



# Quartiers de faubourg Population et logements

Téléchargez la publication : [www.audrna.com](http://www.audrna.com)



*Cette publication s'inscrit dans le cadre des études et réflexions menées par la Ville de Nîmes au titre de l'extension de son Site Patrimonial Remarquable.*

*Après avoir analysé les caractéristiques et dynamiques de la population et du parc de logements de l'Ecusson l'année dernière, la présente publication s'intéresse aux caractéristiques démographiques, économiques et sociales de la population habitant dans les quartiers de faubourg, ainsi qu'aux évolutions du parc de logements.*

*Il s'agit d'interroger les dynamiques sociales et urbaines à l'œuvre dans un espace aux caractéristiques très variées, au regard des actions publiques fortes réalisées ces dernières années.*

**Depuis 2014**, en articulation avec la candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO, **la Ville de Nîmes s'est engagée dans la révision et l'extension du périmètre de son Site Patrimonial Remarquable.**

En 2015, après une délibération du Conseil Municipal, la demande de révision et d'extension du périmètre reçoit un avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés. Désormais, des études préalables, qui prendront plusieurs années, sont à mener. Elles seront présentées en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture afin d'aboutir à la décision finale du Ministre.

Dans ce cadre et afin de protéger et valoriser le patrimoine architectural autour du Site Patrimonial Remarquable, un travail de repérage patrimonial a porté sur un périmètre élargi en 2014, de l'Avenue Pompidou à la rue Sully et de la rue Bonfa à la voie ferrée.

Cet espace constitue ce que l'on peut appeler le centre-ville élargi. Il intègre les quartiers de faubourg auxquels s'intéresse la présente publication. Constitué essentiellement de zones IIIUB et de la nouvelle zone patrimoniale IIIUBb au PLU, il concentre une grande partie de l'activité immobilière de ces dernières années, ainsi que deux projets majeurs : la ZAC de la gare centrale et l'écoquartier Hoche Université.

Il a bénéficié également d'une action volontariste de la ville avec la requalification de nombreux espaces publics (Allées Jean Jaurès, Esplanade Arènes Feuchères), l'embellissement des boulevards de l'Ecusson et des places attenantes en 2016 et 2017 pour la mise en place de la ligne 1 du TCSP, ainsi que la réalisation du Musée de la Romanité, inauguré le 02 juin 2018.

Cet espace présente enfin des caractéristiques socio-démographiques très différentes selon les secteurs, avec des quartiers assez bourgeois et des quartiers populaires, inscrits dans la géographie prioritaire.

## Glossaire

**UNESCO** : Organisation des Nations Unies pour l'Education, la Science et la Culture

**SPR** : Site Patrimonial Remarquable

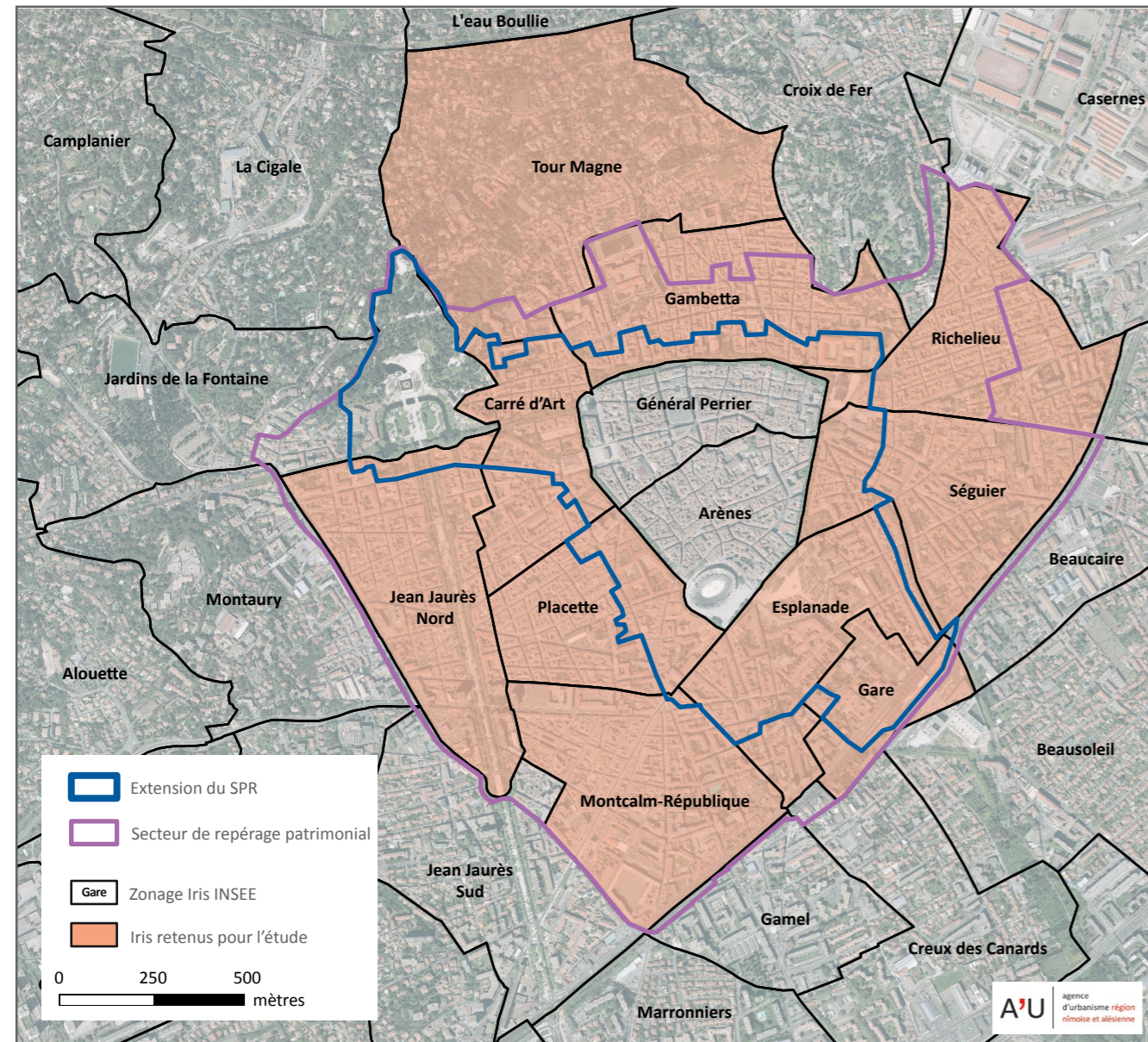
**RP** : Résidence Principale

**IRIS** : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique

**UC** : Unité de consommation



## Périmètre du projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable et du repérage patrimonial



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



Quartiers de faubourg



Ville de Nîmes

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

### Eléments de méthode

Les analyses présentées ci-après concernent les quartiers de faubourg, hors Ecusson. L'Ecusson ayant déjà été observé en 2017. Elles s'appuient sur les données INSEE les plus récentes (2014) et remontent, lorsque cela est possible, au recensement de 1990 afin d'observer les évolutions de long terme.

Sur ce temps long, l'échelle la

plus fine qui existe en matière de données INSEE est celle de l'IRIS. Or, les périmètres des IRIS ne correspondent pas au périmètre utilisé pour le repérage patrimonial. De ce fait, la donnée utilisée est issue du regroupement de 10 IRIS : Tour Magne, Gambetta, Richelieu, Séguier, Gare, Esplanade, Placette, Montcalm, Jean-Jaurès Nord et Carré d'Art.

## Un quart de la population nîmoise habite dans le centre-ville élargi

En près de 25 ans, les quartiers de faubourg de Nîmes ont connu une croissance de près de 16% de la population, légèrement inférieure à la croissance démographique de l'ensemble de la ville qui a été de 17,5%.

La population de ces quartiers est passée de 25 000 habitants en 1990 à plus de 29 000 habitants en 2014, soit environ 4 000 personnes supplémentaires.

S'il a perdu des habitants dans les années 1990, ce que l'on peut appeler le centre-ville élargi connaît depuis le début des années 2000 une croissance supérieure à celle de la ville, avec +1,1%/an contre 0,8%/an à l'échelle communale.

Ecusson inclus, le secteur regroupe 35 000 personnes : un Nîmois sur quatre.

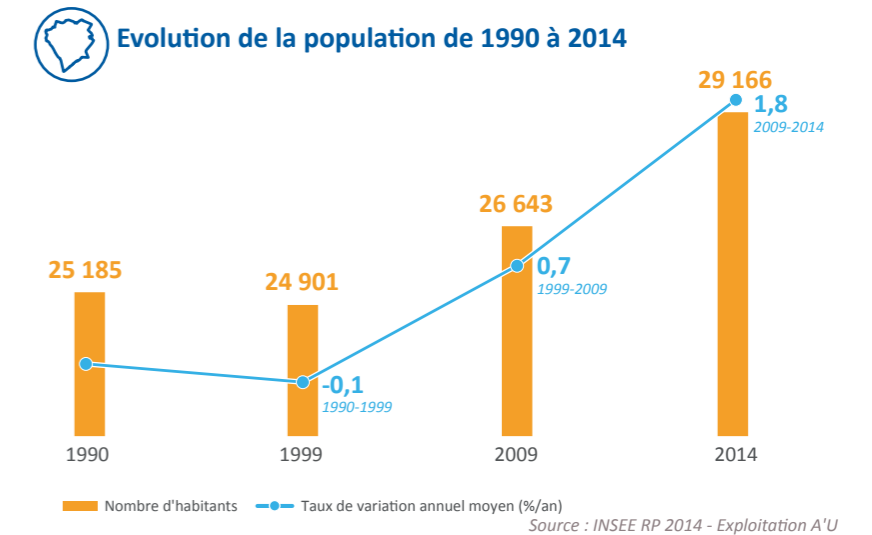


L'esplanade Charles De Gaulle réaménagée

En 1990, le centre-ville élargi se caractérisait par une population beaucoup plus âgée et avec moins d'enfants qu'à l'échelle de la ville.

En 25 ans, le nombre des moins de 14 ans a augmenté deux fois plus rapidement qu'en moyenne à Nîmes. En parallèle, la part des plus de 60 ans y est restée stable pendant qu'elle progressait sensiblement à l'échelle communale.

Aujourd'hui, si cet espace est encore un peu plus âgé que l'ensemble de la ville, les pyramides des âges sont moins contrastées.



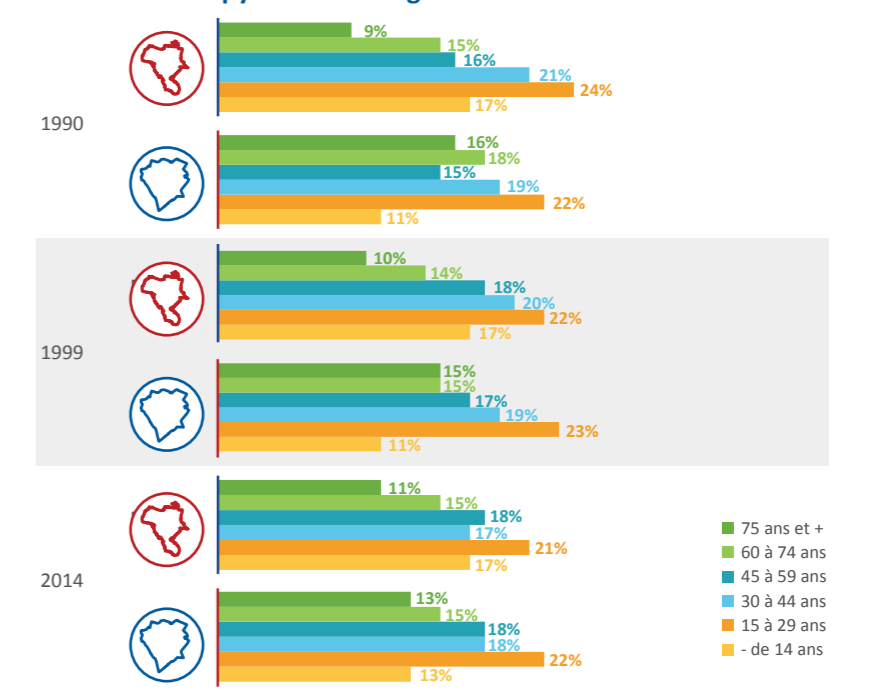
La répartition de la population dans les quartiers de faubourg a connu des évolutions importantes ces 25 dernières années.

Le secteur situé au Sud de la rue du Cirque Romain, de la rue de la République et du Boulevard Courbet a vu sa population fortement augmenter grâce à une évolution des règles d'urbanisme vers plus de constructibilité.

Peuplé de 8 400 âmes en 1990, soit un tiers de la population du secteur qui nous intéresse, cet espace est habité par près de 12 000 personnes en 2014, soit 41%.

A l'inverse, la population de la "couronne Nord", constituée des IRIS Gambetta, Tour Magne et Carré d'Art, est demeurée relativement stable, passant de 8 100 à 8 400 habitants.

### Evolution de la pyramide des âges de 1990 à 2014



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U



## Plus d'un tiers de personnes seules et peu de familles avec enfant(s)

Parmi les 17 150 ménages qui habitent dans les quartiers de faubourg, près de 60% sont composés d'un seul individu, soit 10 000 personnes et 35% des habitants puisque les autres ménages sont constitués de plusieurs personnes.

Ce chiffre est toutefois moins marqué que dans l'Ecusson et recouvre des nuances importantes entre les différents quartiers.

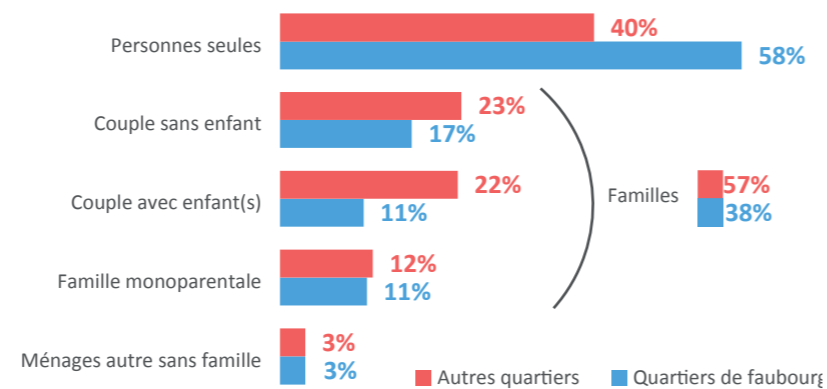
**Un ménage du centre-ville élargi est constitué en moyenne de 1,7 personne contre 2,2 dans le reste de la ville.**

De même, la colocation est moins présente dans le centre-ville élargi que dans l'Ecusson. La part de ce mode d'habiter y est comparable au reste de la ville et regroupe un peu moins de 600 ménages.

Enfin, **les familles vivent moins dans le centre-ville élargi que dans les autres quartiers de Nîmes.** On n'y dénombre qu'environ 6 500 familles, soit 38% des ménages. Une part toutefois assez nettement supérieure à celle de l'Ecusson (32%).

Parmi les familles, ce sont les familles monoparentales et les couples sans enfant qui sont les mieux représentés.

### Typologie des ménages



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

Toutefois, comme la part de personnes seules est plus élevée dans les quartiers de faubourg, leur proportion est moins importante que dans les autres quartiers si l'on regarde l'ensemble des ménages.

En revanche, **les couples avec enfant(s) ne représentent que 1 800 ménages (10%)** et une proportion deux fois inférieure à celle du reste de la ville.

Ces constats s'expliquent par la forte proportion de petits logements en location et les aménités urbaines de ces quartiers (transports publics, proximité des commerces, services et équipements) qui attirent et sont indispensables aux populations fragiles très présentes que sont les personnes seules, soit âgées soit jeunes le plus souvent, les femmes seules avec enfant(s), etc.



L'avenue Feuchères et la gare en ligne d'horizon

## Des liens étroits entre l'offre de logements et les compositions familiales des ménages



Jeux d'eaux sur les allées Jean Jaurès

**La population vivant dans le centre-ville élargi est loin d'être homogène entre les quartiers,** et c'est bien sûr le cas pour les catégories d'âge.

Ainsi, **la couronne Nord-Ouest** formée par les quartiers Tour Magne, Carré d'Art et Jean-Jaurès Nord **compte de nombreuses personnes âgées,** tout comme les IRIS Séguier et Esplanade.

A l'inverse, **les quartiers Gambetta et Richelieu se caractérisent par leur jeunesse** avec beaucoup de moins de 15 ans mais aussi une part élevée de 30-44 ans.

Enfin, les quartiers Placette et Montcalm-République sont le lieu de résidence de nombreux jeunes adultes âgés entre 15 et 35 ans.

Deux chiffres résument ces observations : 35% des moins de

15 ans vivent dans les quartiers Gambetta et Richelieu et 35% des plus de 75 ans vivent dans les quartiers Jean Jaurès, Esplanade et Carré d'Art.

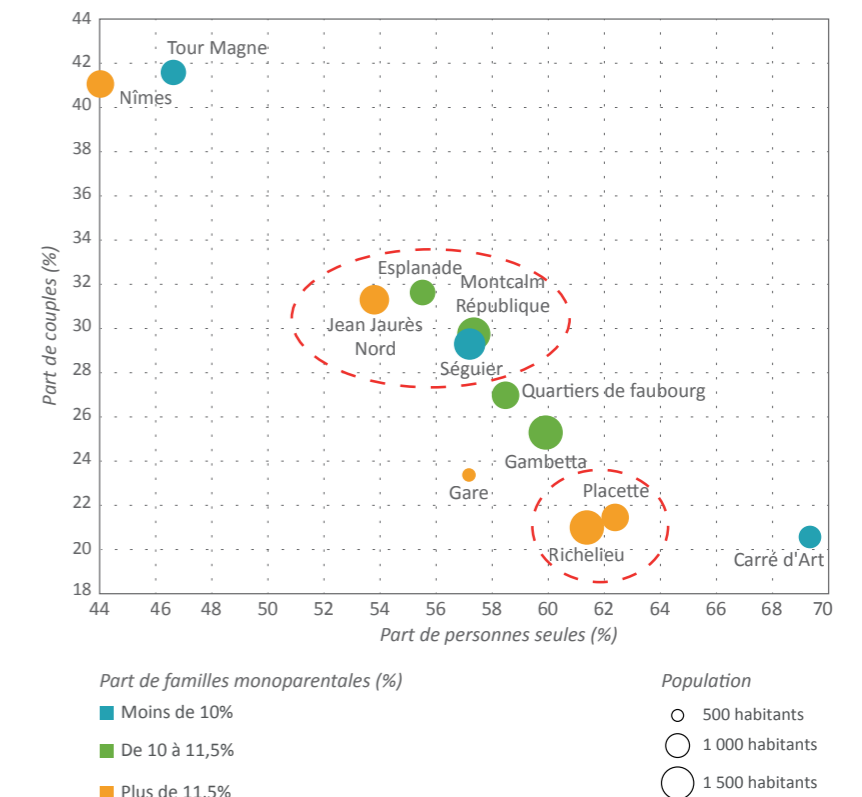
Il est à noter que les dynamiques à l'œuvre depuis 1990 ont renforcé ces constats. Si la tendance globale des quartiers de faubourg est à une baisse des plus de 60 ans et une forte hausse des moins de 30 ans, **les évolutions ne sont pas les mêmes entre les quartiers, dont les pyramides des âges étaient beaucoup plus proches il y a 25 ans.**

Ainsi, le nombre de personnes âgées, et en particulier les plus de 75 ans, a baissé dans les quartiers Gambetta et Richelieu alors qu'il a cru sensiblement dans les quartiers Carré d'Art, Esplanade ou encore Séguier.

Du point de vue de la composition familiale, **on peut distinguer 5 types de quartier,** dont les caractéristiques dépendent fortement des logements proposés :

1. Le Carré d'Art, avec une dominante de T2 et T3 et des prix élevés, se distingue par une proportion très importante de personnes seules, souvent âgées.
2. Avec 51% de maisons, le quartier Tour Magne est également atypique avec 42% de couples, dont une part importante de familles avec enfants.
3. Les secteurs Jean-Jaurès Nord, Esplanade, République et Séguier, avec des typologies de logements et des statuts d'occupation plus diversifiées, se caractérisent par la présence de nombreux couples sans enfant.
4. Les quartiers Placette et Richelieu, avec une part très forte de petits logements (studio au T2) et de locatif privé, accueillent beaucoup de personnes seules et de familles monoparentales.
5. Enfin, le quartier Gambetta compte une part assez élevée de familles avec enfant(s) malgré une dominante de petits logements, essentiellement en location.

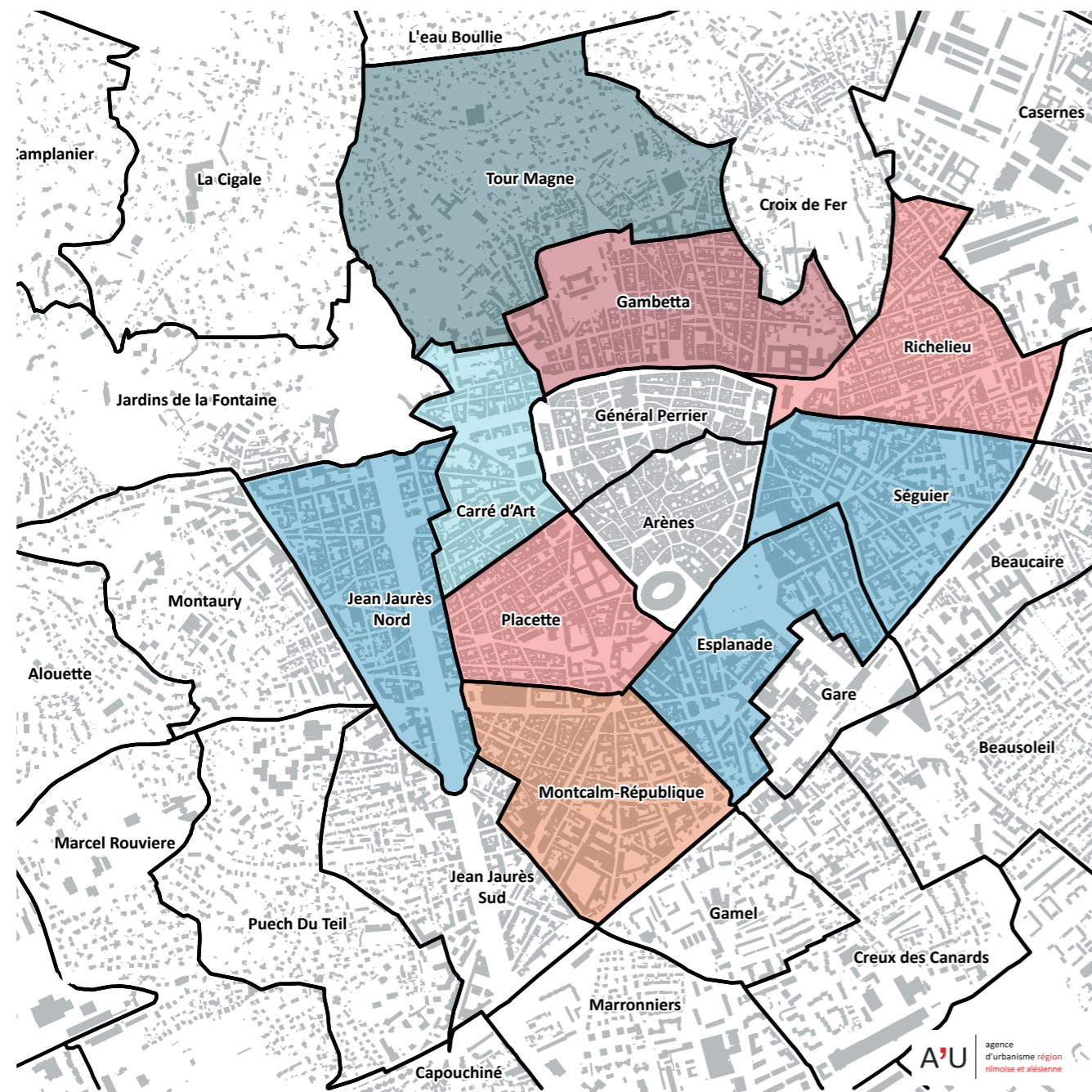
### Compositions familiales des 10 IRIS des quartiers de faubourg



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U



## Une mosaïque sociale et urbaine au sein du centre-ville élargi



## Caractéristiques de la population

- ▶ Une croissance démographique comparable à celle de l'ensemble de la ville de Nîmes depuis 1990.
- ▶ La partie Sud du centre-ville élargi a accueilli l'essentiel de la croissance démographique, bénéficiant d'évolutions du document d'urbanisme.
- ▶ Une population plus âgée que dans l'ensemble de la ville mais un rajeunissement net depuis 1990, avec un recul de la part des personnes âgées.
- ▶ Beaucoup de personnes seules, en particulier dans les quartiers Carré d'Art, Placette et Richelieu.
- ▶ Peu de familles et surtout très peu de couples avec enfant(s), hormis dans le quartier Tour Magne.
- ▶ Des caractéristiques très différentes entre les quartiers et des différences qui se sont creusées ces 25 dernières années.

## Chiffres clés



L'avenue Carnot et "l'Abribus", œuvre de Philippe Starck créé en 1987 et reprenant les armoiries de la ville, avec le palmier et le crocodile



## Des quartiers de faubourg particulièrement attractifs pour les actifs en emploi

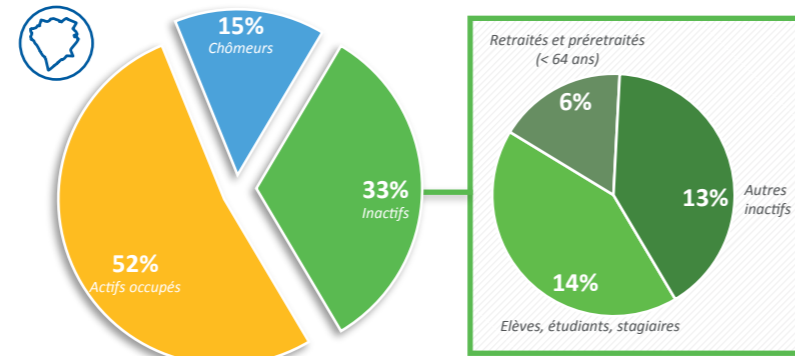
La situation professionnelle des 18 500 personnes âgées de 15 à 64 ans habitant dans le centre-ville élargi est très proche de celle du reste de la commune.

Le taux de chômage est le même avec 14,7%. La part d'élèves, étudiants et stagiaires également, ce qui peut s'expliquer par la répartition assez diffuse des lieux de vie et de formations étudiantes. En effet, le CHU, Vatel et l'IUT ainsi que les résidences CROUS et étudiantes liées sont situées dans les quartiers Ouest, les écoles d'ingénieurs dans le parc Georges Besse et les CPGE de nombreux lycées, souvent accompagnées d'internats ou de résidences étudiantes sont situés hors du centre-ville élargi.

La seule différence est un **taux d'actifs en emploi légèrement supérieur dans le centre-ville élargi** et donc une part d'inactifs un peu moins importante (écart de 1,5 point).

Cette différence s'est faite durant les 25 dernières années au cours desquelles le nombre d'actifs occupés a augmenté de

### Situation professionnelle des personnes de 15 à 64 ans



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

11% dans les quartiers de faubourg pendant qu'il a cru de seulement 4,7% dans le reste de la ville.

**Le centre-ville élargi a donc accueilli 37% des nouveaux actifs occupés alors qu'il a accueilli 18% des nouveaux nîmois.**

Cette évolution est en lien avec le rajeunissement de la population de ces quartiers et le départ des personnes âgées. Elle s'explique par la proximité des emplois et un parc de logements plus adapté aux besoins des actifs qui s'installent sur la commune.

Mais, en matière de situation professionnelle aussi, les disparités sont grandes entre les quartiers.

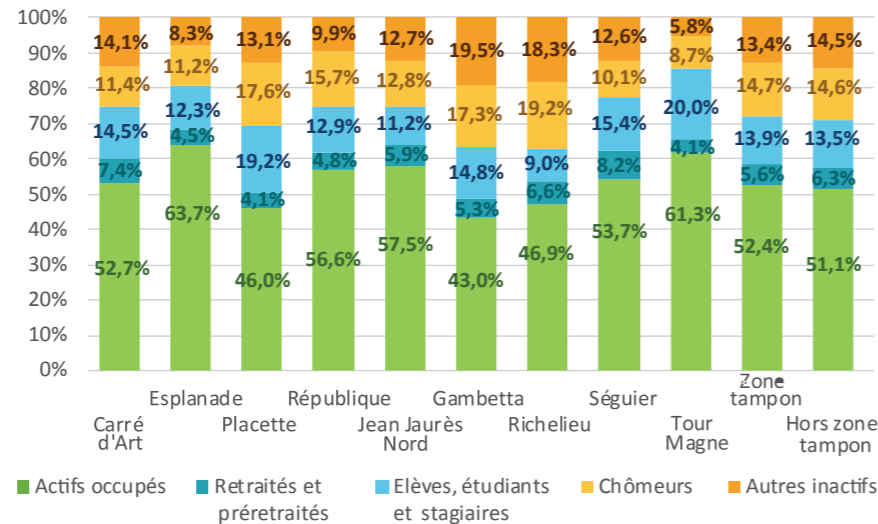
**Le taux de chômage se situe entre 17% et un peu plus de 19% dans les quartiers les plus touchés comme Richelieu, Placette ou Gambetta** tandis qu'il est inférieur à 11,5% dans les quartiers Séguier, Esplanade et Carré d'Art et atteint même les 8,7% dans le secteur de la Tour Magne.

De même, si les inactifs sont nombreux dans les quartiers Gambetta, Placette et Séguier, c'est pour des raisons bien différentes.

Le quartier Gambetta, comme Richelieu, compte une part importante de personnes au foyer ou qui ne sont pas à la recherche d'un emploi.

**Le quartier Placette, comme le quartier Tour Magne, compte 20% d'étudiants** et très peu de retraités. Le premier intègre dans

### Situation professionnelle des 15-64 ans dans les IRIS



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

son périmètre l'internat du lycée Daudet et la résidence Saint-Mathieu tandis qu'une résidence du CROUS est implantée dans le second.

Le secteur situé autour de la rue Séguier accueille la part la plus importante de retraités et pré-retraités.

A l'inverse, les secteurs de la gare, de l'Esplanade et le quartier Montcalm-République comptent la proportion la plus faible d'inactifs, avec environ une personne en âge de travailler sur quatre. Mais, nous allons le voir, les profils des actifs y sont différents.

## Un nouveau cadre sur trois s'installe dans le centre-ville élargi

Parmi les 9 700 actifs occupés qui habitent dans le centre-ville élargi, on trouve une **proportion élevée de cadres et de professions intellectuelles, mais aussi de professions intermédiaires.**

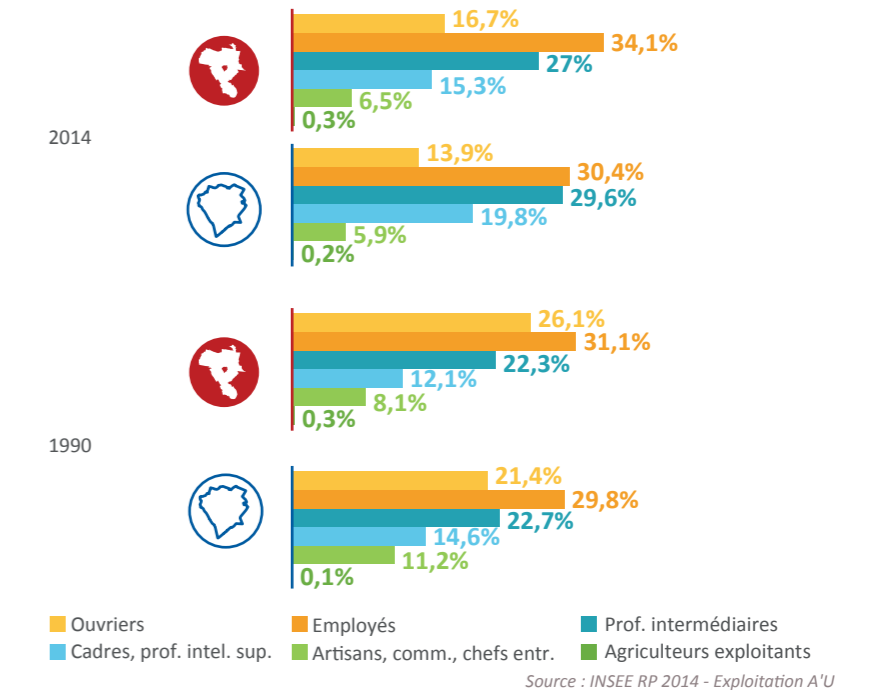
Les employés et ouvriers sont quant à eux proportionnellement moins nombreux dans les quartiers de faubourg que dans les autres quartiers de la ville.

**L'évolution des catégories socio-professionnelles témoigne d'une transformation profonde de la population du centre-ville élargi depuis 1990.** Les dynamiques sont les mêmes que dans le reste de la commune, mais plus marquées.

Premier élément notable, la **baisse très nette du nombre de commerçants, artisans et chefs d'entreprise.** Ils étaient près de 1 000 à vivre dans cet espace en 1990, ils sont un peu moins de 600 en 2014. Cette baisse est particulièrement forte dans les quartiers Gambetta et République qui comptaient une part importante de ces actifs en 1990.

En parallèle, **le centre-ville élargi compte près de 650 cadres supplémentaires en 25 ans.** Ils sont près de 2 000 en 2014. Les quartiers Placette, Séguier, Esplanade et Tour Magne ont accueilli les trois-quarts des nouveaux cadres. La hausse est comparable pour les professions intermédiaires qui se sont plutôt installées dans les secteurs Montcalm-République, Esplanade et Jean Jaurès Nord.

### Evolution des actifs occupés par CSP de 1990 à 2014



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

Enfin, comme dans le reste du pays, la désindustrialisation et la crise agricole se caractérisent par une **baisse du nombre d'ouvriers.** Ils ne sont plus que 1 350 à vivre dans le centre-ville élargi alors qu'ils étaient près de 1 900 en 1990. Les quartiers ouvriers historiques de la ville que sont Gambetta et Richelieu sont les plus

marqués par le phénomène mais un secteur comme Séguier compte également un recul important de sa population ouvrière. Ainsi, en 25 ans, la part de cadres et professions intermédiaires est passée de 37% à 49% des actifs occupés au détriment des ouvriers, des commerçants et des artisans.



La rue Emile Jamais, artère commerçante où se sont installées de nombreuses galeries d'art ces dernières années



## Un revenu médian supérieur à la moyenne nîmoise dans la plupart des quartiers

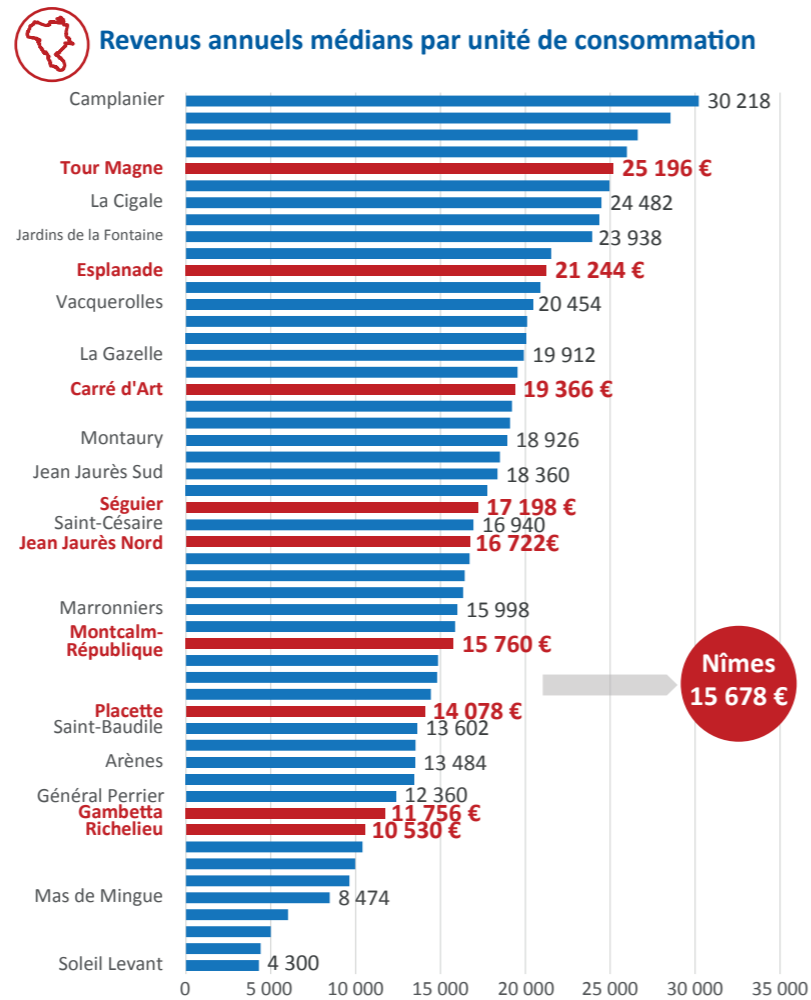
Contrairement à l'Ecusson, dans la plupart des quartiers du centre-ville élargi, la population a un revenu médian supérieur à celui de la moyenne nîmoise.

C'est particulièrement le cas pour les quartiers de l'Esplanade et de la Tour Magne dont les habitants ont un revenu médian comparable à ceux des "garrigues habitées", entre 35% et 60% au-dessus du revenu médian de la ville.

La population des quartiers Séguier et Jean-Jaurès Nord a des revenus légèrement supérieurs à la moyenne communale. Mais la dynamique y est moins favorable que dans les autres quartiers avec une quasi stagnation des revenus entre 2009 et 2014 et un recul des revenus des ménages du premier décile.

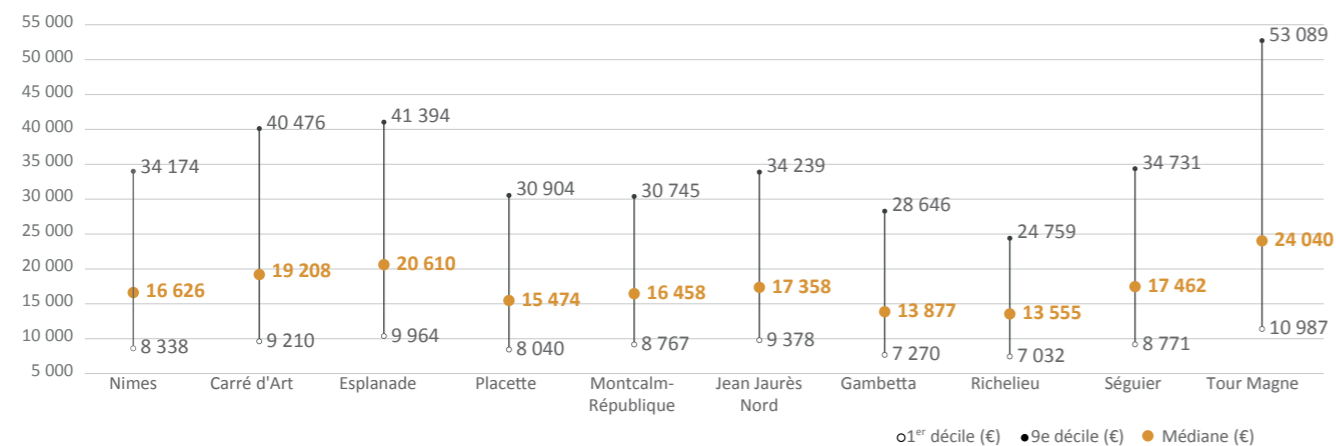
Les quartiers Montcalm et Placette ont une population dont les revenus se situent autour de la moyenne nîmoise. Avec une dynamique positive, en particulier pour la Placette qui a vu le revenu médian de sa population augmenter de 11,5% en 5 ans, ces deux quartiers connaissent néanmoins un accroissement des inégalités avec un 9<sup>ème</sup> décile en progression et un 1<sup>er</sup> décile en net recul.

Enfin, la population des quartiers Gambetta et Richelieu a des revenus inférieurs de 40% à la moyenne communale, comparables aux revenus des habitants du Nord de l'Ecusson ou encore de l'entrée Ouest de Chemin Bas d'Avignon. La croissance du revenu médian, plus marquée à Gambetta qu'à Richelieu, est inférieure à celle de la ville, bien que la progression du 9<sup>ème</sup> décile y soit notable.



Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2014 - Exploitation A'U

## Revenu disponible annuel par unité de consommation



Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2014 - Exploitation A'U

## Un renforcement des inégalités et des écarts de revenus entre les quartiers

La répartition des actifs dans les quartiers de faubourg souligne de fortes disparités sociales.

En 1990, les écarts de répartition des différentes catégories socio-professionnelles entre les quartiers existaient mais elles étaient moins marquées. Hormis pour Richelieu, quartier historique d'ouvriers cheminots depuis sa création, et pour les garrigues de la Tour Magne, dont les villas étaient déjà largement occupées par des cadres.

Ainsi, les quartiers Esplanade et Tour Magne comptent un tiers des cadres du centre-ville élargi en 2014, alors qu'ils en concentraient un quart en 1990. Près d'un cadre sur deux venu s'installer dans cet espace a emménagé dans un de ces deux quartiers.

Le quartier Placette attire également les cadres, ce qui explique la forte hausse du revenu médian dans le quartier. A l'inverse, les secteurs Carré d'Art et Jean Jaurès Nord sont les seuls où le nombre de cadres a baissé. Ce qui n'a pas empêché une hausse soutenue du revenu médian à Carré d'Art, en lien avec une forte progression des

professions intermédiaires, mais aussi des revenus du patrimoine. En revanche, Jean Jaurès Nord a vu sa part de cadres baisser au profit des professions intermédiaires, en parallèle d'une baisse des propriétaires occupants.

Les quartiers Gambetta et Richelieu, au profil a priori comparable, présentent des

nuances. Gambetta accueille deux fois plus de cadres et beaucoup moins d'employés que Richelieu et présente surtout une dynamique bien différente, vraisemblablement aidée par l'OPAH-RU menée entre 2009 et 2013. Le revenu médian a augmenté deux fois plus vite qu'à Richelieu et le quartier a accueilli plus de cadres.



La rue Pierre Semard dans le quartier Richelieu

A Nîmes, comme partout ailleurs, les inégalités se creusent entre les plus pauvres et les plus riches.

Ainsi, en 5 ans, les revenus des ménages du 1<sup>er</sup> décile ont baissé de 27% pendant que les ménages les plus riches ont vu leurs revenus augmenter de 8,6%.

Ce sont dans les quartiers aisés que les revenus ont le plus progressé, même pour le 1<sup>er</sup> décile.

Il est également à noter que la mixité sociale est plus présente dans les quartiers où le revenu médian est plus élevé, tandis qu'une certaine homogénéité de bas revenus est constatée dans les quartiers populaires. Les revenus du 9<sup>ème</sup> décile sont 3,8 fois plus élevés que ceux du 1<sup>er</sup> décile à la Tour Magne alors qu'ils sont 2,5 fois plus élevés dans Richelieu.

On observe un phénomène de concentration des plus pauvres dans certains quartiers tandis que les quartiers plus aisés comptent une plus grande disparité de revenus.

## Evolution du revenu annuel déclaré par UC entre 2009 et 2014

	1 <sup>er</sup> décile	Médiane	9 <sup>ème</sup> décile
Carré d'Art	54,1%	14,5%	12,7%
Esplanade	13,8%	12,3%	8,1%
Placette	-100,0%	11,5%	6,8%
Montcalm-République	-51,6%	5,3%	9,3%
Jean Jaurès Nord	-21,5%	1,7%	3,3%
Gambetta	-100,0%	5,5%	8,3%
Richelieu		2,7%	10,3%
Séguier	-38,1%	1,4%	2,3%
Tour Magne	21,7%	8,8%	10,2%
Nîmes	-26,8%	5,0%	8,6%

Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2014 - Exploitation A'U

Ces constats sont à mettre en parallèle avec l'offre de logements et l'environnement urbain des différents quartiers.

Ainsi, dans les quartiers Gambetta et Richelieu, la petite superficie et

la dégradation du bâti, ainsi que la densité urbaine et la quasi absence d'espaces publics, n'encouragent pas les propriétaires occupants et les ménages plus aisés à s'y installer.



## Des revenus issus des retraites globalement plus importants

Plus âgée que dans le reste de la commune, la population du centre-ville élargi a une part de ses revenus liée aux pensions et retraites plus importante qu'ailleurs à Nîmes.

Deux profils distincts se dégagent :

1. Le premier concerne les quartiers plus âgés de la Tour Magne, Séguier, Jean Jaurès Nord, Esplanade et Carré d'Art. Ils se caractérisent par une proportion importante de revenus issus des pensions et retraites (entre 33% et 38%) et une faible part de revenus salariés (entre 43% et 47%).

Au sein de ce premier profil de quartiers, l'IRIS Tour Magne se distingue par une part élevée de revenus d'activités non salariées en lien avec une forte proportion d'artisans et commerçants.

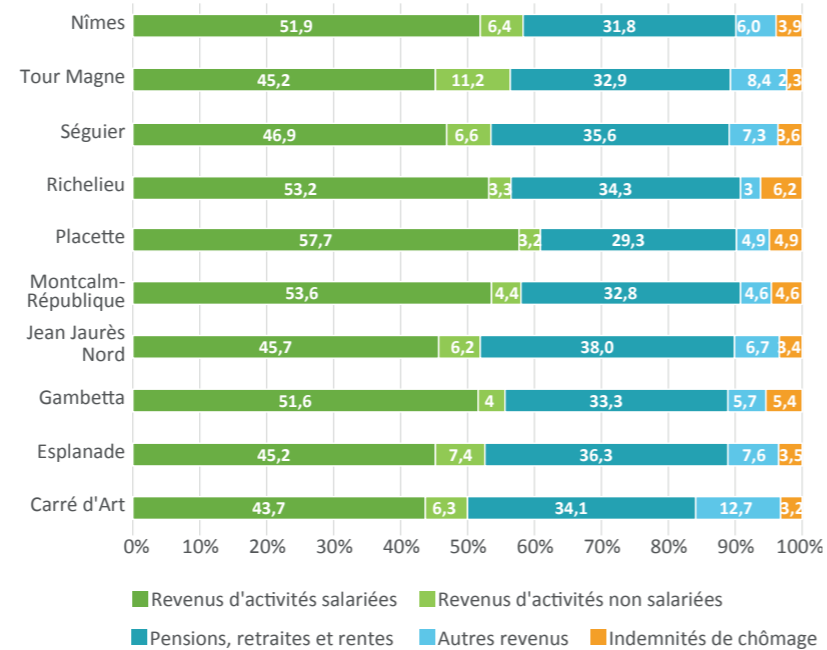
Les secteurs Séguier, Jean Jaurès Nord et Esplanade se différencient par la forte proportion de revenus issus des retraites.

Tandis que les nombreuses personnes âgées habitant le secteur du Carré d'Art bénéficient pour 13% de revenus issus de leur patrimoine, soit une part plus de deux fois plus élevée qu'en moyenne communale.

2. Le second profil regroupe les quartiers plus jeunes de Richelieu, Placette, Montcalm-République et Gambetta. Les activités salariées y sont les principales sources de revenus (entre 52% et 58%) et la part des revenus issus du patrimoine et des activités non salariées y est deux fois moins importante que dans les autres quartiers.

Le quartier Placette se distingue avec 58% de revenus issus de l'activité salariée.

### Types de revenus



Sources : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2014 - Exploitation A'U



La rue de la Cité Foulc

## Situation professionnelle et revenus

- ▶ Une forte hausse des actifs occupés, et notamment des cadres, dans les quartiers de faubourg ces 25 dernières années.
- ▶ Une part importante d'étudiants dans les quartiers Placette et Tour Magne.
- ▶ Une part plus importante de cadres et de professions intermédiaires vivent dans le centre-ville élargi que dans le reste de Nîmes.
- ▶ Un revenu médian supérieur à la moyenne communale dans la plupart des quartiers.
- ▶ Un renforcement des inégalités entre les plus riches et les plus pauvres, mais aussi entre les quartiers aisés et les quartiers populaires.

### Chiffres clés

2014

**9 645**  
actifs occupés

**20%**  
de cadres

**14,7%**  
de chômage

**44%**  
d'ouvriers et employés

Entre 1990 et 2014

**+50%**  
de cadres & professions intermédiaires

**-4%**  
d'employés & ouvriers

**-41%**  
d'artisans & commerçants

Entre 2009 et 2014

**+9%**  
revenu médian du 9<sup>ème</sup> décile

**-29%**  
revenu médian du 1<sup>er</sup> décile



La place Montcalm et ses terrasses de cafés et restaurants



## Une dynamique de renouvellement urbain et de réduction de la taille des logements

Les quartiers de faubourg comptent **20 192 logements en 2014**. Ils concentrent 25% du parc de logements de Nîmes et 32% des appartements.

Le parc de logements du centre-ville élargi a cru à un rythme légèrement inférieur à celui de la commune et compte **près de 3 800 logements supplémentaires en 25 ans, soit une moyenne de 150 par an**.

Ce qui témoigne d'un phénomène de renouvellement de la ville sur elle-même à l'œuvre, issu de la division de logements,

du changement d'usage de locaux d'activités mais aussi de démolitions et reconstructions d'immeubles ou d'îlots. Ce phénomène est parfaitement illustré par la carte située à la page 22.

Si la puissance publique intervient dans le cadre de grandes opérations d'ensemble comme la ZAC Gare centrale ou l'écoquartier Hoche université, **ce renouvellement urbain est essentiellement le fait**

**des acteurs privés** et en particulier des promoteurs immobiliers qui portent une grande partie de la construction neuve.

Toutefois, **leur action est permise par les règles du document d'urbanisme**. Le nouveau PLU, approuvé le 7 juillet 2018, prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite d'intensification urbaine le long de la ligne T2 du Tram'bus.



Alignements de platanes le long des quais de la fontaine

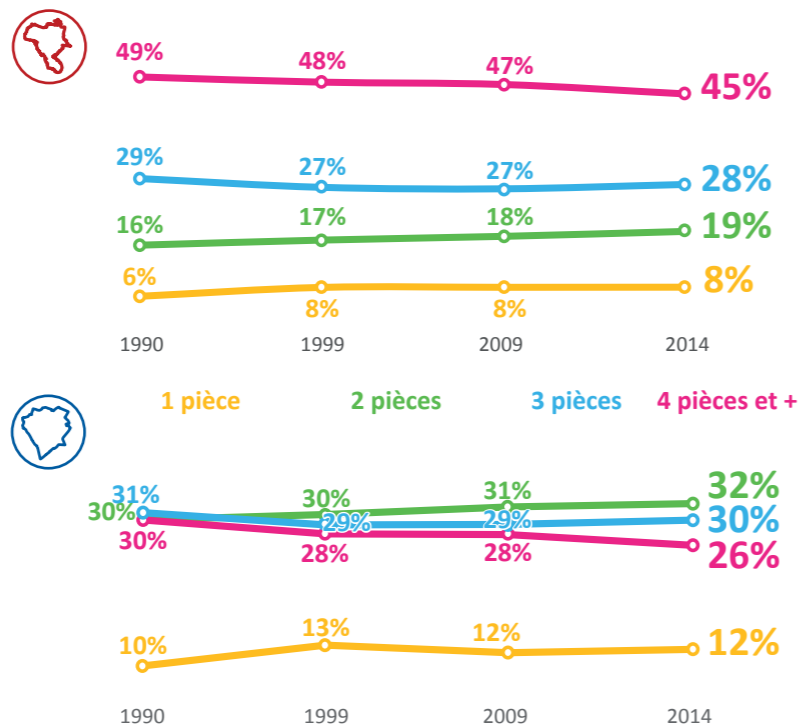
Le parc de logements du centre-ville élargi est constitué à **44% de studios, T1 et T2** quand le parc de logements de Nîmes est composé à 45% de T4 et plus.

Les quartiers de faubourg concentrent 40% des T1 et T2 de toute la ville.

**Ce sont ces petits logements qui ont augmenté le plus rapidement depuis 1990**, comme dans l'ensemble de la commune. Une part de ces petits logements a été réalisée par division de grands logements. Ainsi, la part des 4 pièces et plus est passée de 30% en 1990 à 26% en 2014.

Cette évolution répond aux nouveaux besoins des ménages et à la baisse du nombre de personnes par logement, en particulier dans le centre-ville. Souvent liée à des logiques d'optimisation de la rentabilité locative, **cette réduction de la taille des logements a toutefois tendance à repousser les familles à l'extérieur du centre-ville** et mérite d'être régulée, comme cela a été fait dans le règlement du SPR qui prévoit une clause de préservation des grands logements.

### Evolution de la typologie des logements



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

## 90% d'appartements et un taux de vacance assez élevé mais en baisse



Rue de Beaucaire, programme immobilier en cours

Sans surprise et en lien avec les évolutions démographiques ce sont dans les IRIS de la "couronne Sud" que la construction a été la plus soutenue et que le nombre de logements a augmenté le plus sensiblement.

**Dans l'ensemble des quartiers de faubourg, 89% des logements sont des appartements**. Mais les formes et les typologies sont variées.

La couronne Sud constituée des IRIS Séguier, Esplanade et Gare compte plus de 95% d'appartements alors que le secteur Tour Magne compte 51% de maisons et Jean Jaurès Nord environ 15%.

En résulte des nuances sur les typologies de logements, non sans

lien avec les profils de ménage.

Ainsi, 3 quartiers se singularisent par une part de petits logements très importante, oscillant autour de 54% : Placette, Gambetta et Richelieu. C'est notamment pourquoi on retrouve dans ces quartiers une population assez jeune et une part importante de locatif.

Les quartiers Jean Jaurès Nord et Séguier comptent une majorité de T3 et T4, tandis que l'Esplanade compte une part importante de T4 et plus (34,2% contre 25,3% en moyenne dans les quartiers de faubourg). Ce sont les quartiers où la part de propriétaires est la plus importante du centre-ville élargi.

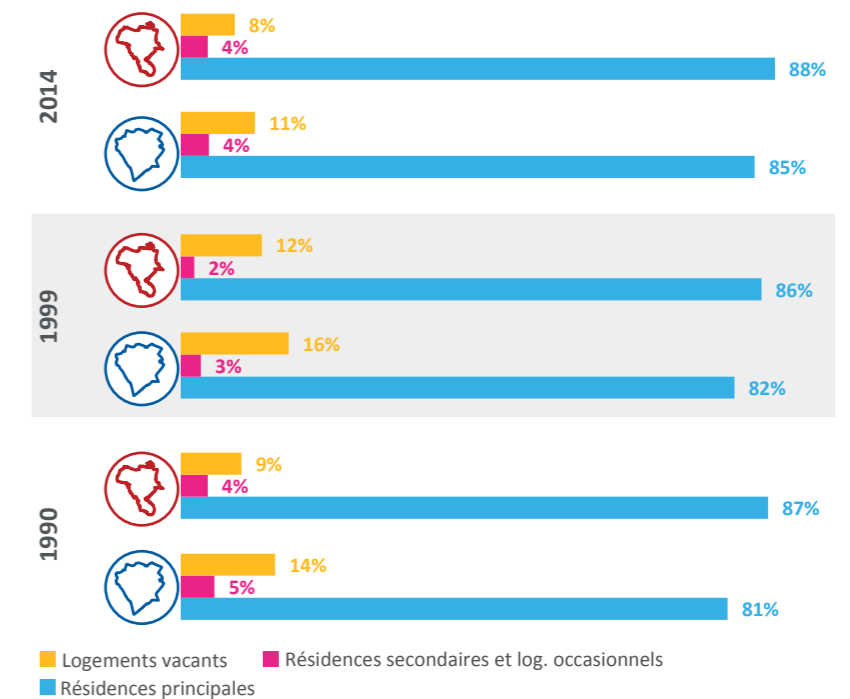
Constat déjà mis en avant dans le cadre d'une étude sur les logements vacants réalisée en 2014, **la vacance est assez élevée dans le centre-ville élargi, et notamment la vacance de longue durée**. Les indivisions, la complexité technique et juridique des réhabilitations, ou encore l'importance du parc locatif privé<sup>1</sup> expliquent cette situation.

**On constate toutefois une résorption significative de ce phénomène depuis 1999** puisque le taux de vacance, qui se situait autour de 15% depuis plusieurs décennies, a diminué pour atteindre 11% en 2014. Cette évolution est plus marquée que dans le reste de la ville et elle est observée dans tous les quartiers, hormis à Montcalm-République.

**Les quartiers les plus concernés par la vacance en 2014 sont Placette, Gambetta (12,5%) et surtout Richelieu (13,5%)**. Mais ce sont également les quartiers où le taux de vacance, située autour de 17% en 1990, a le plus baissé ces 25 dernières années.

**Le nombre de résidences secondaires est resté stable, autour de 850, soit un peu plus de 4% du parc**. Elles sont principalement situées dans les quartiers Séguier et Esplanade, à proximité de la gare. Mais également dans les secteurs Placette et Jean Jaurès Nord. Leur nombre a fortement diminué dans les quartiers Gambetta et Richelieu ces 25 dernières années.

### Evolution du parc de logements de 1990 à 2014



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

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

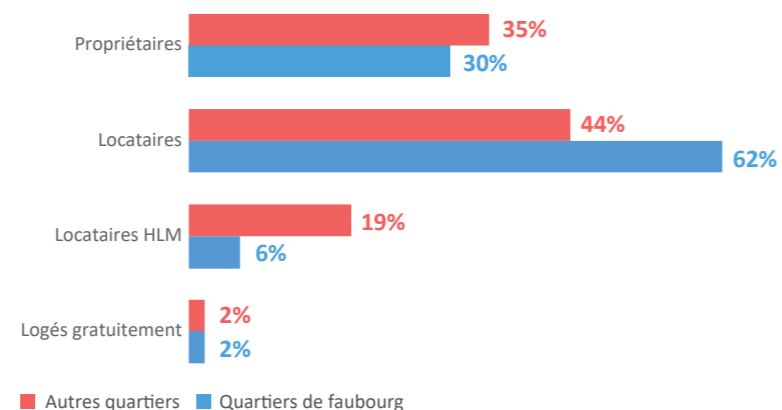


## Près de 70% de locataires, dont la proportion est en hausse ces 25 dernières années

Les 18 000 résidences principales des quartiers de faubourg se caractérisent par l'importance de l'offre locative privée qui constitue 62% des RP avec 11 300 logements.

On compte environ un millier de logements HLM dans le centre-ville élargi, soit seulement 6% des résidences principales. Mais de nombreux logements locatifs privés sont conventionnés par l'Anah et avec les structures d'hébergement collectives (EHPAD, CROUS, RHJ, etc.), le nombre de logements comptabilisés dans le cadre de la loi SRU est de l'ordre de 2 200 unités, soit un **taux de logement social de 12,8%**.

### Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

Entre 1990 et 2014, deux phénomènes majeurs et que l'on retrouve dans tous les quartiers du centre-ville, sont observés.

D'une part, le **recul très net de la part des personnes logées gratuitement**. Elles étaient 750 en 1990 (5,7% du parc), elles ne sont plus que 280 en 2014 (1,6%). Cette évolution témoigne notamment d'un resserrement de nos sociétés occidentales vers la famille nucléaire.

D'autre part, la **hausse du parc locatif, privé et social**, qui concentrait 60% des résidences principales en 1990 et environ 8 000 logements pour représenter en 2014 68% du parc avec près de 12 500 unités.

Les quartiers Carré d'Art, Esplanade, Séguier et Tour Magne concentrent près de la moitié des propriétaires occupants et seulement un tiers des logements. Dans ces quartiers, la part de propriétaires oscille entre 36% et 60%.

A l'inverse, les quartiers Gambetta, Richelieu, Placette et Montcalm concentrent 61% du parc locatif privé et social contre 53% des logements. Le phénomène est plus marqué dans Gambetta et Richelieu où seulement 20% des logements sont occupés par leur propriétaire en 2014 et où le taux de logement social se situe autour de 18%.

Une explication principale de ces constats tient dans la taille des logements de ces quartiers, les petites typologies favorisant l'investissement locatif.

### Statut d'occupation dans les 10 IRIS du centre-ville élargi



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation A'U

Par ailleurs, entre 1990 et 2014, les écarts se sont creusés entre les quartiers.

Ainsi, 76% des nouveaux propriétaires se sont installés dans les quartiers Carré d'Art, Esplanade, Séguier et Tour Magne. Tandis que 66% des nouveaux locataires se sont installés dans les quartiers Gambetta, Richelieu,

Placette et Montcalm-République.

Or, les écarts de revenus se sont creusés entre les locataires et les propriétaires depuis 1990. Si la location pouvait être un choix il y a 25 ans, de plus en plus de locataires sont désormais "captifs" du parc locatif, privé comme social et ne disposent pas de revenus suffisants pour accéder à la propriété.

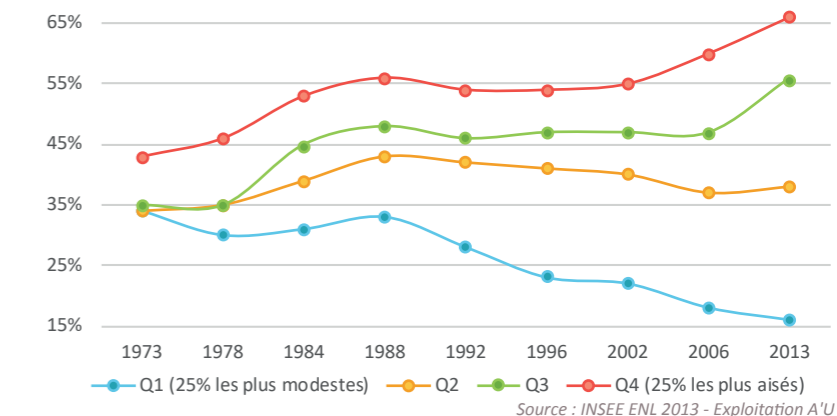
## Un taux de logement social inférieur à la moyenne communale

La part de locataires dans un quartier est devenue étroitement liée au revenu médian et à la sociologie de la population qui y vit.

Si la part de propriétaires dépendait assez peu des revenus jusqu'au début des années 1980, la situation a sensiblement évolué au fil des décennies. Ainsi, en 2013, 16% des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sont propriétaires tandis que 66% des ménages du 4<sup>ème</sup> quartile le sont.

L'accession à la propriété est devenue un aboutissement désiré du parcours résidentiel que les ménages en capacité de le faire réalisent.

### Taux de propriétaires parmi les 25-44 ans



Source : INSEE ENL 2013 - Exploitation A'U

S'ils concentrent près du quart des logements de la commune, les quartiers de faubourg ne regroupent qu'environ 2 200 logements comptabilisés au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit 13% du parc communal.

Ainsi, le taux de logement social est de 12,8%, soit deux fois moindre que dans l'ensemble de Nîmes (24%). Ces logements sociaux sont constitués pour moitié de logements privés faisant l'objet d'un conventionnement ANAH et de structures d'hébergement collectives (EHPAD, résidences CROUS, Centres d'Hébergement, etc.) et pour moitié de logements sociaux familiaux.

Les logements sociaux du centre-ville élargi sont concentrés pour près de la moitié dans les quartiers Gambetta et Richelieu qui en comptent chacun près de 500 unités.

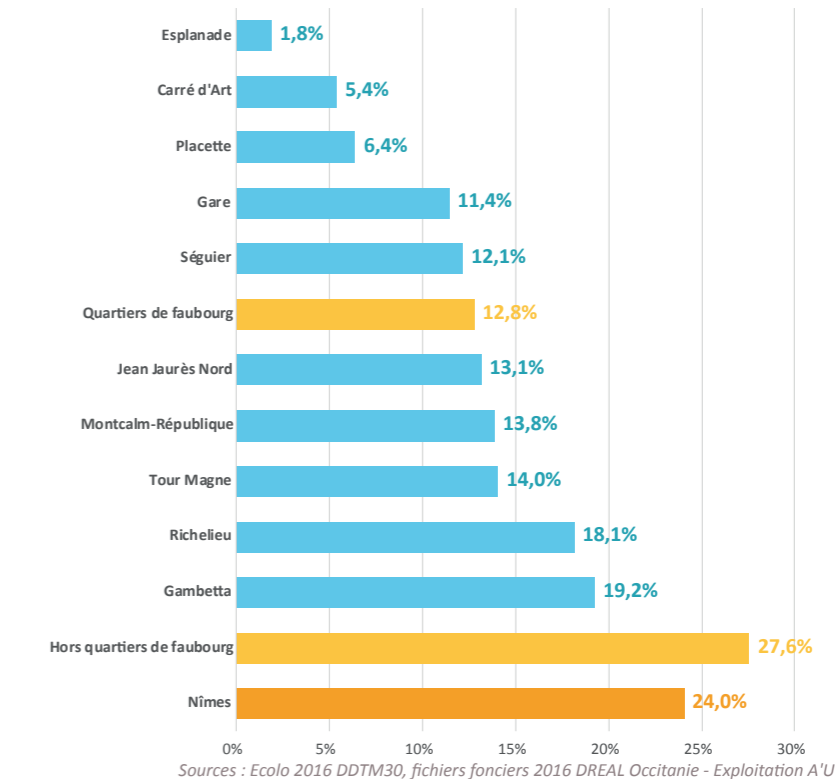
Le quartier de la Tour Magne compte 14% de logements sociaux, il s'agit de la résidence universitaire du CROUS.

Les secteurs de Montcalm-République, Séguier et Jean-Jaurès Nord ont un taux de logement social dans la moyenne des quartiers de faubourg (12 à 14%) et comptent un certain nombre de résidences HLM.

Enfin, les quartiers Esplanade, Carré d'Art et Placette comptent moins de 200 logements sociaux au total et des taux inférieurs à 6,5%.

Une forte concentration de logements sociaux engendre des difficultés sociales dans un quartier, on peut s'en apercevoir

### Taux de logement social dans les quartiers de faubourg



Sources : Ecolo 2016 DDTM30, fichiers fonciers 2016 DREAL Occitanie - Exploitation A'U

à la lecture des revenus médians et des prix du marché immobilier. C'est pourquoi l'équilibre recherché par la Ville dans la répartition géographique de ces logements est essentiel. Il doit permettre d'éviter la paupérisation et la dégradation des conditions de vie d'un quartier

qui, par effet d'entraînement, impacte les prix de marché, l'image et l'attractivité jusqu'à la nécessité d'actions publiques fortes et souvent coûteuses tels que les OPAH RU, les interventions dans certaines copropriétés, le réaménagement structurel d'espaces publics, etc.



Des prix plus élevés que dans le reste de la ville et un décrochage du quartier Richelieu

Sur la base de près de 1 000 appartements échangés en 2015 et 2016, le prix moyen s'élève à 1752 €/m<sup>2</sup> dans les quartiers de faubourg. Soit 12,5% plus élevé que dans le reste de la ville.

Par rapport à la période 2011-2012, les prix ont baissé de 4,5% dans le centre-ville élargi, une baisse légèrement supérieure au reste de la commune (-3,6%) qui s'explique par un remarquable maintien des prix dans le centre-ville pendant la crise immobilière

qui a touché la région au cours de la période 2011-2015, suivi d'un rebond moins marqué depuis 2016.

Avec une superficie moyenne de 64 m<sup>2</sup> et plus de 65% de T2 et T3 les quartiers de faubourg présentent un profil-type d'appartement échangé comparable à celui de l'ensemble de la ville, avec toutefois un peu moins de T4 et plus. Le prix de vente moyen d'un appartement

est de 112 000 €, tandis qu'il est de 97 000 € en moyenne dans le reste de la ville

Les différences entre les quartiers sont, là encore, notables. Un trois pièces de 65 m<sup>2</sup> coûte en moyenne 75 000 € à Richelieu et 135 000 € dans le secteur Carré d'Art.

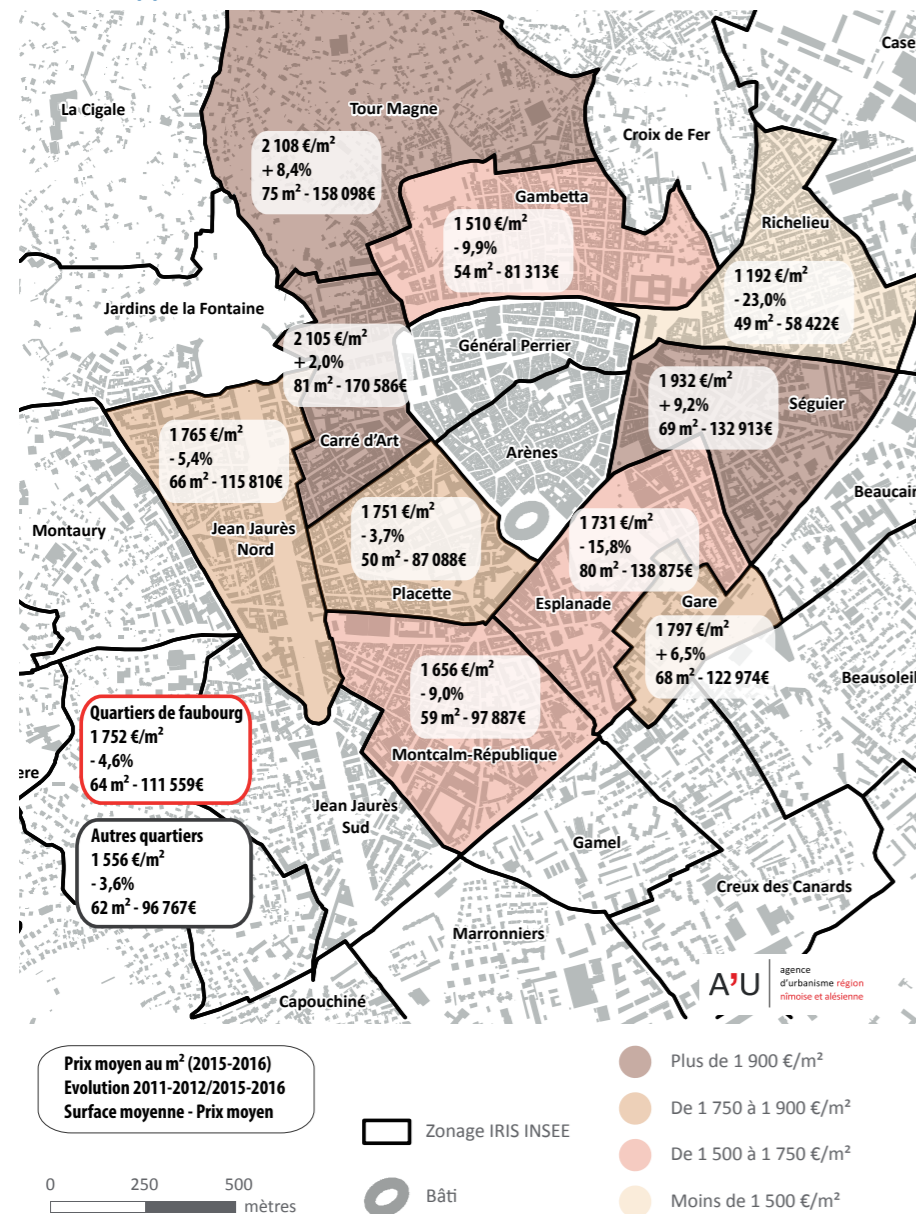
Les secteurs Tour Magne et Carré d'Art sont en moyenne 20% plus chers que l'ensemble du centre-ville et connaissent une dynamique de hausse. C'est également le cas pour le quartier Séguier qui connaît une hausse continue des prix depuis 2011 et devient l'un des plus chers du centre-ville. En revanche, l'Esplanade, où les prix étaient les plus élevés jusqu'en 2013 (plus de 2 000€/m<sup>2</sup>), connaît une forte baisse depuis, pour se situer dans la moyenne du centre-ville élargi en 2015/2016.

Les quartiers à forte proportion de locataires et offrant une majorité de petits logements (Placette, Montcalm, Gambetta) ont un niveau de prix inférieur à la moyenne du centre-ville et connaissent une dynamique de baisse un peu plus marquée.

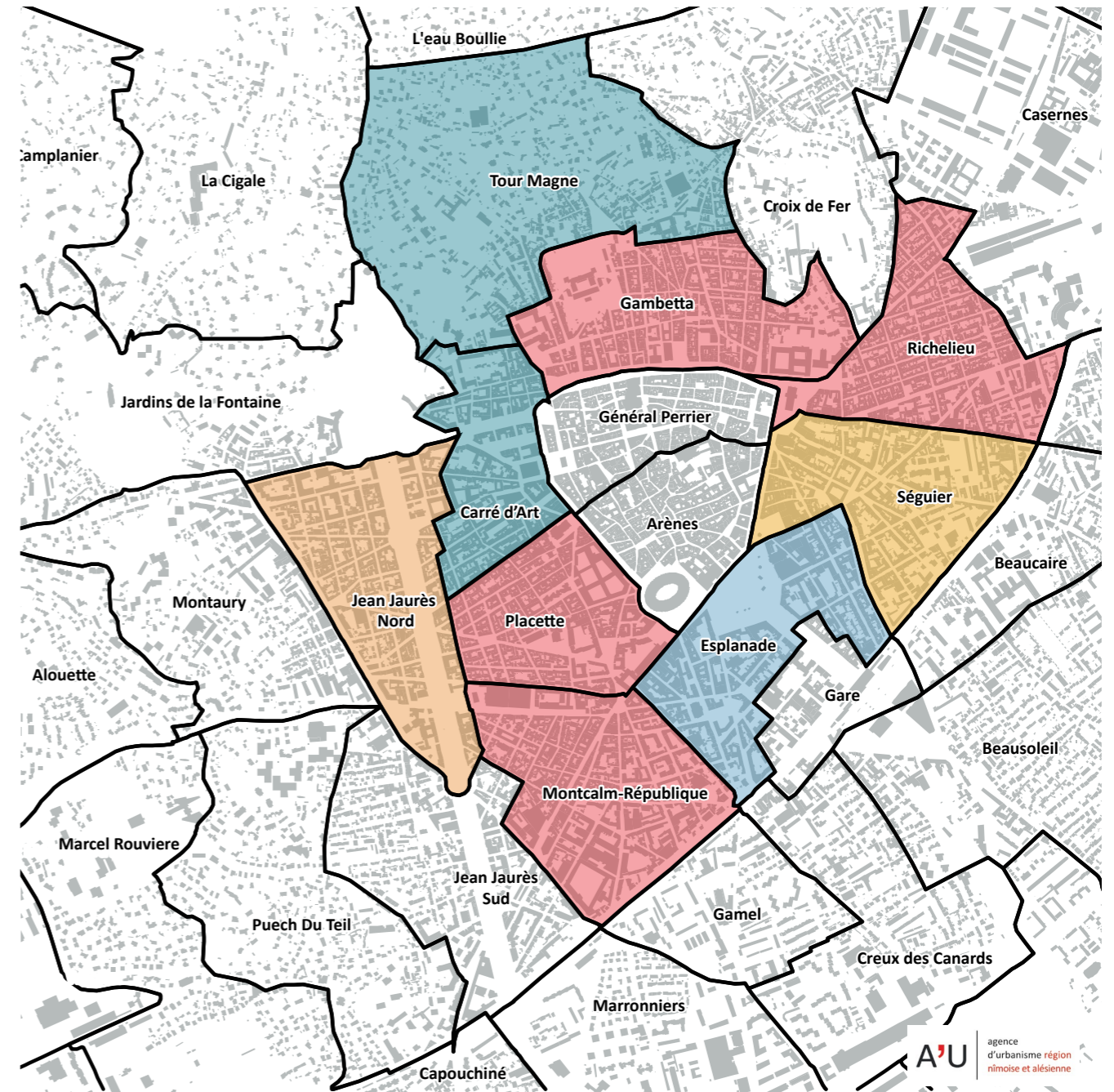
Enfin, Richelieu est en situation de décrochage. En 4 ans, les prix ont baissé de 23% et sont aujourd'hui à moins de 1 200 €/m<sup>2</sup>, au niveau de Chemin Bas d'Avignon.

Hormis pour le secteur Esplanade, les prix sont en hausse et plus élevés où la part de propriétaires occupants est la plus forte. Les quartiers les moins chers sont prisés par les propriétaires bailleurs pour leur rentabilité locative. En effet, la dispersion des loyers est nettement moins marquée que celle des prix immobiliers, pondérée notamment par les aides aux logements. Ce qui entraîne un mécanisme pernicieux de renforcement du locatif dans ces quartiers, de moindre entretien des logements et de dégradation de la situation sociale.

Prix des appartements dans l'ancien en 2015-2016



Une baisse des prix plus marquée dans les quartiers qui concentrent le parc locatif



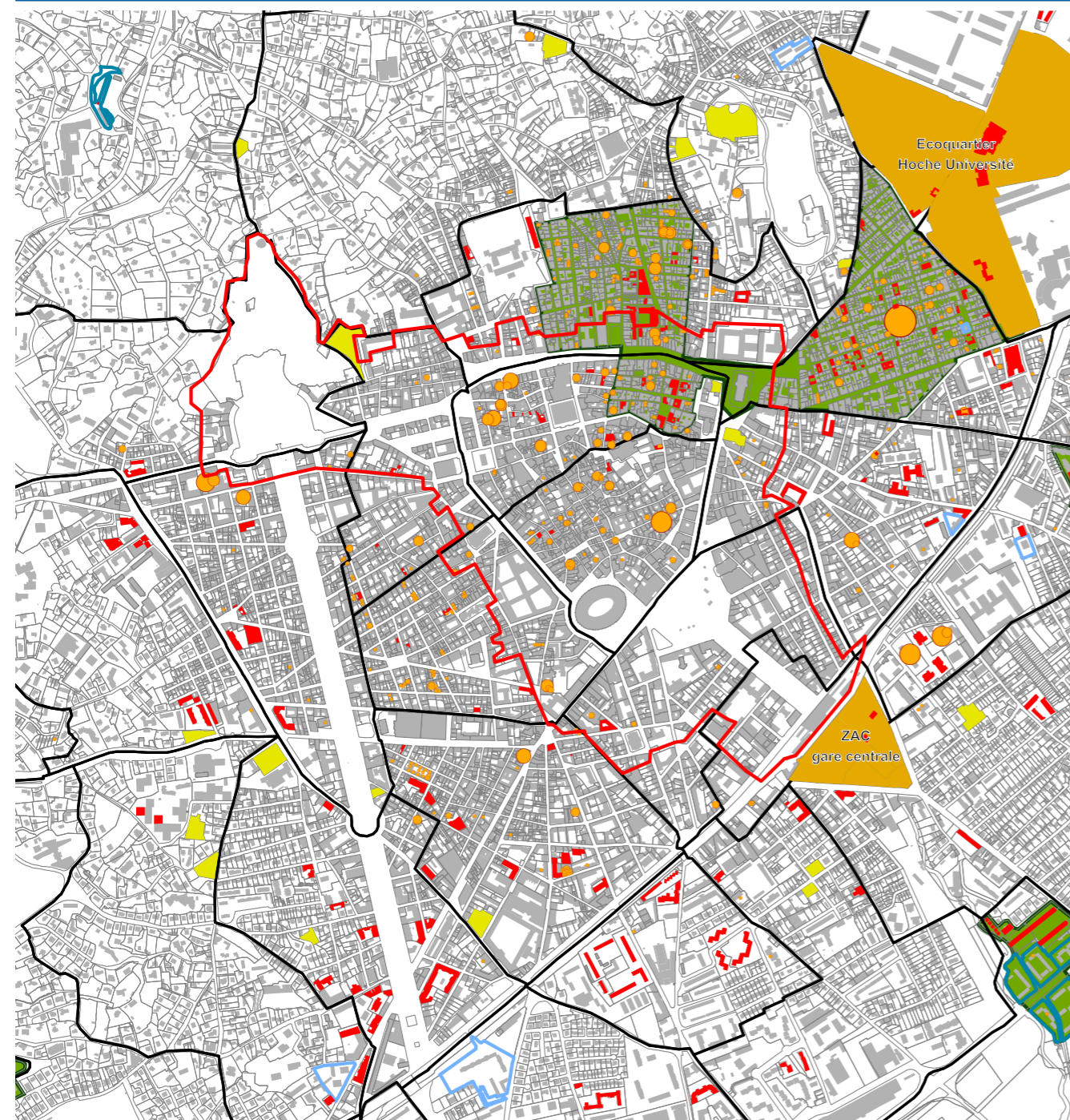
- Part importante de propriétaires, peu de rotations, prix élevés et en hausse.
- Part importante de propriétaires et de grands logements, peu de vacance, prix assez élevés mais en forte baisse.
- Part assez importante de propriétaires, typologie moyenne (T3/T4), prix médians et en hausse.
- Part assez importante de propriétaires, typologie moyenne (T3/T4), prix médians et en baisse.
- Forte dominante de locataires, petits logements, forte vacance, prix bas et en baisse.

Zonage IRIS INSEE  
Bâti

0 250 500 mètres



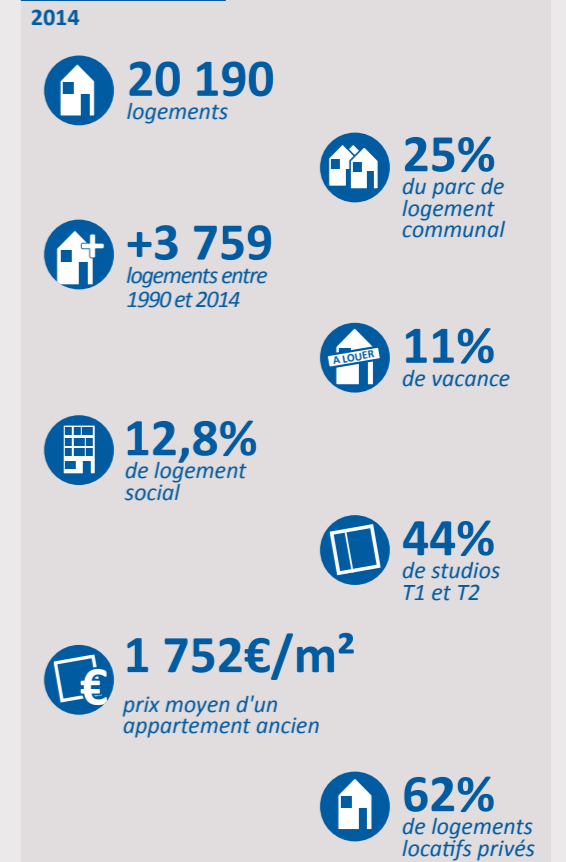
Copropriétés fragiles, logement social et nouveaux programmes immobiliers



Parc de logements

- ▶ Un renouvellement urbain porté en grande partie par les acteurs privés, mais permis par l'évolution des règles d'urbanisme.
- ▶ 90% d'appartements et près de la moitié de T1 et T2, dont la proportion est en hausse avec un phénomène de réduction de la taille des logements.
- ▶ Une vacance assez élevée, notamment dans les quartiers Gambetta et Richelieu, mais en recul marqué depuis 1999.
- ▶ Le locatif est en hausse et représentent 70% des logements. Avec une concentration dans les quartiers Gambetta, Richelieu, Placette et Montcalm.
- ▶ Un taux de logement social deux fois inférieur à la moyenne communale et des logements concentrés pour moitié dans les quartiers Gambetta et Richelieu.
- ▶ Un prix de vente moyen supérieur de 12,5% aux autres quartiers nîmois et une baisse comparable entre 2011 et 2016.

Chiffres clés



Programme immobilier récent au croisement de la rue Pierre Semard et de la rue Notre Dame.



Agir pour équilibrer les typologies et les produits de logements

Synthèse

Au cours des 25 dernières années les quartiers de faubourg nîmois ont bien changé. C'est une évolution logique pour un secteur où la moitié des habitants occupe son logement depuis moins de 5 ans.

Ils ont accueilli 4 000 habitants supplémentaires, globalement plus jeunes, plus diplômés, plus actifs, et avec des revenus plus élevés.

Mais les différences entre les quartiers se sont creusées.

Les quartiers plus aisés et plus âgés situés autour de la Tour Magne, du Carré d'Art et de l'Esplanade sont aujourd'hui encore plus aisés et plus âgés.

Les quartiers plus jeunes et plus populaires de Richelieu et Gambetta sont aujourd'hui toujours les plus jeunes et leur population est toujours la plus pauvre du centre-ville.

Ces évolutions sont liées en partie aux évolutions des statuts d'occupation et du parc de logements. Ainsi, les quartiers Carré d'Art et Esplanade sont les seuls où le nombre de T1 a baissé, où la croissance du parc est portée par les T3/T4 et où la hausse du nombre de propriétaires est supérieure à celle des locataires.

A l'inverse, les quartiers Gambetta et Richelieu sont ceux où les petits logements ont proportionnellement le plus augmenté et les seuls où le nombre de propriétaires a baissé.

Les quartiers Placette et Jean-Jaurès Nord ont connu des évolutions quasi inverses. Le Nord de Jean Jaurès a vu sa situation sociale se dégrader légèrement avec un revenu médian stable et un recul des cadres, en lien avec la forte baisse de la part de propriétaires. Tandis que la Placette a vu le revenu médian de sa population fortement croître, comme la part des cadres, en lien avec la hausse des T5 et plus et une part de propriétaires assez stable.

Enfin, les écarts entre les ménages aisés et les ménages modestes se sont creusés.

Préconisations

Intervenir en priorité sur le quartier Richelieu

Une OPAH-RU est initiée pour intervenir sur un quartier en difficulté dont tous les voyants sont au rouge : décrochage des prix de l'immobilier, baisse du revenu médian, départ des propriétaires occupants, baisse de la taille des logements et hausse du locatif privé.

L'enjeu est de travailler en priorité sur la place de la voiture, la qualité des espaces publics et la réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondation. Ces préalables doivent permettre d'améliorer l'attractivité du quartier afin de proposer plus de grands logements (T4 et plus, maisons de ville, etc.) en accession à la propriété. L'action intégrera en ce sens un volet foncier et immobilier qui pourra s'appuyer sur la convention opérationnelle signée en 2017 avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie.

Proposer des plus grands logements en accession à la propriété dans les opérations neuves

Ces 25 dernières années, les évolutions constatées dans les quartiers de faubourg (hausse des petites typologies et du locatif, baisse de la part des familles et des personnes âgées au profit des jeunes, recul de la durée d'occupation du logement) ont participé à une relative dégradation du vivre-ensemble et de la vitalité commerciale.

Le renouvellement urbain est essentiellement constitué de programmes immobiliers neufs en investissement locatif. Or les locataires sont de plus en plus fréquemment des personnes ou des ménages à faibles revenus, qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété.

C'est pourquoi, il paraît opportun d'envisager qu'une part de la production de nouveaux logements dans les quartiers de faubourg soit destinée à des propriétaires occupants et offrent des typologies en conséquence (T4 et plus offrant des espaces extérieurs assez vastes), pour faire revenir les familles et attirer des ménages plus solvables.

Les outils pour mettre en place cette politique sont multiples :

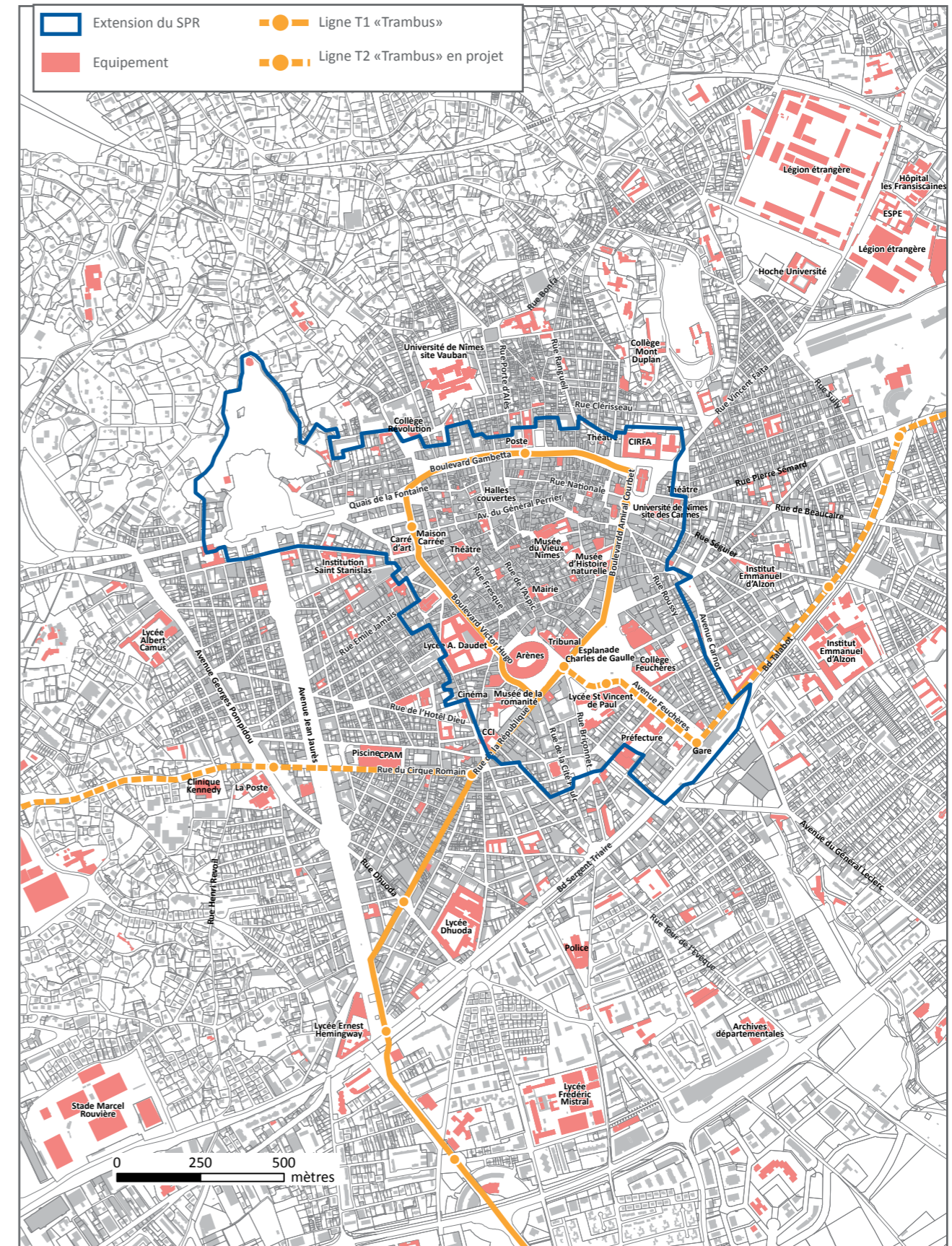
- Acquisition foncière permettant de fixer le contenu du programme immobilier au moment du choix du promoteur.
- Mobilisation d'outils juridiques du PLU permettant d'imposer une proportion de logements d'une taille minimale ou d'une certaine catégorie : articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Poursuivre l'amélioration des espaces publics et améliorer l'offre commerciale

Depuis 15 ans, les travaux d'embellissement du centre-ville et des quartiers de faubourg ont contribué à son attractivité et à l'amélioration du cadre de vie.

Cette action doit être accompagnée d'une politique d'animation urbaine, culturelle et événementielle déjà engagée, en lien avec la définition d'une identité commerciale de certaines rues, d'un travail sur l'accessibilité tous modes et le stationnement, etc. C'est en agissant sur tous ces leviers que les quartiers de faubourg préserveront leur attractivité résidentielle et, de fait, leur qualité urbaine et architecturale.

Équipements et transports en commun dans le centre-ville élargi



Source Cadastre 2016 - DGFIP, RPLS 2015 - DREAL Occitanie, base des équipements de Nîmes Métropole. Réalisation : A'U



## Définitions



## Typologie des ménages

## Ménage

Ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

## Ménages autres sans famille

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

## Emplois et revenus

## Unité de consommation

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

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

## Famille

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

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

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

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

## Premier décile

10% des ménages les plus pauvres.

## Neuvième décile

10% des ménages les plus riches.

## Actifs occupés

Personnes qui ont un emploi.

## Autres inactifs

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

## Définitions



## Renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est, en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens (logements vacants ou logements insalubres, commerces, bâti industriel, équipements...), mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles.

## Aménités urbaines

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

## Qui sont-ils ?

## Les "professions intermédiaires"

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

## Les "cadres et professions intellectuelles supérieures"

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