



Agence d'Urbanisme
et de Développement
des Régions Nîmoise
et Alésienne

Observatoire

n°9 - Décembre 2010

Edito

Le fort accroissement de la population enregistré par le Gard depuis le début des années 2000 s'est matérialisé dans l'espace par une multiplication d'ouvertures de chantiers pour la construction de nouveaux logements.

Cette accélération du développement tend à modifier en profondeur les paysages, qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux, ainsi que le fonctionnement du territoire dans son ensemble.

Mais selon quelles logiques nos territoires ont-ils répondu à ces besoins en logements ? Pour qui, par qui et où ont-ils été construits depuis 10 ans ?

Autant de questions auxquelles l'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne essaie de répondre aujourd'hui à travers cette publication, mais aussi tout au long de l'année dans le cadre de ses missions.

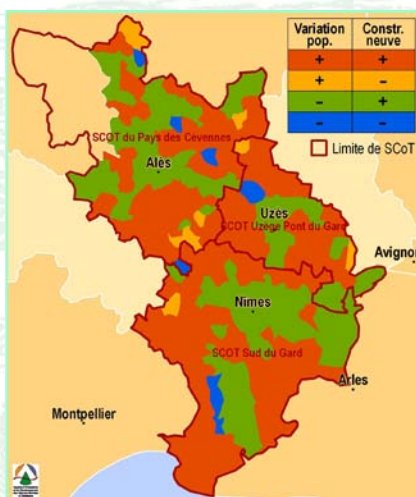
Jacques BECAMEL
Président de l'Agence d'urbanisme

de l'habitat

Les recompositions familiales et les modifications de modes de vie et de travail, combinées à des arrivées massives de population nouvelle ont contribué à augmenter la demande en logements et ont eu un fort impact en termes de construction et d'organisation des territoires. L'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne a choisi d'aborder ce sujet selon deux axes : les types de logements construits et leur répartition dans l'espace.

Le travail a été réalisé à partir de l'analyse et de la localisation de 41 000 logements produits en construction neuve entre 2000 et 2009 sur les territoires des SCOT du Sud du Gard, de l'Uzège-Pont du Gard et du Pays des Cévennes dans sa partie gardoise, soit 229 communes et 546 000 habitants en janvier 2007.

Le couple croissance démographique et construction neuve



Note de lecture

« **Variation pop. +** » signifie que le taux de variation 1999-2007 de la population est supérieur à 1.34% par an (taux moyen des 3 SCOT).

« **Constr. neuve +** » signifie que les logements neufs représentent plus de 75% des logements réalisés entre 2000 et 2009.

« **Variation pop. -** » et « **Constr. neuve -** » signifient respectivement « inférieur à 1.34% par an » et « inférieur à 75% ».

66% des communes observées combinent forte croissance démographique et forte proportion de construction neuve dans la production de logements. Durant la dernière décennie, la construction neuve a permis de loger les nouveaux habitants dans les communes périurbaines, dessinant cette auréole orange autour des cœurs urbains des trois SCOT.

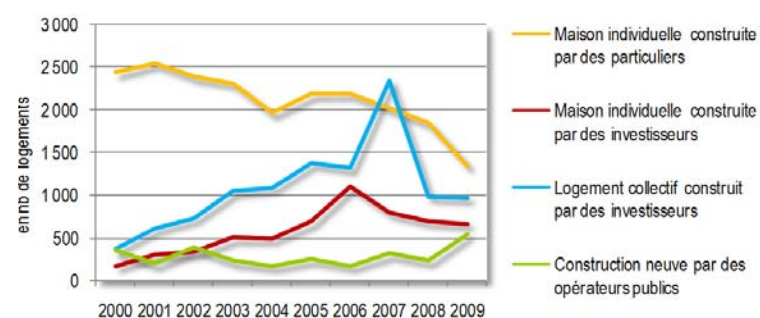
Dans l'arrière-pays cévenol, ou ponctuellement en Uzège et en Terre d'Argence, la construction neuve a été importante, relativement plus que la croissance démographique.

Cette surreprésentation de la construction neuve que l'on constate aussi dans les villes est à suivre car les mises en chantier récentes n'ont sans doute pas encore produit leurs effets sur l'évolution démographique. Cela pourrait traduire aussi un desserrement des ménages plus fort qu'ailleurs.

LA CONSTRUCTION NEUVE DE MAISONS INDIVIDUELLES SE DIFFUSE A TOUS LES TERRITOIRES

LES LOGEMENTS COLLECTIFS SE CONSTRUISSENT DANS LES CENTRES URBAINS

Afin de répondre à la question « qui a construit quoi », une typologie de logements a été élaborée en croisant les renseignements relatifs à leur nature (individuel ou collectif), leur destination (occupation personnelle, vente ou location) et la catégorie des maîtres d'ouvrage.



La suprématie des maisons individuelles construites par des particuliers

Dans le parc de la construction neuve, ce produit immobilier demeure majoritaire (52% des logements neufs sur la période), mais leur nombre décroît : de 2 500 au début des années 2000, elles sont passées à moins de 1 500 en 2009. Entre 2000 et 2009, 21 300 maisons ont été construites sur les trois SCoT : chaque commune a été concernée, y compris les principales villes. En Uzège-Pont du Gard, ce produit représente 68% des constructions neuves réalisées, 59% dans les Cévennes et 47% dans le Sud du Gard.

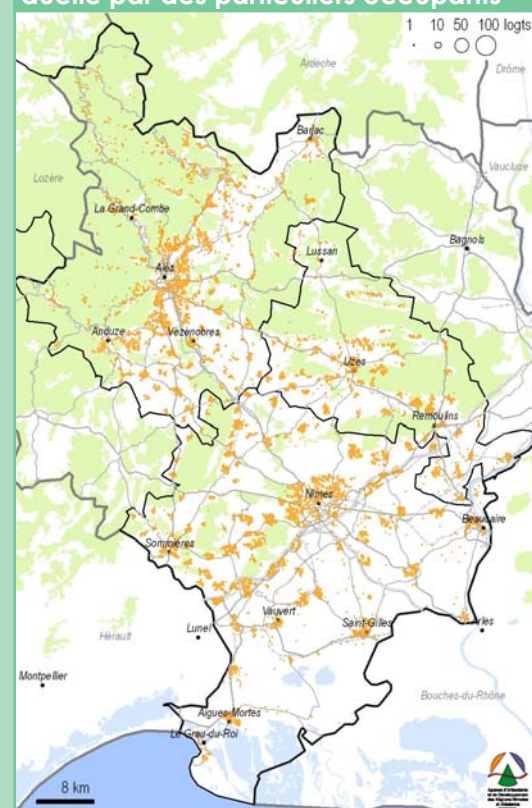
La montée en puissance du produit investisseur

Anecdotique en 2000, le logement individuel construit par un investisseur atteint 19% du parc produit en 2009 avec un pic en 2006 (23%). Comme le premier type, ce produit se déploie sur tout le territoire, mais concerne de façon marginale les villes-centres. Sa propagation dans les communes périurbaines et rurales est sans doute liée à la conjoncture de la décennie 2000 : l'accroissement de la demande en logements et la flambée des prix du foncier dans ces nouveaux territoires en tension ont été mieux anticipés et supportés par les investisseurs que par les particuliers.

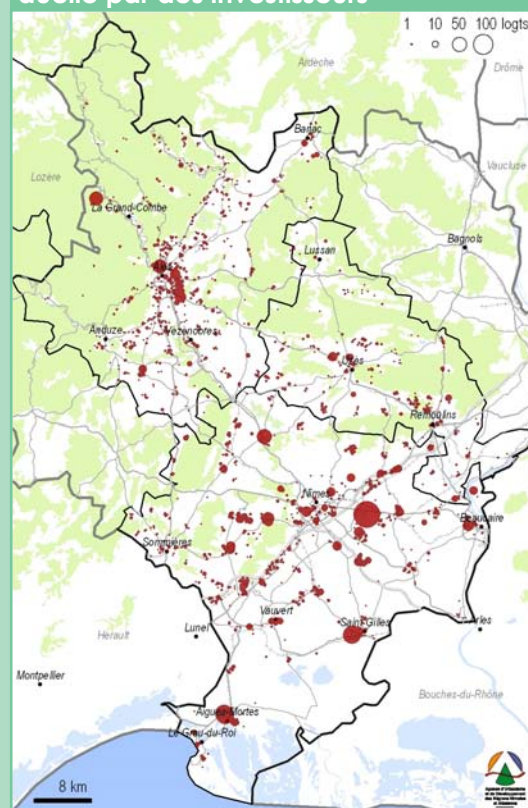
Les logements collectifs sous maîtrise d'ouvrage professionnelle ont été multipliés par 2,5 en une décennie, avec un maximum en 2007 : 2 360 logements, soit 43% de la production cette année-là. Fortement affecté par la crise, ce produit diminue depuis 2007 et semble se stabiliser autour de 1 000 logements. Dans le Sud du Gard, il représente 8 400 logements, soit 32 % des constructions neuves 2000-2009, et se situe essentiellement à Nîmes, dans les pôles urbains secondaires et certaines communes périurbaines. Autour d'Alès et d'Uzès, il reste cantonné à la ville-centre et à sa première couronne.

Les opérations publiques (essentiellement du logement social) concernent 7% du panel. Leur nombre oscille entre 200 et 550, maximum atteint en 2009. Nîmes et Alès concentrent 53% des logements construits.

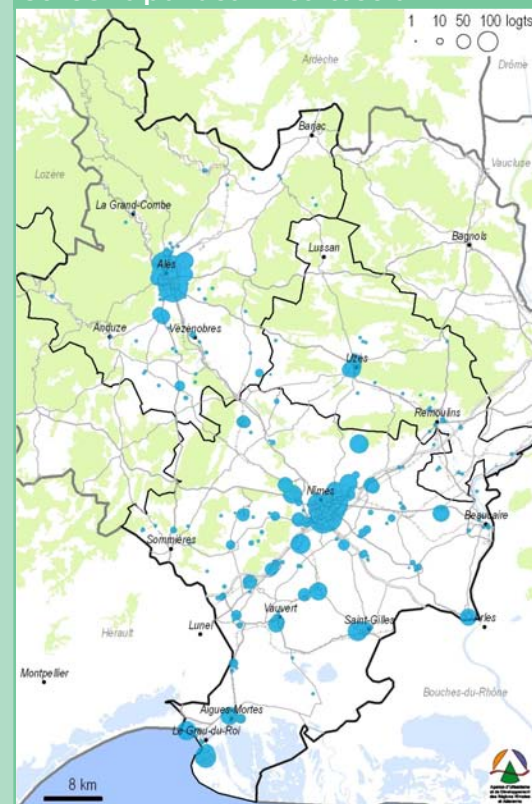
La construction neuve de maison individuelle par des particuliers occupants



La construction neuve de maison individuelle par des investisseurs



La construction neuve de logements collectifs par des investisseurs



La construction neuve par des opérateurs publics (bailleurs sociaux, collectivités)



Source : DREAL LR - SITADEL depuis 1999 et vérification AUDRNA auprès des collectivités / Cartographie et calculs : AUDRNA

LE TEMPS D'ACCES AUX CENTRES URBAINS

ORGANISE LA REPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

L'implantation des constructions neuves destinées à l'habitat résulte de dynamiques complexes, parmi lesquelles la mobilité des individus et l'accessibilité des territoires tiennent une place importante. Afin de les appréhender, il a été calculé les temps de parcours en voiture à partir de chaque logement neuf vers les points centraux fédérateurs que sont Nîmes, Alès et Uzès pour les trois SCoT, ainsi que vers Montpellier, Arles et Avignon pour tenir compte du réseau de villes en périphérie gardoise.

Bénéficiant de la proximité des trois villes gardoises, l'Uzège-Pont du Gard est « le territoire des 20 minutes » : 75% des logements construits sont à moins de 20 mn d'un centre urbain. A l'est, l'influence d'Avignon se fait sentir.

Dans les Cévennes, la construction neuve s'organise autour du point central d'Alès et selon la géographie des vallées cévenoles. 13% des constructions neuves sont à plus d'une heure d'un centre urbain (y compris Mende et Florac).

Dans le Sud du Gard, les couronnes s'organisent autour de Nîmes, mais sont perturbées à l'est par l'influence d'Arles.

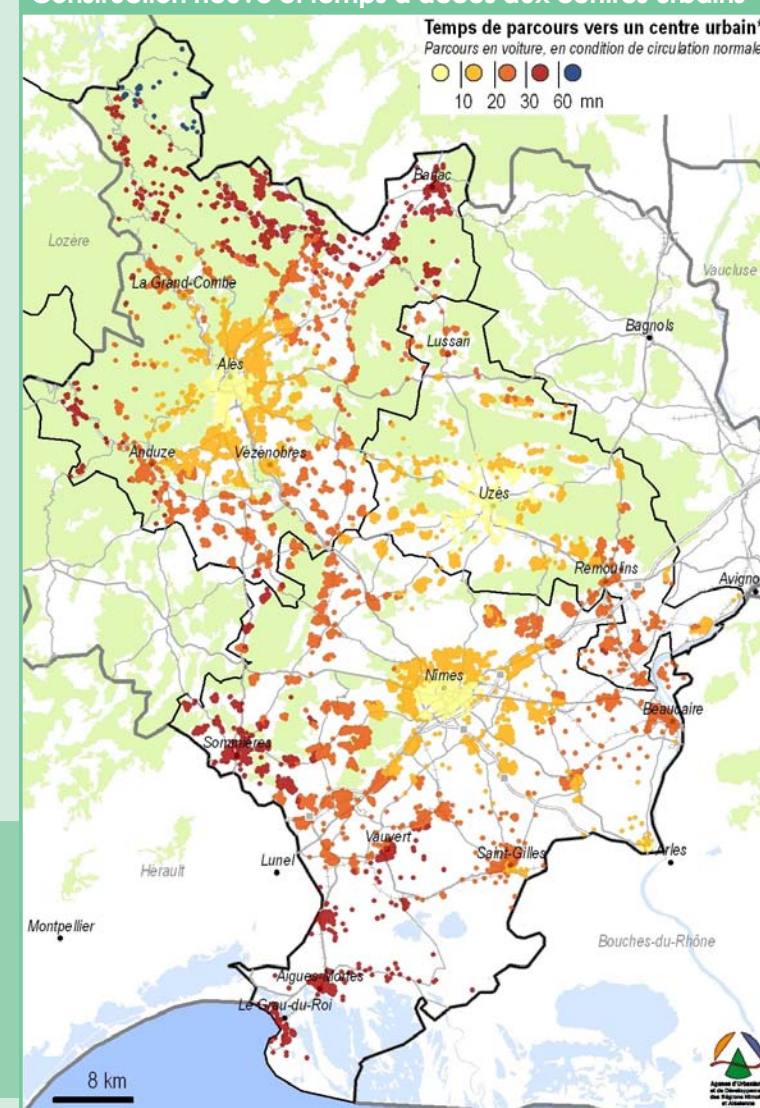
Entre Alès et Nîmes, autour de Remoulins, Sommières, Aigues-

26% des logements construits depuis 2000 se situent à moins de 10 mn des centres urbains, 28% entre 10 et 20 mn, 31% entre 20 et 30 mn et 15% au-delà.

Mortes, le temps d'accès est de l'ordre de 20-60 mn : la probabilité de trouver des couples bi-actifs travaillant dans l'un ou l'autre des centres urbains est forte.

Aux frontières ouest et sud du SCoT Sud du Gard, les temps de parcours sont compris entre 30 et 60 mn, comme aux confins des Cévennes où la problématique de l'accessibilité est vécue comme plus contraignante. La présence de l'autoroute ne suffit pas à rapprocher le territoire des centres urbains car c'est ici la proximité des échangeurs autoroutiers qui importe.

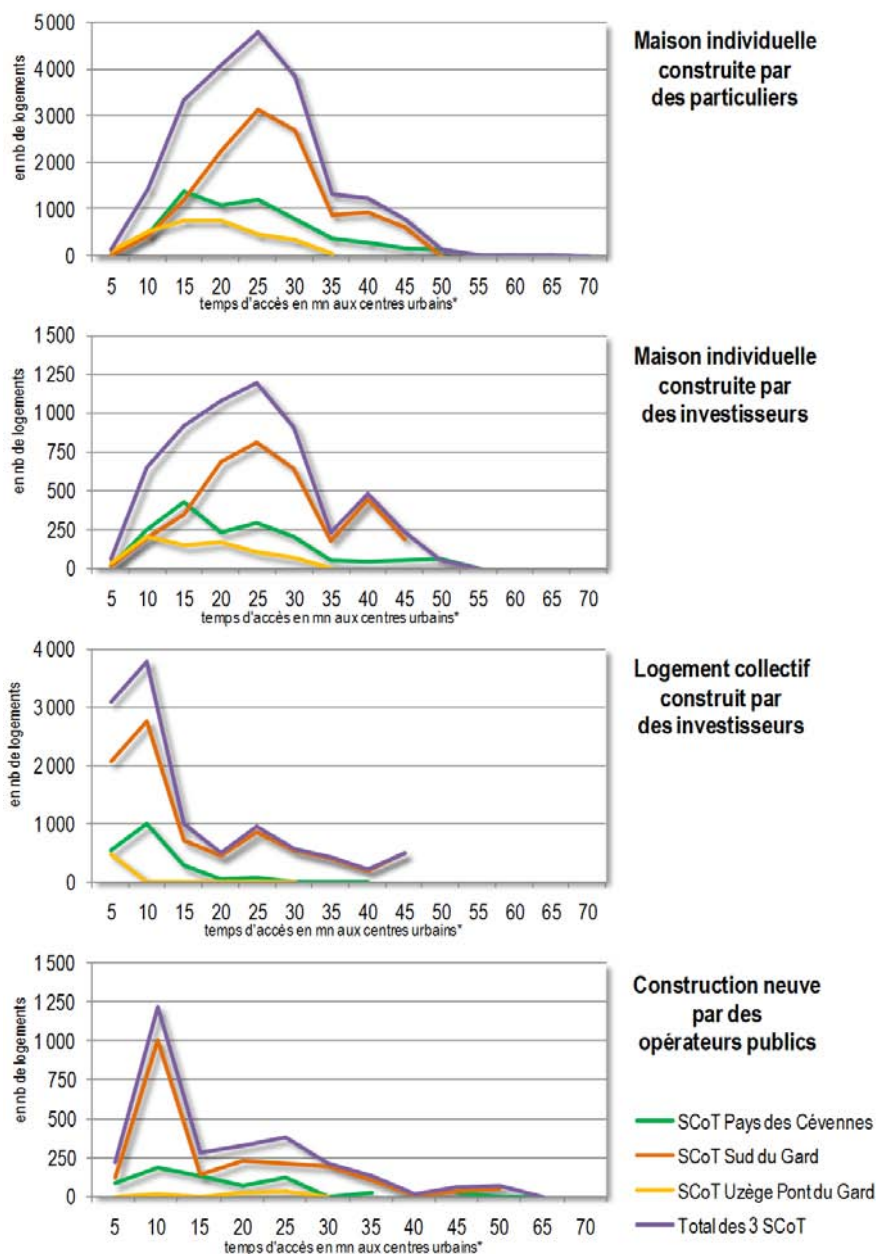
Construction neuve et temps d'accès aux centres urbains*



*centres urbains : Nîmes (esplanade des arènes), Alès (place Saint-Jean), Uzès (avenue de la libération), Montpellier (place de la comédie), Arles (boulevard des Lices) et Avignon (boulevard Saint-Roch - gare du centre ville).
Source : DREAL LR - SITADEL depuis 1999 et vérification AUDRNA auprès des collectivités / Cartographie et calculs : AUDRNA

DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

CORRÉLÉES AUX TEMPS DE PARCOURS



Les maisons individuelles, qu'elles soient construites par des particuliers ou par des investisseurs, privilégient les territoires de la demi-heure, par ailleurs territoires peu desservis par les transports collectifs. Dans le Sud du Gard, 80% des maisons individuelles construites entre 2000 et 2009 sont à moins de 30 mn d'un centre urbain. Dans l'Uzège et les Cévennes, le pic est moins marqué et se situe entre 15 et 25 mn, plus proche du centre urbain.

A l'inverse, 63% des logements collectifs portés par des investisseurs et 50% des constructions neuves réalisées par des opérateurs publics sont dans le territoire des 10 mn, l'aire de la grande proximité et de l'accessibilité aux transports collectifs.

Dans le Sud du Gard, les pics de construction neuve à 40-50 mn des centres urbains traduisent la bipolarité de ce territoire. L'influence montpelliéraine se combine à l'influence nîmoise pour produire davantage de constructions neuves. Les deux autres territoires de SCoT ont des courbes au profil moins accidenté : la diffusion de la construction neuve décroît au fur et à mesure que les territoires sont de plus en plus ruraux.

Cette analyse fondée sur le croisement de données et la géolocalisation des logements neufs exprime les effets d'une décennie de construction toujours déterminée par le coût du foncier et l'accessibilité routière. Les volontés de recentrage de la construction dans les pôles urbains et dans les territoires situés à proximité de gares devraient trouver une traduction concrète dans les années à venir.

Encart méthodologique

Les données disponibles dans la source SITADEL proviennent des formulaires des permis de construire et sont diffusées par les DREAL.

Depuis deux ans, l'AUDRNA localise avec un logiciel SIG (Système d'Information Géographique) les permis autorisés entre 1999 et 2010 sur les trois SCoT de son territoire d'observation : au total, 31 000 points positionnés en (x,y). Lors de vérification sur le terrain, l'AUDRNA a constaté des décalages entre la réalité et les informations diffusées dans SITADEL. Afin de les réduire, les permis en question ont été vérifiés auprès des communes et/ou EPCI compétents. Les chiffres publiés par l'AUDRNA peuvent ainsi différer des chiffres officiels diffusés par le MEDDTL.

Les analyses développées dans cette publication concernent les logements neufs commencés entre 2000 et 2009, hors résidence de tourisme.

Les temps d'accès aux centres urbains ont été calculés à partir des réseaux routiers en vigueur en 2010.

Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne

Arche Bötti 2 - 115 allée Norbert Wiener
30035 Nîmes cedex 1
Tél. 04 66 29 02 60 Fax. 04 66 29 88 70
www.audrna.com

Directeur de la publication : Isabel Girault
Textes et illustrations : Magali Chaptal, Stéphanie Terrisse
Conception/Réalisation : Service communication AUDRNA