

**Le Plan Local d'Urbanisme : Quelle ville voulons-nous ?  
Quelle ville pour demain, pour qui et pour quoi faire ?**

**La vraie fausse attractivité d'Alès  
Derrière les effets de communication, les éléments de langage, la réalité des chiffres**

L'étude sérieuse et détaillée de l'évolution des prix de l'immobilier sur Alès permet de se faire une idée réelle de son « attractivité ».

Si l'évolution des prix de l'immobilier (en particulier sur les logements neufs) est un marqueur du dynamisme d'un territoire, l'étude comparée de cette évolution sur les 30 plus grandes villes d'Occitanie donne une image bien grise de la capitale cévenole.

En effet, sur les quatre dernières années, alors qu'Alès résiste plutôt bien sur les logements anciens (tant sur le collectif (+8,5 à 9%) que sur l'individuel (+8,4%), se situant même dans le peloton de tête des 17 villes d'Occitanie voyant leur prix augmenter, il n'en va pas de même pour la production de logements neufs.

Notons à ce sujet que c'est l'ancien « catégorie Normal » qui augmente le plus, marque d'un marché dont la dimension patrimoniale est quasi absente.

Enfin, rappelons que, contrairement à ce que d'aucuns pourraient croire, un prix bas ne constitue pas un paramètre d'attractivité. Bien au contraire, il qualifie un territoire qui n'est pas « en tension » (d'où l'éviction du dispositif PINEL) et donc où la demande est inférieure à l'offre.

Ainsi, que ce soit en collectif (-3,7 à -4%) ou en individuel (-3,15 à -3,5 %), Alès est dans le peloton de queue des 10 villes qui voient leurs prix baisser ; se situant même à la 25<sup>ème</sup> place (sur 30) pour le collectif « catégorie Standing » derrière Mende et à la 24<sup>ème</sup> place (toujours sur 30) pour le collectif « catégorie Normal » (devançant Mende sur cette catégorie).

Tout en notant que c'est l'ancien Midi-Pyrénées qui, en Occitanie, semble le mieux tirer son épingle du jeu, que dire des écarts qui se creusent avec des villes du panel en Languedoc-Roussillon ?

L'augmentation d'environ 11,5 % en global sur Nîmes, pour la même période, aboutit de fait à un différentiel de 15 % entre les deux plus grandes villes gardoises. Ce même différentiel atteint 20 % avec Montpellier.

Au regard de ces données, résultat d'années d'erreurs ou de choix stratégiques et politiques en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'économie, il devient vraiment urgent de réorienter la politique alésienne si l'on ne veut pas voir notre ville décrocher irrémédiablement. Et ce ne sont pas les campagnes parisiennes dans le métropolitain qui feront se décider les investisseurs à rejoindre les bords du Gardon, malgré le charme indéniable de notre ville.

