

# Atlas du parc immobilier Des copropriétés du littoral de l'Occitanie

Livrable en cours d'élaboration  
A ne pas diffuser

**Page 3 : Les points clefs à retenir**

*Page 6 : Historique et contexte de l'étude*

**Page 9 : PHASE 1 PHOTOGRAPHIE DU PARC EXISTANT PAR L'ANALYSE DE DONNÉES ET DES ÉTUDES**

*Page 10 : Analyse statistique*

*Page 13 : Quelques enseignements*

*Page 22 : Focus sur les 7 communes classées Racine, premiers constats*

*Page 27 : Par départements et par EPCI, premiers constats*

*Page 31 : Explication sur quelques indicateurs & estimation des réhabilitations ramenées aux communes*

*Page 36 : Risque de submersion*

*Page 41 : Analyse Airbnb sur Gruissan*

*Page 43 : Entretien*

*Page 45 : Pour aller plus loin sur le diagnostic*

**Page 48 : PHASE 2 CARTOGRAPHIE DES ACTEURS ET DES DISPOSITIFS**

*Page 50 : Cartographie des dispositifs*

*Page 53 : Cartographie des acteurs*

**Page 55 : PHASE 3 BESOIN D'ÉVOLUTION ET PRIORISATION DES ACTIONS DE REHABILITATION**

*Page 56 : Esquisse des typologies*

*Page 68 : Scénarios de priorisation*

**Page 74 : L'APPLICATIF AU SERVICE DE L'OPERATIONNEL**

**Page 81 : ANNEXE**

La mission Racine

Les points clefs à retenir

14 818 copropriétés



291 825 logements

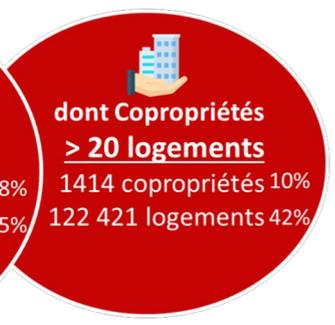
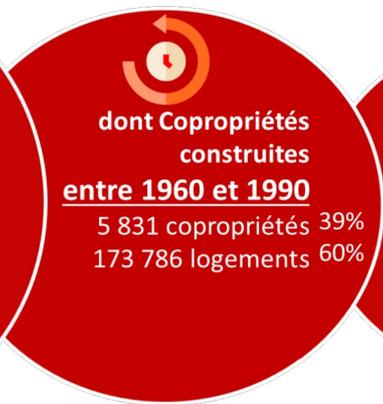
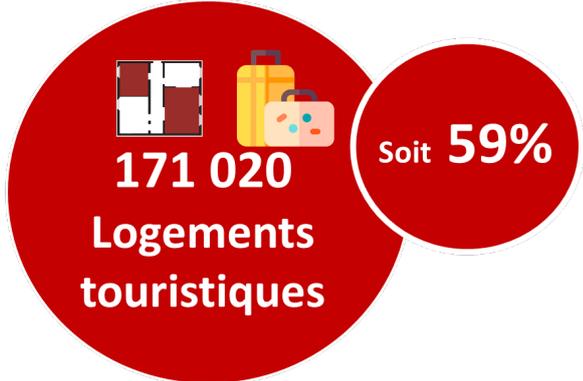


Sur l'ensemble des 40 communes littorales

Une minorité de copropriétés touristiques...



...Mais qui représente une grande part des logements

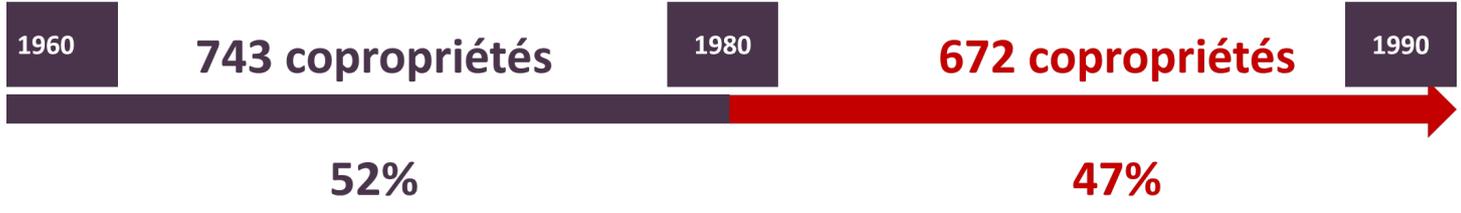


# La mission Racine

## Les points clefs à retenir

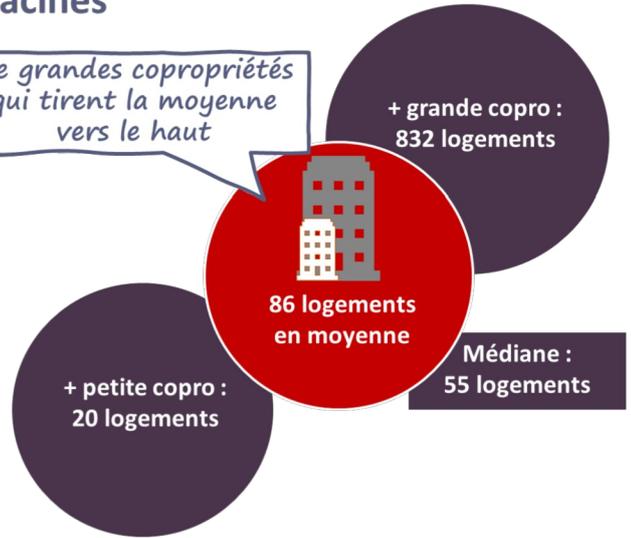
### DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES DE PLUS DE 20 LOGEMENTS CONSTRUITES EN MAJORITÉ AVANT 1980...

« Un parc obsolète dont les typologies ne correspondent plus à la demande »

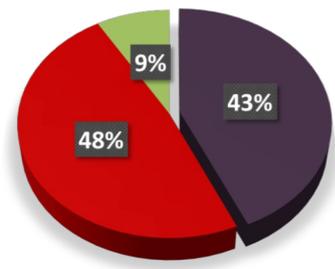


### De grosses copropriétés touristiques... en particulier dans les stations Racines

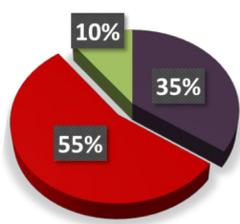
De grandes copropriétés qui tirent la moyenne vers le haut



22 Communes classées tourisme



7 Communes "Stations Racine"



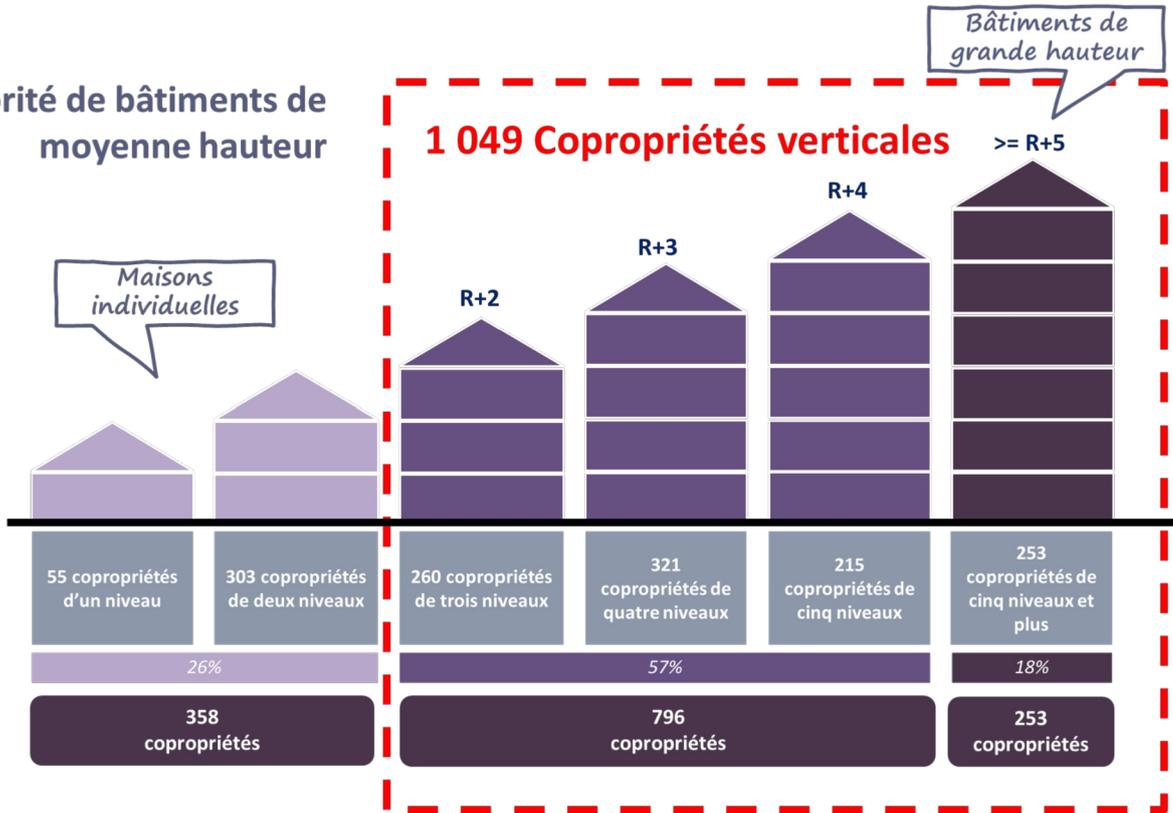
concentration des grosses copropriétés dans les stations Racine



# La mission Racine

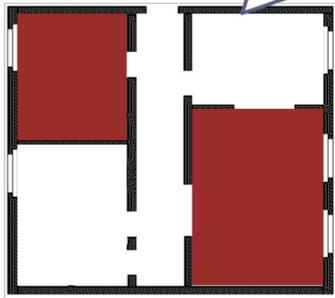
## Les points clefs à retenir

Une majorité de bâtiments de moyenne hauteur



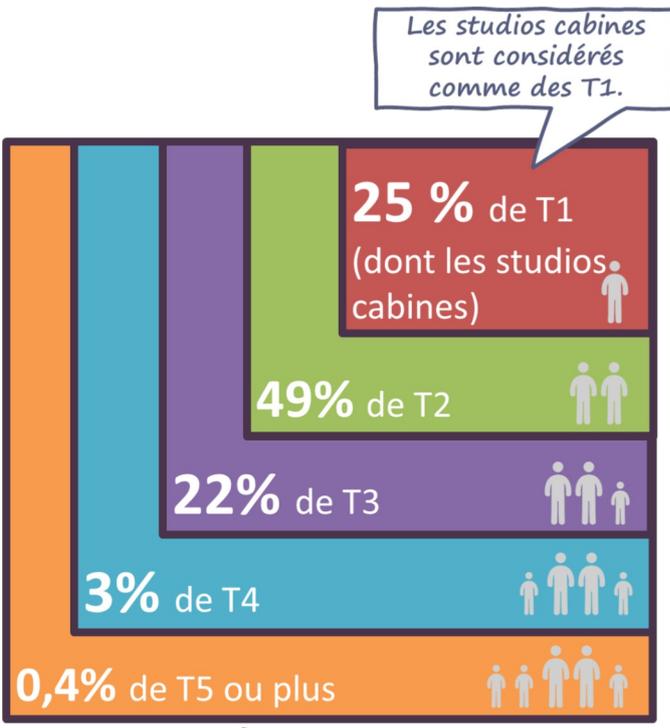
Une majorité de petites typologies

« On cherche à refondre plusieurs logements contiguës pour avoir de plus grandes surfaces »



74 % de petites typologies

2 pièces ou moins (T1 ou T2)



« Des typologies qui ne correspondent plus à la demande (ni résidentielle, ni touristique) et peu de grandes typologies familiales (T4/T5) »

## Historique et contexte de l'étude

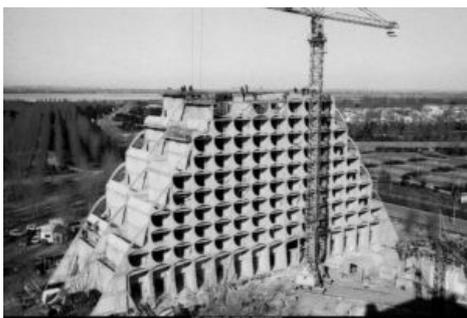
## La mission Racine – Historique et contexte

**Le tourisme en France s'est massifié dans les années 60 et 70 grâce à une stratégie foncière et immobilière très volontariste**

« Le tourisme est apparu comme réponse à la naissance d'une société urbanisée (...) Cette tendance émerge en Angleterre, là où les taux d'urbanisation étaient les plus élevés (...) Le taux de départ augmente toujours en fonction de la taille de l'agglomération » (1). La révolution industrielle décuple les possibilités de voyager. L'influence anglaise transpire progressivement dans l'aménagement de certains quartiers de Nice (la Croix de Marbre), de Cannes (la Croix des Gardes) ou de Menton (les quartiers de Carnoles ou de Garavan) (2).

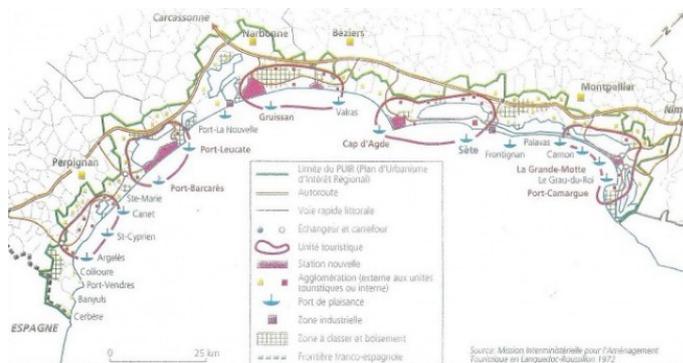
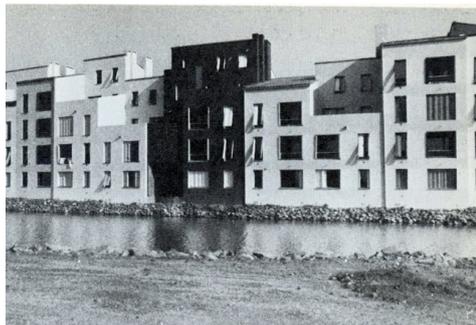
Le tourisme s'est développé selon un pilotage de l'aménagement territorial par l'Etat sous la responsabilité de la DATAR (Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale) puis de la DIACT (Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires) et du CGET (Commissariat général à l'égalité des territoires). Initialement, cette politique a pour ambition de mieux répartir les hommes et les activités dans un espace donné selon un triple enjeu : la justice spatiale, le développement économique et la complémentarité des territoires par leur spécialisation fonctionnelle.

- 1) Jean-Didier Urbain, *L'envie du monde*, Paris, Bréal, 2011.
- 2) Alain Bottaro, *La villégiature anglaise et l'invention de la Côte d'Azur*, In Situ, 2014.



Les pyramides de Jean Balladur à La Grande Motte

Unité touristique de Jean Le Couteur au Cap d'Agde



SOURCE : Rémy KNAPOU (sous la direction de), *Tourisme et littoral*, Atlas de France, vol. 7, Reclus - La Documentation Française, 1997.

En matière de tourisme, l'hébergement tient une place importante, car c'est de lui que dépend la fréquentation d'un territoire et sa performance globale. Ainsi, **la problématique de l'immobilier de loisirs en station balnéaire dépasse le seul cadre de la rénovation d'hébergements touristiques obsolètes et sa sphère privée. Elle renvoie aux choix stratégiques des collectivités en matière de positionnement et de développement touristique, et par contrecoup, à son attractivité et sa performance à court et moyen termes.**

L'aménagement touristique en France a été relativement rapide (des années 60 aux années 70) en se concentrant sur quelques zones, principalement le littoral et la montagne.

En 1963, la Mission Racine (3) consiste en un vaste plan d'aménagement du littoral du Languedoc Roussillon. Elle veut étendre les stations touristiques existantes et en créer de nouvelles : Saint-Cyprien, Port-Barcarès, Port-Leucate, Gruissan, le Cap d'Agde, La Grande-Motte, Port-Camargue. « Les grandes orientations d'aménagement du schéma directeur de 1972 prévoient six unités touristiques, séparées par des coupures vertes, associant une ou plusieurs stations anciennes à au moins une station nouvelle » (4).

L'aménagement des stations touristiques du littoral du Languedoc Roussillon se concrétise par des voies d'accès rapide et des capacités d'accueil en nombre de lits massives.

En 1983, effet de la décentralisation, la Mission Racine est remplacée par le Syndicat mixte pour l'aménagement touristique du littoral qui rassemble le Conseil Régional du Languedoc Roussillon et les conseils départementaux.

(3) *Mission Racine = Mission interministérielle d'aménagement touristique du littoral du Languedoc Roussillon*

(4) *L'aménagement touristique et ses nouveaux enjeux*, Catherine Sicart, L'Harmattan – 2017

## La mission Racine – Historique et contexte

### Une forte pression résidentielle sur le littoral : les stations balnéaires sont devenues au fil du temps de véritables villes accueillant touristes et résidents à l'année

En 1986, si la loi Littoral a permis de réguler en partie la pression foncière sur les côtes françaises en sanctuarisant notamment des espaces naturels, elle n'a pas empêché l'urbanisation côtière de se poursuivre (loi Bosson de 1994).

Le littoral représente aujourd'hui 4% du territoire, 10% de la population résidente et 40% des capacités d'hébergement touristique en France (soit environ 7 millions de lits auxquels il faut ajouter les résidences secondaires). Sur le littoral, la construction de logements est encore deux à trois fois plus élevée que sur le reste du territoire national. L'INSEE confirme par ailleurs que la population littorale a fortement augmenté depuis 40 ans et précise que « depuis les années 1970, le rythme de croissance annuel de la population des arrière-pays littoraux dépasse celui des communes littorales » (5).

Cette forte pression démographique sur le littoral peut être une réelle opportunité dans la réflexion sur l'avenir du parc immobilier des stations du littoral d'Occitanie.

Les touristes français, en particulier la clientèle locale, contribuent de façon prépondérante aux arrivées de touristes en Occitanie.

Les résidences secondaires, principalement des immeubles collectifs, représentent les 3/4 des capacités d'accueil en nombre de lits. Les hébergements non marchands représentent 70% des nuitées des résidents de la région Occitanie et près de 60% des nuitées des résidents extérieurs à la région (cf. tableau ci-dessous).

A noter que la route est le mode de transport privilégié pour arriver en Occitanie, ce qui n'est pas sans conséquence sur la gestion et le dimensionnement des capacités de stationnement dans des villes littorales qui sont de plus en plus occupées à l'année et soumises à une pression démographique et résidentielle. Cela interroge également l'organisation des transports collectifs sur le littoral.

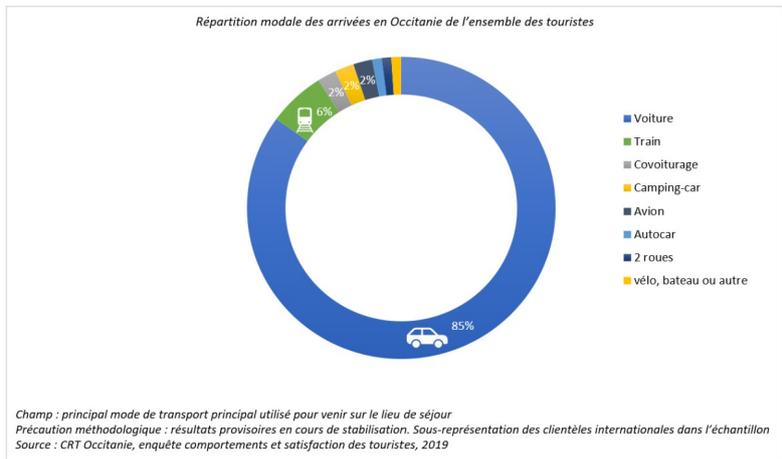
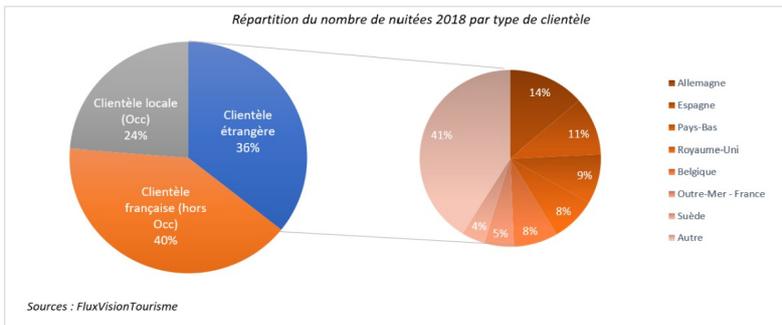
(5) Démographie et économie du littoral, L'observatoire du littoral, Insee et SOEs – 2009

Les stations de la mission Racine, historiquement et toujours dévolues au tourisme, sont désormais considérées comme des villes littorales qui nécessitent notamment l'organisation et la montée en charge de nombreux services publics (stationnement et transports collectifs, distribution de l'eau, gestion des espaces publics, traitement des déchets, etc.).

En effet, il existe une demande croissante d'utilisateurs souhaitant s'installer dans ces stations littorales toute l'année (étudiants, retraités, actifs, etc.) qui interroge la capacité du parc immobilier à les accueillir. Les prévisions font état de +1 million d'habitants supplémentaires d'ici 2050.

Type d'hébergement (base nuitées)	RÉSIDENTS EN OCCITANIE		RÉSIDENTS HORS OCCITANIE	
	Marchands = 30%	Non marchands = 70%	Marchands = 44%	Non marchands = 56%
	Chez de la famille : 38% + Résidence secondaire : 23% + Chez des amis : 8% +		Chez de la famille : 28% + Résidence secondaire : 20% Chez des amis : 6%	
	Location ou ch. hôtes : 12% - Camping : 8% - Hôtels : 5%		Location ou ch. hôtes : 19% + Camping : 14% + Hôtels : 6%	
Motif de voyage (base voyages)	Visite Famille, Amis = 47%	Vacances, Loisirs = 40%	Visite Famille, Amis = 36%	Vacances, Loisirs = 54%
Durée de voyage (base voyages)	Courts (3 nuits et -) = 72%	Long (4 nuits et +) = 28%	3 Régions limitrophes Courts= 52% Long = 48%	Autres Régions Courts= 18% Long = 82%

Source : KANTAR TNS - Etude Suivi de la Demande Touristique française (SDT) - 2017



## Atlas des copropriétés touristiques d'Occitanie

### Objectifs et démarche conduite

#### **Une analyse des grandes caractéristiques du parc existant des copropriétés touristiques**

Le travail réalisé constitue la première étape de la démarche d'envergure portée par le Plan Littoral 21 dont l'objectif est d'accompagner les communes du littoral occitan dans la réhabilitation de l'immobilier de loisir, en particulier les copropriétés.

#### **Un outil d'aide à la décision**

Au travers de l'établissement d'une approche diagnostique macro du parc immobilier des copropriétés touristiques des 40 communes littorales en s'appuyant sur la capitalisation des travaux réalisés depuis deux ans par l'EPF / Cerema.

Des indicateurs fiables pour un outil d'aide à la décision permettant d'identifier des zones de rénovation prioritaires en fonction des besoins de mutation/enjeux des territoires à travers l'exploitation croisées de différentes sources d'informations : RNIC, Fichiers Foncier, INSEE.

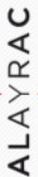
  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# PHASE 1 : PHOTOGRAPHIE DU PARC EXISTANT PAR L'ANALYSE DE DONNÉES ET DES ÉTUDES

**SCET**  
CONNECTONS  
NOS TALENTS

  
**Cerema**

  
**ALAYRAC**

**Analyse statistique**



Livrable en cours d'élaboration  
A ne pas diffuser

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

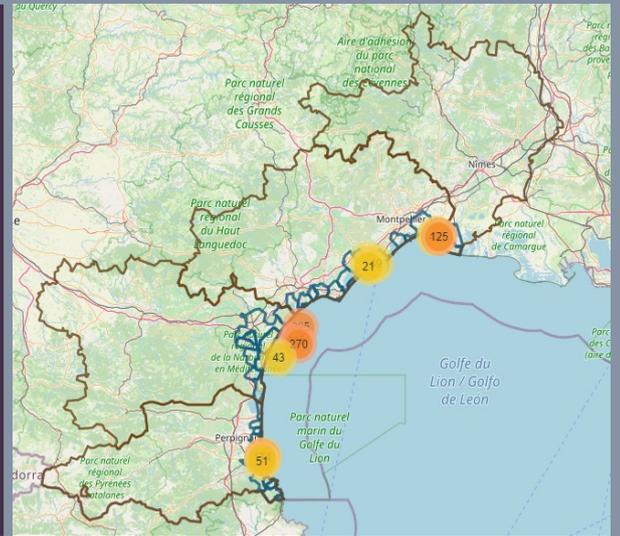
### Sur quelles bases s'appuie la construction de l'Atlas?

40 communes littorales

22 communes classées « tourisme » par le code du tourisme\* : *une reconnaissance des pouvoirs publics des efforts accomplis par les collectivités pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence*

7 communes classées « Racine » :

- Le Barcarès
- Saint Cyprien
- Gruissan
- Leucate
- Agde
- La Grande-Motte
- Le Grau du Roi

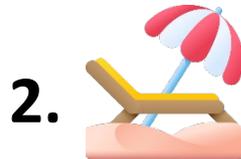


\*La présente étude porte bien sur les 40 communes littorales, avec des focus à différentes échelles.

### 4 filtres d'analyse pour un résultat lisible, opérationnel et répondant aux enjeux de l'étude :



**La période 60/90**  
La présente étude se concentre sur les bâtiments qui ont été construits dans le cadre de la mission Racine. La mission Racine qui commence en **1963 s'achève en 1983**. Le spectre des bâtiments étudiés a été réduit aux années 60/90 afin de cibler ces copropriétés.



**Les copropriétés touristiques**  
Les copropriétés touristiques ont été ciblées, celles qui ont moins de 50% de résidences principales



**Les copropriétés de plus de 20 logements**  
Un focus sur les 20 logements a été effectué.



**IRIS**  
Un ciblage à l'IRIS en prise direct avec le littoral.

\*un tableau des IRIS présélectionné

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Sur quelles bases s'appuie la construction de l'Atlas?

#### Explications des données & de la méthodologie

Pour mener cette étude, la SCET s'est appuyée sur des bases de données disponibles.

#### Trois bases de données principales dont sont tirées la plupart des valeurs :

Le **RNIC** est le registre national d'immatriculation des copropriétés. Il vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques. Les données collectées contribuent aux politiques publiques à destination des copropriétés. Il peut fournir notamment :

- Le nom d'usage de la copropriété
- L'adresse de référence
- Le nombre de lots

Etc...

Les **Fichiers Fonciers** décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale (produite par la DGFIP, Direction Générale des Finances Publiques), puis traitée par le CEREMA. Cette base est renouvelée annuellement à l'issue des déclarations fiscales liées aux impôts fonciers.

#### Statistiques INSEE

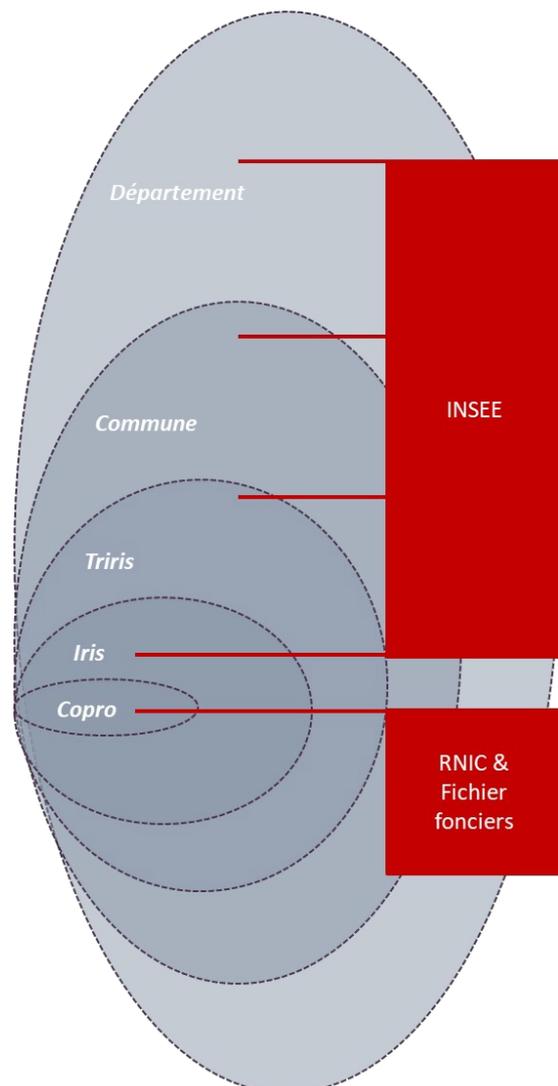
L'**INSEE** est l'Institut national de la statistique et des études économiques. Il collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et sur la société française. Ces données peuvent s'exprimer à différentes échelles, mais sont l'objet de découpages nommés IRIS (expliqués ci-dessous). Les bases sont accessibles et téléchargeables.

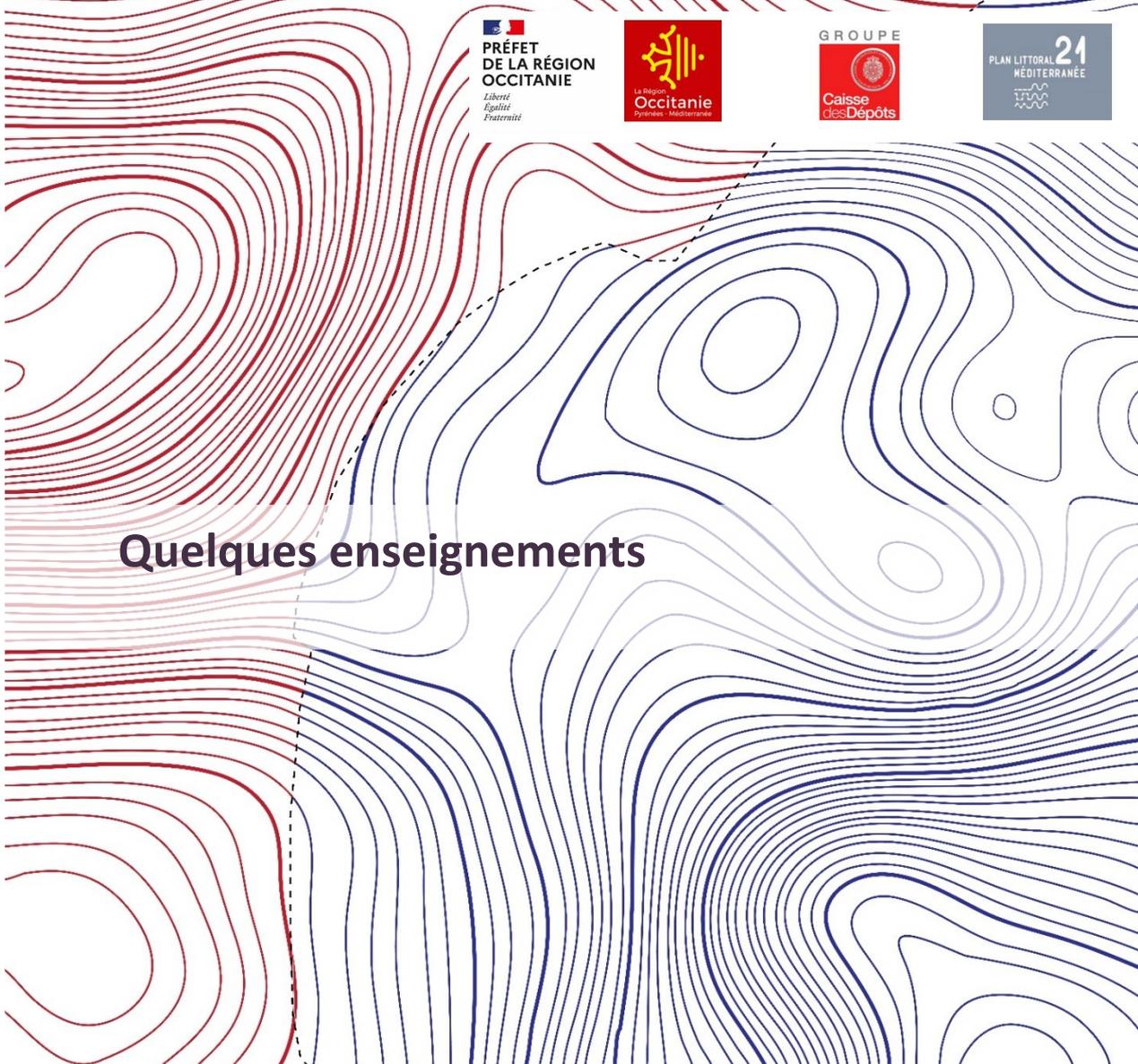
Les **IRIS** sont des découpages du territoire en vue de mener le recensement de la population. La plupart des IRIS sont des IRIS dit « d'habitat », et la population considérée regroupe généralement entre 1800 et 5000 habitants. L'IRIS est soumis au « secret statistique », aussi certains IRIS ont été regroupés pour le respecter, dans l'objectif de protéger le secret statistique, on parle alors de **TRIRIS**. Les IRIS sont en principe homogènes quant au type d'habitat, et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain.

*Ces bases ont été croisées et complétées afin de les rendre parlantes et de faire en sorte qu'elles servent la stratégie opérationnelle mise en place par la région Occitanie.*

*Lorsque que les bases indiquaient les mêmes indicateurs, nous avons alors choisi l'indicateur le plus fiable.*

*Selon l'échelle auxquelles elles s'expriment, les données ne peuvent pas être mises en regard.*





  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Quelques enseignements



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Construction de la connaissance – Le classement des communes littorales

Les copropriétés sur les 40 communes de l'étude sont réparties de la façon suivante :

					Zoom sur les copros construites entre 1960 et 1990	
					Copropriétés	Logements
<b>14 818</b>	<i>copropriétés repérées sur les 40 communes</i>	<i>Représentant</i>	<b>291 825</b>	<i>Igts</i>	5 831	173 786
<b>9 997</b>	<i>copropriétés de 5 Igts et moins</i>	<i>Représentant</i>	<b>23 678</b>	<i>Igts</i>	2 518	7 325
<b>3 273</b>	<i>copropriétés de 20 Igts et plus</i>	<i>Représentant</i>	<b>233 541</b>	<i>Igts</i>	1 888	151 526
<b>4 251</b>	<i>copropriétés touristiques</i>	<i>Représentant</i>	<b>171 020</b>	<i>Igts</i>	2 652	131 386
<b>1 403</b>	<i>copropriétés touristiques de 5 Igts et moins</i>	<i>Représentant</i>	<b>4 284</b>	<i>Igts</i>	612	1 950

Ainsi, on compte 1 415 copropriétés touristiques de plus de 20 logements qui ont été construites entre 1960 et 1990, représentant 122 421 logements.

11 communes n'ont aucun logements avec ces caractéristiques : Aigues Mortes, Bages, Balaruc le vieux, Bouzigues, Elne, Loupian, Plame Peyriac de Mer, Sigean, Vendres et Villeneuve

Parmi elles, la fiabilité des données est :

- **Très bonne pour 543 copropriétés**
- **Bonne pour 377 copropriétés**
- **Moyenne pour 113 copropriétés**
- **Mauvaise pour 364 copropriétés**

Cette fiabilité est déterminée en recoupant les indicateurs, si ceux-ci concordent ou ne concordent pas.

\*Le détail des volumes villes par villes est fourni en annexes avec

- Le nombre de copropriétés
- Le nombre de logements que ça représente
- Les dates de construction

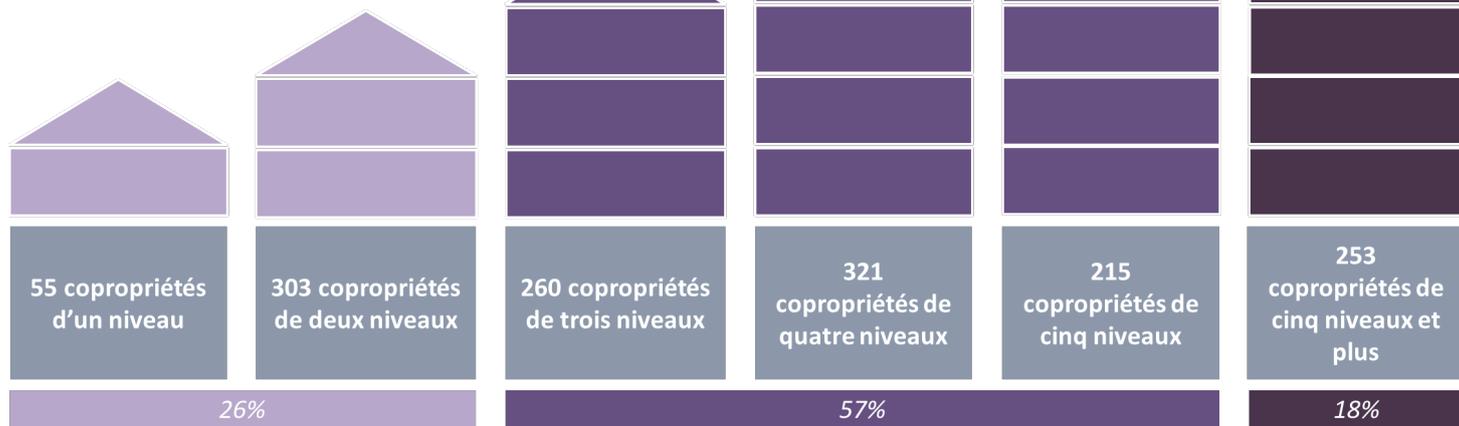


Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Un quart des copropriétés dans les villes littorales sont des copropriétés touristiques

Sur les copropriétés :

- De plus de 20 logements
- Touristiques
- Des communes littorales



26 %

de copropriétés horizontales



La copropriété horizontale qualifie un ensemble de maisons individuelles, construites sur un terrain commun : les propriétaires possèdent les maisons mais ne possèdent pas le sol, qui dépend de la copropriété.

La copropriété horizontale s'est fortement développée entre les années 1960 et 1980

75 %

de copropriétés verticales



La copropriété verticale fait référence aux copropriétés se trouvant à différents étages d'un immeuble.

18 %

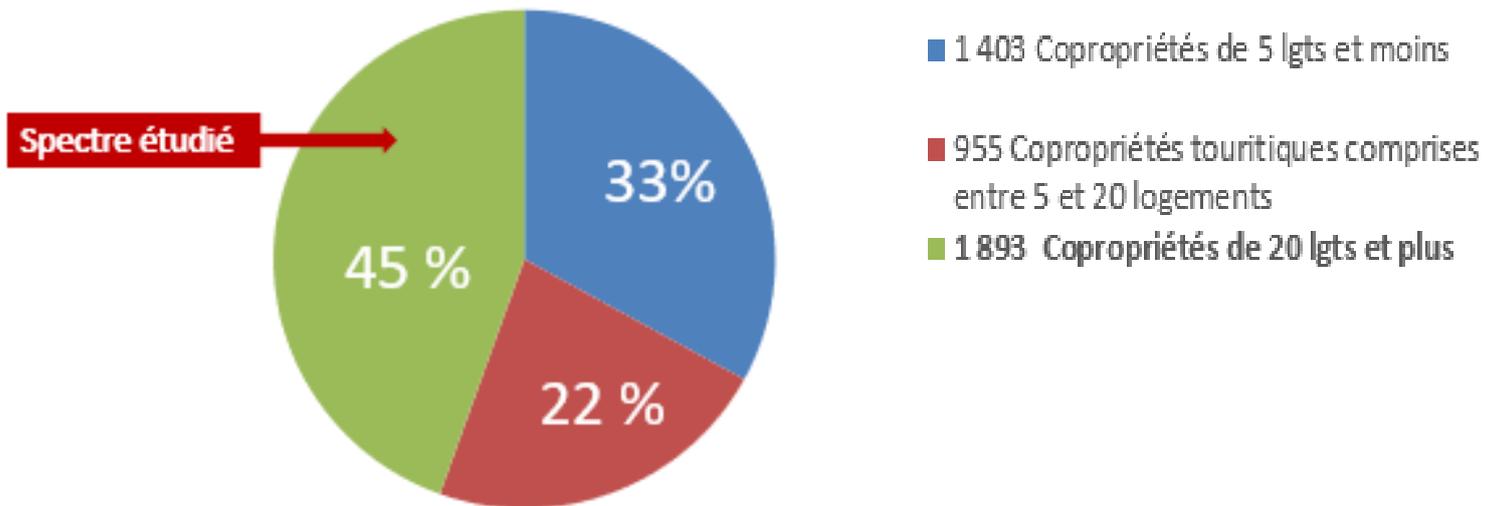
Urbanisme de grands ensembles (5 niveaux et plus)



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Les copropriétés touristiques se caractérisent par leur importance en volume de logements

## Typologies des copropriétés touristiques



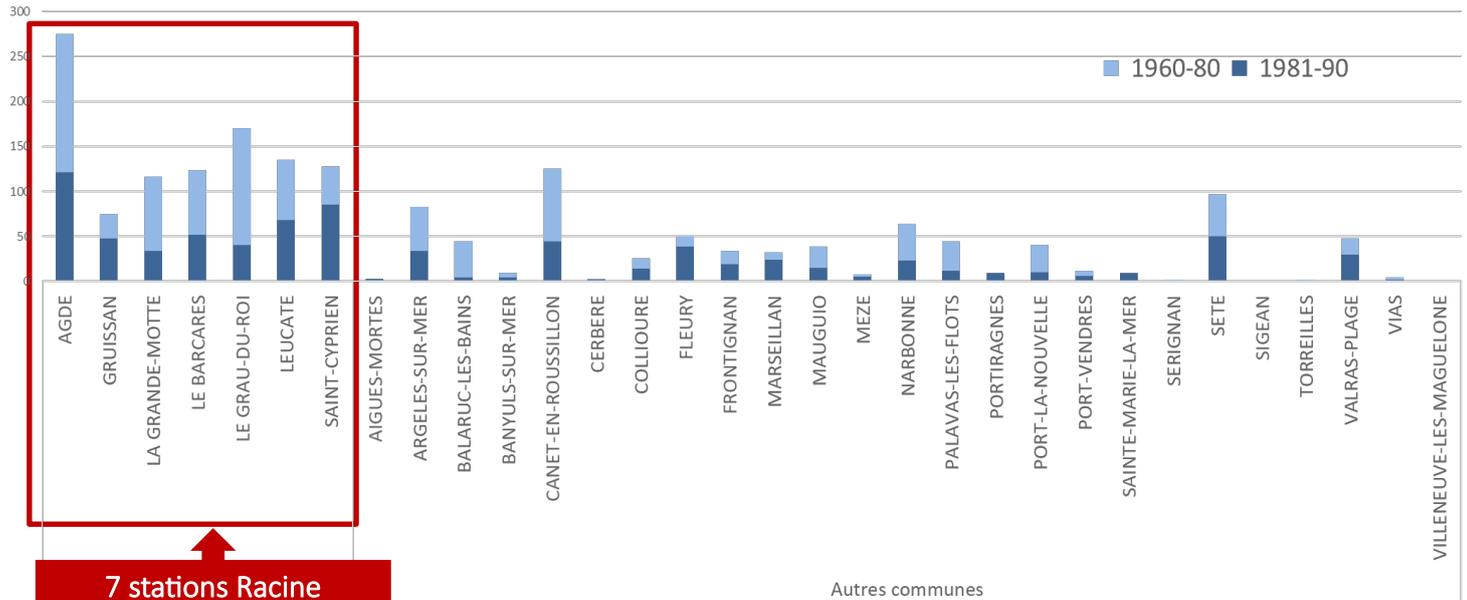
### Synthèse :

- Le spectre étudié ne représente qu'une partie du parc de logement qui est surtout composé de petites copropriétés de moins de 20 logements.

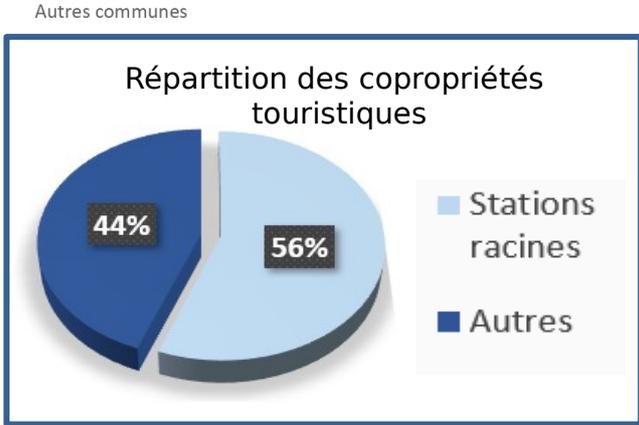
Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Répartition des copropriétés touristiques : une part importante se situe dans les stations Racine

- 56% des copropriétés touristiques se situent dans les stations "Racine" qui ne représentent que 22% des communes du parc, représentant 110 127 logements
- 45% des copropriétés touristiques ont été construites entre 1960 et 80

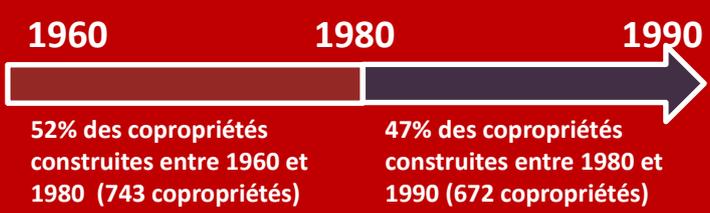


7 stations Racine



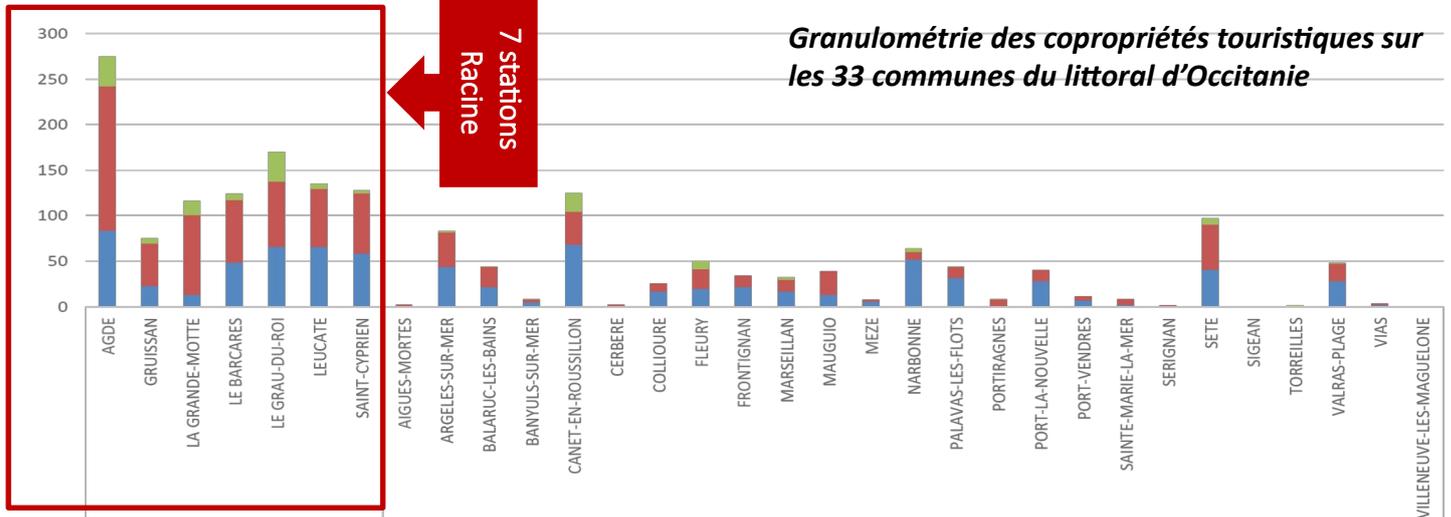
Conclusion :

- Les 7 stations Racine représentent plus de la moitié des copropriétés (56%) touristiques
- Plus de la moitié (52%) de ces copropriétés ont été construites dans la première partie de la mission Racine

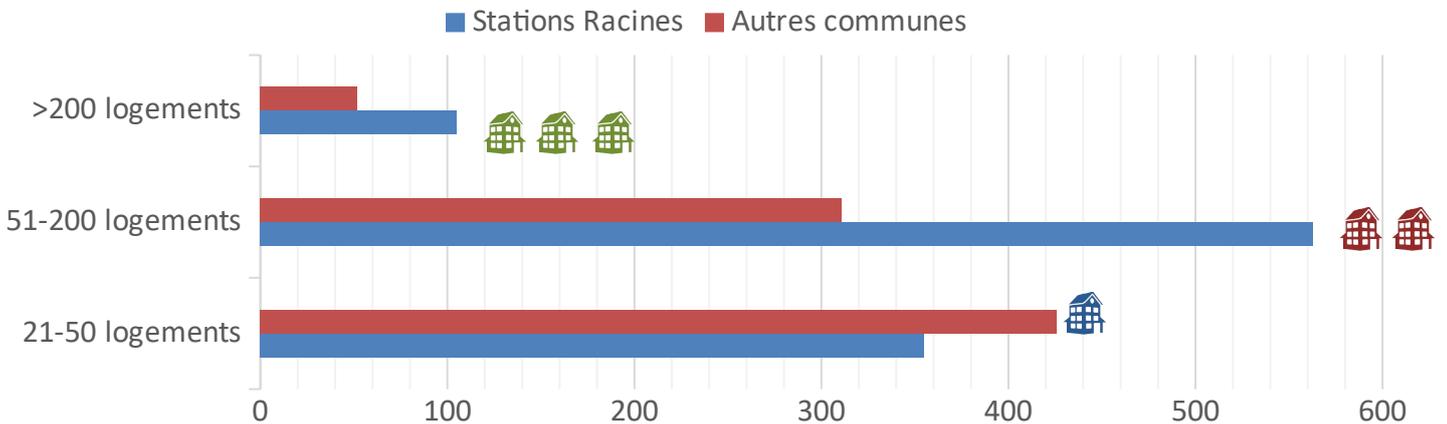


Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Répartition des copropriétés : une part importante se situe dans les stations Racine



Un exemple de très grande copropriété avec le village des sables à Toreilles



Granulométrie des copropriétés touristiques sur les 33 communes du littoral d'Occitanie

Conclusion :



- Les stations Racine sont les communes où la construction a été la plus massive, elles contiennent un nombre beaucoup plus important de copropriétés touristiques.
- Les stations Racines sont aussi les communes dans lesquelles il y a un plus grand nombre de grosses copropriétés de plus de 200 lots.

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

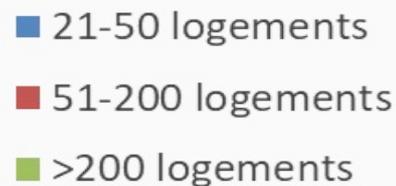
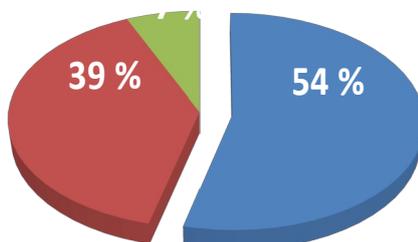
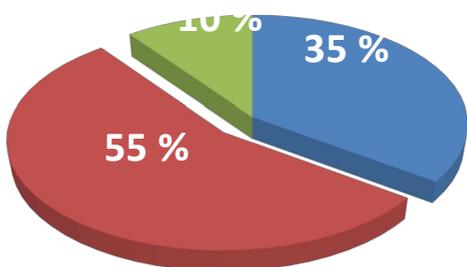
Répartition des copropriétés : une part importante se situe dans les stations Racine



## GRANULOMETRIE DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES

### Stations Racine

### Autres communes littorales

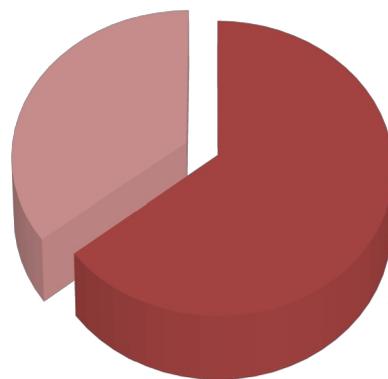


#### Conclusion :

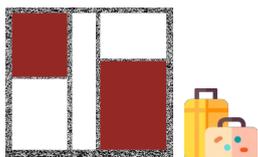
- Une moyenne de 86 logements par copropriété
- Avec une médiane de 55 logements, il y a donc autant de copropriétés de plus de 55 logements que de copropriétés qui comptent entre 20 et 55 logements.
- Il y a donc sur l'ensemble du parc de très grosses copropriétés qui tirent cette moyenne vers le haut

### Répartition du nombre de logements

Autres communes [POURCENTAGE] soit 61 567 logements



Stations Racines [POURCENTAGE] soit 100 452



#### Conclusion :

- Les copropriétés développées dans les stations Racine sont majoritairement de grosses copropriétés (65% de copropriétés de plus de 50 logements).
- Une grande part des logements du parc touristique est au sein d'une station Racine.

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Répartitions des copropriétés : une prépondérance de petits logements**

Les typologies les plus fréquentes sont les T1 (31%) et les T2 (46%).

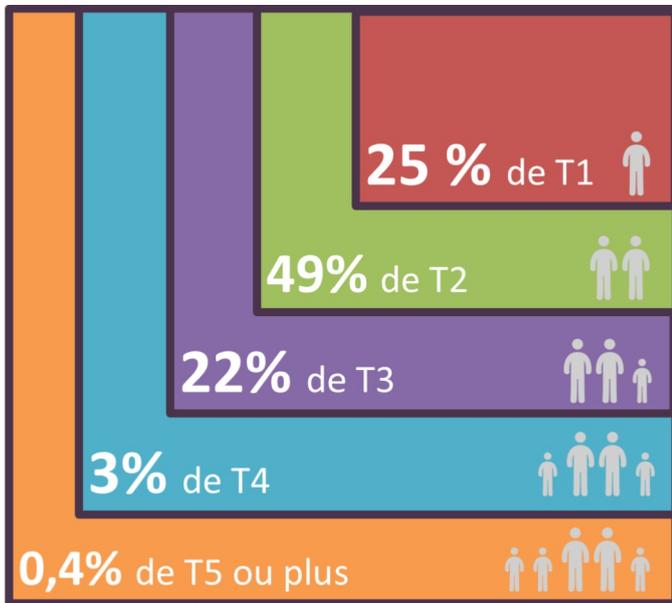
Type de logement	Ce qu'il comprend	Surface	Nombre de vacanciers	Nombre d'habitants
T1	Une pièce principale	9 m <sup>2</sup> /32 m <sup>2</sup>		
T2	Une chambre séparée	45 m <sup>2</sup>		
T3	Deux chambres avec un salon	65 m <sup>2</sup>		
T4	3 chambres avec un salon	80 m <sup>2</sup>		
T5	4 chambres avec un salon	95 m <sup>2</sup>		



**Par commune, répartition des typologies de logements**

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Répartitions des copropriétés : une prépondérance de petits logements



Une grande majorité de petits logements qui ne correspondent plus à la demande

Les studios cabines sont considérés comme des T1. Le terme « cabine » est ajouté quand le T1 dispose d'une capacité d'hébergement plus grande, en accueillant 2 places supplémentaires, généralement avec des lits superposés dans le couloir.

#### Conclusion :

- Un parc composé essentiellement de petites typologies et qui ne correspond pas à la demande ni des vacanciers ni des résidents. En comparaison, la périphérie des agglomérations offre de plus grandes surfaces, un niveau de confort plus élevé.
- Les typologies les plus fréquentes de l'ensemble du parc sont les petites typologies avec une grande majorité (74%) de T1 et de T2.
- Plus les typologies sont grandes, moins elles sont représentées.

**Présentation**  
Cotech PL21



Cerema

ALAYRAC

  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Focus sur les 7 communes classées Racine : Premiers constats

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Typologie des copropriétés dans les stations Racine : près de 80% des logements sont des T1 ou T2

Typologies principales sur 109 452 logements

31 % de T1  
47% de T2  
19% de T3  
3% de T4  
1% de T5 ou plus

Ville	T1	T2	T3	T4	T5
 AGDE	9 664	12 900	4 944	858	100
 LA GRANDE-MOTTE	6813	5 362	1 980	483	149
 LE GRAU-DU-ROI	10 427	10 122	3 485	397	64
 SAINT-CYPRIEN	1 093	5 791	1 807	180	38
 LE BARCARÈS	2 244	4 955	2 726	228	38
 GRUISSAN	1 226	3 373	1 774	440	98
 LEUCATE	1 026	6 203	2 965	331	123
<b>Total des typologies</b>	<b>32 493</b>	<b>48 706</b>	<b>19 681</b>	<b>2 917</b>	<b>610</b>

**Petites typologies**  
78% des logements des stations Racine.  
Les petites typologies sont surreprésentées.



**Typologies moyennes**  
21 % des logements des stations Racine



**Grandes typologies**  
1 % des logements des stations Racine.  
Les grandes typologies sont sous-représentées



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

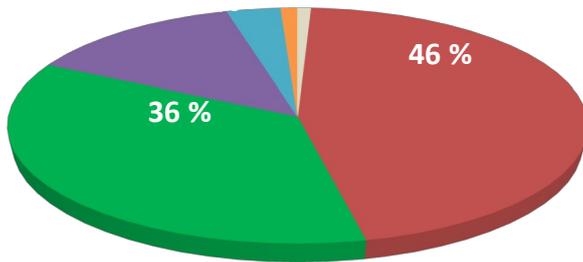
**Typologie des copropriétés dans les stations Racine : des T1 et T2 prépondérants, particulièrement dans les plus grandes stations**

Répartitions des typologies de logements dans les Stations Racines :

La part de T1 et T2 représente 70% à 82% des logements.

La part des T3 et T4 représente 16%

LA GRANDE-MOTTE



Petites typologies T1/T2 :

- 82 %

Typologies moyennes T3/T4 :

- 16%

Grandes typologies T5 :

- 1%

■ non det

■ T1

■ T2

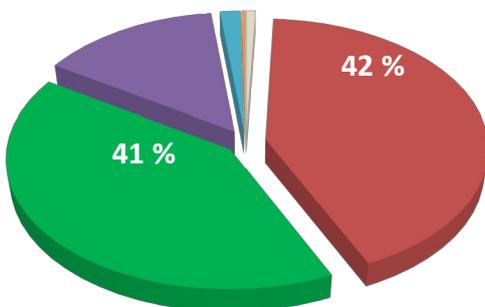
■ T3

■ T4

■ T5

LE GRAU-DU-ROI

Site officiel  
**LE GRAU DU ROI**  
PORT CAMARGUE



Petites typologies T1/T2 :

- 83 %

Typologies moyennes T3/T4 :

- 16%

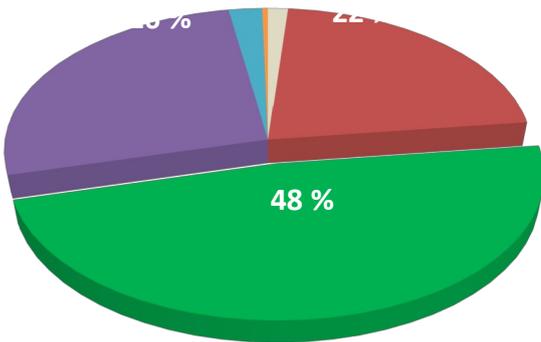
Grandes typologies T5 :

- 1%

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Typologie des copropriétés dans les stations Racine : plus de logements de taille intermédiaire dans les stations moins importantes, mis à part Agde

LE BARCARES



Petites typologies T1/T2 :

- 70 %

Typologies moyennes T3/T4 :

- 29 %

Grandes typologies T5 :

- 1 %

■ non det

■ T1

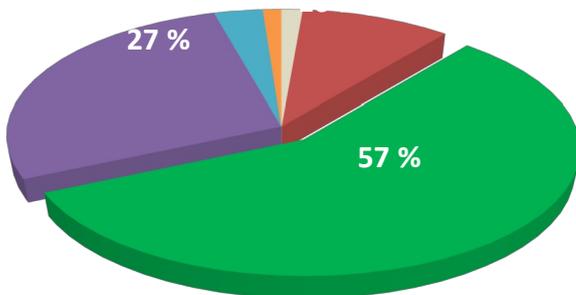
■ T2

■ T3

■ T4

■ T5

LEUCATE



Petites typologies T1/T2 :

- 67 %

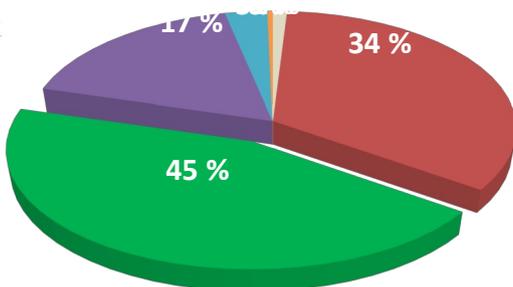
Typologies moyennes T3/T4 :

- 30,6 %

Grandes typologies T5 :

- 1,1 %

AGDE



Petites typologies T1/T2 :

- 78,5 %

Typologies moyennes T3/T4 :

- 20,2%

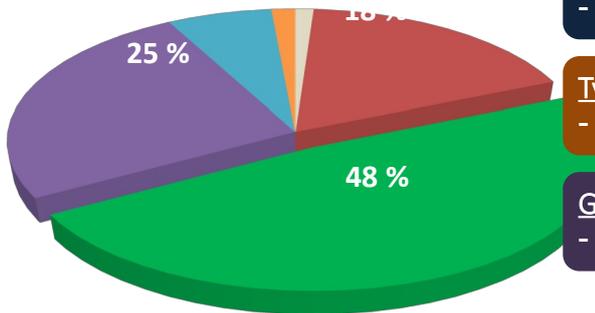
Grandes typologies T5 :

- 0,3%

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Typologie des copropriétés dans les stations Racine : plus de logements de taille intermédiaire dans les stations moins importantes

GRUISSAN



Petites typologies T1/T2 :

- 66 %

Typologies moyennes T3/T4 :

- 31%

Grandes typologies T5 :

- 2%

■ non det

■ T1

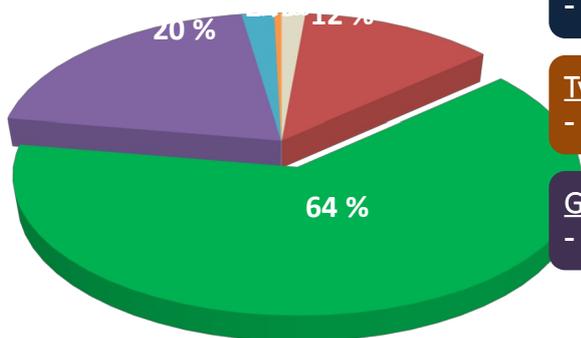
■ T2

■ T3

■ T4

■ T5

SAINT-CYPRIEN



Petites typologies T1/T2 :

- 76,2 %

Typologies moyennes T3/T4 :

- 22%

Grandes typologies T5 :

- 0,4%

Conclusion :

- Le Grau-du-Roi et La Grande Motte comptent une majorité de T1.
- Les cinq autres villes des stations Racine sont en majorité constituées de T2.
- Gruissan est la station Racine qui compte le plus de grande typologie (T5), à hauteur de 2%
- Gruissan et Leucate sont les stations Racine qui ont le plus de typologies moyennes.



**Présentation**  
Cotech PL21



## Par départements et par EPCI Premiers constats

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

*Premiers constats par départements*

Par département	Nombre de copropriétés	Nombre de copropriétés touristiques de plus de 20 logements	Taux de résidence secondaire moyen (sur le spectre étudié)	Coût de réhabilitation moyen (sur le spectre de l'étude)	Période de moyenne (sur le spectre de l'étude)	Taux de vacances moyen (sur le spectre de l'étude)
<b>Aude</b>	3 198	307 (10%)	72%	1752€/m <sup>2</sup>	1980	0,24%
<b>Gard</b>	939	158 (17%)	66%	1503€/m <sup>2</sup>	1976	0,02%
<b>Hérault</b>	7 205	505 (7%)	71%	1738€/m <sup>2</sup>	1980	0,06%
<b>Pyrénées orientales</b>	3 476	444 (13%)	68%	1712€/m <sup>2</sup>	1979	0,12%

Étiquettes de lignes	Nombre de T1	Nombre de T2	Nombre de T3	Nombre de T4	Nombre de T5
<b>AUDE</b>	3 154	15 005	6 562	835	229
<b>GARD</b>	9 960	9 889	3 279	344	43
<b>HERAULT</b>	18 340	22 942	7 899	1 167	169
<b>PYRENEES ORIENTALES</b>	6 074	19 129	7 830	882	106
<b>Total général</b>	37 528	66 965	25 570	3 228	547

Étiquettes de lignes	Nombre de logements vacants
<b>AUDE</b>	658
<b>GARD</b>	377
<b>HERAULT</b>	1 564
<b>PYRENEES ORIENTALES</b>	1 393
<b>Total général</b>	3 992

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Premiers constats par EPCI

Par EPCI	Nombre de copropriétés	Nombre de copropriétés touristiques de plus de 20 logements	Taux de résidence secondaire moyen (sur le spectre étudié)	Coût de réhabilitation moyen (sur le spectre de l'étude)	Période de moyenne (sur le spectre de l'étude)	Taux de vacances moyen (sur le spectre de l'étude)
CA de Béziers Méditerranée	612	48 (8%)	74%	1568€/m <sup>2</sup>	1979	0,22%
CA du pays de l'Or	1 324	104 (8%)	66%	1618€/m <sup>2</sup>	1977	0,1%
CA Hérault-Méditerranée	1 648	259 (16%)	71%	1747€/m <sup>2</sup>	1980	0,02%
CA le Grand Narbonne	3 198	307 (10%)	72%	1751€/m <sup>2</sup>	1980	0,24%
CA Sète Agglopoles Méditerranée	3 467	94 (3%)	71%	1931€/m <sup>2</sup>	1981	0,07%
CC des Alberes, de la cote vermeille et de l'illiberis	1 965	118 (6%)	69%	1563€/m <sup>2</sup>	1977	0,15%
CC Sud-Roussillon	378	118 (31%)	66%	1834€/m <sup>2</sup>	1980	0,09%
CC Terre de Camargue	939	158 (17%)	66%	1502€/m <sup>2</sup>	1975	0,02%
CU Perpignan Méditerranée Métropole	1 133	208 (18%)	70%	1728€/m <sup>2</sup>	1978	0,12%

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Premiers constats par départements

Étiquettes de lignes	Nombre de T1	Nombre de T2	Nombre de T3	Nombre de T4	Nombre de T5 et +
CA de Béziers Méditerranée	579 (24%)	1 233 (52%)	452 (19%)	112 (5%)	17 (1%)
CA du pays de l'Or	5 972 (48%)	4 721 (38%)	1 454 (12%)	223 (2%)	41 (0,3%)
CA Hérault-Méditerranée	9 293 (33%)	13 055 (46%)	4 949 (18%)	711 (3%)	82 (0,3%)
CA le Grand Narbonne	3 154 (12%)	15 005 (58%)	6 562 (25%)	835 (3%)	229 (1%)
CA Sète Agglopolie Mediterranee	2 496 (33%)	3 933 (52%)	1 044 (14%)	121 (2%)	29 (0,4%)
CC des Alberes, de la cote vermeille et de l'Illyberis	1 298 (17%)	4 489 (59%)	1 485 (20%)	253 (3%)	25 (0,3%)
CC Sud-Roussillon	994 (12%)	5 574 (66%)	1 683 (2%)	146 (2%)	14 (0,2%)
CC Terre de Camargue	9 960 (42%)	9 889 (42%)	3 279 (1%)	344 (1%)	43 (0,2%)
CU Perpignan Méditerranée Métropole	3 782 (21%)	9 066 (50%)	4 662 (3%)	483 (3%)	67 (0,4%)

Étiquettes de lignes	Nombre de logements vacants
CA de Béziers Méditerranée	69 (3%)
CA du pays de l'Or	562 (4,3%)
CA Hérault-Méditerranée	602 (2,1%)
CA le Grand Narbonne	658 (3%)
CA Sète Agglopolie Mediterranee	331 (4,2%)
CC des Alberes, de la cote vermeille et de l'Illyberis	248 (3,2%)
CC Sud-Roussillon	356 (4,1%)
CC Terre de Camargue	377 (1,6%)
CU Perpignan Méditerranée Métropole	789 (4,2%)

**Présentation**  
Cotech PL21



ALAYRAC



## Explication sur quelques indicateurs & estimation des réhabilitations ramenées aux communes

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Construction de l'indicateur bâti

Un indicateur bâti a été construit afin d'estimer selon les caractéristiques de chaque copropriété le coût de rénovation moyen au m<sup>2</sup>

ALAYRAC

L'indicateur bâti a été construit avec l'économiste de la construction sur les hypothèses suivantes :

#### Amélioration thermique et de l'habitat sur le littoral de la région Occitanie

L'éventail des principaux travaux susceptibles de répondre à cet objectif sont :

- le remplacement des menuiseries extérieures,
- l'isolation des couvertures et étanchéité,
- l'amélioration de l'isolation thermique entre locaux chauffés et non chauffés,
- l'amélioration du traitement d'air intérieur,
- l'amélioration de tous les éléments participant à la consommation d'énergie (chauffage, production d'ÉCS).

Afin de proposer ces travaux importants, à réaliser sur les parties privatives et communes, il est important de déterminer quelles sont les résidences les plus appropriées, celles dont le retour sur investissement sera le meilleur.

Ainsi, il convient :

- de dissocier les résidences dont les propriétaires sont occupants de celles qui servent à la location,
- de dissocier également celles dont les propriétaires sont en résidence principale (occupation à l'année) et pas seulement occasionnelle ou saisonnière.

*Les bâtiments sont mal isolés, ont un niveau de confort faible et ne correspondent plus aux attentes actuelles ni des touristes ni des résidents*

Pour déterminer le type de travaux il est également important de connaître le type d'habitat :

- habitat collectif ou maisons individuelles (ou en bande),
- taille de la résidence (nombre de lots),
- typologie de logements et leur proportion (T2, T3...),
- année de livraison,
- travaux importants faits sur les parties communes de la copropriété,
- localisation.

#### Amorcer une stratégie opérationnelle d'amélioration de l'habitat sur le littoral de la région Occitanie

Le croisement des données issues des **fichiers fonciers et RNIC** permettent de classer les copropriétés par **typologies** :

- habitat **collectif** ou **maisons individuelles** (ou en bande) en fonction du nombre de logements et d'étages,
- **taille de la résidence** (20-50 logements ; 51-200 ; >200),
- **typologie des logements** et leur proportions (T2, T3...),
- **année de construction**
- **Localisation**
- **Niveau de dégradation estimé**

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Construction de l'indicateur bâti

L'éventail des principaux travaux envisagés permet de faire une estimation qui s'appuie sur une pondération de coûts moyens comprenant :

- La reprise toiture (en fonction de sa nature : tuiles, terrasse, autres)
- La reprise des façades, estimé notamment avec le nombre de niveau de la copropriété ainsi que son échelle Aménagements intérieurs en fonction des typologies (T1, T2, T3, T4, T5)
- Remplacement des équipements techniques, notamment pour le chauffage
- La mise au niveau énergétique nécessaire pour répondre au norme de confort, en s'appuyant notamment sur la classe énergétique déclarée
- Les travaux nécessaire pour pallier le niveau de dégradation déclaré et le risque associé
- Est pris en compte l'année de construction et les techniques de constructions associées
- Cet indicateur prend aussi en compte le bassin économique dans lequel sont compris les copropriétés et les spécificité de celui-ci sur le coût des travaux

Un parc obsolète, mal isolé, parfois sans équipement de chauffage



Le village des Carrats à Port-Leucate & les immeubles de la Grande Motte



Immeuble de la Grande Motte & le port de Gruissan

Cet indicateur permet de qualifier l'état du bâti et de fournir de premiers éléments permettant d'évaluer l'intérêt et/ou la pertinence d'une intervention et permet de définir un coût moyen de réhabilitation par m<sup>2</sup> de surface habitable

Les bases de calcul et les différents coefficients sont à retrouver en annexe

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Copropriétés en difficulté

Un taux d'endettement situé **entre 15% et 25%** est considéré comme critique par rapport au budget provisionnel comprenant les charges courantes et les travaux. Plus les copropriétés sont grosses plus le taux d'endettement est considéré comme critique rapidement.

Pour les copropriétés comprises entre 20 & 200 lots le taux 25% d'endettement dur les charges

Sur le parc occitan, il y a 137 copropriétés de moins 200 lots avec un taux d'endettement supérieur à 25%.

Pour les copropriétés de plus de 200 lots le taux devient critique quand il dépasse 15% d'endettement dur les charges

Sur le parc occitan, il y a 14 copropriétés de plus 200 lots avec un taux d'endettement supérieur à 15%.

#### Répartition par communes des copropriétés en difficulté de moins de 200 logements

Agde	18
Grau du roi	18
Leucate	15
Marseillan	10
Valras plage	10
Barcares	9
Fleury	8
Port la nouvelle	8
Grande motte	6
Gruissan	5
Saint cyprien	5
Sete	5
Canet en roussillon	4
Narbonne	4
Argeles sur mer	2
Port vendres	2
Portiragnes	2
Aigues mortes	1
Balaruc les bains	1

#### Répartition par communes des copropriétés en difficulté de plus de 200 logements

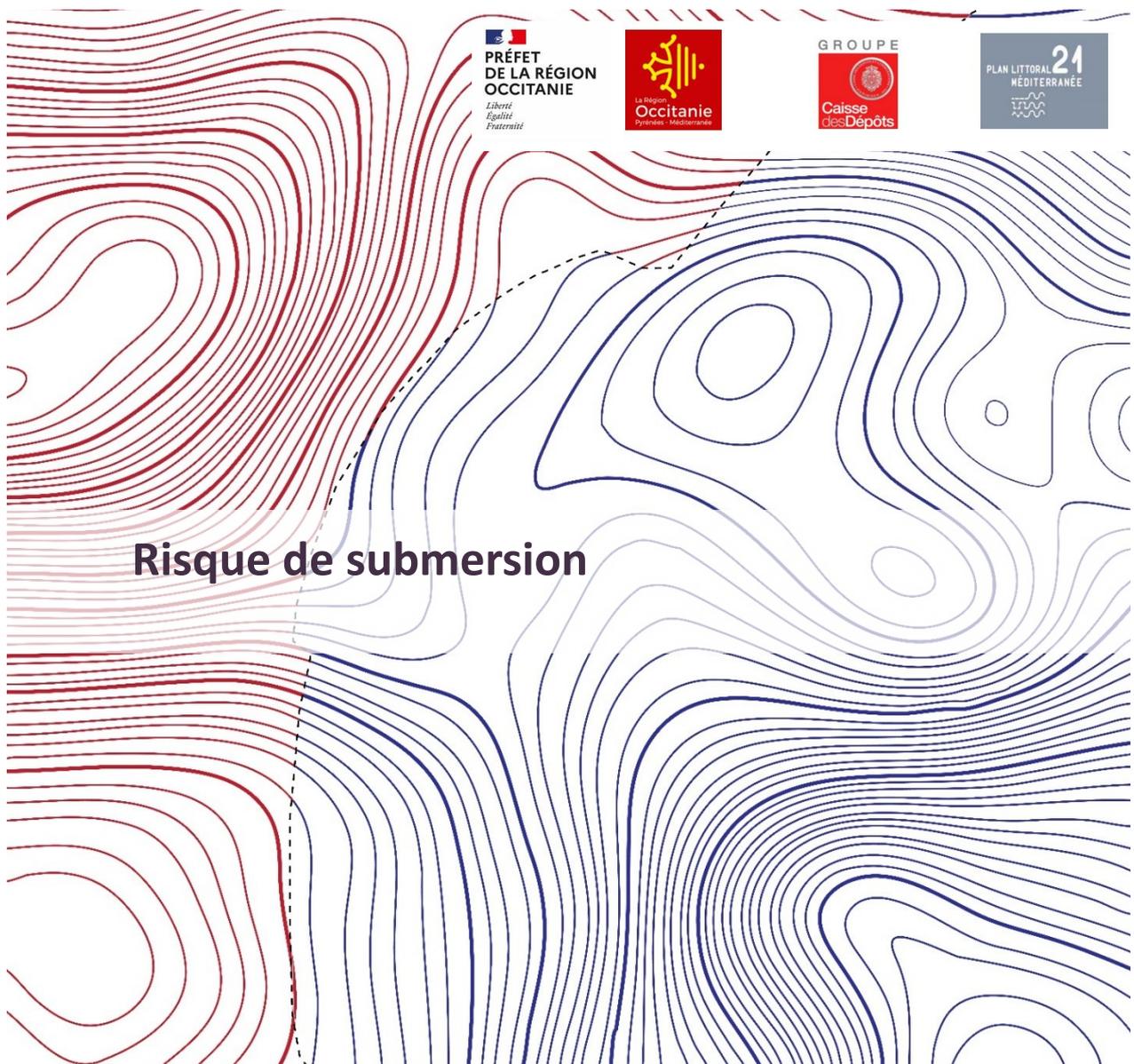
Agde	5
Barcarès	1
Fleury	1
La grande motte	2
Le grau du roi	1
Leucate	1
Narbonne	1
Portiragnes	1
Toreilles	1

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Coût de remise en état ramené à la commune**

Étiquettes de lignes	Coût de travaux de remise en état	Coût de travaux de remise en état dont études (10% MOE et 10% pilotage)	Coût moyen / logement
Agde	1 368 330 522,00 €	1 641 996 626,40 €	50 664 €
Argeles sur mer	285 845 100,00 €	343 014 120,00 €	56 070 €
Balaruc les bains	72 854 490,00 €	87 425 388,00 €	49 259 €
Banyuls sur mer	43 788 054,00 €	52 545 664,80 €	58 151 €
Barcares	544 641 920,00 €	653 570 304,00 €	55 924 €
Canet en roussillon	394 959 143,00 €	473 950 971,60 €	57 625 €
Cerbere	4 367 334,00 €	5 240 800,80 €	51 992 €
Collioure	69 265 863,00 €	83 119 035,60 €	58 305 €
Fleury	300 678 049,00 €	360 813 658,80 €	53 208 €
Frontignan	72 347 018,00 €	86 816 421,60 €	58 915 €
Grande motte	574 152 581,00 €	688 983 097,20 €	52 660 €
Grau du roi	1 198 495 073,00 €	1 438 194 087,60 €	50 967 €
Gruissan	319 711 358,00 €	383 653 629,60 €	53 499 €
Leucate	592 454 684,00 €	710 945 620,80 €	56 381 €
Marseillan	143 241 810,00 €	171 890 172,00 €	52 450 €
Mauguio	34 374 434,00 €	41 249 320,80 €	58 961 €
Meze	3 460 280,00 €	4 152 336,00 €	75 223 €
Narbonne	109 439 479,00 €	131 327 374,80 €	56 180 €
Palavas les flots	52 653 465,00 €	63 184 158,00 €	56 923 €
Port la nouvelle	98 934 608,00 €	118 721 529,60 €	58 128 €
Port Vendres	24 717 934,00 €	29 661 520,80 €	57 887 €
Portiragnes	52 164 726,00 €	62 597 671,20 €	56 516 €
Saint cyprien	484 550 771,00 €	581 460 925,20 €	57 609 €
Sainte marie la mer	41 728 506,00 €	50 074 207,20 €	57 716 €
Serignan	2 916 732,00 €	3 500 078,40 €	63 407 €
Sete	107 147 735,00 €	128 577 282,00 €	50 092 €
Torreilles	41 371 330,00 €	49 645 596,00 €	55 607 €
Valras plage	127 546 283,00 €	153 055 539,60 €	54 344 €
Vias	8 438 560,00 €	10 126 272,00 €	53 073 €
<b>Total sur les 29 communes</b>	<b>7 174 577 842 €</b>	<b>8 609 493 410 €</b>	<b>56 129 €</b>

**Présentation**  
Cotech PL21



**Risque de submersion**



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Zones inondables et submersion marine dans les stations balnéaires : toutes les stations sont concernées, avec une forte vulnérabilité**

La **submersion marine** est une inondation temporaire et éventuellement épisodique de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et marégraphiques sévères. Les dégâts humains et économiques peuvent être considérables (Xynthia). Les submersions marines sont la résultante de nombreux facteurs difficilement modélisables dans des projections futures (niveau marin, vagues, surcotes, vent, houle)

Pour pouvoir anticiper les potentiels dégâts des submersions marines en lien avec le changement climatique. La cartographie des zones à risque doit être croisée avec la cartographie **des infrastructures, habitations et activités économiques**. Ce croisement permettra d'identifier **les zones les plus vulnérables**.

La **Stratégie Régionale de Gestion intégrée du trait de côte 2018-2050** définit une typologie d'espace en fonction de leur fragilité aux risques littoraux. La stratégie décline ensuite des recommandations de gestion du trait de côte en fonction des typologies.

On distingue 3 typologies:

- Les espaces naturels
- Les espaces à enjeux diffus et/ou déplaçables
- Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés de priorité 1 sont les espaces jugés les plus fragiles, ce sont des espaces à l'urbanisation dense et fortement menacés par l'aléas érosion à court terme. On retrouve souvent des urbanisations situées sur les lidos, des espaces plats et bas, bloqués entre une zone humide et la mer

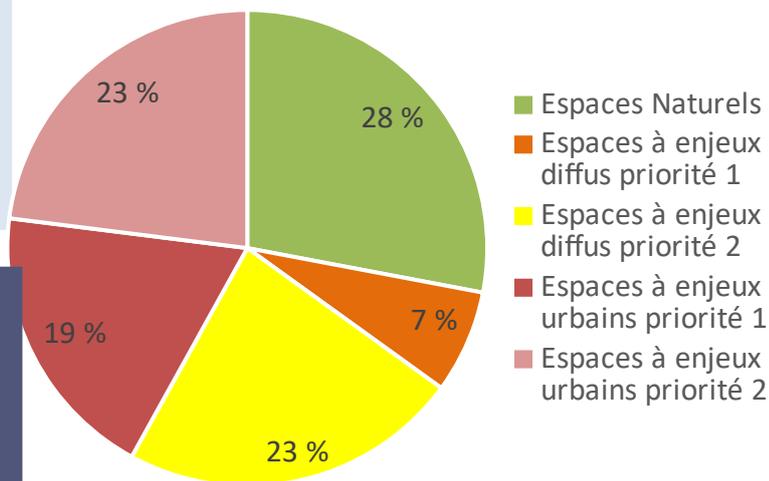
### 13 Communes présentant des zones « Espaces urbanisés de priorité 1 » par département:

Argelès-sur-Mer  
Saint-Cyprien  
Sainte-Marie-la-Mer  
Le Barcares  
Leucate  
Fleury  
Valras  
Agde  
Sète  
Frontignan  
Palavas les flots  
Maugio  
La Grande Motte

### 3 catégories d'espaces et 2 notions d'urgence

Espaces naturels	diffus et/ou déplaçables	Espaces urbanisées
	Urgence à agir « priorité 1 »	Urgence à agir « priorité 1 »
	Urgence à agir « priorité 2 »	Urgence à agir « priorité 2 »

### Typologie de la vulnérabilité aux risques littoraux sur le littoral Occitanie

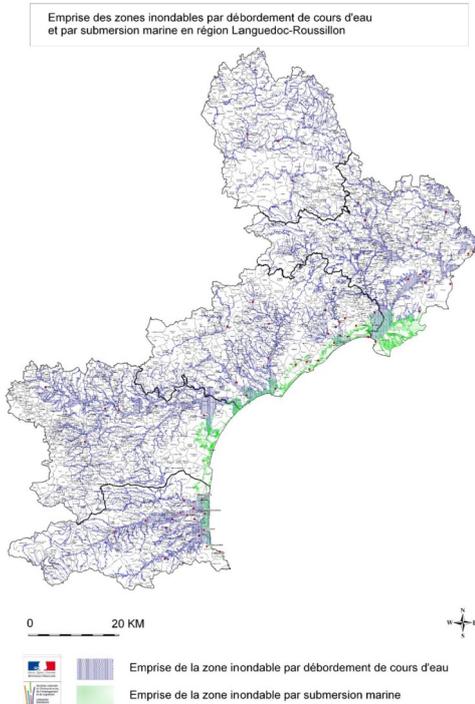


Source : Préfet de la Région Occitanie, Stratégie Régionale de Gestion intégrée du trait de côte, Littoral Occitanie 2018-2050

Des actions de protection du littoral sont menés depuis 2003 et la mission interministérielle d'aménagement du littoral, renforcée en 2012 par la Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte, avec deux programmes d'actions sur le littoral occitan en 2012-2015 puis 2017-2020

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**L'ensemble du littoral est concerné par l'emprise des zones inondables, à la fois par débordement de cours d'eau et par submersion marine**



- Aujourd'hui, l'ensemble du littoral est soumis de manière plus ou moins forte au risque de submersion marine
- L'évolution de ce risque à horizon 2100 en lien avec le changement climatique est actuellement documenté par le Cerema (étude en cours). Il n'existe pas à ce jour de données permettant une action opérationnelle
- La Stratégie Régionale de Gestion du Trait de Côte 2018-2050 identifie dès à présent la fragilité des espaces si ce risque venait à augmenter. 13 communes sont en zone urbaine de priorité 1, soit avec un niveau de fragilité fort
- De nombreuses actions d'adaptation et de protection du littoral ont déjà été mise en œuvre / sont prévues
- La vulnérabilité des copropriétés à la submersion marine sera à étudier de manière plus fine à l'aune de leur localisation en zone fragile ET à risque, aux actions de protection déjà en place ou à venir et aux caractéristiques du bâti ( localisation dans la ville, résilience des réseaux d'assainissement, des systèmes électriques...)

### Conclusion:

occitan.

Cette étude met en exergue des risques importants d'érosion du trait de côte et de submersion marine sur l'ensemble du territoire.

La méthode de l'étude développée consiste à tester trois scénarios de submersion :

- Permanent
- Récurrent (1 fois par an)
- Exceptionnel (en cas de tempête centennale)

**L'étude est encore en cours MAIS n'est pas à la parcelle.**

**Un travail méthodologique plus poussé doit être mis en œuvre pour accéder à une donnée opérationnelle.**

Présentation  
Cotech PL21



# Analyse Airbnb sur Gruissan



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Performance économique : Focus sur Gruissan plage avec l'analyse des locations

#### Airbnb

L'analyse de la performance économique est dépendante de l'accès à des données sources payantes "non fournies par la MOA" ou non accessibles lors de la réalisation de cette étude

Une analyse des locations saisonnières avec indications de prix, de profils locataires, etc. est possible en commandant par exemple les fichiers Airbnb, qui représente aujourd'hui une des plateformes de location saisonnière les plus utilisées.

Sans ce fichier, il est très difficile de faire cette analyse. A titre d'exemple, nous avons testé, sur le site d'Airbnb, une analyse des locations saisonnières à Gruissan, afin d'identifier le nombre de logements mis en locations, les tarifs, selon différentes périodes de l'année.

Cependant, on se heurte aux difficultés suivantes : on ne peut avoir une vision d'ensemble de toutes les locations (certaines sont louées sur un mois seulement, d'autres toute l'année, etc.), et on n'a pas de renseignements sur les touristes qui louent, donc pas d'information sur leurs profils.

Ainsi, sur Gruissan, nous avons observés sur deux quartiers « touristiques », Gruissan Port et Gruissan Plage :

- Un total de 164 hébergements potentiels
- Dont, 110 hébergements situés dans les copropriétés du port Gruissan Rive Gauche
- et 100 hébergements à Gruissan Plage, dont 90 hébergements dans les célèbres chalets de Gruissan (qui ne sont pas des copropriétés)

#### Les caractéristiques de ces hébergements :

- **Les appartements sur le Port** : du T1 au T3, avec capacité d'hébergement de 2 à 6 personnes. Un prix moyen de location de 72 à 120 € par nuit suivant la saison et la capacité ;
- **Les chalets sur la plage** : grande capacité d'accueil, de 4 à 10 personnes. Des prix variant de 71 € à 295 € la nuit en Juin, +50% en Août.
- **Les appartements dans de petites copropriétés sur Gruissan Plage** : une dizaine d'hébergements proposés à la location saisonnière, principalement des T2 et T3, avec capacité d'accueil de 3 à 5 personnes. 75 € la nuitée en moyenne.



### Conclusion

En synthèse, les locations sur Airbnb de logements sur Gruissan Plage et Port de Gruissan, totalisent environ 164 hébergements (il y a encore des locations Airbnb sur Gruissan hors Port et Plage).

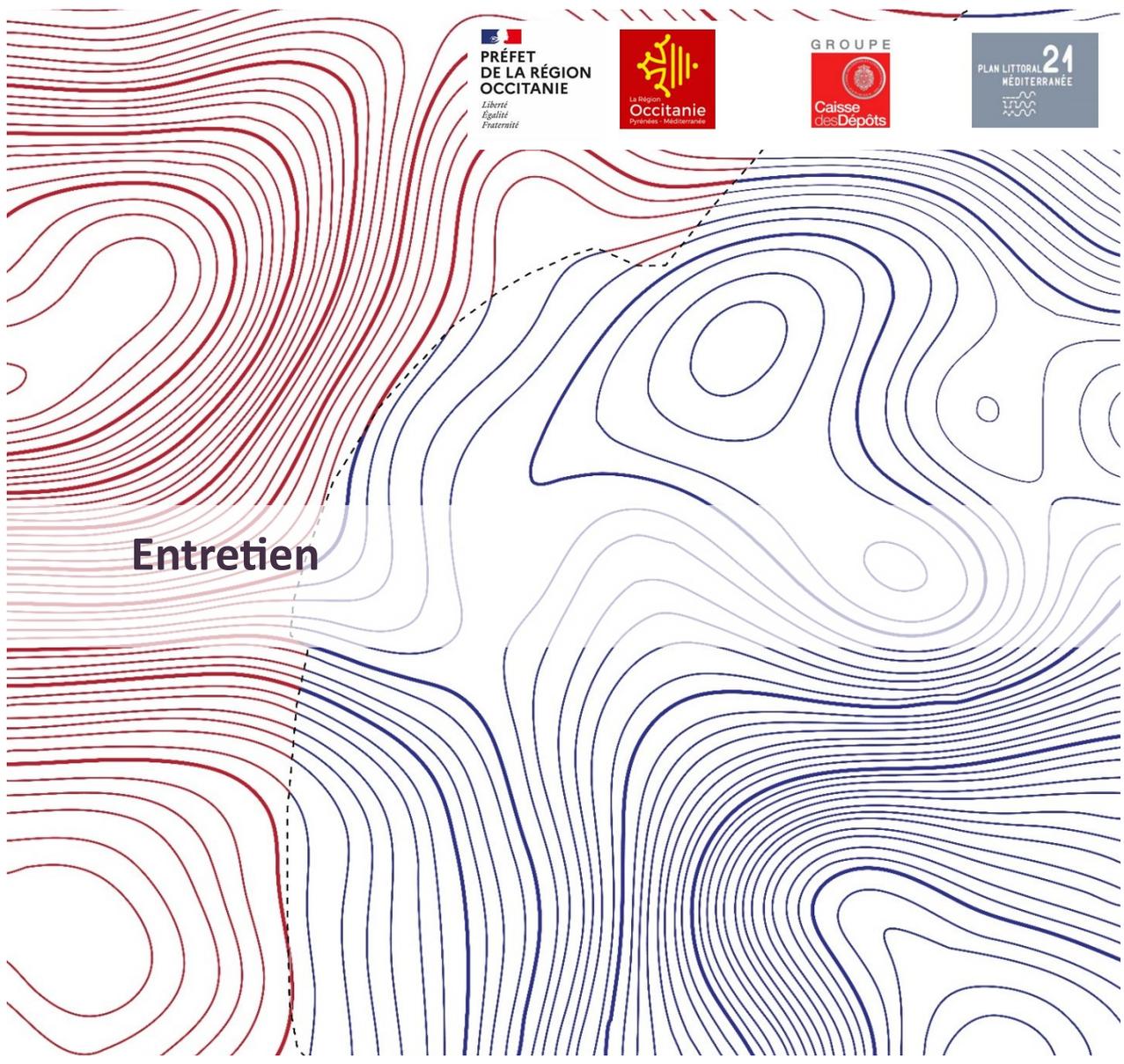
Locations qui peuvent accueillir de 4 à 10 personnes selon le type d'hébergement, chalet/maison ou appartement. La fourchette de prix est assez large, particulièrement concernant les chalets. Les prix sont plus homogènes pour les appartements de Gruissan Port Rive Gauche.

Les logements loués présentent tout le confort attendu. Certains hébergements, pour sortir du lot et aussi pour louer plus cher, présentent une qualité supérieure (équipements, déco, etc).

**Présentation**  
Cotech PL21



**Entretien**



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### L'évolution indispensable des copropriétés issues de la mission Racine : un exemple à prendre en compte à Gruissan

Un entretien a été effectué avec un **syndic de copropriété et agence immobilière implanté à Gruissan plage** depuis de nombreuses années.

Le principal enseignement à retenir de cet entretien est l'implication de ce syndic/agence immobilière qui intervient principalement sur Gruissan Plage, dans l'évolution du parc de logements construit dans les années 60-70 dans le cadre de la Mission Racine, qui comporte **en très grande majorité de petits logements (studios, studios cabine, petits T2), mal isolés, parfois sans équipement de chauffage.**

**En effet, aujourd'hui, on constate l'obsolescence d'une partie de ce parc à destination de la location saisonnière. Il ne répond plus aux normes actuelles de confort, ni à la demande – émanant de touristes ou de résidents permanents - de logements plus spacieux.**

Fort de ce constat, ce syndic de copropriété situé dans la station de Gruissan, qui connaît parfaitement les copropriétés de la station et leurs copropriétaires, a eu **l'idée de « refondre » plusieurs de ces logements obsolètes afin de remettre sur le marché de nouveaux logements, plus grands**, bénéficiant de tous les éléments de confort nécessaires à la vie actuelle.

Cette démarche est engagée en collaboration avec des copropriétaires qui acceptent de vendre leurs biens à l'agence car leurs logements sont devenus obsolètes sont difficiles à louer comme à vendre en l'état (trop petits, tout à refaire, etc.).

Ainsi, l'agence et syndic a pu, au cours des années, réaliser ce type d'opération une dizaine de fois, ce qui, pour un seul acteur immobilier, sur une seule station balnéaire, est déjà un témoignage très intéressant et apporte une vraie valorisation du patrimoine de la station.

A titre d'exemple, une opération récente effectuée par cette agence :

Acquisition de trois petits appartements contigus pour un total de 100 000 €.

Après agrandissement et rénovation totale, est mis en vente un nouvel appartement comportant 3 grandes pièces et tous les éléments de confort souhaités (il s'est revendu 500 000 €).

Profil des acquéreurs : population aisée qui souhaite vivre à l'année à Gruissan Plage pour son environnement, la vue depuis l'appartement, etc.

→ **On a ainsi, non seulement une valorisation du patrimoine mais également une évolution du profil socio-économique de la population résidente.**

Ce type d'opération gagnerait à être réalisé à plus grande échelle, c'est-à-dire à « industrialisé » afin que les effets de la rénovation amènent un véritable changement d'image de la station balnéaire.

Mais cela demeure compliqué, pour plusieurs raisons :

- Il faut parvenir à acquérir plusieurs logements voisins dans un même bâtiment, ce qui nécessite une bonne connaissance et confiance des propriétaires ;
- Il s'agit d'une opération complexe d'un point de vue technique car il faut généralement abattre des murs porteurs, regrouper des appartements parfois situés côte à côte, mais parfois l'un au-dessus de l'autre (réalisation d'un grand duplex) ;
- C'est également complexe d'un point de vue administratif : selon le syndic interrogé, il est nécessaire de modifier le règlement de copropriété pour intervenir sur les murs porteurs des logements qui sont considérés comme partie commune ; il dit se heurter également à la lourdeur administrative.

→ **Néanmoins, à l'écoute de ce témoignage, cette expérience gagnerait à être reproduite à l'échelle d'une station balnéaire afin d'obtenir une vraie valorisation de la station et un changement d'image de celle-ci, un renouvellement de la population, un meilleur accueil des touristes.**

  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Pour aller plus loin ...**



ALAYRAC

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### La performance économique du parc de logements des stations balnéaires : des données manquantes pour une lecture complète

Un travail qui nécessite beaucoup de temps et une commande de statistiques spécifiques (fichiers payants)

Afin de déterminer la performance économique du parc touristique stations du littoral occitan il serait nécessaire de :

- Mener des entretiens avec chaque partie-prenante de chaque commune
  - Office du tourisme
  - Service de tourisme des collectivités concernées
  - Directeurs de stations (quand il y en a un)

Ce sont ces parties prenantes qui pourront alors fournir :

- Les **données génériques** (caractérisation de l'état du parc d'hébergement, utilisation et fonctionnement, grandes tendances).
- Des **données plus précises** relatives à l'offre dite para-hôtelière et aux locations Airbnb- objet de cette étude – afin d'anticiper leur recensement prévu par la suite (adresse des hôtels / résidences, gamme, positionnement, nombre de chambres, etc.).



#### Point de vigilance :

- Des analyses qui doivent se faire au cas par cas et ne peuvent pas être menées à l'échelle macro
- Peu de données pourront être récupérées concernant les propriétaires

#### A titre comparatif :

Pour une étude similaire sur une ville littorale en PACA, il a fallu :

- 13 jours de collectes et de traitement de l'offre
- 12 jours de collecte et de traitement des tarifs
- 3 jours d'analyse et d'étude comparative

#### Comités départementaux du tourisme

Ils recueillent par exemple la taxe de séjour ou classent les meublés.



#### Office du tourisme (bras armé des EPCI)

Les offices du tourisme peuvent être chargés par les comités départementaux du tourisme de recueillir les données précédentes.

#### Données des syndics de copropriété

Aujourd'hui, aucune donnée ne renseigne les informations concernant les propriétaires.

#### Labels touristiques

Comme Clé Vacances.



#### AirDNA

La base d'AirBnB qui recueille des données sur la clientèle ou le prix moyen.

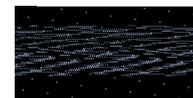


#### Agence immobilière

Les agences possèdent des données sur l'offre et sur la demande.

#### Groupe de gestion comme Pierre et Vacances ou Odalys

Les groupes immobiliers peuvent avoir en gestion des meublés pour des propriétaires



Cette étude était chiffrée 23 880€ TTC, mais cela dépend de la taille des communes et du volume de données à traiter ainsi que de la complexité de recollement de celles-ci.

#### Conclusion :

En *l'absence de données récoltées*, une analyse de la performance économique ne peut se faire à l'échelle du littoral occitan.

Etablir un devis spécifique aux communes



Récupérer les données auprès de EPCI, des Office de tourisme et d'AirDNA



Analyser les données et les offres d'hébergements touristiques

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Les données manquantes sur le profil socio démographique des copropriétaires : des informations pouvant être obtenues grâce au fichier FILOCOM, remplacé par le fichier FIDELI

Le fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) est construit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Il est constitué du regroupement des fichiers relatifs à la taxe d'habitation, des propriétés bâties, des propriétaires et de l'impôt sur le revenu.

C'est un fichier exhaustif qui permet d'avoir une photographie du parc de logements d'une commune et de son occupation. Il décrit la situation du logement au 1er janvier N, croisé avec les revenus des occupants année N-1 et couvre l'ensemble des locaux à usage d'habitation, qu'ils soient occupés par des ménages, vacants ou occupés par des personnes morales.

L'exploitation du fichier Filocom apporte donc un éclairage intéressant et récent sur la composition et l'évolution du parc de logements d'un territoire et sur son occupation. On peut ainsi obtenir des éléments de confort des logements et des éléments sur les revenus moyens des ménages par statut d'occupation.

#### De FILOCOM à FIDELI :

Le fichier FILOCOM est voué à disparaître. Ainsi, le dernier millésime porte sur l'année 2017.

Depuis, c'est l'INSEE qui exploite un nouveau fichier (en cours de finalisation), appelé FIDELI. Il s'agit d'un fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les personnes.

Sa finalité : fournir une base annuelle exhaustive de données statistiques sur les logements et leurs occupants pour l'étude des comportements démographiques et la mobilité résidentielle.

L'accès à ces données permettrait d'obtenir les données suivantes :

Les occupants des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de ménages fiscaux</li> <li>• Nombre de personnes</li> <li>• Situation de famille de la personne de référence</li> <li>• Âge de la personne de référence</li> <li>• Revenus</li> </ul>
Les propriétaires du logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Type (personnes physiques, HLM...)</li> <li>• Âge du propriétaire</li> <li>• Lieu de résidence</li> <li>• Copropriété</li> <li>• Date de mutation</li> </ul>

#### Comment obtenir ces fichiers ?

FILOCOM comme FIDELI ne peuvent être acquis et consultés par tous en raison de la confidentialité des données qui y figurent.

Filocom est payant et ne peut être obtenu que par une collectivité qui en fait la demande.

Les conditions d'acquisition de Fideli ne sont pas encore clairement établies.

#### Extrait des index des variables du fichier FIDELI

Information sur les propriétaires ou les occupants des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Âge du propriétaire</li> <li>• Code de la commune de naissance</li> <li>• Date acte de propriété</li> <li>• Date d'entrée dans le local</li> <li>• Lien familial avec le référent fiscal</li> <li>• Montant versé pour le : ALF, ALSET, ALS, APL, minima sociaux</li> <li>• Niveau de vie</li> <li>• Présence de l'individu en N et N-1</li> <li>• Type de revenu principal</li> <li>• Revenu net</li> <li>• Situation matrimoniale</li> <li>• Valeur locative</li> </ul>
--	--

## PHASE 2 : CARTOGRAPHIE DES ACTEURS & DES DISPOSITIFS

# Cartographie des dispositifs

## Phase 2 : cartographie des acteurs & des dispositifs

### Cartographie des dispositifs

Les dispositifs mis en exergue sont ceux qui ont un caractère immédiatement opérationnel et mobilisable par :

- les collectivités
- les copropriétés

Ou

- les propriétaires dans la région Occitanie

**A noter :** Ne sont listés que les dispositifs actifs, en région Occitanie et mobilisables aujourd'hui.

#### A mettre en place par les collectivités :

##### • **Le droit de préemption urbain renforcé**

Le droit de préemption permet à la commune ou à l'EPCI d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente, afin de réaliser une opération d'aménagement.

##### • **Modifier les droits à construire**

Au travers d'un travail sur les documents administratifs cadre pour faciliter les rénovations

##### • **Foncières et rachat de patrimoine**

Les foncières locales acquièrent en bloc ou à l'unité des appartements en vue de les rénover, parfois de les jumeler.

Trois natures de foncières peuvent être identifiées :

- **La foncière marchand de biens** : elle s'engage à conserver le bien sur une durée inférieure à 5 ans.
- **La foncière de portage** : elle conserve le bien sur une durée supérieure à 5 ans et assure la gestion locative en direct.
- **La foncière usufruitière** : elle acquiert l'usufruit seul et met en rénovation le bien. Elle en assure ensuite la gestion locative puis le revend à terme. L'acquisition de l'usufruit seul permet de réduire les coûts d'achat et donc de diminuer significativement la part de fonds propres à mobiliser pour chaque opération.

##### • **Le plan initiative copropriétés**

Lancée en 2018, «Initiative Copropriétés» est une démarche partenariale inédite qui associe l'État et ses opérateurs, l'ANAH, l'ANRU, les établissements publics fonciers et les établissements publics d'aménagement, ainsi que des opérateurs locaux (bailleurs, SEM et SPLA).



##### • **Les ORCOD (opérations de requalification des copropriétés dégradées)**

Conçu comme un outil ensemblier l'ORCOD vise, dans le cadre d'un projet urbain et social, à coordonner les interventions sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne

##### • **L'Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs – Village Résidentiel de Tourisme**

L'objectif de ce dispositif est de susciter et d'organiser la rénovation d'un bâti existant à vocation locative touristique.

## Phase 2 : cartographie des acteurs & des dispositifs

### Cartographie des dispositifs

#### Mobilisable directement par les propriétaires :

- **Le dispositif MaPrimeRÉNOV'**

MaPrimeRénov' est le principal dispositif d'aide publique pour la rénovation énergétique des logements de plus de 2 ans et est désormais accessible au propriétaire bailleur (depuis janvier 2021)

- **Coach Copro**

Service web indépendant et gratuit de la rénovation énergétique dédié à la copropriété et qui donne accès à un accompagnement renforcé et à des aides financières spécifiques pour l'éco-rénovation des immeubles.

- **Rénov Occitanie**

32 guichets, dont le rôle est d'apporter un vrai service public d'information et de conseil relative à la rénovation énergétique.

- **Chèque isolation**

Le chèque isolation permet de solliciter des subventions selon le type de travaux :

La subvention allouée, en €/m<sup>2</sup>, est calculée en fonction de :

- de la surface isolée ;
- de la catégorie de travaux

- **Eco-Chèque logement**

Permet au propriétaires de bénéficier d'une aide qui peut aller jusqu'à 1500€ pour des travaux liés à la rénovation d'énergie

- **Prime Certificats Economie Energie**

Subventionné par Engie, il permet de bénéficier d'un montant maximum de 4 500€ à 2 500€.



- **L'Eco-Prêt**

Dans le cadre de travaux d'amélioration pour la performance énergétique, ce dispositif permet de bénéficier d'un prêt à taux 0% jusqu'à un maximum de 30 000 euros.



- **Dispositif d'aide au logement des communes à vocation sociale**

La région Occitanie développe le Dispositif d'aide au logement des communes à vocation sociale, qui permet d'accompagner les collectivités dans l'amélioration, la rénovation et la création de logements locatifs à vocation sociale.



Dossier de demande de financement

DIRECTION DES SOLIDARITES ET DE L'EGALITE HABITAT ET LOGEMENT

Dispositif d'aide au logement des communes à vocation sociale

#### Mobilisable directement par les copropriétés

- **POPAC**

Le POPAC est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés.

## Phase 2 : cartographie des acteurs & des dispositifs

### Cartographie des dispositifs

#### Particuliers, copropriétés et collectivités

##### • Chouette copro

Chouette Copro est une start up née en début d'année 2016 s'adressant aux occupants, aux gestionnaires de syndicats de copropriété et aux prestataires techniques au sein d'un même immeuble. Elle met à leur disposition :

- Une plateforme numérique qui simplifie les démarches et améliore la communication entre les différents protagonistes
- Un service d'acquisition et d'animation de communauté.

##### • L'ADEME et « agir pour la transition écologique »

Plateforme qui permet à la fois aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités de connaître l'ensemble des aides et des appuis financiers dont ils peuvent bénéficier.

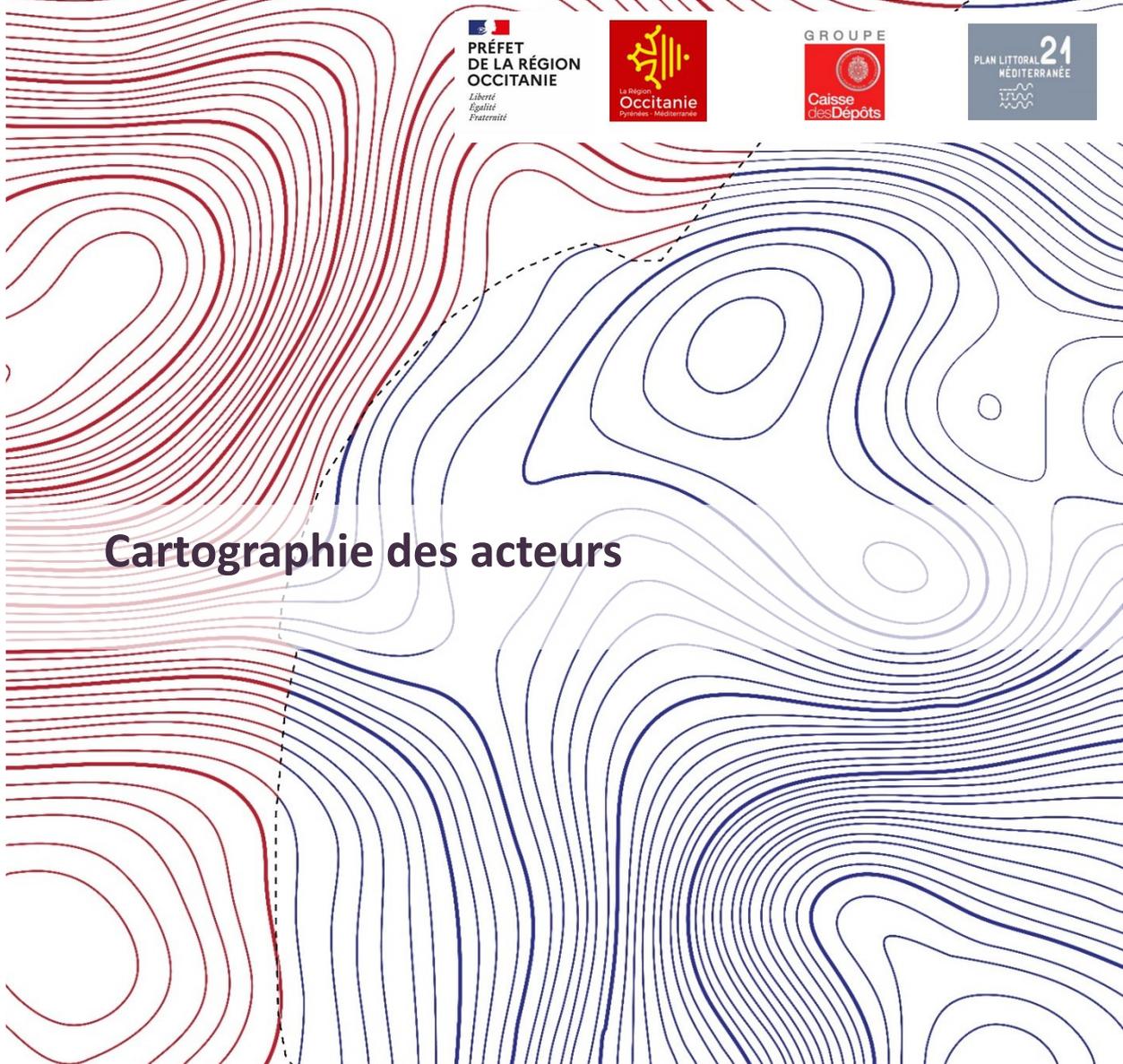


##### • L'ANAH et le dispositif habiter Mieux Sérénité

L'ANAH met à disposition des aides pour améliorer les performances thermiques de l'habitat privé dont les occupants sont exposés à la précarité énergétique, en proposant un financement et un accompagnement dédié.



Type d'aide	Statut d'occupation	Type de logement	Forme d'aide		
Aide à la pierre	Propriétaire occupant	Maison individuelle	Subvention	Aide principale	Soumise à conditions de revenus (du propriétaire ou du locataire occupant le logement) ou à des conditions sur les copropriétés
	Propriétaire bailleur	Appartement (en copropriété fragile)	Prime complémentaire	Cumulable avec d'autres aides	
	Logements en copropriétés		Prêt complémentaire		



  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Cartographie des acteurs



Phase 2 : cartographie des acteurs & des dispositifs

Cartographie des acteurs

Ils gèrent le parc immobilier

Propriétaires

Directeurs de stations

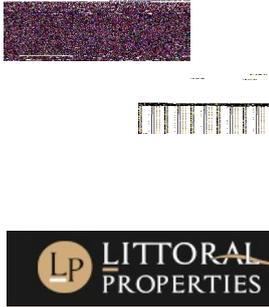
Syndicat de copropriétés

Ils financent et accompagnent les rénovations énergétiques



Ils permettent la location ou la vente

Agence de vente et de location



Sites en ligne



de l'état



Préfet de la région Occitanie



DREAL

Ils mettent en place les politiques publiques de l'habitat

EPCI

Préfets de départements



Les DDT



La région Occitanie

La Caisse des Dépôts et la Banque des Territoires

Ils mettent en place les études sur les risques de submersion marine



DREAL

Ils gèrent les données touristiques

Offices de tourisme

EPCI

# PHASE 3 : BESOINS D'ÉVOLUTION ET PRIORISATION DES ACTIONS DE RÉHABILITATION

## Esquisse des typologies

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales

Emblématiques de la mission Racine, le littoral a vu se construire de grands ensembles, comme les immeubles en pyramide de La Grande Motte inventés par Balladur, en écho avec l'architecture mexicaine qu'il a rencontré lors de ses voyages. Sur le modèle des villes nouvelles, La Grande motte est pour Balladur le moyen de réinventer la ville balnéaire.

Elles forment dans le paysage un signe distinctif fort, avec leur profil pyramidales qui permet d'aller chercher les hauteurs sans créer de masques d'ombres qui nuiraient aux terrasses.

En lien direct avec la mer, ces ensembles sont facilement valorisables après une mise en conformité avec les attentes des publics actuels.



#### Fiche typologique - A

<b>Copropriété verticale ou horizontale</b>	Verticale
<b>Exemples de villes où la typologie est développée</b>	La Grande Motte, Le Grau du Roi, Agde
<b>Type de copropriété</b>	Cité pyramide
<b>Nombre d'étage moyen</b>	6/8 étages, certains immeubles vont jusqu'à 41 étage
<b>Nombre de lots moyens par copropriété</b>	130 à 200 lots, les immeubles pyramides sont de grosses copropriétés
<b>Lien avec la mer</b>	juste derrière la plage en lien direct avec la mer
<b>Vocation préférentielle</b>	Avec des taux de résidences secondaires élevés (aux environs de 80%), les pyramides sont tournées vers un tourisme grand public
<b>Typologie de logements la plus fréquente</b>	T1 et T2
<b>Coûts de réhabilitation moyen</b>	1 500€/m <sup>2</sup>
<b>Possibilité de reconversion</b>	Le parc doit être mis en corrélation avec le demande touristique, en diversifiant les typologies pour permettre à un public plus large d'être ces immeubles.

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales



## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales

Semblables aux pyramides même si moins emblématiques, de nombreux immeubles en béton constituent le parc touristique occitan.

A proximité immédiate de la mer, ces immeubles sont aussi construits comme des éléments isolés et sont essentiellement constitués de petites typologies, comme les studios (dont les studios cabines), ou les deux pièces. Les grandes typologies sont presque inexistantes.

Selon leurs périodes de construction, les immeubles n'ont pas la même performance énergétique, la seconde période, des années 80 à 90, nécessitant un plus grand effort pour atteindre les normes actuelles.



#### Fiche typologique – A'

<b>Copropriété verticale ou horizontale</b>	Verticale
<b>Exemples de villes où la typologie est développée</b>	Cap d'Agde, la Grande Motte, le Grau du Roi
<b>Type de copropriété</b>	Barre d'immeuble
<b>Nombre d'étages moyens</b>	6 étages
<b>Nombre de lots moyens par copropriété</b>	80 à 150 logements, le bâtiment est morcelé en plusieurs copropriétés différentes
<b>Lien avec la mer</b>	la mer ou la plage
<b>Vocation préférentielle</b>	Avec des taux de résidences assez forts (aux environs de 75%), ces immeubles sont surtout destinés aux touristes.
<b>plus fréquente</b>	et beaucoup de T2
<b>Coûts de réhabilitation moyen</b>	1700 €/m <sup>2</sup> à 2000 €/m <sup>2</sup>
<b>Possibilité de reconversion</b>	Le parc doit être mis en conformité avec la demande touristique en cherchant à aller vers des plus diversifiées.

### Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

#### Esquisse de typologies des collectivités littorales



## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales

Le parc touristique occitan est aussi constitué de plus petits immeubles, avec une centaine de logements.

Moins imposants que les grands immeubles tels que les pyramides de la Grande Motte, ces immeubles sont disséminés sur l'ensemble du territoire, aussi bien au bord de la mer qu'un peu plus à l'intérieur des terres.

Ces immeubles ont des typologies plus diverses et une plus grande part de typologies moyennes, comme les T3, ce qui facilite leur mise à niveau.



#### Fiche typologique

<b>Copropriété verticale ou horizontale</b>	Verticale
<b>Exemples de villes où la typologie est développée</b>	Saint Cyprien, Frontignan, Argelès-Sur-Mer
<b>Type de copropriété</b>	Barre d'immeuble basse
<b>Nombre d'étages moyens</b>	4 à 5 étages
<b>Nombre de lots moyens par copropriété</b>	Entre 50 et 150 logements
<b>Lien avec la mer</b>	Ces typologies ont des direct.
<b>Vocation préférentielle</b>	Avec des taux de résidences moyens (aux environs de 60%), plus en plus les résidents, ce qui est expliqué par les typologies développées.
<b>plus fréquente</b>	Les typologies dans ces immeubles sont plus diversifiées, avec une grande part de T1 mais beaucoup de T3.
<b>Coûts de réhabilitation moyen</b>	1600€/m <sup>2</sup> à 1800€/m <sup>2</sup>
<b>Possibilité de reconversion</b>	Ces immeubles sont plus faciles à adapter, car ils ont déjà des typologies qui intéressent à la fois les résidents et les touristes

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales



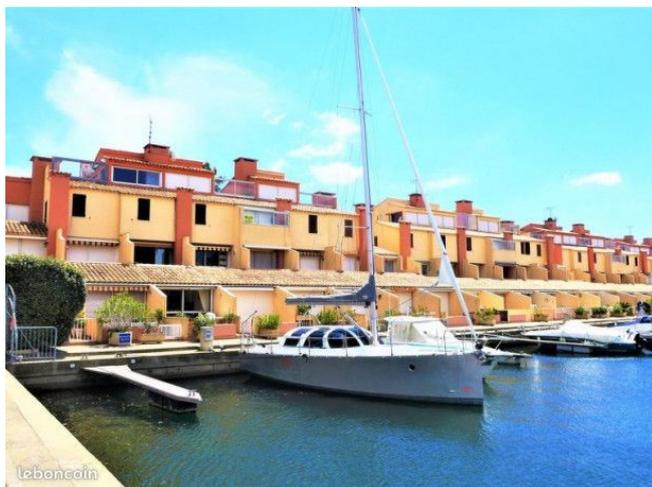
## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales

Construites et pensées en même temps que les aménagements des ports, les marinas sont en lien direct avec les quais des bateaux. Les ports forment de petits bassins autour des différents immeubles. Ces ensembles sont pensés pour être facilement accessibles, notamment grâce aux parkings attenants à chaque lot.

Les propriétaires sont en général aisés. Les petites typologies ne correspondent pas au public cible qui cherche à avoir de plus grands volumes comme nous l'a montré l'entretien avec monsieur Pigassou qui tient une agence immobilière à Gruissan.

Aujourd'hui ces ensembles sont encore très qualitatifs et attirent aussi des résidents.

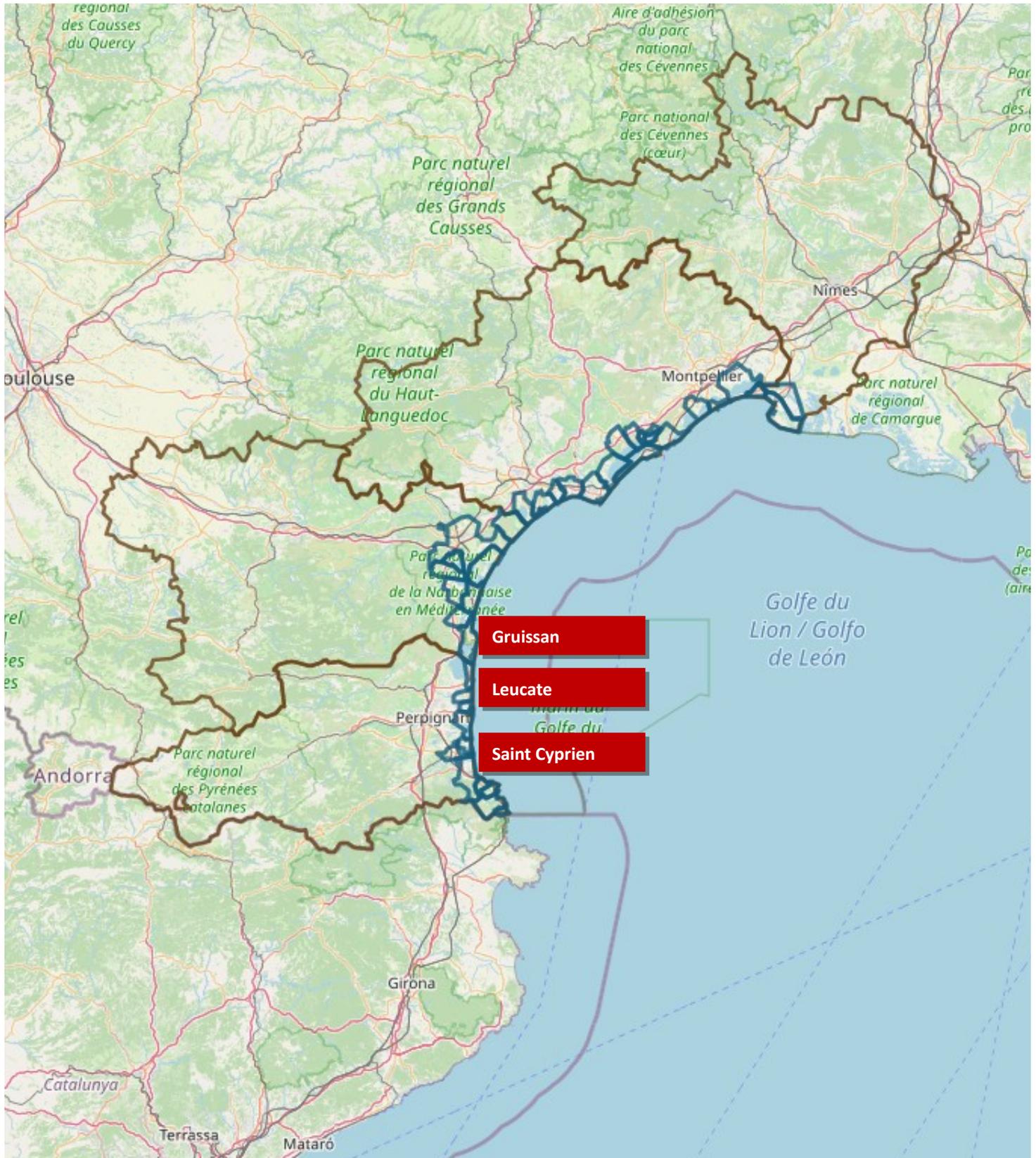


#### Fiche typologique - C

<b>Copropriété verticale ou horizontale</b>	Horizontale
<b>Exemples de villes où la typologie est développée</b>	Gruissan, Port Leucate, Saint Cyprien
<b>Type de copropriété</b>	Marina
<b>Nombre d'étages moyens</b>	3 étages
<b>Nombre de lots moyens par copropriété</b>	50 à 100 logements
<b>Lien avec la mer</b>	En lien direct avec le port, les logements sont souvent associés à un emplacement pour un bateau
<b>Vocation préférentielle</b>	Avec des taux de résidences moyennes (aux environs de 60%), les marinas intéressent de plus en plus les résidents. Leur vocation est mixte, mais est tournée vers un tourisme de personnes aisées
<b>plus fréquente</b>	Une grande majorité de T2.
<b>Coûts de réhabilitation moyen</b>	1400€/m <sup>2</sup> à 1800€/m <sup>2</sup>
<b>Possibilité de reconversion</b>	Le parc doit être mis en conformité avec les standards d'un public plutôt aisé. Une part de la réhabilitation peut être tournée vers la résidentialisation.

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales



## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales

De nombreux quartiers de copropriétés horizontales avec des maisons ont été développées sur les communes balnéaires.

Ces maisons forment des petits ensembles, parfois fermés. Certaines ont repris les modénatures des années 60 avec des formes géométriques affirmées, mais la plupart sont des maisons assez classiques.

De la même façon, le taux de résidentialisation est assez élevé et le coût de remise en état est moins élevé, car les typologies développées à l'époque correspondent déjà à celles recherchées aujourd'hui.

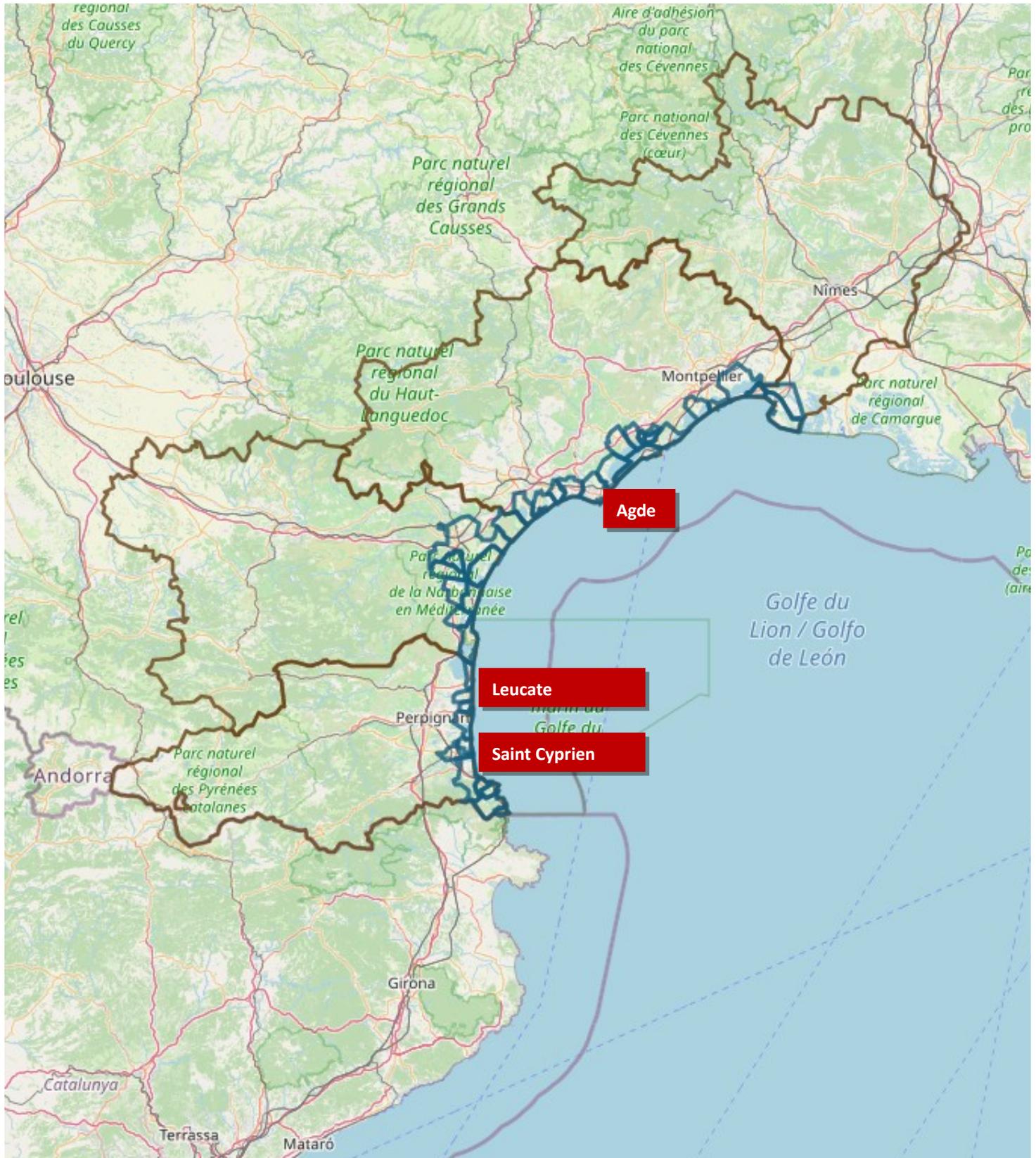


#### Fiche typologique - D

<b>Copropriété verticale ou horizontale</b>	Horizontale
<b>Exemples de villes où la typologie est développée</b>	Gruissan, Leucate, Barcarès
<b>Type de copropriété</b>	Quartier de maison
<b>Nombre d'étages moyens</b>	1 étage
<b>Nombre de lots moyens par copropriété</b>	20 à 50 logements
<b>Lien avec la mer</b>	Les situations sont diverses, mais les maisons dialoguent plus avec le quartier qu'elle forment qu'avec leurs alentours
<b>Vocation préférentielle</b>	Avec des taux de résidence moyens (aux environs de 60%), les maisons sont déjà investies par des résidents
<b>plus fréquente</b>	(la moitié environ), mais une présence forte de T3 et de T4
<b>Coûts de réhabilitation moyen</b>	800€/m <sup>2</sup> à 2000€/m <sup>2</sup>
<b>Possibilité de reconversion</b>	Le parc doit être mis en conformité avec les attentes actuelles, notamment au travers d'un travail sur les petites typologies. Ces maisons sont indexées à un espace extérieur, ce qui en fait des produits recherchés.

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales



## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Esquisse de typologies des collectivités littorales

Typologies	A Grands ensembles caractéristiques	A' Grands ensembles	B Immeubles insérés dans le tissu urbain	C Marina	D Maisons individuelles
<b>Grandes caractéristiques</b>	- Plus de 200 logements - plus de de 5 niveaux	- Plus de 80 logements, moins de 200 logements - Plus de 5 niveaux	- Moins de 80 logements - Entre 3 et 7 niveaux	- En lien direct avec le port	- 1 à 2 niveaux
<b>Estimation du nombre de copropriétés concernées</b>	26 copropriétés	175 copropriétés	536 copropriétés	Impossible à déterminer au travers de la base de données	371 copropriétés
<b>Estimations du nombre de logements concernées</b>	720 logements	22 265 logements	22 803 logements	Impossible à déterminer au travers de la base de données	25 678 logements
<b>Estimation des 3 EPCI principaux dans lesquels ces typologies sont développées</b>	Agde La Grande Motte Le Grau du Roi Canet en Roussillon Barcares	CA Hérault – Méditerranée CA du pays de l'OR CA le Grand Narbonne	CA le Grand Narbonne CA Hérault Méditerranée CC des Albères de la cote vermeille et de l'illiberis	Impossible à déterminer au travers de la base de données	CA Grand Narbonne CA Hérault Méditerranée CC Sud Roussillon
<b>Estimation des 3 communes principales dans lesquelles ces typologies sont développées</b>	CA du pays de l'OR Cu Perpignan Méditerranée Métropole CA le Grand Narbonne	Agde La Grande Motte Le Grau du roi	Leucate Saint Cyprien Port La nouvelle	Impossible à déterminer au travers de la base de données	Leucate Saint-Cyprien Agde
<b>Estimation du coût de réhabilitation moyen</b>	1 500 €/m <sup>2</sup>	1 650 €/m <sup>2</sup>	1 720€/m <sup>2</sup>	Impossible à déterminer au travers de la base de données	1 706€/m <sup>2</sup>

## Scénarios de priorisation

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

#### Scénario 1 / focus sur les grandes copropriétés verticales

Ce premier scénario de priorisation propose de focaliser l'effort des politiques publiques sur les copropriétés de type Grands Ensembles, aujourd'hui encore emblématiques de la mission Racine.

En chiffres :

Il y a sur le parc occitan 26 copropriétés de plus de 200 lots d'habitation de plus de 5 niveaux.

Sur ces 26 copropriétés :

- **3 copropriétés de plus de 400 logements (jusqu'à 832 logements pour la plus grande !)** sont comprises entre 832 et 400 logements pour un coût de réhabilitation totale de 70 575 000 €
- **8 qui sont comprises entre 300 et 400 logements** pour un coût de réhabilitation totale de 118 522 300€
- Il y en a **15 qui sont comprises entre 200 et 300 logements** pour un coût de réhabilitation totale de 199 811 200€

Avec des coûts de réhabilitation, compris entre 900€/m<sup>2</sup> et 2 298 € /m<sup>2</sup> la réhabilitation de l'ensemble des grosses propriétés induit des frais cumulé de :

3 88 908 500€.



Résidence Port Royal au Grau du roi



Résidence Terrasses de la Méditerranée à Fleury

Cibler les communes « mures » qui sont prêtes à mobiliser les moyens nécessaires



Mettre en place une foncière pour mettre à disposition de l'ingénierie



Changer les règles de copropriétés pour faciliter les réhabilitations

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

Focus sur les grandes copropriétés verticales / vision à la commune						
Communes	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de logements concernés	Coût de rénovation moyen (hors études)	Coût travaux	Coût global	Coût global/logement (en €HT/logement)
				en M€ HT	En M€ HT	
Agde	5	1845	1 540	71,40 M€ HT	85,60 M€ HT	46 396 €HT/logt
Argeles sur mer	1	332	1 300	3,90 M€ HT	4,70 M€ HT	14 157 €HT/logt
Banyuls sur mer	1	263	1 000	15,20 M€ HT	18,30 M€ HT	69 582 €HT/logt
Barcarès	3	744	1 467	39,90 M€ HT	47,90 M€ HT	64 382 €HT/logt
Canet en Roussillon	3	1069	1 433	44,40 M€ HT	53,20 M€ HT	49 766 €HT/logt
Grande motte	5	1160	1 400	72,80 M€ HT	87,40 M€ HT	75 345 €HT/logt
Grau du roi	3	1368	1 733	69,30 M€ HT	83,10 M€ HT	60 746 €HT/logt
Gruissan	2	452	1 450	24,80 M€ HT	29,70 M€ HT	65 708 €HT/logt
Leucate	1	267	1 700	14,30 M€ HT	17,10 M€ HT	64 045 €HT/logt
Saint cyprien	1	356	1 200	21,00 M€ HT	25,20 M€ HT	70 787 €HT/logt
Sète	1	270	1 700	12,00 M€ HT	14,40 M€ HT	53 333 €HT/logt

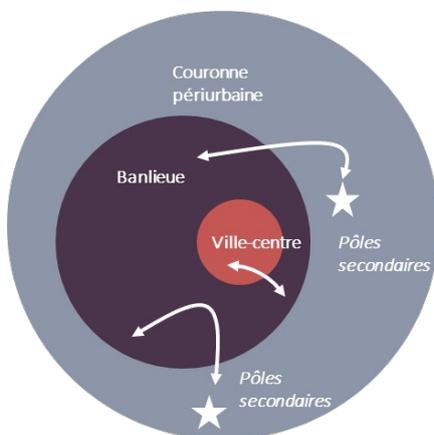
## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

#### Scénario 2 / focus sur les communes les plus enclines à la résidentialisation

Ce deuxième scénario de priorisation propose de focaliser l'effort des politiques publiques sur les communes qui sont les plus enclines à la résidentialisation. C'est-à-dire qu'elles sont en lien avec des pôles d'emploi importants et que les mouvements pendulaires sont significatifs et mettent en évidence la présence de travailleurs. En effet, le déplacement pendulaire est le déplacement journalier de la population des grands centres urbains entre les lieux de domicile et les lieux de travail ou de scolarité.

Ils permettent de comprendre où se concentrent les flux et quelles sont les villes qui ont une tendance forte à la résidentialisation, c'est-à-dire qu'elles sont en lien fort avec des pôles d'emplois par exemple.



En observant les déplacements pendulaires des 40 communes cibles, on peut alors identifier six communes de destination qui représentent chacune plus de 3% de l'ensemble des flux.

Cette concentration des flux montre que ces communes sont des pôles urbains secondaires et sont déjà comprises dans des dynamiques de territoires

Ces six communes sont :

- Narbonne ( pour un coût de réhabilitation totale de 181 688 500€ )
- Agde ( pour un coût de réhabilitation totale de 1 583 478 800 €)
- Frontignan ( pour un coût de réhabilitation totale de 122 026 300€)
- Mauguio-Carnon ( pour un coût de réhabilitation totale de 34 631 100€)
- Sète ( pour un coût de réhabilitation totale de 180 343 00€)
- Argelès-sur-Mer ( pour un coût de réhabilitation totale de 300 529 600 €)

Ce deuxième scénario suppose de réhabiliter le parc afin de le mettre en cohérence avec la demande des ménages.

Cette analyse peut être faite grâce à la lecture de chaque PLH des six communes. Il s'agit d'entrer en résonance avec la capacité d'absorption du marché

Analyse les PLH de chacune des six communes



Cibler les cellules qui peuvent évoluer ou fusionner pour adapter le parc pour la demande des résidentiels et à leur parcours de vie

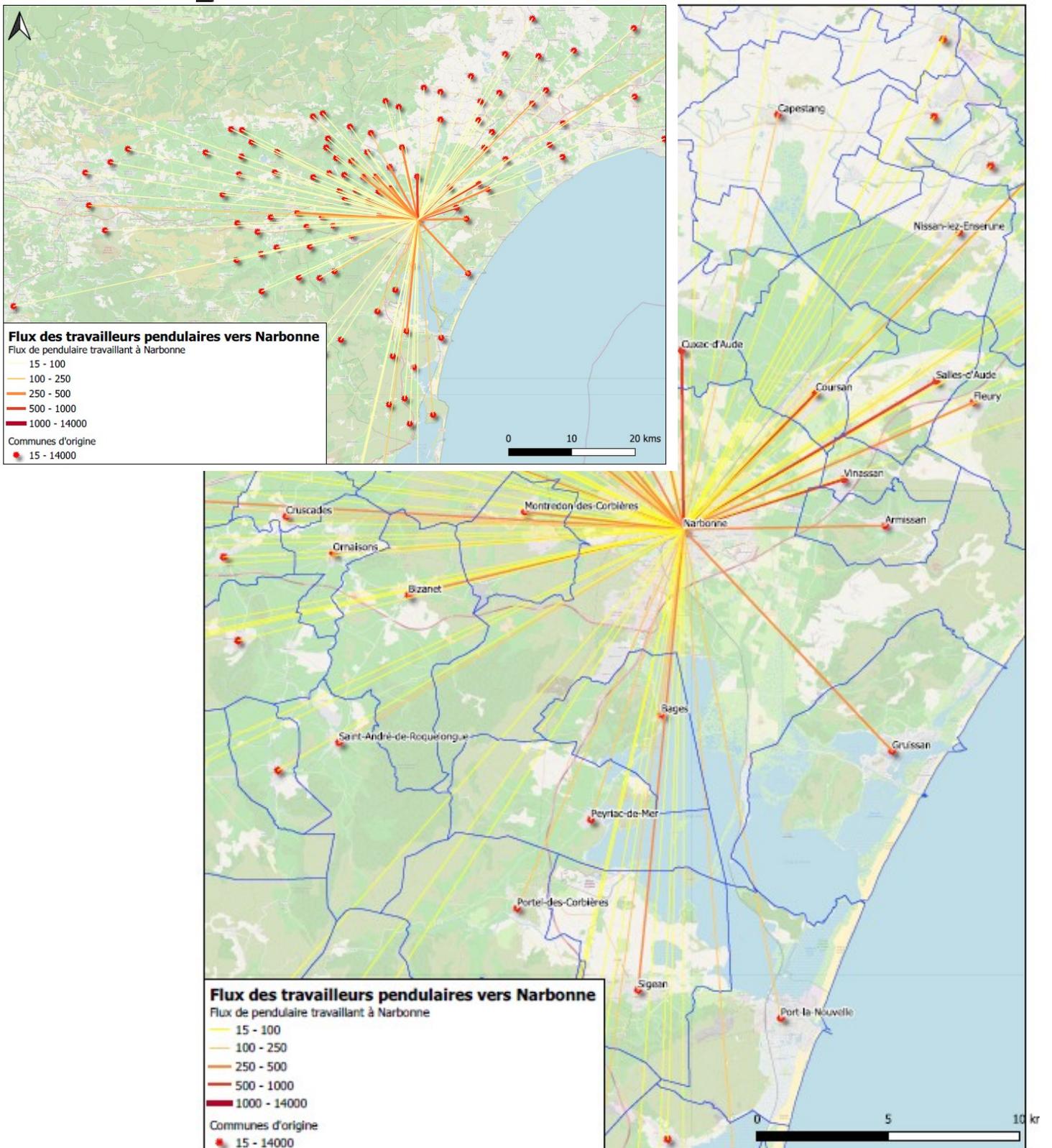


Réinclure les résidents à l'échelle des quartier dans des réaménagements plus larges

\* En annexe de ce document, un focus sur deux villes ciblées par l'AMI ( Gruissan et La Grande Motte) a été effectué.

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité



## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

Scénario résidentialisation / vision à la commune						
Communes	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de logements concernés	Coût de rénovation moyen (hors études) €HT/m²	Coût travaux	Coût global	Coût global/logement (en €HT/logement)
Agde	300	30 163	1 716 €	1 583,30 M€ HT	1 899,96 M€ HT	62 990 €HT/logt
Frontignan	25	1 949	1 976 €	122,00 M€ HT	146,40 M€ HT	75 115 €HT/logt
Mauguio	12	626	1 458 €	34,60 M€ HT	41,52 M€ HT	66 326 €HT/logt
Narbonne	47	3 782	1 470 €	181,70 M€ HT	218,04 M€ HT	57 652 €HT/logt
Sète	37	3 067	1 543 €	180,20 M€ HT	216,24 M€ HT	70 505 €HT/logt
Argelès sur mer	82	5753	1 623 €	300,50 M€ HT	360,60 M€ HT	62 680 €HT/logt

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

#### Scénario 3 / focus sur les communes les plus enclines au tourisme

Ce troisième scénario de priorisation propose de focaliser l'effort des politiques publiques sur les communes qui ont la plus grande part de logements touristiques sur le parc étudié. Cela veut dire que leur vocation initiale lors de la mission Racine s'est consolidée au fil du temps.

Ces communes sont :



- Sérignan avec un taux de 100% de résidences secondaires (2 copropriétés pour un coût de rénovation total de 2 916 732 €)



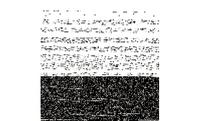
- Balaruc les bains avec un taux de 81 % de résidence secondaire (33 copropriétés pour un coût de rénovation total de 88 411 671 €)



- Fleury avec un taux de 77,5 % de résidences secondaires (74 copropriétés 379 099 807 €)



- Port Vendres avec un taux de 77,5% de résidences secondaires (13 copropriétés 31 107 650€)



- Torreilles avec un taux de 76 % de résidences secondaires (3 copropriétés 44 651 967€)

Mener une analyse touristique fine à partir des EPCI, des OT et des bases AirDNA (base de data d'Airbnb)



Cibler les typologies et les produits les plus recherchés



Mettre en place des services pour faciliter les locations saisonnières

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

#### Scénario tourisme / vision à la commune

Communes	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de logements concernés	Coût de rénovation moyen (hors études)	nécessaires par études)	nécessaires par MOE et pilotage)
Balaruc les bains	33	1772	1 945 €	88 056 900	105 668 280 €
Fleury	74	6784	1 614 €	378 729 400 €	454 475 280 €
Port vendres	13	544	1 285 €	31 251 200	37 501 440 €
Serignan	2	88	1 050 €	2 945 600	3 534 720 €
Torreilles	3	798	1 133 €	45 840 700	55 008 840 €
Balaruc les bains	33	1772	1 945 €	88 056 900	105 668 280 €

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

#### Scénario 4 / Focus sur les communes où la concentration de copropriétés est la plus importante

Ce troisième scénario de priorisation propose de focaliser l'effort des politiques publiques sur les communes qui ont la plus grande concentration de copropriétés ciblées par l'étude, et donc particulièrement impactées par les problématiques de réhabilitation du parc touristiques.

Ces cinq communes sont :

- Agde
- Le Grau du Roi
- Leucate
- Barcarès
- Saint Cyprien

Communes	Nombre de copropriétés
Agde	247 copropriétés
Grau du roi	158 copropriétés
Leucate	134 copropriétés
Barcares	122 copropriétés
Saint-Cyprien	118 copropriétés

Faciliter les démarches et les règles de copropriétés (pour les murs porteurs par exemple) pour les copropriétés motrices.

- Mettre en place un accompagnement pour la rénovation au travers d'un processus claire, avec des entreprises spécialisées locales et ciblées, des prix de rénovation encadrés.
- Rassembler les copropriétaires qui veulent vendre pour essayer de fusionner les typologies.
- Rassembler les copropriétaires qui veulent louer au travers d'un service de location et de gestion.
- Mettre en place des outils de communication pour rendre le projet appropriable, créer un dynamique long terme.
- Mettre en place une charte ou un label qui garantisse la qualité des rénovations.

Une lourdeur administrative qui freine les propriétaires

Mettre en place une politique publique spécifique pour ces communes



Mettre à disposition de l'ingénierie et faciliter les aspects administratifs



Mettre en exergue les porteurs de projet et les personnes « locomotives »



Agir sur l'ensemble de la chaîne au travers d'une vision transversale pour créer une synergie

## Phase 3 : Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des priorités par zone géographique et approche de la faisabilité

Scénario tourisme / vision à la commune						
Communes	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de logements concernés	Coût de rénovation moyen (hors études)	Coût travaux en M€ HT	Coût global en M€ HT	Coût global/logement (en €HT/logement)
Agde	247 copropriétés	30 163	1 716 €	1 583 M€ HT	1 900 M€ HT	62 997 €HT/logt
Grau du roi	158 copropriétés	11 533	1 769 €	619 M€ HT	742 M€ HT	64 380 €HT/logt
Leucate	134 copropriétés	18 052	1 522 €	1 302 M€ HT	1 562 M€ HT	86 536 €HT/logt
Barcares	122 copropriétés	11 214	1 842 €	640 M€ HT	768 M€ HT	68 480 €HT/logt
Saint-Cyprien	118 copropriétés	9587	1 796 €	565 M€ HT	678 M€ HT	70 764 €HT/logt

## L'applicatif au service de l'opérationnel

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Les éléments composant l'Atlas cartographique

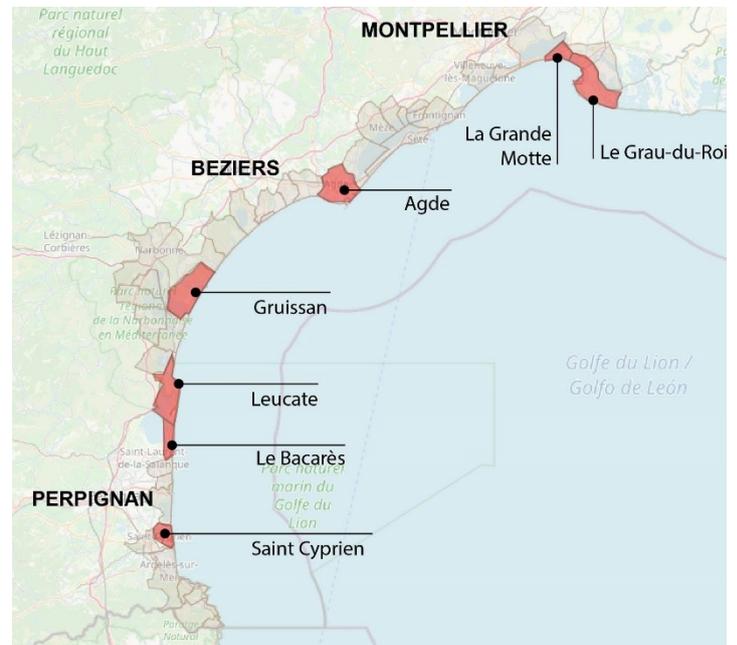
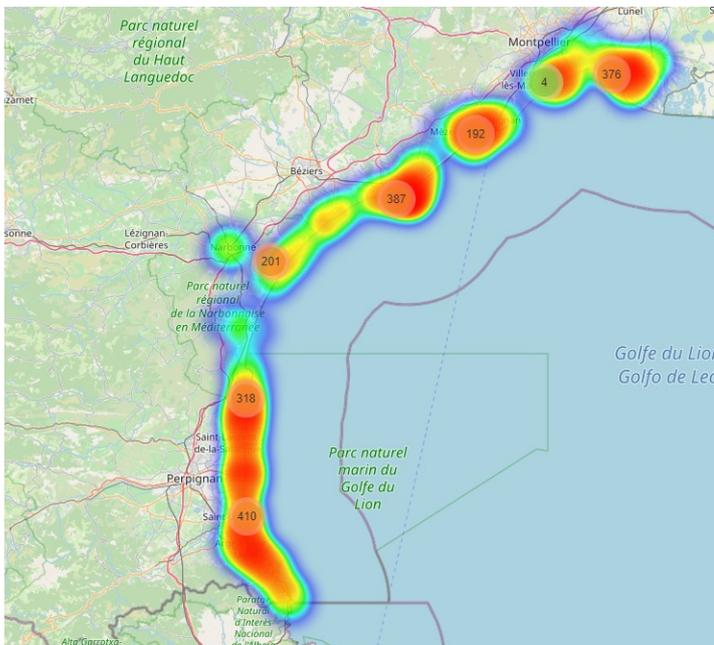
#### Une analyse quanti/quali

Analyse des indicateurs issus de l'exploitation des bases de données : INSEE, RNIC, DVF, Fichiers Fonciers, DGCL.



#### Un applicatif

Une représentation géoréférencée des indicateurs, outil de facilitation pour le passage à des phases opérationnelles



Répartition des copropriétés investiguées sur le littoral occitan

Les stations classées Racine sont celles qui regroupent le plus grand nombre de copropriétés

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### L'application, mode d'emploi

1

Se rendre sur l'adresse fournie par le CEREMA

<https://cerema.box.com/s/52kyo520m9v5grzpj94buxckjml8e3g6>

Nom	Mis à jour	Taille
copro_littoral	4 mars 2021 par Olivier DUPRET	1 871 fichiers

2

Télécharger l'ensemble du dossier sous forme zip en cliquant sur les trois petits points



3

Dézipper le fichier ZIP (clique droit, puis « extraire tout »)



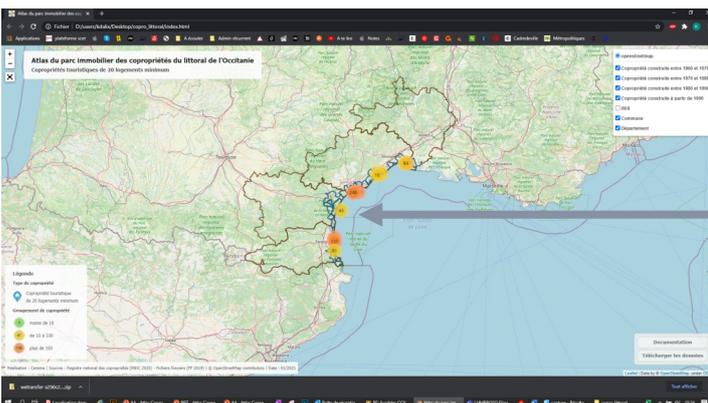
4

Un second fichier dézippé apparaît, cliquer dessus

Nom	Modifié le	Type
css	16/03/2021 15:41	De
doc	16/03/2021 15:41	De
html	16/03/2021 15:41	De
img	16/03/2021 15:41	De
js	16/03/2021 15:41	De
index	03/03/2021 14:58	CI

5

Cliquer sur Index, une page internet s'ouvre

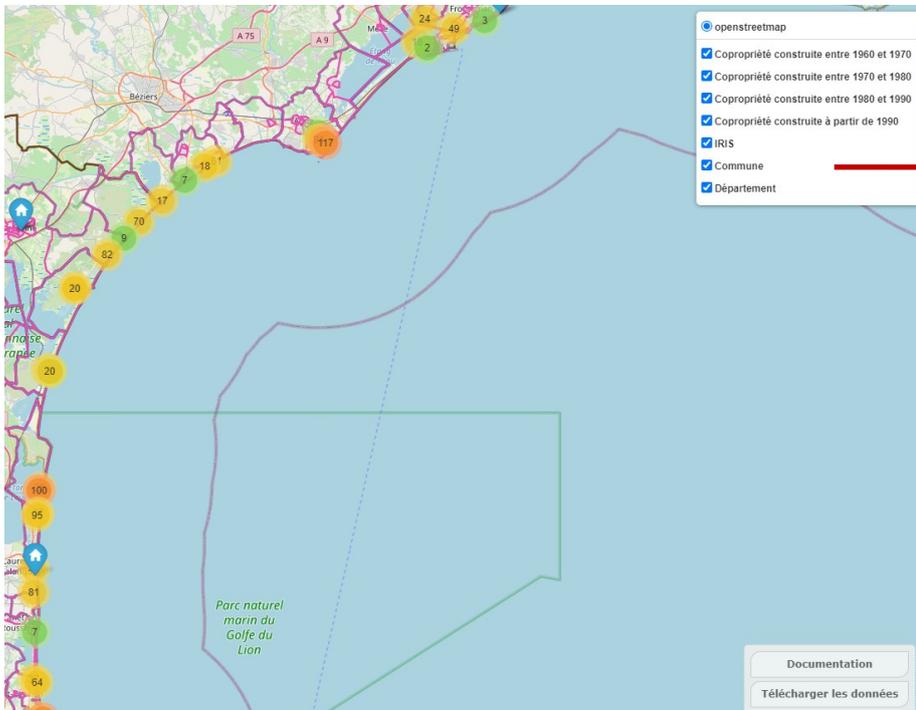


6

Vous êtes sur l'Atlas

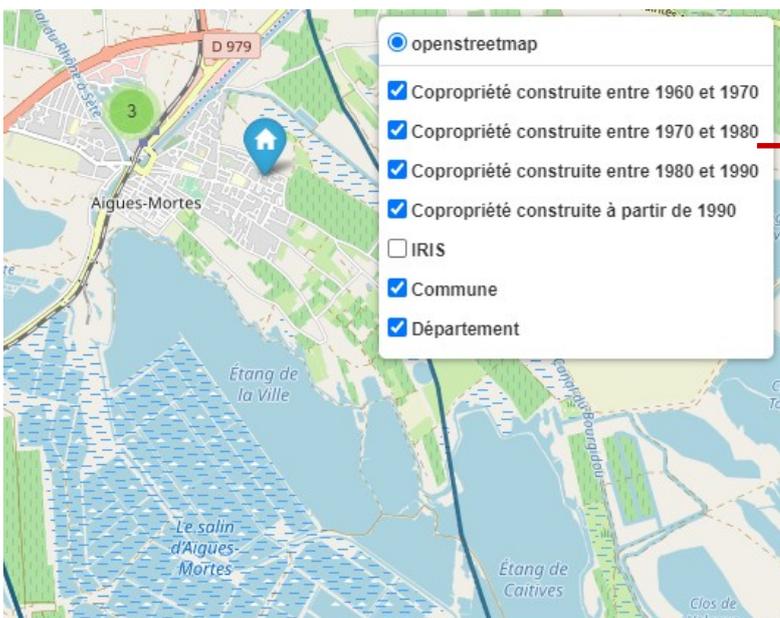
## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Niveau de représentation cartographique



Les périmètres

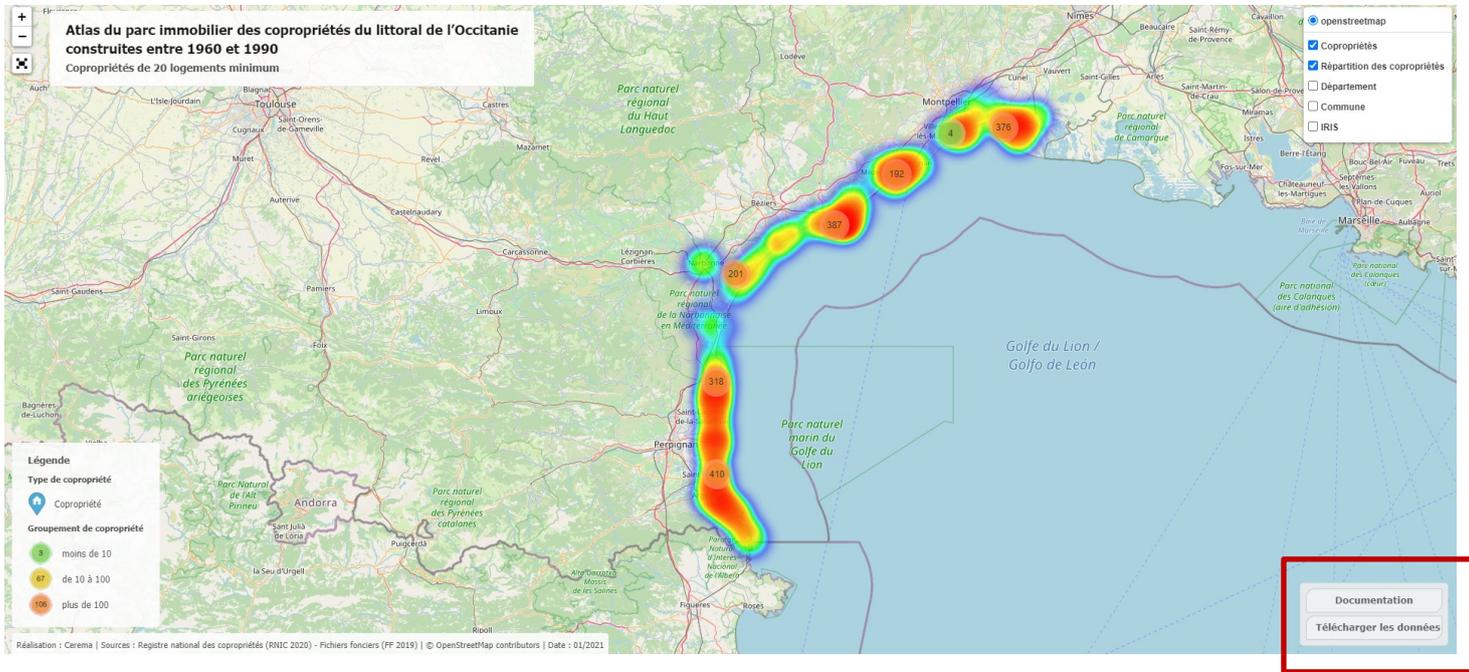
- sur la cartographie :
- IRIS
  - Commune
  - Département



En cochant ou en décochant les options, les périmètres concernés apparaissent, les construction peuvent être sélectionnés

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

A propos des données



Plus qu'un outil de représentation, dans l'application, les données et les documentations peuvent être téléchargés

En cliquant sur documentation

La liste des indicateurs sélectionnée L'étude (quand elle sera terminée)



En cliquant sur télécharger les données

Le tableau excel qui regroupe l'ensemble des données traitées, matrice réutilisable

Commune	Date	Indicateur	Valeur
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 1	120
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 2	80
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 3	150
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 4	90
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 5	110
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 6	70
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 7	130
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 8	60
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 9	140
Montpellier	15/05/2020	Indicateur 10	50

**A noter :** le tableau de données fourni en même temps que l'appli comprend les données hors spectre listées la qualification du parc immobilier même en dehors du spectre étudié.

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### L'application au service de l'opérationnel

Année de construction

#### Copropriété construite entre 1970 et 1980

Fiabilité = Bonne

Fiabilité de la donnée récupérée

- Nom d'usage : LE POINT ZERO
- Adresse : 457 RUE DE LA PLAGE - LA GRANDE-MOTTE
- Année de construction : 1979
- Nombre de logements : 48
- Taux de résidences secondaires : 79.6 %
- Coût de remise en état/m<sup>2</sup> : A renseigner €

T1	T2	T3	T4	T5 et plus
49.0 %	44.9 %	6.1 %	0.0 %	0.0 %

Granulométrie

Fiche copropriété

Google Street View

Deux onglets disponibles la fiche de copropriété (page suivante) et la street view (ci-dessous)

Source : RNIC 2020 - Fichiers fonciers 2019

visualiser la copropriété



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### L'application au service de l'opérationnel

permet d'avoir des  
renseignements précis  
sur la copropriété

#### Fiche copropriété

##### 1/ Identification de la copropriété

- Département : HERAULT
- EPCI : CA DU PAYS DE L'OR
- Commune : GRANDE MOTTE
- IRIS : Sud
- Nom d'usage de la copropriété : LE POINT ZERO
- Adresse de référence : 457 RUE DE LA PLAGE - LA GRANDE-MOTTE
- Référence cadastrale : AI0021
- Numéro RNIC : AB8855173
- Source : RNIC 2020 - Fichiers fonciers 2019

##### Carte de situation

GPS : 43.558323, 4.094616



##### 2/ Indicateurs de la copropriété

Indicateur	Valeur
Année de construction	1979
Nombre de logements	48
Niveau de dégradation estimé	Faible
Nature de la toiture	Terrasse
Surface toiture estimée	650.066666666666667 m <sup>2</sup>
Surface vitrage estimée	18109 m <sup>2</sup>
Surface totale des pièces d'habitation	1393 m <sup>2</sup>
Taux de logements type T1	49 %
Taux de logements type T2	44,9 %
Taux de logements type T3	6,1 %
Taux de logements type T4	0 %
Taux de logements type T5 et +	0 %
Classe DPE	Non renseigné
Risque de submersion marine	A renseigner
Coût de remise en état/m <sup>2</sup>	A renseigner €

##### 2/ Indicateurs à l'échelle de la commune

Indicateur	Valeur
Nombre de copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990, de 20 logements minimum	81
Nombre de copropriétés touristiques de 20 logements minimum	128
Nombre de copropriétés de 20 logements minimum	218
Taux de copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990, de 20 logements minimum / Nombre de copropriétés touristiques de 20 logements minimum	63,3 %
Taux de copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990, de 20 logements minimum / Nombre de copropriétés de 20 logements minimum	37,2 %

##### 3/ Autres indicateurs de la copropriété

Indicateur	Valeur
Nombre de lots de stationnement	53
Type de chauffage	individuel
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) : ce chauffage est-il urbain ? (oui / non)	Non renseigné
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : énergie utilisée	sans objet
Nombre d'ascenseurs dans la copropriété	0
Nombre de résidences principales	8
Nombre de résidences secondaires	39
Nombre de logements vacants	2
Nombre de logements vacants de + 2 ans	1
Nombre de logements vacants de + 5 ans	0
Taux de résidences secondaires	79,6 %
Taux de vacance de +2 ans au sein de la copropriété	2 %
Nombre de propriétaires occupants	45
Nombre de locataires	2
Taux de propriétaires occupants de la copropriété	91,8 %
Copropriété touristique	Oui
Taux d'endettement (dettes/charges)	2,16 %
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	0
Type de syndic : bénévole / professionnel / non connu	professionnel

# ANNEXES

**Présentation**  
Cotech PL21



**Indicateur bâti**



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus – construction de l'indicateur bâti

Etiquette copro			
Année de construction			
échelle copro			
niveau de dégradation estimé			
Nature toiture			
Surface toiture estimé			
surface vitrage estimée			
Taux de T1, T2, T3, T4 et T5			
classe énergie			
coût de remise en état/m²			
texte en vert = éléments à qualifier avec Economiste de la construction			
habitat collectif ou individuel		collectif >R+1	individuel ou en bandes <R+2
Toiture	Nature_toiture	Terrasse	Tuiles Autres
	Surface_toiture	1,4 x Surface totale/nb étages la grand motte	Surface totale/nb étages Autres communes
	cout reprise toiture	Surface_toiture x cout reprise terrasse	Surface_toiture x cout reprise tuiles Surface_toiture x cout reprise Autres
Façades	Surface vitrage	(% de vitrage ) x surface habitable règle applicable à toutes les copros	
	cout remplacement menuiseries	800 €HT x surface_vitrage	
Aménagement intérieur	coût total aménagement intérieur	règle applicable à toutes les copros	
Equipements	coût total remplacement équipements (chauffage ECS)	règle applicable à toutes les copros	
Classe énergie		classe D Année de construction 1960 à 1980	classe E 1981 à 1990
	coeffs pondérateurs		
Bassin éco		Perpignan	Montpellier Entre Perpignan et Montpellier
	coeff_bassin_éco	x	y z
Echelle copro		Petite	moyenne grande
		moins de 10 bâtiments moins de x logements moins de x lots	10 à 30 bâtiments de x à y logements de x à y lots
	coeff_echelle_copro	x	y z
Niveau de dégradation estimé		Risque faible	Risque moyen Risque élevé
		Qualité du bâti (FF) 1 ou 2 (bon ou assez bon)	Qualité du bâti (FF) 3 (passable) vacances + de 5 ans Qualité du bâti (FF) 4, 5 et 0 (médiocre, mauvais, indéterminé)
	coeff_dégradation	x	y z
Règle calcul indicateur synthèse cout de remise en état :			
$I_{\text{bâti}} = \frac{C_{\text{toiture}} + C_{\text{façades}} + C_{\text{aménagement}} + C_{\text{équipements}}}{S_{\text{habitable}}} \times \text{coeff}_{\text{bassin}} \times \text{coeff}_{\text{échelle}} \times \text{coeff}_{\text{dégradation}}$			
Remarque: si surface habitable non renseignée définir un indicateur surface habitable calculée (en fonction du nombre de T1, T2, T3, T4, T5 et de surface moyennes par type) ?			

**Présentation**  
Cotech PL21



# Données INSEE, points saillants des IRIS

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Données INSEE

Les IRIS sont des découpages administratifs dans lesquels l'INSEE collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et sur la société française, les données sont anonymisées afin de respecter le secret statistique, chaque IRIS contient entre 1800 et 5000 habitants, ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain.

#### Les 10 iris les plus attractifs (ancrés) Ménages emménagés depuis 10 ans ou plus en 2017 (princ)

Mèze	Couronne Périurbaine	1417
Le Barcarès	Le Barcarès (commune non irisée)	1327
Le Grau-du-Roi	Sud	1206
Agde	Le Grau d'Agde	1192
Sainte-Marie-la-Mer	Sainte-Marie-la-Mer (commune non irisée)	1136
Gruissan	Gruissan (commune non irisée)	1135
Leucate	Leucate (commune non irisée)	1127
Valras-Plage	Valras-Plage (commune non irisée)	1117
Agde	Le Cap d'Agde	1079
Frontignan	Les Crozes	1066

Ce tableau représente les iris dans lesquels il y a le plus de ménages emménagés depuis plus de 10 ans.

#### Les 10 iris les plus attractifs (tendance) Ménages emménagés moins 2 ans en 2017 (princ)

Canet-en-Roussillon	Plage Centre	528
Narbonne	Bourg-Charité	509
Mauguio	Carnon	493
Agde	Les Cayrets	485
Le Barcarès	Le Barcarès (commune non irisée)	483
Narbonne	Anatole France-Mayral	481
Narbonne	Roches Grises-Fontfroide	455
Narbonne	Cité Ouest	440
Narbonne	Cité Est	395
Palavas-les-Flots	Rive Gauche	381

Ce tableau représente les iris dans lesquels il y a le plus de ménages emménagés depuis moins de 2 ans.

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Données INSEE

#### Les 10 iris qui accueillent le plus de logement social

Rés princ HLM louée vide en 2017 (princ)

Sète	Ile de Thau 2	842
Narbonne	Razimbaud	675
Narbonne	Anatole France-Mayral	615
Frontignan	ZUS Quartier Nord	471
Frontignan	ZUS de la Peyrade	384
Narbonne	Pompidor	383
Narbonne	Pyrénées	381
Port-Vendres	Peripherie	374
Sète	La Corniche	367
Sète	Pont-Levis-Centre Commercial	343

Ce tableau représente les iris dans lesquels il y a le plus grand nombre de logement social.

#### occupants restent le plus longtemps (en années)

Anc tot Emméngt Rés princ occ par Propriétaires (années) en 2017 (princ) / propriétaires

Narbonne	Convention	14
Sète	La Marine	13
Narbonne	Horte Neuve	13
Argelès-sur-Mer	Le Village	13
Narbonne	Vallière	13
Aigues-Mortes	Centre Ville	13
Collioure	Collioure (commune non irisée)	13
Sérignan	Centre Ville	12
Banyuls-sur-Mer	Ouest	12
Narbonne	Plaisance	12

Ce tableau représente les iris dans lesquels en moyenne les propriétaires occupants restent le plus longtemps

#### Les 10 iris dans lesquels les locataires occupants restent le plus longtemps (en années)

Anc tot Emméngt Rés princ occ par locataires (années) en 2017 (princ) / propriétaires

Sète	Zones Industrielles	8
Narbonne	Convention	7
Sète	Pont-Levis-Centre Commercial	7
Frontignan	ZUS de la Peyrade	6
Narbonne	La Campagne	6
Sète	La Marine	6
Sète	Caraussane-Jean Vilar	6
Port-Vendres	Peripherie	6
Sète	La Gendarmerie	6
Narbonne	Pyrénées	6

Ce tableau représente les iris dans lesquels en moyenne les locataires occupants restent le plus longtemps

**Présentation**  
Cotech PL21



# Synthèse des études existantes

## Phase 3 : besoin d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

### Synthèse des rapports existants

#### Rapport IGF (Inspection Générale des Finances) et CGED (2018) sur la rénovation de l'immobilier de loisir

Ce rapport met en évidence les situations hétérogènes des stations littorales. Il n'y a pas de focus spécifique par région et l'ensemble de l'immobilier de loisir du littoral est concerné par cette étude.

#### 3 défis sont mis en exergue :

- 1) La saturation en termes d'espace de certaines zones du littoral
- 2) Un potentiel "4 saisons" insuffisamment exploré
- 3) Des stations menacées par le recul du trait de côte

**Proposition : mettre en place des « contrats cœur de station »**

#### Aides à la rénovation énergétique des logements privés (avril 2017)

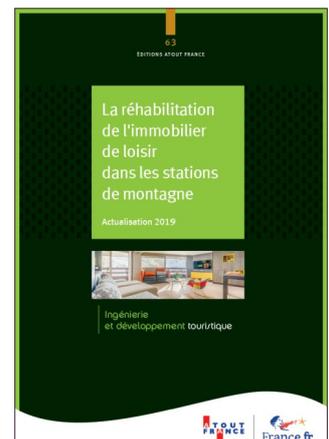
La mission propose des mesures pouvant être décidées rapidement :

- 4) principalement mettre en place des contrats de station permettant de définir une approche globale de tous les acteurs à partir d'un état des lieux et des potentialités partagées, grâce notamment à des capacités d'ingénierie renforcées et mutualisées, à l'image du dispositif « Action cœur de ville »
- 5) dans ce cadre, proposer des contrats de performance énergétique et touristique permettant de répondre à ces défis spécifiques prégnants et adopter quelques mesures d'accompagnement pour lever les obstacles à cette dynamique.

#### La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne & expérimentation sur la rénovation de l'immobilier de loisir et la transition énergétique des stations

L'étude et l'expérimentation mise en œuvre met en évidence des mutations importantes du tourisme, qui nécessitent une adaptation du parc immobilier aujourd'hui vétuste ou non adapté. Cette étude met en exergue le rôle central des propriétaires dans la réhabilitation du parc. Les conclusions de l'étude sont les suivantes :

- Une démarche de réhabilitation et de remise en marché ne se traite pas isolément mais doit s'intégrer à une réflexion stratégique immobilière et touristique globale.
- L'efficacité des actions futures se construit souvent en amont, dès l'élaboration des différents documents d'urbanisme et l'élaboration des outils de pilotage (dispositifs d'observation et de gouvernance).
- Les pratiques mises en œuvre pour piloter le développement et les opérations immobilières nouvelles impactent directement l'action sur le parc d'hébergement existant.
- Plus encore que par le passé, le propriétaire d'une résidence secondaire doit être considéré comme un acteur touristique à part entière, au même titre que les autres opérateurs économiques de la station.
- La cohérence et la qualité des partenariats mis en place avec tous les acteurs de la station constituent des gages d'efficacité opérationnelle.





  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Mouvements pendulaires Gruissan & La Grand Motte



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Déplacements pendulaires – focus sur la mission Racine**

Deux focus particuliers ont été opérés sur les stations de Gruissan et de La-Grande-Motte qui ont répondu à l'AMI et pour lesquelles un entretien est prévu.

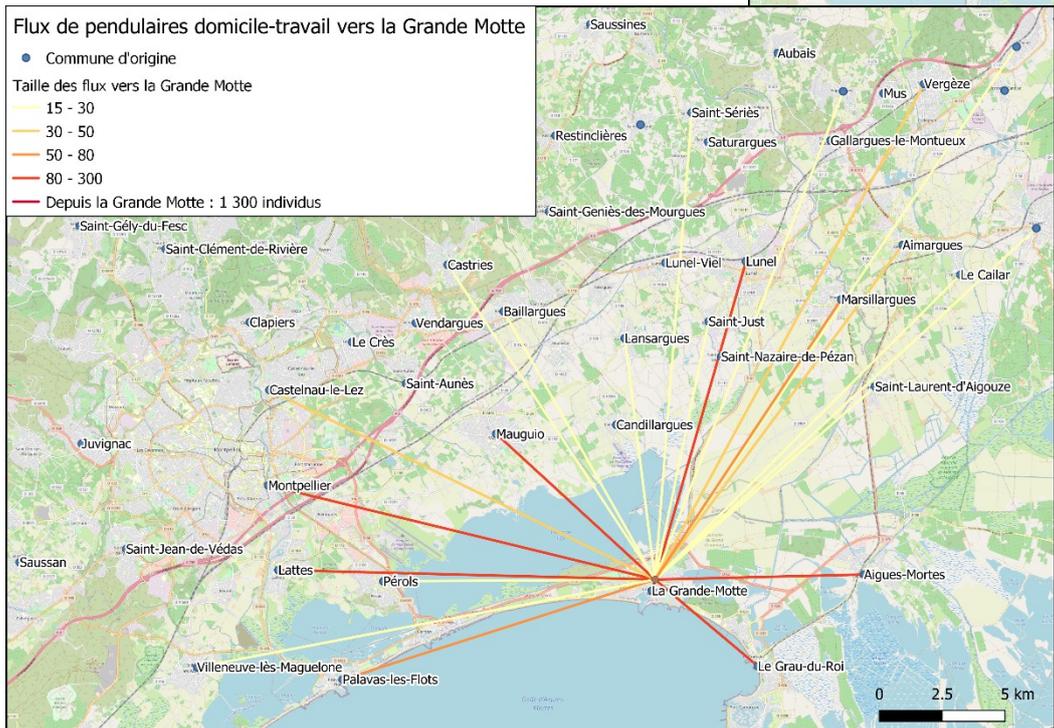
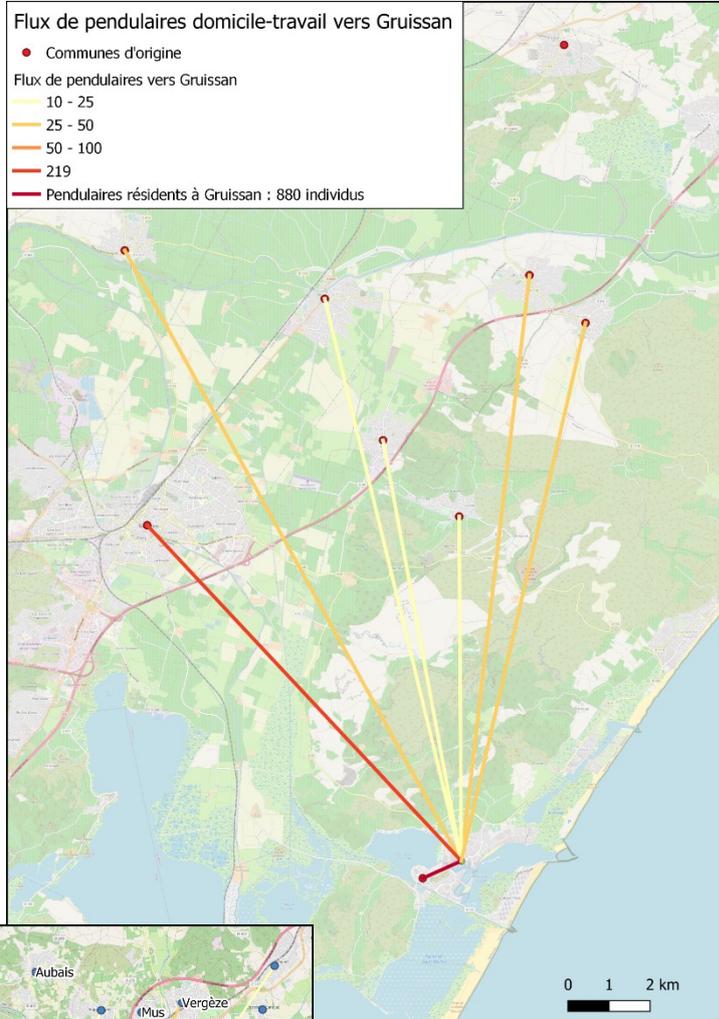
**Pour la Grande-Motte**

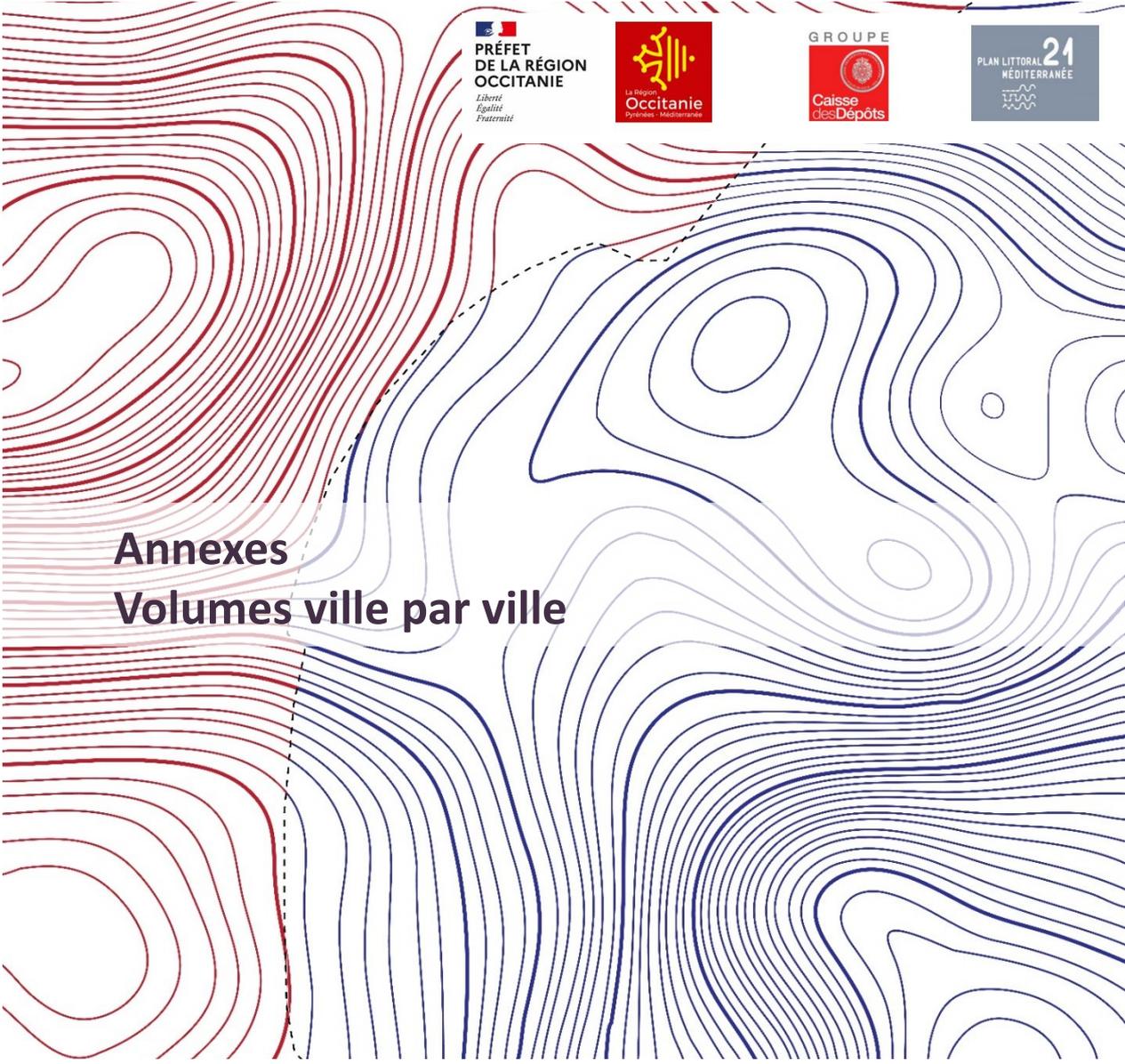
On observe 6 flux principaux qui sont :

- Lattes
- Mauguio
- Montpellier
- Aigues-Mortes
- Le Grau-du-Roi

**Pour Gruissan**

Le volume de mouvement pendulaire n'est pas assez important pour que la donnée soit fiable, elle est essentiellement indicative et néanmoins on voit que la majorité des mouvements pendulaires sont reliés à Narbonne.





  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

  
**Occitanie**  
*La Région  
Occitanie - Méditerranée*

**GROUPE**  
  
**Caisse  
des Dépôts**

**PLAN LITTORAL** **21**  
**MÉDITERRANÉE**  


# Annexes Volumes ville par ville

  
**SCET**  
CONNECTONS  
NOS TALENTS

  
**Cerema**

  
**ALAYRAC**

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Appréhension des volumes sur l'ensemble des copropriétés

	Nombre de copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>14 818</b>	<b>9 997</b>	<b>1 548</b>	<b>1 635</b>	<b>971</b>	<b>515</b>	<b>152</b>
AGDE	833	833	146	150	134	104	30
AIGUES MORTES	149	149	13	13	7	2	
ARGELES SUR MER	356	356	78	73	33	17	5
BAGES	19	19					
BALARUC LE VIEUX	30	30	2	3	1		
BALARUC LES BAINS	90	90	26	44	25	8	1
BANYULS SUR MER	370	370	9	21	7	1	5
BARCARES	126	126	16	76	67	28	9
BOUZIGUES	53	53	2				
CANET EN ROUSSILLON	289	289	75	136	37	16	7
CERBERE	72	72	8	1	4	2	
COLLIOURE	384	384	13	29	7	2	1
ELNE	133	133	5	4	1		
FLEURY	251	251	27	44	19	12	11
FRONTIGNAN	395	395	39	54	23	11	
GRANDE MOTTE	21	21	8	54	67	78	19
GRAU DU ROI	438	438	99	93	61	42	22
GRUISSAN	87	87	14	36	31	35	9
LEUCATE	175	175	47	88	58	30	6
LOUPIAN	23	23	1		1		
MARSEILLAN	276	276	50	45	17	14	
MAUGUIO	373	373	50	48	37	15	
MEZE	210	210	17	14	11	1	
NARBONNE	1 319	1 319	203	135	56	12	6
PALAVAS LES FLOTS	362	362	105	55	20	9	3
PALME	20	20					
PEYRIAC DE MER	26	26					
PORT LA NOUVELLE	240	240	43	37	22	5	
PORT VENDRES	271	271	24	22	6	1	
PORTIRAGNES	93	93	4	6	7	8	1
SAINT CYPRIEN	160	160	38	79	73	22	6
SAINTE MARIE LA MER	189	189	14	16	8	1	
SERIGNAN	113	113	3	6	5		
SETE	1 411	1 411	290	166	84	24	5
SIGEAN	61	61	7	3	3		1
TORREILLES	17	17		1	1	1	3
VALRAS PLAGE	339	339	46	63	28	8	1
VENDRES	14	14	2	2	1	3	1
VIAS	99	99	11	11	8	3	
VILLENEUVE LES MAGUEL	110	110	13	7	1		

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Appréhension des volumes sur l'ensemble des copropriétés

Nombre de lgts dans les copros en fonction de leur nombre de lgts							
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>291 825</b>	<b>37 233</b>	<b>21 051</b>	<b>52 453</b>	<b>67 515</b>	<b>69 647</b>	<b>43 926</b>
AGDE	41 524	3 040	2 017	5 160	9 422	14 187	7 698
AIGUES MORTES	1 843	513	178	400	510	242	
ARGELES SUR MER	10 557	1 229	1 108	2 439	2 215	2 260	1 306
BAGES	52	52					
BALARUC LE VIEUX	285	98	28	84	75		
BALARUC LES BAINS	5 332	304	343	1 547	1 693	911	534
BANYULS SUR MER	3 878	1 145	125	690	559	160	1 199
BARCARES	14 350	538	224	2 554	4 691	3 854	2 489
BOUZIGUES	185	161	24				
CANET EN ROUSSILLON	13 198	1 098	1 046	4 264	2 424	2 204	2 162
CERBERE	949	236	97	26	281	309	
COLLIOURE	3 274	1 252	168	836	459	291	268
ELNE	646	391	80	107	68		
FLEURY	8 659	926	369	1 411	1 242	1 514	3 197
FRONTIGNAN	6 430	1 281	536	1 691	1 520	1 402	
GRANDE MOTTE	22 680	77	117	1 810	4 916	10 813	4 947
GRAU DU ROI	23 572	1 804	1 317	2 867	4 374	5 845	7 365
GRUISSAN	11 042	274	192	1 293	2 338	4 680	2 265
LEUCATE	14 840	701	643	2 879	3 988	4 186	2 443
LOUPIAN	137	67	10		60		
MARSEILLAN	6 117	1 086	701	1 367	1 210	1 753	
MAUGUIO	8 007	1 239	689	1 552	2 503	2 024	
MEZE	2 274	721	235	492	715	111	
NARBONNE	19 293	5 257	2 753	4 069	3 884	1 522	1 808
PALAVAS LES FLOTS	7 932	1 526	1 420	1 555	1 371	1 322	738
PALME	54	54					
PEYRIAC DE MER	70	70					
PORT LA NOUVELLE	4 949	993	561	1 153	1 497	745	
PORT VENDRES	2 410	939	299	637	391	144	
PORTIRAGNES	2 374	289	57	245	528	1 034	221
SAINT CYPRIEN	13 345	545	557	2 595	5 076	3 006	1 566
SAINTE MARIE LA MER	1 914	515	198	514	557	130	
SERIGNAN	963	344	43	211	365		
SETE	25 834	6 299	3 813	5 178	5 822	3 207	1 515
SIGEAN	843	209	95	79	177		283
TORREILLES	1 549	52		26	52	107	1 312
VALRAS PLAGES	6 936	1 194	635	2 053	1 903	942	209
VENDRES	1 022	35	28	81	66	411	401
VIAS	1 674	323	175	374	471	331	
VILLENEUVE LES MAGUEL	832	356	170	214	92		

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Appréhension des volumes sur les copropriétés construites entre 1960 et 1990**

	Nombre de copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>5 831</b>	<b>3 234</b>	<b>709</b>	<b>856</b>	<b>542</b>	<b>373</b>	<b>117</b>
AGDE	587	227	75	87	88	84	26
AIGUES MORTES	32	27	2	1	1	1	
ARGELES SUR MER	282	155	39	46	24	15	3
BAGES	4	4					
BALARUC LE VIEUX	5	5					
BALARUC LES BAINS	90	34	12	21	17	5	1
BANYULS SUR MER	123	112	1	7	1	1	1
BARCARES	214	74	8	53	46	25	8
BOUZIGUES	7	7					
CANET EN ROUSSILLON	315	141	47	85	21	16	5
CERBERE	10	7		1	2		
COLLIOURE	112	76	8	20	6	2	
ELNE	30	30					
FLEURY	262	188	19	26	10	9	10
FRONTIGNAN	142	92	13	24	7	6	
GRANDE MOTTE	134	12	5	16	35	54	12
GRAU DU ROI	488	240	74	72	46	34	22
GRUISSAN	120	43	2	19	24	27	5
LEUCATE	259	82	35	68	45	23	6
MARSEILLAN	218	158	27	16	4	13	
MAUGUIO	134	78	16	14	16	10	
MEZE	43	29	6	6	2		
NARBONNE	529	385	73	53	10	3	5
PALAVAS LES FLOTS	248	134	70	31	7	5	1
PALME	4	4					
PEYRIAC DE MER	2	2					
PORT LA NOUVELLE	220	142	35	28	13	2	
PORT VENDRES	67	49	5	7	5	1	
PORTIRAGNES	51	39	2		5	4	1
SAINT CYPRIEN	253	100	23	56	55	15	4
SAINTE MARIE LA MER	101	91	1	2	6	1	
SERIGNAN	32	27	2	2	1		
SETE	386	210	73	56	30	12	5
SIGEAN	14	13			1		
TORREILLES	4	2				1	1
VALRAS PLAGE	239	159	28	35	12	4	1
VENDRES	2	1	1				
VIAS	41	33	4	2	2		
VILLENEUVE LES MAGUE	27	22	3	2			

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Appréhension des volumes sur les copropriétés construites entre 1960 et 1990

	Nombre de lgts dans les copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>173 786</b>	<b>12 531</b>	<b>9 729</b>	<b>27 709</b>	<b>38 318</b>	<b>50 827</b>	<b>34 672</b>
AGDE	29 755	841	1 065	3 004	6 372	11 690	6 783
AIGUES MORTES	377	83	29	48	85	132	
ARGELES SUR MER	7 300	571	544	1 634	1 679	1 991	881
BAGES	9	9					
BALARUC LE VIEUX	11	11					
BALARUC LES BAINS	3 245	107	167	715	1 154	568	534
BANYULS SUR MER	1 096	343	16	224	90	160	263
BARCARES	11 315	384	109	1 770	3 349	3 492	2 211
BOUZIGUES	26	26					
CANET EN ROUSSILLON	9 084	586	655	2 696	1 345	2 204	1 598
CERBERE	184	21		26	137		
COLLIOURE	1 681	290	109	586	405	291	
ELNE	89	89					
FLEURY	6 541	725	258	830	658	1 128	2 942
FRONTIGNAN	2 507	309	185	782	425	806	
GRANDE MOTTE	13 728	53	68	509	2 682	7 344	3 072
GRAU DU ROI	19 812	1 071	971	2 211	3 290	4 904	7 365
GRUISSAN	7 405	139	20	699	1 832	3 560	1 155
LEUCATE	11 863	381	487	2 298	3 050	3 204	2 443
MARSEILLAN	3 471	691	371	487	285	1 637	
MAUGUIO	3 252	271	215	445	1 023	1 298	
MEZE	559	98	88	223	150		
NARBONNE	6 654	1 421	1 025	1 526	722	429	1 531
PALAVAS LES FLOTS	3 888	642	920	864	483	724	255
PALME	12	12					
PEYRIAC DE MER	4	4					
PORT LA NOUVELLE	3 122	630	462	856	845	329	
PORT VENDRES	953	175	61	236	337	144	
PORTIRAGNES	1 181	128	34		380	418	221
SAINT CYPRIEN	9 586	359	334	1 886	3 898	2 054	1 055
SAINTE MARIE LA MER	840	238	10	49	413	130	
SERIGNAN	268	87	25	88	68		
SETE	9 002	922	1 003	1 780	2 209	1 573	1 515
SIGEAN	103	39			64		
TORREILLES	752	6				107	639
VALRAS PLAGE	3 558	585	380	1 117	757	510	209
VENDRES	20	2	18				
VIAS	366	103	62	70	131		
VILLENEUVE LES MAGUEL	167	79	38	50			

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

*Appréhension des volumes sur les copropriétés touristiques*

	Nombre de copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>4 250</b>	<b>1 843</b>	<b>515</b>	<b>783</b>	<b>595</b>	<b>393</b>	<b>121</b>
AGDE	475	108	63	81	97	99	27
AIGUES MORTES	14	8	3	1	1	1	
ARGELES SUR MER	193	66	45	40	26	13	3
BAGES	3	3					
BALARUC LE VIEUX	1	1					
BALARUC LES BAINS	49	9	3	19	14	4	
BANYULS SUR MER	119	96	3	13	4	1	2
BARCARES	201	47	10	57	53	25	9
BOUZIGUES	7	7					
CANET EN ROUSSILLON	168	54	22	60	19	8	5
CERBERE	35	31	3		1		
COLLIOURE	191	153	8	23	5	1	1
ELNE	3	3					
FLEURY	233	137	21	36	18	10	11
FRONTIGNAN	58	26	8	7	9	8	
GRANDE MOTTE	132	2	2	20	36	60	12
GRAU DU ROI	375	131	68	66	53	36	21
GRUISSAN	114	16	6	29	27	29	7
LEUCATE	268	80	34	76	48	24	6
LOUPIAN	3	2			1		
MARSEILLAN	188	101	35	29	10	13	
MAUGUIO	72	42	11	9	8	2	
MEZE	16	13	2	1			
NARBONNE	205	124	34	24	14	4	5
PALAVAS LES FLOTS	123	79	23	12	6	2	1
PALME	4	4					
PEYRIAC DE MER	1	1					
PORT LA NOUVELLE	156	74	30	28	19	5	
PORT VENDRES	72	55	4	9	4		
PORTIRAGNES	40	23	2	2	6	6	1
SAINT CYPRIEN	199	43	20	53	61	16	6
SAINTE MARIE LA MER	82	55	5	14	7	1	
SERIGNAN	10	8		2			
SETE	179	112	22	15	16	12	2
SIGEAN	2	2					
TORREILLES	5	2			1	1	1
VALRAS PLAGE	218	116	25	46	23	7	1
VENDRES	4			1	1	2	
VIAS	28	5	3	10	7	3	
VILLENEUVE LES MAGUE	4	4					

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Appréhension des volumes sur les copropriétés touristiques

	Nombre de lgts dans les copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>171 020</b>	<b>7 480</b>	<b>7 134</b>	<b>25 907</b>	<b>41 769</b>	<b>53 521</b>	<b>35 209</b>
AGDE	31913	474	882	2889	7019	13635	7014
AIGUES MORTES	287	30	36	27	84	110	
ARGELES SUR MER	6684	259	625	1376	1803	1740	881
BAGES	7	7					
BALARUC LE VIEUX	2	2					
BALARUC LES BAINS	2130	32	41	650	947	460	
BANYULS SUR MER	1770	333	44	427	328	160	478
BARCARES	12037	284	141	1953	3739	3431	2489
BOUZIGUES	27	27					
CANET EN ROUSSILLON	6502	214	321	1906	1240	1146	1675
CERBERE	221	100	37		84		
COLLIOURE	2034	536	116	665	312	137	268
ELNE	6	6					
FLEURY	7684	568	292	1190	1191	1246	3197
FRONTIGNAN	2090	92	107	242	590	1059	
GRANDE MOTTE	14466	2	26	690	2733	8152	2863
GRAU DU ROI	19704	635	917	2061	3756	5174	7161
GRUISSAN	8982	45	88	1058	2044	3899	1848
LEUCATE	12384	377	466	2513	3263	3322	2443
LOUPIAN	64	4			60		
MARSEILLAN	4205	448	484	968	696	1609	
MAUGUIO	1438	163	157	290	496	332	
MEZE	118	38	34	46			
NARBONNE	4714	457	476	768	946	536	1531
PALAVAS LES FLOTS	2014	365	309	362	403	320	255
PALME	8	8					
PEYRIAC DE MER	3	3					
PORT LA NOUVELLE	3596	341	393	834	1283	745	
PORT VENDRES	790	187	59	276	268		
PORTIRAGNES	1621	79	34	88	458	741	221
SAINT CYPRIEN	10255	192	288	1753	4257	2199	1566
SAINTE MARIE LA MER	1330	154	72	472	502	130	
SERIGNAN	114	26		88			
SETE	4581	485	284	459	1187	1695	471
SIGEAN	6	6					
TORREILLES	803	5			52	107	639
VALRAS PLAGE	4887	466	355	1470	1552	835	209
VENDRES	379			43	66	270	
VIAS	1154	20	50	343	410	331	
VILLENEUVE LES MAGUEL	10	10					



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Appréhension des volumes sur les copropriétés  
touristiques construites entre 1960 et 1990**

	Nombre de copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>2 652</b>	<b>893</b>	<b>362</b>	<b>554</b>	<b>423</b>	<b>315</b>	<b>105</b>
AGDE	325	34	45	61	77	83	25
AIGUES MORTES	2	2					
ARGELES SUR MER	136	33	30	34	23	13	3
BALARUC LES BAINS	31	3	1	13	12	2	
BANYULS SUR MER	33	22	1	7	1	1	1
BARCARES	162	35	6	47	43	23	8
BOUZIGUES	2	2					
CANET EN ROUSSILLON	123	30	18	47	16	8	4
CERBERE	3	2			1		
COLLIOURE	50	22	6	17	4	1	
ELNE	1	1					
FLEURY	177	109	17	23	9	9	10
FRONTIGNAN	36	15	5	5	6	5	
GRANDE MOTTE	84	1	2	11	19	43	8
GRAU DU ROI	295	88	54	58	42	32	21
GRUISSAN	74	11		15	21	23	4
LEUCATE	209	48	28	64	42	21	6
MARSEILLAN	124	71	23	14	4	12	
MAUGUIO	24	9	4	5	5	1	
MEZE	5	2	2	1			
NARBONNE	133	88	24	14		2	5
PALAVAS LES FLOTS	75	44	19	6	3	2	1
PALME	2	2					
PORT LA NOUVELLE	122	56	28	23	13	2	
PORT VENDRES	18	7	2	5	4		
PORTIRAGNES	26	15	2		4	4	1
SAINT CYPRIEN	163	34	15	47	49	14	4
SAINTE MARIE LA MER	41	33		1	6	1	
SERIGNAN	6	4		2			
SETE	40	11	9	3	7	8	2
SIGEAN	1	1					
TORREILLES	2					1	1
VALRAS PLAGE	119	55	19	30	10	4	1
VIAS	7	2	2	1	2		
VILLENEUVE LES MAGUE	1	1					

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

**Appréhension des volumes sur les copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990**

	Nombre de lgts dans les copros en fonction de leur nombre de lgts						
	Toutes copros	Moins de 10	10 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 200	Plus de 200
<b>Total général</b>	<b>131 386</b>	<b>4 010</b>	<b>4 955</b>	<b>18 314</b>	<b>29 845</b>	<b>43 201</b>	<b>31 061</b>
AGDE	26750	183	632	2183	5645	11574	6533
AIGUES MORTES	4	4					
ARGELES SUR MER	5979	129	417	1209	1603	1740	881
BALARUC LES BAINS	1517	8	18	443	826	222	
BANYULS SUR MER	831	78	16	224	90	160	263
BARCARES	10391	241	82	1609	3076	3172	2211
BOUZIGUES	11	11					
CANET EN ROUSSILLON	5481	138	252	1517	1031	1146	1397
CERBERE	88	4			84		
COLLIOURE	1075	97	89	494	258	137	
ELNE	2	2					
FLEURY	6125	471	235	742	607	1128	2942
FRONTIGNAN	1354	57	72	165	359	701	
GRANDE MOTTE	9589	1	26	374	1495	5799	1894
GRAU DU ROI	17805	443	710	1791	3011	4689	7161
GRUISSAN	6238	33		548	1607	3095	955
LEUCATE	10961	247	388	2160	2820	2903	2443
MARSEILLAN	2877	347	309	443	285	1493	
MAUGUIO	688	36	57	163	290	142	
MEZE	87	7	34	46			
NARBONNE	2910	330	322	423		304	1531
PALAVAS LES FLOTS	1410	220	241	167	207	320	255
PALME	4	4					
PORT LA NOUVELLE	2497	281	366	676	845	329	
PORT VENDRES	497	25	27	177	268		
PORTIRAGNES	1037	54	34		310	418	221
SAINT CYPRIEN	8415	161	213	1574	3466	1946	1055
SAINTE MARIE LA MER	663	91		29	413	130	
SERIGNAN	102	14		88			
SETE	2267	49	117	95	499	1036	471
SIGEAN	3	3					
TORREILLES	746					107	639
VALRAS PLAGES	2770	233	264	935	619	510	209
VIAS	209	5	34	39	131		
VILLENEUVE LES MAGUE	3	3					



# Annexes

## Construction de l'indicateur bâti

# Annexes

## Liste des indicateurs retenus

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Liste des indicateurs retenus

#### Une grille d'indicateurs construite :

- la base de donnée utilisée
- une explication sur la donnée
- la façon dont elle est exprimée (taux, donnée brute, groupe etc.)

\* A noter : cette grille est également à retrouver dans l'application dans l'onglet dédié aux documents

Base sur laquelle est puisée la donnée

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Identification de la copropriété</b>			
Département		FF	Libellé département
EPCI		DGCL	Référentiel EPCI de la DGCL (Direction générale des collectivités locales) au 1er janvier 2019
IRIS			Faire apparaître l'IRIS correspondant et mettre en exergue les stations balnéaires
Commune		DGCL	Libellé commune dans le référentiel "commune" de la DGCL au 1er janvier 2019 CF onglet IRIS
Nom d'usage de la copropriété	RNIC		Nom d'usage renseigné lors de l'immatriculation au RNIC. Le nom d'usage n'est pas un nom unique, plusieurs copropriétés peuvent avoir le même nom d'usage. 50 caractères alphanumériques maximum
Adresse de référence	RNIC	FF	Par défaut, l'adresse de la parcelle de référence de la copropriété est issue de la table des parcelles des FF, elle se présente ainsi : le numéro de la voie, indice de répétition, nature de la voie (rue, chemin, etc...), intitulé de la voie. En absence de jointure entre FF et RNIC, on prend l'adresse est issue du RNIC = 1ère adresse figurant au règlement de copropriété
Numéro d'immatriculation	RNIC		Numéro attribué lors de l'immatriculation initiale au RNIC
Source principale (RNIC ou FF)	RNIC	FF	Permet de savoir si la copropriété est identifiée dans le RNIC, les FF ou dans les sources de données.
IdTup		FF	Identifiant des parcelles formant l'unité foncière de la copropriété (A VERIFIER) "Identifiant de l'entité (idpar, idpdImp ou iduf)"
<b>Infos structure du bâti</b>			
Nb bâtiments	-	FF	Nombre de bâtiments dans la copropriété (issue de la table des TUP) Attention cette variable des FF (dnubat) intègre les différentes entrées d'un immeuble. Par conséquent, si un immeuble a deux entrées il y aura deux bâtiments dans les Fichiers fonciers.

Fichier ressource de la donnée

donnée et sur la façon dont elle s'exprime

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source		Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Identification de la copropriété</b>				
Département		FF		Libellé département
EPCI			DGCL	Référentiel EPCI de la DGCL (Direction générale des collectivités locales) au 1er janvier 2019
IRIS				Faire apparaître l'IRIS correspondant et mettre en exergue les stations balnéaires
Commune			DGCL	Libellé commune dans le référentiel "commune" de la DGCL au 1er janvier 2019 CF onglet IRIS
Nom d'usage de la copropriété	RNIC			Nom d'usage renseigné lors de l'immatriculation au RNIC. Le nom d'usage n'est pas un nom unique, plusieurs copropriétés peuvent avoir le même nom d'usage. 50 caractères alphanumériques maximum
Adresse de référence	RNIC	FF		Par défaut, l'adresse de la parcelle de référence de la copropriété est issue de la table des parcelles des FF, elle se présente ainsi : le numéro de la voie, indice de répétition, nature de la voie (rue, chemin, etc...), intitulé de la voie. En absence de jointure entre FF et RNIC, on prend l'adresse est issue du RNIC = 1ère adresse figurant au règlement de copropriété
Numéro d'immatriculation	RNIC			Numéro attribué lors de l'immatriculation initiale au RNIC
Source principale (RNIC ou FF)	RNIC	FF		Permet de savoir si la copropriété est identifiée dans le RNIC, les FF ou dans les sources de données.
IdTup		FF		Identifiant des parcelles formant l'unité foncière de la copropriété (A VERIFIER) "Identifiant de l'entité (idpar, idpdImp ou iduf)"
<b>Infos structure du bâti</b>				
Nb bâtiments	-	FF		Nombre de bâtiments dans la copropriété (issue de la table des TUP) Attention cette variable des FF (dnuat) intègre les différentes entrées d'un immeuble. Par conséquent, si un immeuble a deux entrées il y aura deux bâtiments dans les Fichiers fonciers.



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source		Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Infos structure du bâti</b>				
Nombre de lots	RNIC	FF		Par défaut, le nombre de lots est issu de la variable nombre de locaux dans la table des locaux des FF, un local est soit une maison, un appartement, une dépendance, un local commercial ou industriel. Un local contient la partie liée à l'habitation, avec les dépendances (cave, garage), la partie liée à l'activité professionnelle. Sinon, le nombre de lots est issu du RNIC
Nombre de lots d'habitation	RNIC	FF		Par défaut, le nombre de lots d'habitation est issu de la variable nombre de locaux dans la table des locaux des FF, un local d'habitation est soit une maison, un appartement. Le nombre de lots à usage d'habitation comprend les lots à usage de logements locatifs sociaux, Sinon, le nombre de lots est issu du RNIC = Il s'agit alors des lots à usage total ou partiel d'habitation, ainsi que les lots à usage mixte, incluant de l'habitation et une autre activité (par exemple habitation et profession libérale).
Taux de lot d'habitation	RNIC	FF		Numérateur = Nombre de locaux d'habitation ; Dénominateur = Nombre de lots
Date de construction	RNIC	FF		Par défaut, la date de construction est issue de la table des parcelles de FF, il s'agit de l'année de construction du logement le plus ancien (jannatminh) OU Année de construction du logement le plus récent (jannatmaxh) ? Sinon, la date de construction est issue du RNIC, de la variable " période temporelle au cours de laquelle l'immeuble a été construit", (soit: Avant 1949, De 1949 à 1960, De 1961 à 1974, De 1975 à 1993, De 1994 à 2000, De 2001 à 2010, Après 2011, Non connue)

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Infos structure du bâti</b>			
DPE par bâtiment de la copropriété	RNIC	A, B, C, D, E, F, G, (ND) non déterminé, (vide) = non renseigné	Le nombre de bâtiments par valeur d'Étiquette énergie. La valeur d'étiquette énergie est établie dans le cadre d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots et dont le permis de construire a été déposé avant le 30 juin 2001, ou dans les diagnostics de performance énergétique « collectif » pour les copropriétés munies d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Pour chaque valeur d'Etiquette énergie, il est demandé de renseigner le nombre de bâtiments concernés, le terme « bâtiment » désignant une construction immobilière autonome. Si aucun diagnostic n'a été réalisé, le nombre total de bâtiments doit être reporté en face de la mention « non déterminé »
Nb lgts T1		FF	La typologie des logements est issue de la table des locaux des FF Ce sont des pièces affectées exclusivement à l'habitation
Nb lgts T2		FF	
Nb lgts T3		FF	
Nb lgts T4		FF	
Nb lgts T5 et +		FF	
Surface totale des pièces d'habitation			A coupler avec le nombre de pièces (répondent-elles aux normes actuelles) + coupler avec l'attractivité touristiques, quels sont types d'appartement recherchés/disponibles
Nombre de lots de stationnement	RNIC		Tout type de stationnement : aérien ou protégé y compris garages
Qualité du bâti, classement cadastral		FF	0 = indéterminé 1 = bon 2 = assez bon 3 = passable 4 = médiocre 5 = mauvais Cet indicateur s'appuie sur un coefficient d'entretien conformément à un barème en six classes: - Bon- Construction n'ayant besoin d'aucune réparation - Assez bon - Construction n'ayant besoin que de petites réparations - Passable - Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité - Médiocre - Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées - Mauvais - Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties



Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Infos structure du bâti</b>			
Type de chauffage	RNIC	Individuel, Collectif Mixte	Chauffage individuel : Le système de chauffage individuel dessert de manière individuelle chaque logement. Chauffage collectif : une ou plusieurs chaudières ou pompes à chaleur produisent de la chaleur pour l'ensemble des logements d'un ou plusieurs immeubles Chauffage mixte : chauffage collectif avec régulation individuelle
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) : ce chauffage est-il urbain ? (oui / non)	RNIC	Oui/Non	Une installation de chauffage urbain est constituée d'une chaufferie de grande taille et d'un réseau de canalisations distribuant un fluide caloporteur, généralement de l'eau, jusqu'aux radiateurs des logements desservis. Des sous-stations équipées de compteurs assurent le transfert dans les immeubles. Concrètement, un logement chauffé par un réseau de chaleur est équipé de radiateurs, mais d'aucune chaudière. Les radiateurs sont alimentés par le réseau d'eau chaude de la ville. Chauffage collectif partiel/individuel : une partie de la copropriété est alimenté en chauffage collectif et l'autre partie en chauffage individuel
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : énergie utilisée	RNIC	Choix entre Bois de chauffage, Gaz naturel, Gaz propane, Butane, Fioul  Charbon, Electricité Autre	Un chauffage collectif non urbain est constitué d'une ou plusieurs chaudières ou pompes à chaleur produisent de la chaleur pour l'ensemble des logements d'un ou plusieurs immeubles Ces catégories sont mentionnées à l'annexe 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine Chauffage collectif partiel/individuel : une partie de la copropriété est alimenté en chauffage collectif et l'autre partie en chauffage individuel
Nombre d'étage			Le nombre d'étage permettra de former des typologies bâtis
Nombre d'ascenseurs dans la copropriété	RNIC	ou nul	

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Infos structure du bâti</b>			
Type de chauffage	RNIC	Individuel, Collectif Mixte	Chauffage individuel : Le système de chauffage individuel dessert de manière individuelle chaque logement. Chauffage collectif : une ou plusieurs chaudières ou pompes à chaleur produisent de la chaleur pour l'ensemble des logements d'un ou plusieurs immeubles Chauffage mixte : chauffage collectif avec régulation individuelle
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) : ce chauffage est-il urbain ? (oui / non)	RNIC	Oui/Non	Une installation de chauffage urbain est constituée d'une chaufferie de grande taille et d'un réseau de canalisations distribuant un fluide calorporteur, généralement de l'eau, jusqu'aux radiateurs des logements desservis. Des sous-stations équipées de compteurs assurent le transfert dans les immeubles. Concrètement, un logement chauffé par un réseau de chaleur est équipé de radiateurs, mais d'aucune chaudière. Les radiateurs sont alimentés par le réseau d'eau chaude de la ville. Chauffage collectif partiel/individuel : une partie de la copropriété est alimentée en chauffage collectif et l'autre partie en chauffage individuel
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : énergie utilisée	RNIC	Choix entre Bois de chauffage, Gaz naturel, Gaz propane, Butane, Fioul  Charbon, Electricité Autre	Un chauffage collectif non urbain est constitué d'une ou plusieurs chaudières ou pompes à chaleur produisant de la chaleur pour l'ensemble des logements d'un ou plusieurs immeubles Ces catégories sont mentionnées à l'annexe 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine Chauffage collectif partiel/individuel : une partie de la copropriété est alimentée en chauffage collectif et l'autre partie en chauffage individuel
Nombre d'étage			Le nombre d'étage permettra de former des typologies bâties
Nombre d'ascenseurs dans la copropriété	RNIC	ou nul	

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Infos structure du bâti</b>			
Nature_Toiture		Tuile, Terrasse Autre	Cf. onglet "Toiture"
Surface_toiture		calculé	Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"
Cout_reprise_toit		calculé	
Surface_vitrage		calculé	
Cout_replacement_menuiseries		calculé	
Cout_total_amngt_int		calculé	
Cout_total_replacement equipmnt		calculé	
Classe_nrj		Classe D, Classe E	classer en D les copros construites entre 1960-1980 et en E celles de 1981-1990
Bassin_économique		Montpellier, Perpignan Entre les 2	classer les communes dans 3 catégories (aire de montpellier, de perpignan ou entre les 2)
Coeff_bassin_éco			défini ultérieurement par ALAYRAC
Echelle copro		Petite, Moyenne Grande	Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"
Coeff_echelle_copro			défini ultérieurement par ALAYRAC
Niveau dégradation_estimé		Risque faible, Risque moyen Risque important	Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"
Coeff_dégradation			défini ultérieurement par ALAYRAC
Cout_synthèse_remise_en_etat			Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Occupation de la copropriété</b>			
Nombre de résidences principales		FF	Est considérée comme résidence secondaire un logement d'habitation possédé par un propriétaire physique, ni loué, ni vacant, et sont exclus les locaux qui ont connu récemment une mutation.
Nombre de résidences secondaires		FF	Puis, sur les locaux résultants, si l'adresse du bien est égale à l'adresse à laquelle le propriétaire reçoit sa taxe d'habitation, le logement est classé en tant que résidence principale. Si l'adresse est différente, le logement sera classé en tant que résidence secondaire.
Nombre de logements vacants		FF	Nombre de locaux d'habitation vacant
Nombre de logements vacants de + 2 ans		FF	Nombre de locaux d'habitation vacant depuis plus de 2 ans
Nombre de logements vacants de + 5 ans		FF	Nombre de locaux d'habitation vacant depuis plus de 5 ans
Etat du bâti			(déclaratif)
Année de mutation			A coupler avec état du bâti => Indice de vétusté comme frein à l'investissement / à coupler avec la vacance => indice de vétusté
Taux de Résidences secondaires		FF Calculé	Numérateur = Nombre de résidences secondaires ; Dénominateur = Nombre de locaux d'habitation
Taux de vacance de +2 ans au sein de la copropriété		FF Calculé	Numérateur = Nombre de locaux d'habitation vacant depuis plus de 2 ans ; Dénominateur = Nombre de locaux d'habitation
Rajouter les autres indices de vacances			Activité & vacance de plus de 5 ans
Nombre de propriétaires occupants		FF	Nombre de locaux d'habitation occupés par le propriétaire
Nombre de locataires		FF	Nombre de locaux d'habitation occupés par un locataire
Local appartenant à hlm ou à une sem			Permet d'établir si le logement est social

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source		Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Occupation de la copropriété</b>				
Valeur locative totale retenue pour le local				Pour comprendre les dynamiques commerciales des secteurs
Indicateur de présence de bureaux				Permet de savoir si la copropriété a une vocation mixte
Taux de propriétaires occupants de la copropriété		FF	Calculé	Numérateur = Nombre de locaux d'habitation occupés par le propriétaire ; Dénominateur = Nombre de locaux d'habitation
<b>Type de copropriété</b>				
Copropriété touristique		FF	Calculé	Copropriétés composées de plus de 50% de résidences secondaires ? A définir
Nombre de pièces annexe e type piscine				Permet de voir si les équipements influent sur l'attractivité touristique (à croiser avec données Airbnb + OT)
taux d'occupation annuel			base de données air bnb??	Nombre de jours de location à l'année
<b>Les ventes au sein de la copropriété</b>				
Nombre de ventes de logements lors des 5 dernières années			DVF	Nombre d'appartement vendus dont la vente ne comporte qu'un seul appartement et nombre d'appartements vendus dont la vente comporte plusieurs appartements entre 2014-2018
Prix médian au m <sup>2</sup>			DVF	Prix médian des logements vendus neufs (de moins de 1 an) et anciens entre 2014-2018
<b>Les impayés</b>				
Taux d'endettement (dettes/charges)	RNIC		Calculé	Numérateur = Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres Dénominateur = Charges pour opérations courantes de l'exercice clos + Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	RNIC			Nombre total de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € vis-à-vis du syndicat de copropriétaires à la date de fin de l'exercice comptable clos

Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

Liste des indicateurs retenus

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
<b>Type de syndic</b>			
Type de syndic : bénévole / professionnel / non connu	RNIC		Le syndic de copropriété peut être professionnel ou non-professionnel, il est alors bénévole, prévu par l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965.
<b>Attractivité touristique</b>			
			location meublée / non meublée
<b>Indicateurs de fragilité des copropriétés / Propriétaires</b>			
Taux de ménages propriétaires non imposables	INSEE/Filocom ?		Critères sur propriétaires qui seront à croiser avec les critères de confort du logement, l'état du bâti, date de construction, la vacance longue durée, d'impayés, permettant de connaître leur capacité face aux dépenses d'entretien
Revenus par unité de consommation annuels bruts	Revenus des propriétaires / Filocom ?		
Age ou tranche d'âge			
<b>Indicateurs de fragilité des copropriétés / occupants</b>			
Taux de ménages non imposables			Critères sur les occupants (?) qui seront à croiser avec les critères de confort du logement, l'état du bâti, date de construction, permettant de connaître leur situation socio-économique
Revenus par unité de consommation annuels bruts			
Age ou tranche d'âge			
Taux de sur occupation			
Familles mono-parentales			

# Annexes

## Les données INSEE par Iris – Les Iris sélectionnés

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Synthèse

Les statistiques INSEE permettent, en les croisant, de qualifier les IRIS.

#### Pour mémoire

L'INSEE collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et sur la société française. Ces données peuvent s'exprimer à différentes échelles, mais sont l'objet de découpages nommés IRIS (expliqués ci-dessous). Les bases sont accessibles et téléchargeables.

Les IRIS sont des découpages du territoire en vue de mener le recensement de la population. La plupart des IRIS sont des IRIS dit « d'habitat », et regroupent généralement entre 1800 et 5000 habitants. L'IRIS est soumis au « secret statistique », c'est ainsi que certains IRIS ont été regroupés dans l'objectif de protéger le secret statistique, on parle alors de **TRIRIS**. Les IRIS sont en principe homogènes quant au type d'habitat, et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain.

La liste des IRIS sélectionnés est la suivante :

Liste des IRIS au 1er janvier 2020									
France - Emboîtements des IRIS									
Mise en ligne le 17/09/2020 Géographie au 01/01/2020							Villes "irisées"		
©Insee Source(s) : Insee, Géographie à l'infra-communale - Code officiel géographique									
Code IRIS	Libellé IRIS	Type IRIS	Grand-Quartier	Code département commune	Libellé de commune	Département	Stations balnéaires	Dont Stations Racine	
CODE_IRIS	LIB_IRIS	TYP_IRIS	GRD_QUART	DEPCOM	LIBCOM	DEP			
110240000	Bages (commune non irisée)	Z	1102400	11024	Bages	11			
111450000	Fleury (commune non irisée)	Z	1114500	11145	Fleury	11			
111700000	Gruissan (commune non irisée)	Z	1117000	11170	Gruissan	11	X	Gruissan,1974	
111880000	La Palme (commune non irisée)	Z	1118800	11188	La Palme	11			
112020000	Leucate (commune non irisée)	Z	1120200	11202	Leucate	11	X	Port-Leucate, 1968	
112620101	Bourg-Charité	H	1126201	11262	Narbonne	11			
112620102	Cité Est	H	1126201	11262	Narbonne	11			
112620103	Victor Hugo	H	1126201	11262	Narbonne	11			
112620104	Vallière	H	1126201	11262	Narbonne	11			
112620201	Pyrénées	H	1126202	11262	Narbonne	11			
112620202	Cassayet	H	1126202	11262	Narbonne	11			
112620203	Maraussan	H	1126202	11262	Narbonne	11			
112620206	Roches Grises-Fontfroide	H	1126202	11262	Narbonne	11			
112620207	Plaisance	A	1126202	11262	Narbonne	11			
112620301	Cité Ouest	H	1126203	11262	Narbonne	11			
112620302	Gare	H	1126203	11262	Narbonne	11			
112620303	Razimbaud	H	1126203	11262	Narbonne	11			
112620304	Baliste	H	1126203	11262	Narbonne	11			
112620305	Vignes Bâties	H	1126203	11262	Narbonne	11			
112620401	Convention	H	1126204	11262	Narbonne	11			
112620402	Horte Neuve	H	1126204	11262	Narbonne	11			
112620403	Égassialral-Bonne Source	H	1126204	11262	Narbonne	11			
112620501	Saint-Jean la Source	H	1126205	11262	Narbonne	11			
112620502	La Campagne	H	1126205	11262	Narbonne	11			
112620503	Pompidor	H	1126205	11262	Narbonne	11			
112620504	Saint-Salvyre	H	1126205	11262	Narbonne	11			
112620505	Anatole France-Mayral	H	1126205	11262	Narbonne	11			
112620602	Écart 1 - Narbonne Ville	H	1126206	11262	Narbonne	11			

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Synthèse

Liste des IRIS au 1er janvier 2020								
France - Emboîtements des IRIS								
Mise en ligne le 17/09/2020 Géographie au 01/01/2020							Villes "irisées"	
©Insee Source(s) : Insee, Géographie à l'infra-communale - Code officiel géographique								
Code IRIS	Libellé IRIS	Type IRIS	Grand-Quartier	Code département commune	Libellé de commune	Département	Stations balnéaires	Dont Stations Racine
CODE_IRIS	LIB_IRIS	TYP_IRIS	GRD_QUART	DEPCOM	LIBCOM	DEP		
340030201	Le Cap d'Agde	H	3400302	34003	Agde	34	X	Le Cap d'Agde, 1970
340030301	Le Grau d'Agde	H	3400303	34003	Agde	34	X	
340230101	Village Thermal	H	3402301	34023	Balaruc-les-Bains	34		
340230102	Quartier des Usines	H	3402301	34023	Balaruc-les-Bains	34		
340240000	Balaruc-le-Vieux (commune non irisée)	Z	3402400	34024	Balaruc-le-Vieux	34		
340390000	Bouzigues (commune non irisée)	Z	3403900	34039	Bouzigues	34		
341080101	ZUS de la Peyrade	H	3410801	34108	Frontignan	34		
341080201	La Plage	H	3410802	34108	Frontignan	34	X	
341080301	Le Mas de Chave	H	3410803	34108	Frontignan	34		
341080302	ZUS Quartier Nord	H	3410803	34108	Frontignan	34		
341080303	Centre Ville	H	3410803	34108	Frontignan	34		
341080305	Les Crozes	H	3410803	34108	Frontignan	34		
341080307	Terres Blanches	H	3410803	34108	Frontignan	34		
341080308	La Périphérie	D	3410803	34108	Frontignan	34		
341430000	Loupian (commune non irisée)	Z	3414300	34143	Loupian	34		
341500101	Centre Ville	H	3415001	34150	Marseillan	34		
341500102	Périphérie	H	3415001	34150	Marseillan	34		
341500103	Étangs et Plages	H	3415001	34150	Marseillan	34		
341500104	Zone Agricole	D	3415001	34150	Marseillan	34		
341540101	Centre Ville	H	3415401	34154	Mauguio	34		
341540102	Quartier Ouest	H	3415401	34154	Mauguio	34		
341540103	Quartier nord	H	3415401	34154	Mauguio	34		
341540104	Quartier Est	H	3415401	34154	Mauguio	34		
341540105	Carnon	H	3415401	34154	Mauguio	34	X	
341540106	Périphérie Ouest et Sud	D	3415401	34154	Mauguio	34		
341540107	Périphérie Nord et Est	A	3415401	34154	Mauguio	34		
341570101	Centre Ville-Quartier Historique	H	3415701	34157	Mèze	34		
341570102	Quartiers Nord	H	3415701	34157	Mèze	34		
341570103	Couronne Périurbaine	H	3415701	34157	Mèze	34		
341920101	Rive Gauche	H	3419201	34192	Palavas-les-Flots	34	X	
341920102	Rive Droite	H	3419201	34192	Palavas-les-Flots	34	X	
342090000	Portiragnes (commune non irisée)	Z	3420900	34209	Portiragnes	34		
342990101	Centre Ville	H	3429901	34299	Sérignan	34		
342990102	Sud	H	3429901	34299	Sérignan	34		
342990103	Périphérie	H	3429901	34299	Sérignan	34		
342990104	Plage	D	3429901	34299	Sérignan	34	X	
343010101	Le Conservatoire	H	3430101	34301	Sète	34		Sète, port de commerce et grand port de pêche
343010102	Le Commissariat	H	3430101	34301	Sète	34		
343010103	La Médiathèque	H	3430101	34301	Sète	34		
343010104	La Mairie	H	3430101	34301	Sète	34		
343010201	Île Sud	H	3430102	34301	Sète	34		
343010301	Zone Portuaire	A	3430103	34301	Sète	34		
343010401	La Gendarmerie	H	3430104	34301	Sète	34		

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Synthèse

Liste des IRIS au 1er janvier 2020								
France - Emboîtements des IRIS								
Mise en ligne le 17/09/2020 Géographie au 01/01/2020							Villes "irisées"	
©Insee Source(s) : Insee, Géographie à l'infra-communale - Code officiel géographique								
Code IRIS	Libellé IRIS	Type IRIS	Grand-Quartier	Code département commune	Libellé de commune	Département	Stations balnéaires	Dont Stations Racine
CODE_IRIS	LIB_IRIS	TYP_IRIS	GRD_QUART	DEPCOM	LIBCOM	DEP		
660080102	Le Village	H	6600801	66008	Argelès-sur-Mer	66	X	
660080103	Massane Nord	H	6600801	66008	Argelès-sur-Mer	66	X	
660080104	Périphérie Sud	H	6600801	66008	Argelès-sur-Mer	66	X	
660160101	Ouest	H	6601601	66016	Banyuls-sur-Mer	66	X	
660160102	Est	H	6601601	66016	Banyuls-sur-Mer	66	X	
660170000	Le Barcarès (commune non irisée)	Z	6601700	66017	Le Barcarès	66	X	Port-Barcarès, 1968
660370101	Village Centre	H	6603701	66037	Canet-en-Roussillon	66		
660370102	Village Sud	H	6603701	66037	Canet-en-Roussillon	66		
660370103	Plage Centre	H	6603701	66037	Canet-en-Roussillon	66	X	
660370104	Plage Sud	H	6603701	66037	Canet-en-Roussillon	66	X	
660480000	Cerbère (commune non irisée)	Z	6604800	66048	Cerbère	66		
660530000	Collioure (commune non irisée)	Z	6605300	66053	Collioure	66		
660650101	Centre Ville	H	6606501	66065	Elne	66		
660650102	Nord	H	6606501	66065	Elne	66		
660650103	Sud	H	6606501	66065	Elne	66		
661480101	Centre Ville Port	H	6614801	66148	Port-Vendres	66		Port de commerce
661480102	Périphérie	H	6614801	66148	Port-Vendres	66		
661710101	Village	H	6617101	66171	Saint-Cyprien	66		
661710102	Périphérie	H	6617101	66171	Saint-Cyprien	66		
661710103	Zone Plage	H	6617101	66171	Saint-Cyprien	66	X	
661710104	Zone Port	H	6617101	66171	Saint-Cyprien	66	X	Bâtie sur le principe des Marinas, 1970
661820000	Sainte-Marie-la-Mer (commune non irisée)	Z	6618200	66182	Sainte-Marie-la-Mer	66		
662120000	Torreilles (commune non irisée)	Z	6621200	66212	Torreilles	66		





  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

  
**Occitanie**  
*La Région  
Occitanie - Méditerranée*

**GROUPE**  
  
**Caisse  
des Dépôts**

**PLAN LITTORAL  
MÉDITERRANÉE** **21**  


# Carte départementale des risques de submersion marine

  
**SCET**  
CONNECTONS  
NOS TALENTS

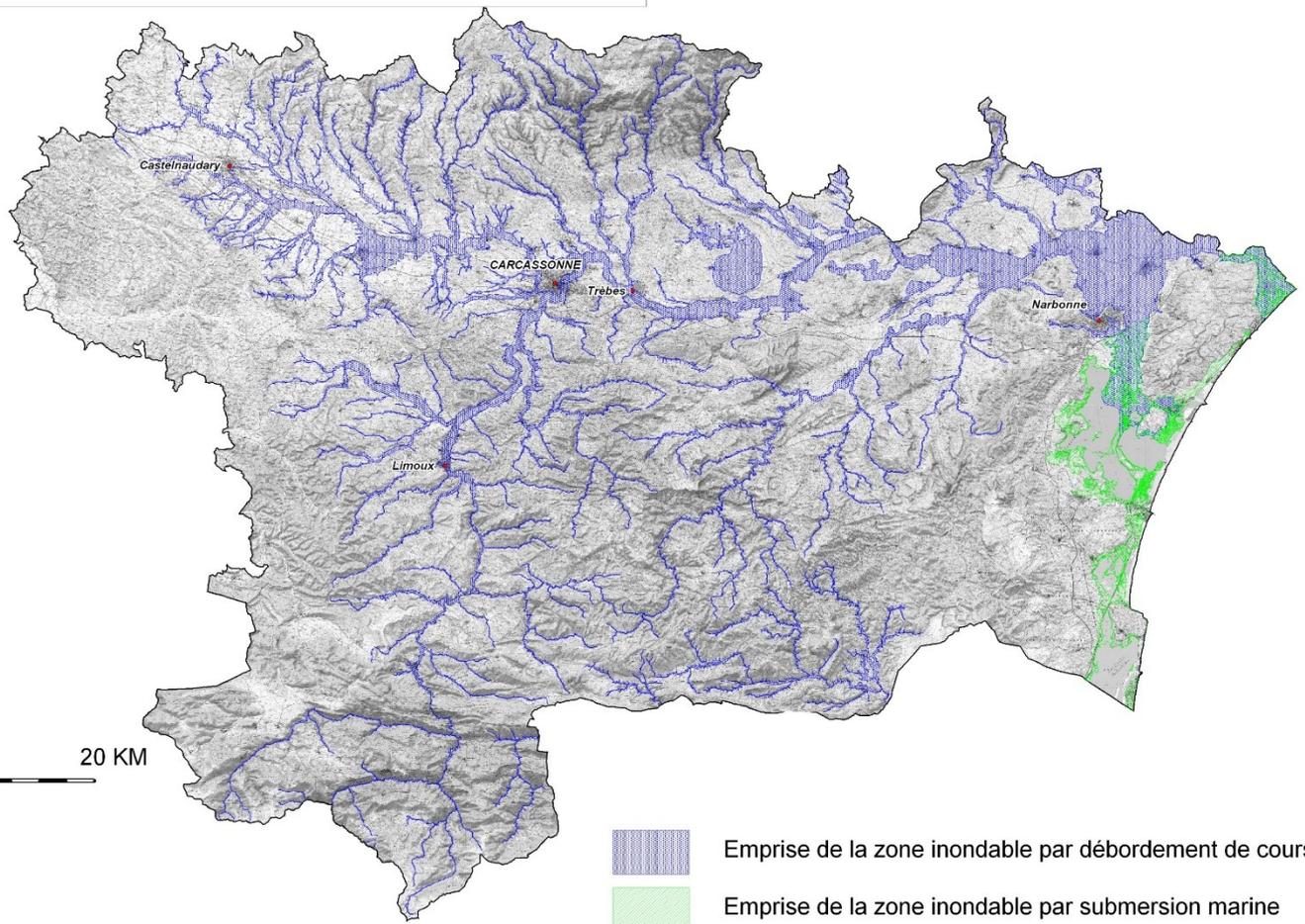
  
**Cerema**

  
**ALAYRAC**

## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Zones inondables et submersion marine dans l'Aude

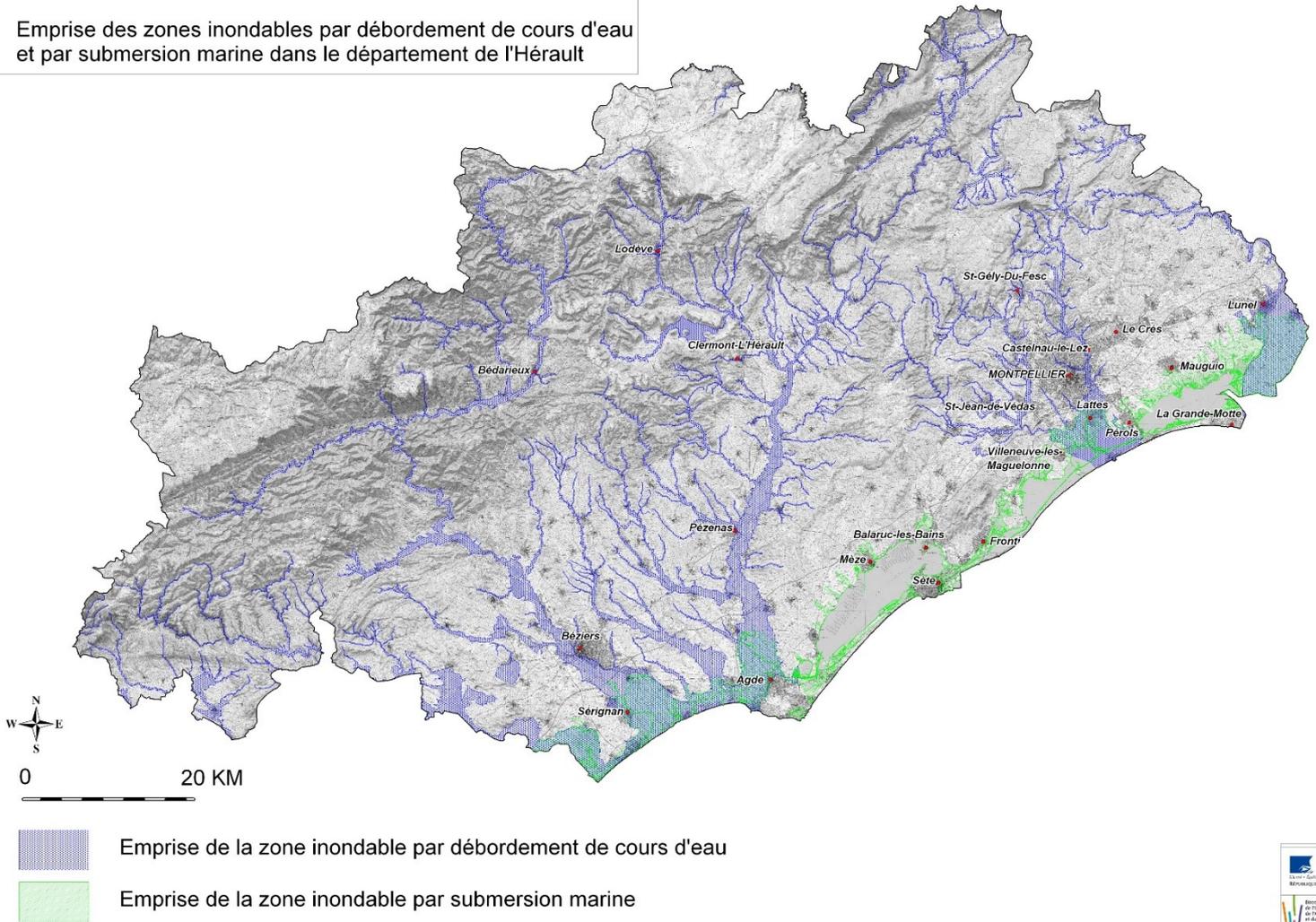
Emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau  
et par submersion marine dans le département de l'Aude



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Zones inondables et submersion marine dans l'Hérault

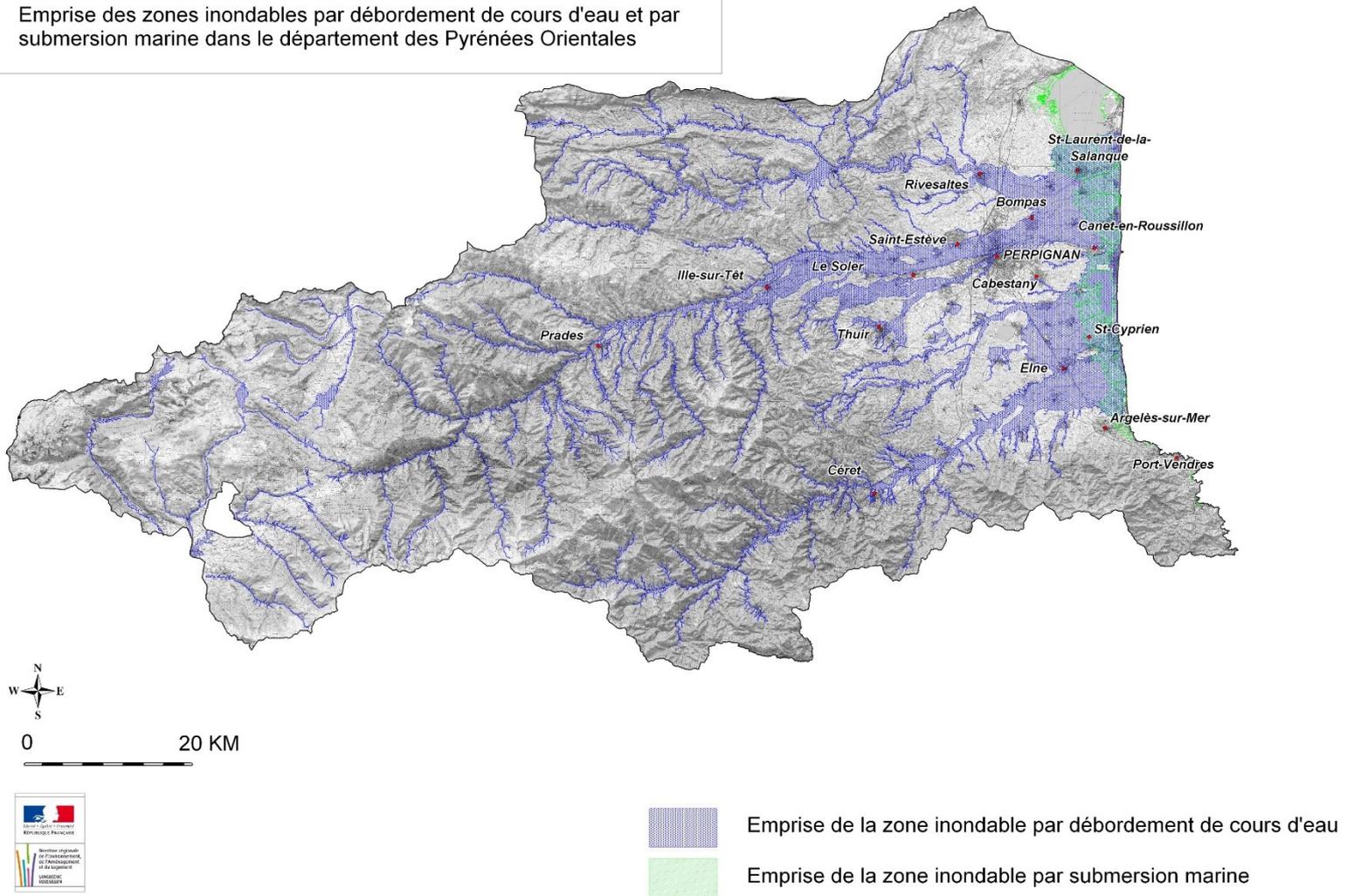
Emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau  
et par submersion marine dans le département de l'Hérault



## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Zones inondables et submersion marine dans les Pyrénées Orientales

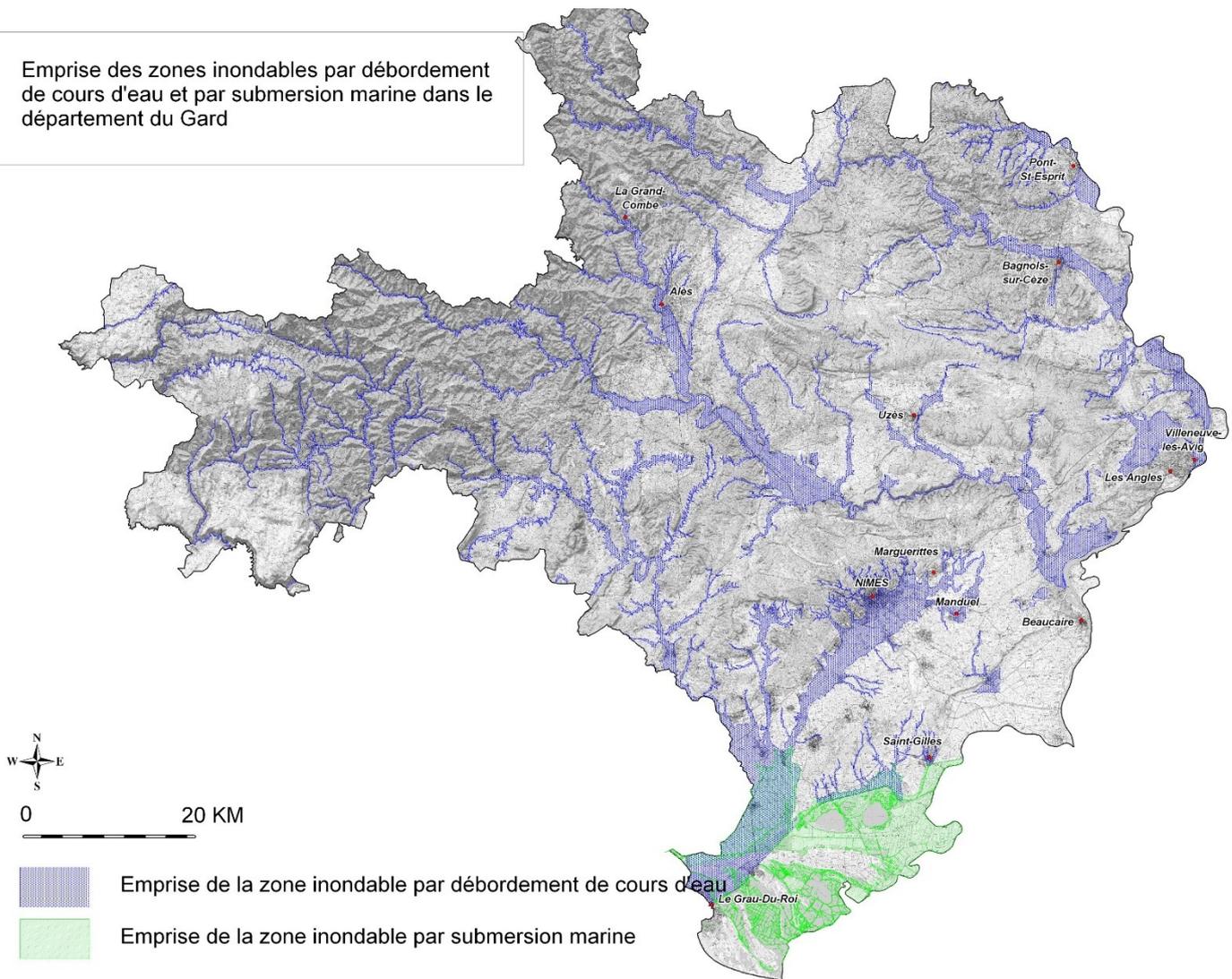
Emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau et par submersion marine dans le département des Pyrénées Orientales

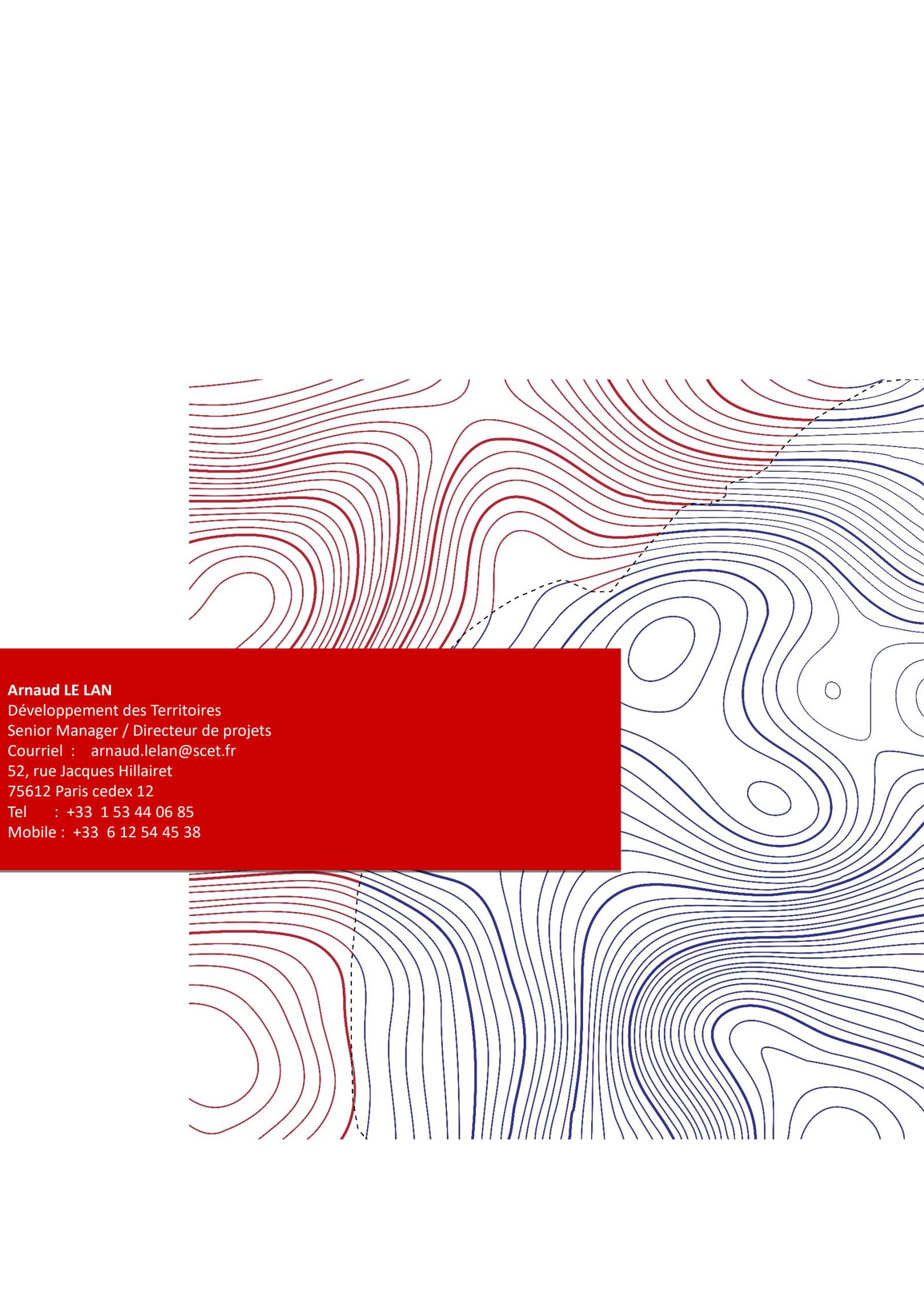


## Phase 1 : Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

### Zones inondables et submersion marine dans le Gard

Emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau et par submersion marine dans le département du Gard





**Arnaud LE LAN**  
Développement des Territoires  
Senior Manager / Directeur de projets  
Courriel : [arnaud.lelan@scet.fr](mailto:arnaud.lelan@scet.fr)  
52, rue Jacques Hillairet  
75612 Paris cedex 12  
Tel : +33 1 53 44 06 85  
Mobile : +33 6 12 54 45 38