

**Ema CHAMBOLLE**

*Ingénieure en aménagement du territoire et de l'environnement*

# **ETUDE DU BÂTI EN CENTRE ANCIEN DE ROQUEMAURE**

***Diagnostic du bâti en centre ancien***

31/01/2017

## REMERCIEMENTS

Je voudrais présenter mes plus sincères remerciements à Monsieur Freddy Blais, Directeur des Services techniques de la mairie de Roquemaure, pour sa patience et son soutien tout au long de mon projet qui m'ont été très précieux. Je voudrais également témoigner ma gratitude envers Monsieur Patrick Manetti, premier adjoint au maire de Roquemaure qui m'a encadré et accompagné tout au long de mon projet. Il m'a été d'un grand soutien et sa grande connaissance de la commune m'a été très précieuse afin de mener à bien mon travail.

Mes remerciements s'étendent également à Monsieur Éric Thomas, Maître de Conférence à l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours et tuteur de mon stage de fin d'étude.

J'adresse aussi mes remerciements à Monsieur André Heughe, Maire de Roquemaure et Madame Patricia Cordeau, Directrice Générale des Services à la mairie de Roquemaure, pour leur aide et le temps qu'ils m'ont accordé.

Par ailleurs, je tiens à remercier les personnes travaillant à la Direction Départementale des Territoires qui, par leurs compétences, ont contribué au bon déroulement de mon étude et pour toutes les informations et documentations qu'elles ont pu m'apporter : Madame Hélène Jacquet-Fontaine, Responsable unité habitat indigne, et Monsieur Mohamed Amri, Responsable du financement de l'habitat.

Je remercie également Madame Nicole Cros, Directrice Maison Habitat d'Avignon qui a eu la patience de répondre à toutes mes questions.

Sans oublier Madame Aline Clozel, Responsable des rénovations urbaines dans le Grand Avignon, et Madame Dalenc, Chef du Pôle des Services Techniques et du Développement durable et de la politique de la ville à Pont Saint Esprit.

Mes remerciements vont également à Madame Tedeshi et madame Doussaut, responsables logement indigent CAF, Monsieur Bruno Sistre, chargé d'étude SIG habitat à la DDTM du Gard et Madame Eve Dorier, responsable du Plan Energétique à Roquemaure.

Je remercie aussi mon amie Sarah Greliche qui m'a aidé à relire et corriger mes rapports.

Je tiens à remercier également tout le personnel de la mairie qui m'a offert un accueil très chaleureux.

## **I. PROFIL DU TERRAIN D'ETUDE..... 6**

A.	PROFIL DE LA COMMUNE .....	6
B.	CHOIX DU PERIMETRE D'ETUDE .....	11
1.	<i>Etude de la morphologie urbaine</i> .....	11
2.	<i>Patrimoine et Monuments Historiques</i> .....	13
3.	<i>Délimitation de l'aire d'action</i> .....	16
C.	CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER DU CENTRE ANCIEN.....	18
1.	<i>Informations générales</i> .....	18
2.	<i>Première approche de la vacance</i> .....	20
3.	<i>Etude des résidences principales occupées</i> .....	24
D.	ENJEUX ET DEMARCHES DE L'ETUDE .....	32

## **II. METHODOLOGIE APPLIQUEE..... 33**

A.	CREATION D'UNE BASE DE DONNEES GEOREFERENCEE .....	33
1.	<i>Pourquoi une base de données (BDD) ?</i> .....	33
2.	<i>Exemples de la base de données (BDD)</i> .....	33
3.	<i>La méthodologie utilisée pour la construction de la BDD</i> .....	40
B.	SYNTHESE ET LEGENDE DE LA BASE DE DONNEES .....	49
C.	LE CROISEMENT DES DONNEES .....	53
1.	<i>Degré de suspicion / Insalubrité, Indécence</i> .....	53
2.	<i>Degré de suspicion / Conventionnements</i> .....	54
3.	<i>Qualité paysagère / PPM</i> .....	56
4.	<i>Croisement degré de suspicion 0, 1 / Mauvaise qualité paysagère</i> .....	56
5.	<i>Degré de suspicion 2,3 / Vacance frictionnelle</i> .....	57
6.	<i>Vacance structurelle / Degré de suspicion 0, 1</i> .....	58
7.	<i>Croisement catégorie cadastrale 8 / Degré de suspicion 3</i> .....	58
8.	<i>Catégorie cadastrale 5,6 / Degré de suspicion 3</i> .....	59
9.	<i>Catégorie cadastrale 7, 8 / Degré de suspicion 0, 1</i> .....	60
D.	LEGENDE D'ACTION .....	60

## **III. EXPLOITATION DE LA BASE DE DONNEES (BDD) ET PREMIERS**

### **RESULTATS..... 64**

A.	LES LOGEMENTS INDIGNES OCCUPES .....	65
1.	<i>Définitions et données statistiques</i> .....	65
B.	LES LOGEMENTS VACANTS .....	74
1.	<i>Définitions</i> .....	74
2.	<i>Les logements repérés dans les fichiers (A)</i> .....	75
3.	<i>Potentiel théorique de logements vacants mobilisables (B)</i> .....	75
4.	<i>Infractions urbaines et marge d'erreur</i> .....	77
C.	ETUDE DE REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES.....	81
1.	<i>Base de calcul des valeurs locatives</i> .....	81
D.	ETUDE DES LOCAUX COMMERCIAUX.....	84
1.	<i>Un déclin de l'activité commerciale : la bête noire des centres villes petits et moyens</i> .....	84
2.	<i>Logements vacants et commerces aux rez-de-chaussée : le manque de double accès</i> .....	84
3.	<i>La transformation des locaux commerciaux en logements</i> .....	84
E.	ETUDE DE L'INSALUBRITE ET DE L'INDECENCE .....	88
F.	ETUDE PAYSAGERE .....	90
G.	ETUDE DU PATRIMOINE DU CENTRE-VILLE DE ROQUEMAURE.....	93

#### **IV. TABLE DES ILLUSTRATIONS..... 103**

A.	TABLEAUX (1-17).....	103
B.	SCHEMAS (1-10).....	103
C.	PHOTOS (1-37).....	103
D.	GRAPHIQUES (1-7).....	104
E.	CARTES (1-21).....	104

#### **V. ANNEXES ..... 106**

A.	ANNEXE N°1 : DECLARATION TOURISME DE MEUBLES, 2015.....	106
B.	ANNEXE N°2 : CARACTERISTIQUES GENERALES DES DIFFERENTES CATEGORIES CADASTRALES .....	107
C.	ANNEXE N°3 : STATISTIQUES DU CENTRE ANCIEN .....	108
1.	<i>Statistiques Générales</i> .....	108
2.	<i>Statistiques sur les locaux commerciaux</i> .....	110
3.	<i>Statistiques détaillées des logements</i> .....	111
4.	<i>Qualité paysagère</i> .....	114
D.	ANNEXE N°4 : LISTE DES INCOHERENCES CONSTATEES .....	117
1.	<i>Parcelles sans adresse</i> .....	117
2.	<i>Parcelles notées « Non bâties » (NB) qui, après analyse de terrain, possèdent un bâtiment</i> .....	118
3.	<i>Parcelles anciennement vacantes sans indication de l'occupation actuelle</i> .....	119
E.	ANNEXE N°5 : FICHE DE RELEVÉ D'INSALUBRITÉ D'UN LOGEMENT, COMMENTAIRES RELATIFS AUX APPRECIATIONS SUR L'ÉTAT D'UN LOGEMENT SON MODE D'OCCUPATION .....	121
F.	ANNEXE N°6 : LISTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES SUR LA COMMUNE.....	123
G.	ANNEXE N°7 : LISTE DES LOGEMENTS VACANTS SUR LA COMMUNE .....	123
H.	ANNEXE N°8 : BASE DE DONNEES .....	123
I.	ANNEXE N°9 : LISTE DES LOGEMENTS VACANTS SUR LA COMMUNE .....	123

## INTRODUCTION

Arrivée en Avril 2016 à la mairie de Roquemaure pour mon stage de fin d'étude d'ingénieure, j'ai reçu la mission de « revitaliser le centre-ville de Roquemaure », mission que j'ai poursuivie jusqu'en Janvier 2017 sous contrat.

Roquemaure est confrontée à une situation particulièrement délicate depuis quelques années. En effet, la population s'est paupérisée en centre-ville et les ménages à plus hauts revenus se sont déplacés en périphérie de la ville, créant ainsi une poche de paupérisation de la population en centre-ville.

Cette paupérisation de la population en centre-ville entraîne une dégradation et une perte de la valeur immobilière du parc privé en centre-ancien, qui joue de plus en plus un rôle de parc social.

Ce qui n'est pas sans impact paysager et économique, en effet, le parc privé du centre-ancien qui présente un fort intérêt patrimonial pour la ville, est aujourd'hui dans une situation dramatique et des bâtiments dégradés juxtes des monuments historiques refaits à neuf.

C'est pourquoi, après une analyse globale de la commune et confrontation des enjeux à traiter avec la collectivité, mon choix a été de traiter en priorité l'habitat et le bâti de manière générale en centre-ville. Bien évidemment cette question doit s'inscrire dans un projet global de la commune. Cette étude vient en complément des études menées précédemment telles que : l'étude de requalification du centre-ville, menée en 2013 par le bureau Ascode Némis ou le Périmètre de Protection Modifié réalisé par monsieur Bourrier en 2012. Elle devra également être complétée d'une étude des voiries, des réseaux et de bilans énergétiques.

Cette étude a été réalisée sous la supervision de Monsieur Éric Thomas, Maître de Conférences en aménagement et urbanisme à l'école Polytechnique de l'université de Tours, école d'ingénieur d'aménagement du territoire et de l'environnement. Mais également avec l'aide de Monsieur Freddy Blais, Directeur des services Techniques de la Mairie de Roquemaure.

*NB : Le périmètre d'action se situant dans l'iris cadastrale AH, tous les numéros de parcelle mentionnés dans les rapports sont donc au sein de l'iris AH.*

# I. Profil du terrain d'étude

## A. Profil de la commune

Roquemaure est une commune de 5163 habitants qui s'est vue octroyée le statut de ville après avoir dépassé le seuil des 5000 habitants au début des années 2000.

Mais cette population s'est beaucoup paupérisée, le taux de chômage étant de 15.6% en 2012, au-dessus de la moyenne départementale (12.4% en 2012). Et un taux de pauvreté de 19% (14.2 pour la France). Ce qui entraîne une grande part des ménages non imposable : 1682 foyers non imposables, soit 54.66% des ménages fiscaux de Roquemaure.

Le marché immobilier de Roquemaure est très détendu, particulièrement dans son centre-ville. Les propriétaires occupants sont majoritairement âgés et modestes et vivent dans un parc inadapté. Les taux de vacance et de logements dégradés sont élevés, signe d'un parc ancien et vétuste.

Les données Filocom indiquent que **13.9 % du parc privé de Roquemaure est potentiellement indigne (PPPI)**. Ce qui représente 297 logements. Sur ces 297 logements potentiellement indignes, 58.6% datent d'avant 1949, soit 174 logements.

Or, en se référant aux cartes de 1950 de la commune, il s'avère que la quasi-totalité des logements construits avant 1949 se concentrent dans le périmètre du centre-ville.

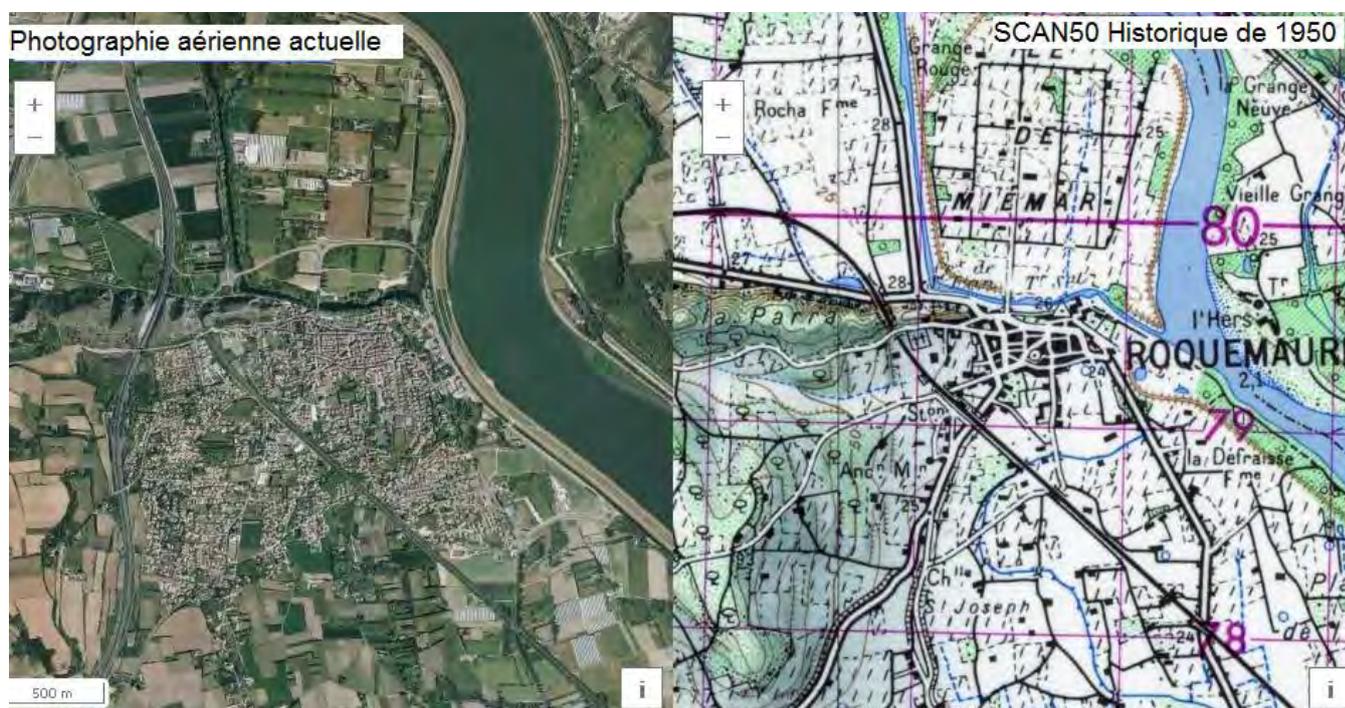
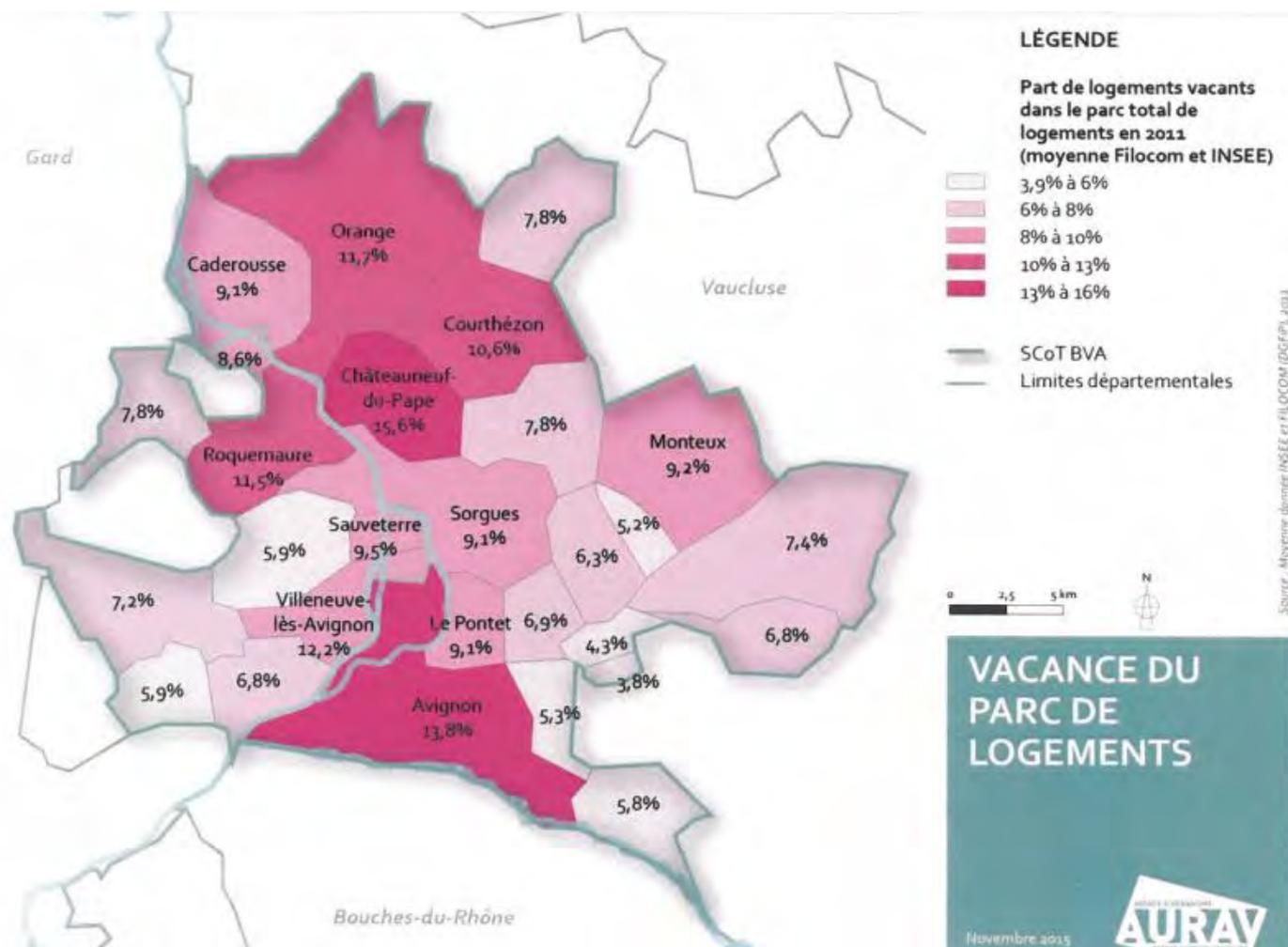


Photo 1: Comparaison des vues aériennes de Roquemaure en 2016 et en 1950<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Source : Géoportail, Aout 2016



La commune fait aussi face à des problèmes de vacance : 11.5% du parc immobilier de Roquemaure est vacant, avec une grande part de vacance structurelle. De même que pour les logements indignes, une grande part de ces logements vacants se situe dans le centre-ville.



Carte 2: Part des logements vacants dans le parc de logements en 2011, source : AURAV, Novembre 2015, extrait de l'écriture du SCOT

Les entrées du centre-ville donnent d'ailleurs une très mauvaise impression de l'état de salubrité et d'entretien des bâtiments du centre (cf. Photos 2 et 3). Créant un sentiment de crainte et de méfiance.



Photo 2: Entrée de ville Sud, parcelles AH323 et AH324



Photo 3: Entrée de la ville Nord, parcelles AH1223, AH434 (gauche) et parcelle AH298 (droite)

## B. Choix du périmètre d'étude

### 1. Etude de la morphologie urbaine

Mais cette typologie particulière du centre ancien entraîne néanmoins des dysfonctionnements urbains. En effet la taille des parcelles est assez réduite, ce qui engendre une densité du bâti importante. Les logements sont ainsi peu lumineux et peu attractifs. De plus l'étroitesse de la voirie génère des problèmes de circulation et de stationnement, beaucoup de rues sont en sens unique et le stationnement est souvent anarchique.



Carte 3: Vide/Plein (Bâti) en centre ancien de Roquemaure



Carte 4: Vide/Plein (Routes) en centre ancien de Roquemaure

<b>Typologie du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat ancien ; traditionnel : maisons de villages, formant un front bâti continu. Quelques hôtels particuliers, notamment l'hôtel de ville actuel donnant sur la place à arcades du marché ainsi que l'ancien hôtel de ville, rue du Cardinal</li> <li>• Secteur d'urbanisation dense : trame médiévale dense</li> <li>• Le bâti occupe en général toute la parcelle, à l'exception de courettes ou de jardins e fond de parcelle.</li> <li>• Hauteur R+1 ou R+2</li> </ul>
<b>Densités actuelles</b>	60 logements / hectares
<b>Voirie et espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseau de voirie ancien, ruelles étroites dans l'emprise des anciens remparts.</li> <li>• Réseau de places et placettes – place de la mairie, place Châteauneuf, place Clément 5, souvent réservées au stationnement. Des aménagements récents (place de la Mairie) ont permis de créer des espaces publics conviviaux.</li> <li>• Le secteur, très dense, est assez minéral, effet compensé par la présence de platanes sur les places et placettes.</li> </ul>
<b>Accessibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre de stationnement concentrée sur les places et sur l'aire de stationnement aménagée cours de la Pousterle offrant environ 150 places.</li> <li>• Une offre limitée au sein de l'espace dense : stationnement le long des voies qui rend difficile la circulation des piétons.</li> <li>• Absence de trottoirs ou trottoirs étroits dans les rues étroites.</li> <li>• Absence de cheminements doux.</li> </ul>
<b>Commerces, services, équipements</b>	Pieds d'immeubles commerciaux. Des axes commerçants proposant services de proximité et de restauration : boulevard national, rue de la liberté
<b>Réseaux</b>	Le secteur est relié au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif.
<b>Potentiel foncier net</b>	<p>Ce secteur dense présente peu d'opportunités de densification. Néanmoins, de par son positionnement stratégique en cœur de village et les densités fortes observées, les opportunités de développement urbain pourront être mobilisées. Ainsi, en fonction des densités existantes, il est envisageable de produire de 50 à 60 logements par hectares dans le secteur, dans un objectif de maintien de la morphologie urbaine.</p> <p>Selon les densités appliquées, de 2 à 3 logements pourraient être construits sur du potentiel foncier en dents creuses ou en division parcellaire dans le centre ancien.</p> <p>Néanmoins, un nombre significatif de logements anciens du centre-ville sont vacants, présentant un potentiel de renouvellement de ce parc grâce à des actions de réhabilitation.</p>

Tableau 1: Tableau récapitulatif des caractéristiques urbaines du centre ancien, source : PLU de Roquemaure, 2016

## 2. Patrimoine et Monuments Historiques

La ville ancienne offre une atmosphère moyenâgeuse avec une richesse patrimoniale et architecturale certaine. Roquemaure possède cinq monuments protégés au titre de Monuments Historiques : La tour ronde, la tour carrée, la collégiale, l'hôtel de Ville et la maison du cardinal Bertrand (cf. photos 4, 5 et 6 page 10).

### ➤ Carte géo référencement des monuments avec photos

Le centre ancien dispose également d'un patrimoine architectural, urbain et paysager non protégé qui pourrait inciter à la démarche de création d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager) ou encore de manière plus ciblée au centre-ville, d'un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur). Je ne conseille pas la création d'une AVAP (anciennement ZPPAUP). Ces éléments patrimoniaux sont pour le moment listés dans le Périmètre de Protection modifié de la Commune de Roquemaure (PPM)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Périmètre de protection modifié de la Commune de Roquemaure, Robert BOURRIER – Conseiller en urbanisme, patrimoine et paysage. Mas d'Arnaud, 34230 Aumelas, Août 2012





Photo 4: Maison du Cardinal Bertrand, notée (1) sur la carte 5



Photo 6: Hôtel de ville, noté (2) sur la carte 5



Photo 5: Collégiale Saint Jean-Baptiste, notée (3) sur la carte 5

### 3. Délimitation de l'aire d'action

La mission de diagnostic du centre ancien repose principalement sur la qualification de la situation générale de ses logements. Un diagnostic approfondi sur un périmètre très important en termes de superficie nécessite d'établir une méthodologie de travail à une échelle plus réduite afin qu'elle soit réutilisée pour étendre le périmètre à l'ensemble du centre ancien.

Le périmètre d'étude retenu est celui du bâti à l'intérieur des anciennes fortifications, constituant le cœur du centre historique. En effet par son ancienneté, il est représentatif et regroupe les problématiques pouvant être rencontrées sur l'ensemble du centre ancien.

#### ➤ Carte périmètre d'action



Carte 6: Délimitation du périmètre d'action de l'étude

## C. Caractéristiques du parc immobilier du centre ancien.

A l'échelle de la commune, le taux de logements vacants est l'un des plus forts du bassin de vie d'Avignon. Notons que les résidences secondaires étant anecdotiques sur Roquemaure et quasi-absentes du centre-ville, nous nous concentrerons par la suite sur les résidences principales et vacantes.

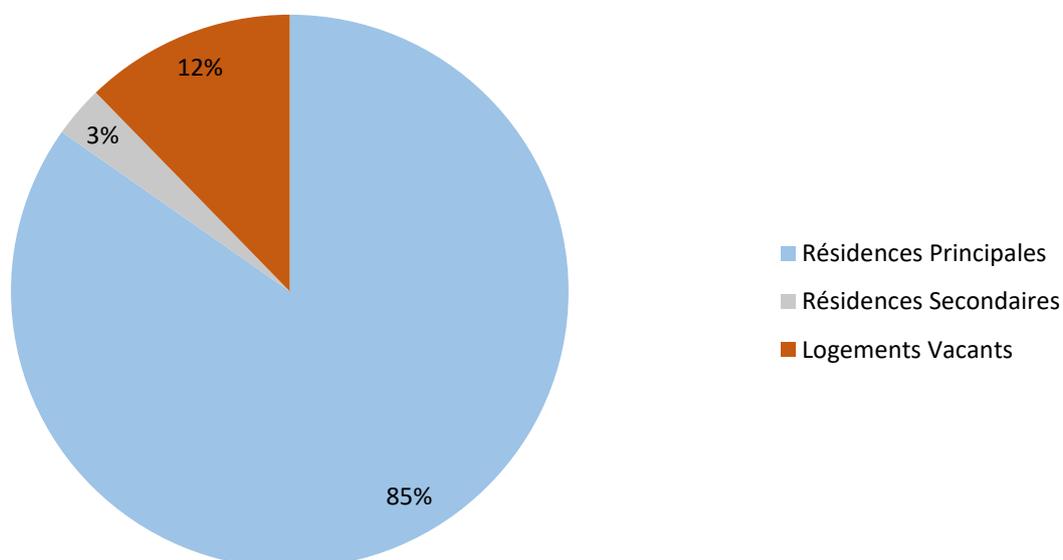


Diagramme 1: Composition du parc de logements en 2013, source : réalisé à partir des données Filocom 2013 (PPPI et COPROS)

Au cours des sous parties suivantes les données traitées sont toutes à l'échelle du centre-ville et non pas de la commune. Ceci afin d'analyser le plus finement possible la situation du périmètre d'étude.

### 1. Informations générales

Le périmètre d'étude que nous appellerons « centre-ville » compte 434 parcelles, dont 61 recensées non bâties. Il s'avère, après une étude de terrain, que certaines parcelles indiquées « non bâties » abritent en réalité un bâtiment (Cf. Tableau 1). C'est le cas pour 22 d'entre elles listées dans l'annexe n° 4.

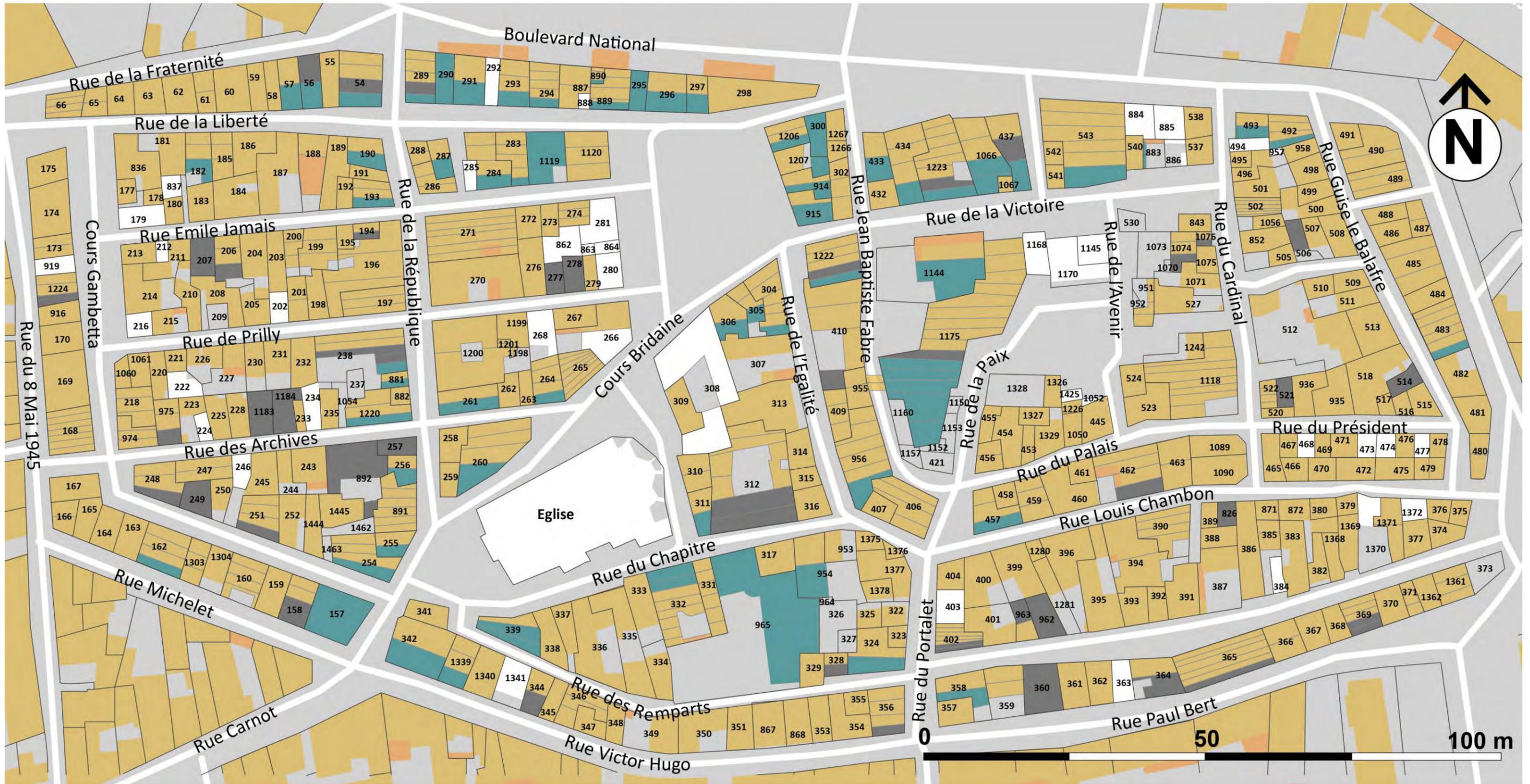
	Nombre Parcelles	Parcelles bâties	Parcelles Non bâties
Recensé	434	373	61
Terrain	-	395	39

Tableau 2: Etat des lieux parcellaires du périmètre d'étude, source : DGFIP, 2015 et données de terrain, Juin, Juillet, Aout 2016

Parmi ces parcelles bâties, sont recensés 576 logements comptant des habitations occupées et vacantes. On compte également 73 commerces, 32 garages et 21 locaux divers (Office du Tourisme, Mairie, CCAS, ...)

#### ➤ Carte utilisation du bâti en centre ancien de Roquemaure

# Les utilisations du bâti en centre ancien de Roquemaure



- |   |                          |   |                                      |
|---|--------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Catégorie B<br>Garage    |  | Catégorie 5 à 8<br>Logements         |
|  | Catégorie 01<br>Commerce |  | Equipements divers<br>ou indéterminé |

Carte 7: Utilisation du bâti en centre ancien de Roquemaure

Si l'on prend en compte les 22 parcelles observées comme bâties sur le terrain, en supposant que chaque parcelle contient au moins 1 logement, on obtient le chiffre hypothétique de 598 logements en centre-ville (Cf. *Tableau 2*), de même pour les commerces, alors que 73 locaux commerciaux sont recensés dans les fichiers de la mairie, seulement 62 ont été observés sur le terrain, incluant les commerces vacants.

Nombre (vacants + occupés)	Logements	Commerces	Garages	Locaux divers
Recensé	576	73	32	21
Terrain	> 598	62		

Tableau 3: Etat des lieux du type de bâtiments présents sur le périmètre d'étude, source : terrain, Juin-Aout 2016

Cela peut s'expliquer par la transformation de commerces en logements et l'oubli du déclassement cadastral par exemple.

Ainsi, en prenant comme moyenne 2.3 personnes par ménages, et en ne considérant que les logements indiqués comme occupés, le périmètre d'étude englobe un peu plus de 950 personnes.

La suite de l'étude se concentre sur les logements non occupés, ou vacants, qui ont sur le centre-ville un poids économique et sociétal car participent fortement à la paupérisation du centre-ville.

## 2. Première approche de la vacance

### a. Eléments statistiques

De plus en plus de résidences deviennent vacantes depuis 1999. Ce qui laisse apparaître de plus en plus des volets condamnés ou murés principalement au sein du centre-ville (cf. *Photo 7*)

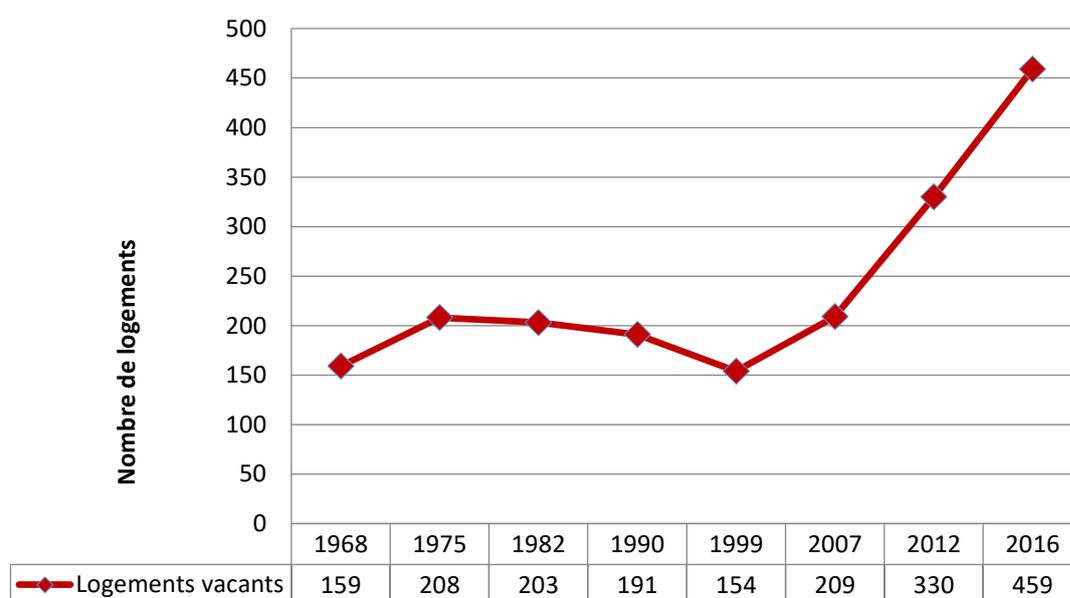


Diagramme 2: Evolution des logements vacants sur la commune de Roquemaure, source : données Filocom



Photo 7: Logement vacant dans le centre de Roquemaure, parcelle AH386

Le centre-ville est particulièrement touché par le phénomène de vacance. En différenciant les bâtiments vacants et les logements occupés on obtient les parts illustrées dans les tableau 3 et 4.

	Logements		Commerces		Garages	
	Occupés	Vacants	Occupés	Vacants	Occupés	Vacants
Recensé	407	169	71	2	30	2
Terrain	429		41	18		

Tableau 4: Etat des lieux des bâtiments vacants dans le centre ancien

	Nombre	Pourcentage
Logements occupés	407	70%
Logements vacants	169	30%
TOTAL	576	100%

Tableau 5: Part de logements occupés et vacants en centre ancien

En se basant sur l'étude de terrain, plus précise que les recensements, près d'un tiers des logements et plus de 40 % des commerces sont vacants. Ce qui représente 29% du parc immobilier du centre ancien. Notons que l'étude de ces chiffres sera bien plus développée dans la *partie III.B*.

## b. Définitions et différenciation des types de vacance

Cependant, tous les cas de vacance ne peuvent être traités de la même manière. C'est pour cela que nous différencierons deux types de vacance dans la suite de ce dossier : la vacance frictionnelle et la vacance structurelle.

### Typologie des situations de vacance

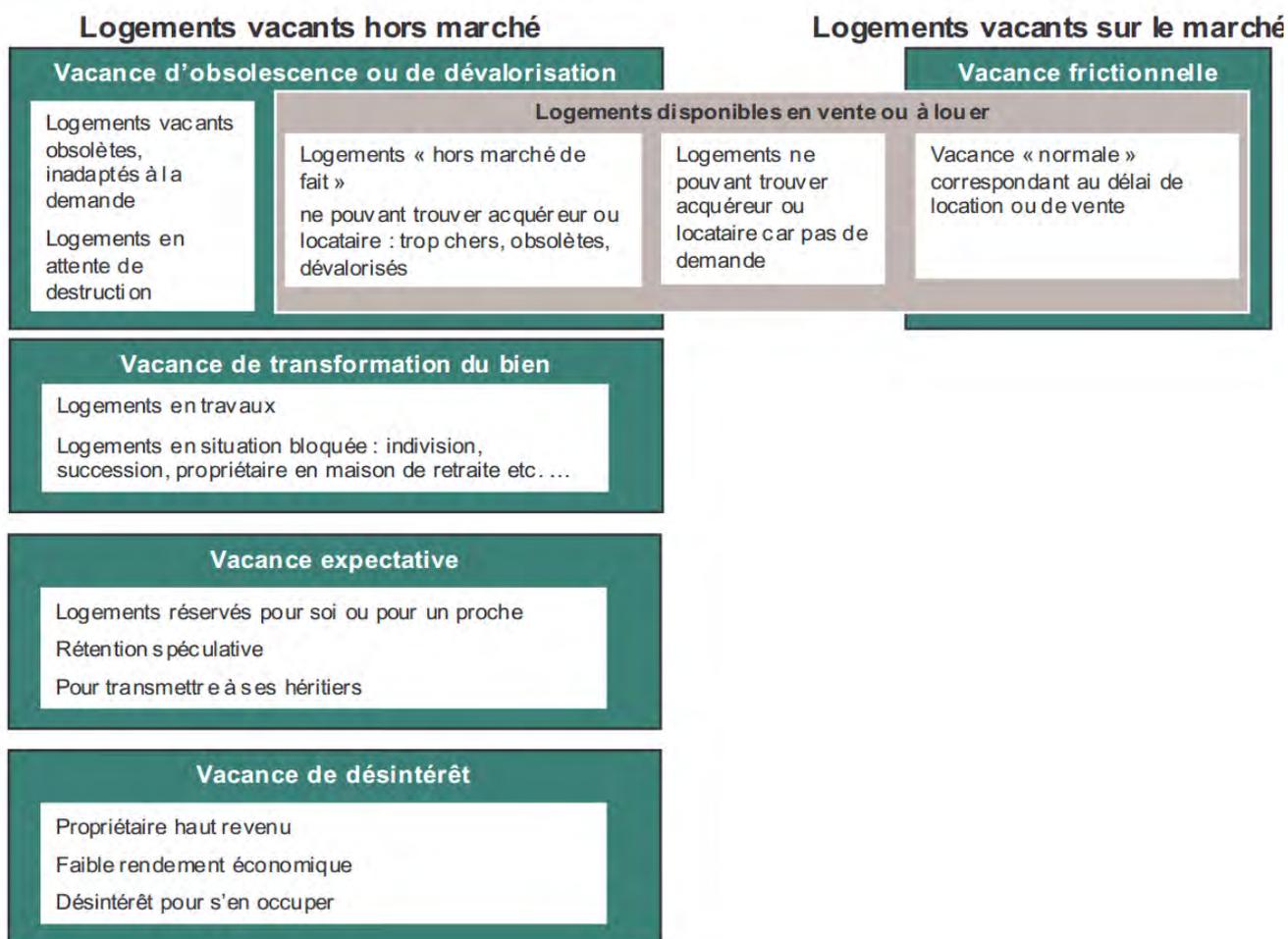


Schéma 1: Typologie des situations de vacance. Source : Alexandre DJIRIKIAN, *Les logements privés vacants en France, Enjeux opérationnels d'une remise sur le marché*, Juin 2007

En effet, afin de fluidifier les parcours résidentiels ainsi que l’entretien du parc de logement, un minimum de vacance est nécessaire : la **vacance frictionnelle**. Cette vacance frictionnelle correspond au temps « normal » nécessaire pour la relocation ou la revente d’un logement.

C’est pourquoi, même s’il est vrai que ce délai dépend des exigences des bailleurs et des vendeurs, cette vacance ne descend pas en dessous d’un certain seuil, quand bien même la demande serait forte.

**Nous fixerons le seuil de la vacance frictionnelle à 3 ans.** Si un logement est vacant depuis plus de trois ans alors il entrera dans la catégorie de la **vacance structurelle**.

La vacance structurelle concerne les logements proposés à la location ou à la vente mais « hors marché » car inadaptés à la demande : logements inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers défavorisés stigmatisés. Elle concerne également des logements qui ne sont plus proposés à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d’attente : réservation de logements pour soi ou un proche, indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, rétention spéculative ou pour transmettre à ses héritiers. La vacance structurelle comprend également la disparition anticipée d’un logement avant sa destruction.

Ainsi, en différenciant ces deux types de vacance, on obtient les chiffres suivants :

	Vacance frictionnelle (inférieur ou égal à 3 ans)	Vacance structurelle (supérieur à 3 ans)	Vacance TOTAL
Nombre de logements	115	54	169
Pourcentage	68%	32%	100%
	20 % du parc immobilier du centre-ville	9% du parc immobilier du centre-ville	

Tableau 6: Vacance frictionnelle et structurelle du parc de logements vacants du centre-ville de *Roquemaure*

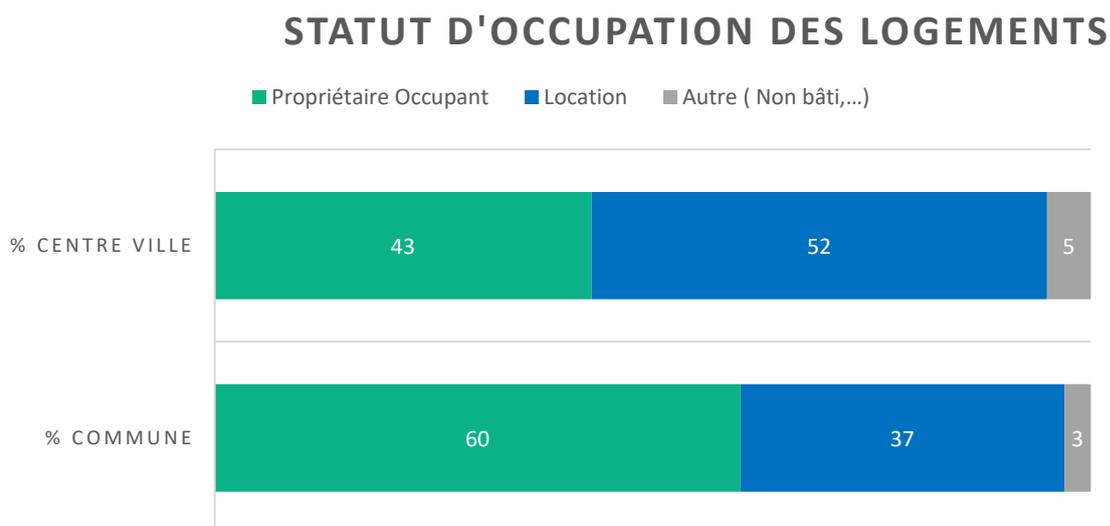
D’une manière générale, il est admis qu’un taux de vacance frictionnelle « raisonnable » se situe autour de 5 à 6 %. <sup>3</sup>Ici, le taux est bien supérieur à ce seuil, ce qui peut signifier, entre autres, une surabondance de l’offre vis-à-vis de la demande dans le centre ancien de Roquemaure. C’est un marché « détendu ». D’où l’importance d’étudier l’état de des bâtiments en roulement (*Cf. Partie III.B.*). Car ce fort taux de vacance frictionnelle peut également provenir de la dégradation du parc de logement.

<sup>3</sup> Alexandre DJIRIKIAN, *Les logements privés vacants en France, Enjeux opérationnels d’une remise sur le marché, Juin 2007 et PLU de Roquemaure*

### 3. Etude des résidences principales occupées

#### a. Statuts d'occupation

Un peu moins des deux tiers des logements sur Roquemaure sont occupés par leur propriétaire. Mais il faut savoir que la plupart de ces logements sont situés à la périphérie de la ville, cette part est moins importante en centre-ville : moins de la moitié des occupants sont propriétaires de leur logement.



Graphique 1: Comparaison des statuts d'occupation de la commune entière et du centre-ville

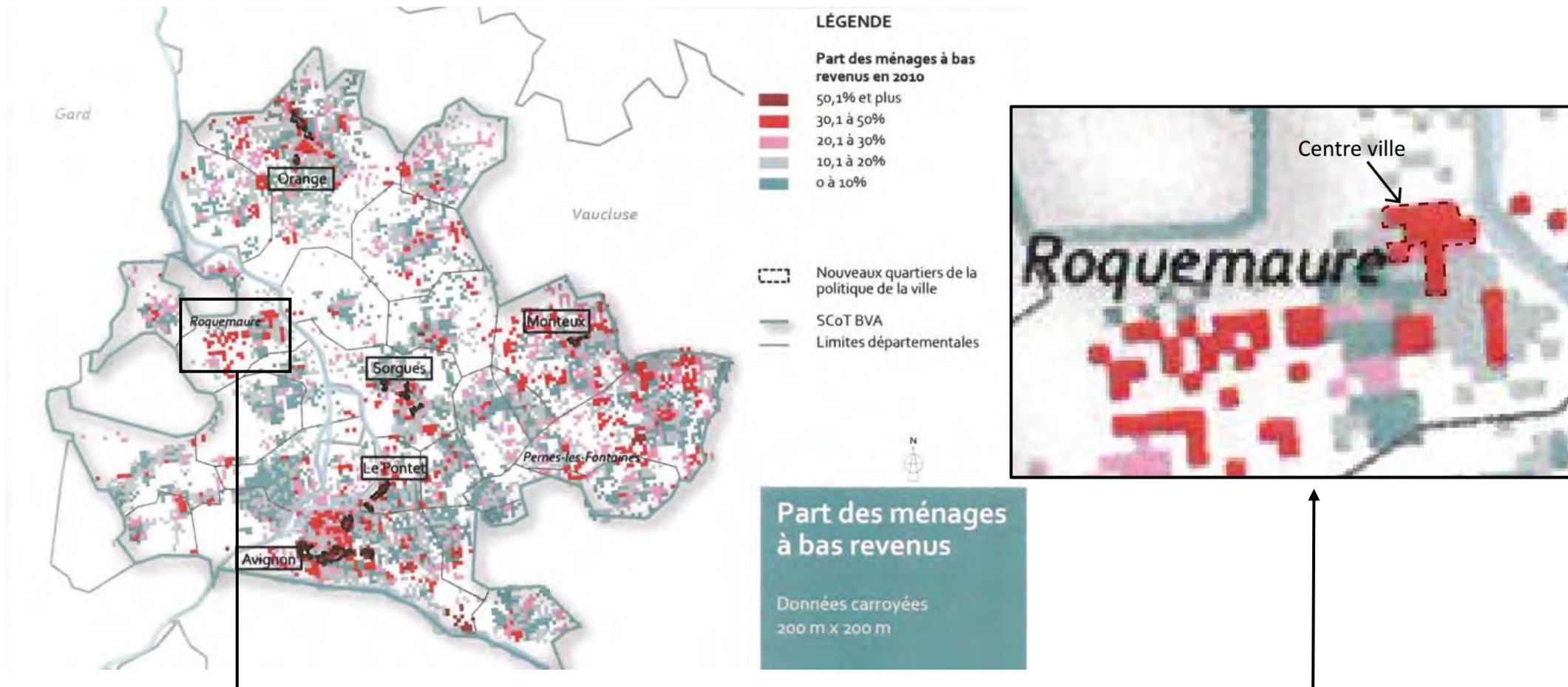
#### ➤ Carte statut d'occupation des logements dans le centre ancien de Roquemaure

Cette différence est en partie due au fait qu'aujourd'hui le parc privé des quartiers anciens représente une des dernières opportunités de se loger à Roquemaure pour les ménages précaires n'ayant pas accès au logement social. On assiste à un phénomène de mitage urbain avec une désertification du centre-ville par les classes moyennes et supérieures de Roquemaure.

Ce phénomène de fuite des revenus les plus élevés est illustré sur la carte 7.

Le centre-ville de Roquemaure est presque exclusivement constitué des ménages aux revenus les plus bas. Les ménages plus aisés fuient vers la périphérie de la ville.

Le parc privé des quartiers anciens joue en réalité un rôle de « parc social » pour des ménages locataires du parc privé et des ménages défavorisés. Les logements du centre ancien constituent un marché attractif pour les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

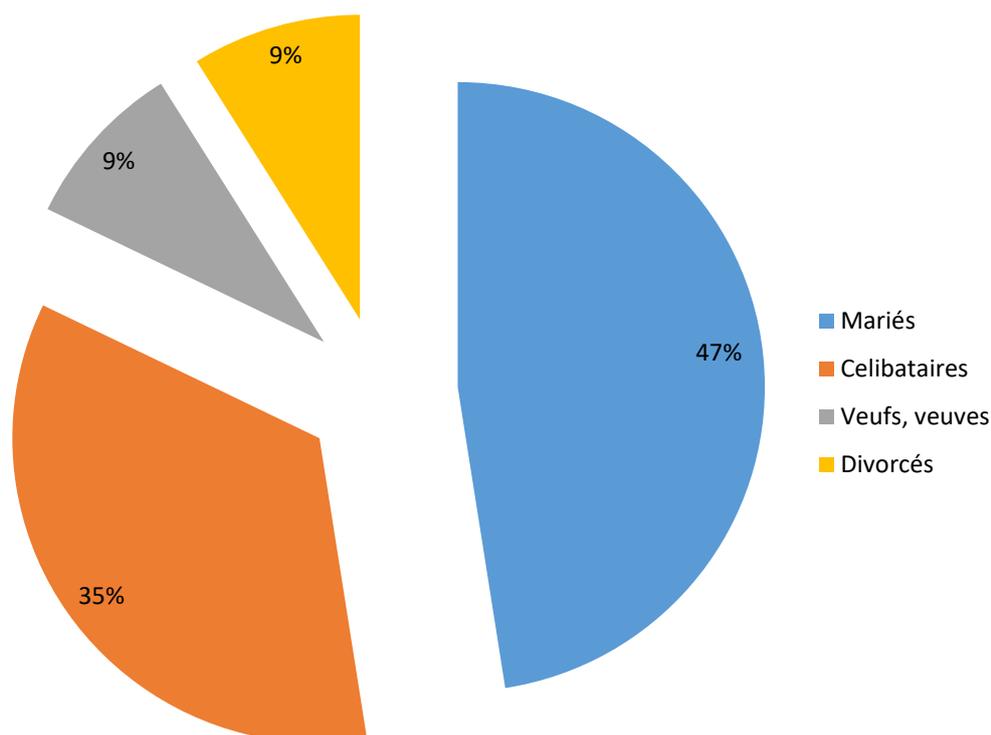


Carte 8: Part des ménages à bas revenus, source : données carroyées de l'INSEE, 2010



## b. Type de logements

Il s'agit à présent de cerner quel type de logement prédomine en centre-ville et pour quelle population. En effet, avec le phénomène de desserrement des ménages : départ des jeunes, l'augmentation des divorces et le vieillissement de la population, aujourd'hui la taille des ménages diminue fortement (cf. *Diagramme 4*).



*Diagramme 3: Etat matrimonial des habitants de Roquemaure, source : INSEE 2011*

Ce qui n'est pas sans incidence sur le parc immobilier de la ville. En effet, 64% de l'ensemble des ménages fiscaux en 2011 était composé de 1 ou 2 personnes sur Roquemaure.

Et entre 2007 et 2011 63% des nouveaux ménages arrivant sur la commune étaient composés de 1 ou 2 personnes<sup>4</sup> (respectivement 36% et 27%). Cette diminution de la taille des ménages influe directement sur la demande du parc immobilier de la commune. En 2015, les types de biens les plus recherchés à Roquemaure étaient les T1 et T2, d'une surface entre 25 et 50 m<sup>2</sup> (T1) et 75 et 100 m<sup>2</sup> (T2).<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Source : PPPI, 2011

<sup>5</sup> Source : IMONOVA, Roquemaure, 2016

Or à Roquemaure, ce type de bien ne concerne que 13% des résidences du parc immobilier (cf. Diagramme 5).

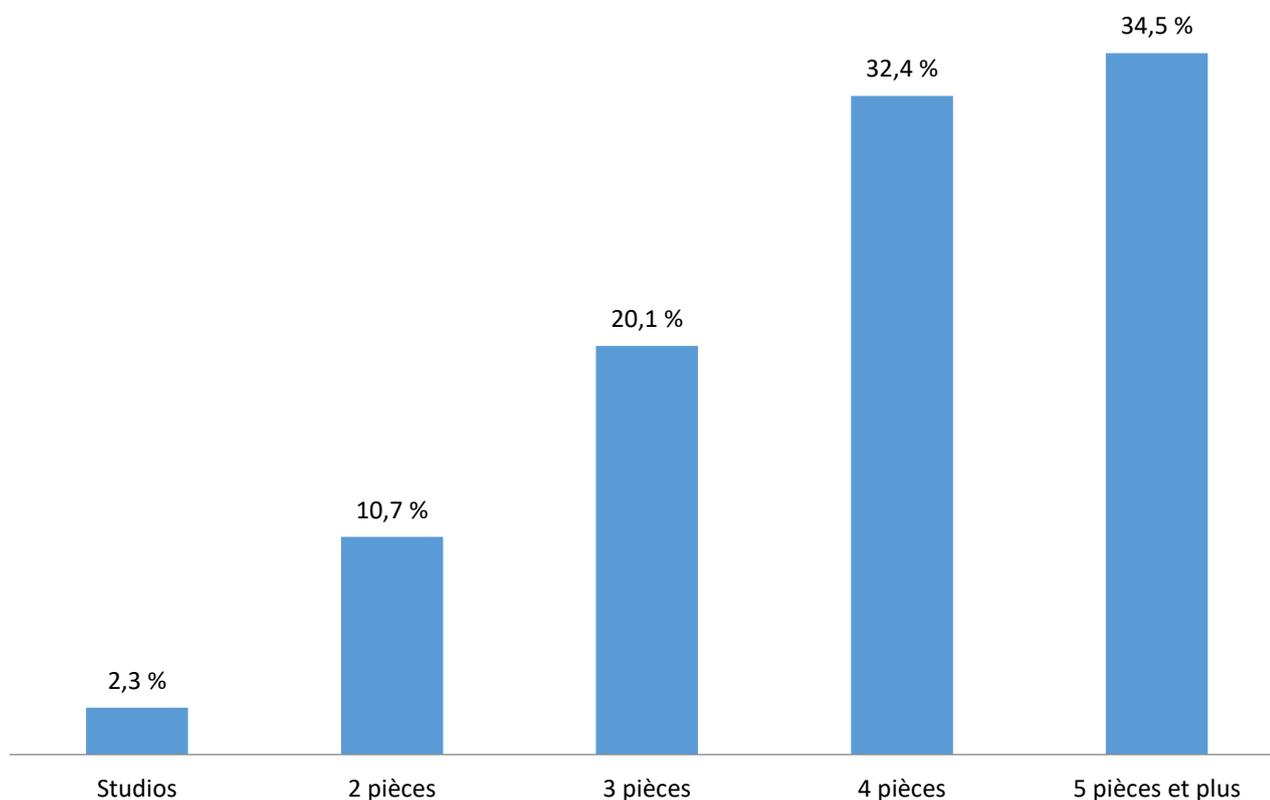
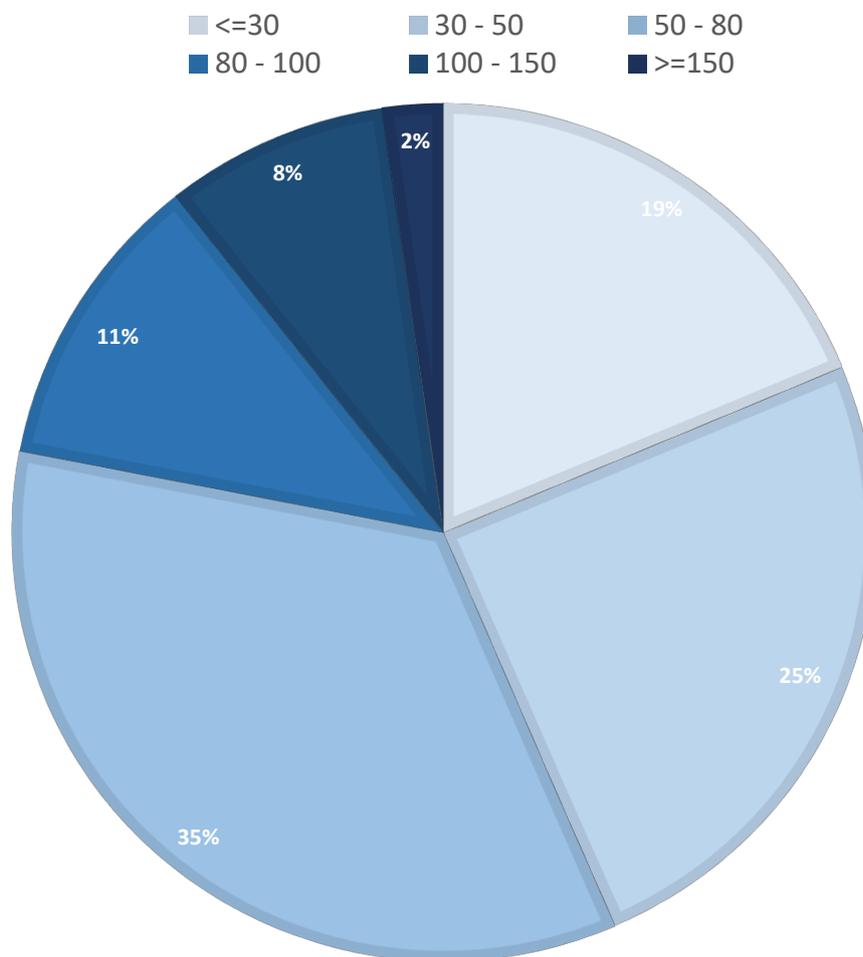


Diagramme 4: Type de résidences à Roquemaure

Cependant, à la vue des critères en m<sup>2</sup>, les T3 répertoriés dans les fichiers de l'INSEE et correspondants au graphique ci-dessus, ont une superficie qui correspond plus ou moins au T2 indiqué dans les statistiques précédentes des agents immobiliers. On peut alors dire que les logements les plus demandés, entre 25 et 100 m<sup>2</sup>, concernent au plus, 25% des résidences de la commune.

### c. Surface des logements

Comme dans la majorité des centres anciens, les logements de Roquemaure sont majoritairement de petite taille : 19% sont en dessous de 30 m<sup>2</sup>. Ce fort pourcentage découle d'un phénomène de sur-division des logements, ce qui participe fortement à la paupérisation du centre ancien de Roquemaure.

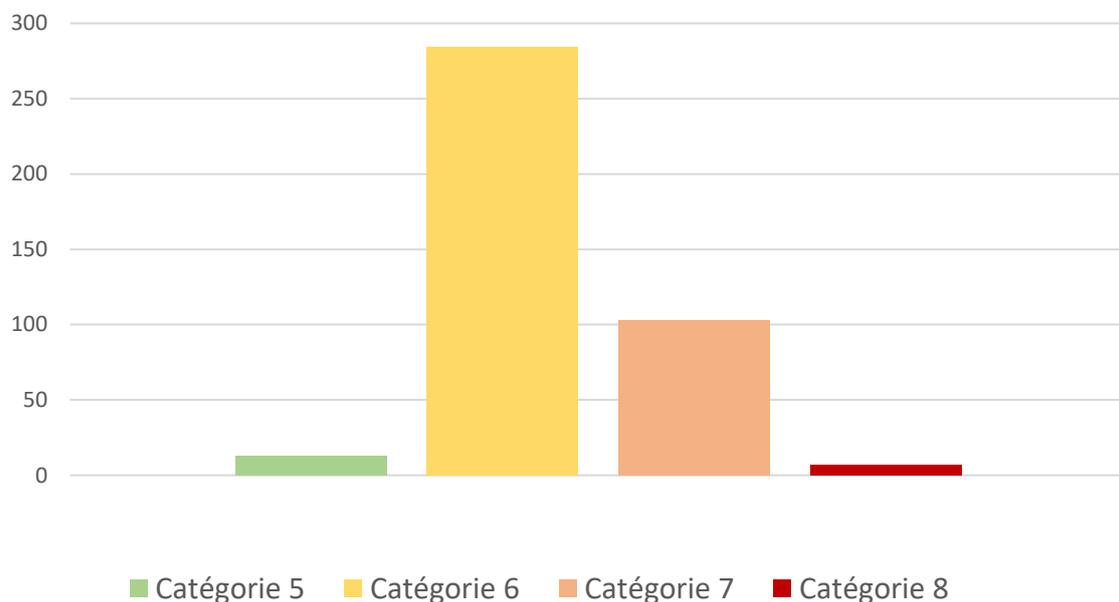


Graphique 2: Surfaces des logements en centre ancien de Roquemaure

#### ➤ Carte gradient des surfaces des logements en centre ancien de Roquemaure



#### d. Catégories cadastrales



Graphique 3: Les catégories cadastrales des logements dans le centre ancien de Roquemaure

Les catégories cadastrales traduisent l'état du bâti. La grille d'attribution de ces catégories cadastrales est en annexe n°2.

Les logements de **catégorie 5**, qui représentent les logements en meilleur état du centre de Roquemaure, ne sont présents qu'à hauteur de **4%**. **69%** des logements du périmètre d'étude sont de **catégorie 6**, c'est-à-dire avec un confort ordinaire. Ce qui signifie que 27% du parc immobilier du centre ancien, soit plus du quart de celui-ci possède des catégories cadastrales de 7 ou 8, c'est-à-dire, possèdent un confort « mauvais » ou « critique » (respectivement, 25% et 2%). Ce qui, finalement, correspond aux estimations du PPPI, vue dans la partie I.A., qui estimait de même qu'un quart des logements du centre ancien étaient potentiellement indignes.

## D. Enjeux et démarches de l'étude

- Etat critique du parc privé dans le centre ancien avec des situations de mal logement, de risques sanitaires et de patrimoine à l'abandon ;
- Problèmes sociaux de certaines populations dans le centre ancien.
- Mauvaise image des quartiers d'habitat social en partie due à l'état de dégradation d'une partie du parc ;
- Fuite de la population aisée vers la périphérie de la ville
- Dégradation du bâti, fermeture de commerces, paupérisation de la population : autant de problématiques qui se posent à de nombreux centres-bourgs.

L'enjeu est donc de rendre le territoire de Roquemaure attractif en résolvant ces difficultés et en faisant évoluer son offre de logements et de services. La ville, entrant dans la communauté d'agglomération du grand Avignon en janvier 2017 doit également constituer une réflexion sur un projet économique et de territoire à une échelle plus large, en intégrant tous les projets du territoire représentant des perspectives à venir. C'est-à-dire en anticipant et intégrant le Scot du bassin de vie d'Avignon dans les démarches ou projets à venir.

La démarche de diagnostic du centre-ancien a pour but la mise en place d'une base de données géoréférencées destinée à :

- Qualifier la « criticité » de la situation ;
- Identifier les cas les plus critiques ;
- Proposer des outils opérationnels, financiers à mobiliser et des outils d'accompagnements (acteurs mobilisables, procédures à mettre en place, ...).

Les chiffres obtenus à travers cette étude sont uniquement ceux obtenus à partir des données certifiées. C'est-à-dire les données en retirant les données listées dans l'annexe n°2 qui répertorie les incohérences de terrain ou dues au croisement des données.

## II. Méthodologie appliquée

### A. Création d'une base de données géoréférencée

#### 1. Pourquoi une base de données (BDD) ?

Le choix de la construction d'une base de données repose sur un besoin de compiler toutes les données attribuées à une entité.

L'intérêt de créer une base de données est aussi de pouvoir transmettre un document de travail qui puisse perdurer dans le temps en étant mis à jour régulièrement pour être toujours au plus proche de la réalité.

C'est un **support de travail réactualisable** qui permet à son possesseur d'être en capacité de construire un suivi à la parcelle en montrant les changements de propriétaire, d'occupation et aussi de condition d'habitabilité dans le cas où il y a une situation d'indécence, d'insalubrité voire de péril constaté par l'organisme compétent.

**C'est également un moyen de produire des éléments visuels pour objectiver la situation.** La simplicité de la forme d'une BDD lui permet de pouvoir être utilisée avec différents outils. Il est possible d'en extraire des tableaux de chiffres comparables, et de l'utiliser avec un logiciel de Système d'Information Géographique (SIG) pour en produire des analyses spatiales.

#### 2. Exemples de la base de données (BDD)

Dans cette partie, seront présentés quelques exemples d'application de la base de données. Ceci dans le but d'avoir une idée de l'interprétation des différents indicateurs ainsi que le croisement de ceux-ci. La légende de cette base de données et donnée pages 49, 50 et 51, partie II.B.

De manière générale, cette base de données comprend deux parties :

- l'une concerne les informations liées à l'immeuble, telles que la localisation, la taille, la valeur patrimoniale et les cônes de vue ;
- l'autre concerne davantage les caractéristiques du ou des logements que l'immeuble contient avec le nombre, le statut d'occupation, les données des impôts, les données sur les désordres

Photo 8: Parcelle AH 186



Eléments de localisation								Renseignements sur le bâtiment		
SIG	Référence de la parcelle							Informations bâtiment		
CLE SIG	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Superficie du/des logement(s) (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Type de bâtiment	Nature du bâtiment
30 221 AH 186	Rue de la Liberté	27	AH	186	5	104	172	1	Maison	Habitation

↑  
Clef d'identification de l'objet pour le SIG

↑  
La bâtisse est en bon état et fait partie des 3% des constructions les plus confortables de Roquemaure

Informations liées au PPM		Cône de vue	MH	Propriétaire			Vacance		Conventionnements	
Caractère patrimonial historique	Caractère patrimonial	Covisibilité avec MH	Monument historique inscrit	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Début vacance	Vacance lourde	Etat	ANAH
-	-	-	-	Physique	Felix Céline et Mangot Laurent	PO	-	-	-	-

Le bâtiment ne représente aucun intérêt patrimonial.

La maison est actuellement occupée par son propriétaire

Investigation sur le terrain						Insalubrité indécence				
Commerces vacants	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	ARS Insalubrité	Date de la plainte ARS	Insalubrité irréremédiable ARS	CAF indécence	Date de la plainte CAF
-	0	0	P	B	Vestige d'une ancienne fenêtre	-	-	-	-	-

↑  
Lors de l'investigation sur le terrain, rien de suspect n'a été constaté. L'intérieur du bâtiment semble sain.

↑  
Les critères architecturaux décrits dans l'article 11 sont respectés et la façade est en très bon état.

↑  
Aucun problème n'a été détecté

Photo 9: Parcelle AH 1267



Eléments de localisation

SIG	Référence de la parcelle							Informations bâtiment		
	CLE SIG	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Superficie du/des logement(s) (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Type de bâtiment
30 221 AH 1267	Rue de la Liberté	1	AH	1267	7	33	56	1	Maison	Habitation

Clef d'identification de l'objet pour le SIG

La bâtisse est en bon état mais est pourtant classée parmi les 18% des constructions très médiocres de Roquemaure

Investigation sur le terrain						Insalubrité indécence				
Commerce vacant	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	ARS Insalubrité	Date de la plainte ARS	Insalubrité irremédiable ARS	CAF indécence	Date de la plainte CAF
-	0	0	Pierre	B	-	-	-	-	-	-

Les critères architecturaux décrits dans l'article 11 sont respectés et la façade est en bon état.

Aucun problème n'a été détecté

Informations liées au PPM		Cône de vue	MH	Propriétaire			Vacance		Conventionnements	
Caractère patrimonial historique	Caractère patrimonial	Covisibilité avec MH	Monument historique inscrit	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Début vacance	Vacance lourde	Etat	ANAH
-	-	HV	-	Physique	Gerardin Laeticia	L	-	-	-	-

Le bâtiment est compris dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques de l'Hôtel de Ville (HV)

La maison est actuellement en location

Les catégories cadastrales ont été établies entre 1970 et 1974. Le risque est donc que les améliorations des bâtiments postérieures à cette période n'aient pas toujours fait l'objet de déclaration à la DGI. Les actualisations sont donc réalisées par les services fiscaux notamment à partir des permis de construire et des mutations immobilières.

Dans le cas présent, la catégorie cadastrale de l'immeuble n'est pas cohérente avec les données récoltées sur le terrain. Aucuns travaux de rénovation de façade, ou autre n'est indiqué dans les données de la mairie. La façade peut très bien avoir été rénovée mais l'intérieur est resté dans un état médiocre. Les rénovations de façades sont souvent perçues comme des « cache-misères » si elles ne sont pas accompagnées d'une rénovation à l'intérieur du bâtiment.

Photo 10: Parcelle AH 522



SIG	Référence de la parcelle						Informations bâtiment			
	CLE SIG	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie de la parcelle	Superficie du/des logement(s)	Nombre de logements	Type de bâtiment
30 221 AH 522	Rue du Cardinal	2	AH	522	7	35	40	3	Appartements	Habitation
							20			
							20			

↑  
Clef d'identification de l'objet pour le SIG

↑  
La catégorie cadastrale indique un logement médiocre qui pourrait être plutôt classé en catégorie 8 à la vue de son état intérieur et extérieur, conformément par l'étude de terrain

Investigation sur le terrain						Insalubrité indécence				
Commerce vacant	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	ARS	Date de la plainte ARS	Insalubrité irrémédiable ARS	CAF indécence	Date de la plainte CAF
-	3	O	L	M	Malgré une interdiction de résider dans l'immeuble, celui-ci semble habité	X	06/03/2013	X	-	-

Le bâtiment ne représente aucun intérêt patrimonial

Après une plainte des locataires, l'ARS a jugé cet immeuble comme un cas d'insalubrité irrémédiable et interdit d'habiter le bâtiment le 14/02/2014.

Informations liées au PPM		Cône de vue	MH	Propriétaire			Vacance		Conventionnements	
Caractère patrimonial historique	Caractère patrimonial	Covisibilité avec MH	Monument historique inscrit	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Début vacance	Vacance lourde	Etat	ANAH
-	-	-	-	Physique	Laldji AbdelKader et Mohammed Mestora	V	2011	X	-	-
						V	2014	-		
						V	2015	-		

↑  
L'immeuble apparaît comme entièrement vacant d'après les fichiers de la mairie

↑  
Parmi les trois logements vacants il y a un cas de vacance structurelle, c'est-à-dire supérieur à 3 ans

Photo 12: Parcelle AH 1326



SIG	Référence de la parcelle							Informations bâtiment		
	CLE SIG	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie de la parcelle	Superficie du/des logement(s)	Nombre de logements	Type de bâtiment
30 221	Place Châteauneuf	1	AH	1326	6	38	60	1	Appartement	Habitation

↑  
Le bâtiment possède un confort « ordinaire »

Informations liées au PPM		Cône de vue	MH	Propriétaire			Vacance		Conventionnements	
Caractère patrimonial historique	Caractère patrimonial	Covisibilité avec MH	Monument historique inscrit	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Début vacance	Vacance lourde	Etat	ANAH
X	-	-	-	Physique	Nonnenmacher Steve	L	-	-	-	-

↑  
Présence de vestige d'une façade qui, suite à une démolition, nous permet d'imaginer ce qu'aurait pu être l'intérieur d'une maison du 13<sup>ème</sup> siècle (Robert BOURRIER)

↑  
Le logement est actuellement en location



Commerce vacant	Investigation sur le terrain					Insalubrité indécence				
	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	ARS Insalubrité	Date de la plainte ARS	Insalubrité irrémédiable ARS	CAF indécence	Date de la plainte CAF
-	2	N	L	B	Présence de vestiges sur la façade Nord	-	-	-	X	2015

Malgré son aspect patrimonial historique, la façade Est du logement ne respecte pas les critères de l'article 11. Elle est cependant bien entretenue.

Une plainte d'indécence a été déposée en 2015 par les locataires de ce logement. La CAF s'occupe du dossier d'indécence de ce logement.

C'est pourquoi ce logement s'est vu attribuer le degré de suspicion 2, signe d'un intérieur en mauvais état

Photo 11: Parcelle AH 1326, façade Nord

Photo 13: Parcelle AH 396, façade Sud



Photo 14: Parcelle AH 396, façade Nord



SIG	Référence de la parcelle							Informations bâtiment		
CLE SIG	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie de la parcelle	Superficie du/des logement(s)	Nombre de logements	Type de bâtiment	Nature du bâtiment
30 221 AH 396	Rue Louis Chambon	10	AH	396	6	230	72	1	Maison	Habitation

Le bâtiment possède un confort « ordinaire », qui, sur le terrain semble être un confort moindre à la vue de la façade Nord du bâtiment. C'est pourquoi le degré de suspicion indique une suspicion de mauvais état de l'intérieur du bâti.

Investigation sur le terrain						Insalubrité indécence				
Commerce vacant	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	ARS Insalubrité	Date de la plainte ARS	Insalubrité irréremédiable ARS	CAF indécence	Date de la plainte CAF
-	2	O (façade Nord) ; N (façade Sud)	L	M (façade Nord); P (façade Sud)	Suspicion de vacance	-	-	-	-	-

Malgré un bon respect des critères architecturaux de l'article 11 sur la façade Nord, l'entretien de celle-ci est mauvais. La façade Sud, quant à elle, ne respecte pas l'article 11 mais a un état passable.

Les volets de la façade Nord n'ayant jamais été aperçus ouverts, le logement ou une partie du logement est suspecté d'être vacant.

Informations liées au PPM		Cône de vue	MH	Propriétaire			Vacance		Conventionnements	
Caractère patrimonial historique	Caractère patrimonial	Covisibilité avec MH	Monument historique inscrit	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Début vacance	Vacance lourde	Etat	ANAH
-	-	-	-	Physique	Famille Bassi	PO	-	-	-	-

Le bâtiment ne représente aucun intérêt patrimonial

Photo 15: Parcelle AH 331



SIG	Référence de la parcelle						Informations bâtiment			
	CLE SIG	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie de la parcelle	Superficie du/des logement(s)	Nombre de logements	Type de bâtiment
30 221 AH 331	Rue du Chapitre	16	AH	331	6	92	30	6	Appartements	Habitation
							25			
							30			
							30			
							25			

Le bâtiment a un confort ordinaire d'après la catégorie cadastral, en adéquation avec l'analyse de terrain.

Investigation sur le terrain						Insalubrité indécence				
Commerce vacant	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	ARS Insalubrité	Date de la plainte ARS	Insalubrité irrémédiable ARS	CAF indécence	Date de la plainte CAF
-	1	N	L	P	-	-	-	-	-	-

Le bâtiment ne respecte pas les critères architecturaux de l'article 11, et cela malgré que celui-ci soit compris dans le périmètre de protection des trois monuments historiques.

L'entretien de la façade du bâtiment est tout juste passable.

Informations liées au PPM		Cône de vue	MH	Propriétaire			Vacance		Conventionnements	
Caractère patrimonial historique	Caractère patrimonial	Covisibilité avec MH	Monument historique inscrit	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Début vacance	Vacance lourde	Etat	ANAH
X	-	C ; HV ; MC	-	Morale	World NK	V	2005	X	-	-
						L				
						L				
						L				

Le logement est situé dans le périmètre de protection des trois monuments historiques du centre-ville. En plus de cela, celui-ci possède un caractère patrimonial historique.

Un logement du bâtiment est vacant depuis plus de trois ans. Le logement fait donc partie du taux de vacance structurelle de la commune

### **3. La méthodologie utilisée pour la construction de la BDD**

La méthodologie utilisée s'est déroulée en différentes étapes : la compilation des éléments existants, les relevés de terrain grâce aux investigations sur place et enfin le croisement de certaines de ces données.

#### **a. La compilation d'études et de données existantes**

Le premier travail fut de construire une grille en répertoriant les données du cadastre, c'est-à-dire les sections et numéros des parcelles du périmètre d'étude, ainsi que la superficie et l'adresse postale y faisant référence.

Cette grille construite, le travail qui a suivi se résumait à ajouter des colonnes pour chaque donnée recueillie et de remplir l'information correspondante à chaque ligne. Ces données proviennent des études déjà réalisées et des acteurs mobilisables suivants :

- Les données des logements indécents et insalubres proviennent du CCAS de Roquemaure, de la CAF, l'ARS et des courriers ou arrêtés préfectoraux concernant des cas d'indécence, d'insalubrité ou de péril.
- Les données des logements conventionnés proviennent de la DDTM du Gard
- Les données de protection paysagère ainsi que la liste des monuments classés ou inscrits protégés au titre des monuments historiques proviennent du PPM, rédigé par monsieur Bourrier
- A également été intégré des références du Plan de requalification du centre-ville rédigé par le bureau Némis en 2013
- Les informations parcellaires et les informations concernant le propriétaire ont été recueillies grâce au Siig et des fichiers de la mairie.
- La liste des monuments classés ou inscrits protégés au titre des monuments historiques
- Le SCoT et PLU en cours d'écriture m'ont également permis de compléter le dossier.

## **b. L'investigation sur le terrain**

Au vu de la difficulté d'obtenir certaines informations comme la liste des logements indécents, les données récoltées seront croisées avec une étude de terrain en s'arrêtant façade par façade.

L'objectif est de localiser les logements très détériorés, soupçonnés d'indécence et essayer de localiser des cas de péril.

En effet, la politique de logement du Gard ne fait pas de repérage actif du logement indécents, mais fonctionne par remontée de signalement de situations d'indécence. Ainsi ce premier repérage permettrait d'amorcer un signalement auprès des locataires et des propriétaires si besoin est.

Les données de terrain ajoutées sont des données **à l'échelle de la parcelle et non du logement.**

## i. Le degré de suspicion

Il est à noter que cette évaluation est réalisée en prenant en compte l'état global du parc qui est plutôt très dégradé. Ainsi, le degré minimum ne signifie pas que le bien ne présente aucun problème mais plutôt qu'il fait partie de l'ensemble qui en concentre le moins.

L'échelle de ce degré va de 0 à 3. Plus le degré est fort, plus le cas est critique (Cf. Schéma 2 et 3)

La limite de cette évaluation tient du fait qu'elle ne prend pas en compte l'intérieur du bâti. Elle est basée uniquement sur un ressenti depuis l'extérieur couplé avec les données préexistantes.

La limite consistant à s'arrêter aux façades a été fixée pour plusieurs raisons. Tout d'abord mon statut d'étudiante ne permet ni de pouvoir entrer chez les habitants sans leur accord, ni de pouvoir qualifier la situation d'indécence ou d'insalubrité d'un logement. Dans le cas où une situation est détectée, l'organisme compétent devra venir sur place pour refaire un diagnostic.

C'est pourquoi certains critères ont été mis en place afin de constituer une base de données répondant ou non à des critères de confort.

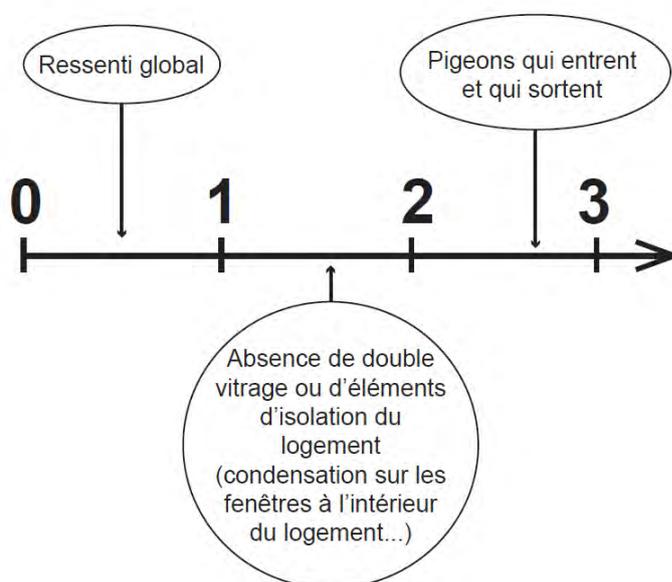
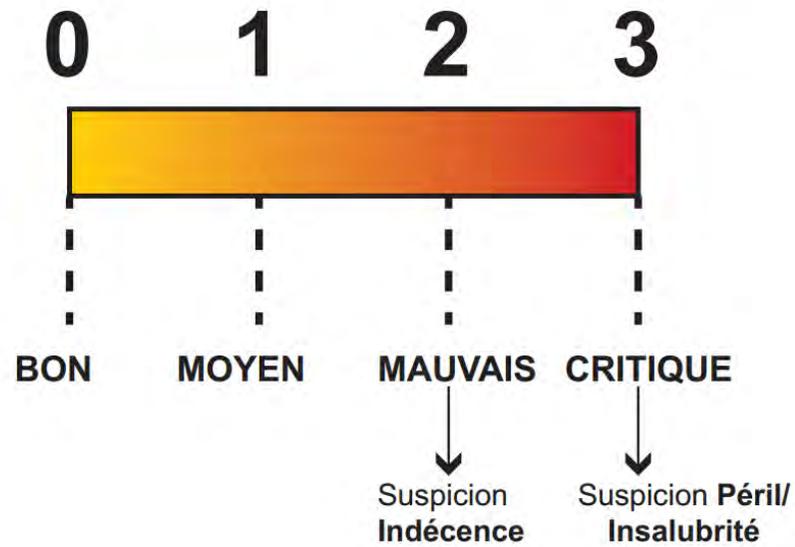


Schéma 2: Critères d'attributions du degré de suspicion



**BON**



Photo 19: Parcelle AH 230

**MOYEN**



Photo 18: Parcelle AH 220

**MAUVAIS**



Photo 17: Parcelle AH 232

**CRITIQUE**



Photo 16: Parcelle AH 278

## ii. Qualité paysagère

L'étude paysagère sera constituée de deux indicateurs : un indicateur « Etat de la façade » qui relate l'état physique de la façade sans tenir compte de son aspect paysager. Puis un second indicateur « Respect de l'article 11 du Code l'Urbanisme » qui ne tient uniquement compte des critères architecturaux de la façade et non de son état.

### ❖ Etude de l'état des façades

L'état des façades sera analysé pour chaque parcelle en prenant en compte toutes les façades visibles si celle-ci en possède plusieurs. L'annotation de cet indicateur sera constituée de trois stades (*Cf. légende de la base de données pages 49, 50 et 51, Partie II.B*) : B (si la façade est en bon état), P (si l'état de la façade est moyen ou passable) et M (si l'état est mauvais). Des exemples d'attribution de ces annotations sont présentés page 44 (*Cf. Schéma 4*).

### ❖ Etude du respect de l'article 11 du Code de l'urbanisme

Le choix a été fait de différencier l'état général de la façade et son respect ou non des normes paysagères présentées dans l'article 11 (*Cf. dessins de monsieur Bourrier page 45*). Ceci afin de préciser le type de rénovation que mériterait une façade. En effet, certains bâtiments en très bon état intérieurement et extérieurement ne sont pas aux normes de l'article 11. Grâce à des coûts très raisonnables il serait possible de facilement améliorer la qualité paysagère de ce type de bâtiment.

L'annotation de ce critère est booléenne : soit l'ensembles des critères sont respectés (O), soit ils ne le sont pas (N) (*Cf. pages 45, 46 et 47, Schémas 5, 6 et 7*)

## i. Remarques

Le travail de terrain consiste également à répertorier des informations manquantes aux fichiers de la Mairie comme les commerces vacants ou les anciens commerces transformés en logements. Egalement à relever tous les immeubles en rénovation, à vendre ou vendu, de façon à avoir une base de données la plus à jour possible.

## BON état



Photo 22: Parcelle AH 218, Façade en bon état

## Etat MOYEN



Photo 21: Parcelle AH 221, Façade dans un état moyen

## MAUVAIS état



Photo 20: Parcelle AH 1060, Façade en mauvais état

Schéma 4: Exemples d'attribution de l'indicateur de l'état de la façade

Normes prises en compte pour le respect de l'article 11, d'après les explications au sein du PPM de la commune

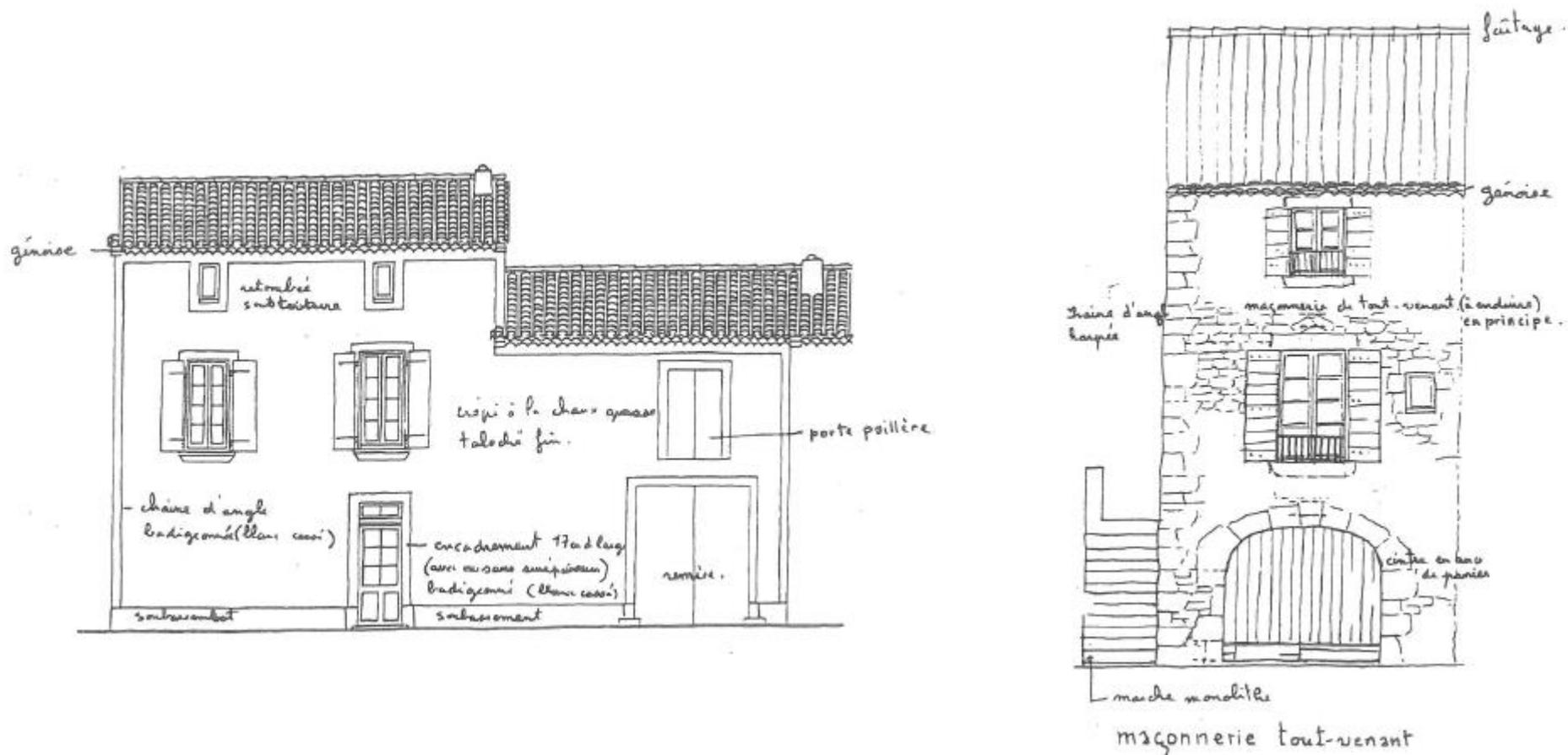


Schéma 5: Normes prises en compte pour le respect de l'article 11 du code de l'urbanisme

Exemple de façade présentant les critères paysagers présentés au sein de l'article 11 du Code de l'Urbanisme

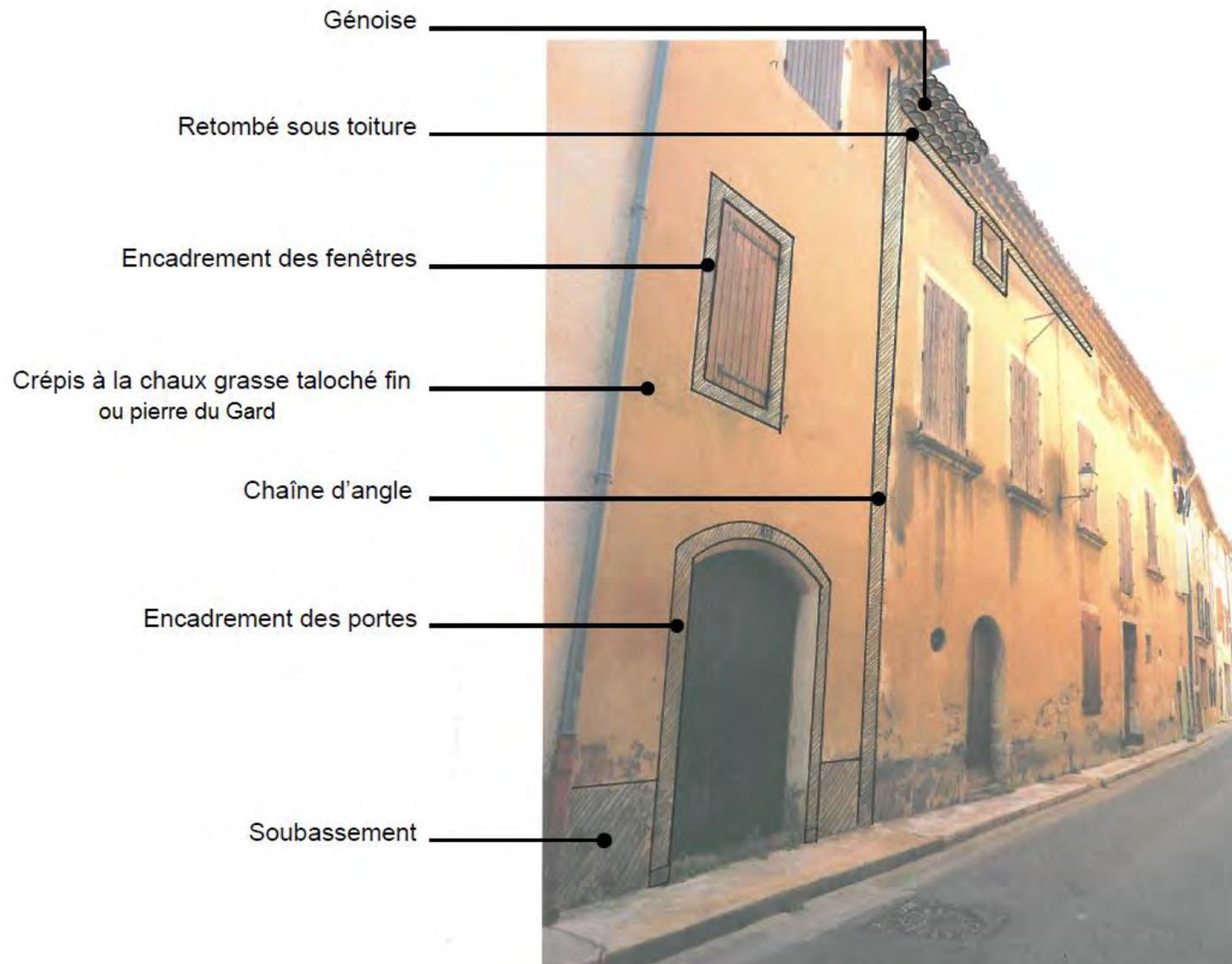


Schéma 6: Exemple de façade présentant les critères présentés au sein de l'article 11 du code de l'urbanisme

## RESPECT de l'article 11

## NON RESPECT de l'article 11



Photo 26: Parcelle AH 339, façade en pierre aux normes de l'article 11

Photo 25: Parcelle AH 396, façade en enduit lisse aux normes de l'article 11



Photo 24: Parcelle AH 223, façade ne respectant pas les normes de l'article 11

Photo 23: Parcelle AH 826, façade ne respectant pas les normes de l'article 11

Schéma 7: Exemples illustrés du respect et du non-respect de l'article 11 du code de l'urbanisme

## **B. Synthèse et légende de la base de données**

On obtient alors une base de données géoréférencées exploitable sous un logiciel de SIG. La totalité des indicateurs et des informations référencées sont listées et répertoriées dans la légende de la base de données pages 49, 50 et 51.

Intitulé dans le document numérique	Reference_Parcelle_Adresse		Reference_Parcelle_Numero		Reference_Parcelle_Section		reference_Parcelle_Numero_Parcelle		Reference_Parcelle_Categorie_Cadastrale		Reference_Parcelle_Superficie_m2		Information_batiment_Type		Information_batiment_Nature		PPM_Caractere_Patrimonial_Historique		Covisibilite_MH	
Catégorie	Référence de la parcelle						Informations bâtiment				Informations liées au PPM									
Information	Adresse	Numéro	Section	Numéro de Parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie m²	Type de bâtiment	Nature du bâtiment		Caractère patrimonial historique		Covisibilité avec MH								
Source	VisuDGFiP (Siig)		cadastre.gouv			VisuDGFiP	VisuDGFiP	VisuDGFiP	VisuDGFiP		Robert BOURRIER (PPM)									
Date	2015		2016			2015	2015	2015	2015		2012									
Description											L'immeuble a été considéré comme ayant un caractère patrimonial historique lors de l'étude du conseiller en urbanisme, patrimoine et paysage	L'immeuble a été considéré comme ayant une covisibilité importante avec les monuments historiques de la commune: la Collégiale ( C), La Maison du Cardinal (MC) ou l'Hôtel de Ville (HV). D'où l'importance de soigner leur aspect paysager.								
Type de données	Texte	Numérique	Texte	Numérique	Numérique	Numérique	Texte	Texte		Booléen		Texte								
Caractère											X ; NULL		C ; MC ; HV ; NULL							
Utilité	Localiser les immeubles		Identifier les parcelles de manière unique			Classer l'état de confort des différents immeubles de la parcelle	Renseigner la superficie de la parcelle	Renseigner si le bâtiment est un maison, un appartement...		Renseigner si le bâtiment est un commerce, une habitation...		Renseigner la valeur patrimoniale ou non de chaque édifice.		Renseigner la valeur patrimoniale ou non de chaque édifice.						

Tableau 7: Légende de la base de données, partie 1

Intitulé dans le document numérique	Monument_Historique	PLU_Servitude_Protection_MH	PLU_Servitude_Alignement	PLU_Zonage	Proprietaire_Type_Personne	Proprietaire_Nom	Proprietaire_Statut_Occupation	Insalubrite_Indecence_Signalement	Insalubrite_Indecence_Année	Conventionnement_Etat_Anah
Catégorie	MH	PLU			Propriétaire			Insalubrité/indécence		Conventionnement
Information	Monuments historique classés	Servitude de protection des monuments historiques	Servitude d'alignement	Zonage	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Signalement	Année du Signalement	Etat/Anah
Source	patrimoine-de-france.com	PLU			VisuDGFiP	VisuDGFiP	VisuDGFiP	CAF (Indécence), ARS (Insalubrité)		DDTM du Gard
Date	2013	2017			2015	2015	2015	2016		2016
Description	Le site a été classé protégé au titre des monuments historiques	Indique si soumis à la servitude de protection des monuments historiques	Indique si soumis à la servitude d'alignement	Indique si inclus dans la zone UA				Indique si le locataire d'un logement a envoyé soit une plainte d'indécence à la CAF, soit une plainte d'insalubrité à l'ARS.	Date de la plainte d'insalubrité ou d'indécence	Indique si un bâtiment a signé une convention avec ou sans travaux avec l'Etat ou l'Anah
Type de données	Booléen	Booléen	Booléen	Booléen	Texte	Texte	Texte	Texte	Date	Texte
Caractère	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL	Physique ; Morale		PO ; L ; V ; Autre	Indécence, Insalubrité, NULL		Etat; Anah; NULL
Utilité	Renseigner les immeubles à caractère patrimonial à préserver	Connaitre les contraintes du site			Indiquer le type de personne qui en a la propriété	Indiquer le nom du propriétaire	Indiquer le statut d'occupation: Propriétaire Occupant (PO), Location (L), Vacant (V) ou Autre	Permet de localiser des bâtiments où des plaintes ont été portées et vérifier si ces bâtiment ont subi une amélioration ou non.		Permet de vérifier l'état de ces bâtiments.

Tableau 8: Légende de la base de données, partie 2

Intitulé dans le document numérique	Investigation sur le terrain							Impôts	
	Terrain_Vacant	Terrain_Precision_Commerce	Terrain_Degre_Suspicion	Terrain_Article_11	Terrain_Materiaux_Facade	Terrain_Etat_Facade	Terrain_Remarque	Vacance_Annee_Debut	Vacance_Lourde
Catégorie	Investigation sur le terrain							Impôts	
Information	Commerce	Précision Commerce	Degré de suspicion	Respect de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Matériaux de la façade	Etat de la façade	Remarque	Début vacance	Vacance lourde
Source	Analyse personnelle		Ressenti personnel	Analyse personnelle			Terrain	<a href="mailto:DDFiP30.sfdl@DGPIP.fina.nces.gouv.fr">DDFiP30.sfdl@DGPIP.fina.nces.gouv.fr</a>	
Date	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	
Description	Indiquer, si il y a un commerce, si celui-ci est vacant (O) ou non (N)	Indiquer le commerce	Représente le degré de suspicion d'insalubrité et/ou de Péril d'un immeuble reposant sur mes propres impressions lors de l'investigation sur le terrain	Indique si le bâtiment possède les caractéristiques paysagères prescrites au sein de l'Article 11 du Code de l'Urbanisme	Type de revêtement de façade de l'immeuble : Enduit lisse (L), Crépis (C), Pierre (P).	Indique si la façade est bon (B), moyen (P) ou mauvais (M) état	Informations supplémentaires sur la parcelle	Date du début de vacance du logement si celui-ci est vacant	Si la vacance du logement dépasse les trois ans alors la vacance est qualifiée de lourde ou structurelle
Type de données	Booléen	Texte	Alphanumérique	Booléen	Texte	Texte	Texte	Date	Booléen
Caractère	O ; N		0 ; 1 ; 2 ; 3	O ; N	P ; C ; L	B ; P ; M			X ; NULL
Utilité	Permet de géolocaliser les bâtiments inoccupés potentiellement délabrés	Permet de connaître les équipements et les types de service présents dans le centre-ville.	Qualifier le degré de suspicion des immeubles de la parcelle	Indique si le bâtiments ne possède pas une bonne qualité paysagère et s'il ne s'il n'adère pas au patrimoine de la ville	Permet d'appréhender le type de rénovation nécessaire pour le bâtiment		Permet d'avoir une étude de terrain approfondie afin de faire une étude "cas par cas"	Permet de séparer la vacance frictionnelle de la vacance structurelle	Permet d'identifier les logements potentiellement délabrés

Tableau 9: Légende de la base de données, partie 3

## C. Le croisement des données

### 1. Degré de suspicion / Insalubrité, Indécence

Tout d'abord l'état présumé de l'immeuble, décrit par le « degré de suspicion », a été confronté avec les situations d'indécence ou d'insalubrité déclarées depuis plusieurs années afin de constater si les problèmes ont bien été résolus ou si d'autres problèmes sont apparus.



*Photo 27: Parcelle AH 522, cas d'insalubrité irrémédiable toujours occupé.*

## 2. Degré de suspicion / Conventiionnements

Les degrés de suspicion étant établis, il a été question de vérifier d'éventuels problèmes dans les logements conventionnés Etat ou ANAH.

La loi du 3 janvier 1977 prévoit que « des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements ». Un « conventionnement Etat » est la conclusion d'un accord entre l'Etat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés pour la mise sur le marché d'un ou plusieurs logements. En contrepartie le bailleur s'engage à louer son bien, pour une période indéterminée, en respectant certains plafonds de loyers et niveaux de ressources des locataires. Enfin ce conventionnement permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

Le « conventionnement ANAH » est le dispositif mis en place en 2006 pour remplacer progressivement l'ancien conventionnement. Il s'agit de la signature d'un conventionnement entre l'ANAH et le bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'ANAH dans son logement. Seules les durées d'engagements changent. En effet en cas de convention sans travaux, la durée d'obligation de louer son logement à des personnes se situant en-dessous d'un certain seuil de ressources est de 6 ans minimum et il est de 9 ans minimum pour un conventionnement avec travaux.

Etant donné que la vérification de la décence du bien dans la durée reste anecdotique, ces financements peuvent attirer des bailleurs peu scrupuleux qui se contenteraient de toucher l'APL dont bénéficie leur locataire sans avoir réalisé les travaux nécessaires au maintien de la décence du logement. En effet, compte tenu de la présence d'un marché très détendu, les loyers appliqués sont très bas et donc très proche du taux d'APL, les propriétaires bailleurs sont ainsi assurés de toucher la quasi-totalité de leur loyer.





Photo 29: Parcelle AH 354 conventionnée, vue 2

### **3. Qualité paysagère / PPM**

Le travail de terrain d'évaluation du potentiel paysager sera croisé avec les données fournies par Monsieur Robert BOURRIER afin de déceler des convergences entre le travail de terrain et les recommandations de revalorisation compris dans les cônes de vue des Monuments historiques et les parcelles localisées.

### **4. Croisement degré de suspicion 0, 1 / Mauvaise qualité paysagère**

Dans certains cas, les logements sont refaits à l'intérieur, cela se démontre par la pose de double vitrage, de climatisation ou encore de marque d'enduit sur les murs... Mais possède une façade dans un état critique. Ces logements sont à viser dans le cadre d'une opération de rénovation de façade.



### 5. Degré de suspicion 2,3 / Vacance frictionnelle

Les logements vacants depuis moins de trois ans (vacance frictionnelle) en mauvais état sont des cas potentiels de future vacance structurelle ou de plainte d'indécence et d'insalubrité si ceux-ci sont reloués. La localisation de ces bâtiments permet de repérer des cas de location frauduleuses ou d'anticiper les logements qui resteront au statut de vacant et bloqueront le parc immobilier.



Photo 30: Habitations Rue des Remparts

## 6. Vacance structurelle / Degré de suspicion 0, 1

Certains logements sont répertoriés vacants alors que ceux-ci sont habités. Il s'agit ici de repérer ces logements. Les logements en bon état indiqués comme vacants depuis plus de trois ans sont susceptibles d'être en réalité occupés.



Photo 33: Parcelle AH 329, cas de vacance structurelle de degré de suspicion 0



Photo 32: Parcelle AH 248, cas de vacance structurelle de degré de suspicion 0

## 7. Croisement catégorie cadastrale 8 / Degré de suspicion 3

Les bâtiments indiqués comme en ruine croisés avec un degré de suspicion de 3 sans être noté vacants peuvent être des bâtiments qui, à l'inverse du cas précédent, sont vacants. Cela peut être dû à un oubli de renouvellement du statut de vacance du logement qui doit se faire chaque année, ou à l'abandon par les propriétaires du bien.



Photo 34: Parcelle AH 1050, de catégorie cadastrale 8 et de degré de suspicion 3, S



Photo 35: Parcelle AH 328, de catégorie cadastrale 8 et de degré de suspicion 3, notée occupée mais est en réalité à vendre

## 8. Catégorie cadastrale 5,6 / Degré de suspicion 3

Ce croisement permet de localiser les bâtiments qui ont subi une forte dégradation. Car la catégorie cadastrale indique un bâtiment dans un état correct, mais une étude de terrain montre une forte dégradation du bâtiment. Ces bâtiments ne sont pas à faire remonter aux services des impôts mais les fortes dégradations peuvent être un signe de mauvaise occupation des lieux, ou encore un signe que le terrain présente des anomalies, comme une forte remontée de l'eau par capillarité par exemple... Ce sont donc des bâtiments à surveiller.



Photo 36: Parcelle AH 198

## 9. Catégorie cadastrale 7, 8 / Degré de suspicion 0, 1

La catégorie cadastrale indique un bâtiment en ruine mais l'étude de terrain indique que le bâtiment est en plutôt bon état. C'est le cas des bâtiments qui ont subi des rénovations. Cette liste de bâtiment est à transmettre au service des impôts fonciers pour une revalorisation cadastrale.



Photo 37: Parcelle AH 395

## D. Légende d'action

- En fonction de ces croisements et des résultats obtenus, se référer à la légende d'action pages 58, 59 et 60.

	Description	Action	Figuré		Outils	
1	Vacance structurelle (> 3 ans) en bon et moyen état	Il est possible que le bâtiment soit en réalité un cas de non vacance. Il est donc important de vérifier si le logement est occupé ou non.	Etat moyen		Bon état	Ecofinance, THLV, Terrain, communication, intervention de la
						
2	Commerce vacant ou non situé au RDC d'un immeuble dans au moins un logement est vacant	Une grande partie de la vacance est causée par le manque d'un accès aux logements situés au-dessus de la partie commerçante en rez-de-chaussée. Vérifier s'il existe un double accès au logement.	Commerce vacant		Commerce non vacant	Aide à la création d'un double accès
			Bon état			
			Moyen			
			Mauvais			
			Critique			
3	Logement dégradé avec un conventionnement Etat ou ANAH	Vérifier d'éventuels problèmes dans les logements conventionnés Etat ou ANAH. Etant donné que la vérification de la décence du bien dans la durée reste anecdotique, ces financements peuvent attirer des bailleurs peu scrupuleux qui se contenteraient de toucher l'APL dont bénéficie leur locataire sans avoir réalisé les travaux nécessaires au maintien de la décence du logement.	Vacant		Location	Propriétaire et DDTM du Gard
			Mauvais état			
			Etat critique			
4	Logements dégradés insalubres ou indécents	Vérifier si les cas d'insalubrité et d'indécence ont été traités ou si aucune amélioration n'a été observée. Vérifier également, en cas d'insalubrité irrémédiable, si les locaux sont vides.	Mauvais état		Etat critique	Propriétaire et ARS
			Location			
			Propriétaire occupant			
			Vacant			

Tableau 10: Légende d'action, partie 1

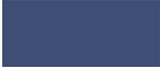
				Etat critique (Prioritaire)	Mauvais état	
5	Bâtiments dont l'intérieur est suspecté d'être en mauvais état ou état critique	Bâtiment à démolir si possible, ou à réhabiliter si aucune autre possibilité et en fonction de la localisation. Nécessite une évacuation des habitants	Location			<p><b>Si réhabilitation</b> : Anah, Habiter Mieux, Non décence des logements en location, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI (sauf démolition), Communication (CAF, ARS)</p> <p><b>Si démolition</b> : Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI</p>
			Propriétaire occupant			<p><b>Si réhabilitation</b> : Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation</p> <p><b>Si démolition</b> : Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI</p>
			Vacant			<p><b>Si démolition</b> : THLV, Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI</p> <p><b>Si réhabilitation</b> : THLV, Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation</p>
6	Décrit l'état externe des bâtiments. Permet de différencier l'état des façades et de cibler les bâtiments dont seule la façade est à rénover.	Façade à conserver (vert), à nettoyer ou arranger (bleu) ou à complètement réhabiliter dans le pire des cas (rouge). Cette opération peut être couplée à une réhabilitation complète du bâtiment si l'on couple cette donnée au degré de suspicion. Un couplage avec le respect ou non des normes de l'article 11 du Code de l'Urbanisme permet d'opérer des travaux les plus précis possibles.	Façade à complètement réhabiliter.	Façade très dégradée		Opération de réhabilitation des façades, OPAH
			Façade à nettoyer ou arranger	Façade dans un état passable		
			Façade à conserver	Façade en bon état		

Tableau 11: Légende d'action, partie 2

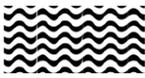
7	Façade respectant, ou non, les critères architecturaux décrits au sein de l'article 11 du Code de l'Urbanisme	Travaux de rénovation de la façade en conservant le bon aspect paysager du bâtiment.	Façade respectant les normes de l'articles 11			Opération des réhabilitation des façades, opération de sensibilisation, OPAH
		Rénovation principalement de la façade et mise aux normes paysagères de l'articles 11, d'autant plus si celui-ci est compris dans un périmètre de protection d'un monument Historique du centre ancien.	Façade ne respectant pas les normes de l'article 11			Consultation de l'ABF, Opération de réhabilitation des façades, OPAH
8	Bâtiment en vacance frictionnelle (inférieure à 3 ans) suspectés d'être en mauvais état ou en état critique.	Une réhabilitation de ces bâtiments permettrait à la commune de remettre un bien sain sur le marché immobilier du centre-ville. Une démolition peut être envisagée en fonction de l'état et de la localisation du bâtiment afin d'éviter de créer un cas de vacance structurelle ou de remettre un bien en mauvais état sur le marché.				<b>Si démolition :</b> THLV, Acquisition du logement si mise en vente, DUT, expropriation, Arrêté de Péril, ORI-THIORI
						<b>Si réhabilitation:</b> THLV, Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation
9	Bâtiment en mauvais état ou dans un état critique, mais possédant de bonnes qualités paysagères notifiées par Monsieur Bourrier (ABF)	Bâtiment dont la démolition n'est pas recommandée, sauf dans certains cas critiques. Si la rénovation complète n'est pas possible alors se concentrer sur la rénovation des façades si celle-ci est en mauvais état (cf outils de rénovation des façades) et mise en valeur des éléments patrimoniaux.		Bâtiment dans un état critique (Prioritaire)	Bâtiment en mauvais état	
			Location			Anah, Habiter Mieux, Non décence des logements en location, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, Communication (CAF, ARS)
			Propriétaire occupant			Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation
			Vacant			THLV, Arrêté de Péril, Anah, Habiter Mieux, Infraction au RSD, OPAH - ORI THIORI, bail à réhabilitation

Tableau 12: Légende d'action, partie 3

### III. Exploitation de la Base de Données (BDD) et premiers résultats

Grâce à cette BDD, un éventail de cartes et tableaux a été produit afin d'objectiver la « criticité » de la situation et relever les cas les plus urgents dans le but de définir les outils opérationnels et financiers adéquats.

L'outil de représentation graphique de la base de données géoréférencées utilisé est le Système d'Information Géographique (SIG). C'est un système informatique permettant, à partir de diverses sources, de rassembler et d'organiser, d'analyser et de combiner, d'élaborer et de présenter des informations localisées géographiquement, et ainsi de produire des cartes en superposant des couches.

Chaque couche est considérée comme un calque qui comporte toutes les informations concernant soit le bâti, soit la voirie ou toutes autres données rassemblées dans une couche.

Notons que l'étude se fait à l'échelle parcellaire mais également à l'échelle du logement. Une couche en format Shapefile vient compléter celle des renseignements parcellaires. Chaque bâtiment est géolocalisé en fonction de son numéro de parcelle et de son nombre de logements. Par exemple, si la parcelle 666 ne contient qu'un unique logement, dans ce cas son code SIG restera 666. Si la parcelle 777 contient 3 logements, alors les codes SIG de ces trois logements seront : 77701, 77702 et 77703. Et enfin, si la parcelle 9999 (parcelle à quatre chiffres) possède 5 logements, les codes SIG de ceux-ci seront : 99991, 99992, 99993, 99994 et 99995.

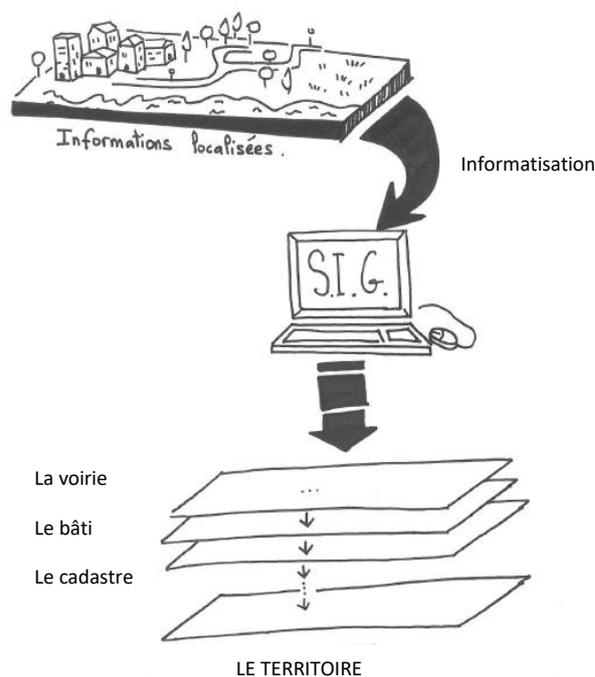


Schéma 8: Illustration de l'analyse spatiale du projet et de la méthode de croisement de données

Les cartes produites sous SIG sont ensuite remaniées sous un logiciel d'illustrations vectorielles afin d'obtenir un résultat le plus esthétique et net possible.

En appliquant cet outil au périmètre d'étude, différentes cartes ont pu être produites dans le but de relever les cas les plus critiques et ainsi d'y remédier à travers des outils opérationnels et financiers les plus adéquats. Dans la suite du rapport, ces cartes seront présentées par thème traité.

## A. Les logements indignes occupés

### 1. Définitions et données statistiques

#### a. Définitions

On entend par logements indignes « des locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Quelques éléments de repérage d'un logement pouvant être considéré comme de l'Habitat indigne :

- cumul d'éléments d'inconfort (équipements absents ou obsolètes, du clos et du couvert, dégradation des parties communes...)
- éléments présentant un danger pour les occupants (présence de plomb, électricité bricolée, humidité...)
- absence d'éclairage suffisant...

Il est important de distinguer les problématiques Habitat Indigne en fonction du statut d'occupation :

#### Chez les Propriétaires Occupants :

C'est un habitat dans un processus de dégradation avec souvent plusieurs causes : personnes fragiles, accidents de la vie, grand isolement...

#### Chez les Locataires, c'est un habitat qui devient refuge :

- Mauvais entretien du bâti, manque d'entretien de la part des propriétaires, eux-mêmes parfois en difficulté
- Arrivée d'une population fragilisée
- Difficultés de gestion, risques locatifs élevés, conflits parfois jusqu'au blocage
- Loyers souvent fixés en rapport étroit avec l'Allocation Logement

## **b. Etude de la base de données**

### **i. Insalubrité et indécence**

Sur la commune, depuis 2012, seuls 5 cas d'insalubrité et 2 cas d'indécence ont été déclarés. C'est peu comparé à l'état actuel du parc de logements. Notons également qu'aucune enquête « directe » n'est mise en place afin de relever ces logements car le système de relevé des logements indécents et insalubres est un système déclaratif dans le Gard. C'est-à-dire qu'elle fonctionne par remontée du propriétaire auprès de l'ARS, dans un cas d'insalubrité, ou de la CAF et de la DDTM dans un cas d'indécence.

C'est pourquoi peu de cas sont recensés aujourd'hui, ce qui ne reflète aucunement l'état du parc de logements de la commune. La peur juridique, la méfiance envers les forces de police, certaines fraudes, ou encore le manque d'informations, dissuadent certains habitants de faire remonter ces plaintes.

#### ➤ **Carte localisation des plaintes d'indécence et insalubrité**

Cette étude se base à la fois sur les données théoriques et les données de terrain, il s'agit de faire un relevé actif des logements indécents voir insalubres en localisant certaines situations de péril.

### **ii. Le classement cadastral du parc de logements**

Le premier indicateur pouvant être exploité afin de faire ce relevé actif des logements indignes est la catégorie cadastrale attribuée à chaque logement.

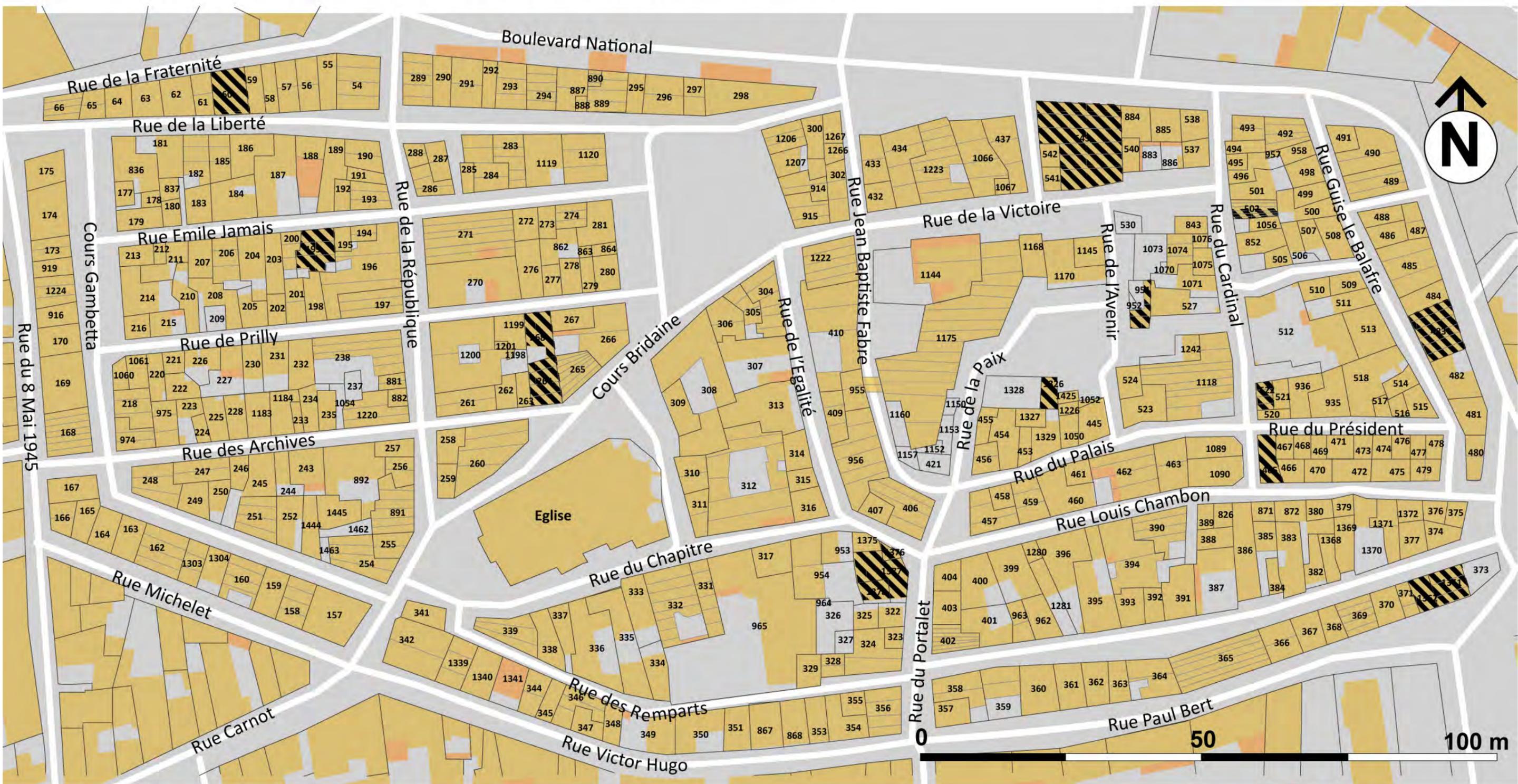
Le classement cadastral correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il existe 8 catégories, de la catégorie 1 "grand luxe" à la catégorie 8 "très médiocre" en passant par la 6 "ordinaire" et la 7 "médiocre". Il est un indicateur de la qualité globale des logements selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.

La difficulté réside dans le fait que les catégories cadastrales ont été établies entre 1970 et 1974. Le risque est donc que les améliorations des immeubles et logements postérieures à cette période n'aient pas toujours fait l'objet de déclaration à la DGI.

Les actualisations sont donc réalisées par les services fiscaux notamment à partir des permis de construire modificatifs et des mutations immobilières.

Ci-dessous le tableau récapitulatif des catégories cadastrales en fonction du statut d'occupation des **logements**.

# Logements Indécents / Insalubres en centre ancien de Roquemaure

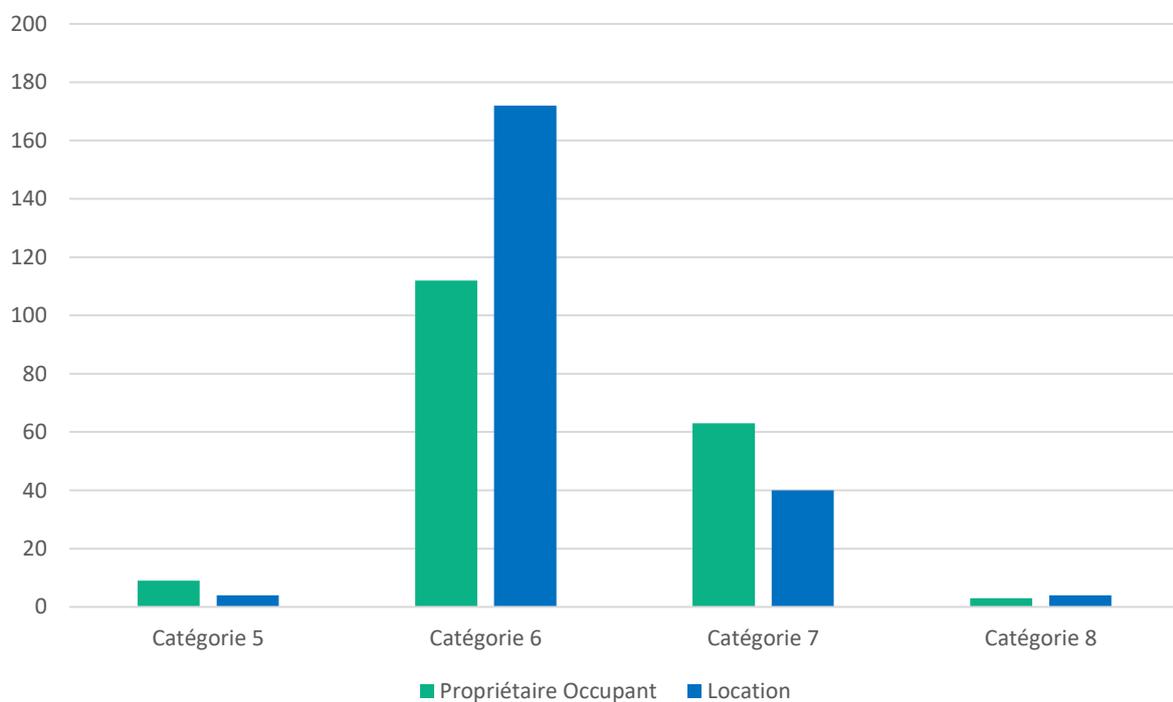


 Logement Indécents / Insalubres

Carte 11: Localisation des logements indécents et insalubres

	Propriétaire Occupant	Location	TOTAL	Pourcentages
Catégorie 5	9	4	13	4%
Catégorie 6	112	172	284	69%
Catégorie 7	63	40	103	25%
Catégorie 8	3	4	7	2%
Total	187	220	407	100%

Tableau 13: Les catégories cadastrales des logements en centre-ancien de Roquemaure



Graphique 4: Etat du bâti en fonction de la nature de l'occupation

**Sur le périmètre d'étude, 155 logements sont « très dégradés » puisque classés en catégorie 7 et 8 (près d'un quart des logements en centre-ville) dont 40% sont occupés par leur propriétaire et 26 % sont en location.**

➤ Carte géolocalisation des catégories cadastrales

# Catégories cadastrales des bâtiments en centre ancien de Roquemaure



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Catégorie 5<br>Bon état       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Catégorie 7<br>Mauvais état  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Catégorie B<br>Garage    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Catégorie 6<br>Etat ordinaire | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Catégorie 8<br>Etat critique | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4682B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Catégorie 01<br>Commerce |

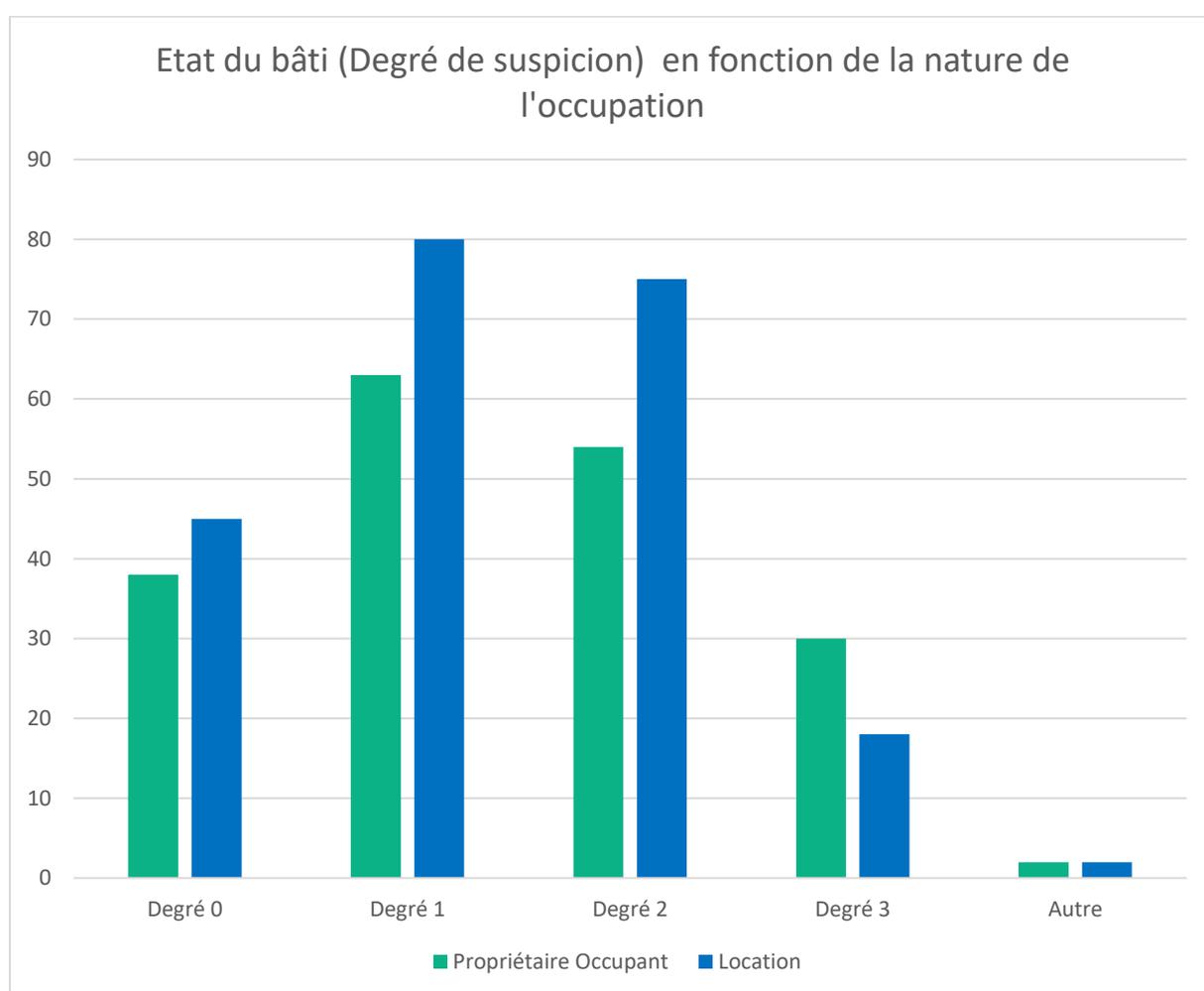
Carte 12: Les catégories cadastrales des bâtiments en centre ancien de Roquemaure

### iii. Le degré de suspicion attribué sur l'étude de terrain

L'état des bâtiments peut être analysé grâce à l'attribution des degrés de suspicion.

	Propriétaire Occupant	Location	TOTAL	Pourcentages
Degré 0	38	45	83	20%
Degré 1	63	80	143	35%
Degré 2	54	75	129	32%
Degré 3	30	18	48	12%
Autre	2	2	4	1%
Total	187	220	407	100%

Tableau 14: Degrés de suspicion et nature de l'occupation



Graphique 5: Etat du bâti et nature de l'occupation (Degré de suspicion)

Afin de travailler à partir de données plus précises, et récentes, seront vérifiés sur le terrain l'attribution des catégories cadastrales. Ceci dans le but de savoir s'il y a eu des évolutions du bâti. Pour cela, les catégories cadastrales sont confrontées au degré de suspicion, qui lui, découle directement de l'étude de terrain. Le croisement de ces deux données permet pour chaque parcelle, de savoir si le logement a subi une amélioration, ou si le logement s'est fortement dégradé.

Cela permet aussi de se faire une idée plus précise de ce que représente une catégorie cadastrale sur un bâtiment et si une catégorie, même théoriquement correcte cache un risque d'indécence, voire d'insalubrité. Les discordances remarquées entre catégories cadastrales et degré de suspicion sont détaillés dans la *partie III.C.1.*

➤ **Carte degrés de suspicion**

Et comme expliqué précédemment, la distinction doit être faite entre propriétaire occupant et bien en location. C'est pourquoi la carte ci-dessous indique les degrés de suspicion les plus hauts (2 et 3) en fonction de la nature d'occupation du logement.

➤ **Carte degré de suspicion et nature de l'occupation**

#### **iv. Etat des lieux des logements conventionnés**

Un dernier indicateur à prendre en compte dans l'état des lieux de l'état des logements est le conventionnement Etat ou Anah. Ce type de conventionnement induit plusieurs cas possibles. Soit le logement est conventionné depuis peu et alors l'état actuel va être nettement amélioré dans les années à venir. Soit le logement a signé la convention il y a plus de 3 ans et le logement est toujours dans un état critique voire mauvais, alors il peut s'agir d'une opération frauduleuse (*Cf. partie III.A.*)

# Degrés de suspicion et état du bâti en centre ancien de Roquemaure



# Nature de l'occupation et état du bâti en centre ancien de Roquemaure



Vacance		Propriétaire Bailleur		Propriétaire Occupant	
	Degré 0 Bon état		Degré 2 Mauvais état		Degré 2 Mauvais état
	Degré 1 Etat moyen		Degré 3 Etat critique		Degré 3 Etat critique
	Degré 2 Mauvais état				
	Degré 3 Etat critique				

Carte 14: Nature de l'occupation et état du bâti (degré de suspicion)

## B. Les logements vacants

### 1. Définitions

Le centre-ville doit également faire face au phénomène de **vacance**. En effet, 30% des logements du parc immobilier du centre-ville, selon les données FILOCOM est considéré comme vacant.

	Nombre	Pourcentage
Logements occupés	407	70%
Logements vacants	169	30%
TOTAL	576	100%

Tableau 15: Les logements occupés et vacants dans le centre-ville de Roquemaure<sup>6</sup>

Selon l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »

Comme nous l'avons déjà vu, il existe deux types de vacance, la **vacance structurelle** qui est de longue durée (> 3 ans de vacance) et la **vacance ponctuelle (< ou = 3 ans de vacance)** qui est un état de transition pour le logement, notamment due à une attente de relocation ou de vente.

	Vacance frictionnelle (inférieur ou égal à 3 ans)	Vacance structurelle (supérieur à 3 ans)	Vacance TOTAL
Nombre de logements	115	54	169
Pourcentage	68%	32%	100%
	20 % du parc immobilier du centre-ville	10% du parc immobilier du centre-ville	

Tableau 16: la Vacance frictionnelle et structurelle dans le centre-ville de Roquemaure<sup>7</sup>

De plus, le centre ancien est marqué par des problématiques **d'habitat indigne et de vétusté** du parc de logements. La notion d'habitat indigne regroupe les logements dont les problèmes portent atteinte à la santé des habitants (insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental) ou à leur sécurité (immeuble menaçant ruine). La Caisse d'Allocation Familiale (CAF) a relevé plusieurs logements comme étant **indécents** et, l'Agence Régionale de la Santé (ARS), des logements comme étant **insalubres**. Il est à noter que certaines situations de **péril** existent également.

L'étude réalisée de la vacance permet d'estimer et géolocaliser le potentiel de vacance réellement mobilisable par la commune. Car les sources comme FILOCOM, EDF ou INSEE fournissent une liste surestimée des logements vacants quasi généralisée. Nous étudierons dans ce rapport les données de la Taxe d'habitation, fournies par la **DGFIP**. Ces données permettent une géolocalisation précise des logements, idéal pour l'étude de zones restreintes.

Dans ce document sont répertoriés pour chaque logement vacant : la durée de la vacance, le statut et la dénomination du propriétaire (Cf. *annexe n°9 liste logements vacants de la commune*).

<sup>6</sup> Source : Données Filocom 2016

<sup>7</sup> Source : Données Filocom 2016

Il s'agit, à partir de cette base de données, d'identifier la surestimation de la vacance et de préciser sur quels logements la commune peut vraiment avoir un impact afin de mettre en place un moyen d'action adéquat.

C'est pourquoi, la suite de l'étude assure que les dispositifs mis en place atteignent l'ensemble des logements vacants potentiellement mobilisables. Le schéma suivant décrit les différentes phases d'analyse de la liste des logements vacants :

### Schéma des différentes étapes d'étude de la vacance à Roquemaure

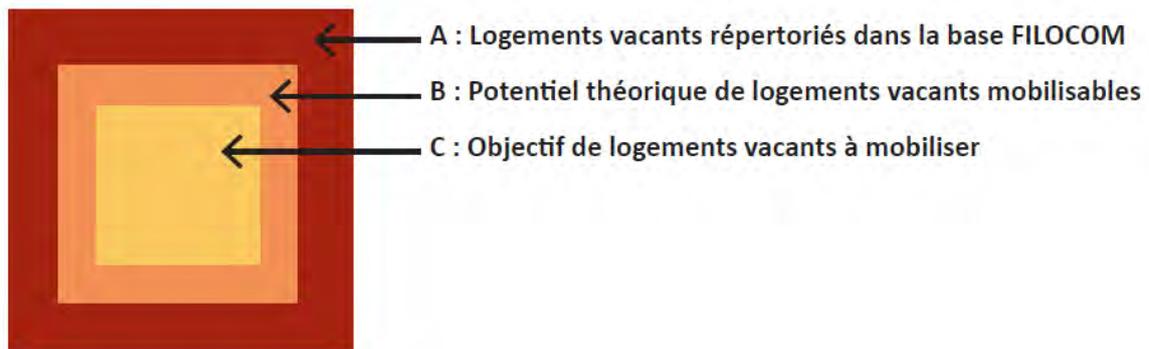


Schéma 9: Les différentes étapes de l'étude de la vacance à Roquemaure

## 2. Les logements repérés dans les fichiers (A)

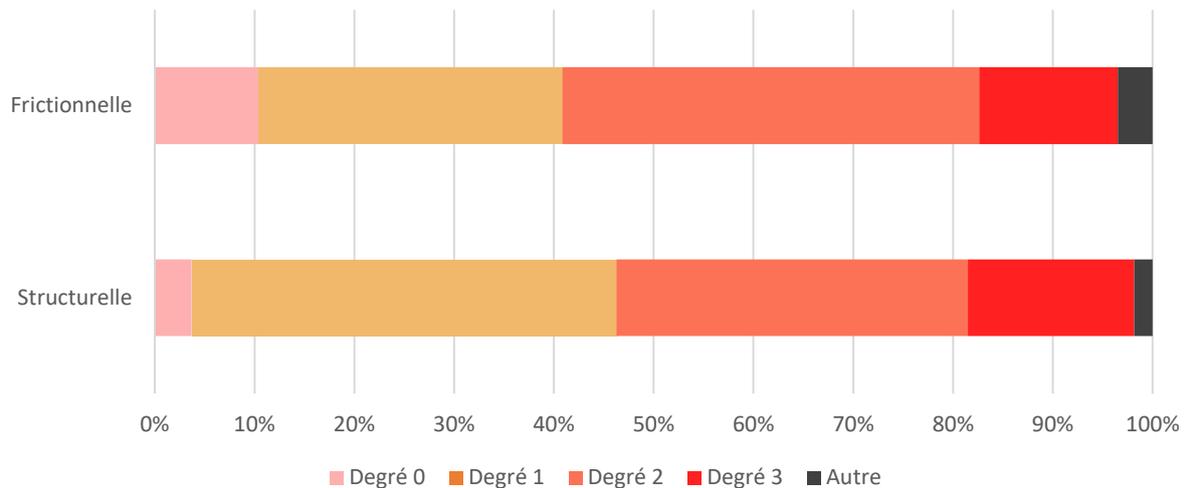
La première étape, le passage de A à B, consiste à retirer les motifs de vacance sur lesquels il est impossible d'agir. C'est-à-dire que l'on ne conserve que les logements susceptibles d'être concernés par une action des pouvoirs publics (de la commune de Roquemaure dans le cas présent).

Il s'agit donc de retirer la vacance frictionnelle. Dans le cas du centre-ville de Roquemaure, ces logements regroupent 60 % des cas de vacance. Il reste donc un potentiel d'action théorique sur 40% des logements vacants repérés dans le fichier de la Taxe d'habitation. Ces logements concernent plus de 12% des logements, soit 90 logements vacants du centre-ville.

### ➤ Carte différenciation de la vacance structurelle et frictionnelle

## 3. Potentiel théorique de logements vacants mobilisables (B)

Le degré de suspicion, également attribué aux logements vacants, permet de se renseigner sur l'état des logements vacants, que la vacance soit structurelle ou frictionnelle.



Graphique 6: Etat du parc de logements vacants (Degrés de suspicion)

Il faut prendre en compte la dégradation du parc immobilier de rotation, c'est pourquoi, nous ne retirerons pas de l'étude l'intégralité des cas de vacance frictionnelle, uniquement les cas de vacance frictionnelle de degré 0 ou 1. C'est-à-dire les logements en bon état pouvant être à nouveau mis sur le marché, soit 40% de la vacance frictionnelle.

Type de vacance	Structurelle	Frictionnelle
Degré 0	4%	10%
Degré 1	42%	30%
Degré 2	35%	42%
Degré 3	17%	15%
Autre	2%	3%
TOTAL	100%	100%

Tableau 17: Degré de suspicion et type de vacance

Ces logements sont des cas de vacance structurelle potentiel, ou de futurs logements indécents/insalubres. Donc à prendre en considération dans l'étude.

➤ **Carte des cas de vacance frictionnelle de degré 2 et 3**

Les autres cas de vacance frictionnelle de degré 0 et 1 sont des logements faisant parti du parc immobilier en rotation. Donc, par soucis de clarté, ces logements seront considérés comme des logements normaux non vacants dans la suite de mon étude.

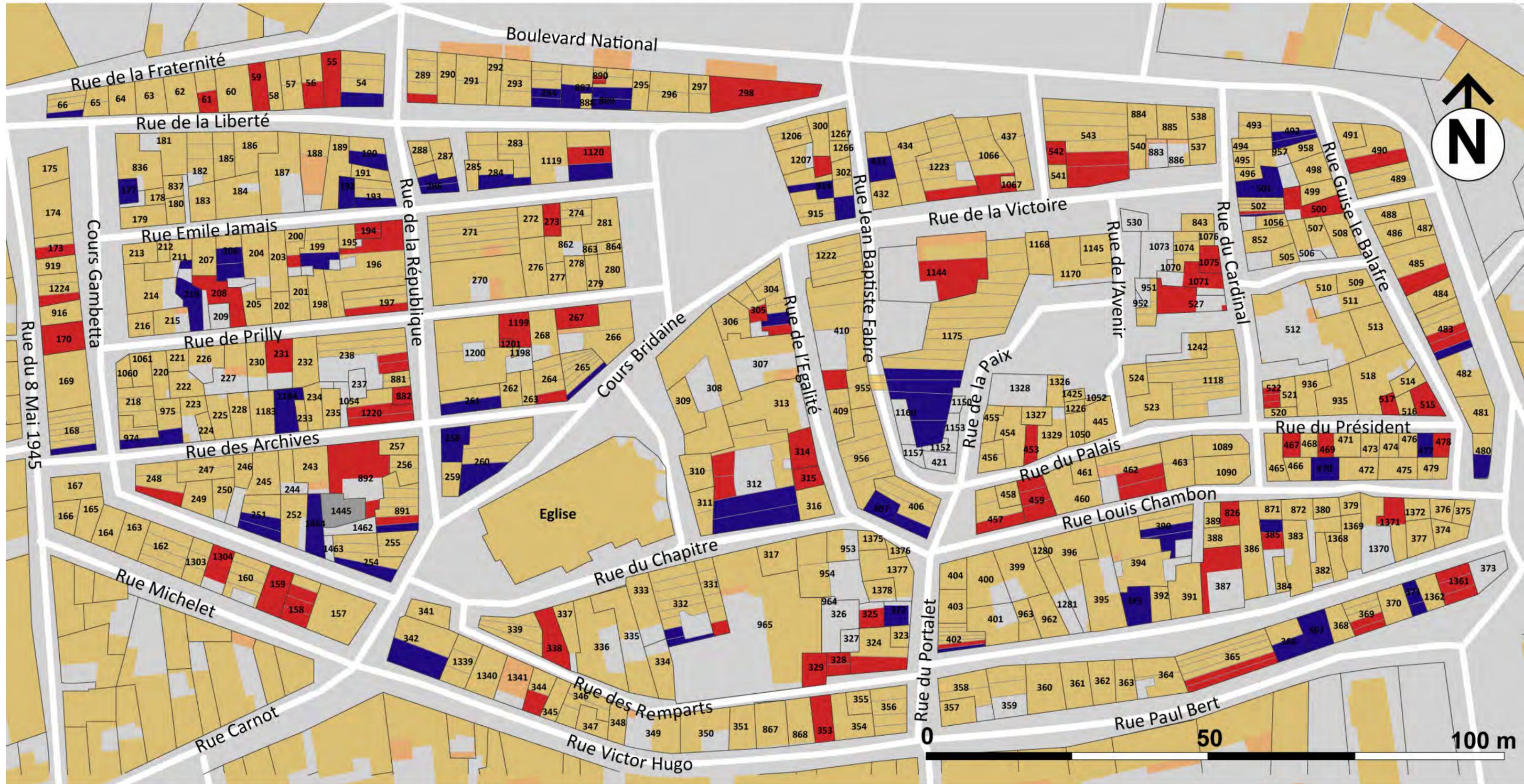
La dernière étape, c'est-à-dire pour passer de B à C, consiste à retirer : les logements en rénovation, les logements sujets aux problèmes de partage familial, les logements où le propriétaire ne peut pas être contacté car il habite trop loin, ou encore les logements en réalité occupé suite aux résultats de l'étude d'Ecofinance.

#### **4. Infractions urbaines et marge d'erreur**

Il est également nécessaire de retirer de cette base de données tous les logements dont les propriétaires ne peuvent pas être contactés ou ceux qui sont en réalité occupés. Mais doivent également être ajoutés les logements indiqués occupés mais qui sont en réalité vacants. Ce sont des cas courant, car le statut de vacance d'un logement doit être renouvelé chaque année. Certains particuliers oublient de déclarer leur logement comme vacant d'une année sur l'autre et le logement apparait automatiquement comme occupé.

##### **➤ Carte vacance finale**

# Vacance structurelle et vacance frictionnelle en centre ancien de Roquemaure

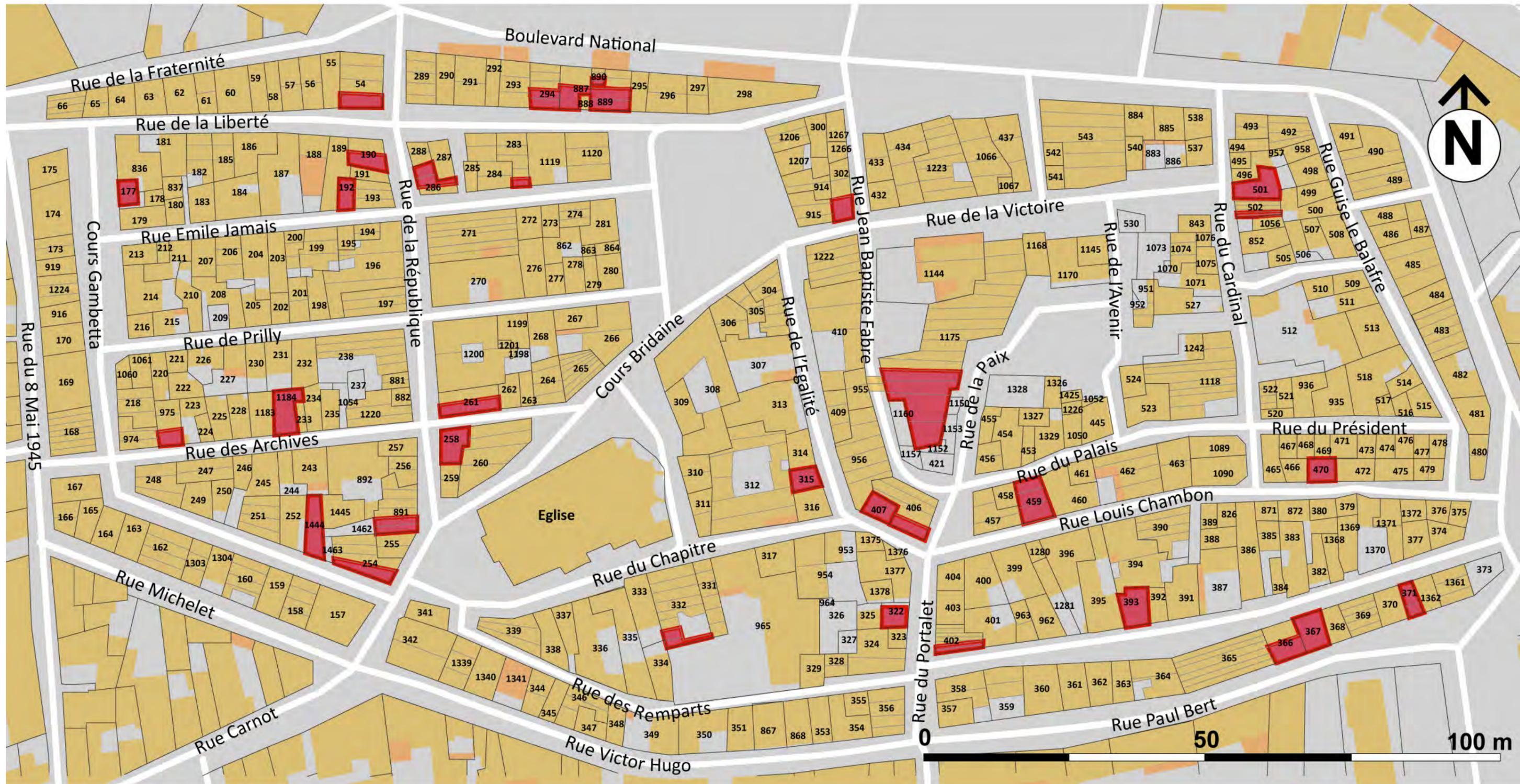


Vacance frictionnelle ≤ 3 ans

Vacance structurelle > 3 ans

Carte 15: Vacance structurelle et vacance frictionnelle en centre ancien

# Etude de la vacance en centre ancien de Roquemaure



Vacance frictionnelle de degré de suspicion 2 ou 3 (mauvais état ou état critique)

Carte 16: Vacance frictionnelle de degré de suspicion 2 ou 3 (mauvais état ou état critique)



## C. Etude de revalorisation des valeurs locatives

### 1. Base de calcul des valeurs locatives

Une valeur locative est calculée en fonction de plusieurs paramètres. Le schéma ci-dessous décrit très brièvement les composantes de ce calcul :

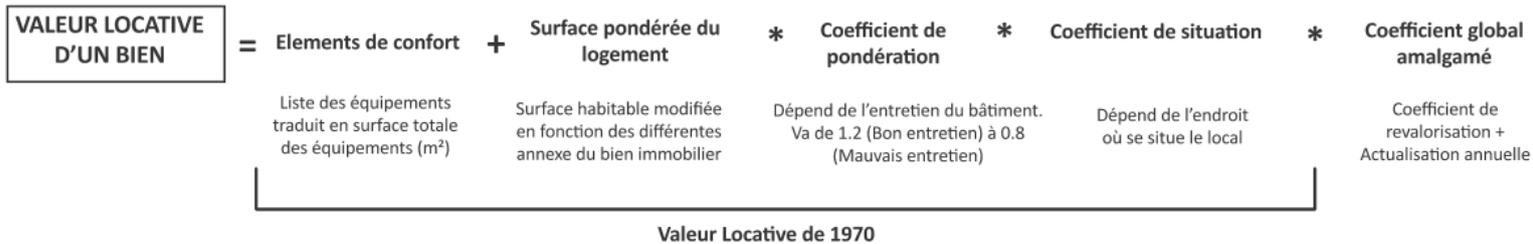


Schéma 10: Base de calcul de la valeur locative d'un logement

De manière globale, cette valeur locative est principalement calculée en fonction des valeurs cadastrales établies en 1970. Ces catégories cadastrales sont attribuées en fonction : des équipements sanitaires et autres du logement, de l'état d'entretien intérieur du bâtiment mais également de son aspect extérieur. Ces catégories cadastrales sont établies de 1 (Somptueux) à 8 (Délabré) (Cf. annexe n°2, caractéristiques des différentes catégories cadastrales).

Le principal problème de ces valeurs locatives est qu'elles sont aujourd'hui, pour la plupart obsolètes. Bien que représentative de la situation de base du bâtiment, celui-ci peut très bien avoir été amélioré ou fortement dégradé en fonction de sa situation.

C'est pourquoi de nombreuses méthodes expliquent comment réévaluer les Valeurs locatives des bâtiments en passant par la modification des valeurs cadastrales (Liste des méthodes.)

Cependant, après avoir contacté Monsieur Philippe Mauviel au centre des impôts fonciers, celui-ci affirme que ces méthodes n'ont aucune valeur juridique. Celles-ci ne permettent pas d'améliorer officiellement les valeurs cadastrales des logements de la commune.

Il faut savoir qu'une révision foncière des locaux commerciaux et professionnels a été amorcée en 2014 mais n'a toujours pas été validée. Une fois cette révision validée, une révision des catégories cadastrales des logements sera amorcée.

Cependant, à la vue du temps de cette réévaluation, le centre des impôts fonciers a mis en place une procédure permettant aux mairies de réévaluer les catégories cadastrales de leur commune. Pour cela, la commune doit être certaine du changement de catégorie cadastrale. Soit par son aspect extérieur, soit, encore mieux, avec un permis de construire à l'appui. Cependant, les propriétaires ne déposent pas automatiquement un permis de construire. En effet, lorsqu'aucune ouverture vers l'extérieur n'est créée, le propriétaire ne respecte pas toujours les 90 jours de délais de déclaration de ses travaux. Même si aucun permis de construire n'est à l'appui, la certitude de changement de catégorie cadastrale du bâtiment peut tout de même être transmise aux services des impôts fonciers.

Pour cela des informations précises sont réclamées.

Mon travail de terrain croisé aux catégories cadastrales établies en 1970 m'a permis de dresser une liste contenant toutes les informations nécessaires à la réévaluation de la valeur locative des bâtiments. Cette liste est à transmettre à Monsieur Philippe Mauviel au centre des impôts fonciers dans les plus brefs délais après vérification de la Mairie.

Sont répertoriées dans un tableau Excel les données concernant la réévaluation des bâtiments qui me semble avoir été réhabilité, dont la catégorie cadastrale doit être revue à la baisse. Mais également, et ce à titre informatif, les bâtiments dont les catégories cadastrales doivent être revues à la hausse, c'est-à-dire les bâtiments qui me semblent s'être beaucoup détériorés.

- **Carte catégories cadastrales / incohérences degré de suspicion**



## D. Etude des locaux commerciaux

### 1. Un déclin de l'activité commerciale : la bête noire des centres villes petits et moyens

Il y a dans le centre-ville une dégradation et dévitalisation des linéaires commerciaux.

Un phénomène d'évasion commerciale est constaté. Celui-ci est marqué par une dégradation générale du bâti et des enseignes commerciales, la fermeture de nombreux commerces, leur transformation en logements, ...

Le centre-ville de Roquemaure voit de plus en plus de ses commerces se délocaliser vers ses périphéries. Ce phénomène laisse transparaître des façades commerciales vacantes et participe à la paupérisation et à la détérioration de l'image du centre-ville. Cela concourt à renforcer la dévitalisation du quartier (appauvrissement de l'offre commerciale de proximité), à en dégrader l'image ainsi que la sécurité du domaine public.

	Nombre	Pourcentage
<b>Locaux commerciaux recensés</b>	73	100%
<b>Commerces occupés (Terrain)</b>	41	56%
<b>Commerces vacants (Terrain)</b>	18	25%
<b>Autre</b>	14	19%

Tableau 18: Les locaux commerciaux en centre ancien de Roquemaure

#### ➤ Carte commerce et commerces vacants

### 2. Logements vacants et commerces aux rez-de-chaussée : le manque de double accès.

Comme la plupart des centres anciens, une partie de la vacance est causée par le manque d'un accès aux logements situés au-dessus de la partie commerçante en rez-de-chaussée.

En effet, cet accès a pu être supprimé au profit de l'extension de la façade du magasin, ou être inexistant car le commerçant occupait à l'origine le logement à l'étage et utilisait l'accès par le commerce.

#### ➤ Carte commerce et logement vacant à l'étage

### 3. La transformation des locaux commerciaux en logements

Dans d'autres cas, ce sont les parties commerçantes qui sont réhabilitées en logements ou en parties communes et accès aux étages, entraînant alors une diminution de l'activité commerciale du centre-ville.

Ainsi, la vérification à la fois des doubles accès, et des situations de changement de nature des logements pourrait permettre à la commune de débloquent certaines situations de vacance mais également de remédier au problème du déclin de l'activité commerciale en centre-ville.

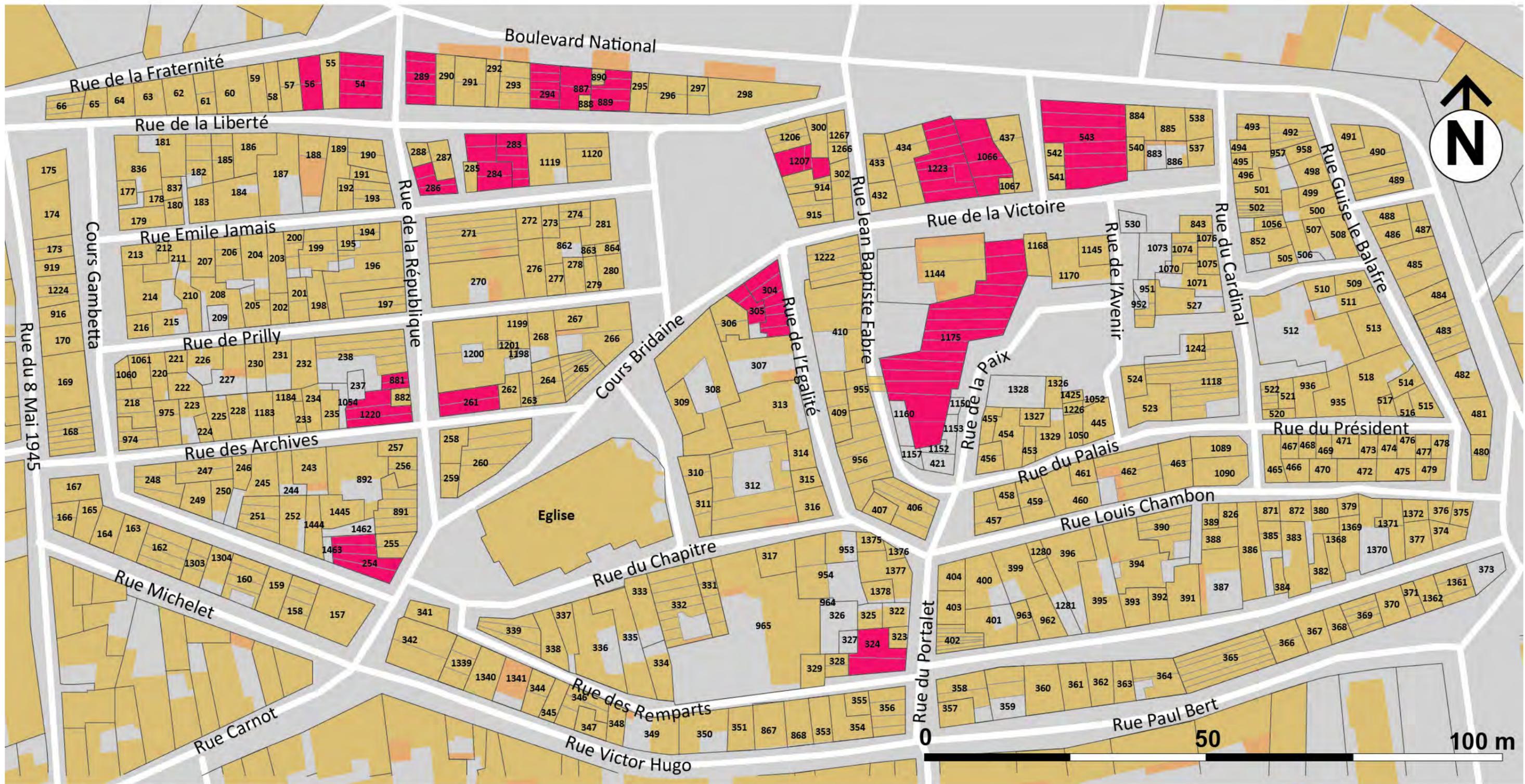
Afin de dynamiser le commerce en centre-ville il est essentiel d'inscrire Roquemaure dans un schéma de dynamisation de l'activité commerciale en centre-ville. Ce schéma ne sera pas abordé dans cette étude, qui se consacre uniquement aux locaux commerciaux, et non à l'activité commerciale en elle-même.

# Etat des lieux des locaux commerciaux dans le centre ancien de Roquemaure



- Commerce occupé
- △ Commerce vacant

# Carte bilan du centre ancien de Roquemaure



 Logements vacants avec un commerce au RDC

## E. Etude de l'insalubrité et de l'indécence

Le centre ancien est marqué par des problématiques d'habitat indigne et de vétusté du parc de logements. Notons que la notion d'habitat indigne regroupe à la fois les cas d'insalubrité et les cas d'indécence. C'est-à-dire, à la fois les logements dont les problèmes portent atteinte à la santé des habitants (insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental) ou à leur sécurité (immeuble menaçant ruine). La Caisse d'Allocation Familiale (CAF) a relevé plusieurs logements comme étant indécents et, l'Agence Régionale de la Santé (ARS), des cas d'insalubrité.

Il y a peu de remontée de logement insalubre et indécents à Roquemaure. Mais, au vu de l'état majoritairement délabré du bâti du centre ancien, ceci peut être dû en partie à une crainte des locataires, une peur des forces publiques, ou encore par ignorance des procédés. Uniquement deux plaintes d'indécence ont été remontées à la CAF sur le centre-ville de Roquemaure et cinq cas d'insalubrité pour l'ARS. C'est pourquoi la localisation active de ces situations de péril sur le terrain et les discussions avec les acteurs sociaux et les habitants de Roquemaure sont essentiels afin de dresser un état des lieux significatif du parc immobilier du centre-ville.

Ainsi, plusieurs cas de péril ont été rajoutés à cette base de données initiales suite à des visites dans les locaux par des personnes agréées. A cette nouvelle base de données peuvent être rajoutés les bâtiments non vacants qui se sont vu attribuer un degré de suspicion de 3.

- **Carte géolocalisation des cas d'insalubrité et de péril dans le centre-ville de Roquemaure**



## F. Etude paysagère

L'état des façades est un indicateur constitué de trois stades : Bon état (B), état moyen/passable (P), mauvais état (M). 28% des façades sont en mauvais état et 28% sont dans un état passable mais ne présentent aucun aspect paysager particulier.

	Respect de l'article 11	Non-respect de l'article 11	TOTAL B/P/M
B	119	84	203
P	51	80	131
M	50	79	129
TOTAL O/N	220	243	463

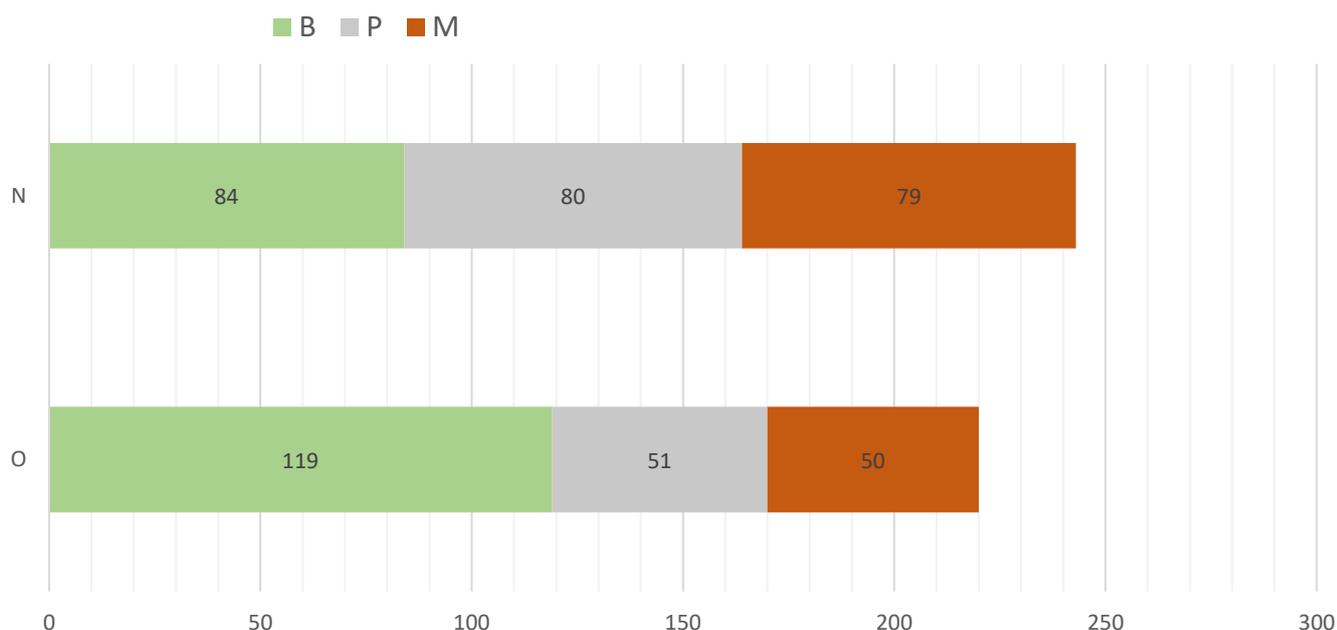
%	Respect de l'article 11	Non-respect de l'article 11	TOTAL B/P/M
B	59%	41%	44%
P	39%	61%	28%
M	38%	62%	28%
TOTAL O/N	47%	53%	100%

Tableau 19: Etat des façades en centre ancien de Roquemaure

### ➤ Etat des façades en centre ancien de Roquemaure

Seulement 44% des façades sont en bon état. Et parmi ces 44% de façades en bon état ce qui représente 203 façades, seulement 59% d'entre elles respectent l'article 11 du code de l'urbanisme. Soit uniquement un quart des façades sur 463 façades au total présente un aspect paysager avantageux pour la commune.

### ➤ Localisation des bâtiments respectant entièrement ou partiellement l'article 11 du code de l'urbanisme

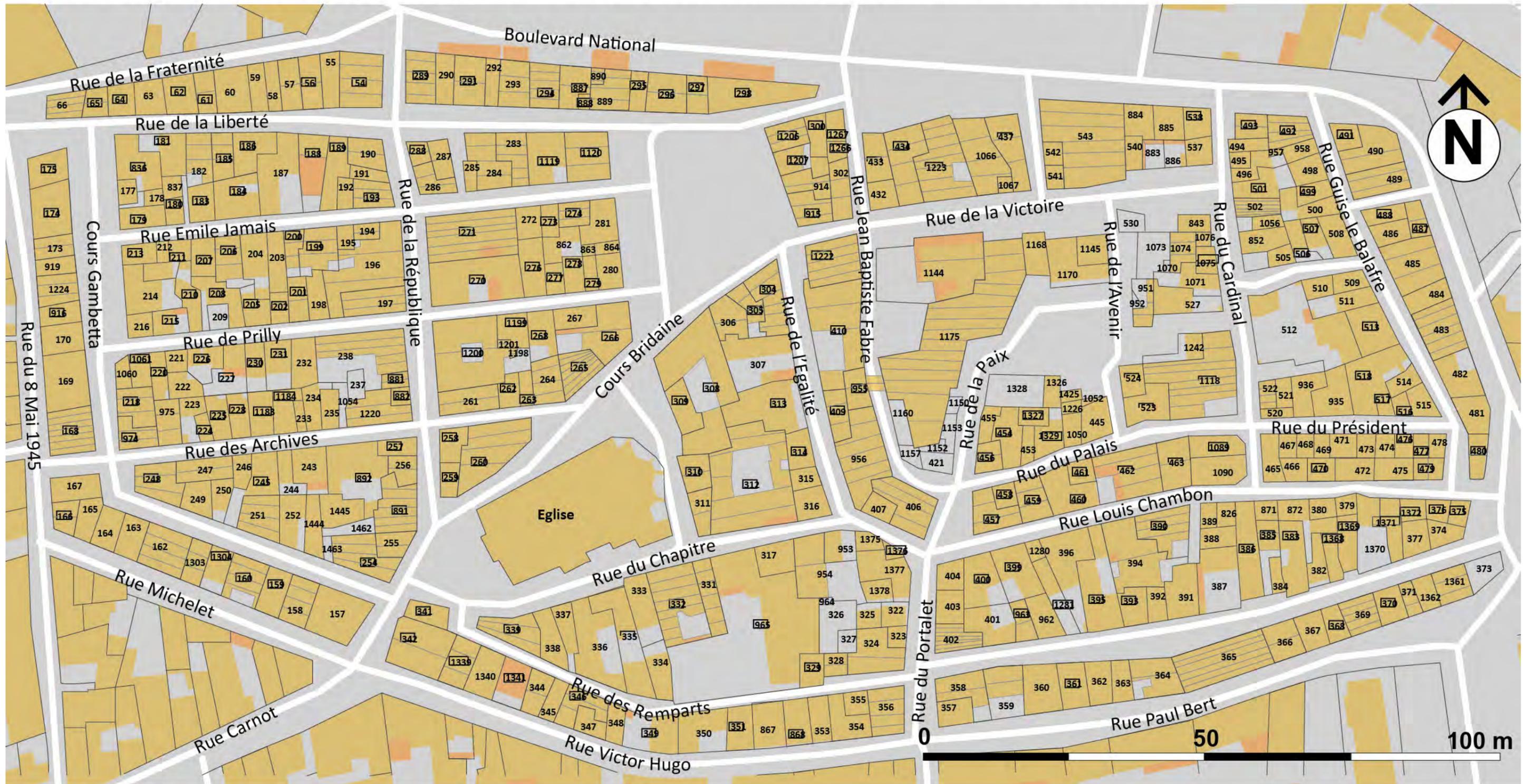


# Etat des façades en centre ancien de Roquemaure



- Façade en bon état
- Façade en état moyen
- Façade en mauvais état

# Respect des normes paysagères de l'article 11 du code de l'Urbanisme en centre ancien de Roquemaure



N°Parcelle Respect de l'A-11 du CU

N°Parcelle Respect partiel de l'A-11 du CU

Carte 23: Respect de l'article 11 du code de l'urbanisme en centre ancien de Roquemaure

## G. Etude du patrimoine du centre-ville de Roquemaure

La question de l'état du logement et de son aspect extérieur doit être mise en parallèle avec l'environnement du centre ancien.

Cette partie reprend le travail mené au sein du PPM par monsieur Bourrier et complété par les données obtenues sur l'état du bâti.

Chaque monument génère a ses abords une servitude de 500mètres de rayon (en application de l'article L621.2 du Code du Patrimoine). Ainsi, est considéré comme étant situé dans le champs de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit, tout autre immeuble nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres.

Or, lors de l'élaboration du PLU de la commune, le périmètre de 500 mètres, peut, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, être modifié de manière à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Ceci permet à la commune de substituer à un périmètre systématique autour d'un monument historique, un nouveau périmètre « plus intelligent » et plus compatible avec les enjeux patrimoniaux (tant bâtis que paysagers) de la commune. <sup>8</sup>

Mon périmètre d'étude comprend trois monuments historiques protégés, référencés *Partie I.B.2 page 11*.

Les périmètres de protection modifiés de ces trois monuments sont présentés dans les trois cartes suivantes :

- **Carte PPM Collégiale (C)**
- **Carte PPM Maison du Cardinal (MC)**
- **Carte PPM Hôtel de Ville (HV)**
- **Carte périmètre de protection globale**

Lorsque l'on se situe aux abords d'un monument historique, c'est-à-dire dans le périmètre de protection des monuments historiques, les conditions d'aménagement, de démolition et de construction sont très réglementées. Il est nécessaire d'avoir : une **autorisation de travaux** au titre du Code de l'urbanisme pour toute demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable impliquant l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Cette autorisation est délivrée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet après accord de l'ABF ; une **autorisation dite « spéciale »** de travaux au titre du Code du patrimoine pour tous les travaux ne relevant pas du Code de l'urbanisme. Celle-ci est délivrée par le préfet après avis de l'ABF.

---

<sup>8</sup> Extrait du PPM

Ce qui peut poser problème aux propriétaires de logements insalubres se situant dans ces périmètres. Le coût des restaurations étant la plupart du temps bien au-dessus des moyens des propriétaires de ces bâtiments. La paupérisation des ménages et des centres villes, font aujourd'hui apparaître des bâtiments aux façades et aux intérieurs dégradés parfois classés indécents ou insalubres.

➤ **Carte synthèse état du bâti et périmètre de protection des monuments historiques**

C'est pourquoi de plus en plus de centres-villes se retrouvent avec des paysages très hétérogènes, avec d'un côté le monument historique restauré et d'un autre les habitations délabrées des particuliers.

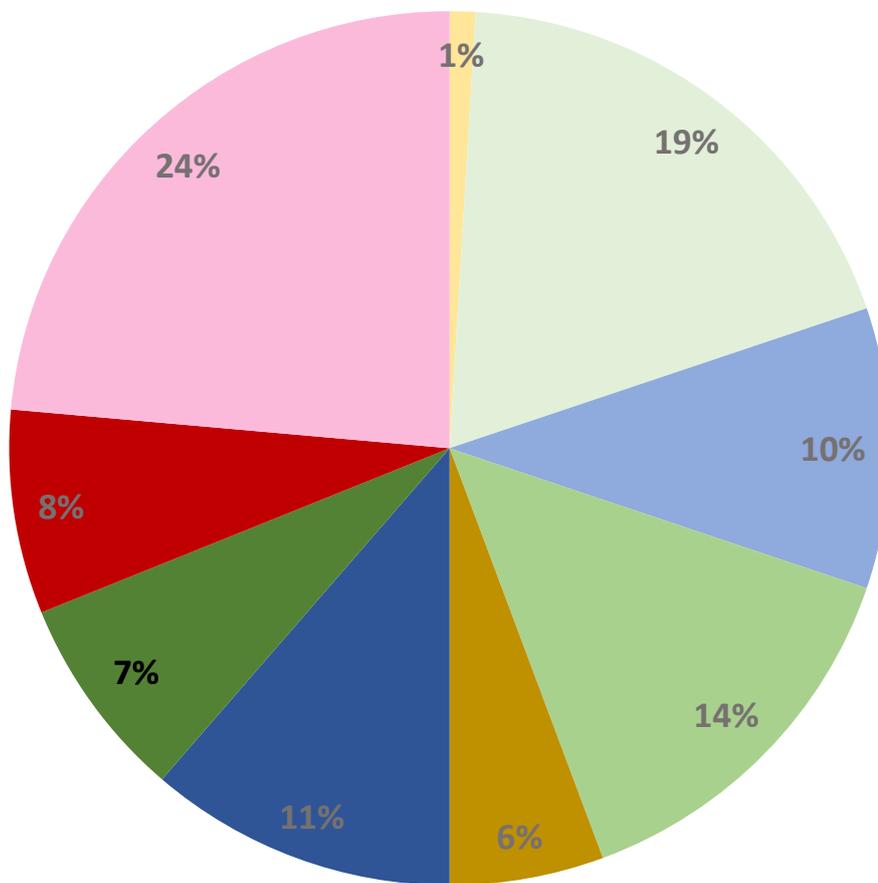
Ces zones ont un intérêt économique et culturel pour la commune. Elles doivent être prises en considération dans la mise en place de projets de restauration, réhabilitation, ...

Les statistiques de l'état des bâtiments situés au sein du Périmètre de Protection Modifié global sont présentées ci-dessous et page suivante.

	<b>HV n MC n C (Périmètre total de la zone de protection des monuments historiques)</b>	<b>Pourcentages</b>
<b>Degré 2 (Mauvais état)</b>	1	1%
<b>Degré 3 (Etat critique)</b>	0	0%
<b>M (Façade en mauvais état)</b>	0	0%
<b>N (Non-respect de l'Article 11)</b>	20	19%
<b>Degré 2 + M</b>	11	10%
<b>Degré 2 + N</b>	15	14%
<b>Degré 2 + M + N</b>	6	5%
<b>Degré 3 + M</b>	12	11%
<b>Degré 3 + N</b>	8	7%
<b>Degré 3 + M + N</b>	8	8%
<b>Total bâtiment en mauvaise condition</b>	81	75%
<b>Bâtiments en bonnes condition</b>	25	25%
<b>TOTAL bâtiments PPM</b>	106	100%

Tableau 20: Etat du bâti dans la zone totale de protection modifiée des monuments historiques

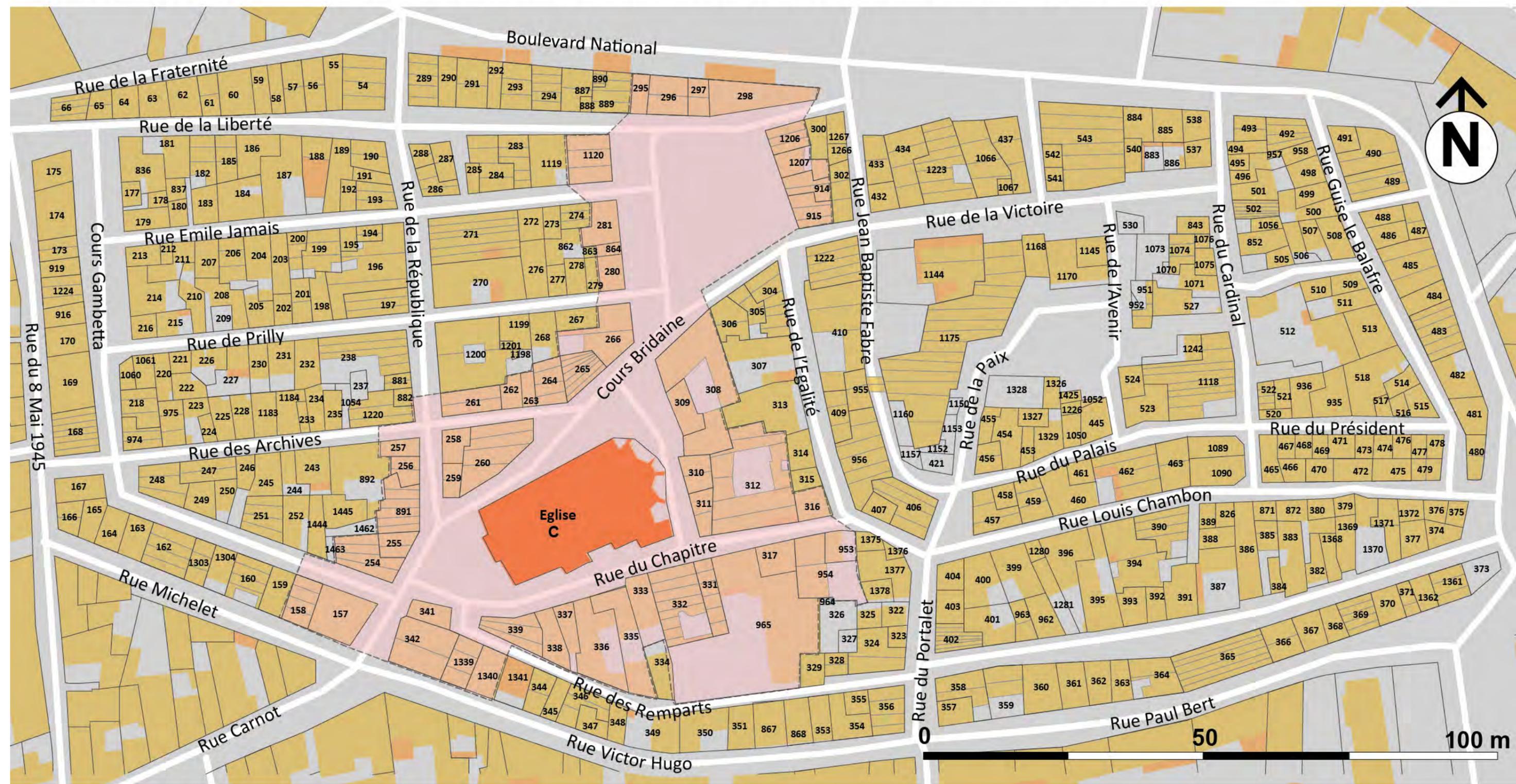
## ETAT DU BÂTI DANS LA ZONE TOTALE DE PROTECTION MODIFIEE DES MONUMENTS HISTORIQUES



- Degré 2
  - M
  - Degré 2 + M
  - Degré 2 + M + N
  - Degré 3 + N
  - Bâtiments en bonnes condition
- Degré 3
  - N
  - Degré 2 + N
  - Degré 3 + M
  - Degré 3 + M + N

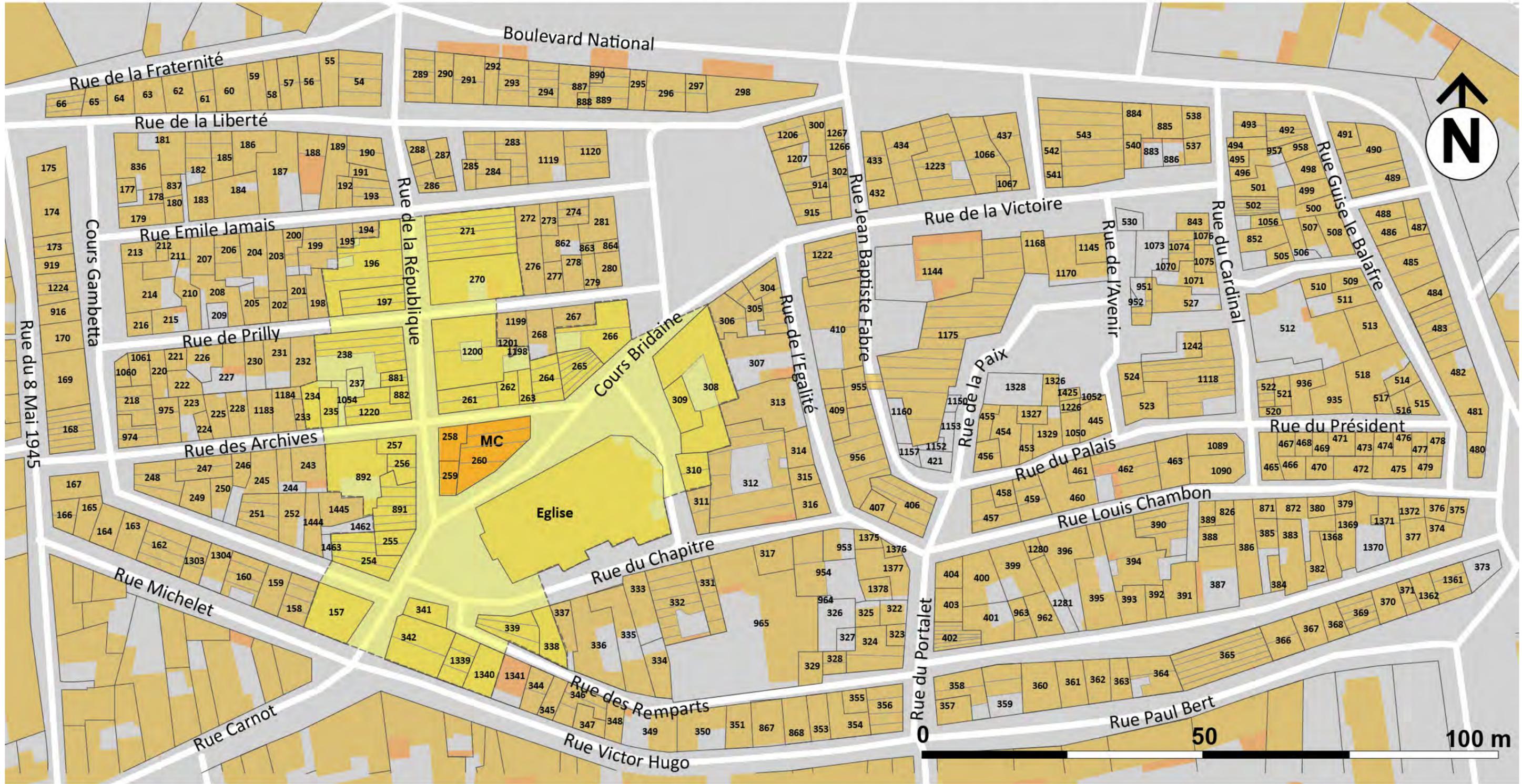
Graphique 8: Etat du bâti dans la zone totale de protection modifiée des monuments historiques

# Périmètres de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques en centre ancien de Roquemaure



Périmètre de Protection Modifié de la Collégiale (C)

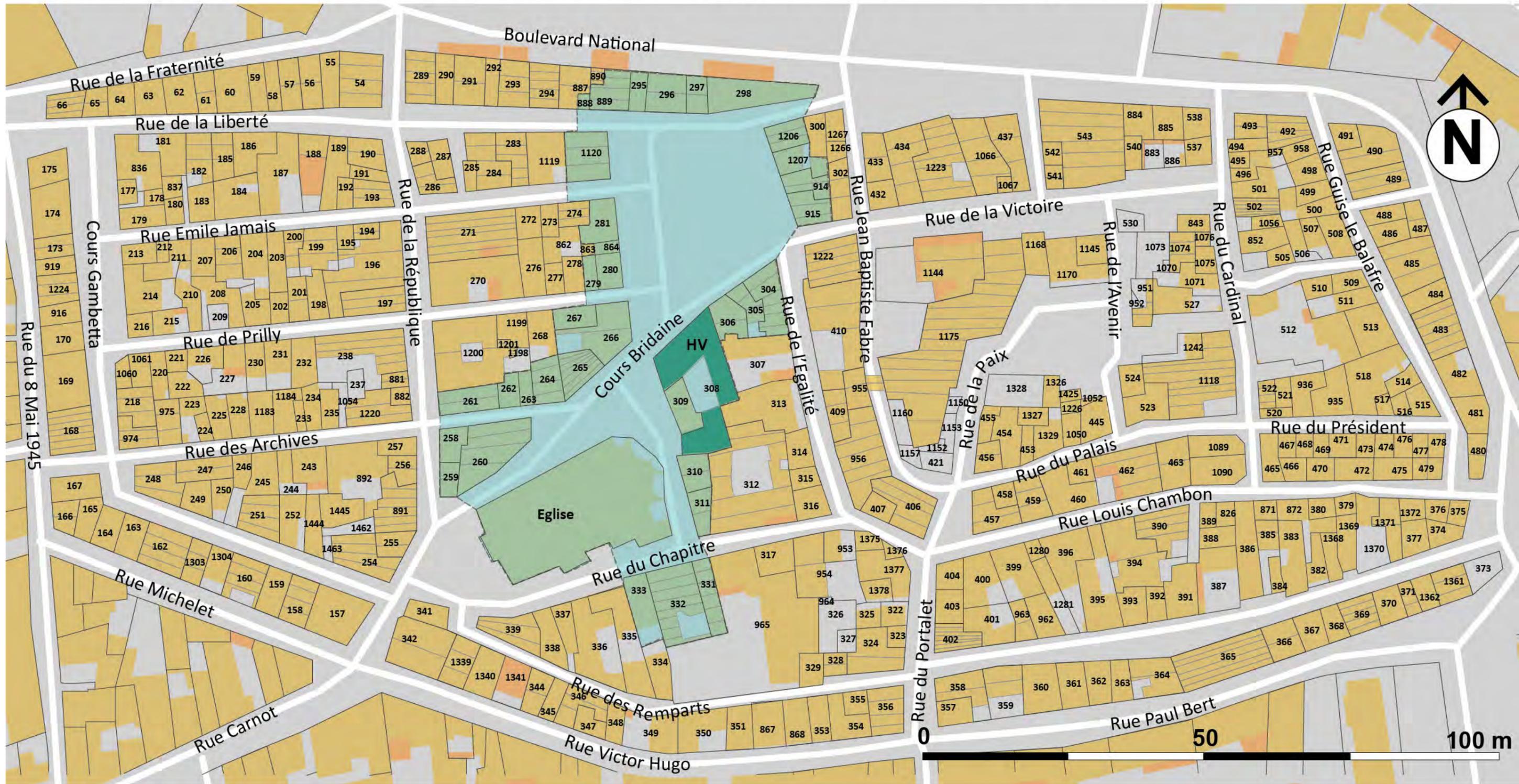
# Périmètres de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques en centre ancien de Roquemaure



 Périmètre de Protection Modifié de la Maison du Cardinal (MC)

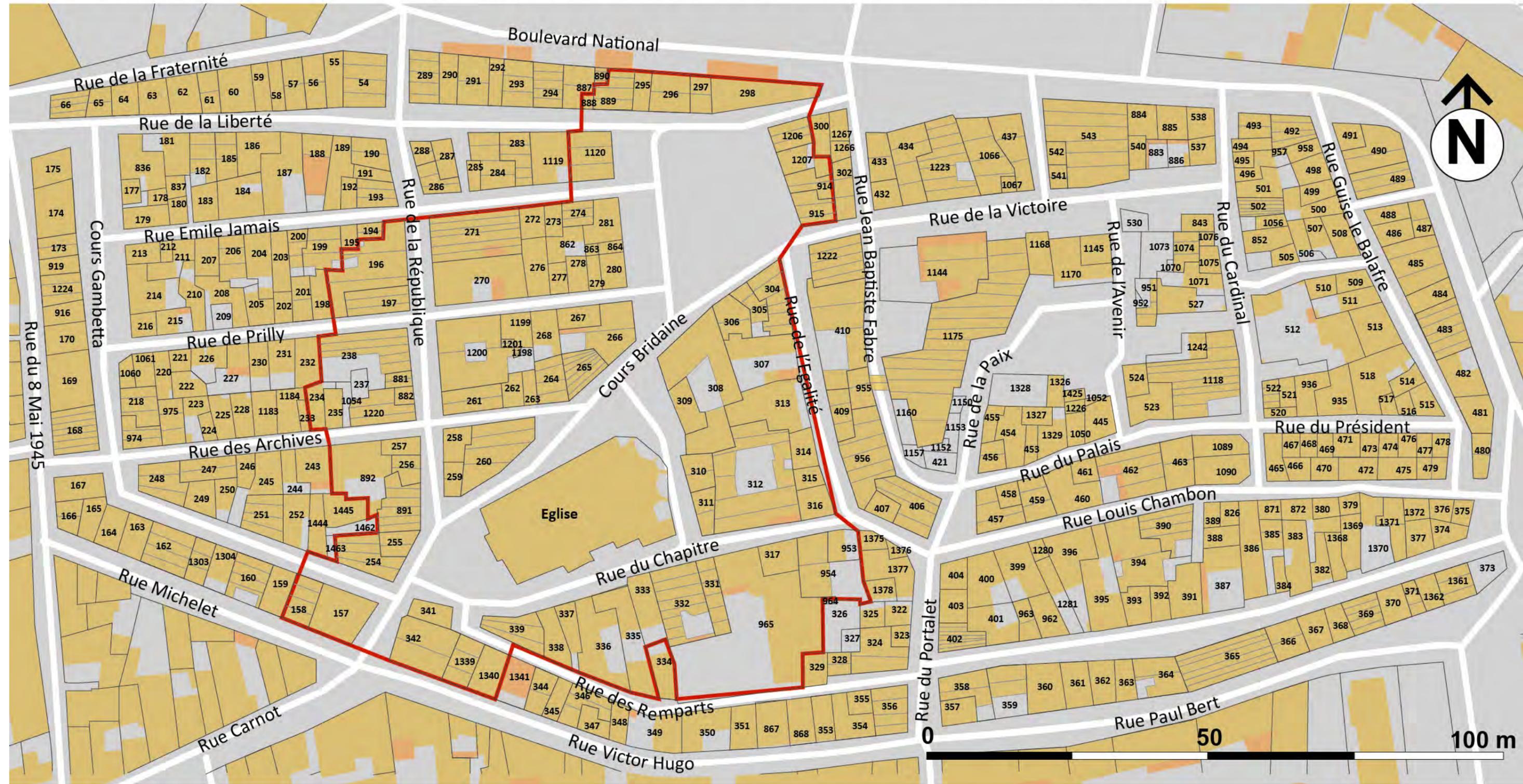
Carte 25: Périmètre de Protection Modifié de la Maison du Cardinal

# Périmètres de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques en centre ancien de Roquemaure



Périmètre de Protection Modifié de la Maison de l'Hôtel de Ville (HV)

# Périmètres de Protection Modifié (PPM) des monuments historiques en centre ancien de Roquemaure



 Périmètre total de protection des monuments historiques

Carte 27: Périmètre de Protection des Monuments Historiques Total

# CONCLUSION DIAGNOSTIC

Le diagnostic réalisé soulève et précise plusieurs problématiques au sein du périmètre d'étude :

Près de 40% des logements en centre ancien sont soupçonnés de ne pas être sains, c'est-à-dire en situation d'indécence, de péril ou insalubre. Ce pourcentage et la géolocalisation de ces logements provient d'une enquête de terrain, c'est-à-dire d'un travail direct de localisation. Car le centre-ville de Roquemaure possède peu de plaintes de ses habitants quant à l'état de leur logement. D'où le travail de recherche et de pointage actif mené dans cette étude. Ainsi les chiffres obtenus sont plus en adéquation avec l'état actuel du parc de logements en centre-ville.

Le périmètre d'étude comprend également trois monuments historiques. Ces monuments reflètent le patrimoine de la ville. La commune, consciente de cet avantage patrimonial, a réhabilité récemment plusieurs de ces monuments. Il est cependant à noter que chacun de ces monuments possède un périmètre de protection, restreint et ciblé au sein du PPM. Ce périmètre de protection est instauré afin de valoriser l'environnement de ces monuments et de créer un espace respectant les normes paysagères dictées par le code de l'Urbanisme. Pourtant les cartes et les pourcentages indiquent une problématique : la cohabitation de logements indignes et dégradés en visibilité directe avec les monuments historiques. Au sein de ce PPM : 56% des logements sont soupçonnés malsains (degrés 2 et 3), 34 % des façades sont dans un état critique (M, Mauvais état) et 53% ne respectent pas les normes paysagères prescrites au sein de l'article 11 du Code de l'Urbanisme (N).

Si l'on estime l'état extérieur du total des façades du centre ancien : 28% des bâtiments ont une façade dans un état délabré, 53% ne respectent pas l'article 11 du code de l'urbanisme et 18% ont à la fois une façade dégradée et ne respectent pas l'article 11 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que l'on trouve au sein du centre-ville des monuments historiques refaits à neuf avec, à côté, des cas d'insalubrité et d'indécence.

Il est cependant à noter que la condition de l'habitat passe par la population. C'est-à-dire que si ce type de situation existe au sein du centre-ville c'est avant tout à cause d'une paupérisation de la population dans le centre-ancien de Roquemaure. Les habitants n'ayant pas les moyens de rénover leurs logements et leur façade. C'est pourquoi les outils de réhabilitation du centre-ancien doivent impérativement être accessibles financièrement pour les propriétaires.

Il faut également garder à l'esprit que la gestion de l'habitat, même s'il est traité en priorité, doit s'intégrer dans une gestion globale du territoire. C'est-à-dire un schéma directeur global de la commune.

Ainsi, même si la question des locaux commerciaux est traitée, il faut intégrer cette problématique dans la gestion des commerces de la ville. (Cf. partie proposition, approche globale) De même pour les réseaux de circulation routière qui doivent être abordés à plusieurs échelles, autant à l'échelle de la communauté d'agglomération que des différents quartiers du centre-ville (Cf. partie proposition, traitement global du centre-ville). L'accessibilité du centre-ville au sein de la commune et son lien avec les différents éléments remarquables et équipements de Roquemaure (bord de canal, bord de Rhône, pistes cyclables...) a été traitée au sein de l'étude de requalification du centre-ville menée en 2013 par le bureau Ascode Némis.

Le projet de requalification du centre-ville doit également inclure les objectifs touristiques du centre-ville et de mise en valeur de son patrimoine (Cf. partie proposition, traitement global).

Finalement, la géolocalisation des bâtiments à risques permet à la collectivité de pouvoir agir en diffus ou via une opération d'ensemble.

Jamais on arrivera à installer  
l'hyper-Auchan à côté du nouveau  
Macedonald's en centre-ville ...





## IV. Table des Illustrations

### A. Tableaux (1-17)

Tableau 1: Etat des lieux parcellaires du périmètre d'étude .....	18
Tableau 2: Etat des lieux du type de bâtiments présents sur le périmètre d'étude .....	20
Tableau 3: Etat des lieux des bâtiments vacants dans le centre ancien .....	21
Tableau 4: Part de logements occupés et vacants en centre ancien .....	22
Tableau 5: Vacance frictionnelle et structurelle du parc de logements vacants du centre-ville de Roquemaure .....	23
Tableau 6: Légende de la base de données, partie 1 .....	50
Tableau 7: Légende de la base de données, partie 2 .....	51
Tableau 8: Légende de la base de données, partie 3 .....	52
Tableau 9: Légende d'action, partie 1 .....	61
Tableau 10: Légende d'action, partie 2 .....	62
Tableau 11: Légende d'action, partie 3 .....	63
Tableau 12: Les catégories cadastrales des logements en centre-ancien de Roquemaure.....	68
Tableau 13: Degrés de suspicion et nature de l'occupation .....	70
Tableau 14: Les logements occupés et vacants dans le centre-ville de Roquemaure .....	74
Tableau 15: la Vacance frictionnelle et structurelle dans le centre-ville de Roquemaure .....	74
Tableau 16: Degré de suspicion et type de vacance .....	76
Tableau 17: Etat des façades en centre ancien de Roquemaure .....	90

### B. Schémas (1-10)

Schéma 1: Typologie des situations de vacance. Source : Alexandre DJIRIKIAN, Les logements privés vacants en France, Enjeux opérationnels d'une remise sur le marché, Juin 2007.....	22
Schéma 2: Critères d'attributions du degré de suspicion .....	42
Schéma 3: Légende et exemples d'attribution des degrés de suspicion .....	43
Schéma 4: Exemples d'attribution de l'indicateur de l'état de la façade.....	45
Schéma 5: Normes prises en compte pour le respect de l'article 11 du code de l'urbanisme .....	46
Schéma 6: Exemple de façade présentant les critères présentés au sein de l'article 11 du code de l'urbanisme .....	47
Schéma 7: Exemples illustrés du respect et du non-respect de l'article 11 du code de l'urbanisme ...	48
Schéma 8: Illustration de l'analyse spatiale du projet et de la méthode de croisement de données ..	64
Schéma 9: Les différentes étapes de l'étude de la vacance à Roquemaure .....	75
Schéma 10: Base de calcul de la valeur locative d'un logement .....	81

### C. Photos (1-37)

Photo 1: Comparaison des vues aériennes de Roquemaure en 2016 et en 1950 .....	6
Photo 2: Entrée de ville Sud, parcelles AH323 et AH324 .....	9
Photo 3: Entrée de la ville Nord, parcelles AH1223, AH434 (gauche) et parcelle AH298 (droite).....	10
Photo 4: Maison du Cardinal Bertrand, notée (1) sur la carte 5 .....	15
Photo 5: Collégiale Saint Jean-Baptiste, notée (3) sur la carte 5 .....	15
Photo 6: Hôtel de ville, noté (2) sur la carte 5.....	15
Photo 7: Logement vacant dans le centre de Roquemaure, parcelle AH386 .....	21
Photo 8: Parcelle AH 186.....	34

Photo 9: Parcelle AH 1267 .....	35
Photo 10: Parcelle AH 522 .....	36
Photo 11: Parcelle AH 1326, façade Nord .....	37
Photo 12: Parcelle AH 1326 .....	37
Photo 13: Parcelle AH 396, façade Sud .....	38
Photo 14: Parcelle AH 396, façade Nord .....	38
Photo 15: Parcelle AH 331 .....	39
Photo 16: Parcelle AH 278 .....	43
Photo 17: Parcelle AH 232 .....	43
Photo 18: Parcelle AH 220 .....	43
Photo 19: Parcelle AH 230 .....	43
Photo 20: Parcelle AH 1060, Façade en mauvais état .....	45
Photo 21: Parcelle AH 221, Façade dans un état moyen .....	45
Photo 22: Parcelle AH 218, Façade en bon état .....	45
Photo 23: Parcelle AH 826, façade ne respectant pas les normes de l'article 11 .....	48
Photo 24: Parcelle AH 223, façade ne respectant pas les normes de l'article 11 .....	48
Photo 25: Parcelle AH 396, façade en enduit lisse aux normes de l'article 11 .....	48
Photo 26: Parcelle AH 339, façade en pierre aux normes de l'article 11 .....	48
Photo 27: Parcelle AH 522, cas d'insalubrité irrémédiable toujours occupé. ....	53
Photo 28: Parcelle AH 354, conventionnée, vue 1 .....	55
Photo 29: Parcelle AH 354 conventionnée, vue 2 .....	56
Photo 30: Habitations Rue des Remparts .....	57
Photo 31: Habitations Rue des Remparts .....	57
Photo 32: Parcelle AH 248, cas de vacance structurelle de degré de suspicion 0 .....	58
Photo 33: Parcelle AH 329, cas de vacance structurelle de degré de suspicion 0 .....	58
Photo 34: Parcelle AH 1050, de catégorie cadastrale 8 et de degré de suspicion 3, S .....	59
Photo 35: Parcelle AH 328, de catégorie cadastrale 8 et de degré de suspicion 3, notée occupée mais est en réalité à vendre.....	59
Photo 36: Parcelle AH 198 .....	59
Photo 37: Parcelle AH 395 .....	60

## D. Graphiques (1-7)

Graphique 1: Comparaison des statuts d'occupation de la commune entière et du centre-ville .....	24
Graphique 2: Surfaces des logements en centre ancien de Roquemaure .....	29
Graphique 3: Les catégories cadastrales des logements dans le centre ancien de Roquemaure .....	31
Graphique 4: Etat du bâti en fonction de la nature de l'occupation.....	68
Graphique 5: Etat du bâti et nature de l'occupation (Degré de suspicion).....	70
Graphique 6: Etat du parc de logements vacants (Degrés de suspicion).....	76
Graphique 7: Etat des façades et respect de l'article 11 du code de l'urbanisme .....	90

## E. Cartes (1-21)

Carte 1: Part du parc privé potentiellement indigne en 2011, source : AURAV, Novembre 2015, extrait de l'écriture du SCOT.....	7
Carte 2: Part des logements vacants dans le parc de logements en 2011, source : AURAV, Novembre 2015, extrait de l'écriture du SCOT .....	8
Carte 3: Vide/Plein (Bâti) en centre ancien de Roquemaure .....	11

Carte 4: Vide/ Plein (Routes) en centre ancien de Roquemaure .....	11
Carte 5: Localisation des monuments historiques en centre ancien de Roquemaure .....	14
Carte 6: Délimitation du périmètre d'action de l'étude .....	17
Carte 7: Utilisation du bâti en centre ancien de Roquemaure.....	19
Carte 8: Part des ménages à bas revenus, source : données carroyées de l'INSEE, 2010 .....	25
Carte 9: Nature des occupations des bâtiments en centre ancien de Roquemaure .....	26
Carte 10: Gradient des superficies des logements dans le centre ancien de Roquemaure .....	30
Carte 11: Localisation des logements indécents et insalubres .....	67
Carte 12: Les catégories cadastrales des bâtiments en centre ancien de Roquemaure.....	69
Carte 13: Géolocalisation des degrés de suspicion attribués en centre ancien de Roquemaure.....	72
Carte 14: Nature de l'occupation et état du bâti (degré de suspicion).....	73
Carte 15: Vacance structurelle et vacance frictionnelle en centre ancien.....	78
Carte 16: Vacance frictionnelle de degré de suspicion 2 ou 3 (mauvais état ou état critique) .....	79
Carte 17: Vacance et état du bâti (degré de suspicion) .....	80
Carte 18: Amélioration ou dégradation de l'habitat en centre ancien de Roquemaure .....	83
Carte 19: Les locaux commerciaux en centre ancien de Roquemaure .....	86
Carte 20: Localisation des logements vacants avec un commerce au rez-de-chaussée.....	87
Carte 21: Localisation des cas d'indécence et d'insalubrité en centre ancien de Roquemaure .....	89
Carte 22: Etat des façades des bâtiments en centre ancien de Roquemaure .....	91
Carte 23: Respect de l'article 11 du code de l'urbanisme en centre ancien de Roquemaure .....	92
Carte 24: Périmètre de Protection Modifié de la Collégiale (C).....	96
Carte 25: Périmètre de Protection Modifié de la Maison du Cardinal.....	97
Carte 26: Périmètre de Protection Modifié de l'Hôtel de Ville .....	98
Carte 27: Périmètre de Protection des Monuments Historiques Total .....	99
Carte 28: Synthèse des enjeux en centre ancien de Roquemaure .....	102

## V. Annexes

### A. Annexe n°1 : Déclaration tourisme de meublés, 2015

NOM	NOMBRE DE PERSONNES	ADRESSE	TEL
Bonneaud Régis	6	Mas Mireille Route de Montfaucon	04-66-50-07-59
Cappeau Frédéric	4	6, Rue des Aires Lou Recantou	06.11.27.88.78
Contardo Cécile	8	1183, Montée de la Plaine	09.53.68.65.14
Foret Jean	4	2631, chemin des Cerisiers	
Gleyzes Pierre	2	15, Boulevard National	04.66.82.51.40 06.99.08.55.11
Granier Françoise	4	33, Rue du Pavillon	06.72.79.03.99
Martin Régine	6	1161, Chemin du Plan	04.66.82.62.86
Ouelaouch Ouadia	7	16, Lot le Clos du Plan	06.51.57.95.54
Pialot Yves	4	22, Rue Marcel Pagnol	04.66.33.58.85
Villegas Daurelle Nathalie	4	2749, Chemin de la Barotte Tras le Puy	04.66.82.53.01
Pillet Joselyne	9	1733 chemin de Truel	06.82.26.95.39

Tableau 21: Déclarations tourisme de meublés, 2015

## B. Annexe n°2 : Caractéristiques générales des différentes catégories cadastrales

CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX								
CRITERES A CONSIDERER	1 <sup>ère</sup> catégorie	2 <sup>ème</sup> catégorie	3 <sup>ème</sup> catégorie	4 <sup>ème</sup> catégorie	5 <sup>ème</sup> catégorie	6 <sup>ème</sup> catégorie	7 <sup>ème</sup> catégorie	8 <sup>ème</sup> catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité Parfaite habitabilité		Très bonne Matériaux assurant une très bonne habitabilité	Bonne Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieure aux précédentes		Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normale mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents	Médiocre Construction économique, en matériaux bon marché, présentant souvent certains vices	Particulièrement défectueuse Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc
3. Distribution du local : conception générale	Très large conception des diverses parties du local (Largeur des baies supérieures à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions.)	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes. Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles		Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc Paliers souvent communs à plus de deux logements		Logement souvent exigü. Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles	
Pièces de réception	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces		Existence, en général, d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces		En général, absence de pièces de réception	
Locaux d'hygiène	Nombreux locaux d'hygiène bien équipée		En général, plusieurs salles d'eau	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante	Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante	En général : - absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens - présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents	Absence très fréquente de locaux d'hygiène	
4. Equipements : Equipements usuels : Eaux	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local				Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs		En général, eau à l'extérieur	
WC	Un ou plusieurs éléments par local				WC particuliers généralement intérieurs	WC particuliers parfois extérieurs	WC généralement extérieurs	
Chauffage central	Présence habituelle			Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents	Idem	Idem	Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC
Ascenseur	Présence habituelle			Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages	Idem	Idem	Idem	
Tapis d'escalier, escalier de service	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens)			Absence fréquente	Idem	Idem	Idem	
Impression d'ensemble (caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre

Tableau 22: Caractéristiques des différentes catégories cadastrales, source : Centre National du Fichier Filocom

## C. Annexe n°3 : Statistiques du centre ancien

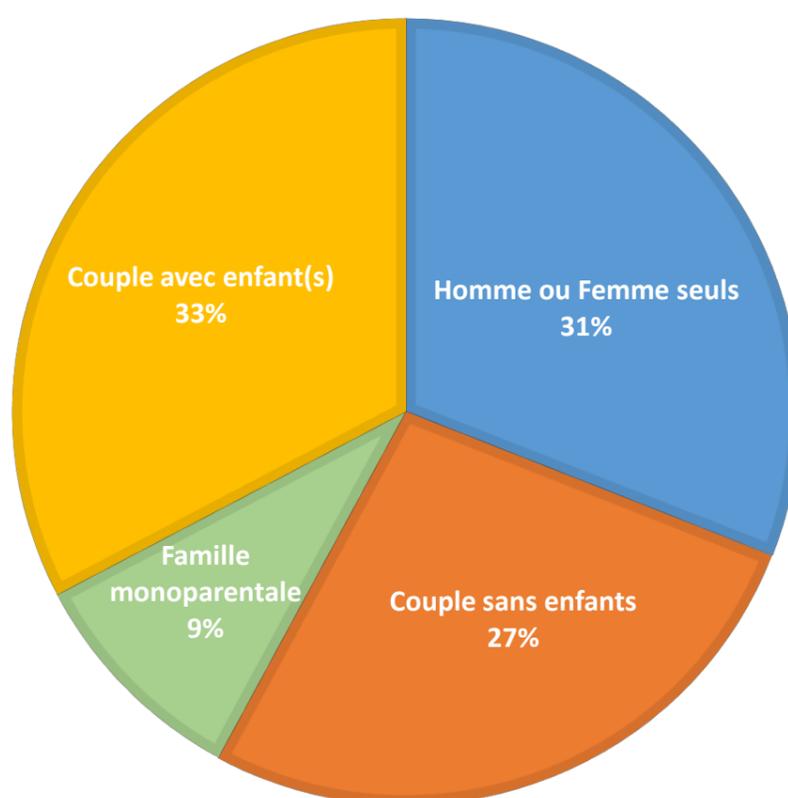
### 1. Statistiques Générales

#### a. Taille des ménages

Taille des ménage	1	2		>3	
Type de ménage	Homme ou Femme seul	Couple sans enfants	Famille monoparentale	Couple avec enfant(s)	TOTAL
Nombre de ménages	644	560	196	680	2080
Pourcentages des ménages	31%	27%	9%	33%	100%
Population	644	1200	512	2672	5028
Pourcentages de la population	13%	24%	10%	53%	100%

#### TYPES DE MÉNAGES

■ Homme ou Femme seul ■ Couple sans enfants ■ Famille monoparentale ■ Couple avec enfant(s)



#### b. Nombre parcelle bâties non bâties

	Nombre Parcelles	Parcelles bâties	Parcelles Non bâties
Recensé	434	373	61
Terrain	434	395	39

#### c. Nombres de logements par zones

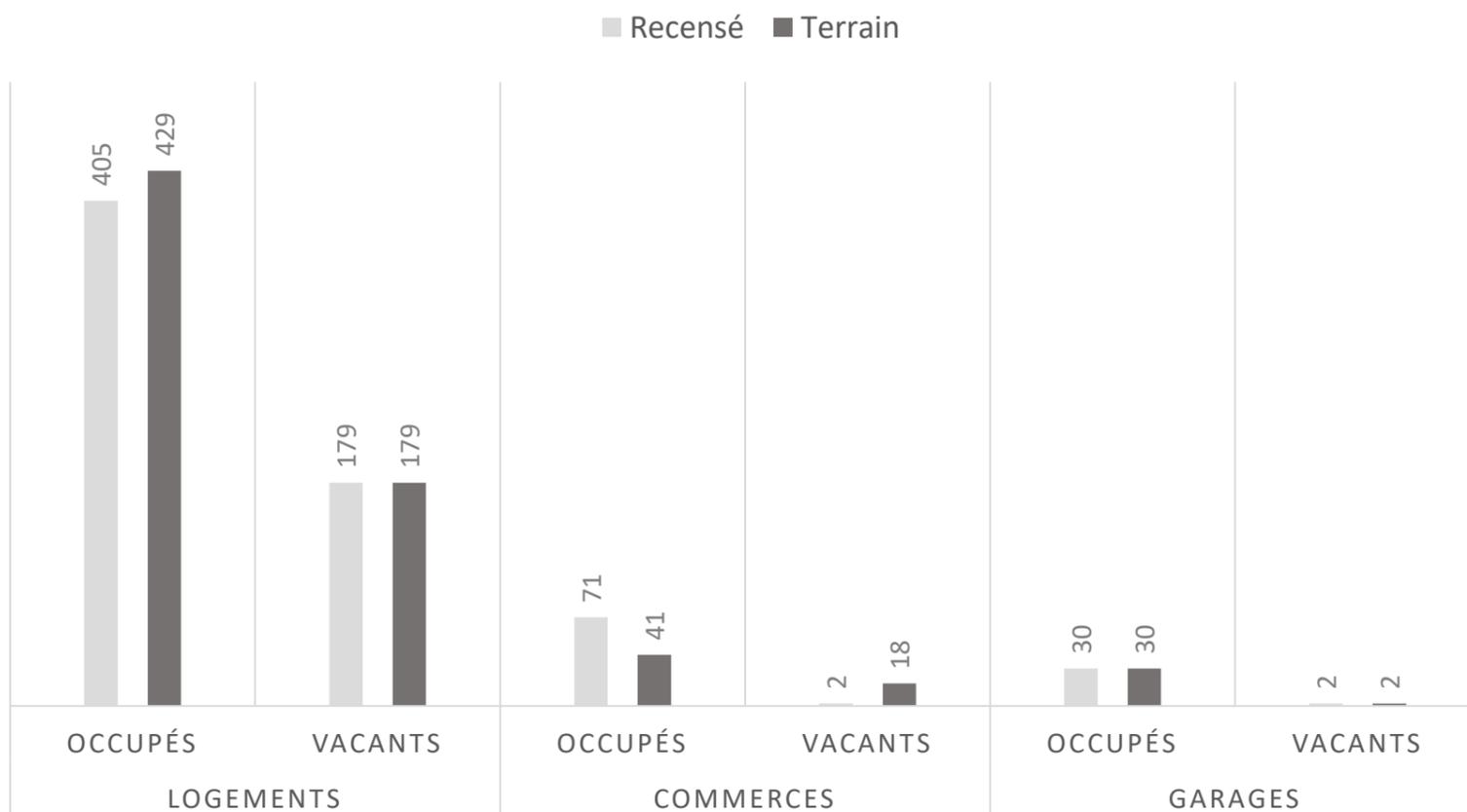
Ilot	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	31	32	TOTAL
Nb logements occupés	21	16	17	18	10	9	14	2	12	23	7	13	7	8	8	18	11	11	8	18	11	7	32	4	10	16	20	17	12	12	13	405
Nb habitants (Moyenne de 2,3 habitants/ foyer)	48	37	39	41	23	21	32	5	28	53	16	30	16	18	18	41	25	25	18	41	25	16	74	9	23	37	46	39	28	28	30	932

d. Nombre logements vacants/occupés avec garages

Nombre (vacants + occupés)	Logements	Commerces	Garages	Locaux divers	TOTAL
Recensé	576	73	32	21	702
Terrain	> 598	62	32	21	713

22 notées « Non Bâti »

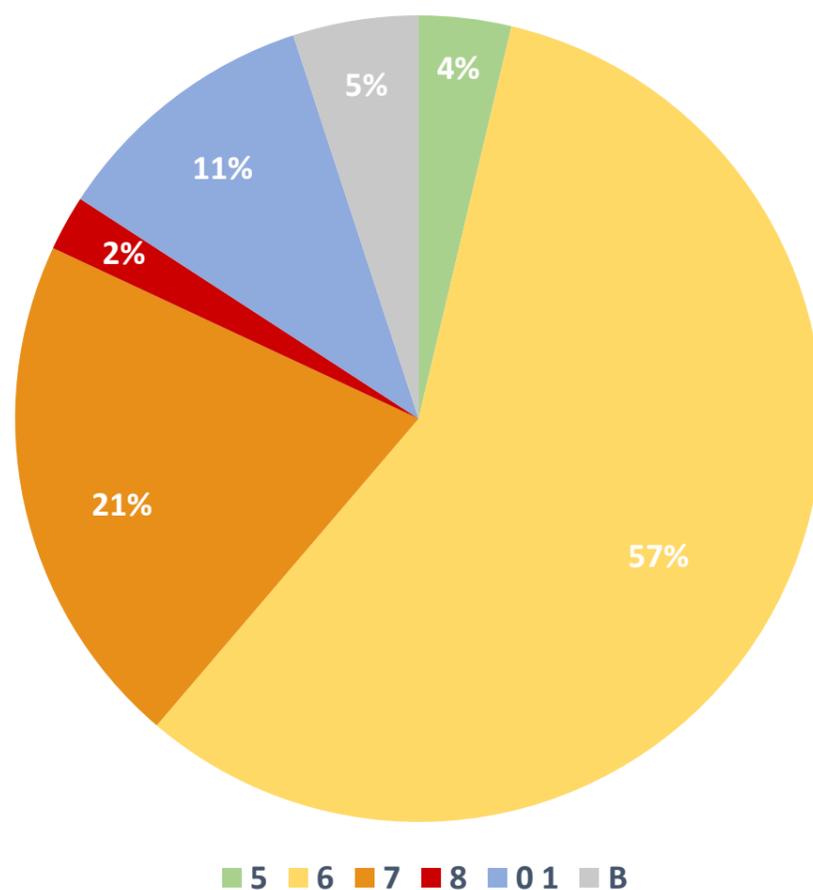
BÂTIMENT OCCUPÉS ET VACANTS RECENSÉ ET SUR LE TERRAIN



e. Catégories cadastrales

Catégories cadastrales	5	6	7	8	01	B	TOTAL
Nombre de logements	25	389	140	15	73	34	676
Pourcentages	4%	57%	21%	2%	11%	5%	100

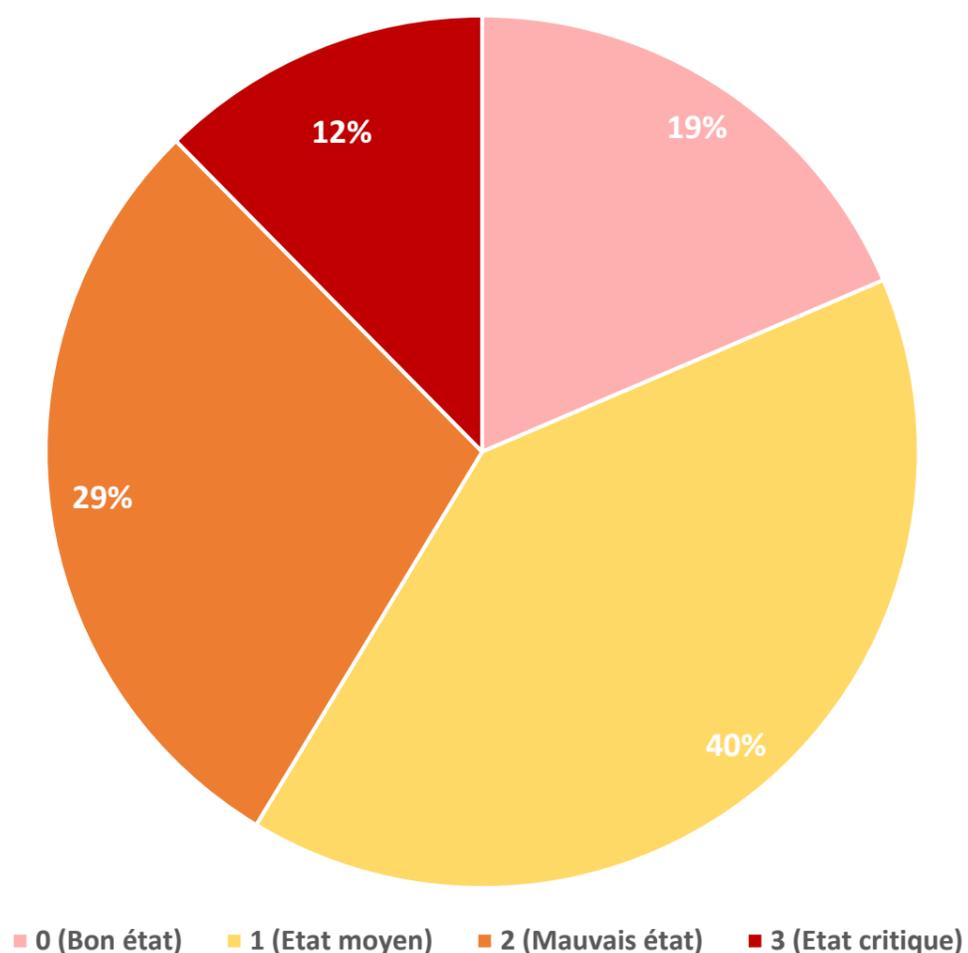
CATEGORIES CADASTRALES DES BATIMENTS EN CENTRE ANCIEN



#### f. Degrés de suspicion

Degrés de suspicion	Nb bâtiments (parcelle)	Pourcentages
0 (Bon état)	75	19
1 (Etat moyen)	162	40
2 (Mauvais état)	117	29
3 (Etat critique)	50	12
<b>TOTAL</b>	<b>404</b>	<b>100</b>

DEGRES DE SUSPICION DES BATIMENTS VACANTS ET OCCUPES EN CENTRE ANCIEN



#### 2. Statistiques sur les locaux commerciaux

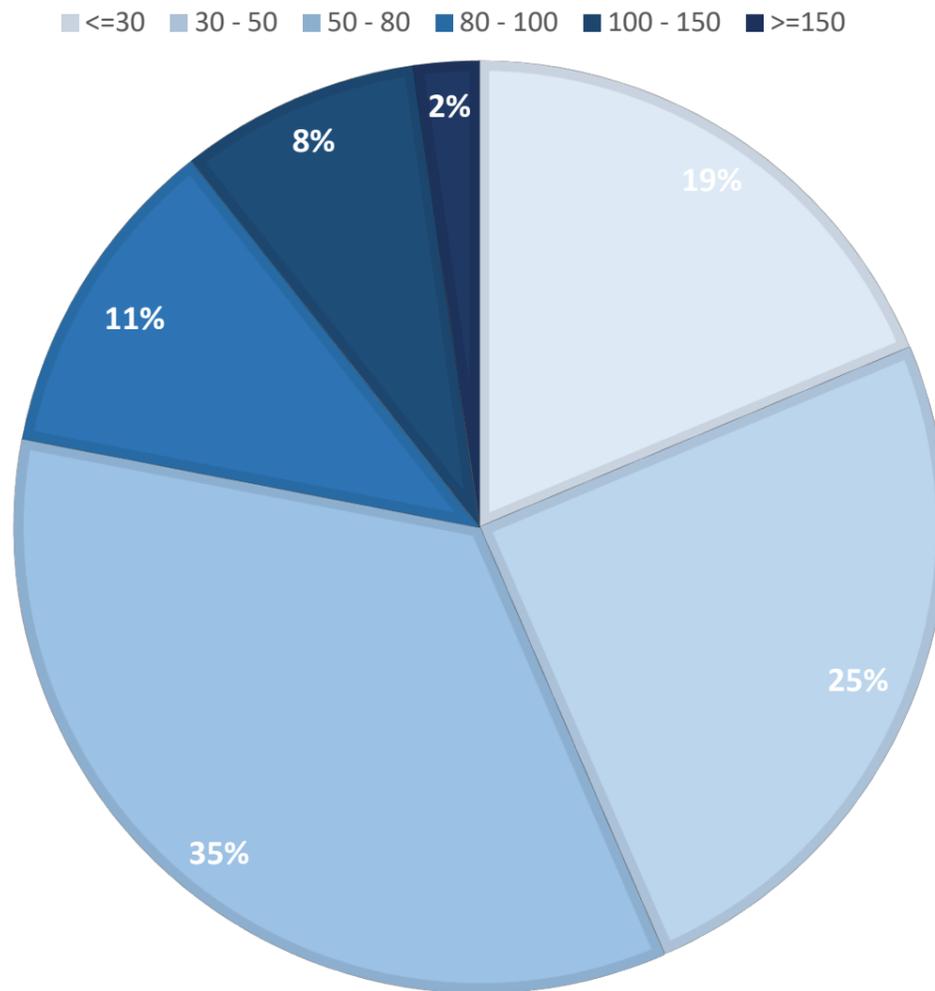
	Nombre	Pourcentage
Locaux commerciaux recensés	73	100%
Commerces occupés (Terrain)	41	56%
Commerces vacants (Terrain)	18	25%
Autre	14	19%

### 3. Statistiques détaillées des logements

#### a. Superficies des logements

Superficies en m <sup>2</sup>	Inférieur à 30	30 - 50	50 - 80	80 - 100	100 - 150	Supérieur à 150	TOTAL
Nombre de logements	132	175	244	80	59	16	706
% de logements en centre ancien	19%	25%	35%	11%	8%	2%	100%

#### SURFACE DES LOGEMENTS EN CENTRE ANCIEN DE ROQUEMAURE



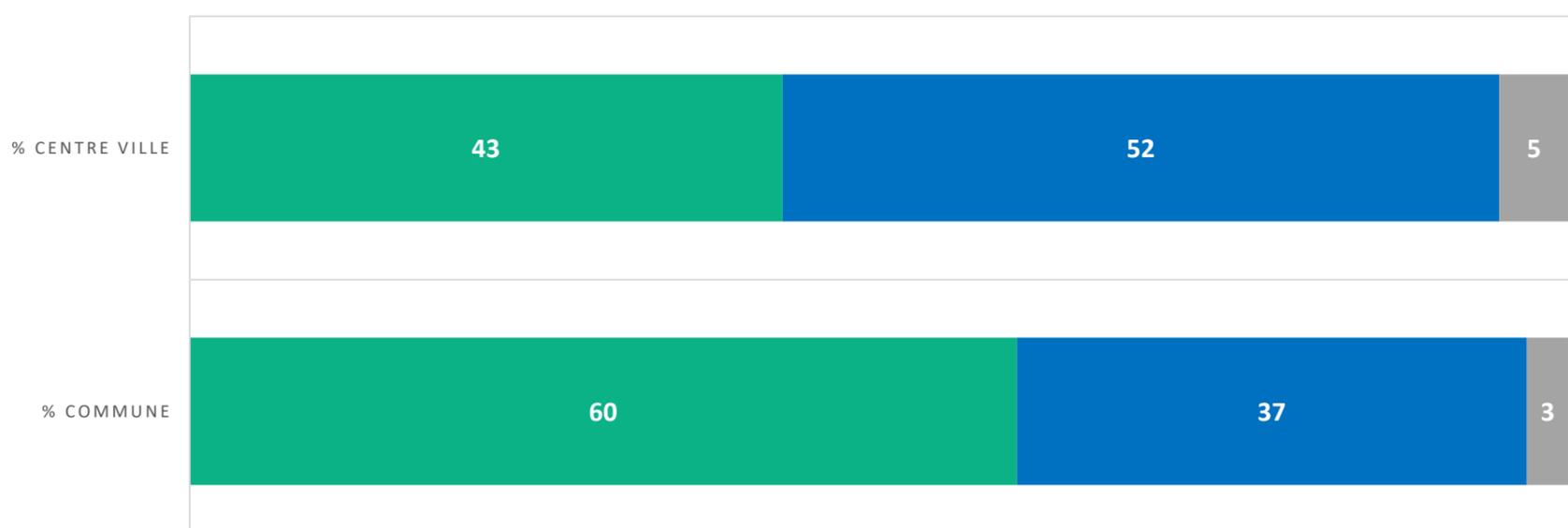
#### b. Logements occupés

##### i. Nature des occupations

	Propriétaire Occupant	Location	Autre (Non bâti, ...)	TOTAL
% Commune	60	37	3	100
% Centre-ville	43	52	5	100
Centre-ville	183	220	22	425

#### STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

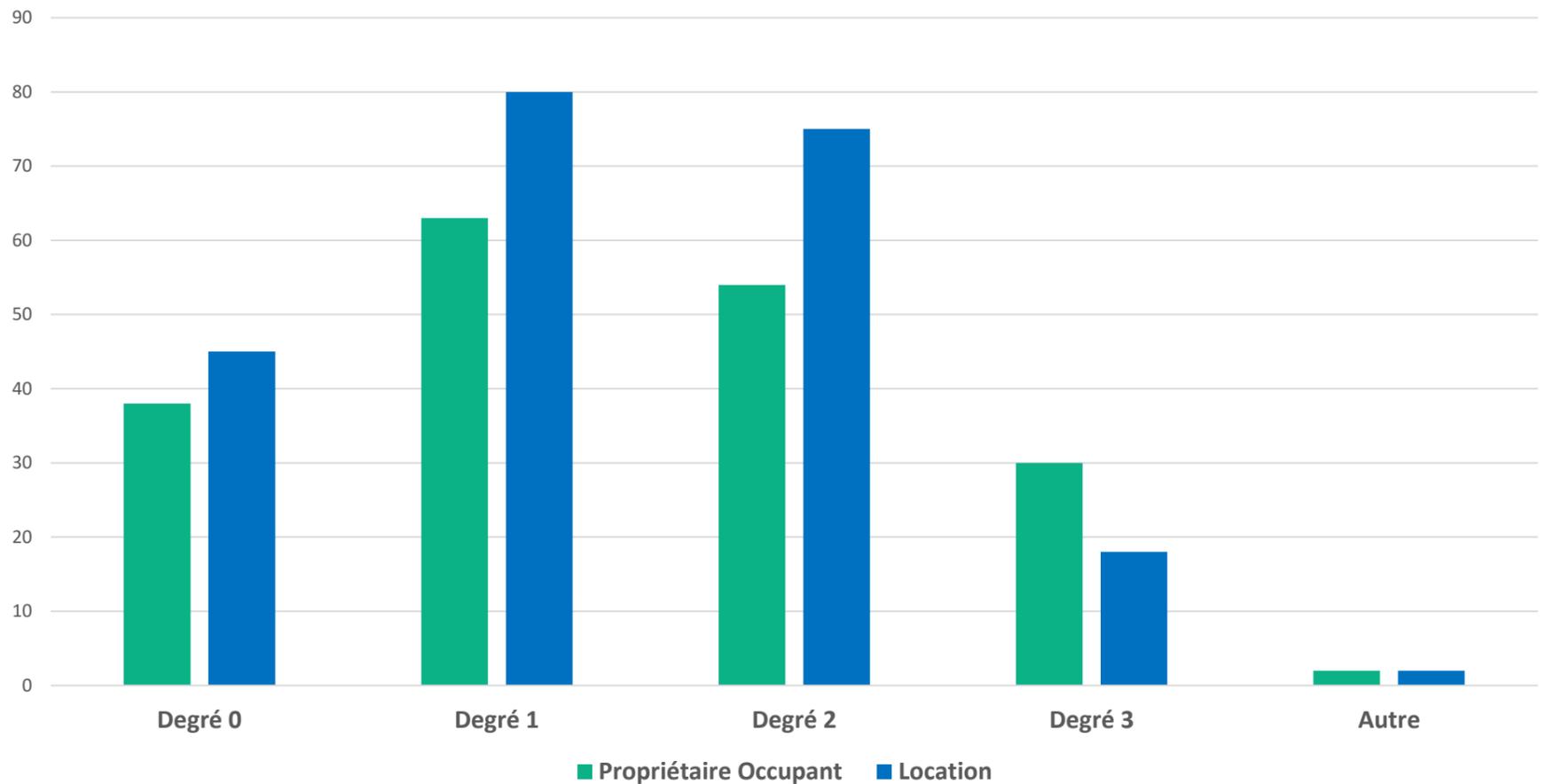
■ Propriétaire Occupant ■ Location ■ Autre ( Non bâti,...)



ii. Nature de l'occupation et degrés de suspicion

	Propriétaire Occupant	Location	TOTAL	Pourcentages
Degré 0	38	45	83	20%
Degré 1	63	80	143	35%
Degré 2	54	75	129	32%
Degré 3	30	18	48	12%
Autre (Non accessible)	2	2	4	1%
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>220</b>	<b>407</b>	<b>100%</b>

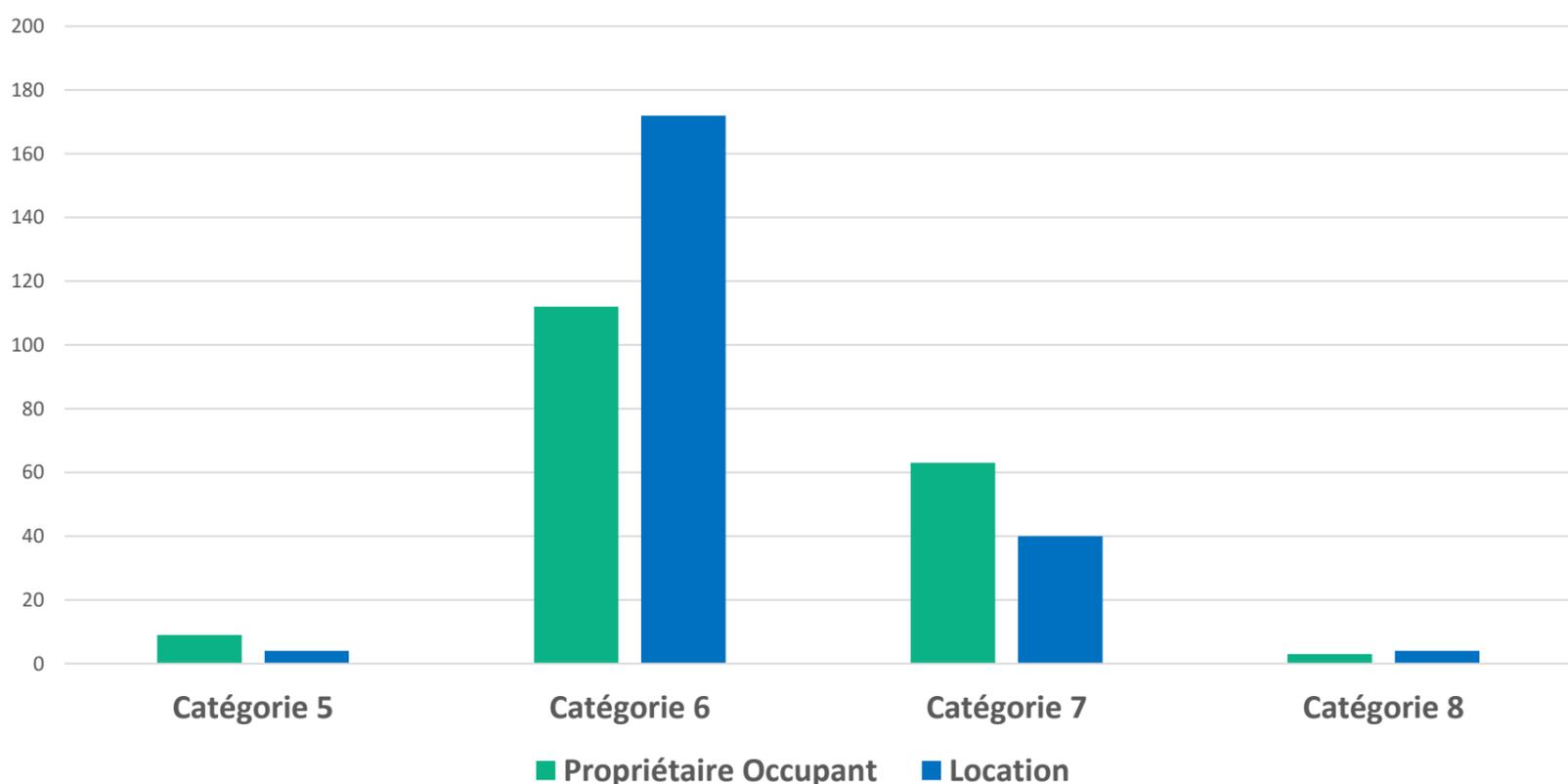
ETAT DU BÂTI (DEGRE DE SUSPICION) ET NATURE DE L'OCCUPATION



iii. Nature de l'occupation et catégories cadastrales

	Propriétaire Occupant	Location	TOTAL	Pourcentages
Catégorie 5	9	4	13	4
Catégorie 6	112	172	284	69
Catégorie 7	63	40	103	25
Catégorie 8	3	4	7	2
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>220</b>	<b>407</b>	<b>100</b>

ETAT DU BÂTI (CATEGORIES CADASTRALES) ET NATURE DE L'OCCUPATION



iv. Logements conventionnés

Logements conventionnés Etat	Logements conventionnés ANAH	Logements conventionnés TOTAL
4	11	15

c. Logements vacants

i. Données générales

	Nombre	Pourcentage
Logements occupés	405	70%
Logements vacants	179	30%
<b>TOTAL</b>	<b>584</b>	<b>100%</b>

ii. Vacance frictionnelle et vacance structurelle

	Vacance frictionnelle (inférieur ou égal à 3 ans)	Vacance structurelle (supérieur à 3 ans)	Vacance TOTAL
Nombre de logements	125	54	179
Pourcentage	68%	32%	100%

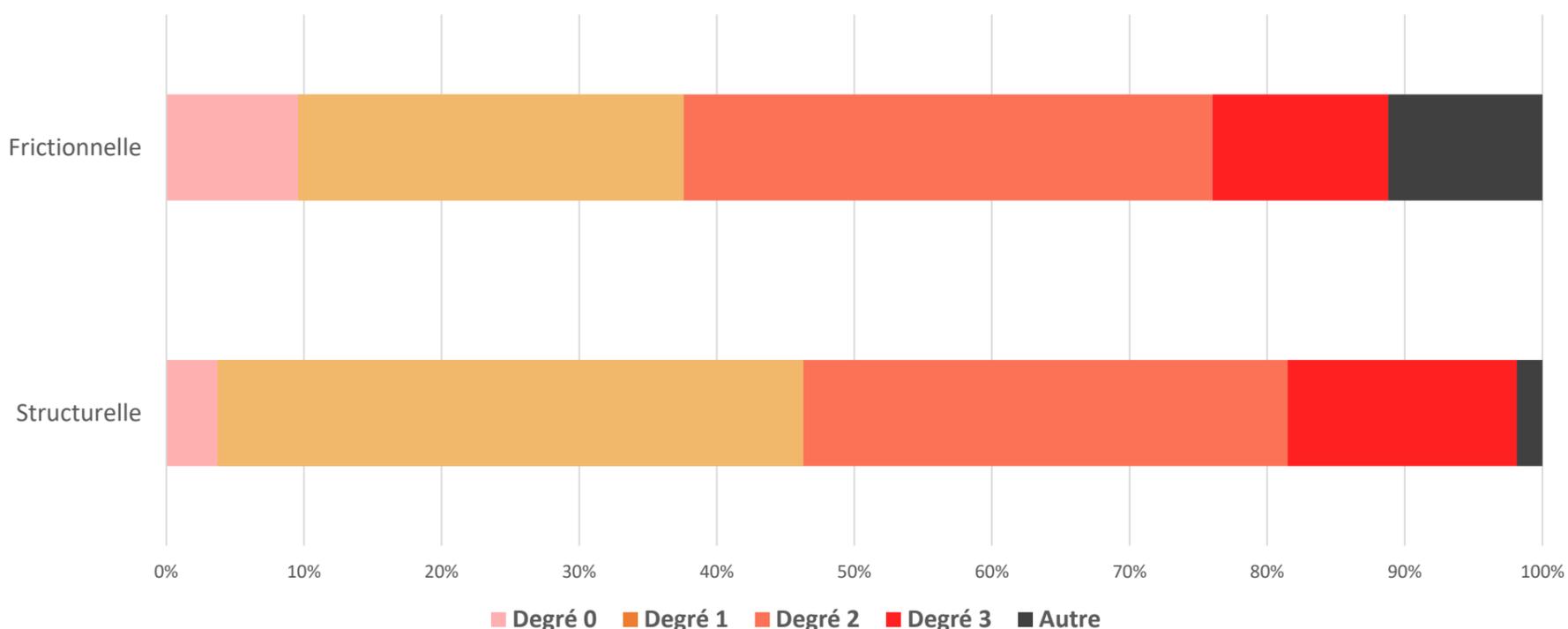
20 % du parc immobilier du centre-ville      9% du parc immobilier du centre-ville

iii. Vacance frictionnelle et structurelle et degrés de suspicion

Type de vacance	Structurelle	Frictionnelle	TOTAL	% TOTAL des degrés de suspicion
Degré 0	2	12	14	8%
Degré 1	23	35	58	33%
Degré 2	19	48	67	40%
Degré 3	9	16	25	15%
Autre	1	14	7	4%
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>125</b>	<b>179</b>	<b>100%</b>
<b>Pourcentages</b>	<b>32%</b>	<b>68%</b>	<b>100%</b>	

Type de vacance	Structurelle	Frictionnelle
Degré 0	4%	10%
Degré 1	42%	30%
Degré 2	35%	42%
Degré 3	17%	15%
Autre	2%	3%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

ETAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

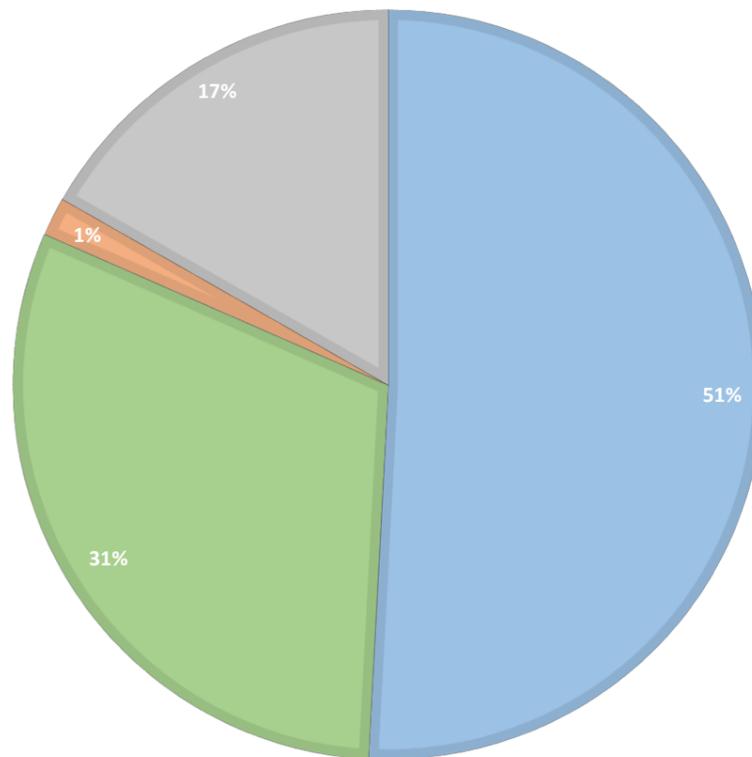


iv. Nature du bâtiment et vacance (maison, appartement, garage...)

	Appartements	Maisons	Dépendances bâties isolées	Autre	Total
Nombre	91	55	3	30	179
Pourcentage	54	33	1	12	100

NATURE DU BÂTIMENT ET VACANCE

■ Appartements ■ Maisons ■ Dépendances bâties isolées ■ Autre



4. Qualité paysagère

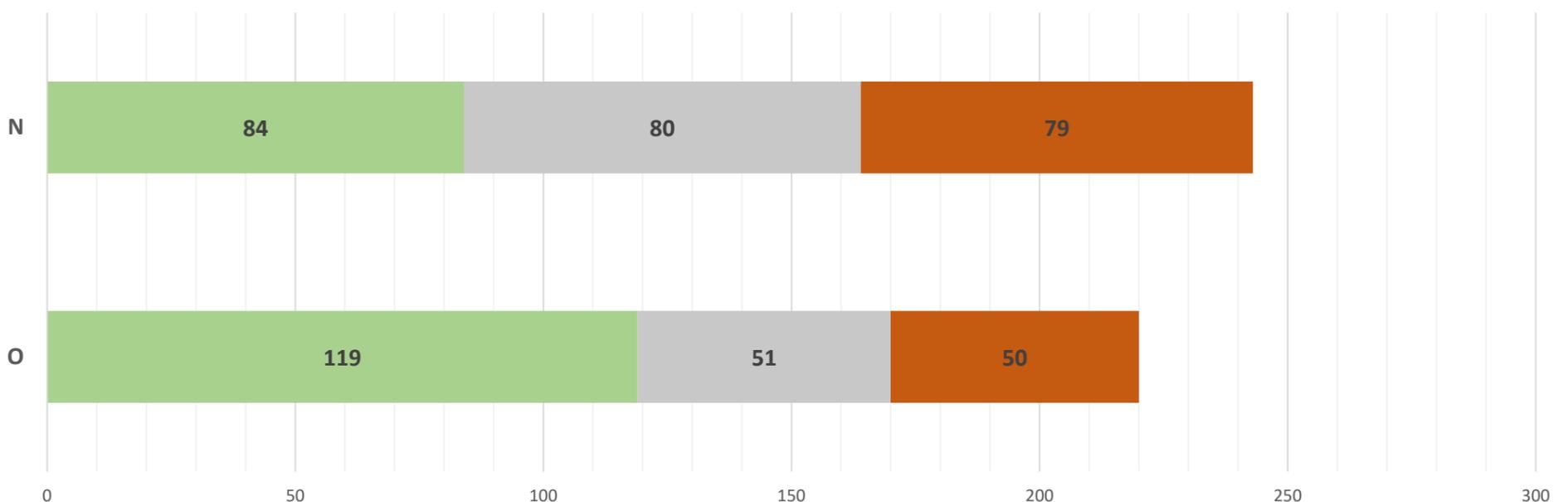
a. Etat des façades et respect de l'article 11

Nombre de parcelles	O : Respect de l'article 11	N : Non-respect de l'article 11	TOTAL B/P/M
B : Façade en bon état	119	84	203
P : Façade dans un état moyen/passable	51	80	131
M : Façade en mauvais état	50	79	129
TOTAL O/N	220	243	463

Pourcentages	O	N	TOTAL B/P/M
B	59%	41%	44%
P	39%	61%	28%
M	38%	62%	28%
TOTAL O/N	47%	53%	100%

ETAT DES FACADES ET RESPECT DE L'ARTICLE 11 DU CODE DE L'URBANISME

■ B ■ P ■ M

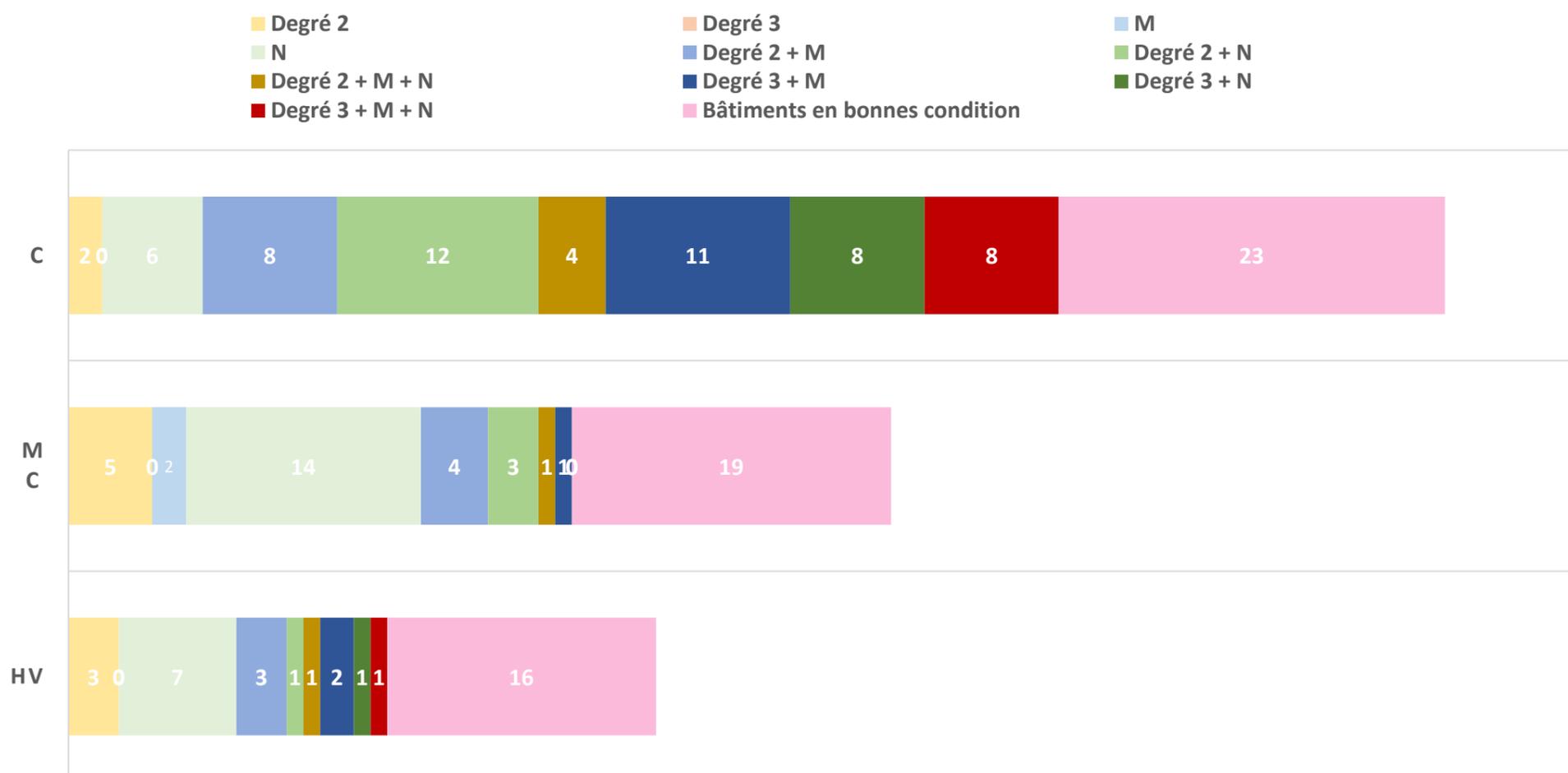


b. Cônes de covisibilité, périmètre de protection des monuments historiques et état des façades et du bâti

i. Détail des périmètres de protection des monuments historiques en centre ancien

Nombre de bâtiments/parcelles	HV (Hôtel de Ville)	MC (Maison du Cardinal)	C (Collégiale)
Degré 2 (bâtiment en mauvais état)	3	5	2
Degré 3 (bâtiment dans un état critique)	0	0	0
M (façade en mauvais état)	0	2	0
N (non-respect de l'article 11 du code de l'urbanisme)	7	14	6
Degré 2 + M	3	4	8
Degré 2 + N	1	3	12
Degré 2 + M + N	1	1	4
Degré 3 + M	2	1	11
Degré 3 + N	1	0	8
Degré 3 + M + N	1	0	8
Total bâtiment en mauvaise condition	19	30	59
Bâtiments en bonne condition	16	19	23
TOTAL bâtiment par périmètre	35	49	82

ETAT DU BATI AUX ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES EN CENTRE ANCIEN

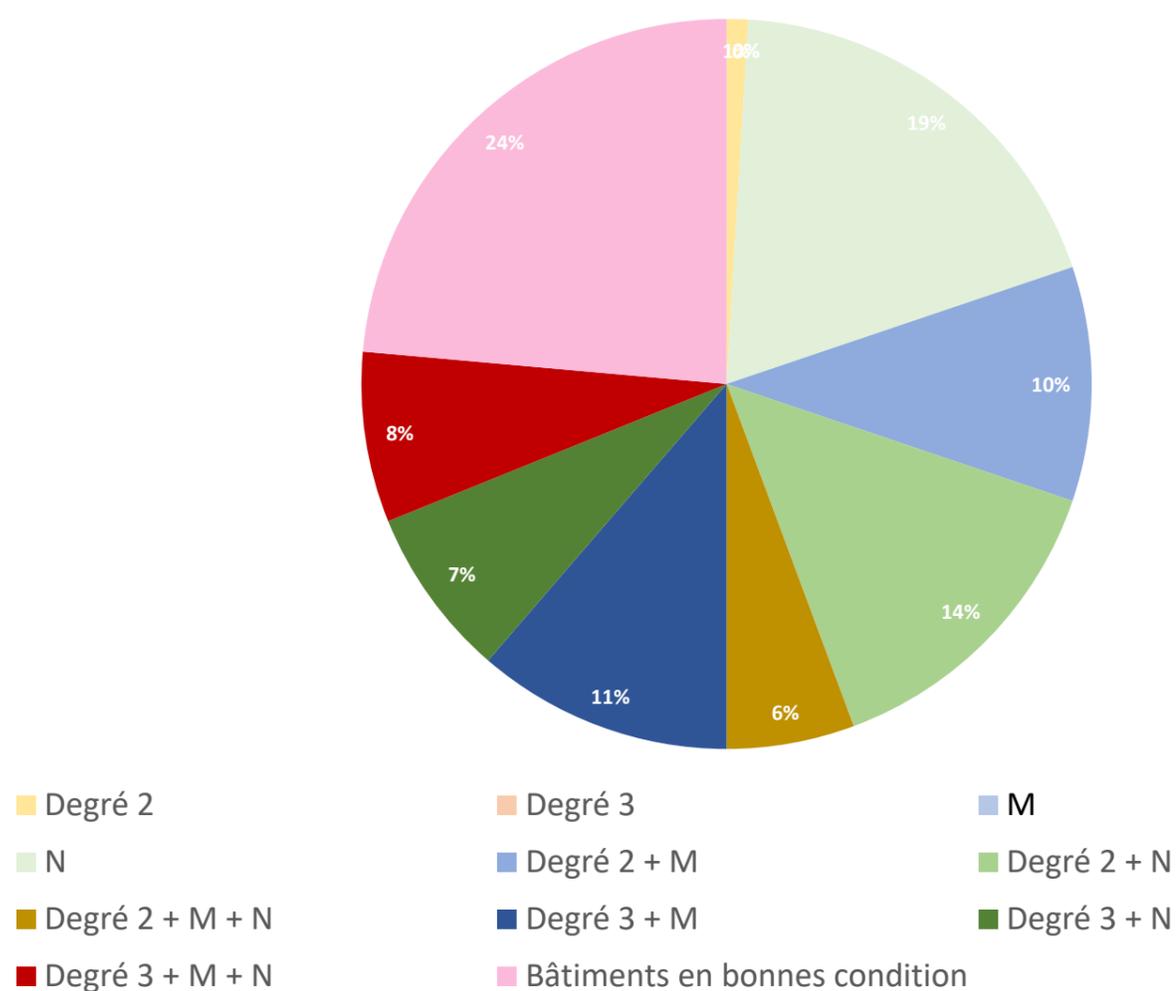


Pourcentages	HV	MC	C
Degré 2	8%	10%	2%
Degré 3	0%	0%	0%
M	0%	4%	0%
N	20%	29%	7%
Degré 2 + M	8%	8%	10%
Degré 2 + N	3%	6%	15%
Degré 2 + M + N	3%	2%	5%
Degré 3 + M	6%	2%	13%
Degré 3 + N	3%	0%	10%
Degré 3 + M + N	3%	0%	10%
Total bâtiment en mauvaise condition	54%	61%	72%
Bâtiments en bonnes condition	46%	39%	28%

ii. Périmètre de protection global et état des façades et du bâti

	HV n MC n C (Périmètre total de la zone de protection des monuments historiques)	Pourcentages
Degré 2 (Mauvais état)	1	1%
Degré 3 (Etat critique)	0	0%
M (Façade en mauvais état)	0	0%
N (Non-respect de l'Article 11)	20	19%
Degré 2 + M	11	10%
Degré 2 + N	15	14%
Degré 2 + M + N	6	5%
Degré 3 + M	12	11%
Degré 3 + N	8	7%
Degré 3 + M + N	8	8%
Total bâtiment en mauvaise condition	81	75%
Bâtiments en bonnes condition	25	25%
TOTAL bâtiments PPM	106	100%

ETAT DU BÂTI DANS LA ZONE TOTALE DE PROTECTION MODIFIEE DES MONUMENTS HISTORIQUES



## D. Annexe n°4 : Liste des incohérences constatées

### 1. Parcelles sans adresse

Référence de la parcelle					Propriétaire			Statut		
Adresse	Numéro	Section	Numéro de parcelle	Superficie de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Type de personne	Nom propriétaire	Statut d'occupation	Nature	Type	vacance
La ville		AH	234	54	Physique	Bolzinger Olivier et Bernard Marie	?	?	?	-
La ville		AH	235	50	Physique	Combe Francis	L	Appartement	Logement	-
La ville		AH	881	35	Physique	Combe Yvette et Roseline	PO	Appartement	Logement	-
							PO	Local commercial	Commerce avec boutique	-
La ville		AH	202	38	Physique	Bourrelly Henriette	?	?	?	-
La ville		AH	203	73	Physique	Cenzi Nicole	PO	Maison	Logement	-
La ville		AH	205	59	Physique	Djelassi Jeija et Ferre José	PO	Maison	Logement	-
La ville		AH	283	86	Morale	SCI Famille Bassi	-	Appartement	-	V
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Local commercial	Commerce	-
La ville	-	AH	261	103	Physique	Heughe André	-	Maison	-	V
							PO	Local commercial	Commerce	-
La ville		AH	339	108	Physique	Zanchi Lucien et Reilles Michelle	L	Maison	Logement	-
							L	Local commercial	Commerce	-
							L	Local commercial	Commerce	-
La ville		AH	915	86	Physique	Jaumary Myriam et Pille Christiane	PO	Appartement	Logement	-
							L	Local commercial	Commerce avec boutique	-
							L	Local commercial	Commerce	-
La ville		AH	883	43	Physique	Chausson Michel et Fontana Anna	PO	Maison	Logement	-
							L	Local commercial	Commerce	-
La ville		AH	1222	158	Physique	Queyranne Rosalie et Brunel Robert	PO	Appartement	Logement	-
							PO	Appartement	Logement	-
							PO	Appartement	Logement	-
							PO	Dépendance isolée bâtie	Garage	-
							PO	Local commercial	Commerce	-

La ville	-	AH	1118	357	Morale	Grand Delta Habitat	L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
La ville	-	AH	872	96	Physique	Flueler Jean et Gregoire Jean Baptiste	PO	Maison	Logement	-
							PO	Appartement	Logement	-
La ville	-	AH	358	112	Physique	Serguier Virginie et Pascal	PO	Maison	Logement	-
							PO	Local commercial	Commerce	-
La ville	-	AH	364	122	Physique	Dubois Alain et Adell Marie	L	Maison	Logement	-
							L	Dépendance isolée bâtie	Divers	-
La ville		AH	890	17	Physique	Teston Alain et Soldaini Michel	-	Appartement	-	V
							-	Appartement	-	V
							L	Appartement	Logement	-
							L	Local commercial	Commerce	-
La ville		AH	296	109	Physique	Fulconis Jean-Michel et Roche Jocelyn	PO	Maison	Logement	-
							L	Local commercial	Divers	-

## 2. Parcelles notées « Non bâties » (NB) qui, après analyse de terrain, possèdent un bâtiment

Référence de la parcelle					Propriétaire			Statut		
Adresse	Numéro	Section	Numéro de parcelle	Superficie de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Type de personne	Nom propriétaire	Statut d'occupation	Nature	Type	vacance
la ville		AH	224	29	Physique	Gloria Giuseppe		Non Bâtie	-	-
La ville		AH	237		Morale	Banque Chaix	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	216	40	Physique	Olivia François et Saunier Nicole	?	Non Bâtie	?	-
La ville	-	AH	179	65	Physique	Fauque Irene et Boissin Serge	?	Non Bâtie	?	-
La ville		AH	837	134				Non Bâtie		
La ville		AH	246	40	Physique	Bastide Jean Claude	-	Non Bâtie	-	-
Rue Thiers		AH	1463	14				Non Bâtie		
Rue de la Liberté	13	AH	285	32	Morale	C2DM	-	Non Bâtie	-	-
Place de la Mairie	11	AH	280	61	Morale	Caisse reg Credit Agricole Mut Languedoc	-	Non Bâtie	-	-
Place de la Mairie	11	AH	281	92	Morale	Caisse reg Credit Agricole Mut Languedoc	-	Non Bâtie	-	-

Place de la Mairie	11	AH	862	74	Morale	Caisse reg Credit Agricole Mut Languedoc	-	Non Bâtie	-	-
Place de la Mairie	11	AH	863	11	Morale	Caisse reg Credit Agricole Mut Languedoc	-	Non Bâtie	-	-
Place de la Mairie	11	AH	864	19	Morale	Caisse reg Credit Agricole Mut Languedoc	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	268	84	Morale	Grand Delta Habitat	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	884	68	Physique	Chausson Michel et Fontana Anna	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	885	68	Physique	Chausson Michel et Fontana Anna	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	886	43	Physique	Chausson Michel et Fontana Anna	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	1145	65	-	-	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	1168	59	-	-	-	Non Bâtie	Divers	-
La ville		AH	1170	139	-	-	-	Non Bâtie	Divers	-
La ville		AH	1052	7	Physique	Mateos Jose, Rosa et Marcos	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	1425	17	Morale	Commune de Roquemaure	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	494	39	Physique	Alfano Anna	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	957	5	Physique	Deon Maud-Line	-	Non Bâtie	-	-
La ville	26	AH	468	26	Physique	Morales Jesus	-	Non Bâtie	-	-
La ville	-	AH	473	32	Physique	Martinez Francis et Bruguier Jacqueline	-	Non Bâtie	-	-
La ville	-	AH	474	33	Physique	Moutet Colette et Joubert Elisabeth	-	Non Bâtie	-	-
La ville	-	AH	477	23	Physique	Laroche Franck et Ferrotin Dorothee	-	Non Bâtie	-	-
La ville	-	AH	384	29	Physique	Navaro Christian et Jean Yves	-	Non Bâtie	-	-
La ville	-	AH	403	64	Physique	Gilles François et Alain, Pecoul Lucile	-	Non Bâtie	-	-
La ville		AH	919	50	Physique	Berbiguier Jean	-	Non Bâtie		
La ville		AH	292	45	Physique	Sendral Jacques et Valerie	-	Non Bâtie		
La ville		AH	888	11	Physique	Soldaini Michel	-	Non Bâtie		

### 3. Parcelles anciennement vacantes sans indication de l'occupation actuelle

Référence de la parcelle					Propriétaire			Statut		
Adresse	Numéro	Section	Numéro de parcelle	Superficie de la parcelle (m²)	Type de personne	Nom propriétaire	Statut d'occupation	Nature	Type	vacance
Rue de Prilly	15	AH	231	82	Physique	Jareno Nicolas et Daniel Lilian		-	-	V
Rue de la République	11	AH	238	292	Morale	Banque Chaix	L	Local commercial	Commerce avec boutique	-
							L	Appartement	Logement	-
							-	Appartement	-	V
Rue Emile Jamais	9	AH	194	32	Physique	Kerbat Jeanne et Savel Henri	-	Dépendance bâtie isolée	-	V
Rue Emile Jamais	4	AH	284	119	Physique	Cavaignac Pierre	L	Appartement	Logement	-
							L	Appartement	Logement	-
							-	Appartement	-	V
							L	Local commercial	Commerce avec boutique	-

Rue de Prilly	7	AH	1199	92	Physique	Oriol Thierry et Lopes Currito Monica	-	Maison	-	V
Rue de Prilly	7	AH	1200	4	Physique	Oriol Thierry et SCI Ventose	-	Dépendance bâtie isolée	-	V
Rue de Prilly	7	AH	1201	8	Physique	Oriol Thierry et SCI Ventose	-	Dépendance bâtie isolée	-	V
Rue de l'Egalité	9004	AH	314	61	Physique	Bagnol Marcel et Landre Josette	-	Maison	-	V
Rue du Cardinal	5	AH	527	109	Physique	Ben Lafqir Hakim	-	Maison	-	V
Rue Jean Baptiste Fabre	8	AH	955	71	Physique	Contardo Jean Noel	L	Appartement	Logement	-
							L	Dépendance isolée bâtie	Logement	V
Rue du Palais	5	AH	453	32	Physique	Cattier Catherine	-	Maison	-	V
Rue Louis Chambon	5	AH	460	132	Physique	Nocir Lissette	L	Maison	Logement	V
Rue de Guise le Balafre	13	AH	500	83	Physique	Belotti Sylvie et Rioult Francis	-	Maison	-	V
Rue Montaigne	5B	AH	508	86	Physique	Rieu Jean Pierre	PO	Maison	Logement	V
Rue du President	4	AH	467	26	Physique	Bjornson Monika et Rzewuski Lech	-	Maison	-	V
Rue du President	9003	AH	469	24	Physique	Benaissa Dahmane	-	Maison	-	V
Rue Louis Chambon	4	AH	400	122	Physique	Poncet Bruno et Lefebvre Patricia	PO	Maison	Logement	V
Rue Louis Chambon	26	AH	826	34	Physique	Chapuis Augustin et Andre, Rossi Helene	-	Dépendance isolée bâtie	Divers	V
Rue des Remparts	49	AH	1371	80	Physique	Hocine Karim et Aucante Frederic	-	Maison	-	V
							PO	Appartement	Logement	-
Rue Victor Hugo	3	AH	344	61	Physique	Roche Anita et Berardo Michel	-	Dépendance isolée bâtie	-	V
							PO	Dépendance isolée bâtie	Divers	-
Rue Thiers	3	AH	158	101	Physique	Bernaud Etienne et Lamorthe Jean Pierre	PO	Appartement	Logement	-
							-	Appartement	Logement	V
							-	Dépendance isolée bâtie	-	V
							-	Dépendance isolée bâtie	-	V
Rue Michelet	8B	AH	1304	76	Physique	Mary Laurence	-	Maison	-	V
Rue Carnot	8	AH	153	98	Physique	Jarboua Guy et Cuzzo Antoinette	-	Maison	-	V
Rue Carnot	9005	AH	155	238	Physique	Mary Jacques et Boyer Gisele	-	Maison	-	V
Rue de la Liberté	38	AH	60	111	Physique	Lazziz Mohamed et El Kihel Semira		Maison		V
Rue de la Liberté	40	AH	61	57	Physique	El Alouani Driss et Daif Najat	L	Appartement	Logement	-
							-	Appartement	-	V

**E. Annexe n°5 : Fiche de relevé d'insalubrité d'un logement, Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état d'un logement son mode d'occupation**

Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L1 Eclairage naturel des pièces principales, vue sur l'extérieur.	Eclairage suffisant pour permettre une activité normale sans avoir recours à l'éclairage artificiel. Le rapport de la surface laissant passer la lumière sur la surface de la pièce est supérieur à 1/6. Vue horizontale vers l'extérieur depuis chaque pièce principale.	Baie de surface supérieure à 1/10 de la surface de la pièce. Vue horizontale vers l'extérieur		Eclairage naturel très faible et notamment, pièce principale sans baie sur l'extérieur, ou ayant une surface de baie inférieure à 1/10 de la surface habitable.
L2 Organisation intérieure du logement	Séparation des pièces de jour et de nuit. Entrée et dégagement de distribution.			Absence de dégagement, accès à certaines pièces à travers d'autres pièces. Communication directe entre WC et séjour ou cuisine. Parties privatives séparées par des parties communes.
L3 Dimension des pièces / surface habitable	Pièce principale d'au moins 12 m <sup>2</sup> , et au moins 9 m <sup>2</sup> pour les autres pièces.	Pièce principale d'au moins 9m <sup>2</sup> et 7m <sup>2</sup> pour les autres.		inférieur à 7 m <sup>2</sup> pour toutes les pièces.
L4 Dimension des pièces / Hauteur sous plafond	Sur au moins 80% de la surface habitable: - 2,40m pour les pièces principales, - 2,20m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et couloirs.			Inférieure aux valeurs ci-après sur 80% de la surface habitable: - 2,20m pour les pièces principales, - 2,00m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances et couloirs.
L5 Protection phonique / bruits extérieurs	Isolation phonique adaptée au niveau de bruit extérieur. En environnement bruyant, vitrage d'épaisseur égale ou supérieure à 6 mm et orifices de ventilation protégés. Liaisons dormant/ouvrant traitées.			Environnement extérieur très bruyant avec fenêtres traditionnelles sans isolation phonique spécifique.
L6 Protection phonique / bruits intérieurs	Cloisons, portes palières, et planchers suffisamment isolants pour empêcher d'entendre parler ou marcher depuis les locaux voisins. Pas de nuisance acoustique due au bruit des équipements collectifs.		Perception des bruits des locaux voisins.	On entend parler intelligiblement et on entend nettement les bruits de pas depuis les appartements voisins.
L7 Isolation thermique	Dispositif de construction (doublage des parois, double vitrage, étanchéité des huisseries...) assurant une isolation correcte.			Déperdition manifeste de chaleur par défauts d'étanchéité des huisseries, vitrages peu isolants, murs présentant une faible isolation ou existence de ponts thermiques. Evaluation aggravée dans le cas d'un chauffage électrique.
L8 Etat des surfaces et facilité d'entretien	Les surfaces horizontales et verticales sont stables, en bon état et facilement nettoyables.			Les surfaces horizontales et verticales sont instables, friables, poreuses, rugueuses, salissantes.
L9 Installations de combustion / Installation, sécurité (chauffage, production d'eau chaude, autres usages).	Appareils à circuits de combustion non étanche raccordés à un système des produits de combustion vers l'extérieur, munis de sécurité au refoulement. Appareils à circuit de combustion étanche.		Utilisation en chauffage de base d'appareils à combustion non raccordés, munis de dispositifs de sécurité de contrôle d'atmosphère. Appareils raccordés à réglage de l'allure par l'admission d'air comburant dont le tirage ne peut être contrarié par l'une des défaillances visées aux critères L10 et L11.	Présence d'appareils à combustion non raccordés démunis de dispositifs de contrôle d'atmosphère. Groupe électrogène non raccordé dans dépendances du logement non situées à l'air libre.

Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L10	Installations de combustion / Apport d'air comburant	Amenée d'air adaptée à l'installation de combustion non contrariée par des mises en dépression du local provenant du fonctionnement d'autres foyers ou d'autres dispositifs d'aération. ( cf. critères L11 et L12)		Absence ou insuffisance manifeste d'amenée d'air spécifique et permanente.
L11	Installations de combustion / Evacuation des produits de combustion	Systèmes d'évacuation stables, étanches, protégés des effets de perturbations d'origine extérieure pouvant affecter le tirage ( vents plongeants, ouvrages proches,...)		Conduits instables, non étanches, de section ou hauteur insuffisante, sujets à des inversions de tirage ou manifestement inadaptés aux caractéristiques de l'appareil. Conduits mal entretenus.
L12	Evaluation globale du risque CO	Pas de source potentielle de CO. Installations de combustion et dispositifs d'évacuation classés "bon" aux articles L9, L10 et L11. Bonne ventilation des pièces.		Installations de combustion ou dispositifs d'évacuation présentant manifestement l'une des défaillances visées aux critères L9, L10 ou L11.
L13	Toxiques, peintures au plomb	Absence de peintures au plomb ou peintures anciennes protégées durablement et soûlement		Peintures au plomb non dégradées.
L14	Risque manifeste amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux-plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés non dégradés.	Présence de matériaux amiantés dégradés.
L15	Prévention des chutes des personnes	Garde-corps en bon état et hauteur adaptée. Sols non glissants. Absence de dénivelées susceptibles d'occasionner des chutes.		Garde-corps défectueux. Absence de protection. Sols glissants ou dégradés. Dénivelées dangereuses.
L16	Aération des pièces / Pièces principales	Ouvrants efficaces ou système général de ventilation en bon état de fonctionnement.		Ni ouvrant ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L17	Aération des pièces / Cuisines, pièces de service	Evacuation d'air vicié à extraction mécanique ou tirage naturel très efficace.	Tirage insuffisant du dispositif d'évacuation de l'air vicié.	Ni ouvrants ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L18	Appréciation globale des manifestations d'humidité	Le logement ne présente aucune trace d'humidité.		Des surfaces importantes du logement présentent des traces d'humidité, notamment dans les chambres.
L19	Réseau d'alimentation en eau potable	Desserte de l'ensemble des équipements de l'appartement avec un débit et une pression suffisants.		Un seul point de puisage dans le logement ou débit ou pression faible.
L20	Réseau d'évacuation des eaux usées.	Desserte de tous les appareils. Canalisations étanches, de débit adapté. Orifices et appareils munis de siphons efficaces. Absence de dysfonctionnements.	Canalisations non visibles.	Appareils non desservis. Evacuation vers réseau d'eaux pluviales. Absence de siphons. Refoulements. Dysfonctionnements fréquents.
L21	Réseau d'électricité	Réseau avec un nombre suffisant de points desservis et ne présentant pas d'anomalie particulière. Pas de risques par contact direct ou indirect, notamment dans les locaux humides ( salles d'eau) ni de risque d'incendie.		Réseau intérieur bricolé, anarchique, non protégé. Absence évidente de mise à la terre. Sections manifestement insuffisantes sur certaines parties visibles du circuit. Absence de réseau.
L22	Réseau de gaz	Canalisations correctement fixées, protégées des chocs. Raccordement des appareils par canalisations rigides ou canalisations souples en bon état avec dispositif de sécurité.		Canalisations mal fixées, dissimulées, abandonnées. Fuites de gaz. Raccordements des appareils par canalisation souple périmée, mal assujettie.
L23	Moyens de chauffage	Dispositif de chauffage suffisant dans chaque pièce.	Présence de pièces sans moyen de chauffage dédié.	Chauffage électrique sans isolation thermique adaptée.
L24	Cuisine ou coin cuisine	Local indépendant ou coin cuisine aménagé avec équipements spécifiques adaptés.	Local exigu avec évier.	Absence de local ou de coin cuisine aménagé. Absence d'évier.
L25	Cabinet d'aisance	Privatif à l'intérieur du logement, facile à entretenir.	WC privatif extérieur au logement.	Cabinet d'aisance collectif en nombre insuffisant ou peu accessible ou délabré.

	<b>Critère</b>	<b>Bon</b>	<b>Médiocre</b>	<b>Mauvais</b>	<b>Très mauvais</b>
L26	Salle de bain ou salle d'eau	Privative avec douche ou baignoire, eau chaude et froide.		Local d'hygiène corporelle commun entre plusieurs logements.	Non disponibilité de douche ou de baignoire même en commun.
L27	Entretien des lieux, propreté courante	Bon état de propreté et de rangement des locaux.			Défaut manifeste de nettoyage, locaux sales. Présence ou traces visibles de rongeurs ou d'insectes.
L28	Usage des lieux / Mode d'occupation	Usage normal des locaux n'entraînant pas de dégradation particulière des lieux.			Usage anormal provoquant une dégradation des lieux. ( présence anormale d'animaux, stockage de déchets, excréments d'animaux, ...)
L29	Sur-occupation	Pas de sur-occupation , usage n'entraînant pas de dégradation des locaux. Au moins 14m2 de surface habitable par occupant pour les quatre premiers et 10 m2 par occupant supplémentaire.			Sur-occupation (moins de 8 m2 de surface habitable par personne).

## F. Annexe n°6 : Liste des logements conventionnés sur la commune

Voir fichier « Liste\_logements\_conventionnés\_Roquemaure »

## G. Annexe n°7 : Liste des logements vacants sur la commune

Voir fichier nommé « Logements\_Vacants\_Roquemaure »

## H. Annexe n°8 : Base de Données

- Fichier Lecture facilitée voir fichier « BDD\_Lecture »
- Fichier exploitable sous SIG, données et indicateurs parcellaires voir fichier « BDD\_SIG\_Parcelles » (Disponible en format excel et csv), lié à sa couche Shapefile nommée « Parcelles\_Roquemaure » (d'autres formats sont également disponibles).
- Fichier exploitable sous SIG, données et indicateurs par logement, voir fichier « BDD\_SIG\_Logements » » (Disponible en format excel et csv), lié à sa couche Shapefile nommée « Logements\_Roquemaure » (d'autres formats sont également disponibles).

## I. Annexe n°9 : Liste des logements vacants sur la commune

La liste des logements vacants de la commune est nommée « Liste\_Logements\_Vacants\_Roquemaure » en format excel. Les données datent de 2016.

