

OCTOBRE 2020

Bulletin d'information

n° 2

## Synthèse du diagnostic

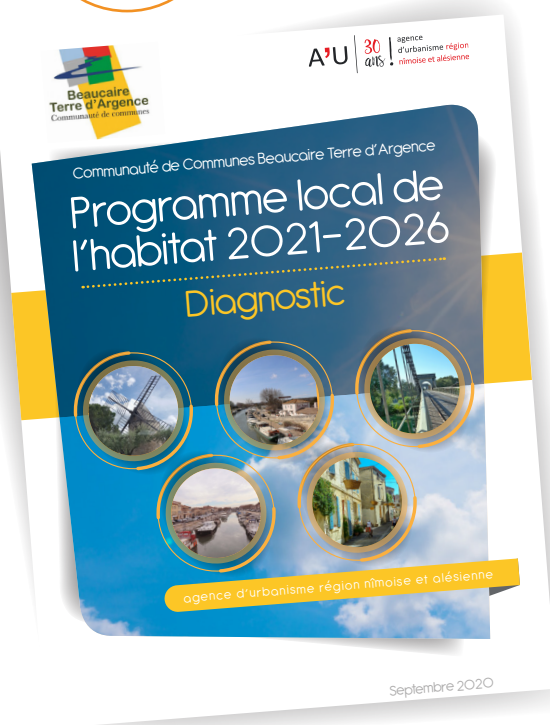


La première phase de la révision du Programme local de l'habitat, dédiée à la réalisation d'un **diagnostic approfondi du parc de logements et de ses occupants**, arrive à son terme.

Cet état des lieux met en relief les éléments-clés du territoire, entre une évolution démographique en baisse, une production de logements tournée vers l'individuel, une vacance en hausse, un parc social à développer, réhabiliter et à adapter aux évolutions sociétales.

Ce diagnostic permet à la CCBTA de dégager les enjeux en matière d'habitat et de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins des habitants du territoire.

Enfin, la restitution du diagnostic coïncide avec l'instauration des instances de pilotage, de suivi et de validation du nouveau PLH.



## Les thématiques du diagnostic

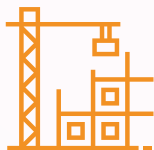


A travers sa politique locale de l'habitat, la CCBTA veut répondre aux besoins en logements des habitants du territoire ainsi qu'aux besoins liés à la croissance démographique. Les réponses à apporter doivent concerner le développement de l'offre de logements neufs comme l'amélioration du parc existant et la réponse aux besoins des publics spécifiques (jeunes, personnes en situations d'handicap, ou encore gens du voyage..).

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2021-2026 aborde donc quatre grandes thématiques. Ce document propose une synthèse des principaux constats et enjeux du diagnostic.



La dynamique démographique, l'évolution des ménages et des modes de vie



La construction neuve et les marchés immobiliers locaux



Les caractéristiques du parc existant de logements



Le parc locatif social et les besoins des publics spécifiques

# Démographie, ménages et modes de vie



## L'évolution de la population

Sources : RP INSEE, sitadel2

- Les habitants de la CCBTA sont 31 154 en 2017,
- La population de la CC BTA continue d'augmenter (+0,7% entre 2012 et 2017), mais elle évolue moins vite qu'auparavant (1% entre 2007 et 2012),
- En effet, la croissance démographique ralentit suite à une baisse de l'excédent migratoire : entre 2012 et 2017, le nombre d'entrants dans la CCBTA est égal au nombre des sortants, alors que les entrants étaient plus nombreux que les sortants auparavant,
- La part des jeunes (moins de 25 ans) est toujours plus élevée que dans le département, mais on constate un phénomène de vieillissement de la population (+5% entre 2012 et 2017, contre +2% dans le Gard sur la même période).



## L'évolution des ménages et le parc de logements

- La croissance de la population est freinée par un rythme de construction plus faible qu'auparavant (-50% de la production en 2014-2018 par rapport à 2009-2013),
- L'augmentation des prix des terrains à bâtir (230€/m<sup>2</sup> en 2019) et le manque de production de logements collectifs sont aussi un frein pour l'accueil de nouveaux ménages,
- Se loger est plus difficile pour les personnes vivant seules à petit budget à cause d'un décalage avec l'offre (rareté de petites surfaces en bon ou très bon état).



## Les ménages

Sources : RP INSEE, sitadel2

- La taille moyenne des ménages continue de baisser (2,4 en 2017, contre 2,2 dans le département), et moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements (à population constante).
- La part et le nombre des ménages vivant seuls a augmenté (+1,7% en 5 ans),
- La part de familles avec enfants est en baisse (-1,7% entre 2012 et 2017),
- Les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires et le nombre de ménages monoparentaux et vivant seuls augmente (+80 en 5 ans),
- Les familles monoparentales représentent 10% du total des ménages (en 2017) et montrent des fragilités économiques.



## Enjeux

- Regagner en attractivité résidentielle avec une offre nouvelle capable de répondre aux attentes des nouveaux ménages.
- Produire plus de logements afin de limiter les effets de la pression de la demande sur l'offre, qui se répercute sur les prix de l'immobilier.
- Développer une offre adaptée aux ménages vivant seuls et aux familles monoparentales : des T2 et T3 en accession aidée comme en location.
- Maintenir et attirer les jeunes actifs sur le territoire avec une offre en logements adaptée à leurs attentes et besoins.

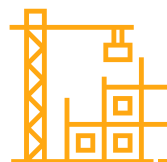
## La construction et le marché immobilier



### Le marché immobilier

Source : DV3F

- Le marché de l'immobilier est dominé par la revente de maisons anciennes (217 ventes en 2018) : le volume de ventes de maisons est 6 fois supérieur à celui des appartements,
- Le prix moyen des maisons anciennes (maisons de ville et maisons pavillonnaires) en Terre d'Argence est de 184 000 € (Gard = 198 700 €) et de 1967 €/m<sup>2</sup> en 2018,
- Les appartements vendus chaque année sont entre 30 et 40, pour un prix moyen de 64 680 € et 1.094 €/m<sup>2</sup>,
- Le marché des appartements est fortement concentré sur Beaucaire.



### La construction neuve

Source : sitadel2 ;

- La programmation de nouveaux logements a été divisée par deux ces dix dernières années : une centaine de logements ont été produits en moyenne entre 2014 et 2019, contre 200/an entre 2008 et 2013,
- 56 logements mis en chantier en moyenne par an depuis 2016 et 59 logements ont été autorisés en 2018,
- Bellegarde a porté la construction neuve ces dernières années (2014-2018) avec un peu plus de la moitié (304) des logements produits dans l'EPCI,
- 97% des logements mis en chantier en 2019 sont des maisons individuelles.



### Les capacités d'achat immobilier des ménages

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2017, calculs et traitements A'U.

- Moins de la moitié des ménages peut accéder librement (sans aides) à la maison médiane du territoire (184 000€),
- 27% des ménages fiscaux ont une capacité d'achat immobilier maximale de 63000€. Ils ne peuvent pas accéder librement à la propriété et à la location privée.
- Environ 30% des ménages sont éligibles à un logement social financé en PLAI et 70% des ménages sont éligible au logement social,
- 45% des ménages ne peuvent pas potentiellement accéder à la location d'un T3 dans le secteur privé (logement de 55 m<sup>2</sup> au prix moyen constaté de location de 9,4 €/m<sup>2</sup> en février 2020.



### Enjeux

- Assurer un rythme de construction stable et plus élevé que les 5 dernières années, afin d'amortir les évolutions cycliques spontanées du marché immobilier,
- Maintenir les familles et les actifs sur le territoire,
- Promouvoir une offre diversifiée en terme de formes urbaines et surfaces,
- Faciliter l'accession à la propriété à travers la mise en place de dispositifs d'aide,
- Renforcer la production en secteurs aménagés pour mieux maîtriser la typologie et les produits de logements construits.

## Analyse du parc existant



### Le parc de logements et ses occupants

Sources : RP INSEE 2012 et 2017 ; FILOCOM 2017

- Une vocation du territoire fortement résidentielle, étant donné la prédominance des résidences principales sur le parc total de logements (87%),
- Le parc de logements est dominé par la maison individuelle (69,4% en 2017, 62,2% dans le Gard) et plus en général par des logements de grande taille (65% de T4 et plus),
- La part des propriétaires occupants de la CCBTA (58,6%) est comparable à celle du département (59%),
- Le parc de logements est assez jeune : comme dans le Gard, 30% des logements a été construit après 1990 (INSEE RP, 2017),
- Selon le fichier FILOCOM, 27,5% du parc de résidences principales relève du parc locatif privé.
- Près de deux tiers de ménages en 2017 ne sont pas imposables sur le revenu.



### Les caractéristiques du parc

Source : FILOCOM 2017

- 7% du parc de logements est classé en « bas de gamme » dans les fichiers Filocom en 2017,
- Ces logements de bas de gamme sont souvent de petite taille et se situent dans les centres anciens,
- Selon Filocom, un logement sur six environ est en copropriété : la moitié de ces logements se situe dans des bâtiments de petite taille (moins de 10 logts), tandis que deux seules copropriétés sont de très grande taille (> 100 logts).
- Peu de logements en copropriété (5%) sont classés comme étant « inconfortables » (soit un classement cadastral 7 ou 8).



### La vacance des logements

Sources : RP INSEE 2012 et 2017 ; FILOCOM 2017

- 1 569 logements étaient vacants en 2017 selon l'Insee, soit 10,7% de l'ensemble des logements (Gard=8,2%),
- Selon l'Insee, la vacance est en hausse (+1,1% entre 2012 et 2017),
- Elle concerne notamment les logements de petite taille et les maisons de ville,
- Vallabrègues et Beaucaire sont les communes les plus concernées (11,3% et 11% respectivement),
- Selon FILOCOM est que la vacance structurelle, ou de longue durée, affecte un peu moins de la moitié du parc de logements vacants, soit plus de 800 logements ou environ 6% du parc des résidences principales,
- On constate une vacance de longue durée qui concerne appartements et maisons de ville.



### Enjeux

- La poursuite des actions engagées par la CCBTA en faveur du parc de logements anciens,
- La résorption de la vacance des logements à travers des actions ciblées, favorisant l'attractivité des centres anciens des cœurs des villes et villages,
- Le développement d'une offre de logements de plus petite taille, passant aussi par la réhabilitation du parc ancien,
- La résorption des logements indignes et indécents,
- La réhabilitation énergétique des bâtiments à partir d'une bonne articulation des différents dispositifs d'aide : nationaux, régionaux et de la CCBTA.

## Parc locatif social et publics spécifiques



### Les besoins spécifiques

Source : INSEE RP 2012 et 2017 ; SDAHGV

- Une augmentation du nombre et de la part de personnes âgées (+5% entre 2012 et 2017), un enjeu fort de maintien à domicile
- Des difficultés dans l'accès au logement des jeunes actifs
- Gens du voyage : des besoins recensés et des objectifs fixés dans le SDAHGV (schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage) 2019-2024.



### Les revenus des ménages

Source : INSEE, filosofi, 2017

- 18 320€ est le revenu médian des ménages par unité de consommation en 2017 selon l'Insee (Gard = 19490€),
- 69,5% est la part des revenus d'activité dans les revenus disponibles des ménages (Gard = 65,5%),
- Des disparités des revenus ont été constatées au sein du territoire selon les communes et les quartiers.



### La demande locative sociale

Source : [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)

- En 2019, on comptait 470 demandes de logement social en attente et 174 demandes de mutation au sein du parc social,
- Le ratio demandes/attributions, soit la tension sur la demande en logement social, était de 8 demandes pour 1 attribution en 2018,
- La demande de logement social est assez stable, autour des 500 nouvelles demandes et 160 demandes de mutation. On comptabilisait 500 nouvelles demandes en 2010, 516 en 2017 et 470 en 2019.



### Le parc locatif social

Source : RPLS 2019 ; DDTM30

- Le territoire dispose de 1781 logements sociaux (en 2019), dont 341 conventionnés privés.
- Le taux d'équipement en logement social de la CCBTA est de 13,2%;
- 82% des logements sociaux sont situés à Beaucaire et 14% à Bellegarde,
- Aucune commune n'est soumise à l'art. 55 de la loi SRU, mais des besoins importants pour les ménages locaux sont constatés.
- Les T3 et T4 représentent 72 % du parc social (hors conventionnement privé) et 20% des logements sociaux sont des T1 ou T2, mais des besoins en petites surfaces sont constatés (35% des demandes est effectué par des personnes seules).



### Enjeux

- Un développement quantitatif et qualitatif (en termes de typologie) du parc social nécessaire afin de répondre aux besoins en logements de la population du territoire,
- Une meilleure répartition territoriale du parc de logements locatifs aidés, hors QPV notamment,
- Une réduction des délais d'attente des demandeurs de logements locatifs aidés,
- Un enjeu fort de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements aidés, notamment en QPV,
- Une réponse immédiate et un accompagnement adéquat aux situations d'urgence.



# Tableau de synthèse chiffré par communes

		Beaucaire	Bellegarde	Fourques	Jonquières-St-Vincent	Vallabrègues	CCBTA	Gard
Démographie (INSEE, 2017)	Nb habitants	15963	7129	2891	3779	1392	31154	744178
	TVAM (%)	1,86	1,42	0,35	0,13	0,12	0,7	0,5
	Part des jeunes de moins de 15 ans	20,4%	20,3%	17,8%	21,4%	19,2%	20,2%	17,4%
Ménages (INSEE, 2017)	Nb moyen de personnes	2,4	2,4	2,3	2,5	2,3	2,4	2,2
	Evolution 2012-2017 des 65 ans et plus vivant seuls	3,2%	4,8%	2,1%	0,9%	2,3%	3,3%	3,1%
Occupation du parc (INSEE, 2017)	Part de P.O.	50,6%	66,2%	63,4%	65,7%	65,5%	57,8%	58,9%
	Part de rés. princ.	85,9%	89,9%	90,4%	89,7%	80,2%	87,3%	78,6%
	Part logts vacants	11,7%	8,3%	8%	8,5%	15,5%	10,5%	8,4%
Construction neuve 2015-2019 (sitadel)	Nb de nouveaux logements construits en moyenne	31,4	60,8	0	13,2	3,4	130	-
	Part de logements individuels	100%	86%	100%	93%	79%	92%	-
Marché immobilier 2015-2020 (DV3F)	Maisons : moy/m <sup>2</sup>	1 805 €	2 184 €	2 058 €	1 987 €	1 957 €	1 967 €	-
	Appartements : moy/m <sup>2</sup>	843 €	1 840 €	2 180 €	1 665 €	1 635 €	1 094 €	1 910 €
	Terrains à bâtir moy/m <sup>2</sup>	462 €	281 €	993 €	114 €	-	281 €	-
Parc social (ecolo)	Nb de logts sociaux	1471	254	3	58	8	1794	-
	Tx équipement	21%	9%	-	4%	-	13%	-

## Vos contacts



Laure JOUVENEL  
laure.jouvenel@laterredargence.fr

Céline SOUSTELLE  
céline.soustelle@laterredargence.fr

A'U

Giovanni SECHI  
giovanni.sechi@audrna.com