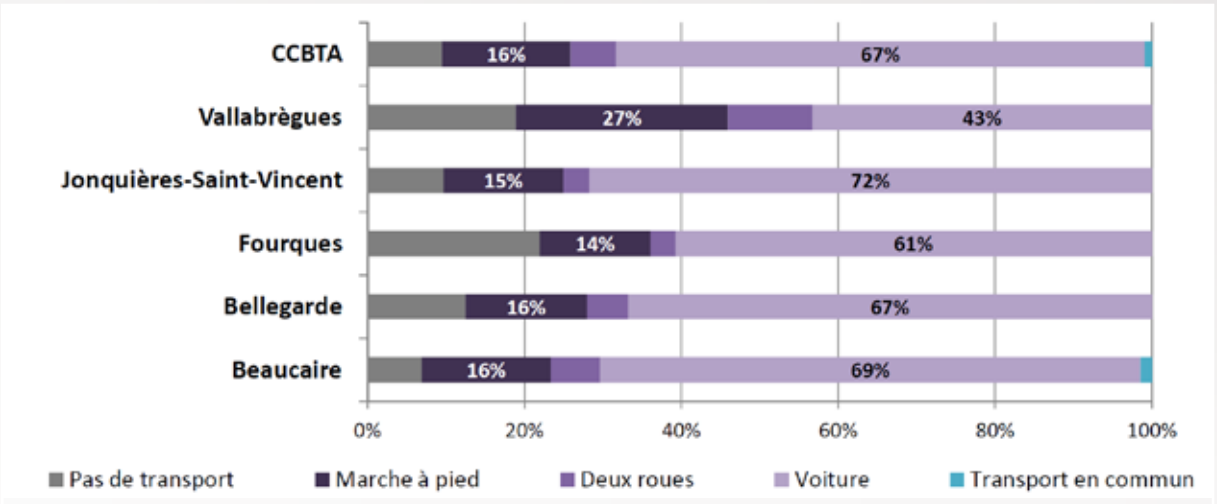
Plus à l'Ouest, la commune de Jonquières-Saint-Vincent est tournée vers le Gard et particulièrement Nîmes, pôle d'emplois voisin qui attire quotidiennement environ un tiers des actifs. Toutefois, 21% des actifs restent dans le territoire de la Communauté de communes pour travailler, et Beaucaire constitue un pôle d'emplois important des actifs de la commune. Au total, un quart des actifs jonquièrois travaillent dans la commune et 20% dans la région PACA.

Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers

Mode de déplacement utilisé pour les déplacements domicile/travail



Mode de transport des actifs travaillant dans leur commune de résidence



Sources : Insee RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Des migrations pendulaires nombreuses avec les pôles urbains voisins

Plus de 80% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture

Avec près de 1 500 emplois, un tiers des actifs bellegardois travaille dans la commune. Peu d'actifs de la commune travaillent dans la Terre d'Argence et à Beaucaire, en revanche, Nîmes en accueille quotidiennement plus du quart, alors que près de 40% des actifs travaillent dans une commune gardoise autre que Bellegarde. Enfin, Arles et les Bouches-du-Rhône sont une destination importante des actifs bellegardois puisque la région PACA est le lieu de travail de plus d'un quart d'entre eux (27%).

UNE NETTE PRÉDOMINANCE DE LA VOITURE POUR LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL :

La multiplicité et l'éloignement des lieux de travail d'une partie des actifs de la Terre d'Argence expliquent le fait que 82% des migrations pendulaires sont réalisées en voiture. Un chiffre nettement supérieur à celui du département (66,5%).

Ce constat est à rapprocher du taux de motorisation des ménages, en hausse constante. La part des ménages ayant au moins deux voitures est, comme ailleurs, de plus en plus forte (35% en 2010). A Fourques, il s'agit en 2010 de près d'un ménage sur deux par exemple.
Les ménages non motorisés ne sont plus que 15%. C'est à Beaucaire que la part des ménages sans voiture est la plus forte (22%), en grande partie pour des raisons financières. Ce qui se traduit par une population «captive», pour laquelle les déplacements hors de la commune de résidence sont difficiles, compte tenu d'une offre en transport en commun insuffisante, qui représente moins de 2% des déplacements domicile-travail.

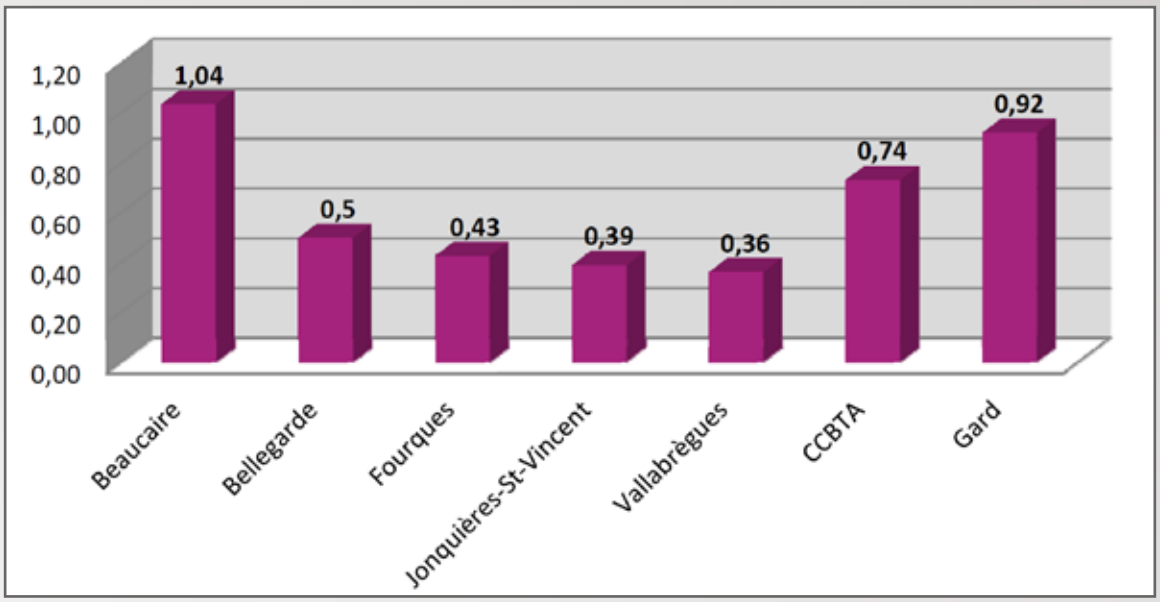
De fait, la marche à pied (7,2% des migrations pendulaires) et les transports en commun (1,7%) sont très peu utilisés dans la Terre d'Argence, comparativement à la moyenne départementale (12,5% de marche et 10,1% de transports en commun).

Toutefois, les migrations pendulaires internes à la commune de résidence présentent des caractéristiques bien différentes. La marche à pied représente plus de 16% des déplacements, et une proportion encore plus forte dans la commune de Vallabrègues (27%) où les distances sont plus petites.

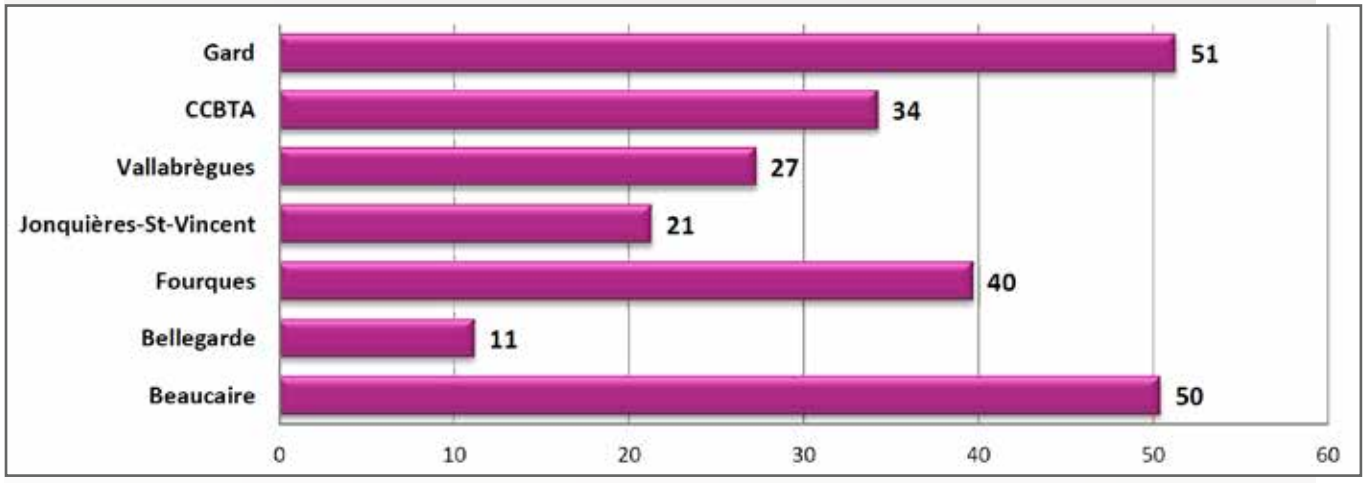
Ces déplacements, réalisés très majoritairement en voiture, sont source de nuisances sonores, de pollution environnementale et participent à la dépréçiation du cadre de vie urbain. C'est pourquoi l'enjeu de rapprochement des lieux de vie et d'emplois s'inscrit pleinement dans le projet de PLH afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, de réduire la facture des déplacements ainsi que les émissions de gaz à effet de serre. Il s'agira de construire des logements en priorité à proximité des transports en commun, services, équipements, emplois et commerces.

Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers

Ratios emplois/actifs occupés en 2008



Nombre d'emplois créés pour 100 nouveaux actifs occupés entre 1999 et 2008



Sources : Insee RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Une production de logements relativement déconnectée du marché de l'emploi

Beaucaire Terre d'Argence, un lieu d'accueil d'actifs travaillant dans les territoires voisins

UN TERRITOIRE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

Avec un ratio emplois/actifs occupés de 0,72, soit 72 emplois pour 100 actifs habitant le territoire, la Communauté de communes est un espace à dominante résidentielle. Dans le Gard, ce ratio est de 0,93. De ce fait, la population de la Terre d'Argence est constituée en majorité d'actifs qui travaillent dans les espaces voisins, et particulièrement les pôles urbains, comme nous avons pu le voir.

Avec plus de 5 300 emplois en 2010, Beaucaire forme, avec Tarascon, un pôle d'emplois majeur à l'échelle du département. A ce titre, la commune attire des actifs extérieurs au territoire dans la mesure où le ratio emplois/actifs occupés est de 1,02.

Jonquières-Saint-Vincent et Vallabrègues sont les communes du territoire dont la vocation résidentielle est la plus affirmée avec des ratios respectifs de 0,39 et de 0,36. Dans une situation intermédiaire, avec près d'un emploi pour deux actifs, on trouve les communes de Fourques et de Bellegarde.

UN PHÉNOMÈNE DE «RÉSIDENTIALISATION» QUI S'EST ACCENTUÉ CES DERNIÈRES ANNÉES

Le rapport entre la hausse de l'emploi et la hausse des résidences principales sur un territoire est indéniable. Les périodes de croissance et de développement économique nécessitent, sur un territoire donné, la réalisation de logements pour répondre aux besoins des nouveaux salariés. Et l'articulation de l'offre avec les capacités financières et les besoins de ces nouveaux salariés est alors importante pour participer à l'attractivité économique du territoire et encourager les investisseurs à s'installer.

Or, ces dernières années dans la Terre d'Argence la construction de logements a été déconnectée de la croissance de l'emploi dans le territoire communautaire.
Entre 1999 et 2008, dans le Gard, 81 emplois étaient créés lorsque 100 nouveaux actifs étaient recensés. Dans la Terre d'Argence, ce ratio a été de 50, et de 68 à Beaucaire. Ce qui signifie que la hausse du parc de logements a largement dépassé la hausse du nombre d'emplois sur le territoire. Mais elle y a également contribué, en apportant de nouveaux consommateurs aux secteurs de l'économie résidentielle et de nouveaux marchés au secteur de la construction.

L'indice de réponse de la construction neuve à la pression de l'emploi est le rapport entre la hausse des résidences principales et la hausse du nombre d'emplois. Il permet d'évaluer le rythme de construction au regard des besoins liés au développement économique. Dans le Languedoc-Roussillon, l'indice est de 1,12 entre 1999 et 2010. Il est de 1,37 dans le Gard et de 1,52 dans la Terre d'Argence. La «résidentialisation» s'est accentuée: quand 2 emploi étaient créés, 3 logements étaient construits. Ce qui signifie que les logements construits ont permis d'accueillir des nouveaux entrants qui travaillent pour la plus grande part dans les espaces voisins.

L'enjeu est de reconnecter la construction, à travers sa typologie et ses produits de logements, avec les besoins des habitants du territoire et des actifs qui y travaillent ou viennent y travailler. La construction permettra alors d'accompagner le développement et de participer à l'attractivité du territoire.

Un territoire à dominante résidentielle, qui accueille majoritairement des employés et des ouvriers

Points clés

Près d'un tiers des 15-64 ans est inactif, tandis que 58% des actifs occupés sont des ouvriers et des employés.

Un espace multipolarisé par les pôles d'emplois voisins de Nîmes, et d'Arles et un pôle d'emplois autonome : Beaucaire-Tarascon.

Plus de 80% des migrations pendulaires sont réalisés en voiture et plus de 80% des ménages sont motorisés.

Un territoire à dominante résidentielle, dont la construction neuve est déconnectée des dynamiques économiques et de l'emploi locales.

Enjeux

Répondre aux besoins de ces populations dans la constitution de l'offre nouvelle de logements et accroître la production de logements locatifs sociaux.

Prendre en compte l'environnement économique et social élargi du territoire communautaire et les interactions avec les espaces voisins dans les objectifs du PLH

Rapprocher habitat et emploi dans la mesure du possible afin de réduire les déplacements domicile-travail motorisés.

Articuler la construction neuve avec les besoins des entreprises implantées sur le terrioire et relier les objectifs de produciton avec le développement économique local.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Un parc de logements peu adapté aux besoins

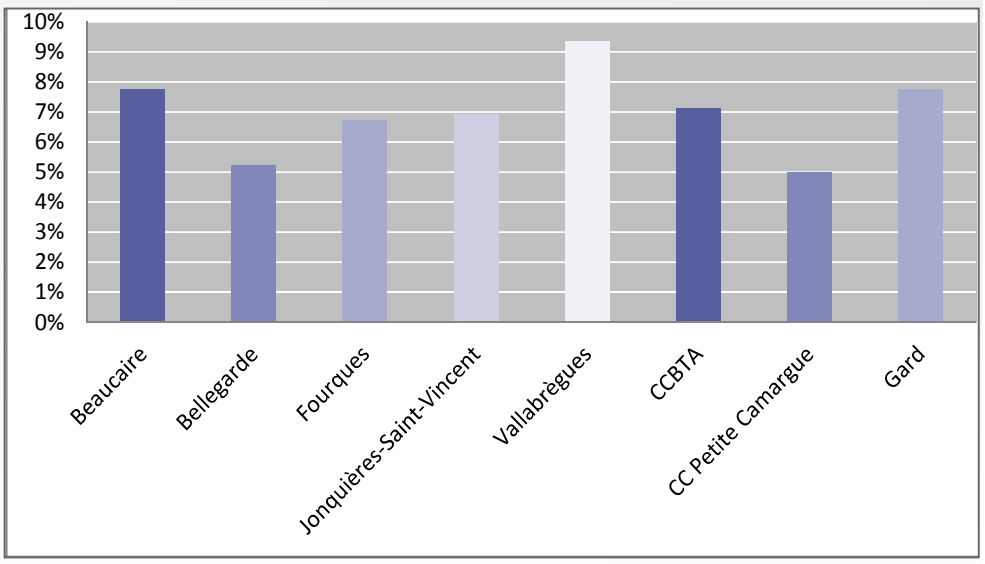
Le parc de logements de la Terre d'Argence en 2008

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaucaire	6216	90%	129	2%	534	8%
Bellegarde	2413	93%	37	1%	135	5%
Fourques	1233	92%	13	1%	90	7%
Jonquières-Saint-Vincent	1168	90%	36	3%	90	7%
Vallabrègues	559	85%	38	6%	62	9%
CCBTA	11588	91%	253	2%	910	7%
CC Petite Camargue	9589	91%	446	4%	528	5%
Gard	299181	79%	48537	13%	29250	8%

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2008

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Part en 1999	Part en 2008	Part en 1999	Part en 2008	Part en 1999	Part en 2008
Beaucaire	88%	90%	1%	2%	11%	8%
Bellegarde	92%	93%	1%	1%	7%	5%
Fourques	93%	92%	1%	1%	6%	7%
Jonquières-Saint-Vi	89%	90%	2%	3%	9%	7%
Vallabrègues	85%	85%	8%	6%	7%	9%
CCBTA	89%	91%	2%	2%	9%	7%
Gard	79%	79%	13%	13%	8%	8%

La part des logements vacants en 2008



Sources : Insee RGP 1999 et RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Un parc assez ancien, constitué à 90% de résidences principales

Un parc constitué quasi exclusivement de résidences principales et une vacance en baisse

PLUS DE 90% DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET UN TAUX DE VACANCE QUI PERMET DE FLUIDIFIER LE PARC

Le parc de logements de Beaucaire Terre d'Argence se compose à plus de 90% de résidences principales. Soit un taux similaire à celui d'un territoire comme Petite Camargue, mais nettement supérieur aux moyennes gardoises et régionales.
La Terre d'Argence est un lieu de vie, habité par des résidents à l'année qui construisent leur vie sur le territoire. De même, les nouveaux arrivants s'installent en résidence principale le plus généralement.

Les communes de Bellegarde et Fourques, particulièrement résidentielles et accueillant les actifs des pôles d'emplois de Nîmes et d'Arles, ont la part de résidences principales la plus forte. Toutefois, dans toutes les communes la part de résidences principales est supérieure à 85%.

Hormis à Vallabrègues, les résidences secondaires ne représentent pas plus de 3% des logements. Au total, l'Insee en recense en 2008 environ 250, un chiffre très faible qui permet au territoire de mobiliser la quasi-totalité du parc de logements à destination d'une occupation permanente.

Les logements vacants représentent 7,1% du parc. Un taux inférieur à celui du département (7,8%) qui est nécessaire à la fluidité du parc de logements et à son renouvellement. Le gisement de logements potentiellement mobilisables paraît faible, puisqu'il est probable que, comme partout ailleurs, les deux-tiers de ces logements soientt vacants depuis moins de 2 ans et constituent de la «vacance frictionnelle».

UNE HAUSSE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES CONJUGUÉE À UNE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS

Entre 1999 et 2008, la hausse du nombre de logements a été portée par la hausse des résidences principales (+20%) dont la part est passée de 89 à 91%. Cette progression des résidences principales a été particulièrement marquée à Bellegarde et Beaucaire, où la remise sur le marché de logements vacants a été sensible et a permis d'accueillir une part de la pression démographique sur le territoire.

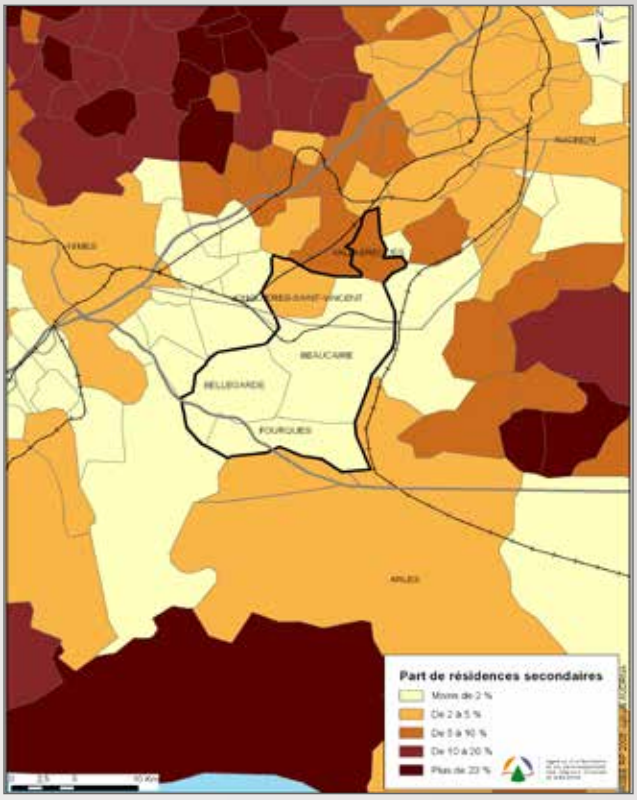
Entre 1999 et 2008, la vacance a sensiblement diminué dans la Communauté de communes, passant de 9,2% à 7,1% des logements.
Beaucaire est l'illustration de cette évolution. En 9 ans, le taux de vacance est passé de 11% à 7,8% grâce, en grande partie, aux OPAH successives, ainsi qu'aux mesures de défiscalisation de la loi Malraux.

En 2008, Vallabrègues est la commune qui compte le plus de logements vacants (9,4%). Cette forte proportion, en augmentation depuis 1999, associée aux contraintes du PPRi, peut être l'occasion d'engager une réflexion sur le potentiel de remise sur le marché de cette vacance et plus généralement du potentiel de renouvellement urbain de la commune.

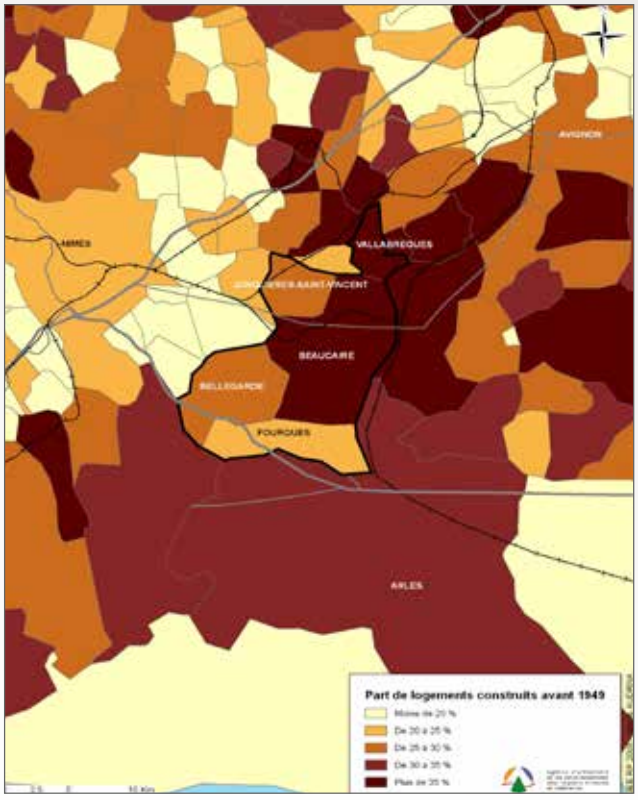
Enfin, la hausse des résidences secondaires est significative entre 1999 et 2008 (+41%), et particulièrement à Beaucaire où des programmes de logements individuels en diffus ont pu encourager des investisseurs extérieurs.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Part des résidences secondaires en 2008



Ancienneté du parc



Sources : Insee RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Un parc assez ancien, constitué à 90% de résidences principales

Une proportion remarquable de logements construits avant 1949

UN PARC ANCIEN, DE GRANDE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Lieu d'implantation humaine historique, Beaucaire et la Terre d'Argence ont en héritage un riche patrimoine architectural et urbain, caractérisé par le secteur sauvegardé du centre historique de Beaucaire.

De cette histoire riche, le territoire hérite également d'un parc de logements ancien à entretenir et mettre en valeur, dans le cadre d'un redynamisation globale des centres des villes et villages. En ce sens, depuis 1982, deux OPAH et un PSMV ont participé à l'amélioration du centre historique de Beaucaire, tandis que deux OPAH communautaires ont également été menées, plus récemment, durant la deuxième moitié des années 2000.

Environ 37% des résidences principales de la Communauté de communes ont été construites avant 1949, un taux qui est nettement supérieur aux moyennes départementale (29%), régionale (27%) et même nationale (31%). Ces logements anciens sont concentrés à Beaucaire et à Vallabrègues, où leur part est particulièrement élevée, avec respectivement 42% et 65%. Ce taux particulièrement élevé à Vallabrègues s'explique en grande partie par des capacités de développement urbain limitées par la zone d'expansion de crue du Rhône et le risque d'inondation lié.

A Bellegarde, Fourques et Jonquières-Saint-Vincent, le taux de logements anciens est comparable au taux moyen observé dans la région, entre 24% à Fourques et 28% à Jonquières. Ce qui s'explique par un rythme de construction soutenu ces dernières décennies, qui s'est traduit par la forte croissance démographique de ces villages.

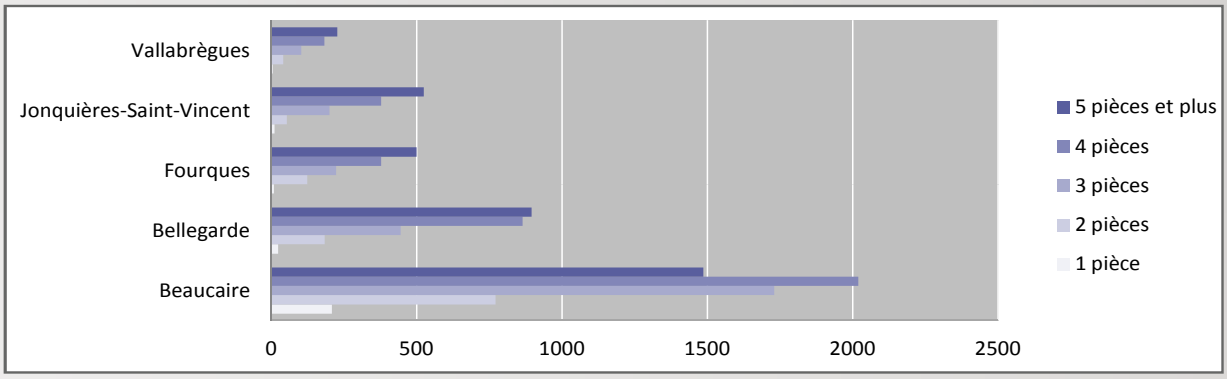
UNE FORTE PROPORTION DE MAISONS DANS LE PARC DE LOGEMENTS

De ces caractéristiques liées à la période de construction, on constate une part de maisons importante (68%), constituée de nombreuses maisons de villes et de maisons de village. Ainsi, Vallabrègues compte 96% de maisons.
En comparaison, la part des maisons dans le parc de logements du département est de 62%, tandis qu'elle est de 56% en France métropolitaine.

Ce sont plus de 81% des appartements qui sont situés à Beaucaire où cette forme urbaine représente près de la moitié des logements.
Représentant à peine plus de 10% des logements dans les autres communes de la Terre d'Argence, le développement d'une offre en petit collectif (R+2 voire R+3) permettra de diversifier l'offre et d'accompagner les mutations sociales observées ces dernières décennies.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Nombre de pièces dans les résidences principales



Nombre de pièces des résidences principales en 2008

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus		Résidences Principales
Beaucaire	209	3%	772	12%	1730	28%	2020	32%	1486	24%	6216
Bellegarde	24	1%	184	8%	445	18%	864	36%	896	37%	2413
Fourques	9	1%	123	10%	223	18%	378	31%	500	41%	1233
Jonquières-Saint-Vincent	11	1%	54	5%	200	17%	378	32%	525	45%	1168
Vallabrègues	5	1%	41	7%	103	18%	182	33%	228	41%	559
CCBTA	257	2%	1174	10%	2701	23%	3822	33%	3634	31%	11588

Evolution du nombre pièces dans les résidences principales entre 1999 et 2008

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Beaucaire	3%	3%	12%	12%	26%	28%	32%	32%	26%	24%
Bellegarde	1%	1%	9%	8%	21%	18%	39%	36%	30%	37%
Fourques	1%	1%	6%	10%	20%	18%	36%	31%	38%	41%
Jonquières-Sa	1%	1%	6%	5%	20%	17%	36%	32%	38%	45%
Vallabrègues	0%	1%	7%	7%	18%	18%	34%	33%	40%	41%
CCBTA	2%	2%	10%	10%	24%	23%	34%	33%	30%	31%

Sources : Insee RP 1999 et RP 2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Un parc assez ancien, constitué à 90% de résidences principales

Deux-tiers de T4 et plus et une proportion de grands logements en hausse

UNE MAJORITÉ DE GRANDS LOGEMENTS ET UNE CONCENTRATION DES DEUX-PIÈCES ET MOINS À BEAUCAIRE

Le parc de logements de la Terre d'Argence est constitué pour près des deux-tiers (64%) de logements de 4 pièces et plus.

Dans la Communauté de communes, hors Beaucaire, on trouve une majorité de très grands logements puisque les 5 pièces et plus représentent près du tiers du parc (31 %) et une faible proportion de 2 pièces et moins (12%).
A Beaucaire, les logements de 4 pièces sont largement les plus représentés (32 %). Bien que les studios et T2 ne représentant que 15% du parc, avec près de 1 000 unités, on trouve sur la commune près de 70% de cette typologie de logement à l'échelle de la Terre d'Argence. L'équilibre entre les typologies est ainsi plus marqué puisque les logements de 5 pièces et plus représente moins d'un quart du parc de la ville centre.

Les communes de Vallabrègues, Jonquières-Saint-Vincent et Fourques ne disposent que de très peu de logements d'une seule pièce, une dizaine au maximum dans chaque commune. Ce manque est dommageable car une partie de la population n'est pas en mesure de pouvoir se loger dans ces communes, notamment les jeunes en décohabitation et les personnes âgées seules, à la recherche de petits logements adaptés à leur situation et à leur capacité financière.
Ces deux catégories de population sont donc assez souvent contraintes à quitter leur commune de résidence pour se diriger vers Beaucaire ou d'autres communes en dehors de la Terre d'Argence. Or, l'évolution des modes de vie témoigne d'une augmentaiton forte des personnes seules et des familles monoparentales à la recherche de logements de taille plus modeste que ceux proposés aujourd'hui dans le parc communautaire.

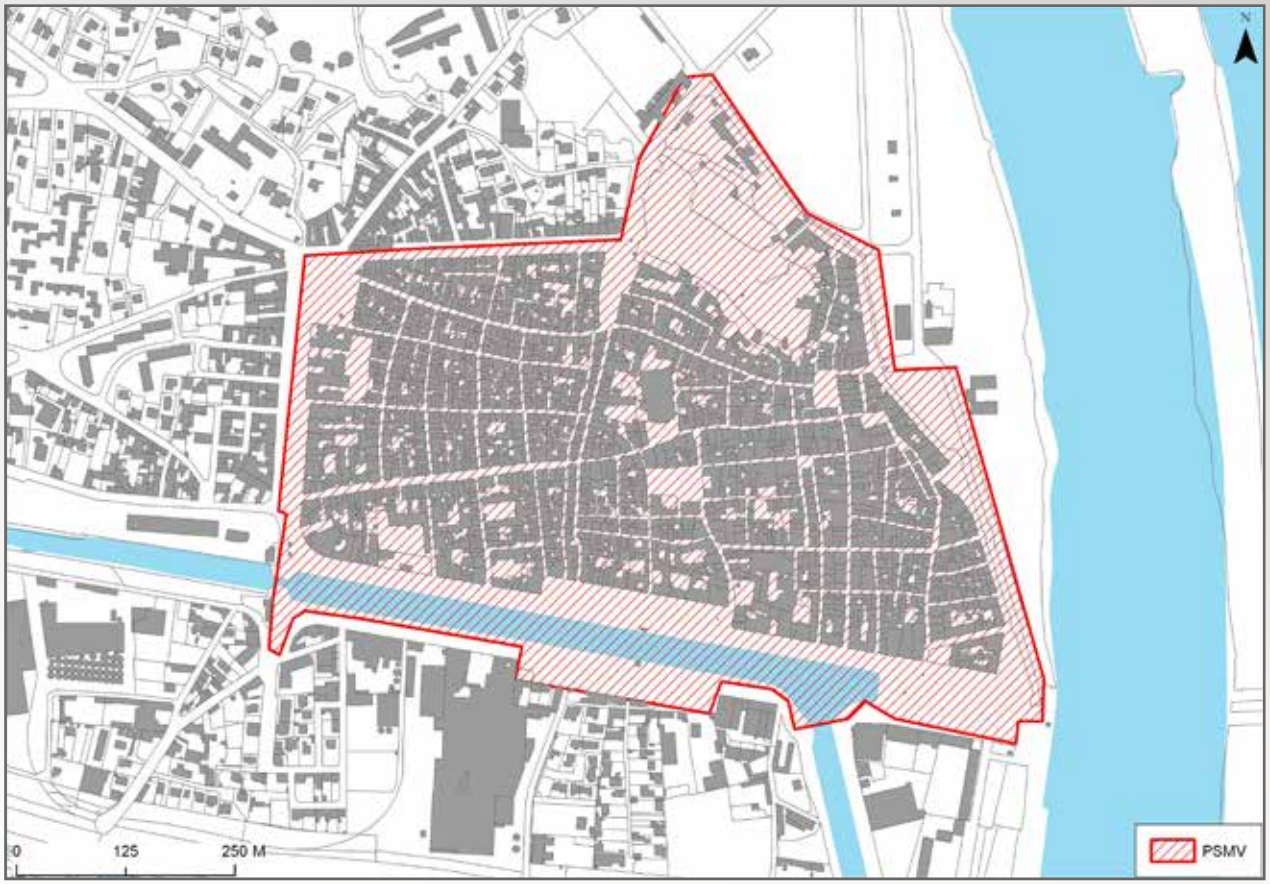
UN NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT EN HAUSSE ENTRE 1999 ET 2008

Le nombre moyen de pièces des maisons est assez homogène sur les cinq communes puisqu'il se situe entre 4,4 et 4,6 pièces par logement. On constate par contre que depuis 1999, ce nombre moyen a augmenté. En effet, il se situait entre 4,1 et 4,4 en 1999 selon la commune.
A contrario, le nombre moyen de pièces des appartements a, quant à lui, diminué. Il est passé de 3,3 à 3,8 en 1999 à 2,9 à 3,1 en 2008. Ceci laisse supposer que les appartements construits depuis 1999 sont plus petits qu'avant.

Cette évolution du nombre de pièces par ménage ets en décalage avec les évolutions observée concernant la taille des ménages. La part des petits logements a tendance à diminuer (pour Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent) ou à rester stable (pour Beaucaire), alors que la part des grands logements augmente (sauf pour Beaucaire).

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Le périmètre du secteur sauvegardé de Beaucaire



Sources : IGN BD TOPO V2, calculs AUDRNA.

Les particularités du secteur sauvegardé de Beaucaire

Un patrimoine architectural remarquable ayant fait l'objet de multiples actions de mise en valeur

Le secteur sauvegardé de Beaucaire est particulièrement important à analyser car il concentre à lui seul le sixième de la population de Beaucaire Terre d'Argence et de son parc de logements, soit 4 700 habitants et 2 100 logements.

Inscrit dans un périmètre de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) compte tenu de sa valeur patrimoniale, c'est également un quartier paupérisé qui souffre d'un déficit d'attractivité malgré des logements globalement de bonne qualité.

LA CRÉATION DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

La mise en place d'un périmètre de Secteur Sauvegardé à Beaucaire en 1986 a constitué une étape importante dans la reconquête du centre-ville. L'objectif est alors d'enrayer les phénomènes de dépeuplement et de paupérisation à l'oeuvre depuis de nombreuses années.

Le centre-ville de Beaucaire bénéficie d'un patrimoine architectural et urbain exceptionnel.
Aussi, le développement du tourisme portuaire et culturel et la revalorisation du cadre de vie urbain constituent des enjeux majeurs, complémentaires de la réhabilitation du bâti. Il s'agit notamment de l'aménagement des quais du canal, de la maîtrise des flux de circulation et du stationnement, ainsi que de la mise en valeur paysagère du site.
Ces objectifs ont été confortés dans le cadre de la première révision du POS qui a affirmé la volonté de réorganiser la ville autour du canal : urbanisation des quartiers Sud entre le canal et la voie ferrée, réalisation de la nouvelle passerelle piétonne, trait d'union entre les quartiers Nord et Sud , développerment des activités touristiques en s'appuyant sur le patrimoine.

Il faut signaler également que le label "Ville d'Art et d'Histoire" a été octroyé en 2001 à Beaucaire, ce qui favorise la mise en place de nombreuses animations et de nouveaux services au public permettant de valoriser au mieux le riche patrimoine beaucairois.

La réhabilitation du centre ancien s'est traduite par deux O.P.A.H. (la première de 1982 à 1985 et la deuxième de 1985 à 1988), ainsi que par la mise en place d'un P.S.M.V. (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) en 1998. Récemment, la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence a mis en œuvre deux OPAH intercommunales (2005-2008 ; mai 2009-2011).

LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre du Secteur Sauvegardé, délimité par arrêté le 3 janvier 1986, correspond au centre historique actuel et à la délimitation de la ville royale (réalisée du XIII^{ème} au XVIII^{ème} siècles). Le site concerné, repris dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, couvre 44,5 hectares.
Le choix de ce périmètre montre une volonté de traiter globalement cette entité urbaine, en prenant en compte les complémentarités et les connexions entre le centre ancien et les faubourgs.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Les particularités du secteur sauvegardé de Beaucaire

Le secteur sauvegardé : préserver un patrimoine architectural riche et varié, dans un environnement urbain dense

UNE FORTE DENSITÉ PATRIMONIALE ET URBAINE

Une étude approfondie du patrimoine architectural ainsi que du tissu urbain a été effectuée dans le cadre du rapport de présentation du secteur sauvegardé.
Elle a mis en évidence les caractéristiques de la typologie urbaine et inventorié le patrimoine architectural remarquable du centre-ancien, dont de nombreux hôtels particuliers du XVIII^{ème} siècle.
Mais aussi des témoignages de l'architecture gothique «flamboyante»: portes en accolade, fenêtre à croisées de meneaux et encadrements moulurés, ou encore du style «Renaissance» (XVI^{ème} – XVII^{ème}): ordres classiques garnis de rinceaux, pilastres cannelés à chapiteau ionique et agraphes en volutes, escaliers sculptés d'entrelacs ou caissons, escaliers à vis avec «palmier», galeries sur cour portées par des consoles sculptées….

Le tissu urbain de Beaucaire se caractérise également par une forte densité tant par l'occupation du sol que par la volumétrie : rares espaces publics libres, encore plus rares espaces privés libres, voies étroites, parcelles bâties en majorité à près de 100% de leur superficie avec une hauteur moyenne de quatre niveaux. Les espaces libres ne représentent dans la plupart des cas que des puits de lumière. De plus, il convient de souligner que cette forte densité ne résulte pas de constructions parasitaires mais bien du tissu urbain originel. L'analyse du parcellaire montre également un fort morcellement avec de petites parcelles puisque la surface moyenne pour l'habitat est de 118 m² par parcelle.
C'est hors du tissu ancien, dans les secteurs du Pré et du canal, que sont localisés les espaces libres.

On peut néanmoins considérer que plusieurs espaces urbains bien différenciés coexistent dans le secteur sauvegardé : le centre ancien dense, compris entre les rues Denfert et Marceau et le centre ancien aéré entre la rue Denfert et la rue Frédéric Mistral. C'est dans cet espace que l'on trouve les plus grandes parcelles, les hôtels particuliers et les espaces publics les plus vastes.

LE RÈGLEMENT DU P.S.M.V.

Les préconisations du PSMV les plus importantes sont les suivantes :

- le maintien des volumes d'épannelage actuels : hauteurs maximales, minimales et relatives (par rapport aux bâtiments voisins);
- la définition d'emprises au sol qui reste élevées (équipements publics non soumis à cette règle, restitution dans certains cas de cours d'origine),
- la préservation et la restitution des décors et modénatures de façade (bandeaux, pilastres, corniches, entablements, linteaux cintrés des baies…). Des servitudes d'arcades sont notamment imposées de part et d'autre du canal (en particulier dans la partie Sud pour « effet de miroir »).

L'îlot des Pêcheurs a fait l'objet d'une modification du PSMV et d'un règlement particulier pour permettre la réalisation d'un projet de logements : institution d'un périmètre de sous-secteur d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de démolir certains immeubles par curetage de cœur d'îlot et recul par rapport à la voie sur la partie Sud de l'îlot.
Par comparaison avec d'autres PSMV, le règlement du secteur sauvegardé de Beaucaire permet une certaine tolérance pour réaliser des terrasses encaissées de type "tropéziennes" (ce qui n'est pas possible à Nîmes par exemple) pour permettre d'attirer une clientèle qui souhaiterait profiter de la qualité de vie d'une terrasse en plein centre-ville et plus généralement d'un espace extérieur en ville.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Les particularités du secteur sauvegardé de Beaucaire

Un bilan plutôt positif, une action à renforcer et à poursuivre

UN BILAN CONTRASTÉ SUIVANT LES ÎLOTS CONCERNÉS

L'urgence était au départ la mise en conformité des logements pour apporter des éléments de confort à un habitat dégradé. Mais, dans les années 1980, les subventions de l'ordre de 25 % ne se sont pas révélées assez incitatives pour les propriétaires occupants. Aujourd'hui, des aides complémentaires s'avèrent nécessaires.
Malgré cela, le secteur Ouest du secteur sauvegardé a apparemment bien vieilli même si le parcellaire est plus petit que dans le secteur Est.

Sur les trois secteurs opérationnels identifiés dans le secteur sauvegardé, le bilan est contrasté : l'îlot « Prison » a bénéficié des différentes opérations d'amélioration de l'habitat, l'ilot « Temple » a connu une intervention de renouvellement urbain de la part du bailleur social Habitat du Gard qui a remodelé considérablement le tissu urbain et enfin l'îlot des Pêcheurs n'a pas enregistré de modifications sensibles. C'est le statu quo, même si la Ville souhaite faire évoluer ce dossier.

Les points positifs, évoqués au cours des entretiens et dans les enquêtes, résident dans :

- l'apport d'éléments de confort et des restaurations de qualité,
- la qualité de vie (besoins d'espace et ensoleillement) : création de terrasses encaissées en toiture possibles permettant de prolonger le logement,
- des possibilités de stationnement à proximité (parking sécurisés par vidéosurveillance),
- l'existence d'équipements et de services.

Depuis une dizaine d'années un attrait du centre-ville pour une population intellectuelle et artistique a pu apporter une certaine dynamique au centre ancien même si l'on a pu constater un relatif repli ces derniers temps.
Le taux de vacance observé serait dû essentiellement au coût du loyer et au problème d'environnement (bruit, propreté des espaces publics, occupation spatiale…), mais pas à la qualité des réhabilitations de logement effectués. Par ailleurs, on observe depuis 5 ans un déclin des commerces et un déficit de services médicaux, ce qui risque de fragiliser encore le centre-ville.

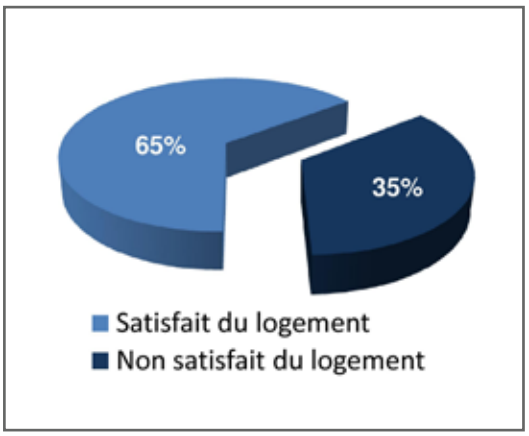
DES EFFORTS À POURSUIVRE EN UTILISANT TOUS LES LEVIERS DE REDYNAMISATION DU SITE

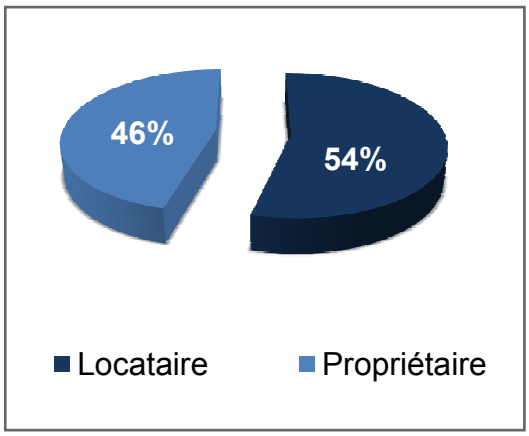
Le processus de "reconquête du centre" a été amorcé. Mais cette dynamique est fragile. Il est nécessaire de poursuivre une stratégie globale d'aménagement, notamment sur les franges du secteur sauvegardé, en poursuivant la requalification des espaces urbains et en articulant impérativement les actions relatives à l'habitat avec les actions liées à la propreté et la sécurité des espaces publics, à l'animation du centre ancien et à la proximité des services et équipements.

Le PSMV est l'outil réglementaire permettant de préserver les caractéristiques essentielles du centre ancien. Mais il doit être appuyé par une stratégie globale d'aménagement sur le centre-ville et ses abords. Même si les réhabilitations sont jugées satisfaisantes pour produire des logements de qualité au vu des normes de confort actuelles, il faut garder en vue que la qualité de l'environnement urbain conditionne aussi pour beaucoup le choix d'un logement.

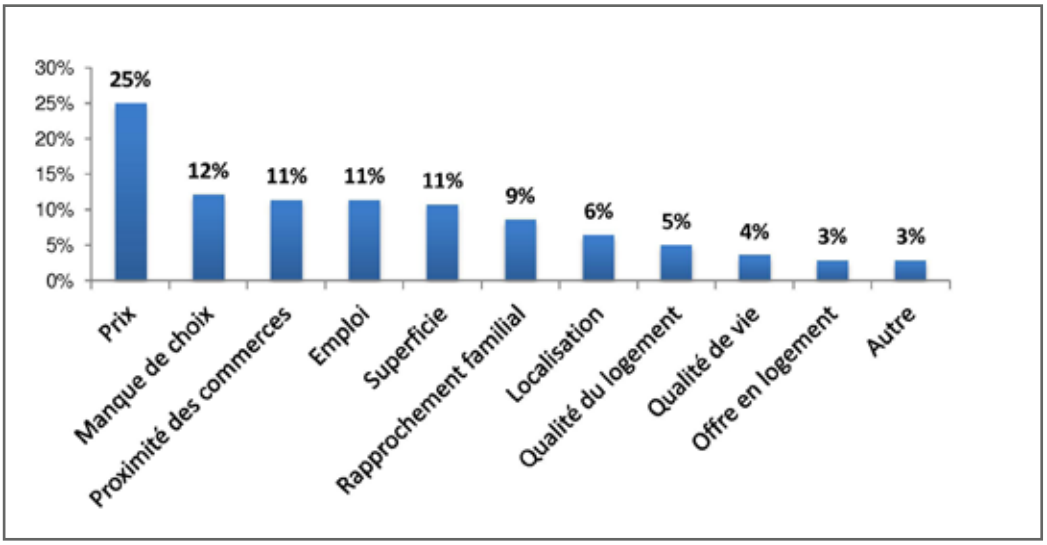
Un parc de logements peu adapté aux besoins

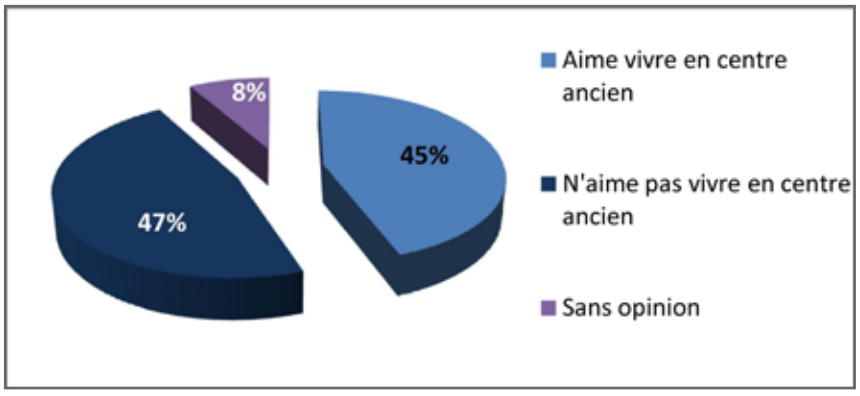
Statut d'occupation et satisfaction par rapport au logement occupé





Motif d'implantation dans le centre ancien et perception du cadre de vie





Source : enquête réalisée par l'AUDRNA auprès des habitants du secteur sauvegardé

Les particularités du secteur sauvegardé de Beaucaire

Une offre de logements satisfaisante, mais un cadre de vie à améliorer

LE CENTRE ANCIEN : UNE OFFRE DE LOGEMENTS SATISFAISANTE, UN CADRE DE VIE PAR DÉFAUT

L'enquête diffusée par l'Agence d'Urbanisme concernant la satisfaction des habitants du centre ancien en matière d'habitat a permis de pallier en partie le manque de données statistiques disponibles et d'obtenir de l'information assez représentative.

Les quartiers enquêtés ont été choisis en fonction des secteurs prioritaires du secteur sauvegardé, c'est-à-dire pour la partie du secteur sauvegardé situé à l'Est de la rue Denfert, les îlots « Pêcheurs », « Temples » et les rues adjacentes. Et pour la partie Ouest de la rue Denfert, principalement les rues Emile Jamais, du Couchant et du Docteur Anthoine1.

S'il y a légèrement plus de locataires que de propriétaires dans le secteur sauvegardé, on note une nette surreprésentation des locataires dans l'Est du secteur et des propriétaires dans l'Ouest.

Un des éléments centraux mis en lumière par l'enquête est la satisfaction du logement. Les deux tiers des personnes interrogées sont satisfaites de leur logement. On peut noter que cette large satisfaction est liée aux nombreuses actions d'amélioration de l'habitat menées depuis le début des années 1980, dans un premier temps par la ville de Beaucaire et ensuite par la communauté de communes.

Les raisons du choix du logement dans le secteur sauvegardé sont diverses.
La raison la plus fréquemment mise en avant est la question du prix. Au regard du territoire de Beaucaire et de sa région, les prix du secteur sauvegardé sont attractifs et ce point est confirmé par l'enquête. Le second item indique que ce choix est dans bien des cas un choix par défaut. Le manque de choix dans les différents produits habitat offerts par le territoire, notamment en ce qui concerne les petites surfaces et la location, est pointé par l'enquête. Enfin on note que la localisation géographique, la proximité du lieu de travail, des commerces et des équipements explique plus d'une implantation sur quatre dans le centre ancien (28%).
Le parc de logements du centre ancien de Beaucaire est toutefois globalement un choix par défaut (37% des réponses) dont le critère de prix est central dans la détermination de l'implantation.

DES ACTIONS À POURSUIVRE POUR L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

En ce qui concerne la satisfaction de l'espace de vie, l'enquête souligne nettement les déficiences du centre ancien. Près de la moitié des personnes enquêtées (47%) n'aime pas vivre dans le centre ancien, alors que 45% sont positives sur le sujet. Les raisons avancées sont diverses : bruit, insécurité, saleté...

Le secteur sauvegardé porte en lui une ambivalence puisqu'il propose des logements de qualité ou qui sont satisfaisants au regard des critères des habitants mais il est considéré comme étant très peu attractif pour une population nouvelle. C'est pourquoi les actions en faveur d'une amélioration du cadre de vie sont à renforcer : facilité de stationnement, nature en ville, qualité des espaces publics ...

[1] Les détails concernant l'enquête ainsi que les éléments complémentaires d'analyse sont inclus dans les annexes du diagnostic.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

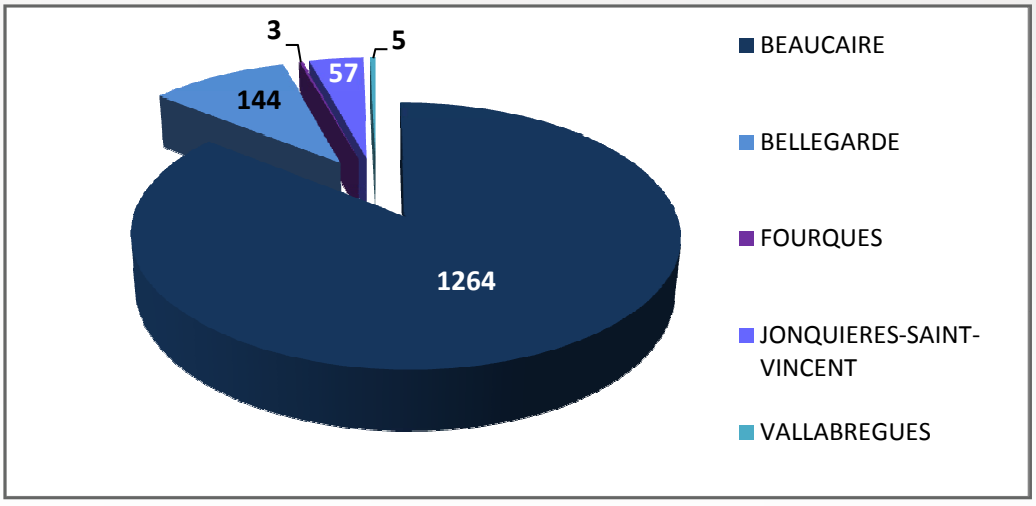
Part des logements locatifs conventionnés au 1er janvier 2011 dans la Terre d'Argence

	Résidences principales	Logements locatifs conventionnés	Taux d'équipement
Beaucaire	6 729	1 264	18,78%
Bellegarde	2 510	144	5,74%
Fourques	1 198	3	0,25%
Jonquières-Saint-Vincent	1 333	57	4,28%
Vallabrègues	597	5	0,84%
Beaucaire Terre d'Argence	12 367	1 473	11,91%

Les propriétaires des logements conventionnés en 2011

	Nombre de logements	Part
Bailleur public (ESH, OPH…)	1 185	80,4%
Bailleur privé (logements conventionnés)	277	18,8%
Logements communaux	7	0,5%
Logements spécifiques (APAJH)	4	0,3%

Répartition des logements locatifs conventionnés au 1er janvier 2011



Sources : Direction Départementale des Finances Publiques, DDTM du Gard - Ecolo 2011, calculs AUDRNA.

Un parc de logements locatifs aidés qui ne répond pas à la demande

12% de logements locatifs conventionnés, concentrés à 86% dans la ville centre

MOINS DE 1500 LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNÉS, SOIT 12% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Au 1er janvier 2011, la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence a un taux de logements sociaux de 11,91% au sens de l'inventaire SRU. Au total, on compte 1 473 logements locatifs conventionnés, répartis de manière hétérogène sur le territoire.

Avec cette offre, la Terre d'Argence a un taux d'équipement en logements sociaux inférieur de deux points environ au Sud du Gard et à la Petite Camargue. Toutefois, ce taux est plus de deux fois supérieur à celui observé en Uzège-Pont du Gard ou dans le Pays de Sommières.

Aucune commune n'est aujourd'hui concernée par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui contraint les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants avec une commune-centre de plus de 15 000 habitants à disposer d'au moins 20 % des résidences principales en logement locatif social.
Toutefois, les besoins sont importants dans la Terre d'Argence et des évolutions sont à attendre dans les années à venir : changement de législation, de périmètre institutionnel...

Beaucaire concentre près de 86% des logements locatifs conventionnés avec 1 264 unités localisées essentiellement entre le centre-ville et le quartier de la Moulinelle. Ce qui représente 18,78% des résidences principales, un taux nettement supérieur aux autres communes de la Terre d'Argence.

Fourques et Vallabrègues, avec respectivement 3 et 5 logements, issus exclusivement d'un conventionnement du parc privé, ont un parc locatif social quasiment inexistant. En situation intermédiaire, Jonquières-Saint-Vincent et Bellegarde ont un taux déquipement compris entre 4 et 6%.

UNE GRANDE MAJORITÉ DE LOGEMENTS GÉRÉE PAR DES BAILLEURS SOCIAUX PUBLICS

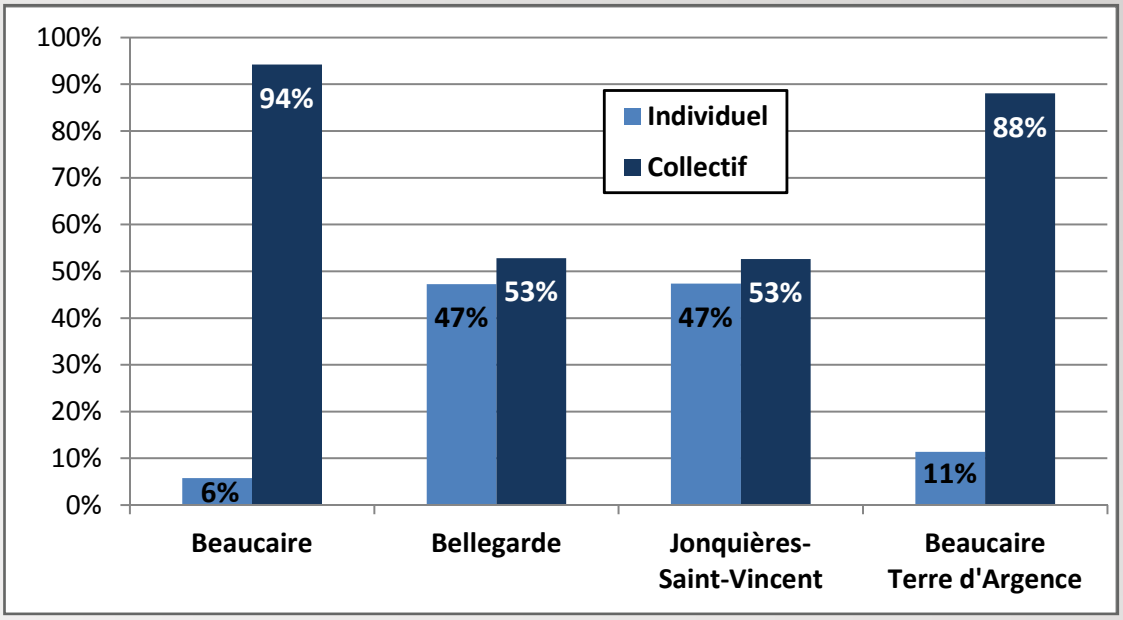
Quatre logements locatifs conventionnés sur cinq sont gérés par des bailleurs sociaux publics, soit près de 1 200 logements. Mais près de 60% de ces logements sont situés dans les zones urbaines sensibles de La Moulinelle et du centre-ville de Beaucaire. Ils représentent 683 logements et posent la question de la spécialisation sociale de quartiers dont la mauvaise image nuit à la revitalisation, comme on l'a vu dans l'enquête sur le secteur sauvegardé. Un enjeu de mixité et de réorganisation du parc existant émerge.

Les logements spécifiques représentent une part marginale de l'offre et sont exclusivement destinés aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, aucun logement pour personnes âgées n'est recensé dans le cadre de l'inventaire SRU.

Enfin, par l'intermédiaire des différentes OPAH et des conventionnements de l'ANAH, Beaucaire Terre d'Argence compte près de 300 logements locatifs aidés (19%) gérés par des bailleurs privés. Ce phénomène s'est particulièrement développé ces dernières années et pose le problème du retour de ces logements dans le parc privé classique à moyen terme (la convention a une durée de 9 ans dans le cadre d'une OPAH).

Un parc de logements peu adapté aux besoins

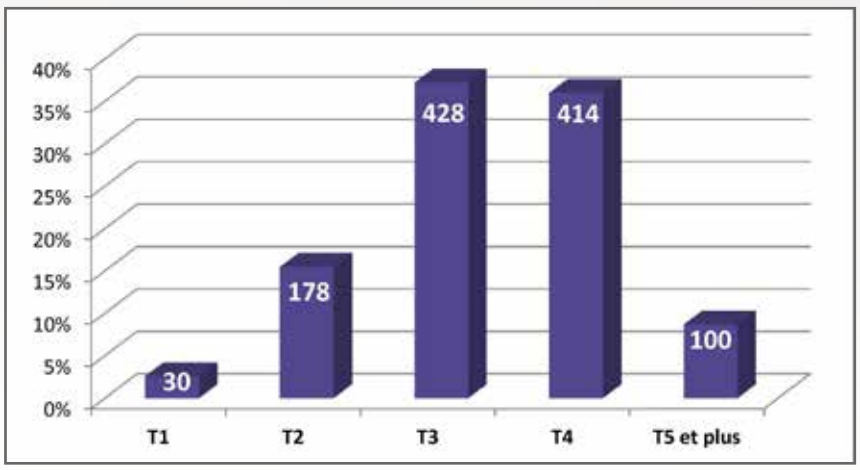
Typologie du parc de logements locatifs sociaux en 2011



Ancienneté du parc de logements locatifs sociaux en 2011

	Années 1970	Années 1980	Années 1990	Après 2000	Total
Beaucaire	459	435	64	59	1017
Bellegarde	21	42	28	24	115
Jonquières-Saint-Vincent	0	0	18	35	53
Beaucaire Terre d'Argence	**480**	**477**	**110**	**118**	**1185**
Part	**41%**	**40%**	**9%**	**10%**	**100%**

Typologie des logements locatifs sociaux en 2011



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Enquête parc locatif social, calculs AUDRNA.

Un parc de logements locatifs aidés qui ne répond pas à la demande

Un parc locatif social relativement récent, largement dominé par des T3 et T4 dans l'habitat collectif

UN PARC LOCATIF SOCIAL DOMINÉ PAR LE COLLECTIF ET RÉALISÉ DANS LES ANNÉES 1970 ET 1980

Le parc locatif social HLM de la Terre d'Argence se caractérise comme un parc composé quasi-exclusivement d'appartements, nettement distinct du parc privé (locatif et accession) constitué à 70% de maisons.
Toutefois, des nuances fortes apparaissent entre Beaucaire où 94% du parc est collectif, et Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent où la répartition est plus équilibrée.

Cette situation est liée à l'histoire du logement social sur le territoire, réalisé à 80% dans les années 1970 et 1980, dans le quartier de la Moulinelle et en centre ancien de Beaucaire notamment.

UNE GRANDE MAJORITÉ D'APPARTEMENTS EN T3 ET T4

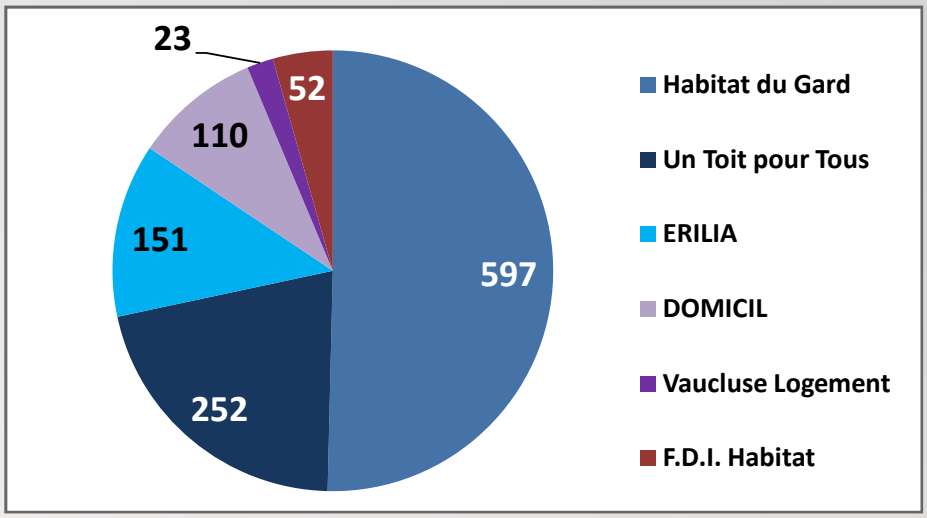
Dans l'ensemble du parc, les T5 et plus représentent près du tiers des logements (31%). Avec à peine plus de 10% de maisons individuelles, le parc locatif social ne compte que 9% de ces grands logements. Or, plus du tiers (35%) des demandes en instance sont le fait de ménages de 4 personnes et plus. Ce qui entraîne des situations de suroccupation et des difficultés pour trouver des logements adaptés aux besoins des familles nombreuses. Mais la situation évolue avec le développement d'un parc individuel ces dernières années, notamment à Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent.

L'offre est constituée à 73% d'appartements en T3 et T4 alors que ces typologies représentent la moitié (53%) du parc total. Il s'agit des logements les plus demandés par les ménages qui sont dans un cas sur deux (45%) des familles de 2 et 3 personnes.

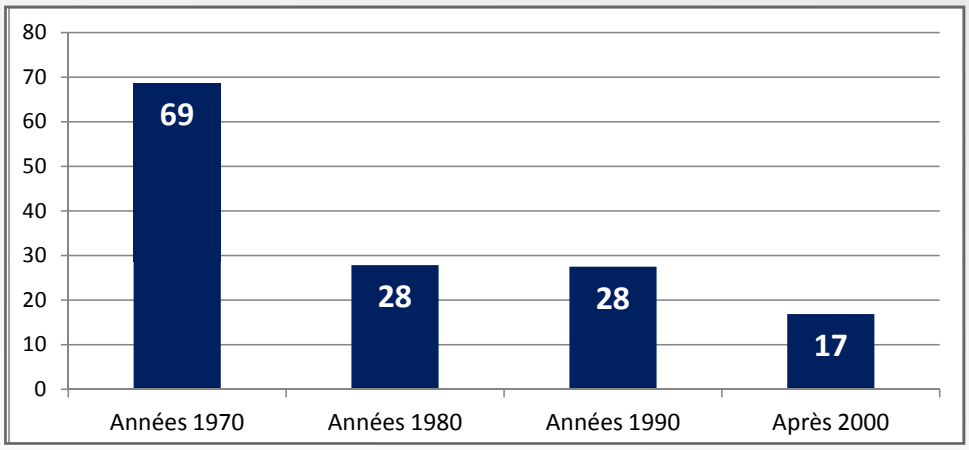
Les studios, T1 et T2 représentent une part de logements plus importante que dans l'ensemble du parc (18% contre 12%) et répondent mieux aux besoins des personnes seules dont la représentation est moins forte chez les demandeurs de logement social que dans l'ensemble des ménages (20% contre 28%).

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Répartition des bailleurs sociaux de la Terre d'Argence en 2011



Evolution de la taille moyenne des opérations réalisées par les bailleurs sociaux



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Enquête parc locatif social, calculs AUDRNA.

Un parc de logements locatifs aidés qui ne répond pas à la demande

Une baisse significative de la taille des programmes de logements locatifs sociaux depuis la fin des années 1990

TROIS BAILLEURS SOCIAUX GÈRENT 85% DU PARC LOCATIF SOCIAL DE LA TERRE D'ARGENCE

Habitat du Gard, bailleur social historique du territoire implanté depuis 1969 et qui a participé activement à la réhabilitation du secteur sauvegardé de Beaucaire, gère près de 600 logements, soit un peu plus de 50% des logements locatifs sociaux, essentiellement à Beaucaire et pour une petite partie à Bellegarde (63 logements).

Ces logements datent essentiellement des programmes réalisés dans les années 1970 (67%). De 1990 à 2012, l'Office Public de l'Habitat du Gard n'a plus acquis ou construit de logements sociaux. Toutefois, deux opérations, d'une soixantaine de logements chacun, ont été lancées en 2012 à Beaucaire, dans le cadre de projets de renouvellement urbain et de mobilisaiton d'une «dent creuse». L'un de ces programmes présente la particularité de proposer une mixité de produits en proposant une part d'accesion à la propriété à prix maîtrisés et une part de logements locatifs sociaux.

Deuxième bailleur, arrivé en 1979 à Beaucaire avec l'opération de la Croix du Sud, la Société Anonyme d'HLM Un Toit pour Tous compte aujourd'hui plus de 250 logements dans la Terre d'Argence.

Enfin, Erilia qui a réalisé la résidence de la Moulinelle en 1989 à Beaucaire, est le troisième bailleur du territoire, avec un peu plus de 150 logements en gestion.

DE NOUVEAUX ACTEURS, DE NOUVELLES PRATIQUES EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Mais les principaux bailleurs de la Terre d'Argence ne sont pas les plus actifs sur le territoire ces dernières années. De nouveaux acteurs sont arrivés et réalisent depuis 1995 la totalité des nouveaux logements sociaux, avec de nouveaux objectifs.

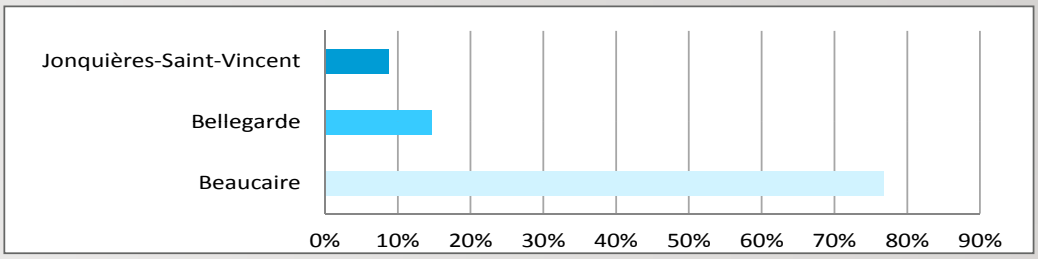
Il s'agit notamment de Domicil et F.D.I. Habitat, qui ont construit ces dernières années des premières opérations pour s'implanter sur les communes de la Terre d'Argence. Ils se caractérisent par la réalisation de petites opérations (une trentaine de logements tout au plus), avec des formes urbaines plus variées (individuel groupé, petit collectif...).

Domicil, collecteur du 1% patronal, a construit depuis 1995 plus d'une centaine de logements à Beaucaire à travers 3 opérations d'une taille moyenne de 35 logements.
De même, F.D.I. Habitat

De manière générale, la taille moyenne des programmes de logements locatifs sociaux baisse de manière continue depuis les années 1970. En 40 ans, on est passé de près de 70 logements à moins de 20 logements en moyenne par opération. Cette évolution permet de limiter les ségrégations socio-spatiales liées au parc de logements et de faciliter la gestion pour les bailleurs sociaux.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

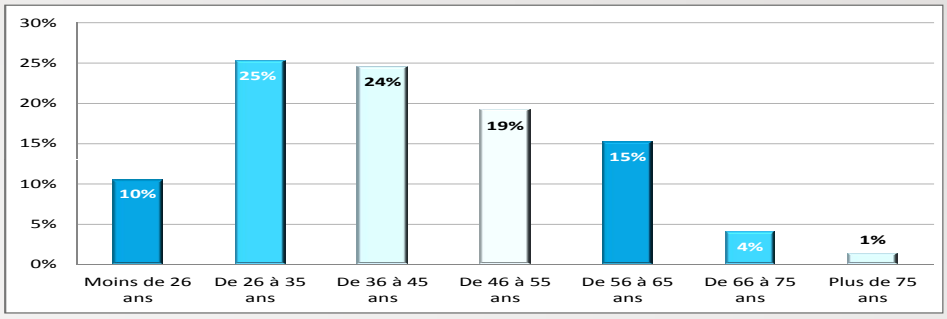
Répartition des demandes entre les communes du territoire



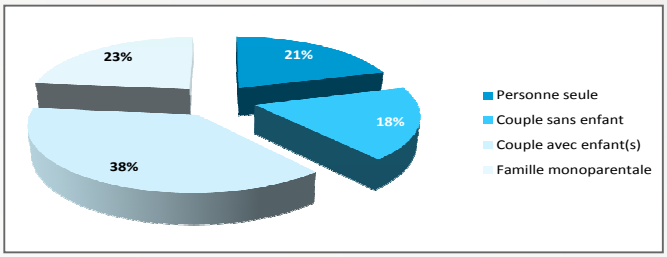
Lieu de résidence des demandeurs selon la commune demandée

	Même commune	CC BTA	Gard	Languedoc-Roussillon	Hors région
CC BTA	75,9%	3,7%	9,6%	1,5%	9,2%
CCBTA hors Beaucaire	62%	14%	16,5%	1,7%	5,8%
Beaucaire	80,2%	0,5%	7,5%	1,5%	10,3%

Age des demandeurs



Situation de famille des demandeurs



Taillle des ménages en attente d'un logement social

	1 personne	2 et 3 personnes	4 personnes et plus
Ensemble des ménages	28%	49%	22%
Ménages en instance d'attribution	20%	45%	35%

Sources : DDTM du Gard - observatoire de la demande locative sociale, INSEE RP 2008, calculs AUDRNA.

Une demande locative sociale locale de jeunes couples avec enfants

Une demande exprimée par des jeunes avec enfants qui vivent dans le territoire

UNE DEMANDE ESSENTIELLEMENT LOCALE, ISSUE A PLUS DE 75% D'HABITANTS DE LA COMMUNE

Avec la mise en place du numéro unique, les dernières données dont nous disposons datent de 2010. Elles sont néanmoins représentatives.

En 2010, on comptait plus de 500 demandes de logement social en attente sur le territoire de Beaucaire Terre d'Argence. Il n'y a pas de demande enregistrée pour les communes de Fourques et de Vallabrègues. De ce fait, plus des trois quarts des ménages orientent leur choix vers Beaucaire (77 %), 15 % vers Bellegarde et 9 % vers Jonquières-Saint-Vincent. Ceci est lié au fait que la demande s'exprime là où une offre existe et où une réponse positive est envisageable.

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

UNE DEMANDE DOMINÉE PAR LES FAMILLES JEUNES AVEC ENFANTS

La demande est largement dominée par les familles avec enfants (61 %), dont 38 % de couples et 23 % de familles monoparentales. A titre de comparaison, les familles monoparentales et les couples avec enfants ne représentent que 44 % de l'ensemble des ménages de la Communauté de communes.
La surreprésentation des familles monoparentales est particulièrement marquée puisque ces ménages ne représentent que 10% des ménages du territoire.

Ces caractéristiques se retrouvent dans l'importance de la part des ménages de 4 personnes et plus en attente d'un logement social. Ils représentent 35% des demandeurs contre 22% de l'ensemble des ménages.
A l'inverse, les personnes seules constituent 28% des ménages ayant fait une demande de logements social, alors qu'elles représentent 28% des ménages.

Près de la moitié (49 %) des demandeurs a entre 26 et 45 ans. Ce qui permet d'identifier un profil type de la demande locative sociale. A savoir un jeune ménage qui habite déjà le territoire, avec au moins un enfant, vivant le plus souvent en couple, mais parfois séparément avec un ou plusieurs enfants à charge.

Il est à noter également qu'un demandeur sur cinq a plus de 55 ans et que cette proportion ne devrait cesser de croître dans les années à venir, notamment pour la catégorie au-delà de 75 ans à partir de 2020. Cette population aura besoin d'une offre adaptée à une mobilité réduite.
De l'autre côté de la pyramide des âges, un demandeur sur dix a moins de 26 ans. Une solution alternative au logement social pourrait faciliter leur accès pérenne à un logement et, le plus souvent à un emploi.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Types de mutation

	Demande de mutation interne	Demande externe	Total
CC BTA	165	345	510
CC BTA hors Beaucaire	32	89	121
Beaucaire	133	256	289

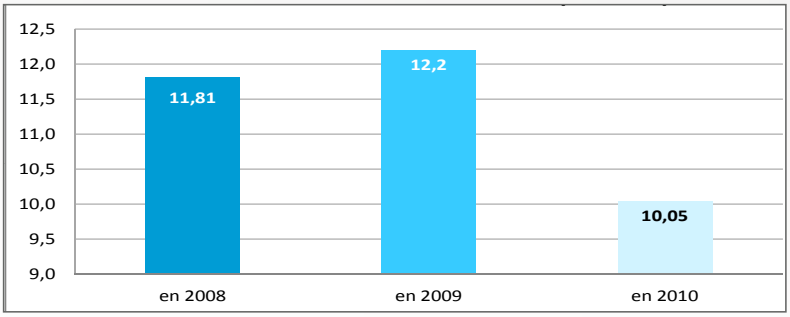
Statut d'occupation du demandeur

Locataire du parc privé	Locataire autre statut	Propriétaire occupant	Hébergé gratuitement	Sans logement	Logement précaire
60%	14%	3%	21%	0%	1%

Typologie du logement demandé

	T1/T2	T3/T4	T5 et plus
CC BTA	23%	72%	5%
CC BTA hors Beaucaire	20%	79%	1%
Beaucaire	23%	70%	7%

Evolution des délais d'attribution (en mois)



Sources : DDTM du Gard - observatoire de la demande locative sociale, calculs AUDRNA.

Une demande locative sociale locale de jeunes couples avec enfants

Un parc locatif social globalement en cohérence avec les demandes et un délai d'attente raisonnable

PLUS DE 500 DEMANDES EN INSTANCE, DONT DEUX-TIERS DE DEMANDES EXTERNES

Parmi les 510 demandes en instance, 165 ménages sont déjà logés dans le parc locatif social, soit un tiers des effectifs. A titre de comparaison, les demandes de mutation interne au parc locatif social représentent 42% des demandes dans Nîmes Métropole. La part des mutations internes est relativement faible sur le territoire, elle est le fait d'un logement devenu inadapté (naissance, rupture, mariage, etc.) ou d'un changement professionnel ou personnel qui exige un déménagement.

345 demandeurs (68%) sont des personnes qui ne sont pas dans le parc HLM, ce qu'il convient d'appeler les externes.
Les demandes externes sont déposées en grande majorité par des ménages en situation de location dans le parc privé (60 %) ou avec avec un autre statut (14%). Les propriétaires occupants ne représentent que 3 % des demandes, soit 10 demandes, tandis que 21 % des ménages étaient hébergés gratuitement (73 ménages), soit plus d'un cinquième des demandes de mutation externe. Enfin, 1 % des ménages quitte un logement précaire.

Les motifs de demandes sont variés, mais c'est l'inadaptation du logement qui est la cause principale du départ (58 %). Viennent ensuite, le changement familial (16%), la chereté du logement (13 %) et l'absence de logement (10 %). Dans très peu de cas (2 %), c'est la perte du logement qui est la cause de la demande.

ENVIRON 10 MOIS POUR BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT SOCIAIL, DANS UN PARC DONT LES TYPOLOGIES SONT EN COHÉRENCE AVEC LES DEMANDES

Les demandes portent sur des logements de types 3 et 4 dans près des trois-quarts des cas (72 % des demandes), ce qui est en adéquation avec un parc de logements locatifs sociaux constitué à 73% d'appartements de cette typologie.
Les logements de 5 pièces et plus sont peu demandés (5 %) notamment parce que l'offre est très limitée pour ce type de produit.

Le delai moyen d'attribution d'un logement social dans la Terre d'Argence est d'environ 10 mois en 2010, après un allongement du délai entre 2008 et 2009 jusqu'à plus d'un an. Dans l'ensemble, ce délai est resté assez stable ces trois dernières années et il est relativement moins long que dans d'autres territoires du Sud du département.

C'est à Beaucaire que le délai d'attente est le plus long, avec une moyenne de 10,57 mois en 2010. A titre de comparaison, il est de 8,7 mois à Bellegarde et de 7,7 mois à Jonquières-Saint-Vincent. Cette dernière commune a connu une augmentation du délai d'attente entre 2009 et 2010 de 6,41 à 7,76, alors que Beaucaire et Bellegarde ont vu leur délai diminuer.
Il est important toutefois de signaler que 42 % des demandeurs obtiennent un logement dans les six mois suivant leur demande. Dans de rares cas (7 %), ce délai peut néanmoins dépasser les deux ans.

Un parc de logements peu adapté aux besoins

Points clés

Un parc de logements constitué de résidences principales (91%), une diminution sensible du nombre de logements vacants entre 1999 et 2008 (-20%) et une majorité de grands logements.

Une intervention publique ancienne dans le secteur sauvegardé, considéré encore comme un lieu de vie par défaut, particulièrement dans les îlots des Pêcheurs et du Temple, malgré une satisfaction globale sur la qualité des logements.

Moins de 1 500 logements locatifs sociaux (12% des résidences principales) construits à plus de 80% dans les années 1970 et 1980. Une part insuffisante au regard des revenus des ménages.

86% des logements locatifs sociaux sont concentrés à Beaucaire et près de la moitié (46%) dans les zones urbaines sensibles de la Moulinelle et du centre-ville.

Une demande de logements formulée essentiellement par de jeunes ménages avec enfants qui habitent déjà sur le territoire, dans le parc locatif privé.

Enjeux

Diversifier la typologie du parc de logements par le développement de petits logements et mener des opérations de renouvellement urbain afin de poursuivre la dynamique de baisse de la vacance.

Poursuivre les actions d'amélioration du cadre bâti dans le secteur sauvegardé de Beaucaire et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain remarquable du site.

Développer l'offre locative sociale afin de répondre aux besoins d'une population aux revenus modestes.

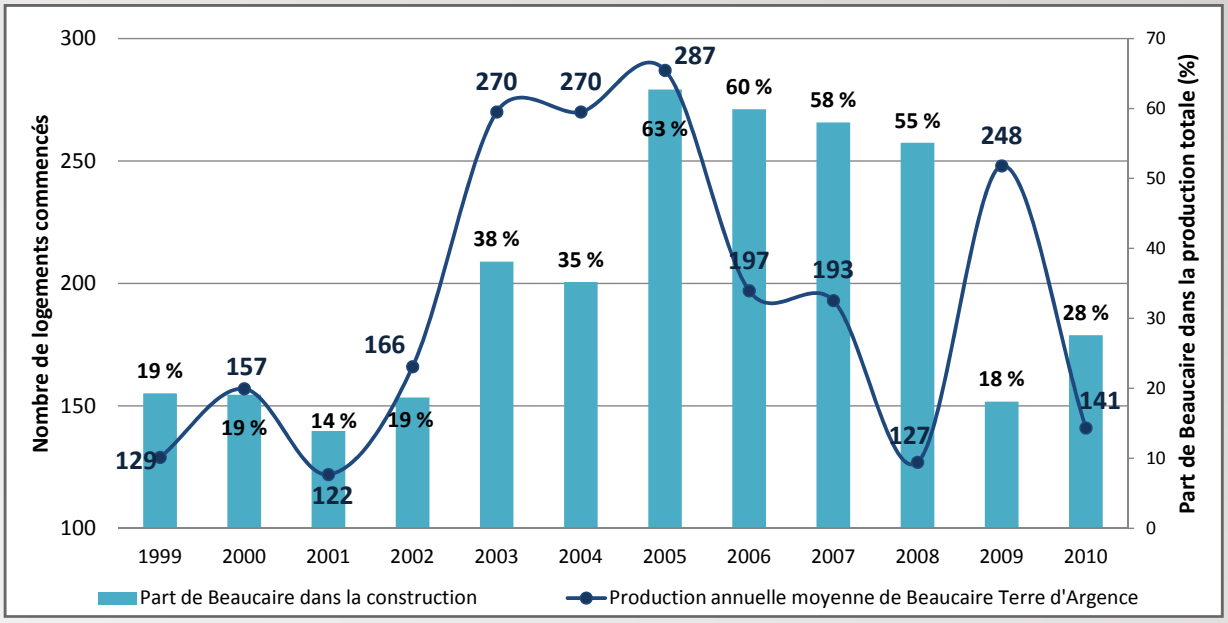
Répartir de manière équilibrée l'offre locative sociale neuve sur le territoire et lutter contre les ségrégations socio-spatiales par la mise en place d'une politque de peuplement adaptée.

Adapter l'offre nouvelle aux évolutions de la demande locative sociale, en termes de typologie et de produits (PLUS, PLAI, PLS).

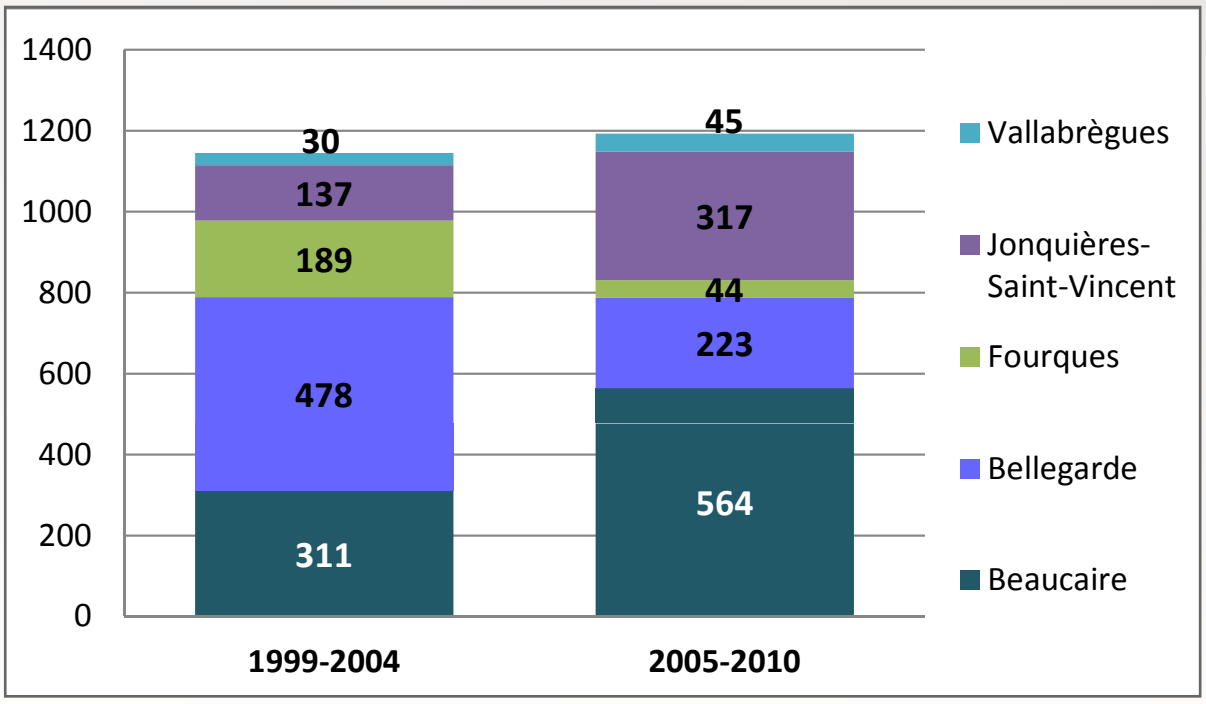
Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

La production de logements dans la Terre d'Argence entre 1999 et 2010



Le rythme de la construction neuve et la répartition par commune entre 1999 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Sitadel, calculs AUDRNA.

Une construction neuve insuffisante, dominée par la maison individuelle

Un rythme de construction à accroître pour répondre aux enjeux de la croissance démographique

LES OBJECTIFS AMBITIEUX DU SCOT AU REGARD DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Approuvé en 2007, le SCoT du Sud du Gard encourage la réalisation de 2 950 logements en dix ans dans la Terre d'Argence, dont 2 300 à Beaucaire. Ce qui signifie 1 770 logements à l'échelle de temps d'un PLH, soit six ans. Il s'agit d'un objectif ambitieux de 295 logements annuel nécessitant d'accroître la production de 70% au regard d'un rythme annuel de 204 logements entre 1999 et 2006.

L'effort de recentrage de la production de logements à Beaucaire est encore plus fort puisque l'objectif est de passer d'une production de 76 logements par an entre 1999 et 2006 à 230 logements annuels à partir de 2007, ce qui demande un triplement du volume de construction afin d'augmenter la part de Beaucaire dans la production de logement de la Terre d'Argence de 37 à 85%.

Depuis 2007, la production de logements a connu un tassement avec un rythme annuel de 177 unités, soit 60% des objectifs fixés par le SCoT. La raréfaction du foncier liée à des documents d'urbanisme offrant peu de capacités résiduelles, et donc pour la plupart en cours de révision, couplée à la mise en révision du PPRI Plan Rhône ont considérablement réduit les capacités constructives du territoire.

Dans ce contexte, Beaucaire a également vu son rythme de production baisser puisqu'il s'est construit 67 logements par an sur la commune entre 2007 et 2010. La part de Beaucaire dans la construction totale demeure stable, autour de 38%, après une période de plus forte production entre 2005 et 2007 (moyenne de 137 logements par an).

LE CONTEXTE DE DÉFINITION DES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS DANS LE PLH 2014-2019

L'enjeu dans le cadre du PLH 2014-2019 réside à proposer des objectifs de production de logements qui prennent en compte les capacités foncières du territoire (contraintes liées au risque...), les rythmes actuels de production et les projets en cours et à venir, en respectant les volontés politiques en matière de croissance démographique et urbaine.

Mais il réaffirme l'objectif majeur, inscrit dans le SCoT du Sud du Gard, d'accroissement du volume de construction dans la Terre d'Argence pour répondre à une forte demande liée à une croissance démographique importante.
Par ailleurs, dans un objectif de développement durable, la production de logements à proximité des transports en commun, des services et des emplois, donc plus généralement dans les pôles urbains, et tout particulièrement à Beaucaire, sera fortement encouragée.

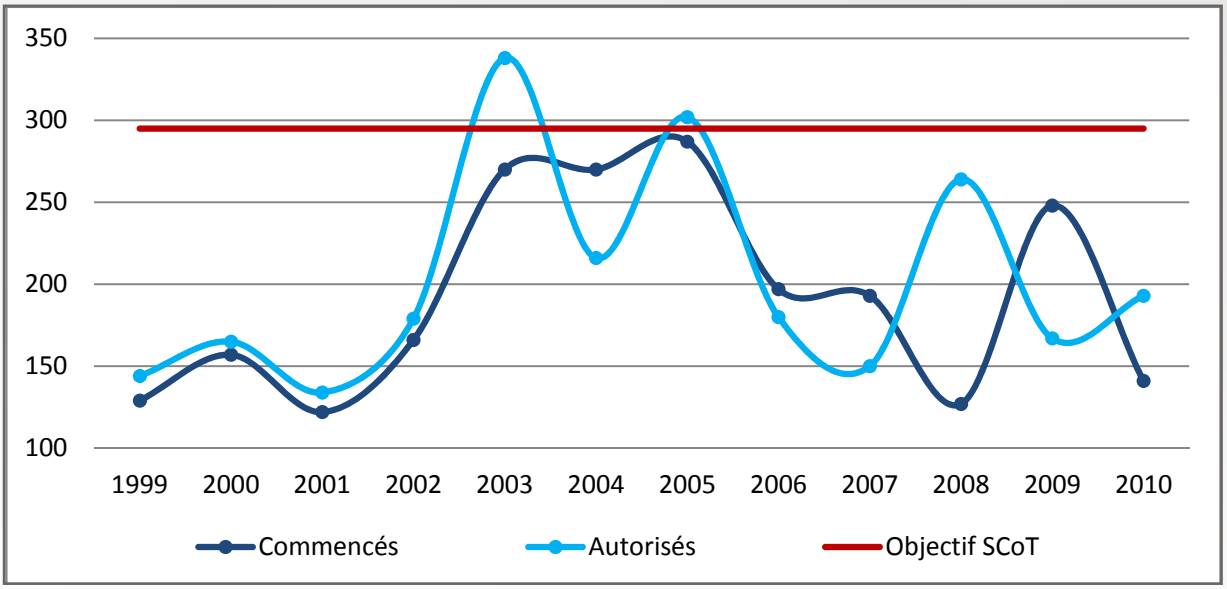
Ainsi, en analysant la période récente par tranche de six ans, soit la durée d'un PLH, on s'aperçoit que la communauté de communes Beaucaire-Terre d'Argence construit en moyenne un peu moins de 1 200 logements tous les six ans (1 145 entre 1999 et 2005 et 1 193 entre 2005 et 2010).

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Nombre de logements réalisés entre 2000 et 2010 dans les communes de la Terre d'Argence

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Beaucaire	30	17	31	103	95	180	118	112	70	45	39
Bellegarde	97	64	96	72	55	68	35	20	20	15	65
Fourques	13	5	5	73	84	6	9	10	8	4	7
Jonquières-Saint-Vincent	12	25	33	19	34	32	23	26	29	183	24
Vallabrègues	5	11	1	3	2	1	12	25	0	1	6
Beaucaire Terre d'Argence	**157**	**122**	**166**	**270**	**270**	**287**	**197**	**193**	**127**	**248**	**141**

L'évolution des autorisations et des constructions entre 1999 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Sitadel, calculs AUDRNA.

Une construction neuve insuffisante, dominée par la maison individuelle

Une dynamique de la construction portée par les opérations d'ensemble et tributaire des disponibilités foncières

UN TERRITOIRE CHARGÉ D'HISTOIRE AVEC UN PARC ANCIEN SIGNIFICATIF

Lieu d'implantation humaine depuis le VIIème siècle avant J.-C., ville-relais le long de la voie domitienne à la période romaine, pôle commercial et économique régional du XVIIème au XIXème siècle (foire de la Madeleine), Beaucaire et la Terre d'Argence jouissent d'un patrimoine architectural remarquable.
Aussi, la Terre d'Argence comptait près de 18 000 habitants à la fin du XIXème siècle et Beaucaire plus de 10 000. La commune de Vallabrègues était alors plus peuplée qu'aujourd'hui (1 789 habitants en 1881).

De cet héritage historique demeure une part significative de logements construits avant la seconde guerre mondiale (38,4% contre 28,6% dans le Gard). Par la suite, la période d'intense reconstruction d'après guerre n'a pas eu d'écho sur le territoire (19,3% des logements construits entre 1949 et 1974 contre 24,5% dans le Gard). Mais chaque commune a connu un épisode de forte construction à des périodes différentes du XXème siècle.

Beaucaire, et surtout Vallabrègues, ont construit moins d'un tiers de leur parc de logements ces 40 dernières années. La plus grande partie de leurs résidences principales date d'avant 1949 (respectivement 44,2 et 65,6%).
A l'inverse, les communes de Bellegarde, Fourques et Jonquières se sont développées de manière intense depuis les années 1970 sous la forme de lotissements, pour répondre aux désirs de maison individuelle des ménages (respectivement 58,5, 57,1 et 56,1% des logements construits après 1974).

LA VILLE CENTRE NE PORTE PAS LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION

Entre 2000 et 2010, près de 2 200 logements ont été réalisés dans la Terre d'Argence. Dans la même période, environ 2 300 logements ont été autorisés. Seulement 3% des permis accordés n'ont pas donné lieu à des travaux de construction du logement.

Quasiment similaires de 1999 à 2006, les courbes des logements commencés et des logements autorisés connaissent depuis un décalage d'un an, peut-être lié à la prolongation par un décret du 18 décembre 2008 de la durée de validité du permis de construire de 2 à 3 ans; mais plus sûrement à la part croissante des opérations d'ensemble.

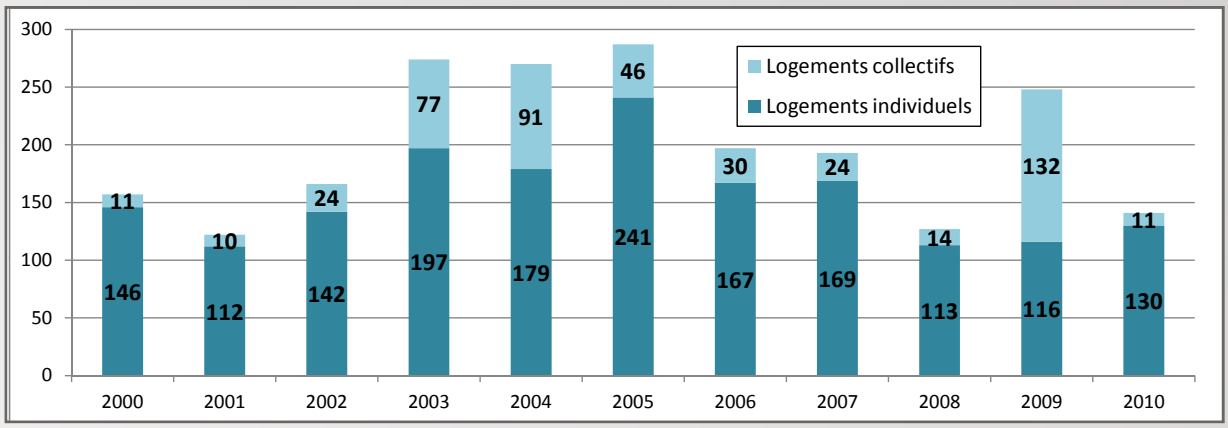
Avec 70% des emplois et plus de la moitié de la population de la Terre d'Argence, Beaucaire n'a construit que 38% des nouveaux logements dans les années 2000, une part inférieure aux besoins d'accompagnement du développement économique d'une ville-centre (0,91 RP/emploi créé).

La moitié des nouveaux logements (48%, soit 1 047 unités) a été réalisé à Bellegarde et Jonquières, sous la forme de lotissements et d'urbanisation des parcelles disponibles par des particuliers. Il s'agit des deux communes offrant le plus de disponibilités foncières et les moins impactées par le Plan Rhône.

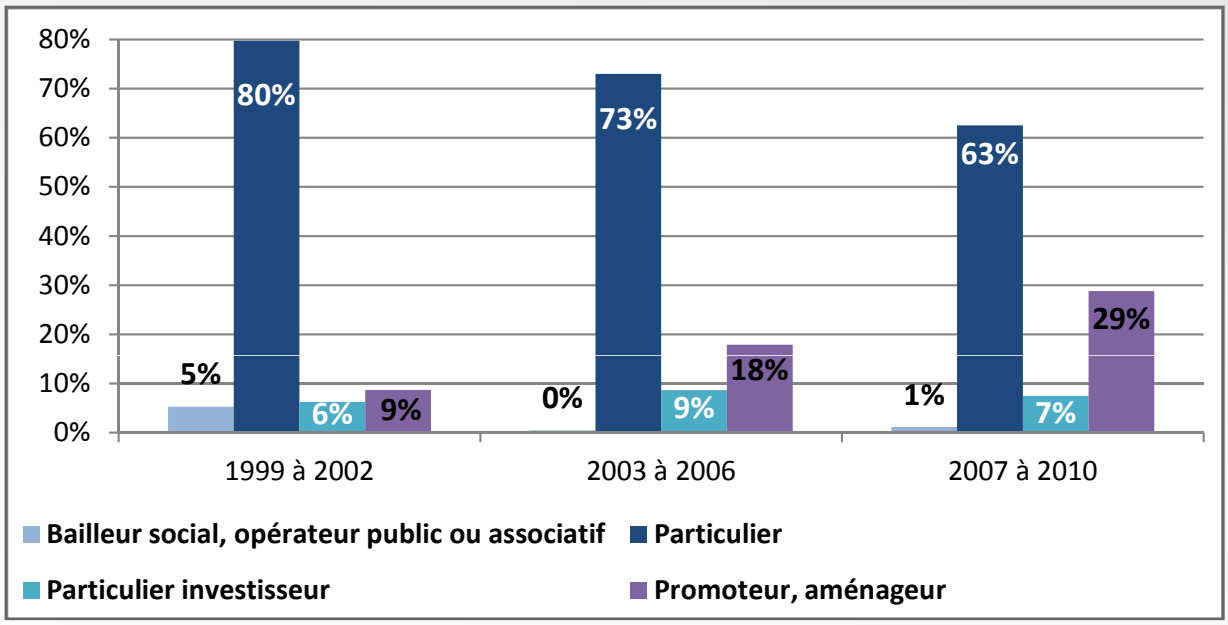
Particulièrement contraintes par le risque inondation, les communes de Fourques et Vallabrègues ont réalisé en moyenne 6 logements par an durant la dernière décennie, si l'on excepte la ZAC du Mas de Courtois à Fourques, où plus de 150 logements ont été construits en 2004 et 2005.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Typologie des logements construits entre 1999 et 2010



Répartition de la production selon la maîtrise d'ouvrage entre 1999 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Sitadel, calculs AUDRNA.

Une construction neuve insuffisante, dominée par la maison individuelle

Une construction neuve portée essentiellement par le logement individuel ces dix dernières années

LE RÈGNE SANS PARTAGE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

78% des logements construits entre 2000 et 2010 sont des logements individuels, la plupart sous la forme de lotissements. Le développement urbain des dix dernières années marque le règne de la maison de lotissement offrant 500 à 1 000 m² de terrain.

Sur les 470 logements collectifs réalisés durant cette période, près de la moitié (199) a été construite dans le cadre d'opérations d'ensemble, souvent à destination de publics spécifiques : la ZAC du Mas de Courtois à Fourques, les Sénioriales et l'opération des Libellules à Jonquières-Saint-Vincent qui expliquent l'essentiel des 132 logements collectifs construits en 2009.
L'autre moitié est essentiellement la résultante de travaux sur du bâti existant ayant entraîné la création de nouveaux logements dans les centres anciens des villes et villages.

Sans surprise, c'est à Fourques et Jonquières, où près des deux-tiers des nouveaux logements collectifs ont été réalisés, que la part des logements collectifs dans la construction est la plus forte (58 et 32%).
A l'inverse, 85% des nouveaux logements de Beaucaire sont des logements individuels, dont la majeure partie a été réalisée dans les opérations des Collines d'Ugernum et de la ZAC des Millaires.
A Bellegarde, 89% des logements construits ont été des logements individuels, réalisés dans les lotissements du hameau des Olivettes, des résidences du Languedoc, des Hauts de Bellegarde, de Coste Canet, des Oliviers, des Portes de Camargue...

VERS UNE EVOLUTION DES MODES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Au début des années 2000, les documents d'urbanisme offraient encore des possibilités aux particuliers qui construisaient 80% des nouveaux logements pour en faire leur résidence principale. Les promoteurs et aménageurs intervenaient peu sur le territoire (moins de 10% des logements créés).
Au cours de la décennie, la part des particuliers a décliné au profit des professionnels du logement. Entre 2007 et 2010, ils réalisent près de 30% des nouveaux logements tandis que les particuliers représentent un peu plus de 60% du marché de la construction.

Deux phénomènes conjugués expliquent cette évolution que l'on observe, à des degrés divers, dans l'ensemble du Gard :
- l'urbanisation des derniers secteurs disponibles dans les zones urbaines des POS approuvés entre la fin des années 1980 et le début des années 1990,
- le passage en PLU (révision en cours à Vallabrègues, Fourques et Beaucaire, PLU approuvés en 2007 à Jonquières et en 2011 à Bellegarde) et l'intégration des nouvelles orientations législatives (lois SRU et Grenelle) : privilégier le renouvellement urbain et les opérations d'ensemble dans les nouvelles ouvertures à l'urbanisation (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

En revanche, les bailleurs sociaux et opérateurs publics sont quasi-inexistants sur le marché de la construction neuve. L'essentiel des nouveaux logements sociaux de la dernière décennie est le fruit de conventionnements de logements locatifs du parc privé.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Construction d'une maison à Jonquières-Saint-Vincent

Origine géographique des particuliers ayant construit un logement en Terre d'Argence

Commune d'origine	Nombre de logements	Part de la construction neuve
Bellegarde	263	14%
Beaucaire	340	19%
Jonquières-Saint-Vincent	153	8%
Nîmes	213	12%
Arles	146	8%
Grand Avignon	105	6%
Nîmes Métropole hors Nîmes	118	6%
Tarascon	90	5%
Fourques	72	4%
Vallabrègues	35	2%
CC Pont du Gard	53	3%
Hors PACA et L-R	31	2%
Ouest Etang de Berre	24	1%
Autres communes de PACA et L-	189	10%
Total	**1832**	**100%**

Sources : DREAL Languedoc-Roussillon - Sitadel, calculs AUDRNA.

Une construction neuve insuffisante, dominée par la maison individuelle

Une construction portée par les particuliers, originaires de la région pour la grande majorité

DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES MAJORITAIREMENT À UNE OCCUPATION PERSONNELLE

Entre 1999 et 2010, 74% des logements construits sur le territoire l'ont été à des fins d'occupation personnelle. Le quart restant est partagé entre la vente du logement réalisé (11%) et sa mise en location (15%).
Suivant la nature du maître d'ouvrage, la destination du logement sera bien évidemment différente.

Dans la Terre d'Argence, sans surprise, 68% des logements construits par des investisseurs ont été destinés à la location. Les particuliers investisseurs sont évalués à près de 10% des maîtres d'ouvrage au cours de la dernière décennie.
Chez les promoteurs, on trouve un équilibre entre la destination locative (44% des logements) et la vente (56%). Ces derniers représentent environ 14% des logements construits.

Enfin, 97% des logements construits par des particuliers sont aujourd'hui occupés à titre de résidence principale par leur maître d'ouvrage. Ces derniers représentent la grande majorité des logements construits ces dix dernières années. D'où viennent-ils et pourquoi s'installent-ils sur le territoire ?

PLUS DE LA MOITIÉ DES PARTICULIERS QUI CONSTRUISENT UN LOGEMENT DANS LA TERRE D'ARGENCE VIENT DE L'EXTÉRIEUR DU TERRITOIRE

Les particuliers représentent plus de 70% des maîtres d'ouvrages durant la dernière décennie. Leur lieu de résidence au moment de la construction de leur nouveau logement en Terre d'Argence est un indicateur de l'attractivité du territoire et de l'aire d'influence du marché de l'habitat local.

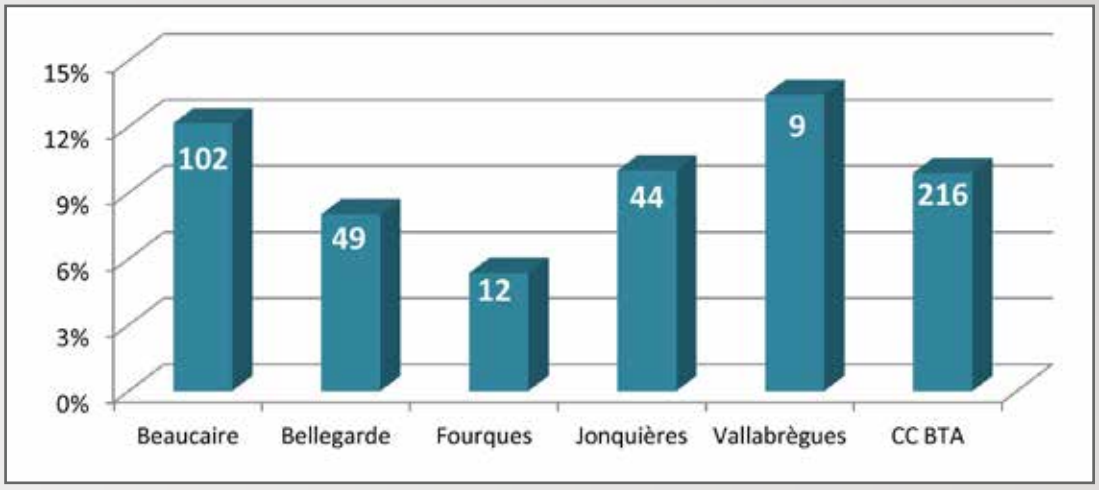
La moitié des particuliers (47%) habite déjà la Terre d'Argence au moment de la construction de sa résidence principale. C'est le cas dans toutes les communes. Parmi ces personnes, une partie s'est récemment installée sur le territoire, le plus souvent dans le parc locatif privé, avant d'acheter un terrain pour construire sa maison.

La Terre d'Argence constitue un secteur privilégié d'accession à la propriété pour les ménages des pôles urbains voisins de Nîmes (12%), Arles (8%) et Avignon (6%), qui représentent un contingent de près de 500 ménages en dix ans et plus du quart des particuliers ayant construit une maison sur le territoire.

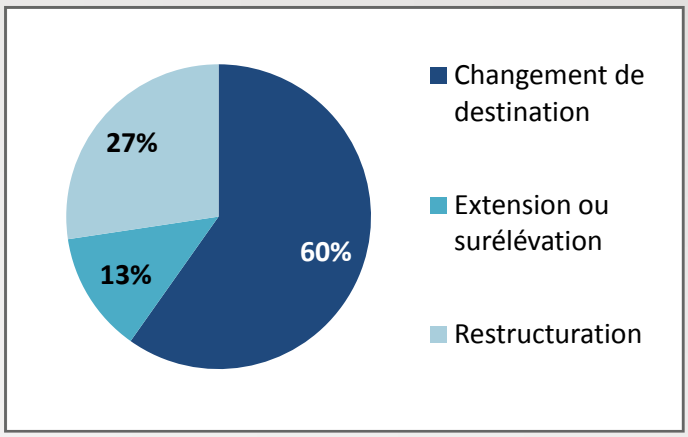
L'aire d'attraction de la Communauté de communes est essentiellement régionale, de l'Hérault jusqu'au Var. En dix ans, seulement 31 maisons ont été construites par une personne n'habitant pas le littoral méditerranéen (régions PACA et Languedoc-Roussillon). Soit moins de 2% des maîtres d'ouvrage.
Ces nouveaux entrants sont arrivés en Terre d'Argence ou dans la région la plupart du temps pour des raisons professionnelles.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

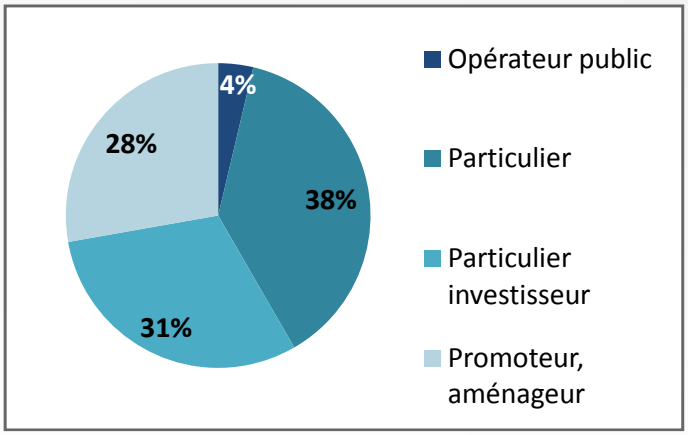
Les logements créés par travaux sur existant entre 2000 et 2010



Les modes de création de logements dans le bâti existant



Maîtres d'ouvrage des logements créés par travaux sur existant entre 2000 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon
Sitadel, calculs AUDRNA.

Une construction neuve insuffisante, dominée par la maison individuelle

10% des logements ont été réalisés par de la restauration et de la réhabilitation, surtout par l'intermédiaire des professionnels

UN LOGEMENT SUR DIX RÉALISÉ PAR DES TRAVAUX SUR DU BÂTI EXISTANT

Réinvestir le tissu urbain, redynamiser le centre des villes et des villages, redonner une vocation et de la valeur à un bâti ancien inutilisé ou désaffecté permet d'améliorer le cadre de vie, d'attirer de nouvelles populations dans les coeurs urbains et de préserver les espaces agricoles et naturels qu'il aurait fallu consommer pour réaliser ces logements.

De 2000 à 2010, 216 logements ont été créés suite à des travaux sur un bâti existant, ce qui représente 10% des mises en chantier. Un taux légèrement supérieur à la moyenne gardoise.
Sans surprise, c'est à Beaucaire, où le parc ancien est le plus important, que la moitié (47%) des logements produits par des travaux sur existant a été réalisée.

La majorité des logements ainsi créés (60%) sont des appartements, destinés surtout à la location. Ce qui présente l'avantage supplémentaire de diversifier la typologie et les produits qu'offre le parc.

60% DES LOGEMENTS CRÉÉS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION

La majorité des logements a été produite dans le cadre d'un changement de destination du bâti. Il s'agit, dans les centres urbains, de combles, d'annexes, de garages voire de commerces transformés en logement. Mais le changement de destination concerne également des bâtiments dédiés à l'origine à des activités agricoles ou artisanales qui sont réaménagés.
Dans ces cas de figure, la création de logements est réalisée dans les volumes existants.

38 logements ont été produits par extension ou surélévation. Une petite partie (13%) de la production en réhabilitation est donc le fait de la création d'un niveau supplémentaire sur des petits collectifs et des maisons de ville ou de l'agrandissement d'une maison.

Enfin, 27% des logements résultent d'opérations complexes ou mixtes nécessitant une démolition partielle, une extension, voire un changement d'usage. Ces travaux requièrent des investissements conséquents et sont réalisés essentiellement par des professionnels qui livrent en fin de travaux des logements qui peuvent être considérés comme neufs.

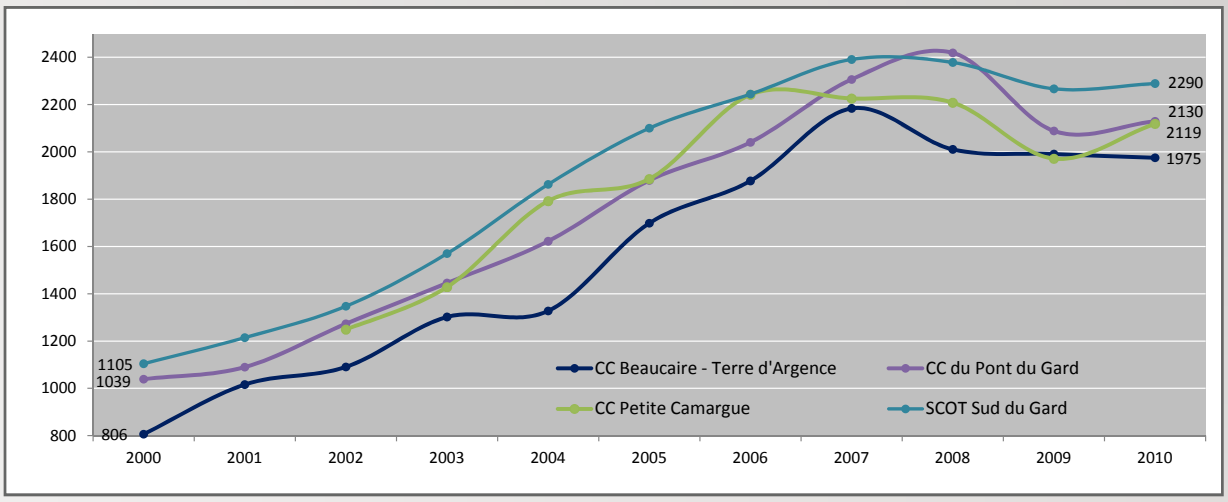
LES PROFESSIONNELS, ACTEURS ESSENTIELS DE LA REMISE SUR LE MARCHÉ DU BÂTI EXISTANT

Si les particuliers représentent 70% des maîtres d'ouvrage pour l'ensemble de la production, ils ne constituent que 38% des acteurs de la réhabilitation.

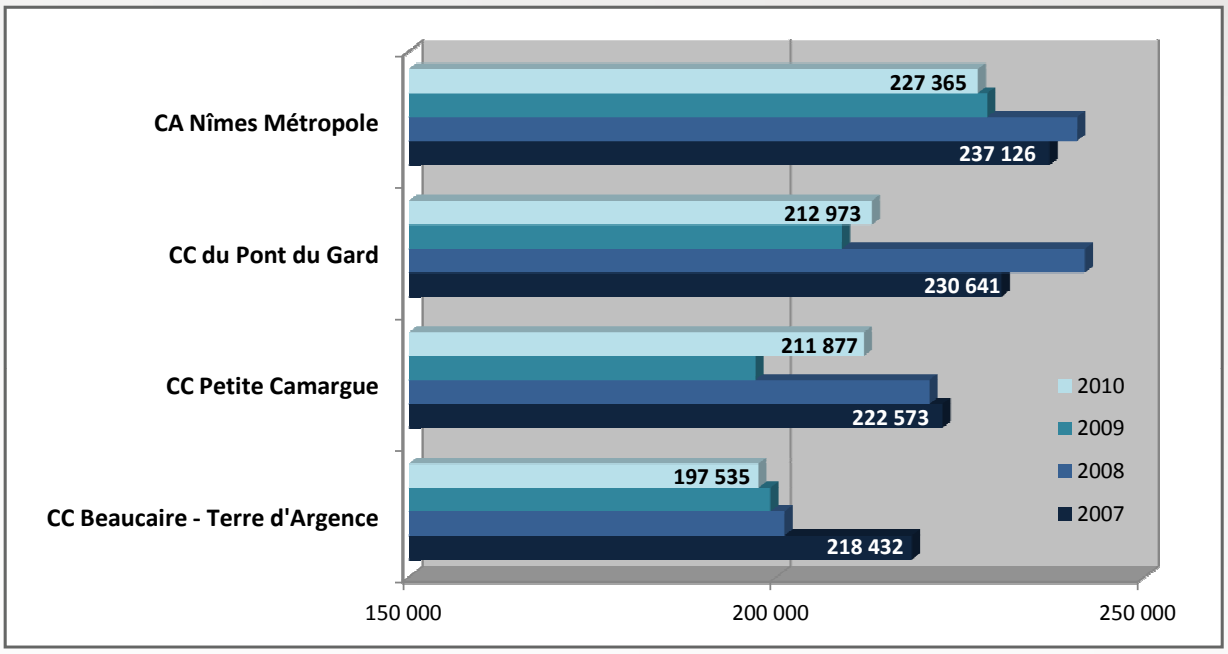
Ce sont donc les particuliers investisseurs et les promoteurs (59%) qui participent au renouvellement de la ville alors qu'ils ne représentent que 27% de la production globale de logements. Ils privilégient la location pour le collectif et la vente pour l'individuel et réalisent des opérations de petite taille, permettant la réalisation de moins d'une dizaine de logements le plus généralement.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Evolution des prix du marché des maisons entre 2000 et 2010 (€/m²)



Evolution du prix de vente moyen d'une maison de 100 m² entre 2007 et 2010



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon, à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.

Des niveaux de prix inférieurs au Sud du Gard mais une hausse plus forte

Un marché largement dominé par la maison individuelle offrant des niveaux de prix inférieurs au Sud du Gard

UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE DE CARREFOUR, UN MARCHÉ DE REPORT POUR LES CLASSES MOYENNES ET LES COUPLES BI-ACTIFS

Desservie au Sud par l'A54 et longée par le Rhône de Vallabrègues à Fourques, la Terre d'Argence se situe au coeur du triangle Nîmes-Avignon-Arles. Distante de moins d'une demi heure de ces trois pôles d'emploi, elle bénéficie d'un positionnement stratégique qui lui confère un rôle de «marché de report», particulièrement pour les couples bi-actifs ayant chacun un lieu de travail différent.

Ainsi, le territoire attire de nombreux couples de jeunes actifs qui souhaitent accéder à la propriété et pour lesquels les prix de marché des pôles urbains voisins sont trop élevés.
C'est pourquoi le marché du logement de la Terre d'Argence est dominé par le marché de l'accession à la propriété plutôt que par celui de la location, particulièrement hors de Beaucaire.

DES PRIX DE MARCHÉ INFÉRIEURS DE PRÈS DE 15% À LA MOYENNE DU SUD DU GARD

Avec un parc locatif constitué à 70% d'appartements, l'essentiel du marché de la vente est constitué de logements individuels, de la maison de ville à la villa en zone d'habitat diffus en passant par la maison de lotissement. La villa étant le produit dominant sur le marché, considéré comme l'aboutissement du parcours résidentiel par une majorité de Français.
C'est donc ce marché qui donne la vision la plus globale des caractéristiques de la Terre d'Argence en termes de prix et de positionnement dans un environnement plus large.

Les prix pratiqués à Beaucaire Terre d'Argence sont inférieurs à la moyenne du Sud du Gard et à ceux d'autres territoires voisins tels que le Pont du Gard et la Petite Camargue.
En 2010, une maison de 100 m² (marchés de l'ancien et neuf confondus) se vendait à un prix moyen d'environ 198 000 €, inférieur de 7 à 8% au prix d'une maison dans le Pont du Gard ou en Petite Camargue (entre 212 000 et 213 000 €) et de 15% inférieur aux prix de l'agglomération nîmoise.

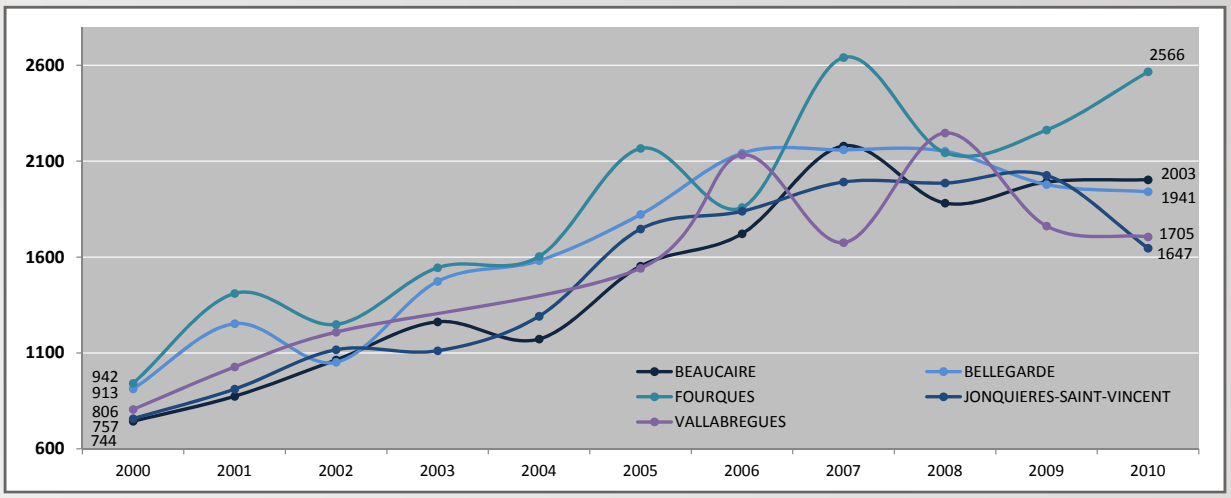
DES PRIX MULTIPLIÉS PAR 2,5 EN 10 ANS, EN LÉGER REPLI DEPUIS 2008

Les années 2000 ont vu une explosion du prix des maisons qui a plus que doublé (+107%) dans le Sud du Gard, passant de 1 105 €/m² en 2000 à 2 290 €/m² en 2010. Cette hausse, qui s'observe partout (+105% dans le Pont du Gard), a été encore plus marquée en Terre d'Argence où les prix ont augmenté de 145% pour se situer aux alentours de 2 000 €/m² en 2010, après avoir frôlé les 2 200 €/m² en 2007. On a donc assisté à un rattrapage des niveaux de prix de la Terre d'Argence par rapport au reste du Sud du Gard, puisque les écarts de prix étaient de près de 20% en 2000, avec une moyenne à 800 €/m².
Nous allons voir que cette évolution est sans commune mesure avec la hausse des revenus et rend l'accès à la propriété très difficile à une part croissante de ménages, qui se trouvent en situation de blocage dans leur parcours résidentiel, dans le parc locatif privé ancien ou dans le parc locatif social.

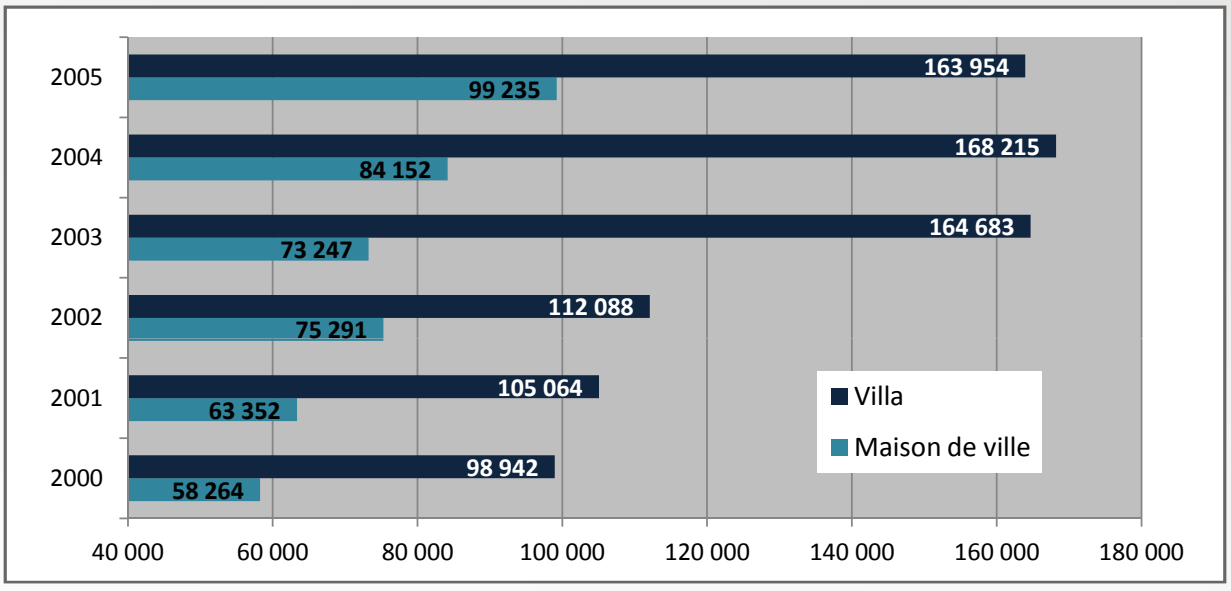
Toutefois, avec la crise financière arrivée en Europe à l'été 2008, on observe un léger recul des prix entre 2007 et 2010, de l'ordre de 4% dans le Sud du Gard, un peu plus marqué en Terre d'Argence (-10,5%) où la hausse avait été bien plus forte les années précédentes.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Evolution des prix du marché des maisons entre 2000 et 2010 (€/m²)



Evolution des prix par type de bien dans la Terre d'Argence entre 2000 et 2005



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon, à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.

Des niveaux de prix inférieurs au Sud du Gard mais une hausse plus forte

Des différences de prix importantes dans le marché des maisons entre les communes et entre le neuf et l'ancien

UN TERRITOIRE AU COEUR DE DIFFÉRENTES DYNAMIQUES TERRITORIALES, A LA CROISÉE DE PLUSIEURS MARCHÉS DU LOGEMENT

La Terre d'Argence est un territoire multipolarisé, où se croisent plusieurs aires d'influence, plusieurs bassins de vie et d'emploi, et donc plusieurs marchés immobiliers.
Les communes de Jonquières-Saint-Vincent et Bellegarde sont directement influencées par Nîmes et la commune de Fourques s'inscrit complètement dans le marché arlésien. Tandis que Beaucaire constitue avec Tarascon un pôle d'emploi relativement autonome et un marché immobilier à part entière.

Les prix analysés ici regroupent le neuf et l'ancien. Globalement, dans les années 2000, les écarts de prix d'une commune à l'autre se sont accentués. Les prix des maisons dans les cinq communes de la Terre d'Argence étaient peu dispersés au début des années 2000, variant de 744 €/m² à Beaucaire à 942 €/m² à Fourques (soit un écart de 18% entre les deux extrêmes). En 2010, les prix de vente moyen sont de 1 647 €/m² à Jonquières et de 2 566 €/m² à Fourques, soit un écart de 36%.

Malgré d'importantes variations de prix d'une année sur l'autre en fonction des programmes et des biens mis sur le marché, plusieurs éléments se dégagent. La proximité d'Arles et la nature des biens proposés font de Fourques la commune où les prix sont les plus élevés (2 566 €/m² en 2010).
Avec un écart d'environ 200 €/m², les communes de Bellegarde et Jonquières-Saint-Vincent ont connu une évolution comparable ces dernières années et se situent en 2010 entre 1 700 et 2 000 €/m², avec une baisse notable toutefois à Jonquières en 2010.
C'est à Beaucaire que la hausse des prix a été la plus forte puisqu'on est passé d'environ 750 €/m² en 2000 à plus de 2 000 €/m² en 2010, malgré un tassement net depuis 2008. Soit une multiplication des prix par 2,5 et une hausse de 170%.

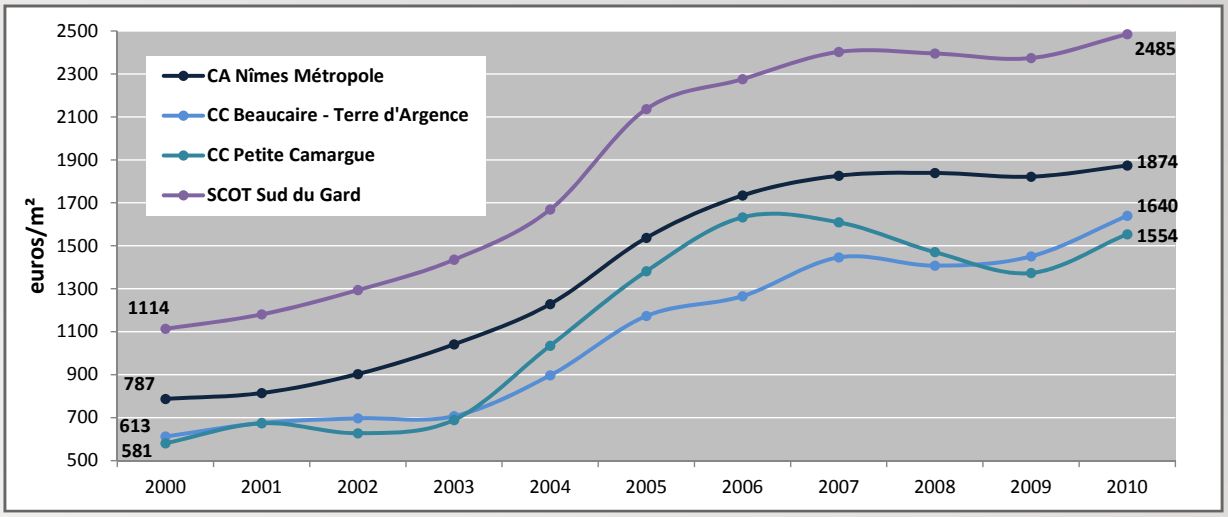
VILLAS ET MAISONS DE VILLE : DEUX PRODUITS ET DEUX MARCHÉS COMPLÉMENTAIRES

A partir de 2006, les données dont nous disposons ne précisent plus la distinction des biens à la vente, c'est pourquoi l'analyse porte ici sur la période 2000-2005. Elle est toutefois révélatrice de deux marchés complémentaires, connaissant des trajectoires bien différentes, et permet d'appréhender les écarts entre le neuf et l'ancien :
- le marché de la maison de ville est dominé par de l'ancien. Il propose des maisons mitoyennes sur rue avec un jardinet, dans un environnement urbain, généralement des P4 dont la surface de vente moyenne oscille entre 80 et 95 m². Par son prix autour de 100 000 €, soit environ 1 200 €/m², ce produit s'adresse aux premières tranches de la classe moyenne.

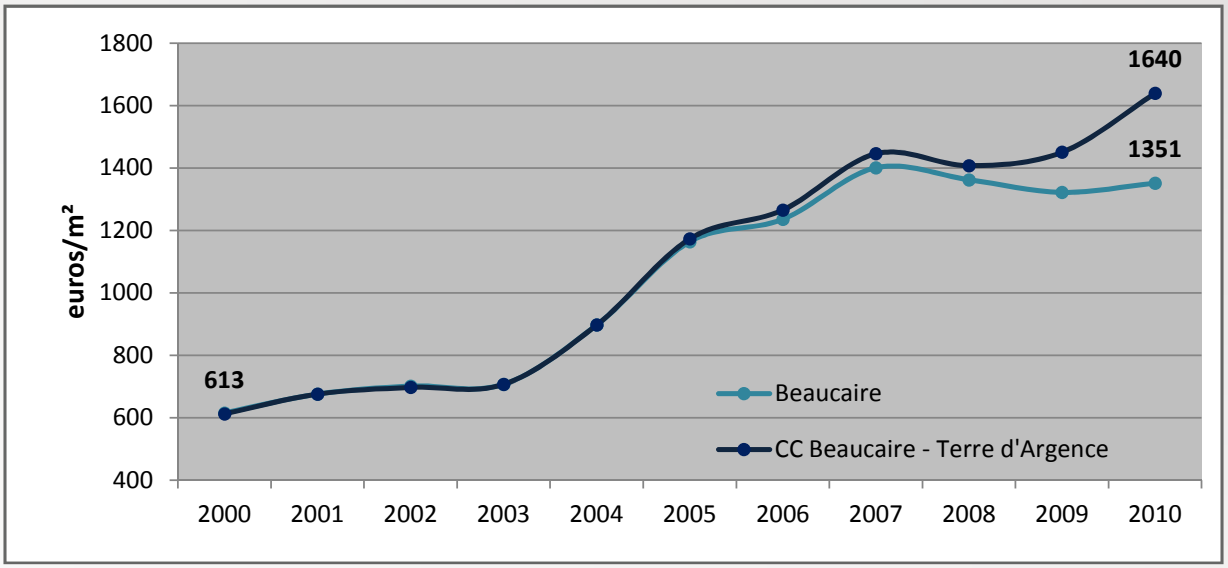
- le marché de la villa est dominé par le neuf, à travers une construction en diffus ou dans le cadre d'une opération de lotissement. Il met à la vente des maisons généralement en P5 ou plus, d'une superficie moyenne de 100 m², avec un jardin. En 2010, son prix de vente moyen est proche de 200 000 €, soit près de 2 000 €/m². Ce produit s'adresse au tiers de la population aux revenus les plus élevés.
Ces écarts de prix et de publics cibles, s'ils traduisent en partie la distinction entre le neuf et l'ancien, témoignent également de l'attrait pour la maison individuelle avec jardin.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Evolution du prix du marché des appartements entre 2000 et 2010 (€/m²)



Evolution du prix des appartements à Beaucaire et en Terre d'Argence entre 2000 et 2010



Evolution du prix des appartements en fonction de la typologie entre 2002 et 2010

euros/m²	T2	T3	T4
2002	734	813	555
2006	1 325	1 451	1 211
2008	1 303	1 420	1 408
2010	1 431	1 641	1 842

Sources : DREAL Languedoc-Roussillon, à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.

Des niveaux de prix inférieurs au Sud du Gard mais une hausse plus forte

Des prix de marché inférieurs de 35% au Sud du Gard et une tension sur les T4

DES PRIX DE MARCHÉ NETTEMENT INFÉRIEURS À LA MOYENNE DU SUD DU GARD

Le marché des appartements ne représente pas un volume de transactions très important dans la Terre d'Argence. Il se trouve presque exclusivement concentré à Beaucaire.

Les prix de marché de la Terre d'Argence, proches de ceux de Petite Camargue, sont inférieurs de 35% à la moyenne du Sud du Gard. Ainsi, en 2010, le prix de vente moyen d'un appartement est de 1 640 €/m² en Terre d'Argence alors qu'il est de 2 485 €/m² dans le Sud du Gard.
Un écart significatif de près de 1 000 €/m² lié au déficit d'attractivité du centre ancien de Beaucaire et à un marché tourné quasi exclusivement vers l'ancien. L'écart de prix est également important avec les maisons, dont le prix moyen est de 2 000 €/m² en 2010, soit 20% de plus.

Toutefois, les écarts de prix se sont resserrés ces dix dernières années (prix inférieurs de 45% en 2000) car la hausse a été légèrement plus forte dans la Terre d'Argence, comme pour le marché des maisons. L'évolution des prix a été très forte jusqu'en 2006, année qui marque un pic avant un repli jusqu'en 2009 et une reprise en 2010. Cette période de repli entre 2006 et 2009 se caractérise à l'échelle du Sud du Gard par une relative stabilité des prix, avant une reprise en 2010 également.

DES ECARTS QUI SE CREUSENT EN FONCTION DES COMMUNES ET DES TYPES DE BIENS

Jusqu'en 2005, les appartements des communes de BTA hors Beaucaire se vendent au même prix que dans la ville centre. A partir de 2006, un écart se crée, qui ne cesse de s'accentuer depuis. En 2010, un appartement est 20% moins cher à Beaucaire que dans les autres communes de la Terre d'Argence.

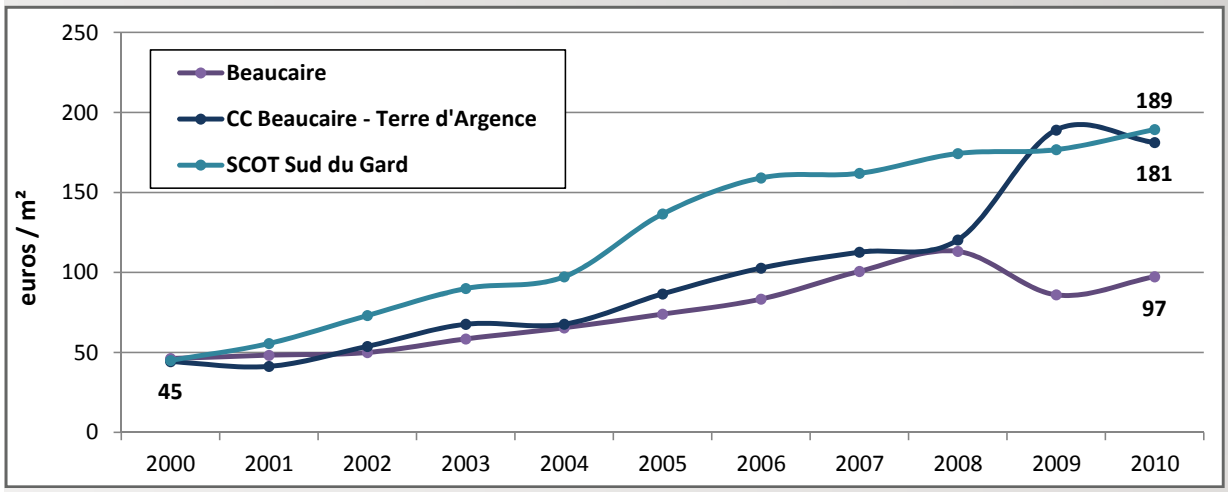
Avec la crise du logement, deux phénomènes conjugués ont engendré la création d'un marché de l'appartement dans les communes périphériques de Beaucaire. La construction, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs qui sont commercialisés dans le marché du neuf ; et la réhabilitation puis la remise sur le marché de logements dans les centres anciens, rendus attractifs par la hausse des prix immobiliers et les évolutions sociétales (hausse personnes seules...).

Des écarts se sont creusés également en fonction des types d'appartement. Ainsi, de manière générale, comme on l'observe dans le Sud du Gard, plus la surface du logement est petite et le nombre de pièces est faible, plus le prix au m² est élevé. Dans Nîmes Métropole, en 2010, un T2 coûte 2 000 €/m² alors qu'un T5 coûte 1 700 €/m².

Si c'était le cas dans la Terre d'Argence en 2002, la période récente marque une évolution atypique.
Les T4 ont vu leur prix moyen multiplié par 4 pour se situer autour de 1 850 €/m² en 2010, proche du prix au m² d'une maison. Dans le même temps, le prix des T2 a été multiplié par 2 et se situe entre 1 400 et 1 450 €/m² en 2010.
Ceci s'explique par une part de personnes seules moins importante dans la Terre d'Argence qu'en moyenne départementale et une demande particulièrement forte sur les T3 et surtout les T4.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Evolution des prix du foncier entre 2000 et 2010 (€/m²)



Sources : DREAL Languedoc-Roussillon, à partir des données des services des Domaines, calculs AUDRNA.

Espace de «dent creuse» à Jonquières

Des niveaux de prix inférieurs au Sud du Gard mais une hausse plus forte

Le foncier, une hausse extraordinairement forte dans la Terre d'Argence

UNE MULTIPLICATION PAR SIX DES PRIX DU FONCIER CES DIX DERNIÈRES ANNÉES

L'achat d'un terrain en zone constructible est le produit le plus recherché dans la Terre d'Argence pour réaliser la résidence principale que l'on souhaite. C'est le produit qui présente les volumes de vente les plus importants.
C'est pourquoi, si les niveaux de prix peuvent varier fortement en fonction de l'implantation du terrain, de sa taille ou de sa constructibilité, l'échantillon de la DREAL, récupéré auprès du service des Domaines, est suffisament représentatif pour avoir une analyse globale de ce marché.

Le foncier est le bien qui a connu la hausse la plus marquée entre 2000 et 2010, nettement supérieure aux hausses observées dans les marchés des appartements et des maisons.
Ainsi, le coût moyen d'un terrain est passé de 44 €/m² à 181 €/m² sur la période, soit une multiplication des prix par 6. Ce qui signifie qu'un terrain de 1 200 m² qui coûtait moins de 53 000 € en 2000 coûte aujourd'hui plus de 215 000 €.

Jusqu'en 2008, la hausse des prix avait été moins marquée dans la Terre d'Argence que dans l'ensemble du Sud du Gard. En 2008, les prix étaient situés autour de 120 €/m², à Beaucaire comme dans le reste de la Terre d'Argence, soit tout de même un triplement depuis 2000.

Si la crise économique a entraîné une relative stabilisation des prix dans le Sud du Gard depuis 2008, autour de 180€/m² et une baisse à Beaucaire, de 120 à 100€/m² en 2010, le coût d'acquisition des terrains pour les opérations d'ensemble des Sénioriales à Jonquières et de la ZAC des Ferrières à Bellegarde ont tiré vers le haut les prix ces deux dernières années. D'où un écart qui se creuse depuis 2008 entre Beaucaire et le reste de la Terre d'Argence.

UNE PRESSION FONCIÈRE AUX INCIDENCES PARTICULIÈREMENT FORTES

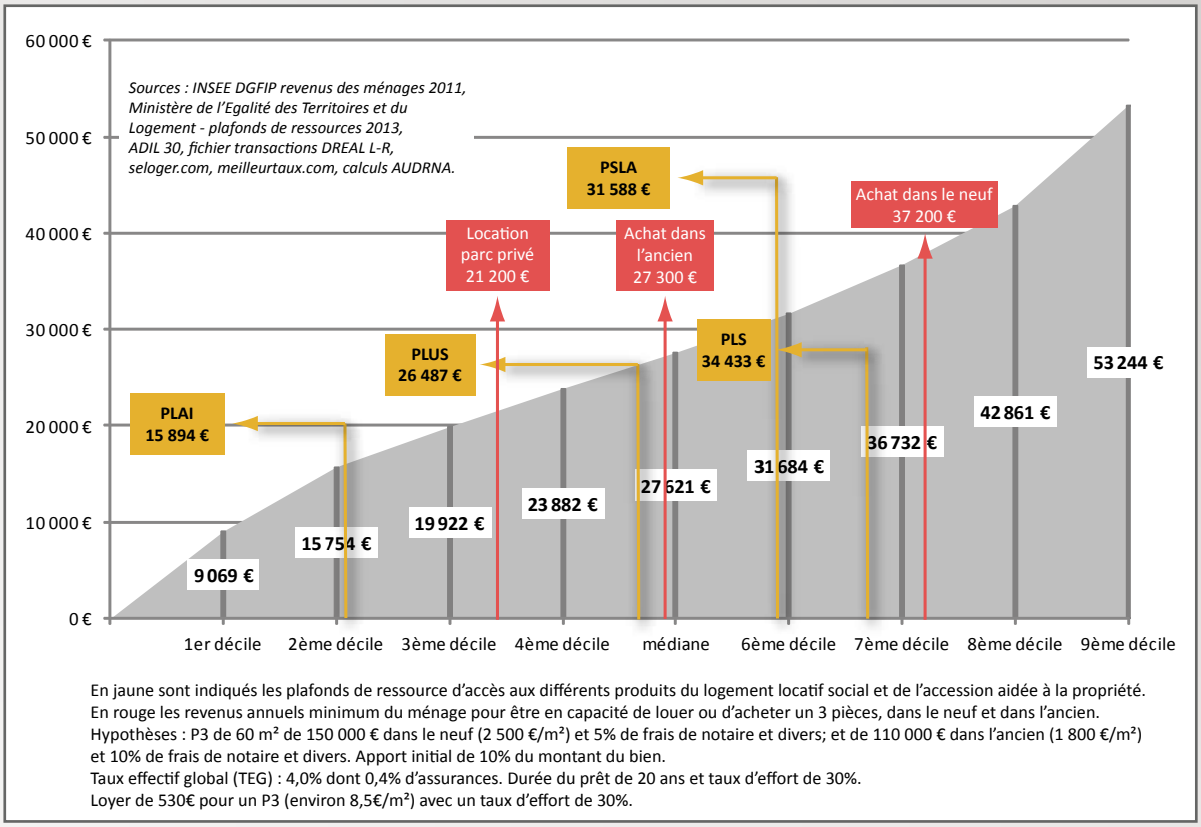
Liée au phénomène de pression foncière caractérisé par une demande toujours plus forte et une offre qui se raréfie, la hausse des coûts du foncier a des répercutions multiples sur le marché du logement.

D'une part, elle est l'une des causes principales de la hausse des prix de l'immobilier et exclut une partie de plus en plus grande des ménages de l'accès à la propriété. En effet, dans le neuf par exemple, la part du foncier dans le coût de revient ne cesse de croître.
D'autre part, elle met en péril l'équilibre financier d'une part croissante d'opérations mixtes qui intègrent une part de locatif privé et social ou d'accession maîtrisée à la propriété, rendant particulièrement difficile la diversification de l'offre de logements.

Face à cette problématique clé, la collectivité doit apporter une réponse forte à travers la mise en place d'une politique foncière. Il s'agit, en fonds propre ou par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier, d'anticiper l'acquisition des terrains dans les secteurs de développement de la commune afin d'en maîtriser le coût. Les outils fonciers (ZAD, DPU...) et juridiques (périmètres de projet, zonage et règlement des PLU) ne manquent pas pour mettre en place une telle politique.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Répartition des revenus des ménages de deux personnes habitant la Terre d'Argence en 2011 et conditions d'accès au logement en accession et en location (Type 3)



En jaune sont indiqués les plafonds de ressource d'accès aux différents produits du logement locatif social et de l'accession aidée à la propriété.
En rouge les revenus annuels minimum du ménage pour être en capacité de louer ou d'acheter un 3 pièces, dans le neuf et dans l'ancien.
Hypothèses : P3 de 60 m² de 150 000 € dans le neuf (2 500 €/m²) et 5% de frais de notaire et divers; et de 110 000 € dans l'ancien (1 800 €/m²) et 10% de frais de notaire et divers. Apport initial de 10% du montant du bien.
Taux effectif global (TEG) : 4,0% dont 0,4% d'assurances. Durée du prêt de 20 ans et taux d'effort de 30%.
Loyer de 530€ pour un P3 (environ 8,5€/m²) avec un taux d'effort de 30%.

Habitat individuel groupé en construction dans la ZAC des Ferrières à Bellegarde

Un marché inaccessible pour une grande partie des ménages

Un décalage entre les prix et les capacités financières des ménages, atténué dans l'ancien

DANS LE COLLECTIF, UN MARCHÉ DU NEUF DÉCONNECTÉ DES CAPACITÉS FINANCIÈRES

Dans la Terre d'Argence, comme ailleurs dans la région, les opérations neuves en collectif proposent des prix de vente qui ne sont accessibles qu'à un peu plus du quart des ménages du territoire. Les logements sont souvent achetés par des personnes extérieures au territoire.

Avec un apport de 10% du montant de la transaction et afin de demeurer à niveau d'endettement acceptable pour les établissements bancaires, il faudra disposer de ressources annuelles de 37 200 € pour acheter un T3 de 60 m² à environ 150 000 €, comme c'est la cas dans l'opération des Terrasses des Ferrières à Bellegarde. Des ressources dont disposent seulement 30% des ménages de deux personnes du territoire.
L'accession à la propriété sera d'autant plus difficile pour un jeune couple primo-accédant sans apport personnel., ou des personnes ayant connu un accident de la vie tels qu'un divorce, un licenciement, ou autre.

Dans l'ancien, avec des prix inférieurs de près de 30% (1 800 €/m² en moyenne en 2013), ce sont plus de la moitié des ménages de deux personnes du territoire qui sont en mesure d'acheter un trois pièces d'environ 60m². Le revenu net annuel minimum est estimé à 27 300 €, avec un apport initial de 10%.

L'ancien constitue un marché de report important pour une bonne partie des ménages et s'avère indispensable au fonctionnement du marché immobilier local. Toutefois, le choix de l'ancien est le plus souvent un choix par défaut et les faibles performances énergétiques du bâti tendent par la suite à contribuer à une précarisation accrue des ménages devenus propriétaires.

UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ACCESSIBLE, QUI JOUE UN RÔLE DE PARC SOCIAL DE FAIT DANS LES CENTRES ANCIENS

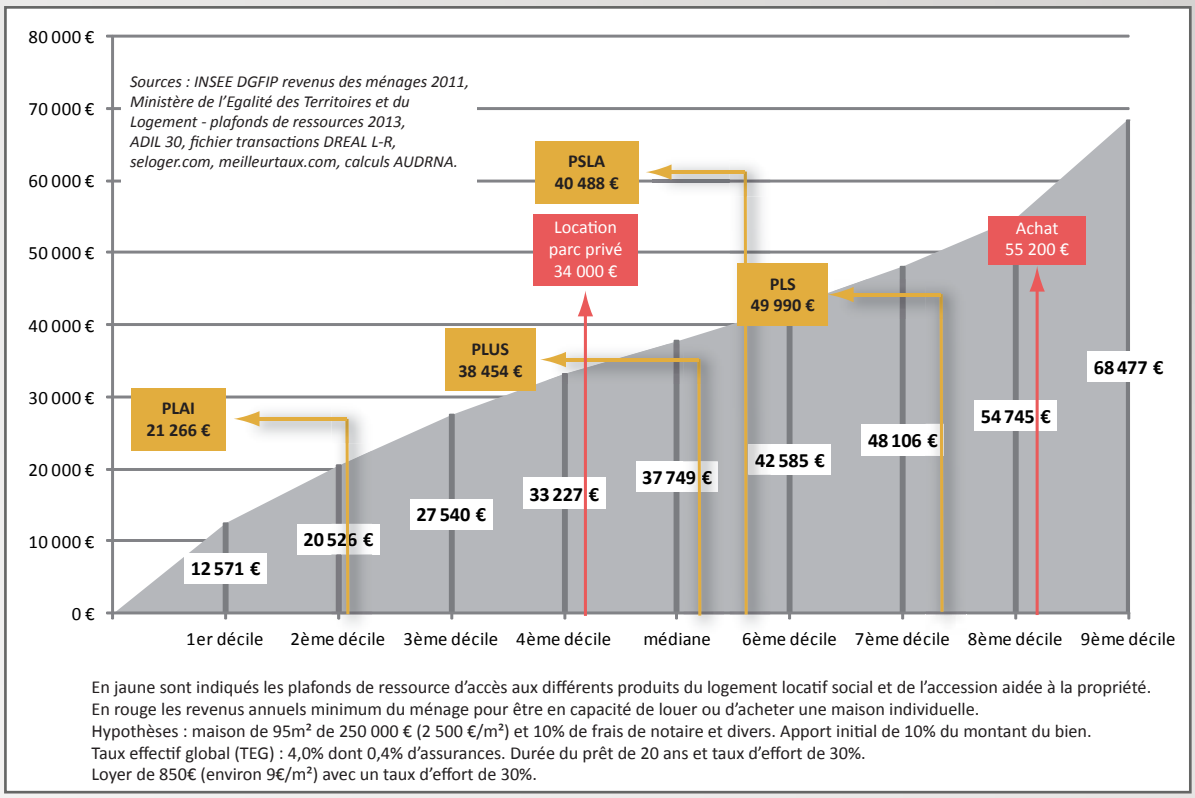
Avec un loyer moyen entre 8 et 9 €/m², le marché locatif privé est relativement accessible pour les ménages de la Terre d'Argence.

Un ménage de deux personnes qui cherche à louer un P3 aura besoin, a minima, d'un revenu annuel de 21 200 € pour ne pas dépasser un taux d'effort de 30% de ses ressources. En 2011, 65% des ménages de deux personnes habitant le territoire ont potentiellement accès à ce logement. Une proportion supérieure à ce que l'on peut observer dans les territoires voisins et notamment dans le Sud du département. On peut également trouver des niveaux de loyer inférieurs en centre ancien, mais avec des factures énergétiques souvent plus importantes compte tenu de la vétusté du logement.

Toutefois, ces chiffres laissent plus d'un tiers des ménages dans l'incapacité de louer un logement, ou alors dans l'obligation de réduire son «reste à vivre» et d'accroître son taux d'effort, voire de se retrouver en situation de suroccupation dans son logement. Pour ces ménages, le parc locatif social est la meilleure solution que pourra apporter la collectivité.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Répartition des revenus des ménages de quatre personnes habitant la Terre d'Argence en 2011 et conditions d'accès au logement en accession et en location (maison)



En jaune sont indiqués les plafonds de ressource d'accès aux différents produits du logement locatif social et de l'accession aidée à la propriété.
En rouge les revenus annuels minimum du ménage pour être en capacité de louer ou d'acheter une maison individuelle.
Hypothèses : maison de 95m² de 250 000 € (2 500 €/m²) et 10% de frais de notaire et divers. Apport initial de 10% du montant du bien.
Taux effectif global (TEG) : 4,0% dont 0,4% d'assurances. Durée du prêt de 20 ans et taux d'effort de 30%.
Loyer de 850€ (environ 9€/m²) avec un taux d'effort de 30%.

Habitat individuel groupé dans la ZAC des Ferrières à Bellegarde

Un marché inaccessible pour une grande partie des ménages

Un accès à la propriété plus difficile dans l'individuel

En ce qui concerne la location des maisons, la rareté de produits destinés généralement à la vente tend à rendre plus difficile l'accès à la location aux ménages de 4 personnes et plus. Moins de 60% des ménages du territoire sont en mesure de louer un bien adapté à leurs besoins (P4 et plus) et disposent des 34 000 € de revenu annuel nécessaires pour ne pas dépasser 30% de taux d'effort.

L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ D'UNE MAISON INDIVIDUELLE CONCERNE MOINS DE 20% DES MÉNAGES

Pour les familles et les ménages de 4 personnes ou plus, l'accès au logement est plus difficile sur le territoire, compte tenu de prix relativement élevés.

Il n'a été retenu ici qu'un produit moyen situé entre 220 000 et 250 000 €, soit une maison d'environ 100 m² avec jardin, les écarts de prix entre ancien et neuf étant faible pour ce type de produits, tant le développement de ce type de produit est assez récent sur le territoire.

Moins de 20% des ménages de quatre personnes habitant le territoire ont des revenus suffisants pour bénéficier d'un crédit sur 20 ans qui leur permettra d'acheter une maison individuelle de ce type, avec un apport de 10% du montant du bien.

UNE RÉPONSE À APPORTER POUR LES CLASSES MOYENNES

Cette mise en relation des revenus des ménages de la Terre d'Argence avec les prix pratiqués sur le territoire met en évidence une partie de la population qui a particulièrement subi la hausse des prix constatée ces dernières années. Il s'agit des classes moyennes, ou plus précisément les classes moyennes dont les revenus sont situés entre le revenu médian et la moitié du 7ème décile.

Pour ces ménages, qui représentent un quart de la population, l'accession à la propriété dans le neuf est impossible tandis que leurs ressources dépassent les plafonds de revenus du PSLA. Afin que la construction neuve puisse répondre aux besoins de la population de la Terre d'Argence, il s'agira de proposer des logements neufs à coûts maîtrisés à cette tranche de la population, dont les capacités financières leur permettront d'accéder à la propriété.

Le marché du logement : un décalage croissant entre les revenus et les prix

Points clés

Moins de 200 logements construits par an dans la Terre d'Argence ces dernières années, dont moins de la moitié à Beaucaire, malgré une croissance démographique soutenue.

80% de maisons individuelles dans la construction neuve entre 2000 et 2010.

Une baisse progressive de la part des particuliers dans la construction neuve au profit des promoteurs et des aménageurs.

Des prix de marché inférieurs de 15% à ceux du reste du Sud du Gard mais une hausse plus forte et un phénomène de rattrapage avec une multiplication par 6 des prix du foncier et par 2,5 du prix des maisons en dix ans.

Un marché du neuf accessible financièrement pour 15 à 30% des ménages suivant les types de produits mis à la vente.

Un marché de l'ancien (accession et location) plus accessible, en particulier pour les appartements, en lien avec des produits de qualité moyenne.

Enjeux

Accroître le rythme de construction pour accompagner la croissance démographique, réduire la tension du marché du logement et lutter contre la hausse des prix.

Diversifier la typologie des logements et les formes urbaines dans la construction neuve afin d'accompagner l'évolution des modes de vie.

Privilégier le développement des opérations d'ensemble et renforcer la maîtrise de la production, grâce aux outils juridiques et financiers à disposition des collectivités locales.

Proposer des logements en accession à prix maîtrisés pour aider les ménages des 4ème au 7ème déciles de revenus à accéder à la propriété.

Mener une politique foncière communautaire afin de participer à la maîtrise des prix de l'immobilier dans le neuf.

Poursuivre les actions d'amélioration du parc existant pour réduire les situations de précarité énergétique et assurer une offre suffisante de logements locatifs sociaux.

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Passages itinérants repérés ou signalés dans la Terre d'Argence entre 2007 et 2010

Ville	Lieux de stationnements	Taille des groupes	Périodes de passage	Durée du passage	Remarques diverses
Beaucaire	ZI	Petits groupes	Eté	1 semaine à 10 jours	Passages historiques
	Parking des melettes	20 caravanes	Hiver	NC	
Bellegarde	Parc du stade	30 caravanes	Eté 2010	Un mois	Petite partie d'un grand groupe qui est resté pour une hospitalisation
	Parking du lac	5 caravanes	Automne 2010	1 à 2 semaines	Familles locales en visite à des familles en appartement
	Parking du lac	20 caravanes	Automne 2009	2 semaines	Passage
Fourques	Zone de Lédigan	15 caravanes	Automne 2009	NC	

Grands passages recensés ou signalés dans la Terre d'Argence entre 2007 et 2010

Ville	Lieu de stationnement	Taille des groupes	Période de passage	Durée du passage	Remarques diverses
Beaucaire	Parking du cimetière	100 carav	Eté	1 semaine à 10 jours	Missions évangélistes
	ZI	150 carav	Mai	NC	Pèlerinage des Saintes-Marie-de-la-Mer
	Parking des mélétes	60 carav	Septembre	NC	
Bellegarde	Ancien stade	50 carav	Eté	Une semaine	Missions évangélistes. Un protocole d'accueil est mis en place par la mairie

Sources : Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard, calculs AUDRNA.

La diversité de situations des gens du voyage

Une présence observée à Beaucaire et Bellegarde

UN NOUVEAU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DEPUIS 2012, DE NOUVELLES OBLIGATIONS

Aucune commune de la Terre d'Argence n'était soumise à l'obligation de réalisation d'une aire d'accueil dans le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard de 2004.

Les communes de Vallabrègues, Jonquières-Saint-Vincent, Fourques et Bellegarde comptaient chacune moins de 5 000 habitants et n'étaient donc pas concernées par la loi Besson. Quant à Beaucaire, elle était exonérée en vertu de la loi 2003-710 du 1er février 2003 qui stipule que les communes de moins de 20 000 habitants dans lesquelles plus de 50 % de la population habitent en ZUS (Zone Urbaine Sensible) sont exclues des champs d'application de la loi Besson.

Du fait de la croissance démographique qui a eu lieu entre 2004 et 2011, les villes de Bellegarde et de Beaucaire sont désormais concernées par le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard portant sur la période 2012-2018.

La diversité des pratiques des gens du voyage se retrouve dans la Terre d'Argence, où sont présents des itinérants, des grands passages et des sédentaires.

UN PASSAGE DES ITINÉRANTS DE MAI À L'AUTOMNE

Les itinérants stationnent à Beaucaire et Bellegarde, et plus marginalement à Fourques. Ils sont présents principalement de mai à l'automne, pour des raisons diverses : rassemblements culturels ou religieux (pèlerinage des Saintes-Maries de la Mer), tourisme (pour eux-mêmes et pour accompagner l'accroissement de la clientèle nomade des touristes), récolte des fruits, «hivernage». Certains groupes rendent visite à leur famille, essentiellement à Beaucaire où sont présentes plusieurs familles sédentarisées.

Aujourd'hui, il n'y a pas d'aire d'accueil dans la Communauté de communes. Les gens du voyage s'arrêtent donc sur des grands espaces libres tels que des stades, des parkings, des zones industrielles, ou encore des terrains vagues. A Beaucaire, les gens du voyage stationnent également sur des terrains privés dont ils peuvent être propriétaires.

Beaucaire et Bellegarde sont également concernées par les grands passages, définis dans le Schéma directeur comme des groupes de plus de 50 caravanes qui stationnent et circulent ensemble pour une raison commune. Ces grands passages sont pour la plupart liés aux missions évangéliques.

A Bellegarde, ce sont 50 à 80 caravanes qui stationnent une dizaine de jours au printemps et à l'été. A Beaucaire, les grands passages ont lieu en mai (pèlerinage des Saintes), en été et en septembre, avec des groupes de plus de 100 caravanes.

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Gens du voyage sédentarisés recensés ou signalés entre 2007 et 2010

Ville	Lieu de stationnement	Statut d'occupation du terrain	Zonage du terrain	Taille des groupes	Conditions d'habitat	Remarques diverses
Beaucaire	Quartier du gras Agneau	5 terrains privés	NC	4 à 5 ménages par terrain	Caravanes	Accueil familial régulier
	De nombreuses familles vivent en logement « classique » (ZUC du centre-ville) dans des conditions d'habitat souvent difficiles					
Bellegarde	NC	3 terrains privés	Zone inondable	NC	NC	Absence de branchements électriques et d'eau
	Nombreuses familles en logements « classiques »					

Sources : Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard, calculs AUDRNA.

La diversité de situations des gens du voyage

Une population sédentarisée en majorité dans le centre-ville de Beaucaire, dans des conditions d'habitat difficiles

UNE DISPARITÉ DE SITUATIONS POUR LES GENS DU VOYAGE SÉDENTARISÉS

Les situations des familles sédentaires dans la Terre d'Argence sont diverses. Bien que la majorité de ces familles soit installée sur des terrains privés, en habitat mobile non circulant, on retrouve également des gens du voyage dans des logements «classiques» à Beaucaire et à Bellegarde.

A Beaucaire, de nombreuses familles sont locataires du parc privé dans le centre ancien. L'installation de ces familles, issues de la communauté gitane, remonte aux années 2000. Elles vivent dans des conditions d'habitat souvent difficiles, les logements occupés étant insalubres pour la plupart. Dans le quartier du Gras d'Agneau, 5 terrains privés sont occupés par 4 à 5 ménages chacun, qui vivent dans des caravanes et des mobil homes.

A Bellegarde, trois sites, situés en zone inondable, sont concernés par des installations de familles sédentaires, propriétaires de leur terrain depuis de longues années. Ces terrains ne sont pas raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité.

LES PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Ces éléments de diagnostic ont permis d'établir les besoins en termes d'accueil des gens du voyage.

La révision du Schéma directeur rend nécessaire le maintien et le renforcement des prescriptions faites en 2004 sur le secteur Est du Gard, secteur auquel appartiennent les communes de la Terre d'Argence. La commune de Beaucaire doit ainsi créer une aire d'accueil de 20 places pour laquelle le foncier n'a pas été encore été défini.

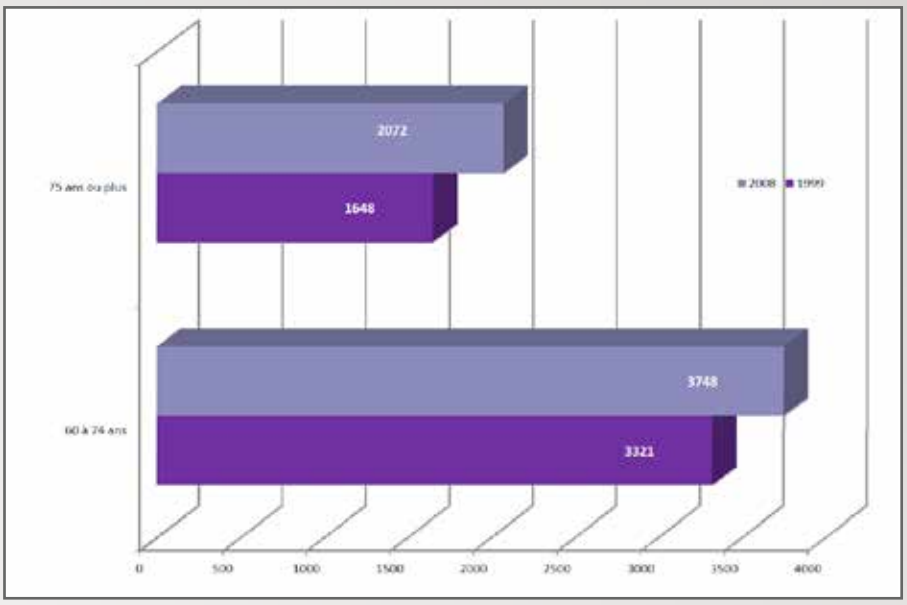
Bellegarde est la seule commune du territoire communautaire à avoir des besoins en aire de grands passages. La réalisation de cette aire de grands passages permettra à la commune de ne pas être soumise à l'obligation de réalisation d'une aire d'accueil «classique».

Comme dans tout le Gard, l'application du schéma directeur dans les communes du territoire communautaire ne peut se limiter à des créations d'aires. Il est nécessaire de penser les modes de gestion et d'organisation des aires, ainsi que l'intégration des gens du voyage. Les orientations fixées dans le Schéma départemental pour les communes de Beaucaire Terre d'Argence ne diffèrent pas de celles fixées pour le reste du Gard.

Un règlement intérieur doit fixer les modalités de fonctionnement des aires, lesquelles sont gérées par des personnes faisant office de lien entre les gens du voyage et les autorités locales compétentes. Il est également nécessaire de fixer un prix de location des places et d'instaurer un principe de caution. L'insertion des groupes doit, quant à elle, être favorisée par l'accès à la santé, à l'école, à la sphère économique, à l'accompagnement social et à l'habitat.

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Evolution de la population de plus de 60 ans dans la Terre d'Argence



Sources : Insee RP2008 exploitation principale, calculs AUDRNA.

Un vieillissement marqué de la population à partir de 2020

Des séniors qui arriveront en masse à l'âge de la perte d'autonomie à partir de 2020

2 000 personnes de plus de 75 ans dans la Terre d'Argence en 2008

En 2008, la Communauté de communes compte 5 820 personnes de plus de 60 ans, soit 20,2% de la population, en hausse légèrement plus rapide que l'ensemble de la population (+17% contre +15% entre 1999 et 2007). Leur part était relativement comparable en 1999, soit 19,6% de la population.

La Terre d'Argence compte plus de 2 000 personnes de plus de 75 ans (2 072) au 1er janvier 2008. Ils représentent 7,2% de la population, soit une proportion inférieure à celle observée dans le département (9,2%) et dans la région Languedoc-Roussillon (10%), compte tenu notamment de l'importance de la part des jeunes sur le territoire, que nous avons pu constater en première partie.

Toutefois, en 1999, la Communauté de communes comptait moins de 1 700 personnes de plus de 75 ans (1 648), soit 6,5% de la population d'alors. Cette population a donc augmenté de 26% en moins de dix ans, près de deux fois plus rapidement que l'ensemble de la population. Mais c'est à partir de 2020 que les «aînés» du baby-boom devraient arriver aux âges de la dépendance. A partir de cette date, la part des plus de 75 ans connaîtra une croissance particulièrement forte avec des besoins importants en termes d'adaptation des logements et de structures d'hébergement spécialisées.

L'indice des personnes âgées[1] est de 36 dans la Terre d'Argence, un niveau légèrement inférieur à la moyenne gardoise, en augmentation depuis 1999. Ce qui signifie que 36% des plus de 60 ans ont plus de 75 ans. Avec l'arrivée à l'âge de la retraite (catégorie des 60-74 ans) des générations du baby-boom et celle des classes d'âges dites «creuses» de l'entre-deux-guerres dans la catégorie des plus de 75 ans, cet indice devrait baisser jusqu'en 2025. Avant de repartir à la hausse à partir de 2030, dans un contexte général de forte progression des plus de 60 ans.

Une évolution des besoins des personnes âgées face au logement

La vieillesse ne se résume pas à la dépendance. Actuellement, plus de 90% des personnes âgées de plus de 60 ans vivent chez elles sans connaître de perte d'autonomie. Tous les acteurs s'accordent sur le désir des personnes de demeurer avant tout à domicile et la dimension positive de l'approche par l'autonomie, facteur de reconnaissance sociale des personnes handicapées ou dépendantes.

C'est pourquoi l'entrée dans les structures collectives, autorisée dès l'âge de 60 ans, est de plus en plus tardive, lorsque le maintien à domicile n'est plus possible. Compte tenu de l'accroissement de l'espérance de vie en bonne santé, l'âge moyen d'entrée en foyer se situe dans le Gard autour de 85 ans et l'espérance de vie y est en moyenne de 2 à 3 ans.
Mais cette entrée tardive en structure d'hébergement pour personnes âgées est également liée au coût que représente cette prise en charge pour le senior et sa famille.

Face à ces constats, l'enjeu d'adpation des logements à la perte d'autonomie émerge avec force.

1. L'indice de personnes âgées (IPA) est le rapport entre le nombre de 75 ans et plus et le nombre de personnes de 60 ans et plus. Il permet de mieux définir les caractéristiques des personnes âgées et leurs besoins.

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Les établissements d'hébergement de personnes âgées au 1er janvier 2012

Commune	Etablissement	Nombre de lits et places	Gestion	Statut	Habilitation
Beaucaire	Hôpital Local de Beaucaire	40	Hôpital	Public	Oui
	L'Oustaou (Hôp. de Beaucaire)	120	Hôpital	Public	Oui
	Saint-Vincent (Hôp. de Beaucaire)	22	Hôpital	Public	Oui

Sources : Conseil Général du Gard, Direction d'Appui chargée du suivi des établissements, AUDRNA.

Les Sénioriales, à Jonquières-Saint-Vincent

Un vieillissement marqué de la population à partir de 2020

Une volonté de maintien à domicile et d'accès facilité aux soins

Mais un nouveau modèle de structure collective d'hébergement voit le jour, il s'agit de la «maison en partage». Une première opération est livrée cette année à Bellegarde.

Afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie, le concept s'appuie sur des petites structures proposant 15 à 20 logements individualisés et des espaces de vie et de sociabilisation communs, avec un accès au soin facilité et des aides à domicile. La maison en partage s'adresse à des publics peu dépendants, et se présente comme une alternative, entre maintien à domicile et maison de retraite médicalisée classique. Elle permet notamment de lutter contre un phénomène préoccupant lié à la vieillesse : la solitude.

LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ORGANISATION SOCIALE ET MÉDICO-SOCIALE EN FAVEUR DE L'AUTONOMIE DES PERSONNES

Adopté le 17 novembre 2011 par le département du Gard, compétent en la matière, le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur de l'autonomie des personnes portant sur la période 2011-2014 s'inscrit en continuité du précédent schéma gérontologique 2004/2009 et du schéma en faveur des personnes en situation de handicap 2004/2008.

Avec 182 places, le taux d'équipement de Beaucaire Terre d'Argence est aujourd'hui de 88 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus, inférieur au taux national de 121 places mais comparable aux taux départemental et régional situés à 103 et 91 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus.

Le nouveau schéma réoriente ses actions sur le maintien à domicile, le soutien à l'autonomie des personnes et le respect de leurs choix de vie. En parallèle, l'objectif est de développer des structures innovantes d'habitats regroupés afin d'offrir aux personnes en perte de mobilité des solutions modulables, évolutives et accessibles financièrement.

UN PRODUIT DISCRIMINANT EN PROGRESSION : «LES VILLAGES RETRAITE»

Un produit destiné aux séniors autonomes et relativement fortunés se développe dans les régions du Sud de la France sur le modèle des communautés fermées (les «gated communities») présentes en Amérique du Nord.

Ces produits sont destinés à une clientèle aisée de personnes âgées qui bénéficient d'une sécurisation du programme (portail, caméra, digicode, etc.) et des espaces de vie commun (salle de loisir, piscine, etc.). Une opération de ce type a été réalisée récemment à Jonquières-Saint-Vincent, il s'agit d'une résidences de 74 logements appelés les sénioriales, dont les prix de vente étaient situés autour de 4 000 €/m². Il faut y ajouter les charges de copropriétés qui sont de 85€ par mois pour un T3.

Ce type de programme ne s'adresse pas aux personnes âgées du territoire, dont moins de 5% pourraient acheter un logement. Ils sont réservés à une clientèle aisée qui ne participe que pas ou peu à la vie sociale des villes et villages. C'est pourquoi les priorités et les besoins du territoire se font plutôt ressentir sur des produits accessibles à tous les ménages et vecteurs de lien social.

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Nombre de places en structure d'accueil pour les personnes handicapées

Commune	Nom de la structure	Nombre de places
Beaucaire	Les Madrigaux - Viadom	8
Bellegarde	Mas Les Ferrières (APAEHM)	50
Total		**58**

Sources : Conseil Général du Gard, Direction d'Appui chargée du suivi des établissements, AUDRNA.

La maison d'accueil spécialisée (MAS) les Ferrières à Bellegarde

Une offre spécifique satisfaisante pour les personnes à mobilité réduite

Une offre satisfaisante en structures d'accueil, un enjeu majeur d'adaptation des logements

LA MAS DES FERRIÈRES, UNE NOUVELLE STRUCTURE D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES ATTEINTES D'UN HANDICAP

Avec 58 places en structures collectives spécialisées pour l'accueil de personnes atteintes d'un handicap, la Terre d'Argence est suffisament dotée.

A Beaucaire, le foyer d'hébergement Les Madrigaux propose 8 places.

En 2011, dans le cadre de la ZAC des Ferrières à Bellegarde, une maison d'accueil spécialisée (MAS) de 50 places a été réalisée. Il s'agit d'un établissement médico-social destiné à accueillir des personnes adultes atteintes d'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave, ou gravement polyhandicapées, qui nécessitent une surveillance médicale et des soins constants. La MAS propose trois modalités d'accueil, à savoir l'accueil permanent, l'accueil de jour et l'accueil temporaire.

L'établissement assure l'hébergement et les besoins de la vie quotidienne, l'aide et l'assistance constante nécessaire, les soins médicaux et paramédicaux et les activités occupationnelles, d'éveil, d'épanouissement, d'animation et l'ouverture à la vie sociale et culturelle.
Le financement des MAS est apporté par la Sécurité Sociale. Une participation financière aux frais d'hébergement et d'entretien (forfait journalier) reste cependant à la charge de la personne handicapée. Elle peut être exonéré de ce forfait en réduisant de 30% l'allocation pour adulte handicapé (AAH).

Le choix des personnes accueillies dans la MAS est réalisé sur orientation de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH).

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN À DOMICILE

Dans l'objectif de faciliter le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, l'enjeu du PLH portera en grande partie sur l'adaptation du parc de logements. Car il s'agit de la volonté de la grande majorité de ces publics.

Pour cela, la commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées est l'outil de réflexion et d'action pour renforcer l'offre de logements accessibles. Aujourd'hui, le problème qui se pose est l'absence de données concernant le parc de logements adapté au handicap.

Des publics spécifiques dont les besoins sont en évolution

Points clés

Une absence d'aire d'accueil des gens du voyage dans un territoire situé sur le chemin du pèlerinage des Saintes-Maries-de-la-Mer et où vivent de nombreuses familles sédentarisées.

Une absence de Résidence Habitat Jeunes dans un territoire où la part des moins de 30 ans est supérieure à la moyenne du département, et leur précarité plus grande.

Une offre satisfaisante en structures d'hébergement collectives à destination des personnes en situation de handicap.

Une volonté de maintien à domicile des personnes âgées en perte de mobilité et un enjeu qui se renforcera à partir de 2020.

Enjeux

Réaliser une aire d'accueil de 20 places à Beaucaire et une aire de grand passage à Bellegarde.

Réaliser une Résidence Habitat Jeunes pour accompagner l'accès au logement et à l'emploi des jeunes en difficultés.

Aider les personnes à mobilité réduite et en situation de handicap à réaliser des travaux d'adaptation de leur logement.

Développer des structures d'hébergement innovantes et plus adaptées aux besoins des personnes en perte d'autonomie, du type «maison en partage».

L'habitat au cœur du développement durable

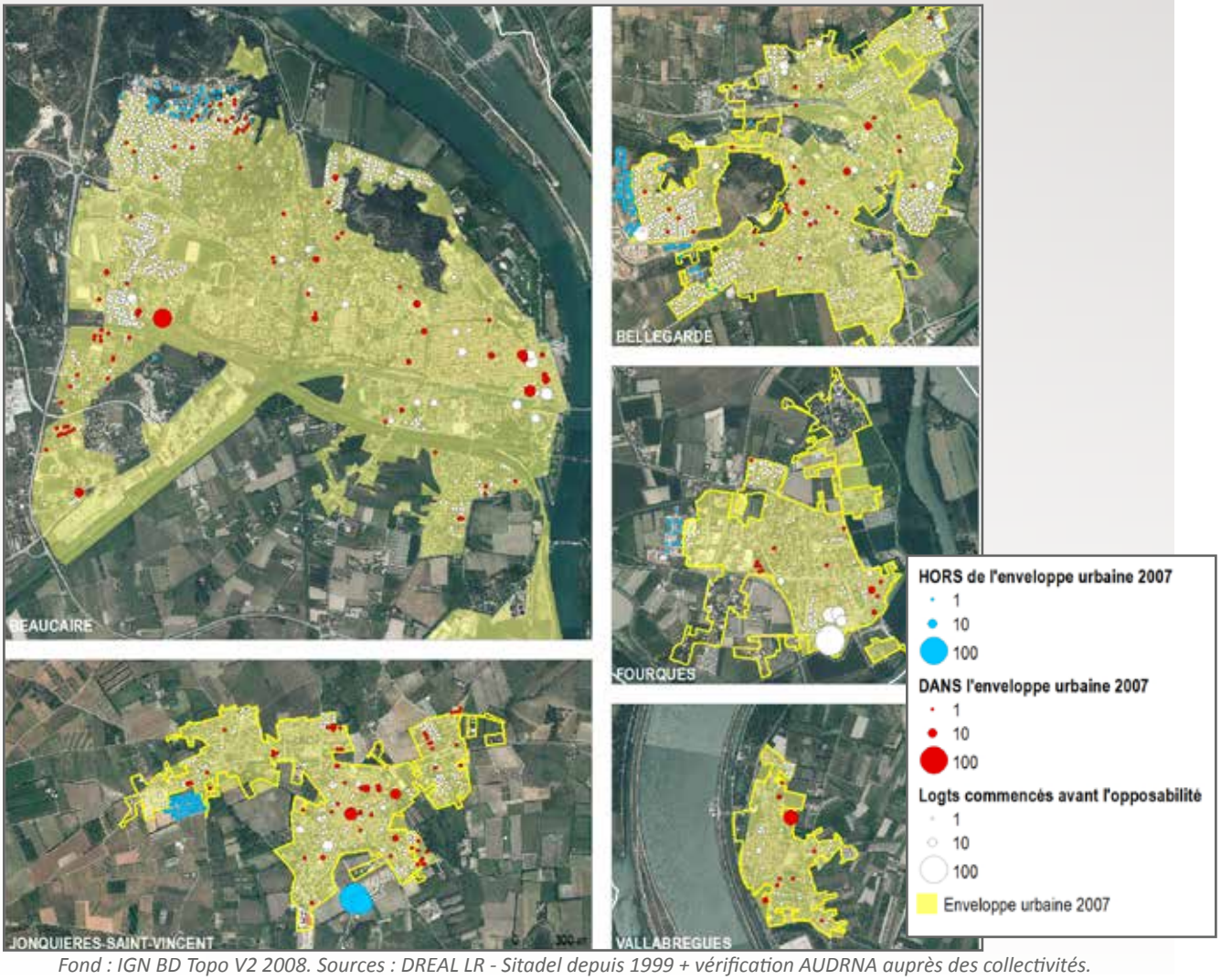
L'habitat au cœur du développement durable

Localisation des nouveaux logements par rapport à l'enveloppe urbaine

	Avant l'opposabilité du SCoT (du 01/01/2000 au 31/08/2007)		Depuis l'opposabilité du SCoT (du 01/09/2007 au 31/12/2011)	
	Nb	en % du total de la commune	Nb	en % du total de la commune
Dans l'enveloppe urbaine 2007	1 498	94%	**330**	**49%**
Hors enveloppe urbaine 2007	90	6%	**344**	**51%**
Total logements commencés	1 588	100%	**674**	**100%**

Sources : DREAL LR - SITADEL + vérification AUDRNA auprès des collectivités; orhophotographie et documents d'urbanisme opposables en août 2007, calculs AUDRNA.

Localisation des logements construits depuis l'opposabilité du SCoT Sud Gard



Fond : IGN BD Topo V2 2008. Sources : DREAL LR - Sitadel depuis 1999 + vérification AUDRNA auprès des collectivités.

La consommation foncière depuis 2007 : un étalement urbain qui se poursuit

UN RENFORCEMENT DE L'ENJEU DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain constitue un objectif majeur du SCoT du Sud du Gard approuvé en 2007. Cette disposition, conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, a été renforcée par les lois dites «Grenelle I et II» dans toute l'architecture du Code de l'Urbanisme et dans le contenu des nouveaux PLU et SCoT.
En parallèle, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 a précisé le contenu du PLH en introduisant l'obligation d'intégrer des principes visant à lutter contre l'étalement urbain.

Pour procéder au suivi de cet objectif, la délimitation des taches urbaines des communes a été réalisée pour l'année de référence 2007 dans le cadre de l'observatoire du SCoT du Sud du Gard. Ces taches correspondent au contour précis des parcelles bâties distantes de moins de 100 mètres les unes des autres autour de chaque entité urbaine ou rurale (ville, village, hameau).

En 2007, l'ensemble des enveloppes urbaines de la Terre d'Argence totalisait près de 1 200 ha, soit 6% de la superficie du territoire communautaire. Mais ce chiffre qui laisse entendre que la Communauté de communes est préservée de l'étalement urbain doit être mis en perspective avec l'importante superficie de la commune de Beaucaire.

UNE EXTENSION RAPIDE DE L'ENVELOPPE URBAINE DANS LA TERRE D'ARGENCE

La limitation de l'étalement urbain s'illustre par une mesure du SCoT qui précise que 33% des besoins en logements devront être satisfaits dans l'enveloppe urbaine des communes.

Là encore, dans le cadre de l'observatoire du SCoT, ont été définies les enveloppes urbaines de chaque commune, le critère de sélection étant de retenir les parcelles bâties et viabilisées, mais uniquement celles comprises dans les zones U et AU des POS ou PLU en vigueur en 2007. La géolocalisation précise des permis de construire a permis de calculer la part des logements produits au sein des enveloppes urbaines, de 2007 à 2012.

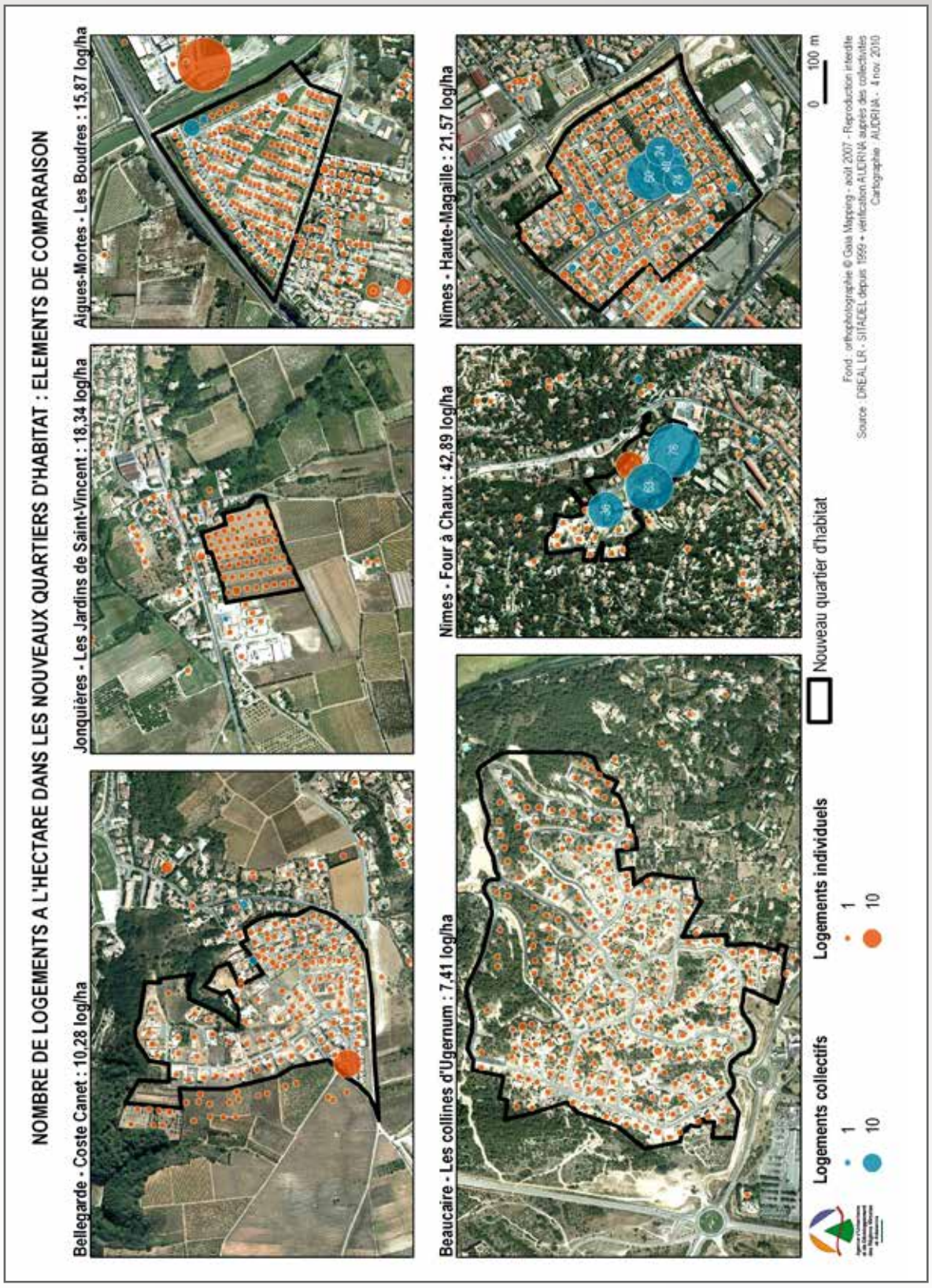
A l'échelle du SCoT, 69% des logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine. Les EPCI de Nîmes Métropole, de Leins Gardonnenque et de Terre de Camargue sont plus «vertueux», avec un taux de logements construits dans l'enveloppe urbaine situé entre 72 et 92%.

A l'inverse, l'étalement urbain se poursuit dans Beaucaire Terre d'Argence, où 51% des logements ont été construits hors de l'enveloppe urbaine entre 2007 et 2012. Ces chiffres, qui sont en-deçà des objectifs du SCoT et témoignent d'un développement rapide de l'enveloppe urbaine, sont liés notamment aux opérations de la ZAC des Ferrières à Bellegarde, des collines d'Ugernum à Beaucaire ou encore des Jardins de Saint-Vincent à Jonquières-Saint-Vincent. A Fourques et à Vallabrègues, la part de la construction neuve dans l'enveloppe urbaine a été plus importante.

Seule la réalisation d'opérations significatives dans le tissu urbain existant permettra d'inverser cette tendance.

L'habitat au cœur du développement durable

Densité des programmes de logements récents (logts/ha)



Sources : DREAL LR - Sitadel depuis 1999 + vérification AUDRNA auprès des collectivités.

La consommation foncière depuis 2007 : un étalement urbain qui se poursuit

Une faible densité dans la plupart des opérations récentes

DE NOMBREUSES OPÉRATIONS INFÉRIEURES À 20 LOGEMENTS À L'HECTARE

Si l'enjeu de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur elle même est très important afin de maîtriser l'étalement urbain et de réduire la consommation foncière liée à l'habitat, la question de la densité des nouvelles opérations, ainsi que celle des formes urbaines, le sont tout autant.
Or l'analyse de la construction neuve a permis de mettre en évidence l'importance de la maison individuelle qui représente près de 80% des nouveaux logements.

Le SCoT du Sud du Gard a fixé pour objectif aux nouvelles zones d'habitat une moyenne d'au-moins 20 logements à l'hectare, hors équipements, parcs et places publiques répondant aux besoins de la population communale.
Au regard de ces objectifs, les programmes de logements qui ont été réalisés ces dernières dans la Terre d'Argence présentent de faibles densités.

Ainsi, sur près de 43 ha d'une colline de garrigue, au Nord-Ouest de Beaucaire, l'opération des collines d'Ugernum présente une densité moyenne inférieure à 8 logements à l'hectare.
De même, parmi les différents lotissements construits ces dernières années à Bellegarde, celui de Coste Canet ne regroupe qu'un peu plus de 10 logts/ha.

Ces programmes sont caractéristiques de la production de logements de ces dernières années dans la mesure où ils sont constitués de logements individuels purs, à des prix qui ne correspondent aux capacités financières que d'environ un quart des ménages du territoire communautaire.

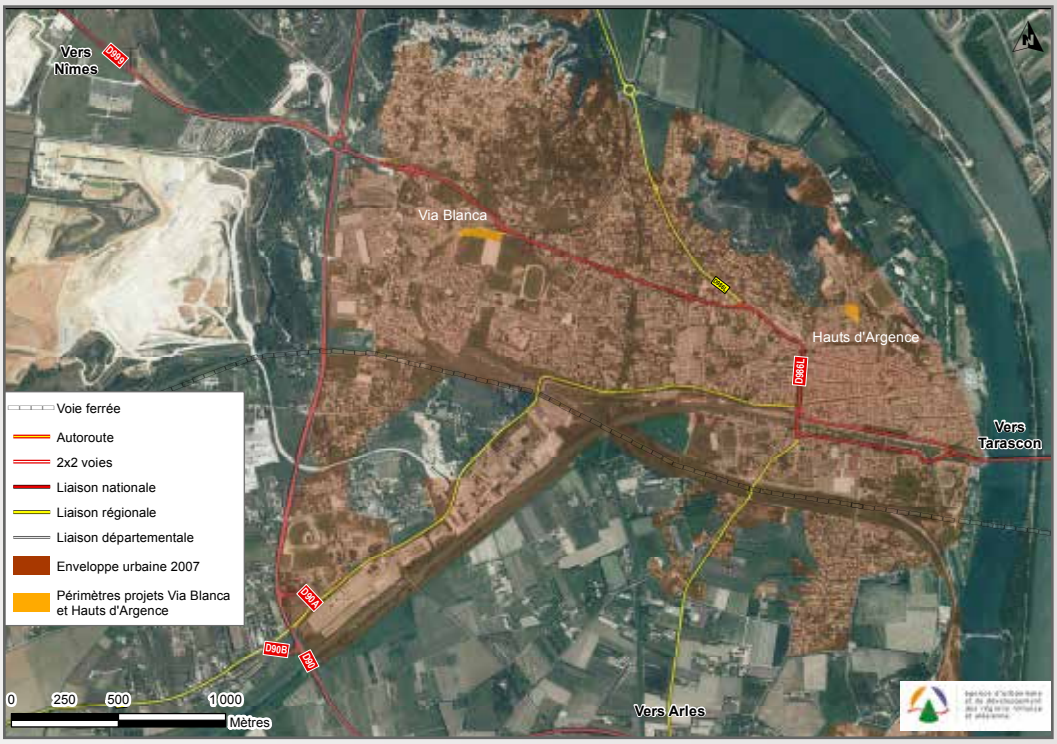
DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'opération des Jardins de Saint-Vincent est plus dense puisqu'elle s'approche des 20 logements à l'hectare (18 logts/ha). Elle présente également une plus grande diversité de formes urbaines avec des logements individuels purs mais également des logements intermédiaires sous la forme d'habitat individuel groupé.

A proximité de la zone des Milliaires et le long de la voie ferrée, dans la rue des Taillades, un programme de logements individuels groupés a vu le jour. Trente maisons ont été commercialisées à partir de 145 000 €. Ces prix, en phase avec les capacités financières des ménages du territoire et notamment les primo-accédants, ont permis une commercialisation particulièrement rapide, avec une proportion importante d'acquéreurs locaux. Ce qui témoigne de l'acceptation de la densité lorsqu'elle préserve les espaces privatifs et permet la réalisation d'espaces publics de qualité.

L'habitat au cœur du développement durable

Localisation des projets des «Hauts d'Argence» et de «Via Blanca»



Sources : orhophotographie et documents d'urbanisme opposables en août 2007, calculs AUDRNA.

Perspective du projet des «Hauts d'Argence»

Perspectives du projet «Via Blanca»

Des opérations récentes économes en foncier

Des projets en cours qui répondent aux enjeux du PLH

RÉINVESTIR DANS LE TISSU URBAIN ET DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES

Deux projets en cours de réalisation à Beaucaire sont l'illustration de la possibilité de diversifier la production de logements, à la fois dans ses formes urbaines, ses typologies et ses produits, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Dans le cadre de ces projets, l'enjeu pour l'équipe municipale est de faciliter l'accès au logement des ménages beaucairois, de maîtriser la consommation foncière et de développer la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la commune en proposant des logements aux ménages habitant dans le parc social du centre historique.

Les deux projets se situent dans l'enveloppe urbaine de la commune. Le projet des Hauts d'Argence est situé sur une friche industrielle fermée depuis une vingtaine d'année, à proximité immédiate du secteur sauvegardé. Tandis que le projet Via Blanca est situé sur un terrain de propriété communale en entrée de ville Ouest, le long de la route de Nîmes.

UNE TYPOLOGIE ET DES PRODUITS DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES

Prévue pour fin décembre 2013, la livraison du programme des «Hauts d'Argence» permettra de loger 56 ménages dans des logements locatifs sociaux neufs, à la qualité architecture et urbaine particulièrement soignée.
Le programme comporte deux bâtiments collectifs en R+2 et R+3. Du fait de la proximité du secteur sauvegardé et de la présence dans l'environnement du projet de nombreux ménages de petites taille (familles monoparentales, personnes seules), la typologie a été orientée vers des petits logements avec 19 T2, 30 T3 et 7 T4.

Le projet «Via Blanca» est un programme mixte, associant 21 logements en accession à coûts maîtrisés et 36 logements locatifs sociaux. Soit 57 logements répartis entre 5 bâtiments collectifs, 2 maisons individuelles et 4 petits bâtiments collectifs, du R+1 au R+2.
Le prix de vente moyen des logements en accession est de 2 000 €/m² de surface habitable, soit 15% à 20% inférieur au prix de marché constaté dans le neuf en Terre d'Argence. Ainsi, un T4 de 83 m² sera vendu 160 000 € avec deux places de stationnement. Ce qui permet à de nombreux ménages du territoire d'accéder à la propriété.

UNE DÉMARCHE À GÉNÉRALISER

Ces deux programmes illustrent des capacités d'action de la collectivité en matière de logement.
Ainsi, pour les «Hauts d'Argence», la municipalité a souhaité garantir la totalité des emprunts afin d'avoir un rôle plus important dans l'attribution des logements afin que des familles quittent les logements dégradés qu'ils occupent dans le centre ancien.
Pour «Via Blanca», la commune était propriétaire d'une grande partie des terrains a pu décider de la répartition des produits de logements dans l'opération afin que les jeunes actifs et primo-accédants du territoire puissent accéder à la propriété.

L'habitat au cœur du développement durable

Le centre ancien de Fourques.

Vallabrègues.

La lutte contre la précarité énergétique : un territoire particulièrement concerné

Un renforcement du cadre législatif et une acuité de la problématique sur le territoire

UNE REFONTE EN PROFONDEUR DE LA LÉGISLATION EN FAVEUR D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DES POLITIQUES D'HABITAT ET DE LOGEMENT

La loi de programmation relative la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement du 03 août 2009, dite «Grenelle I», suivie de la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite «Grenelle II», ont profondément fait évoluer le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation dans le sens d'un développement durable des territoires.

En matière d'habitat et de logement, le constat de départ est sans appel. Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme plus de 42% de l'énergie finale. Ainsi, les objectifs des lois Grenelle sont de :
- Réduire de 38% les consommations d'énergie et d'au moins 50% les émissions de gaz à effet de serre dans un délai de 8 ans.
- Diviser par trois les consommations énergétiques des bâtiments neufs d'ici fin 2012 pour passer de 150 kw EP actuellement à 50 kwEP/par m²/an à partir du 1er janvier 2013 avec la mise en oeuvre de la réglementation thermique 2012.
- Généraliser la construction de Bâtiments basse consommation à partir de fin 2012, puis la construction de bâtiments à énergie positive en 2020.

Des objectifs forts ont été fixés par le Grenelle II avec la rénovation énergétique de 400 000 logements par an à compter de 2013 et des 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020. Ainsi que la rénovation de tous les bâtiments de l'Etat avant la fin 2012 afin de réduire les consommations d'au moins 40% et les émissions de gaz à effet de serre de 50%.

La loi ENE comporte également un ensemble de mesures propres à faire évoluer les pratiques avec :
- le rôle accru du diagnostic de performance énergétique,
- la compétence des P.D.A.L.P.D. élargie à la lutte contre la précarité énergétique,
- l'assouplissement des règles de majorité pour réaliser des travaux d'économie d'énergie,
- le contrôle renforcé des installations d'assainissement non collectif,
- l'obligation de réaliser un Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.) pour les collectivités de plus de 50 000 habitants avant le 31 décembre 2012.

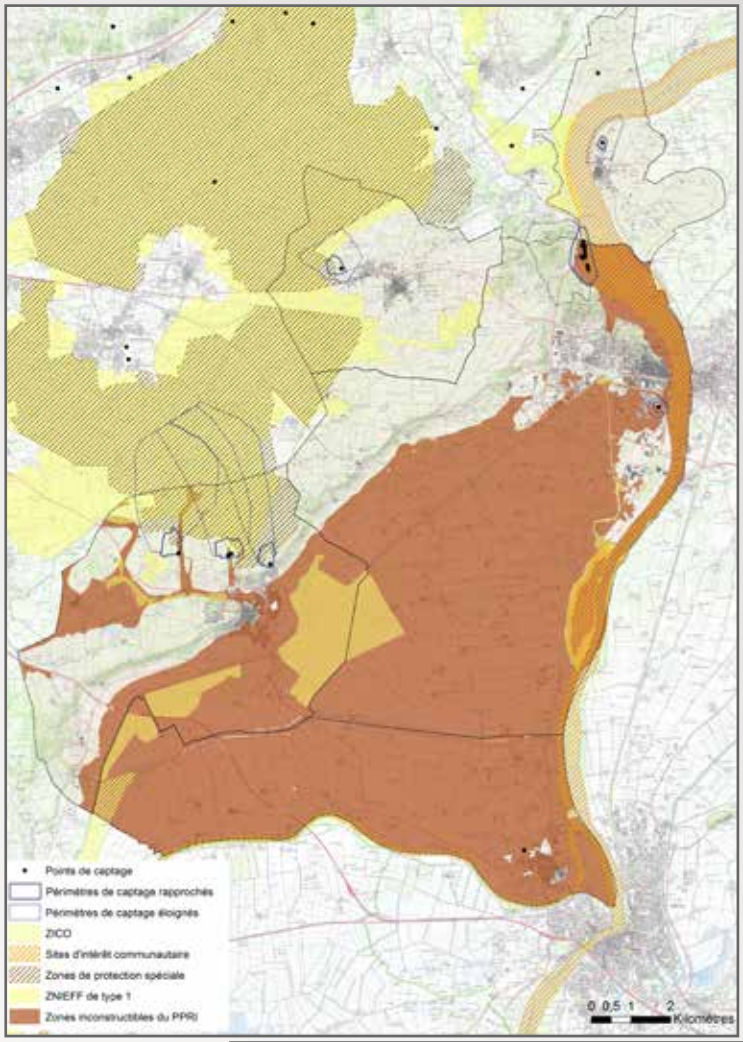
UN ENJEU PARTICULIÈREMENT PRÉSENT A BEAUCAIRE TERRE D'ARGENCE

La précarité énergétique a été définie et inscrite dans la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II). Ainsi, est en situation de précarité énergétique au titre de la loi Grenelle II, une personne qui « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

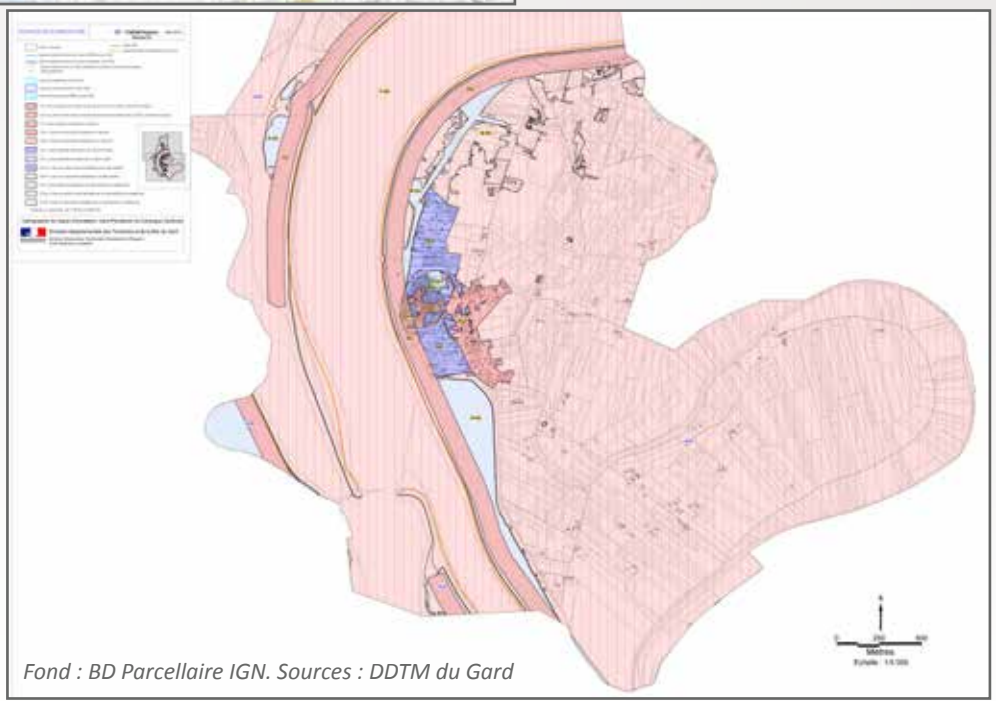
Dans Beaucaire Terre d'Argence, si l'on rapproche la faiblesse du revenu médian à l'ancienneté du parc de logements, on prend conscience de l'ampleur de l'enjeu. D'autant que, d'ici 2020, la hausse des prix de l'électricité est évaluée entre 17 et 40%. Elle est estimée entre 25 et 43% pour les prix du gaz.

L'habitat au cœur du développement durable

Zones d'inventaire et périmètres environnementaux dans la Terre d'Argence



Zonage du PPRi de Vallabrègues approuvé le 22 mars 2013



Fond : BD Parcellaire IGN. Sources : DDTM du Gard

Des paysages, une biodiversité et des risques naturels

Un risque d'inondation particulièrement présent dans le territoire communautaire

UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET UN RISQUE D'INONDAITON PAR EXPANSION DE CRUE TRÈS PRÉSENT

Située en rive droite de la vallée du rhône, la Terre d'Argence offre des terres agricoles de grande qualité agronomique dans toute sa partie Sud et Est et des zones d'inventaires faunistiques et floriqtiques dans sa partie Nord et Ouest.
Si elles peuvent paraître contraignantes, ces richesses environnementales et paysagères sont un atout pour le territoire, que le développement urbain devra prendre en compte comme un élément de projet à part entière, dont la préservation et la mise en valeur devra être exemplaire dans chaque opération.

Mais le risque inondation par expansion de crue du Rhône est l'élément environnemental le plus prégnant dans le territoire. A l'exception de Jonquières-Saint-Vincent, toutes les communes du territoire ont un PPRi approuvé entre 2012 et 2013, dont les grands principes sont détaillés ci-dessous.

LE RISQUE D'INONDAITON ET LA DOCTRINE DE L'ÉTAT DANS L'ÉLABORATION DES PPRI DU « PLAN RHÔNE »

Suite aux crues du Rhône de décembre 2003, l'Etat, en relation avec les collectivités locales, a élaboré une stratégie de prévention des inondations sur le Rhône dite « Plan Rhône », afin de définir une doctrine commune pour l'élaboration des plans de préventions des risques d'inondation (PPRI) du Rhône et de ses affluents à crue lente.

L'aléa de référence a été établi à partir du débit de la crue de 1856 modélisée dans les conditions actuelles d'écoulement. Au Sud de Beaucaire, 3 scénarios de rupture de digues ont complété ces simulations, en raison du risque potentiel de brèche constaté en 2003. Ces scenarii, très supérieurs aux niveaux de crue de 2003, seront maintenus tant que les travaux programmés par le SYMADREM n'auront pas été réalisés.
L'objectif de prévention a conduit l'Etat et la DDTM du Gard à rechercher, partout où il est possible, un développement de l'urbanisation en dehors des zones inondables. En ce sens, toute nouvelle urbanisation dans les zones potentiellement exposées est interdite, quelque soit le niveau d'aléa.

Les secteurs d'aléa fort, inondés par plus d'un mètre d'eau à la crue de référence, ne peuvent faire l'objet d'aucune construction nouvelle. Seuls des aménagements du bâti existant et des extensions limitées à 20% de l'emprise au sol sont admis sous conditions. Ces règles sont également applicables pour les zones déjà urbanisées. Délimitées à partir des parcelles déjà urbanisées par la DDTM du Gard, les centres urbains bénéficient en outre de la possibilité de réaliser des opérations de renouvellement urbain sous réserve d'intégrer une réduction globale de vulnérabilité.

Les secteurs d'aléa modéré, inondés par une hauteur d'eau de moins d'un mètre par la crue de référence, peuvent faire l'objet de constructions nouvelles en zones urbanisées, à condition que les planchers soient hors d'eau. Les zones non urbanisées doivent être préservées de toute construction nouvelle pour maintenir leur caractère de zones d'expansion de crues.

A ces aléas s'ajoute la nécessité de respecter une bande de sécurité derrière les digues. Cette bande constitue une contrainte réglementaire et doit rester vierge de toute construction.

Points clés

Plus de la moitié des logements construits hors de l'enveloppe urbaine des communes depuis 2007.

Une faible densité pour la plupart des opérations récentes et une quasi exclusivité de maisons individuelles.

Une précarité énergétique qui concerne une proportion élevée de ménages et des perspectives d'aggravation dans les années à venir.

Un risque d'inondation par expansion de crue du Rhône très présent, particulièrement à Vallabrègues et à Fourques.

Enjeux

Affiner la connaissance des disponibilités foncières dans les zones urbaines des POS et des PLU et mener une politique d'acquisitions.

Faciliter la réalisation de logements collectifs et individuels groupés par l'adaptation des documents d'urbanisme communaux (PLU et POS) si besoin.

Aider les ménages les plus fragiles à améliorer la performance énergétique de leurs logements.

Intégrer de manière plus forte les aspects hydrauliques dans tous les projets et optimiser les ressources foncières hors d'eau, en priorité dans l'enveloppe urbaine.

agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne

Contacts :

Juan MARTINEZ
Président de la Communauté de communes
Beaucaire Terre d'Argence
1, avenue de la Croix blanche
30 300 Beaucaire
Tél : 04 66 59 54 54

Josiane GIRAUD
Chargée de mission habitat
Beaucaire Terre d'Argence
Tél : 04 66 59 92 60
Mél : josiane.giraud@laterredargence.fr

Crédits :

Crédits photos :
© audrna

Cartographies :
© audrna

Conception/réalisation :
audrna - novembre 2013

agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

Communauté
de Communes
Beaucaire
Terre
d'Argence