

Avec l'agrandissement d'Alès Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le visage du territoire a évolué. Dans un contexte où les élus souhaitent actualiser leur projet de territoire, la mise à jour de données clés est nécessaire. Trois documents de synthèse ont été réalisés par l'Agence d'urbanisme à cet effet : *Les nouveaux arrivants*, *Le parc de logements* et *Les pratiques de mobilité*. L'A'U a procédé également à des comparaisons avec différents autres territoires.

Le territoire d'analyse est celui de l'actuelle communauté d'agglomération (73 communes), quelles que soient les années de référence des données, variables selon les sources.

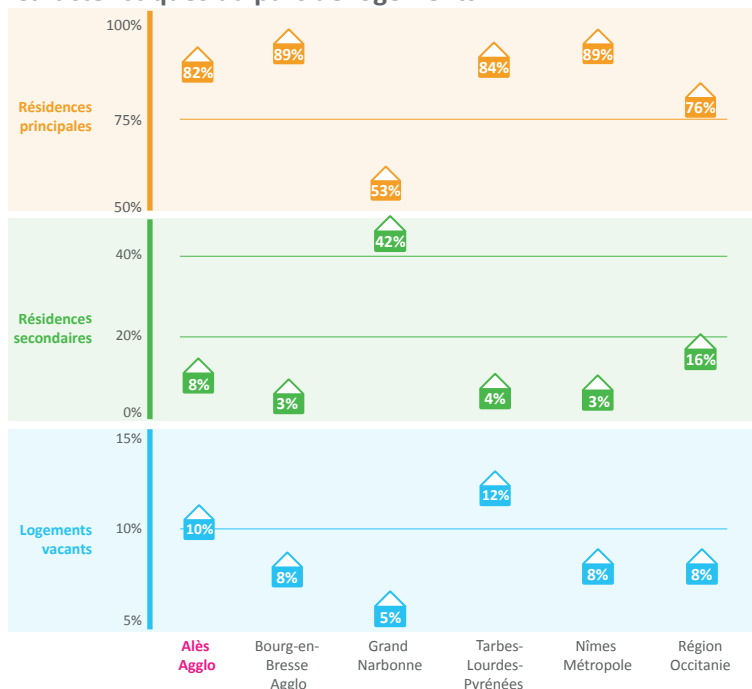
## Alès Agglomération : 820 logements supplémentaires par an

- Alès Agglomération compte 72 600 logements en 2014, dont 33% sont situés dans la ville d'Alès.
- Une croissance du parc de logements significative entre 2009 et 2014, à un rythme toutefois légèrement inférieur à celle de la région Occitanie.
- Plus de 8 logements sur 10 sont des résidences principales, une proportion en légère baisse entre 2009 et 2014.

### Résidences secondaires

- Une part de résidences secondaires assez élevée qui témoigne de l'attractivité touristique évidente du territoire, en particulier pour les communes situées dans l'environnement du Parc National des Cévennes.
- Les taux de résidences secondaires dépassent les 30%, voire les 50% dans les Hautes Cévennes et dans le secteur Ouest, de Lamelouze à Vabres en passant par Mialet et Saint-Paul-la-Coste.
- Ces deux secteurs regroupent plus de 40% des 6 200 résidences secondaires d'Alès Agglomération, soit plus de 2 500.

### Caractéristiques du parc de logements

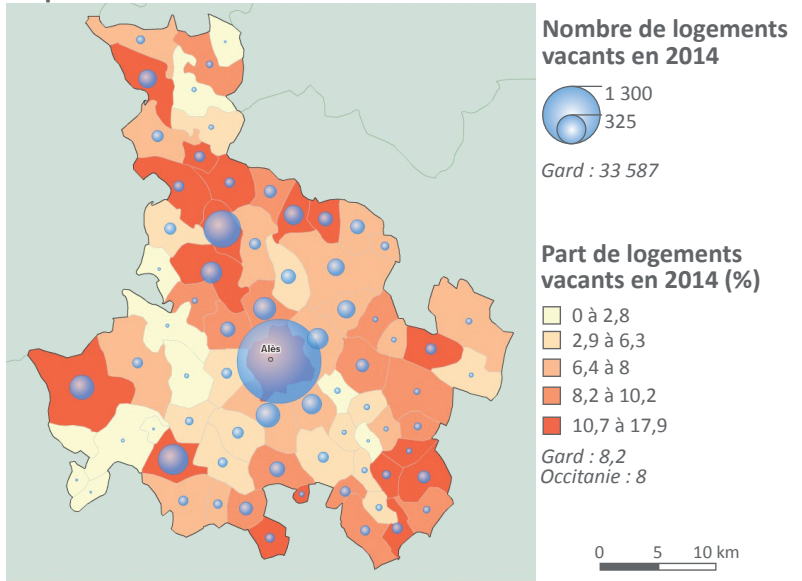


Source : INSEE - RP 2014, exploitation A'U

### Chiffres clés

2014		2009-2014	
<b>72 600</b>	logements	<b>+ 4 100</b>	logements
<b>59 200</b>	résidences principales	<b>+ 6%</b>	de croissance du parc de logements
<b>6 200</b>	résidences secondaires		
<b>7 200</b>	logements vacants	<b>+ 19%</b>	de logements vacants

## Répartition de la vacance



Source : INSEE - RP 2014, exploitation A'U

Dans la continuité de son classement en quartier prioritaire politique de la ville en 2015 et des "états généraux du cœur de ville" organisés en 2017, le centre-ville d'Alès devrait faire l'objet d'un dispositif d'OPAH afin notamment de résorber la vacance.

## Logements vacants

- Un taux de vacance élevé et en forte croissance entre 2009 et 2014, signe d'un marché du logement détendu.
- Un taux de vacance de 11,6% à Alès, qui concentre 40% des logements vacants de la Communauté d'agglomération, soit 2 800.
- Des logements vacants concentrés dans les villes plus généralement, où ils sont nombreux et occupent une place significative (10 à 18%) du parc de logements (La Grand'Combe, Anduze, Saint-Jean-du-Gard) mais une vacance touchant fortement aussi de nombreuses autres communes, dont certaines peu peuplées (Brouzet-les-Alès, Saint-Maurice-de-Cazevieille, Les Mages...).
- Une concentration également dans quelques secteurs : ex-bassin minier, collines au nord de Brignon, bassin de Lédignan.

## Un parc de logements ancien et constitué de grands logements

### Période de construction des résidences principales

	Alès Agglo	Bourg-en-Bresse Agglo	Grand Narbonne	Tarbes-Lourdes -Pyrénées	Nîmes Métropole	Occitanie
Avant 1946	27%	22	22	16	17	23
1946 - 1970	24%	19	16	32	23	18
1971 - 1990	26%	30	30	30	33	29
1991 - 2011	23%	29	32	22	27	30

Source : INSEE - RP 2014, exploitation A'U

- Plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1971. En comparaison, ce taux est d'environ 40% dans la région Occitanie et les agglomérations comparables.
- Une dynamique de construction récente faible avec moins d'un quart des logements construits depuis 1991, une part nettement inférieure aux moyennes régionales et à celles des agglomérations comparables.

Un enjeu de précarité énergétique fort sur une part importante du territoire, en raison d'un parc ancien et de ménages avec de faibles ressources. Le dispositif d'aide à la rénovation thermique "Habiter Mieux" est en place.

### Chiffres clés

**51%**

des résidences principales construites avant 1971

**9,9%**

de logements vacants

2014

**7 200**

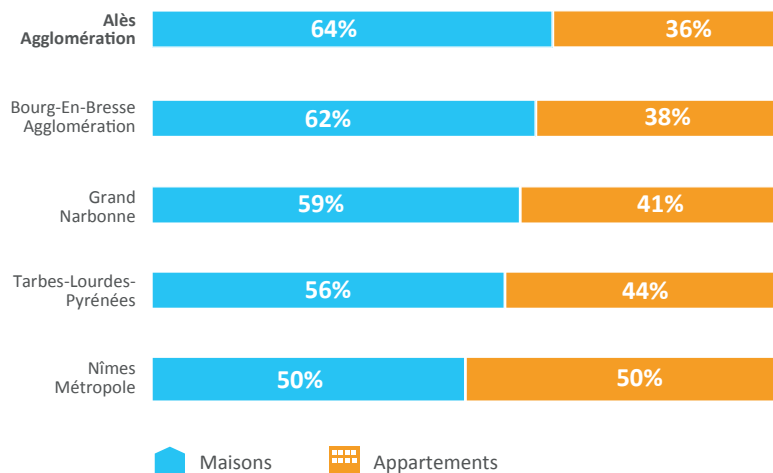
logements vacants

2009 - 2014

**+19%**

de logements vacants

## Part des maisons et appartements en 2014

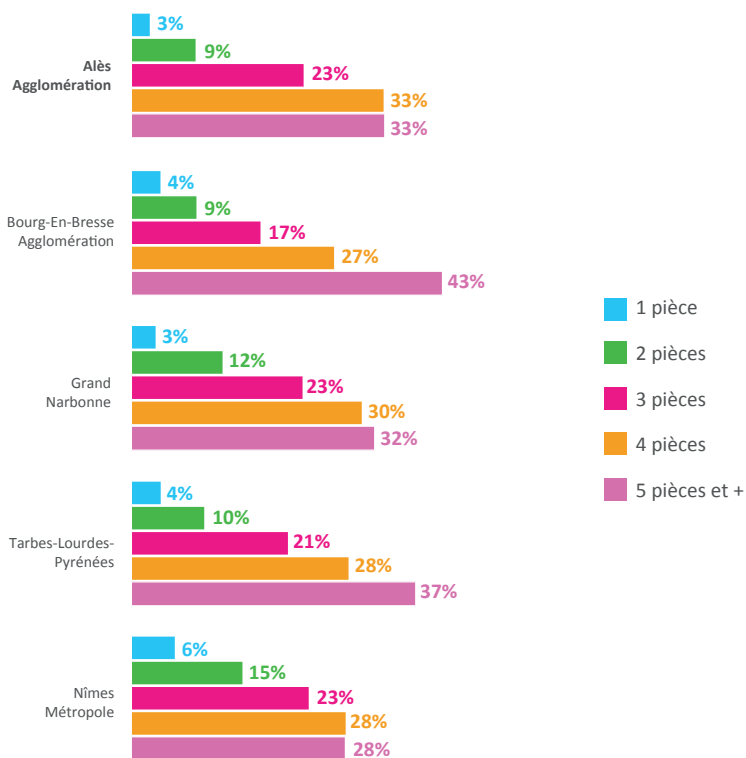


Source : INSEE - RP 2014, exploitation A'U

- Un parc de logements constitué principalement de maisons.
- Une augmentation de la part des maisons entre 2009 et 2014, contrairement à la tendance des agglomérations comparables et de la région Occitanie.
- La ville d'Alès concentre à elle seule plus de 60% des 26 000 appartements que compte Alès Agglomération.

Cette dominante de maisons reflète le caractère rural d'une partie importante de l'agglomération et pose la question de la consommation de l'espace.

## Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE - RP 2014, exploitation A'U

- Un parc de logements constitué essentiellement de grands logements<sup>1</sup>.
- Un typologie des logements en décalage avec la taille des ménages et l'évolution des modes de vie (hausse des séparations, vieillissement de la population, etc).
- Depuis 2009, la part des grands logements a diminué au profit des petits logements<sup>1</sup>. Cette évolution amorce un rééquilibrage nécessaire de l'offre en logements.

La diversification de l'offre en logements (formes urbaines et typologies) permettra d'assurer aux ménages des parcours résidentiels fluides au sein de l'agglomération.

## Chiffres clés

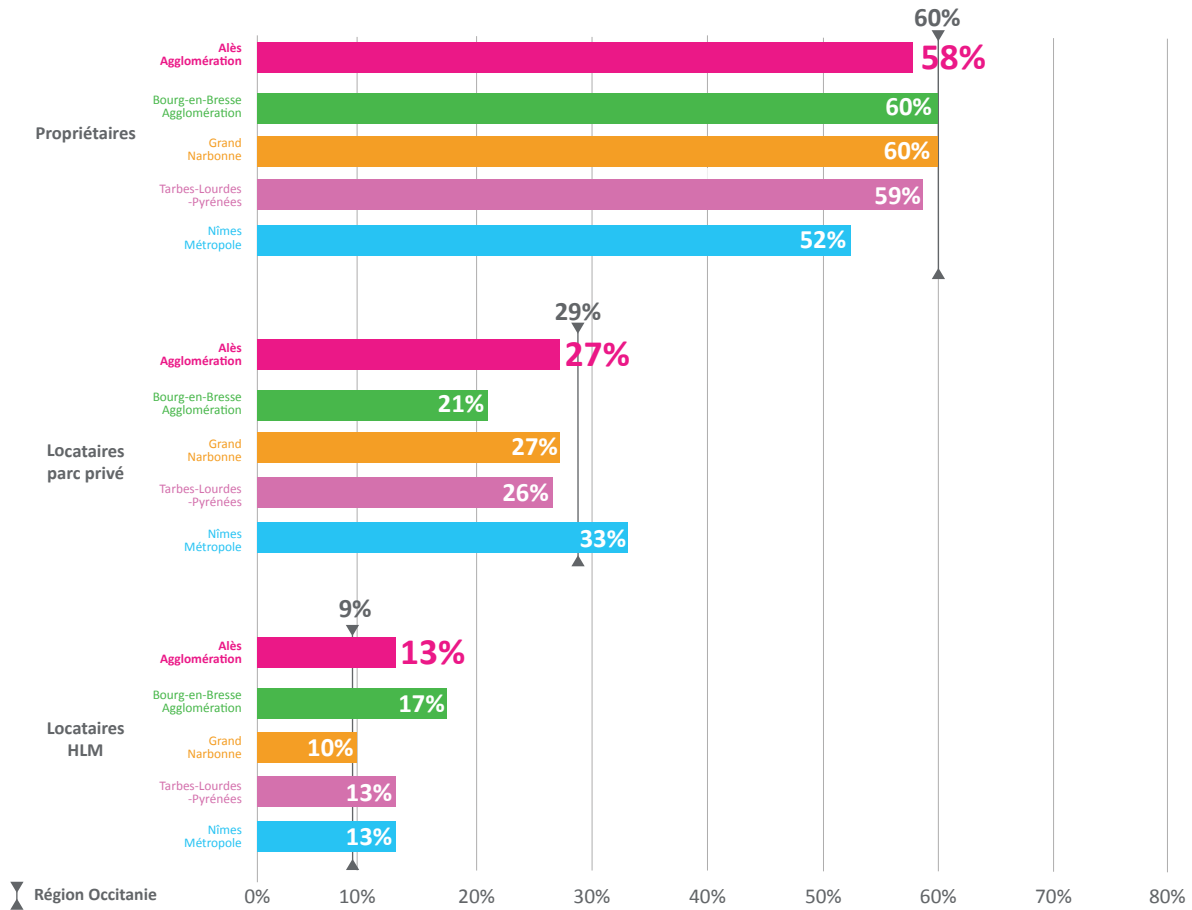
2009 - 2014  
**+10%** de petits logements<sup>1</sup>    **+3%** de grands logements<sup>1</sup>

2014  
**46 100** maisons    **66%** de grands logements<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sont considérés comme grands logements les 4 pièces et plus et comme petits logements les 3 pièces et moins.

## Un parc locatif concentré à Alès et dans les bourgs-centres

### Statut d'occupation des résidences principales



NB : Le total des variables n'atteint pas 100% car la part des logés gratuitement n'est pas représentée ici. Elle regroupe 1,4 à 2,6% des ménages selon les territoires.

Source : INSEE - RP 2014, exploitation A'U

- Alès Agglomération se caractérise par un taux de propriétaires légèrement inférieur à celui des territoires de comparaison et à la moyenne de l'Occitanie.
- La part des logements locatifs se situe dans la moyenne des agglomérations comparables, avec toutefois des disparités selon les agglomérations dans la répartition entre parc locatif public et privé.
- Le parc locatif privé est concentré à Alès (50%) et dans les bourgs-centres d'Anduze, Saint-Jean-du-Gard et La Grand Combe (15%) où la part du locatif privé dépasse les 45%.
- Comme dans l'Occitanie et les autres agglomérations, les locataires HLM sont le statut d'occupation ayant le plus progressé entre 2009 et 2014 dans Alès Agglomération.

L'enjeu d'une meilleure répartition des produits de logement (locatif social / locatif privé / accession à la propriété) sur l'ensemble du territoire communautaire est inscrit dans le PLH 2019-2024, dont les objectifs sont territorialisés.

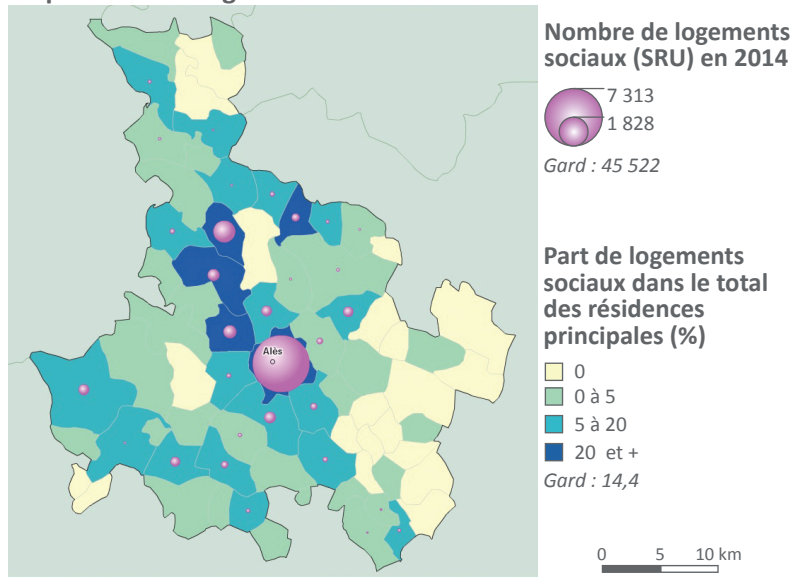
### Chiffres clés

2009 - 2014  
**+13%** de locataires HLM

2014  
**23 700** logements en location

2014  
**34 000** logements occupés par leur propriétaire

## Répartition des logements locatifs sociaux



Sources : DDTM du Gard - Ecolo 2014 ; INSEE - RP 2014, exploitation A'U

- Une concentration des logements sociaux dans les villes (Alès, La Grand'Combe, Anduze, Saint-Jean-du-Gard) mais aussi dans le cœur de l'ex-bassin minier (Les Salles-du-Gardon, Cendras, Saint-Martin-de-Valgugues) et dans le reste du périurbain alésien (Saint-Christol-lez-Alès, Salindres), à l'exception du périurbain Est proche (Saint-Privat-des-Vieux, Méjannes-les-Alès).
- Dans toutes ces communes, une part du logement social par rapport au total du parc de logements qui est aussi très importante, mais plus particulièrement au cœur de l'ancien bassin minier (de 23 à 44% de la Grand'Combe à Alès et à Saint-Florent-Sur-Auzonnet).
- Une offre faible dans le reste des Cévennes, et surtout dans le Grand Est alésien, de Deaux à Bouquet.

## Caractéristiques du parc de logement social en 2016

	Structures d'hébergement collectif	Logement social familial			Total
	Maisons de retraite, résidences étudiantes, etc.	Parc privé conventionné	Bailleurs sociaux	Collectivités locales et associations	
<b>Alès Agglomération</b>	980 8,5%	876 7,6%	9 344 81,3%	292 2,5%	<b>11 492</b>
<b>Nîmes Métropole</b>	1174 5,8%	1228 6,1%	1 7463 86,2%	382 1,9%	<b>20 247</b>
<b>Gard</b>	3356 7,2%	3498 7,5%	38 668 83,0%	1 080 2,3%	<b>46 602</b>

Logements comptabilisés au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation  
Source : DDTM du Gard - Ecolo 2016, exploitation A'U

- Le taux de logement social dans Alès Agglomération est de 19% en 2016. Ce taux est supérieur à celui du Département (14%) et à celui de Nîmes Métropole (18%).
- Avec près de 7 500 logements sociaux, soit 65% du total de l'agglomération, Alès a un taux de logement social de 36%.
- Alès Agglomération compte une part plus importante que le Gard de logements sociaux dits "spécifiques": EHPAD, résidences étudiantes, parc privé conventionné, etc.
- Logis Cévenols, OPH d'Alès Agglomération, gère la moitié du parc de logements sociaux du territoire.

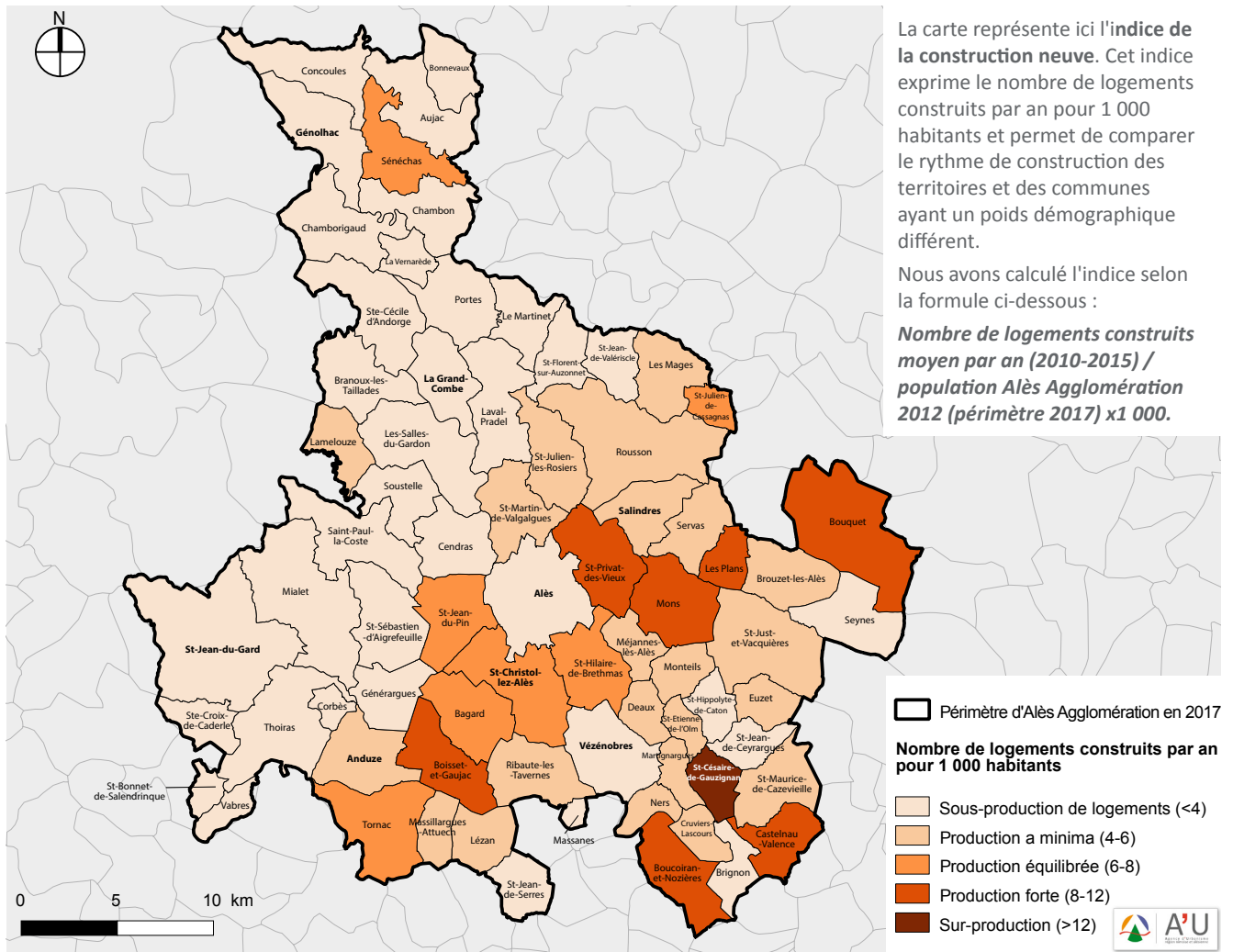
## Chiffres clés

2014  
**8,5%** de logements sociaux en structures d'hébergement collectif  
**7 313** logements sociaux à Alès

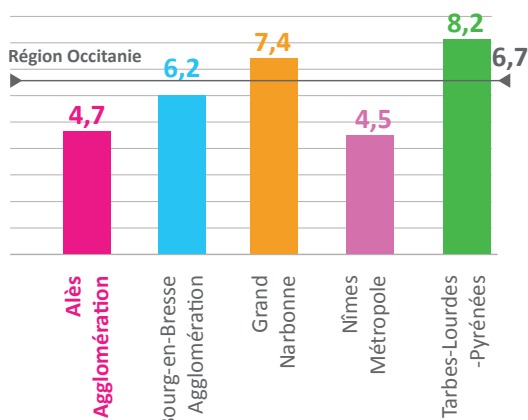
2016  
**19%** de logements sociaux à Alès Agglomération

## 600 logements construits par an soit 50% de l'objectif du PLH 2014-2019

### Rythme de la construction neuve entre 2010 et 2015



### Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2010 et 2015



Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (MTES) - Sit@del 2, 2010-2015, exploitation A'U

- 600 logements construits en moyenne par an dans Alès Agglomération entre 2010 et 2015, soit un rythme de 4,7 logements/an/1 000 habitants qui n'atteignait que 50% de l'objectif du PLH 2014-2019 de 1 175 logements par an pour l'ancien périmètre d'Alès Agglomération à 50 communes.
- Une dynamique de construction inférieure au rythme régional et à celui des territoires de comparaison, hormis Nîmes Métropole qui connaît les mêmes difficultés.
- Une construction neuve plus soutenue en première couronne et dans le secteur Sud-Est, secteurs les plus attractifs et en forte croissance démographique.
- Les particuliers portent une construction dominée par la maison individuelle, qui représente 80% des nouveaux logements. Cette forme urbaine représente environ la moitié des nouveaux logements de l'Occitanie et des agglomérations de comparaison, hormis Tarbes dont la production récente a le même profil qu'Alès.