



Habitat / foncier
redynamiser le cœur de ville

*Quel potentiel pour créer
un habitat désirable ?*



la Zone UA, cœur historique
concentre aussi la vacance

« *Les vacants : non désirables
et bien situés* »



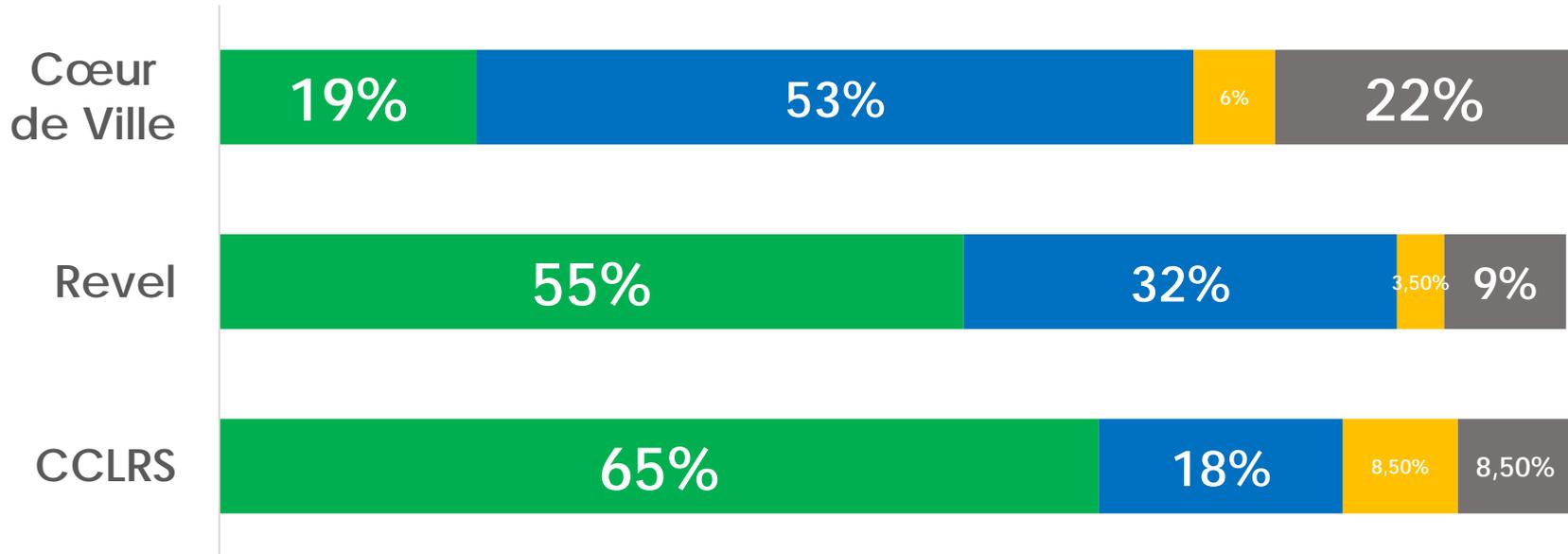
● (10) Vacants sur la parcelle
● (1)

20 à 22%
de vacance sur la zone UA

6 à 7%
En-dehors de la zone UA

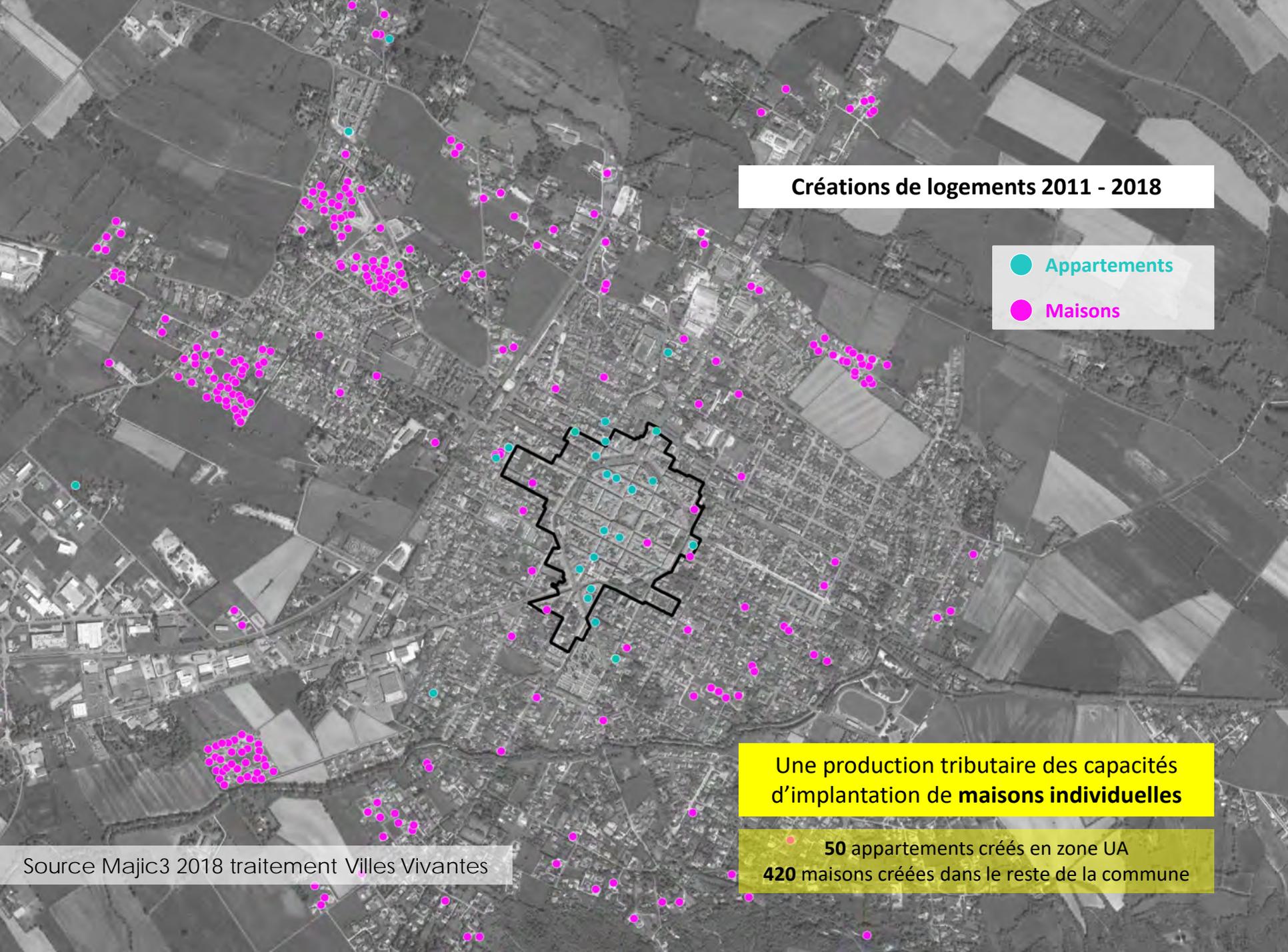
statuts d'occupation des logements

■ propriétaires occupants ■ locatif ■ résidences secondaires ■ logements vacants



une activité immobilière intense
qui tourne le dos à la bastide

« *Le neuf : désirable
et loin du cœur* »



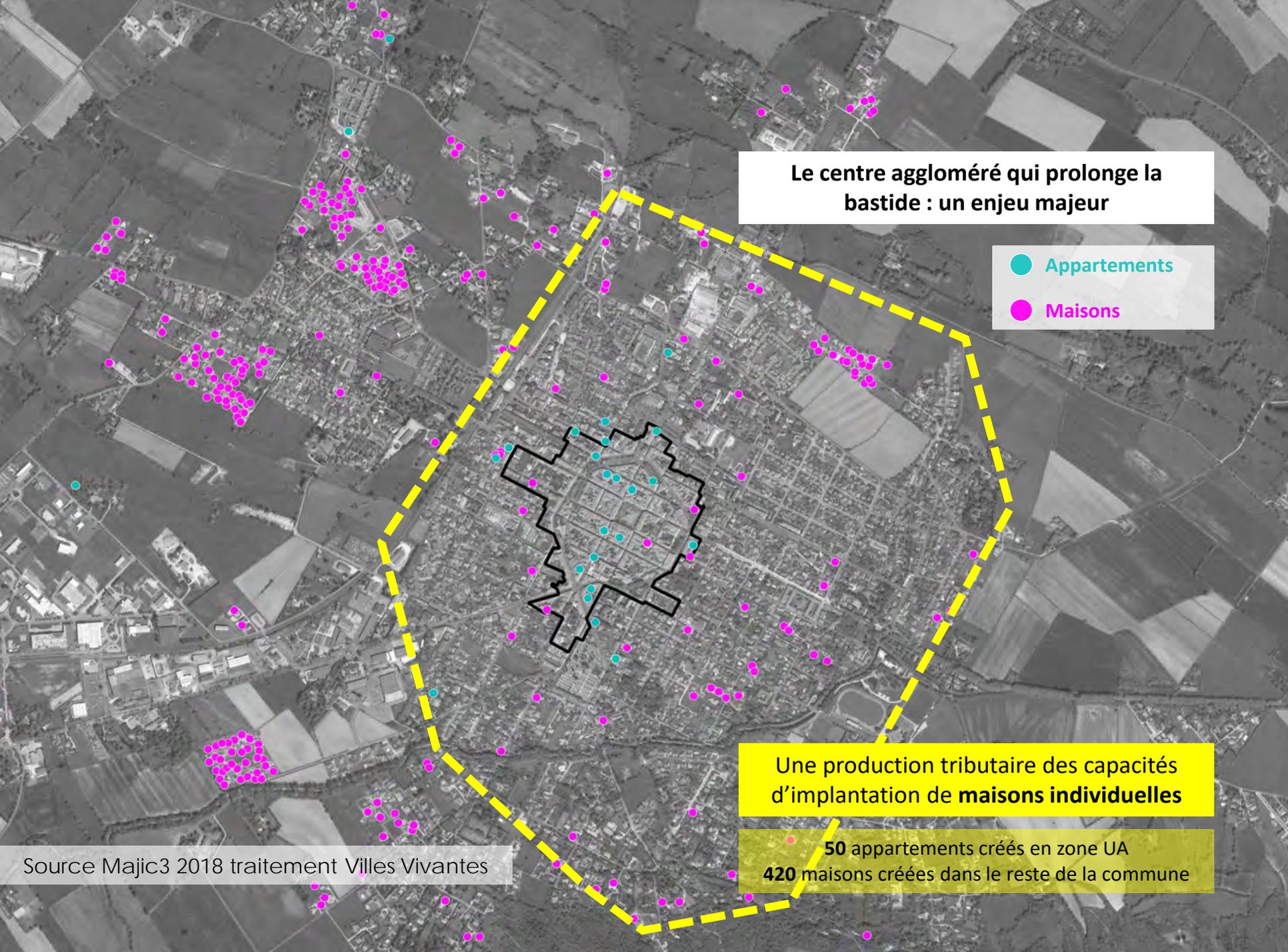
Créations de logements 2011 - 2018

- Appartements
- Maisons

Une production tributaire des capacités d'implantation de **maisons individuelles**

● 50 appartements créés en zone UA
● 420 maisons créées dans le reste de la commune

« *Le neuf : désirable et loin du cœur* »



Le centre aggloméré qui prolonge la bastide : un enjeu majeur

- Appartements
- Maisons

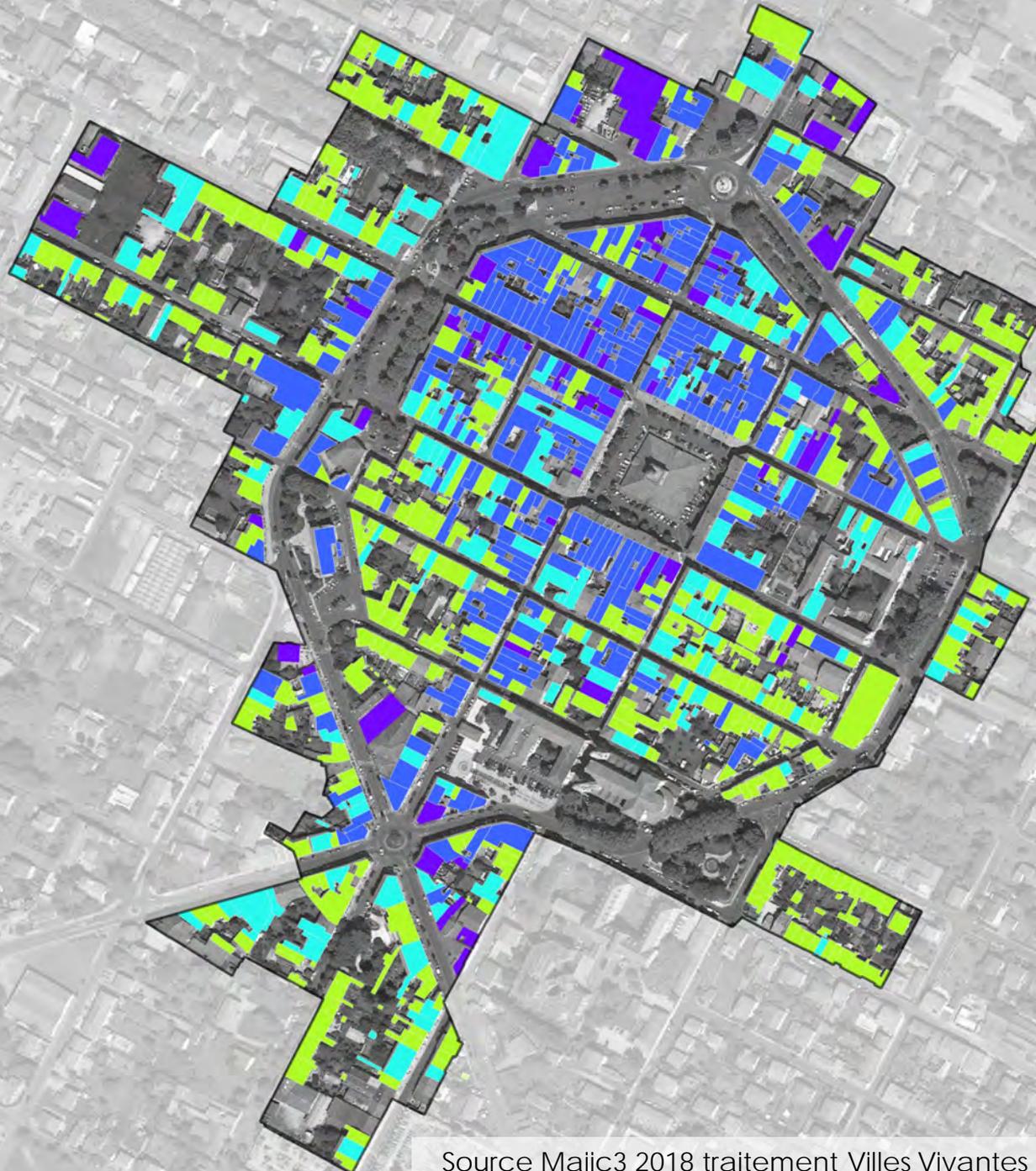
Une production tributaire des capacités d'implantation de **maisons individuelles**

50 appartements créés en zone UA
420 maisons créées dans le reste de la commune

Source Majic3 2018 traitement Villes Vivantes

immeubles, logements, vacance





Des cadres de vie
dessinés par la typologie
des immeubles

770 IMMEUBLES

Commerces seuls 55 immeubles – 7%

Logements et commerces
222 immeubles – 29%

Logements
148 immeubles – 19%

Maisons uniques
338 immeubles – 45%

Une imbrication des fonctions à prendre en compte pour la redynamisation immobilière



770 IMMEUBLES	1 350 logements	Commerces
Commerces seuls 55 immeubles – 7%	Logements et commerces 553 logements – 41%	Commerces seuls 55 commerces – 20%
Logements et commerces 222 immeubles – 29%		Logements et commerces 222 commerces – 80%
Logements 148 immeubles – 19%	Logements 449 logements – 33%	
Maisons uniques 342 immeubles – 45%	Maisons uniques 342 logements – 25%	



 Commerces vacants

Une vacance commerciale concentrée sur les îlots les plus denses

17% de commerces vacants (46)

Commerces

Commerces seuls
55 commerces
20%



8
commerces vacants

Logements et commerces
222 commerces
80%



38
commerces vacants



Les îlots de maisons de ville moins concernés par la vacance

20% de logements vacants (270)

logements

Logements et commerces
553 logements
41%

24%

130
LOGEMENTS vacants

Logements
449 logements
33%

20%

90
LOGEMENTS vacants

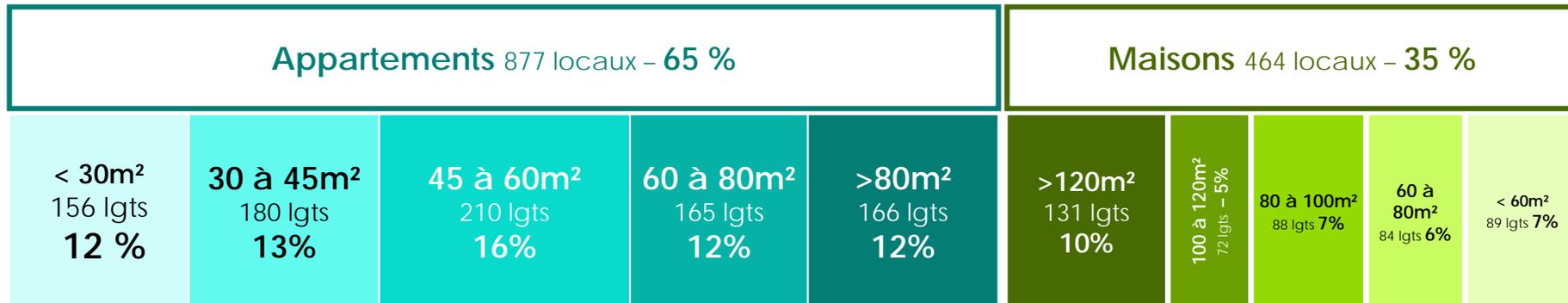
Maisons uniques
342 logements
25%

14%

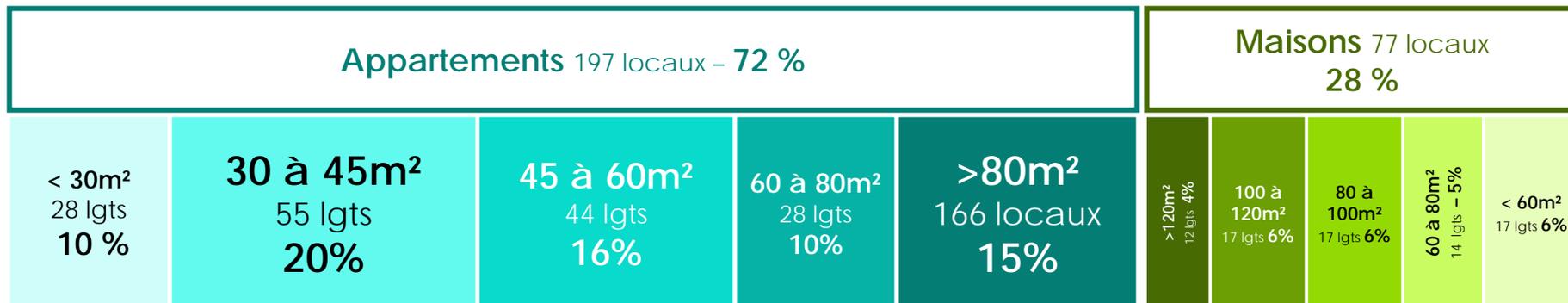
50
LOGEMENTS vacants

Le parc vacant, un reflet du parc total sauf pour les petits appartements, surreprésentés

1 340 Logements



270 Logements vacants



Le parc vacant, un reflet du parc total sauf pour les petits appartements, surreprésentés

1 340 Logements

Appartements 877 locaux – 65 %					Maisons 464 locaux – 35 %				
< 30m ² 156 lgts 12 %	30 à 45m² 180 lgts 13%	45 à 60m ² 210 lgts 16%	60 à 80m ² 165 lgts 12%	>80m ² 166 lgts 12%	>120m ² 131 lgts 10%	100 à 120m ² 72 lgts – 5%	80 à 100m ² 88 lgts 7%	60 à 80m ² 84 lgts 6%	< 60m ² 89 lgts 7%

270 Logements vacants

Appartements 197 locaux – 72 %					Maisons 77 locaux 35 %				
< 30m ² 28 lgts 10 %	30 à 45m² 55 lgts 20%	45 à 60m ² 44 lgts 16%	60 à 80m ² 28 lgts 10%	>80m ² 166 locaux 15%	>120m ² 12 lgts 4%	100 à 120m ² 17 lgts 6%	80 à 100m ² 17 lgts 6%	60 à 80m ² 14 lgts – 5%	< 60m ² 17 lgts 6%

état du bâti et vacance des logements





Une bastide plus dépeuplée que dégradée

Immeubles

En travaux 14 immeubles – 2%

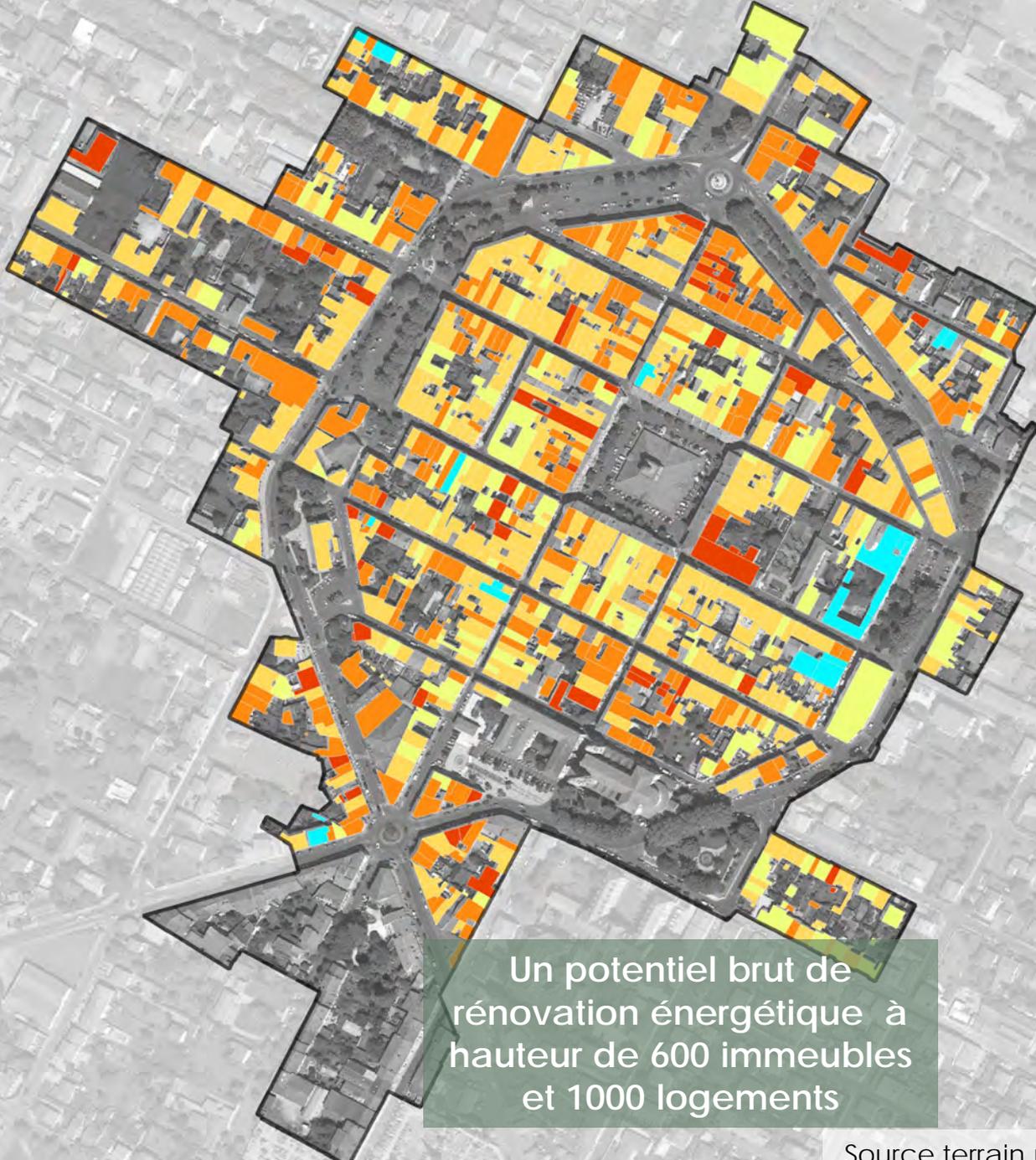
Bon état
116 immeubles – 16%

Etat moyen
339 immeubles – 47%

Etat médiocre
210 immeubles – 29%

Dégradé
42 immeubles – 6%

Un potentiel brut de
réhabilitation à hauteur de
250 immeubles et
420 logements

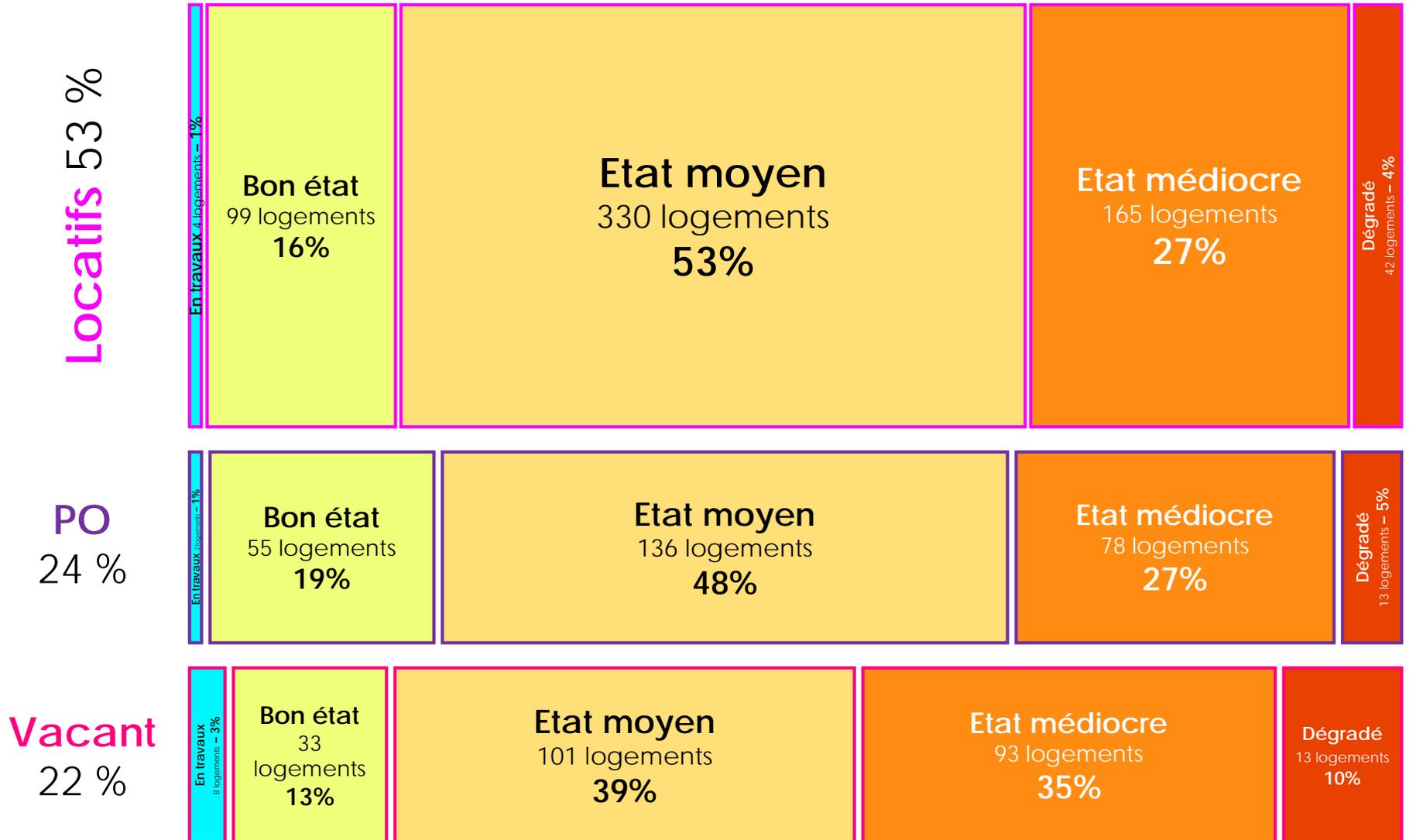


Un potentiel brut de
rénovation énergétique à
hauteur de 600 immeubles
et 1000 logements

Immeubles	logements
En travaux 14 immeubles – 2%	En travaux 14 logements – 1%
Bon état 116 immeubles – 16%	Bon état 213 logements – 17%
Etat moyen 339 immeubles – 47%	Etat moyen 605 logements – 48%
Etat médiocre 210 immeubles – 29%	Etat médiocre 353 logements – 28%
Dégradé 42 immeubles – 6%	Dégradé 64 logements – 5%

L'état du bâti corrélé aux statuts d'occupation

300 mal logés potentiels





Quels îlots stratégiques d'intervention ?

Traitement de vacance et recherche d'effets d'entraînement : 2 approches complémentaires

-  Immeubles stratégiques
-  Immeubles dégradés (42)
-  Immeubles entièrement vacants (90)
-  Suspensions habitat indignes (3)



Quels verrous à lever?



Un lien entre copropriété et dégradation

Immeubles

Maisons uniques
338 immeubles – 42%

Immeubles en monopropriété
134 immeubles – 17%

**Immeubles de 2 à 5
copropriétaires**
271 immeubles – 34%

Immeubles de plus de 5 copropriétaires
52 immeubles – 7%

État du bâti et copropriété

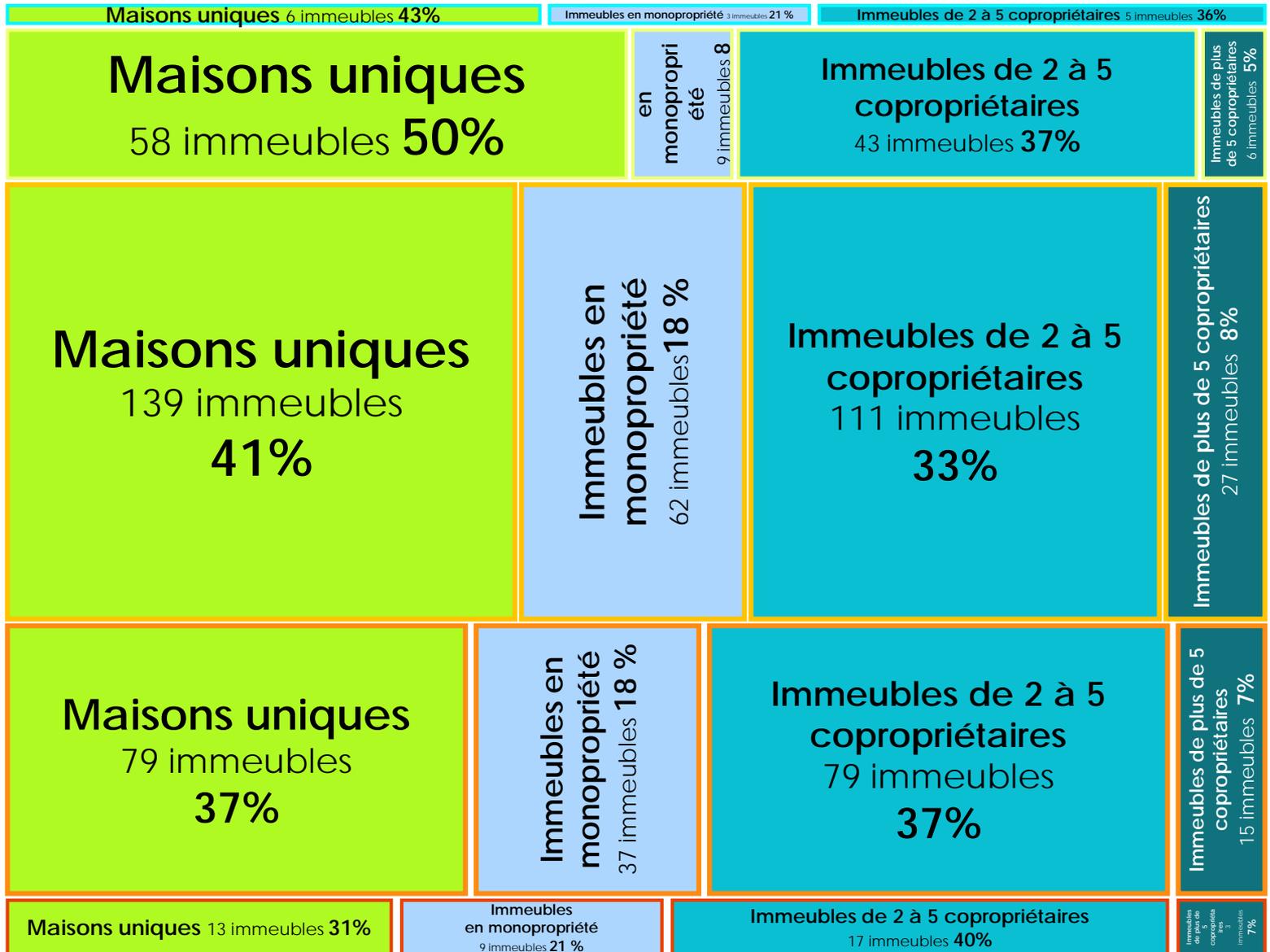
2% En travaux

16%
Bon état

47%
Etat
moyen

27%
Etat
médiocre

6%
Dégradé



**Le flux des transactions :
un potentiel à exploiter**

Les transactions depuis 2011

24%

Des logements ont
changé de mains au
moins 1 fois depuis
2010

28%

Des logements ont
changé de mains au
moins 1 fois depuis
2010

Le flux des transactions : un potentiel à exploiter

215 Immeubles

380 Logements

Immeubles entiers

55 immeubles

27%

Immeubles entiers

204 logements

54%

Logements dans des immeubles collectifs

29 immeubles – 13%

Logements dans des immeubles collectifs

43 logements – 11%

Immeubles d'un seul logement

129 immeubles

60%

Immeubles d'un seul logement

129 logements

34%

Des rachats concentrés sur des immeubles en état moyen

STOCK D'IMMEUBLES SUR LA BASTIDE

En travaux 14 immeubles – 2%

Bon état
116 immeubles – 16%

Etat moyen
339 immeubles – 47%

Etat médiocre
210 immeubles – 29%

Dégradé
42 immeubles – 6%

ETAT DES IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE TRANSACTION INTEGRALE

En travaux 1 immeuble – 2%

Bon état 6 immeubles – 11%

Etat moyen
30 immeubles – 57%

Etat médiocre
15 immeubles – 28%

Dégradé 1 immeuble – 2%

TRANSACTIONS SUR DES IMMEUBLES DE 1 LOGEMENT (maisons ...)

En travaux 5 immeuble – 4%

Bon état 18 immeubles – 15%

Etat moyen
58 immeubles – 49%

Etat médiocre
35 immeubles – 30%

Dégradé 1 immeuble – 2%



