



**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 »**



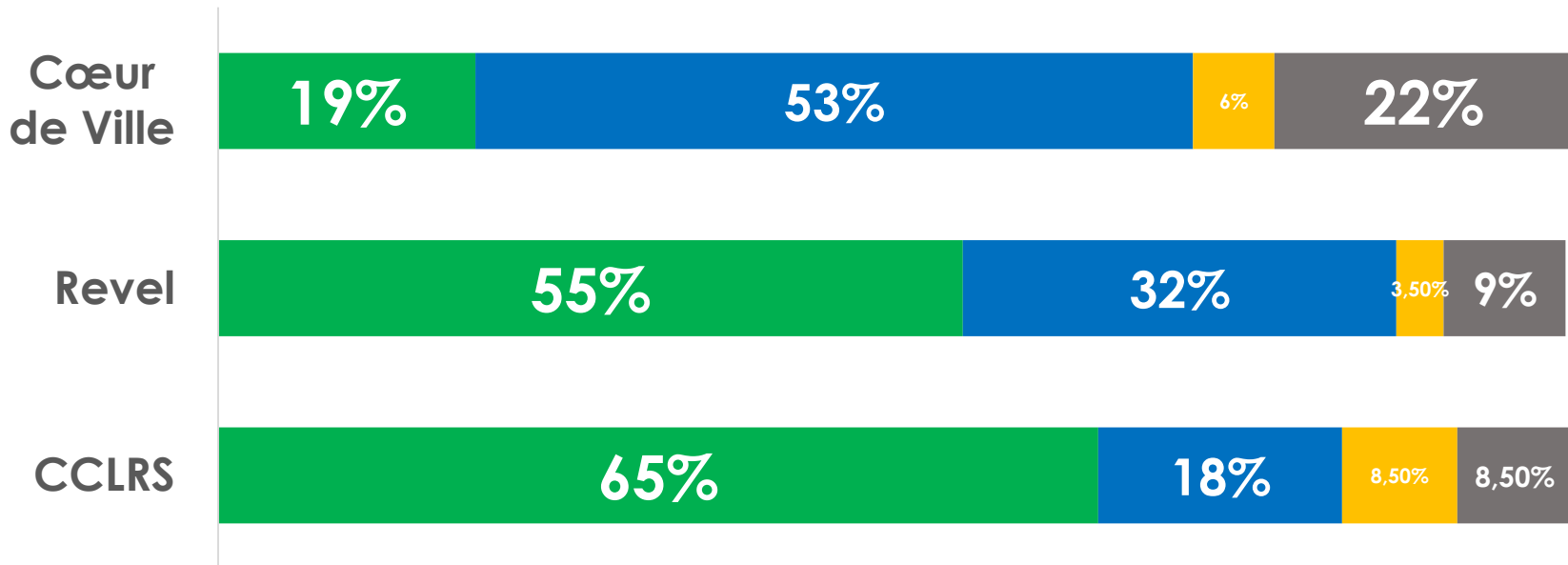
● (10) Vacants sur la parcelle  
● (1)

**20 à 22%**  
de vacance sur la zone UA

**6 à 7%**  
En-dehors de la zone UA

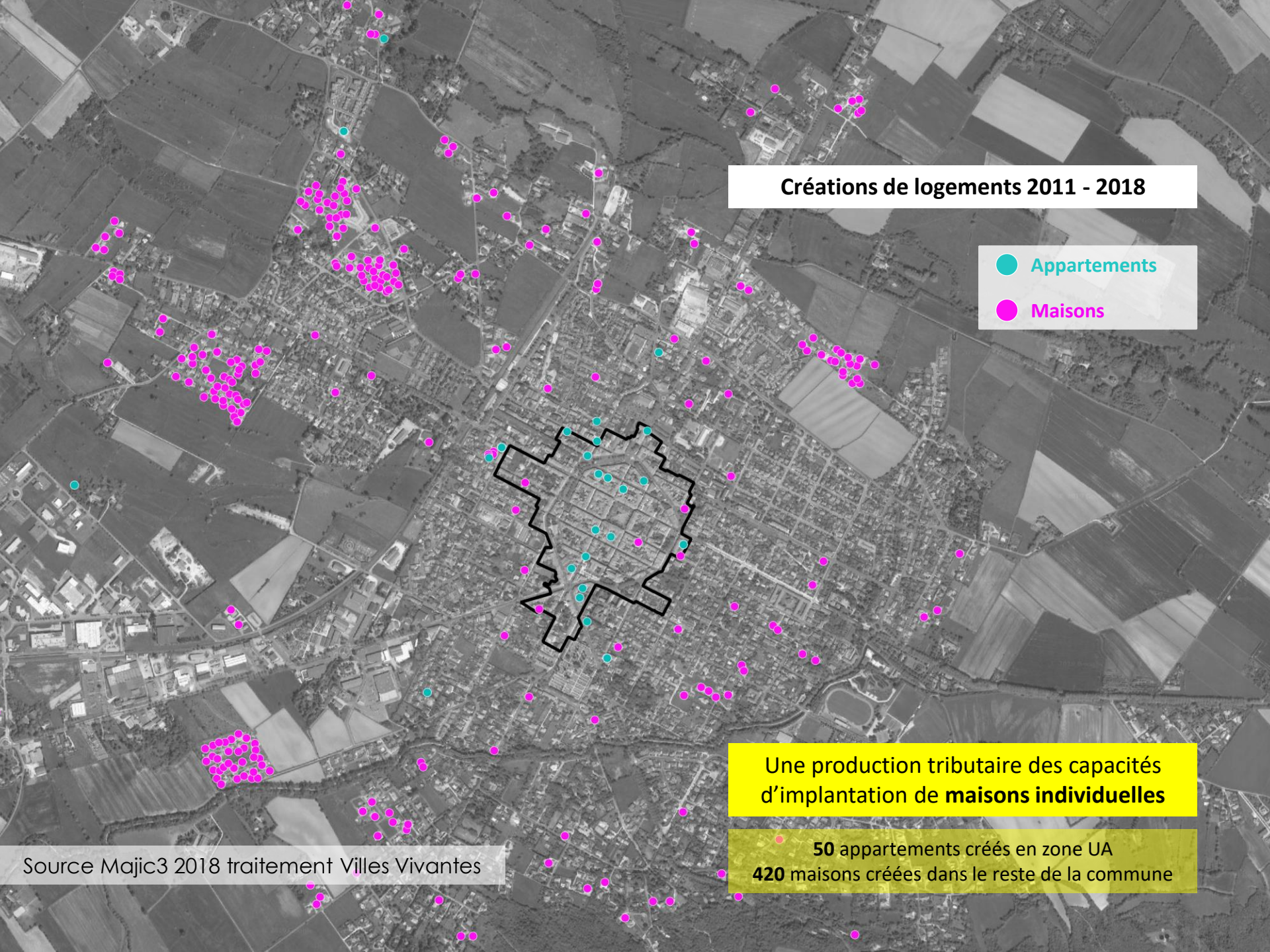
## statuts d'occupation des logements

■ 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

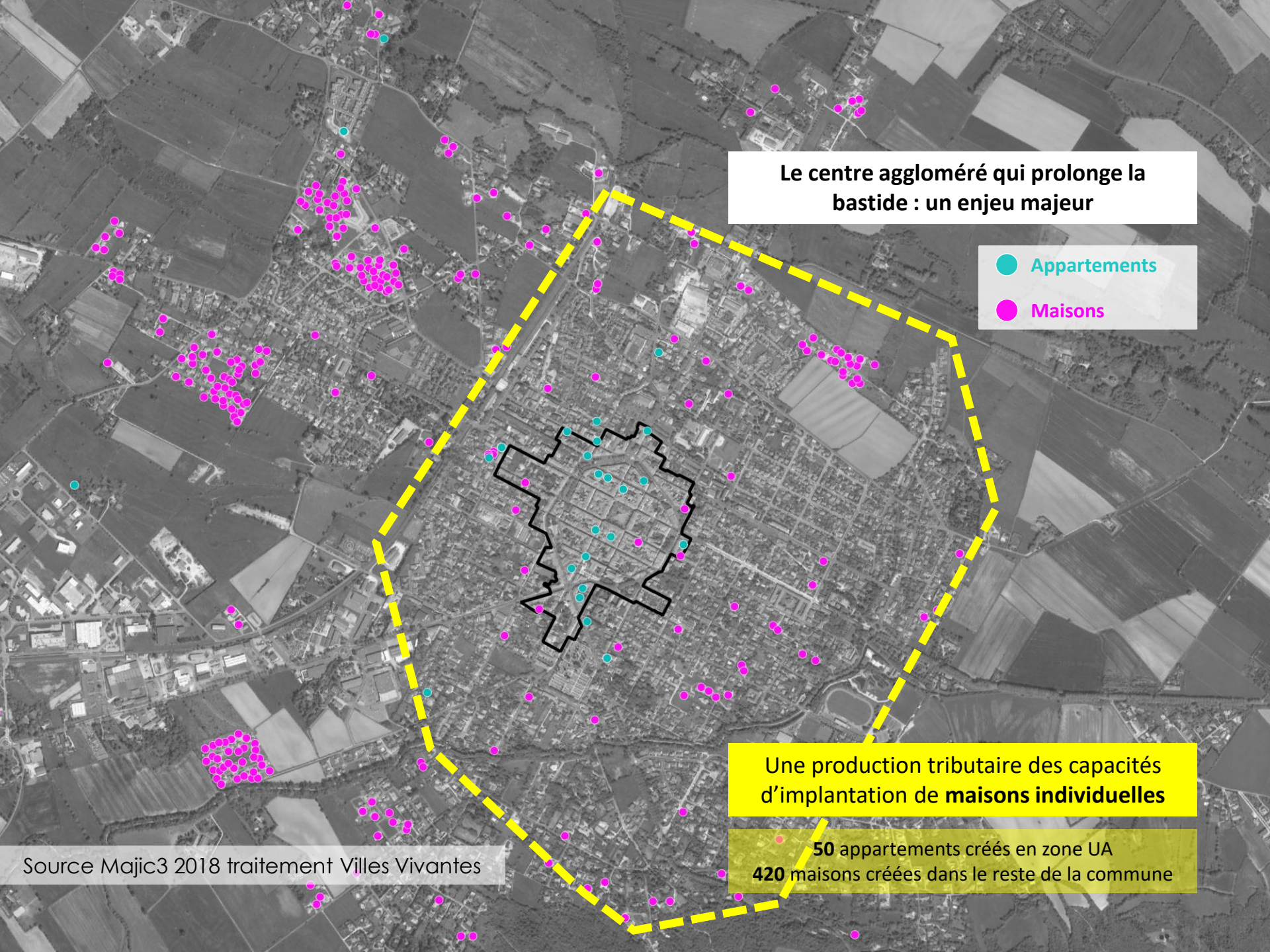
Une production tributaire des capacités d'implantation de **maisons individuelles**

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

Source Majic3 2018 traitement Villes Vivantes



*« 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**

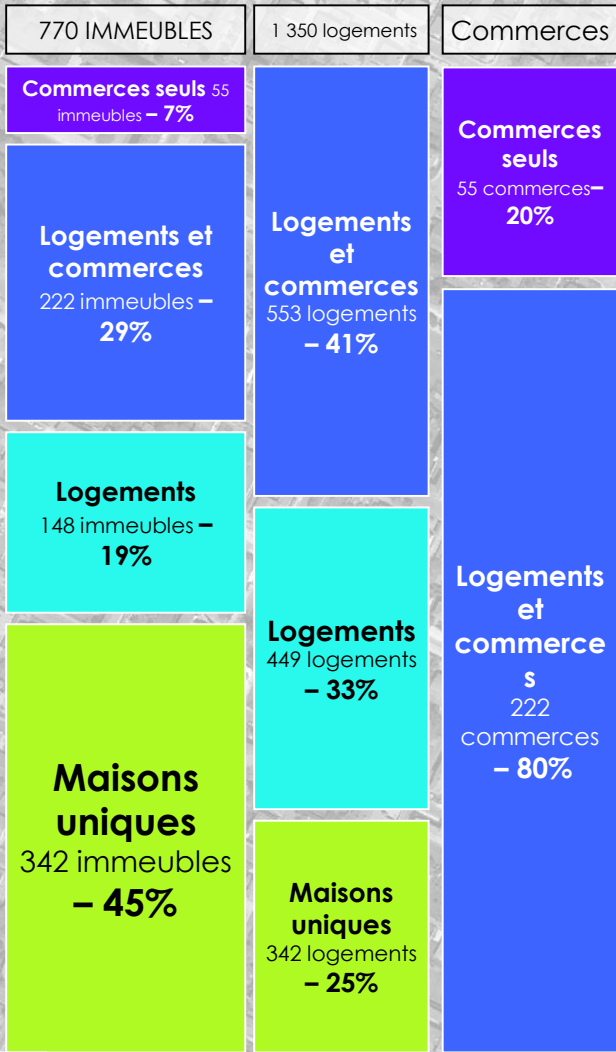
**Commerces seuls** 55 immeubles – **7%**

**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



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

 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

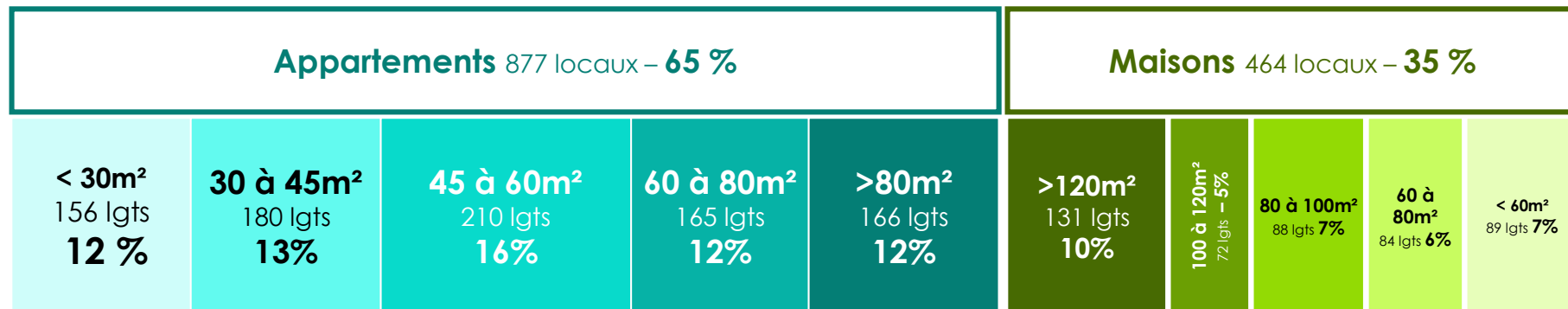
**Maisons uniques**  
342 logements  
25%

14%

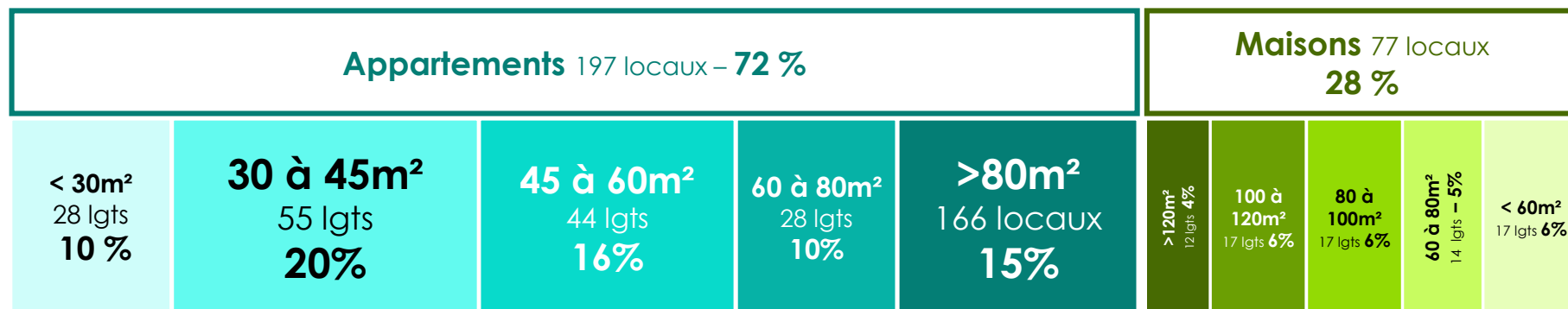
**50**  
LOGEMENTS vacants

# 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<sup>2</sup>  
156 lgts  
12 %

**30 à 45m<sup>2</sup>**  
180 lgts  
**13%**

45 à 60m<sup>2</sup>  
210 lgts  
16%

60 à 80m<sup>2</sup>  
165 lgts  
12%

>80m<sup>2</sup>  
166 lgts  
12%

>120m<sup>2</sup>  
131 lgts  
10%

100 à 120m<sup>2</sup>  
72 lgts – 5%

80 à 100m<sup>2</sup>  
88 lgts 7%

60 à 80m<sup>2</sup>  
84 lgts 6%

< 60m<sup>2</sup>  
89 lgts 7%

**270** Logements vacants

**Appartements** 197 locaux – **72 %**

**Maisons** 77 locaux  
**35 %**

< 30m<sup>2</sup>  
28 lgts  
10 %

**30 à 45m<sup>2</sup>**  
55 lgts  
**20%**

45 à 60m<sup>2</sup>  
44 lgts  
16%

60 à 80m<sup>2</sup>  
28 lgts  
10%

>80m<sup>2</sup>  
166 locaux  
15%

>120m<sup>2</sup>  
12 lgts 4%

100 à 120m<sup>2</sup>  
17 lgts 6%

80 à 100m<sup>2</sup>  
17 lgts 6%

60 à 80m<sup>2</sup>  
14 lgts – 5%

< 60m<sup>2</sup>  
17 lgts 6%

# état du bâti et vacance des logements



## Une bastide plus dépeuplée que dégradée

Immeubles

En travaux 14 immeubles – 2%

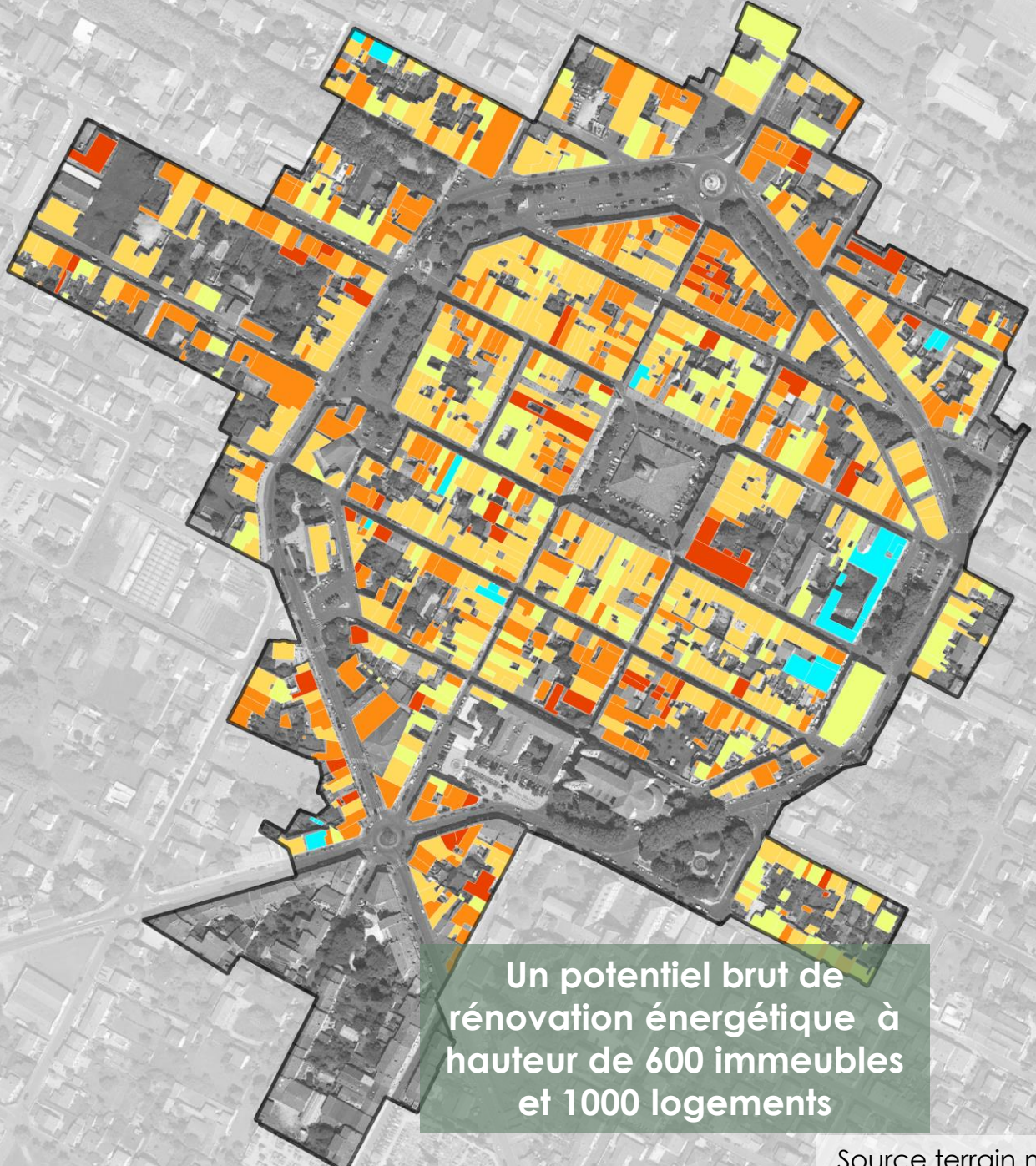
**Bon état**  
116 immeubles – 16%

**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



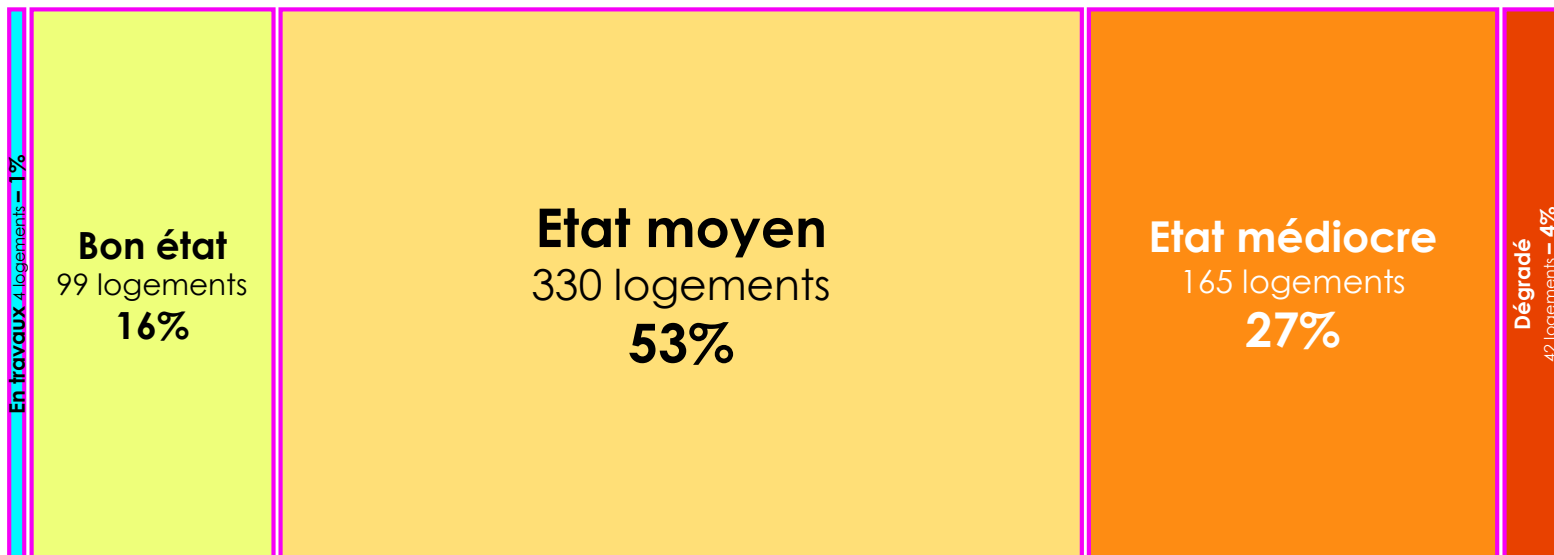
Un potentiel brut de  
rénovation énergétique à  
hauteur de 600 immeubles  
et 1000 logements

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

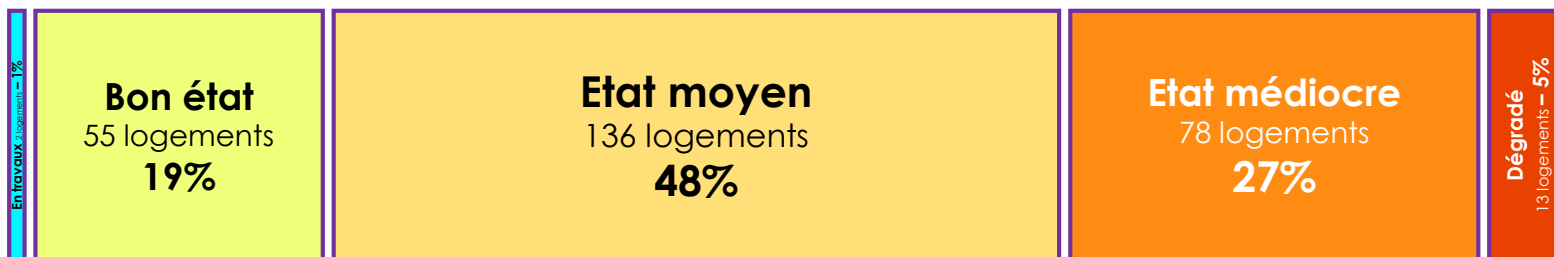
# L'état du bâti corrélé aux statuts d'occupation

## 300 mal logés potentiels

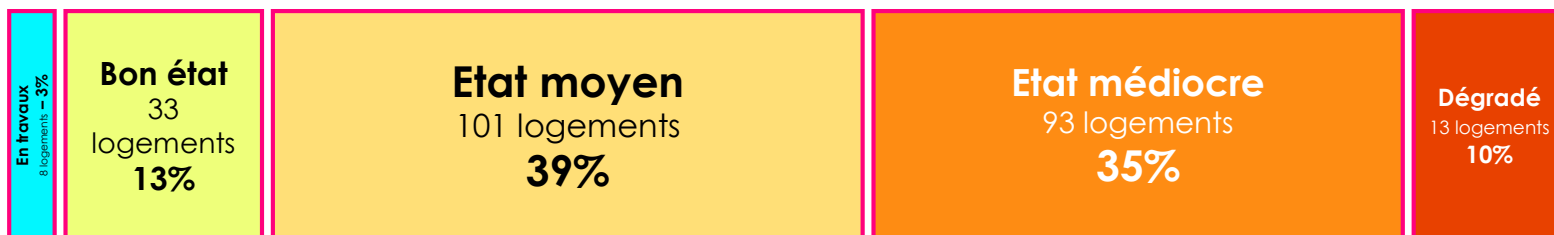
**Locatifs** 53 %



**PO** 24 %




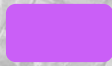


**Vacant** 22 %





**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%**

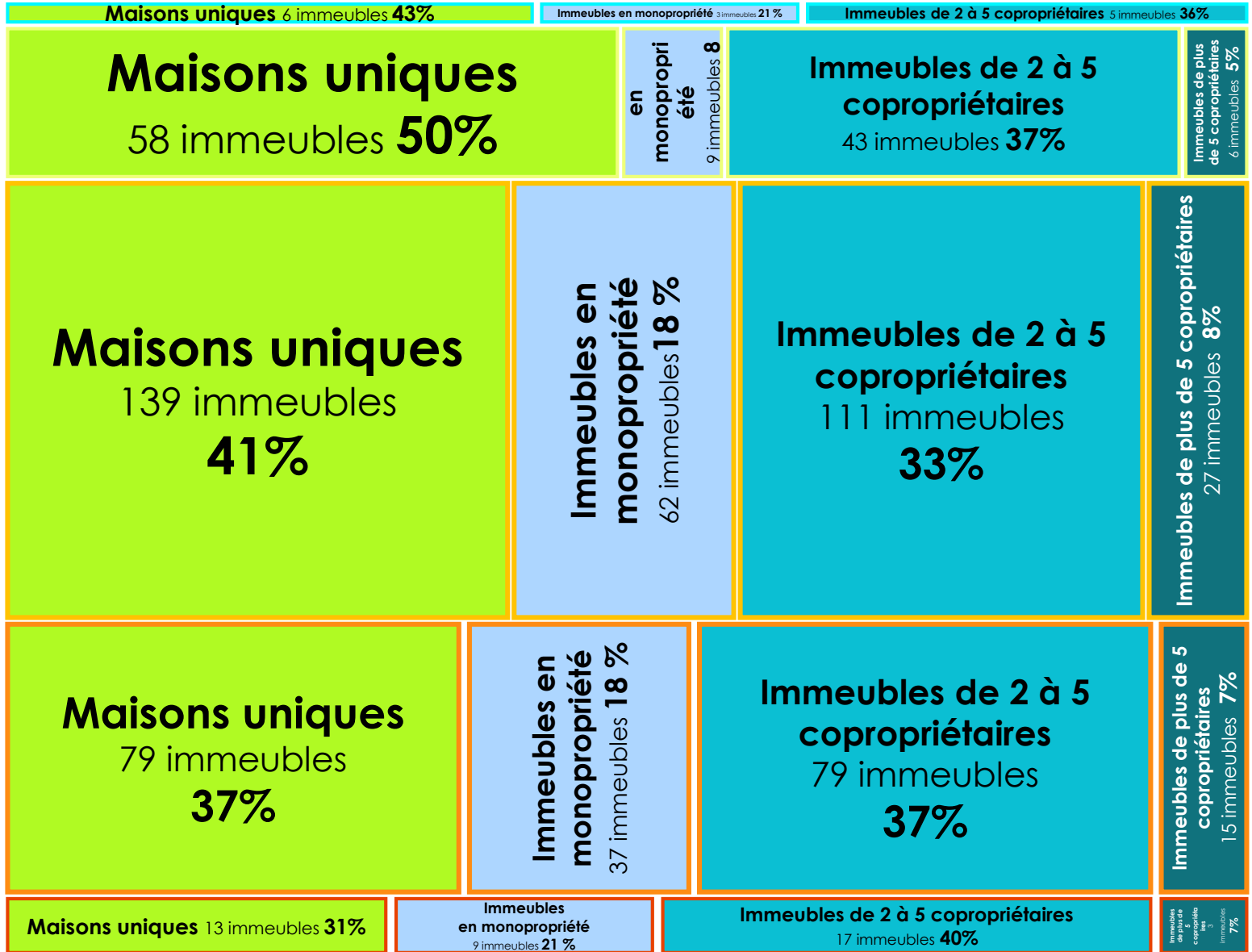
Etat  
moyen

**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%





