

**Grand Avignon
Elaboration du 3^{ème} PLH
Diagnostic**

**Document finalisé
Juin 2019**

SOMMAIRE

I. LE CADRE D'ÉLABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	5
1.1. LE PLH, CONTENU ET MÉTHODE	6
1.2. LE POSITIONNEMENT D'UN PLH PAR RAPPORT AUX AUTRES DOCUMENTS QUI TRAITENT DE L'HABITAT	9
II. VERS LE 3ÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND AVIGNON	11
2.1. UN TROISIÈME PLH QUI VISE À RÉPONDRE À DES GRANDS ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT	12
2.2. UN PLH QUI S'INSCRIT ET S'APPUIE SUR DES DOCUMENTS CADRES EXISTANTS	13
2.3. UNE POLITIQUE HABITAT ARTICULÉE AVEC LES AUTRES POLITIQUES SECTORIELLES DU GRAND AVIGNON	22
2.4. LES ENJEUX RELATIFS À L'HABITAT DANS LE GRAND AVIGNON AFFICHÉS DANS LE PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT 23	
III. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, MAIS UNE DIFFICULTÉ À MAINTENIR LES JEUNES MÉNAGES ET LES FAMILLES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	29
3.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA DYNAMIQUE NATURELLE	29
3.2. UN VIEILLISSEMENT QUI S'INSTALLE DANS UN CONTEXTE DE DESSERREMENT DES MÉNAGES	35
3.3. L'EMPLOI PORTÉ PAR LES ACTIVITÉS TERTIAIRES, MAIS UN TAUX DE CHÔMAGE ÉLEVÉ	40
3.4. DES REVENUS GLOBALEMENT FAIBLES ET DISPARATES	50
IV. UN MARCHÉ IMMOBILIER PEU LISIBLE, MODÉRÉMENT TENDU, MAIS EXCLUANT LES PLUS MODESTES	54
4.1. UN MARCHÉ DE L'ANCIEN RELATIVEMENT ACCESSIBLE	54
4.2. DES PHÉNOMÈNES, PONCTUELS MAIS SUBSTANTIELS, DE DÉGRADATION DU PARC ANCIEN, QUI TOUCHENT LES PLUS MODESTES EN PREMIER LIEU	67
4.3. LE NEUF : UN MARCHÉ RELATIVEMENT DYNAMIQUE, MAIS FRAGILE	87
V. UN PARC SOCIAL EN CROISSANCE, MAIS QUI PEINE À RÉPONDRE À LA DEMANDE	99
5.1. UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL INÉGALEMENT RÉPARTI	100
5.2. UN ACCÈS AU PARC SOCIAL RELATIVEMENT TENDU, ET UNE DEMANDE QUI AUGMENTE RÉGULIÈREMENT	114
5.3. LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION	120
5.4. DES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE DE GRANDE AMPLEUR SUR LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE	124
5.5. DES ENJEUX D'AMÉLIORATION ET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS UN PARC SOCIAL VIEILLISSANT	129
5.6. LE LOGEMENT DES POPULATIONS NÉCESSITANT UN SOUTIEN SPÉCIFIQUE	132
VI. DES POLITIQUES FONCIÈRES EN COURS DE STRUCTURATION	157

6.1. L'UTILISATION DE PLUS EN PLUS SYSTÉMATIQUE DE LA PALETTE DES OUTILS DE L'URBANISME POUR MIEUX MAÎTRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	157
6.2. LA NÉCESSITÉ DE MIEUX ORGANISER LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DANS LE CADRE D'UNE STRATÉGIE GLOBALE	169
ILLUSTRATIONS COMPLÉMENTAIRES ET TABLEAUX DÉTAILLÉS	183
GLOSSAIRE	219

I. Le cadre d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

I - Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres. [...]

II. - Le programme local de l'habitat définit, pour une **durée de six ans**, les objectifs et les principes d'une politique visant à **répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune **une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des **besoins des habitants actuels et futurs**, de la **desserte en transports**, des **équipements publics**, de la **nécessité de lutter contre l'étalement urbain** et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'**article L. 441-1-1**.

III. - Le programme local de l'habitat comporte **un diagnostic** sur le **fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement**, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une **analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements**. Ce diagnostic inclut **un repérage des situations d'habitat indigne**, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des **copropriétés dégradées**.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un **dispositif d'observation** de l'habitat sur son territoire.

IV. - Le programme local de l'habitat indique **les moyens à mettre en œuvre** pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les **objectifs d'offre nouvelle** ;
- les **actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant**, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les **actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés** au sens de l'**article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009** de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les **actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain**, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la **typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible**. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'**article L. 321-8** ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites **gens du voyage** ;
- les **réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- les **réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants** ;
- les **réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap**, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

1.1. Le PLH, contenu et méthode

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L 302-1 CCH) établi pour une durée de 6 ans. Il est à la fois un outil d'analyse, d'observation, de programmation et de définition des politiques de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Les politiques de l'habitat déclinées à travers ce document s'intéressent à toutes les composantes de l'habitat qui s'adressent aux différentes catégories de populations :

- le logement public comme privé ;
- le logement en location comme en accession ;
- la construction neuve comme le traitement du parc existant ;
- le logement comme les différentes formes d'hébergement.

L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante.

- La réalisation d'un **diagnostic stratégique qui permet de partager les constats et enjeux en matière d'habitat**. Décliné dans le présent document de cadrage, il tient compte de l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et des rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les **scénarios quantitatifs** fondés sur des choix politiques.
- La préparation du passage à l'opérationnel à travers **un programme d'actions détaillé**, qui déclinera :
 - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération ;
 - les anticipations foncières nécessaires ;
 - le suivi-évaluation du PLH ;
 - les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire ;

- la définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat.

► **La procédure d'approbation définitive du PLH**, qui comprend plusieurs étapes.

- La Communauté d'Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux Communes et aux personnes morales associées.
- Les Communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, la Communauté d'Agglomération délibère à nouveau sur le projet, et le transmet au préfet. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Le préfet peut adresser à l'EPCI des demandes motivées de modifications dans le délai d'un mois.
- La Communauté d'Agglomération délibère une nouvelle fois et adopte le PLH qui est transmis au préfet. Il devient exécutoire si le préfet n'a pas demandé de modifications dans les deux mois ou si ces demandes de modifications ont bien été apportées.

Avis du CRHH sur le projet de PLH :

Présidé par le Préfet de Région, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement rassemble plusieurs membres répartis en 3 collèges (représentants des collectivités territoriales et leurs groupements ; professionnels du logement, de l'immobilier de la construction ; représentants de bailleurs privés, d'associations d'insertion, de partenaires sociaux, etc.).

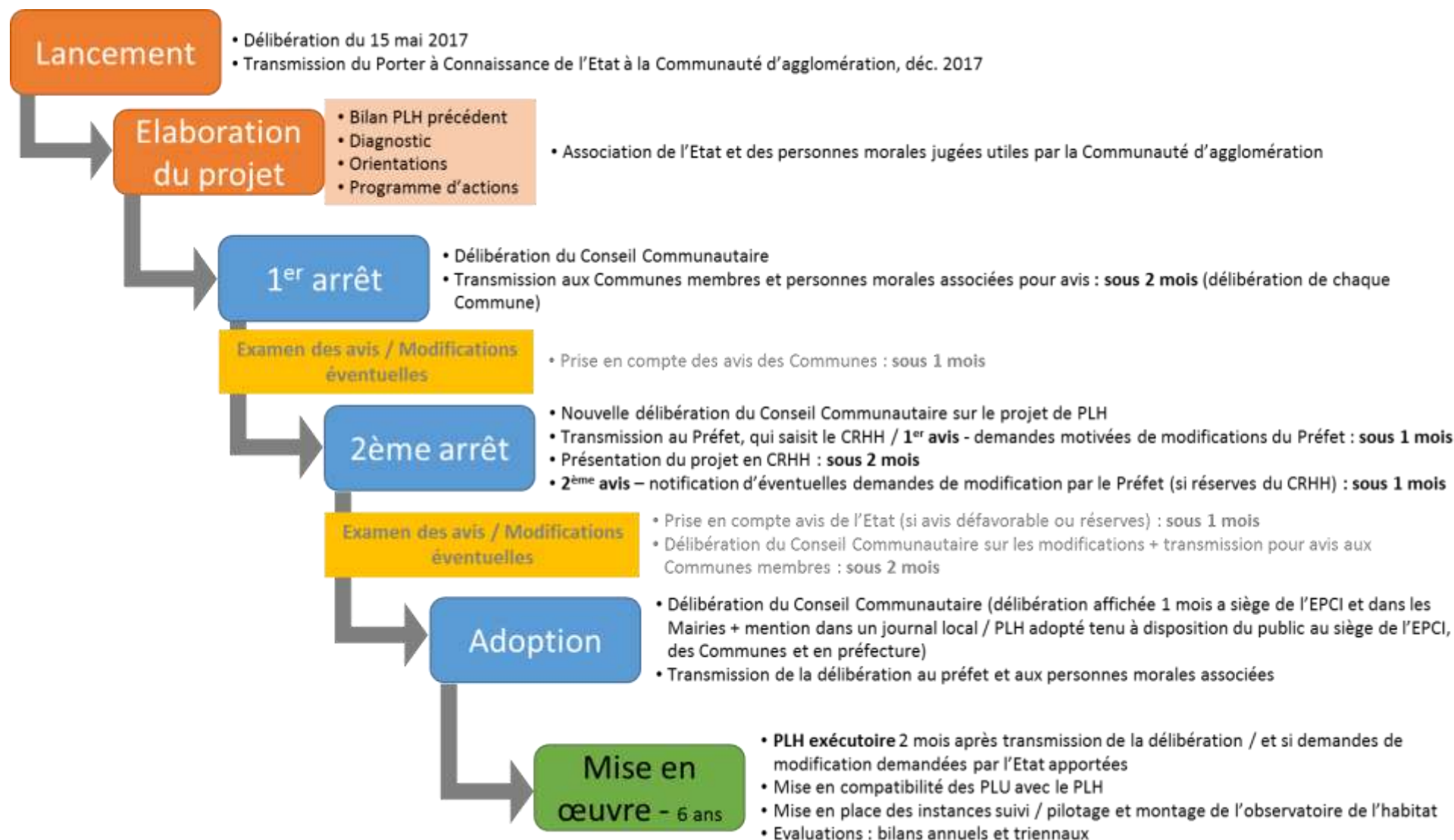
Le projet de PLH doit être soumis pour avis au CRHH avant son adoption par l'EPCI. Un avis est formulé par le CRH dans un délai réglementaire de 2 mois. Cet avis est transmis au préfet de département concerné qui prend un avis dans le mois suivant, pour transmission à l'EPCI.

Selon les dispositions de l'article L302-2 du CCH, l'EPCI doit obligatoirement tenir compte de l'avis du préfet et apporter les modifications nécessaires si l'avis contient des réserves.

L'EPCI vient présenter et défendre son projet de PLH en Bureau, selon le déroulé suivant :

- exposé synthétique de l'EPCI des enjeux principaux du territoire et des actions prioritaires ;
- débat avec les membres du CRHH ;
- délibération à huit-clos ;
- formulation de l'avis.

La procédure d'approbation du PLH : 6 mois à 1 an pour rendre le PLH exécutoire



1.2. Le positionnement d'un PLH par rapport aux autres documents qui traitent de l'habitat

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie des normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité.

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais s'inscrit dans un rapport de « compatibilité » avec les lois et les documents de planification. Il doit ainsi :

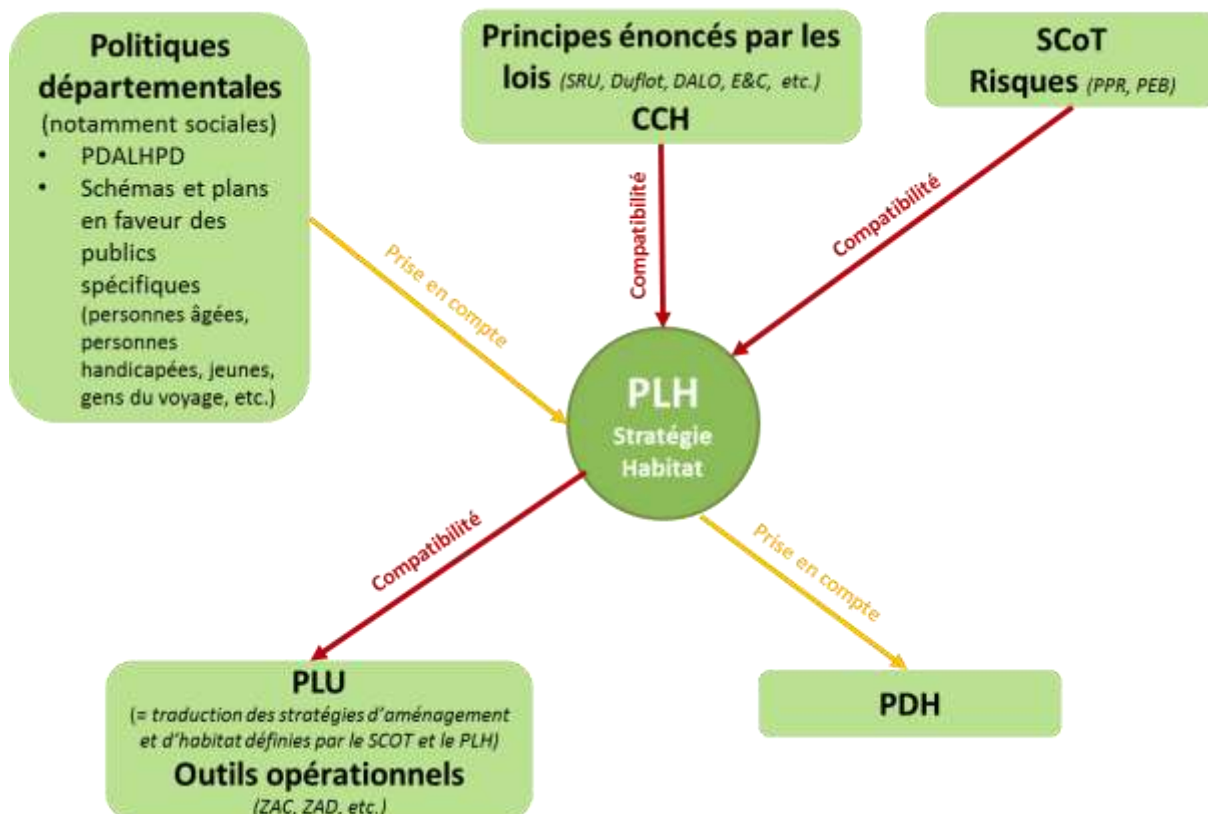
- **être compatible avec les différentes lois qui influent sur les politiques de l'habitat.** Celles-ci sont inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Le PLH est donc réglementé par le CCH ;
- **être compatible avec le SCoT** en vigueur (article L. 122-1 du Code de l'Urbanisme). Il doit tenir compte des orientations prises par le SCoT et proposer une traduction spatialisée et quantifiée des besoins estimés à l'échelle du territoire du SCoT ;
- **se décliner dans les PLU** (article L. 131-4 et L. 131-6 du Code de l'Urbanisme). La mise en œuvre des actions définies dans le PLH peut nécessiter une adaptation des documents d'urbanisme : enveloppes urbanisables, création de réserves foncières, de servitudes de mixité sociale, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, définition de règles de densité, etc. Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité **dans un délai de 3 ans - ou d'un an** si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du PLU. Les PLU peuvent autoriser la construction d'un nombre plus important de logements que les obligations minimales prévues par le PLH.

D'autre part, **le PLH s'inscrit dans un rapport de « prise en compte » avec les politiques départementales et le PDH :**

- Le PLH doit ainsi **intégrer les éléments de connaissance et les orientations, suivant leur état d'avancement, des différents documents de portée supra communautaire**, qui peuvent traiter des problématiques liées à l'habitat (PDALHPD¹, schémas départementaux, etc.) pour répondre aux besoins spécifiques locaux.
- **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** doit, quant à lui, prendre en compte le PLH.

¹ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le PLH, un outil normé



II. Vers le 3ème Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon

Créée en 2001², la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon compte 16 communes à compter du 1^{er} janvier 2017, et rassemble près de 192 600 habitants en 2015 (d'après l'INSEE) :

- 9 communes vauclusiennes ;
- 7 communes gardoises.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon est située entre le sud-ouest du Vaucluse et le sud-est du Gard, à la confluence du Rhône et de la Durance.

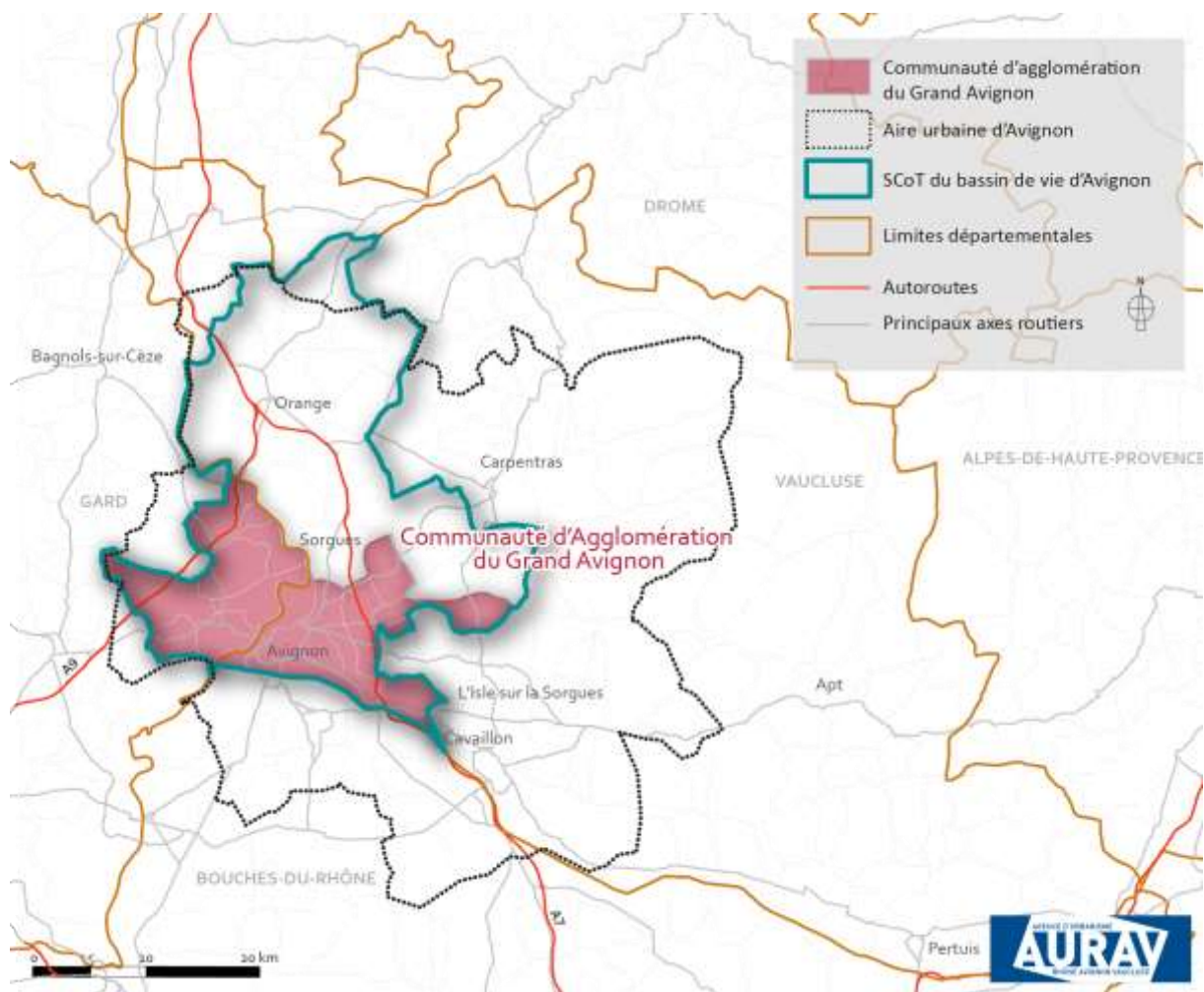
Sa localisation, à cheval sur deux départements et au Nord des Bouches-du-Rhône, et à la jonction des autoroutes A7 et A9 lui confère une position privilégiée.

Elle s'insère dans le contexte plus large : celui du SCoT du bassin de vie d'Avignon (4 EPCI et 34 communes, 305 000 habitants) et de l'aire urbaine d'Avignon (97 communes et plus de 518 000 habitants).

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon s'est engagée, depuis 12 ans, dans la conduite d'une politique de l'habitat, qui s'appuie notamment sur l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs.

- **Le 1^{er} PLH, couvrant la période 2005-2010**, était orienté vers la production neuve de logements locatifs sociaux pour répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, mais celle-ci est restée très concentrée sur Avignon et insuffisante sur les autres communes.
- **Le 2^{ème} PLH, adopté le 21 novembre 2011 et couvrant la période 2012-2017**, s'est orienté vers une meilleure répartition spatiale de l'offre locative sociale et sur le parc existant (amélioration, occupation). Ce PLH comptait initialement 13 communes pour près de 177 000 habitants. Il a été modifié en 2016 pour intégrer Pujaut et Sauveterre (dans le Grand Avignon depuis 2014), et prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires intervenues depuis son adoption, notamment pour adapter l'objectif SRU porté à 25%. Ce 2^{ème} PLH arrive à son terme fin 2017.
- **Le lancement de la procédure d'élaboration du 3^{ème} PLH, par délibération du 15 mai 2017**, a permis d'établir une demande de prorogation du PLH en cours pour une durée de 12 mois renouvelable une fois, soit **jusqu'au 20 novembre 2019**.

² Une Communauté de Communes avait été créée en 1995.



2.1. Un troisième PLH qui vise à répondre à des grands enjeux en matière d'habitat

« Véritable cadre de référence de la politique locale de l'habitat, (...) **le PLH de la principale agglomération du Vaucluse se doit de faire preuve d'exemplarité et donc d'ambition. Il ne saurait le faire dans un minimum de réalisme** quant aux capacités techniques et financières de l'EPCI ; cette exigence de réalisme se veut aussi un gage de sérieux et de maturité de ce troisième PLH » (délibération du 15 mai 2017).

Le PLH du Grand Avignon vise à définir un programme opérationnel, qui répond en particulier aux **enjeux** suivants, identifiés dans la délibération de lancement du programme :

- **la cohérence des objectifs de production de logements**, en regard des perspectives de croissance démographique inscrites dans le SCoT, et de rattrapage en matière de production de logement social ;
- **l'appui à la production de logements sociaux et la mise en place d'une politique foncière**, pour mieux maîtriser les prix du foncier et de l'immobilier ;
- **une attention soutenue portée sur le parc existant de logements et ses occupants**, pour poursuivre les réflexions engagées en matière d'équilibre de peuplement du parc social dans

le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, mais aussi s'interroger plus globalement sur les phénomènes de vacance, de précarité et d'occupation des copropriétés.

- **l'articulation de la programmation prévue par le PLH** (sur 6 ans) avec celle du NPNRU (prévue sur 10 ans), la prise en compte des autres politiques publiques de déplacements, d'urbanisme, et de développement durable, et la coordination des actions aux dispositifs départementaux existantes tels que les PDALHPD et PDH.

L'objectif de ce PLH est donc d'identifier les **actions à prolonger** (en mettant en avant le bilan des précédents PLH et les actions en cours qui fonctionnent), et celles qui méritent une réorientation au regard de nouvelles tendances potentielles et des évolutions réglementaires, en proposant de **nouvelles actions** lorsque cela s'avère nécessaire (par exemple, l'articulation avec le NPNRU).

2.2. Un PLH qui s'inscrit et s'appuie sur des documents cadres existants

✓ *Le SCoT du bassin de vie d'Avignon*

Contexte et objectifs de la révision du SCoT (Cf. délibération du 1^{er} juillet 2013 du SMBVA)

Un premier SCoT a été approuvé le 16 décembre 2011 et concernait 26 communes.

Suite à deux évolutions, en 2014 (extension à Orange, Pujaut et Sauveterre) et en 2017 (intégration de la CCAOP), le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon (BVA) compte désormais 34 communes, 4 intercommunalités et 304 224 habitants.

Principaux points d'articulation entre les orientations du SCoT BVA et le PLH du Grand Avignon

Selon le Code de l'urbanisme, le PLH doit être « compatible » avec les orientations et objectifs fixés dans le cadre du SCoT.

Le SCoT n'a pas vocation à traiter de l'intégralité des problématiques Habitat qui incombent au PLH. Son rôle consiste plutôt à définir, à horizon 2030, une stratégie d'aménagement globale permettant, entre autres, de structurer les grands équilibres territoriaux, notamment en termes de développement urbain et d'habitat. Il doit également faciliter la coordination et la cohérence des différentes politiques Habitat menées sur le bassin de vie.

Dans ce cadre, les principaux points d'articulation entre le SCoT du bassin de vie d'Avignon et le PLH du Grand Avignon concernent principalement les sujets suivants :

- les hypothèses de croissance démographique à horizon 2030 ;
- l'armature urbaine, qui définit le rôle et l'identité de chaque commune ;
- l'estimation des besoins en logements et la répartition géographique de la production par EPCI ;
- la définition d'objectifs chiffrés de limitation de consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- l'identification des sites stratégiques d'implantation de l'habitat, en renouvellement ou en extension.

Le SCoT poursuit en particulier les objectifs suivants : le recentrage du développement vers les polarités principales pour freiner la périurbanisation connue ces dernières décennies, le renouvellement de l'existant, la limitation de la consommation de l'espace et une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements.



Périmètre du SCOT en cours de révision, septembre 2018

✓ Le Plan de Déplacement Urbain du Grand Avignon

Rendu obligatoire par la loi LAURE (1996) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) est un document de planification sur 10 ans, qui organise la mobilité sur le territoire, pour une agglomération plus durable, plus accessible et plus agréable à vivre au quotidien.

Le PDU du Grand Avignon a été approuvé en séance du conseil communautaire du 12 décembre 2016. Celui-ci s'articule autour de **3 axes** : le développement d'une offre alternative à la voiture, la maîtrise des flux, l'accompagnement du changement dans la durée.

Les réflexions en matière d'habitat doivent s'articuler avec celles relatives à la desserte et aux déplacements, et notamment la réalisation du tramway et des futures lignes de bus à haute fréquence.

✓ Deux documents de cadrage départemental

Les départements de Vaucluse et du Gard sont couverts par deux documents structurants en matière d'habitat : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Ces deux documents livrent des informations sur les situations vauclusiennes et gardoises en matière d'habitat, de logement et d'hébergement et fixent un cadre d'action qui doit être « pris en compte » dans le cadre de l'élaboration du PLH.

Définition : PDH et PDALHPD

- Institué par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le **Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** est un dispositif de planification de l'habitat qui porte sur **le développement d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée pour répondre aux besoins** de tous les profils de ménages, sur l'ensemble du territoire départemental. Elaboré conjointement par le Conseil Départemental et l'Etat, et en partenariat avec les EPCI dotés d'un PLH, ce document vise à assurer la **cohérence entre les politiques publiques de l'habitat** (et au premier chef celles définies dans les PLH et les PDALHPD), **et celles menées dans le reste du département**.
- Depuis la loi Besson du 31 mai 1990, le Préfet et le Président du Conseil Départemental ont l'obligation d'élaborer un **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**. Co-signé par le Préfet du département et par le Président du Conseil Départemental, ce Plan définit **pour 5 ans** les objectifs et les moyens devant **permettre aux personnes en difficulté d'être mises à l'abri et d'accéder à un logement décent et indépendant et/ou de s'y maintenir**. Les actions visent en particulier à développer l'offre de logement et d'hébergement, améliorer les conditions de logement et d'hébergement, prévenir les expulsions domiciliaires, et proposer de l'accueil d'urgence et de l'hébergement temporaire.
Le pilotage du Plan est assuré par un comité qui rassemble les acteurs impliqués dans le logement et l'hébergement. Une partie de ces acteurs constitue l'équipe technique, chargée de préconiser et de mettre en œuvre des actions.
La loi ENL a renforcé les objectifs des PDALHPD et notamment **l'articulation avec les PLH**. L'objectif recherché est de développer la connaissance et l'analyse des besoins des personnes défavorisées pour d'une part, alimenter les PLH et les conventions de délégation des aides à la pierre, et d'autre part, négocier des accords collectifs avec les bailleurs là où les enjeux sont importants.

Les orientations du PDH sont complémentaires à celles du PDALHPD. En effet, les orientations du PDH portent sur l'offre globale de l'habitat, à la fois publique et privée, en locatif ou en accession. Les orientations du PDALHPD sont axées sur le logement et l'hébergement d'un segment d'offre spécifique lié aux besoins en logements des publics en difficulté.

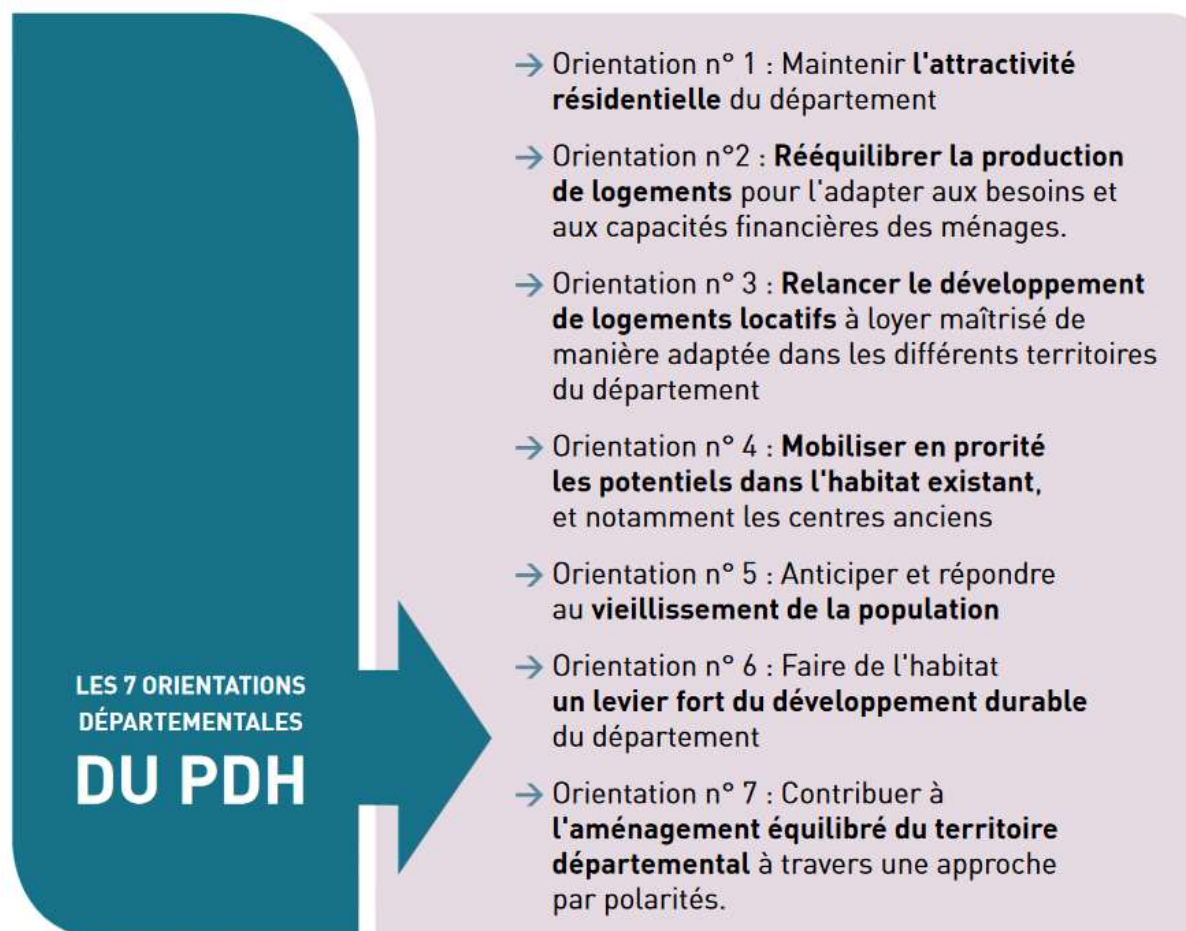
Le Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse

Le Premier Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse, qui porte sur la période 2016-2022, a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du président du Conseil départemental de Vaucluse, le 30 août 2016.

La démarche d'élaboration du PDH a abouti à la définition de **5 bassins d'habitat** qui regroupent entièrement les EPCI de Vaucluse. Ces bassins ont été définis en tenant compte notamment des polarités principales et secondaires pour créer des territoires d'analyse pertinents par rapport au fonctionnement en termes de bassin de vie.

Le territoire du Grand Avignon est inclus dans le bassin d'habitat d'Avignon.

Sept grandes orientations départementales ont été définies, précisées ci-après :



Source : Services de l'Etat en Vaucluse, Conseil départemental de Vaucluse, Synthèse du PDH de Vaucluse 2016-2022

A l'échelle du département, le PDH affirme par ailleurs plusieurs objectifs quantitatifs, notamment :

- la production de **4 000 logements supplémentaires par an** ...,
- ... dont au moins **50% à prix maîtrisés** : 30% en locatif (soit 1 200 logements par an) et 20% en accession ;
- ... **et intégrant la remise sur le marché de 2% en moyenne par an** du stock de logement initialement vacant, soit environ 500 logements par an (soit plus de 10% de l'objectif global de production).

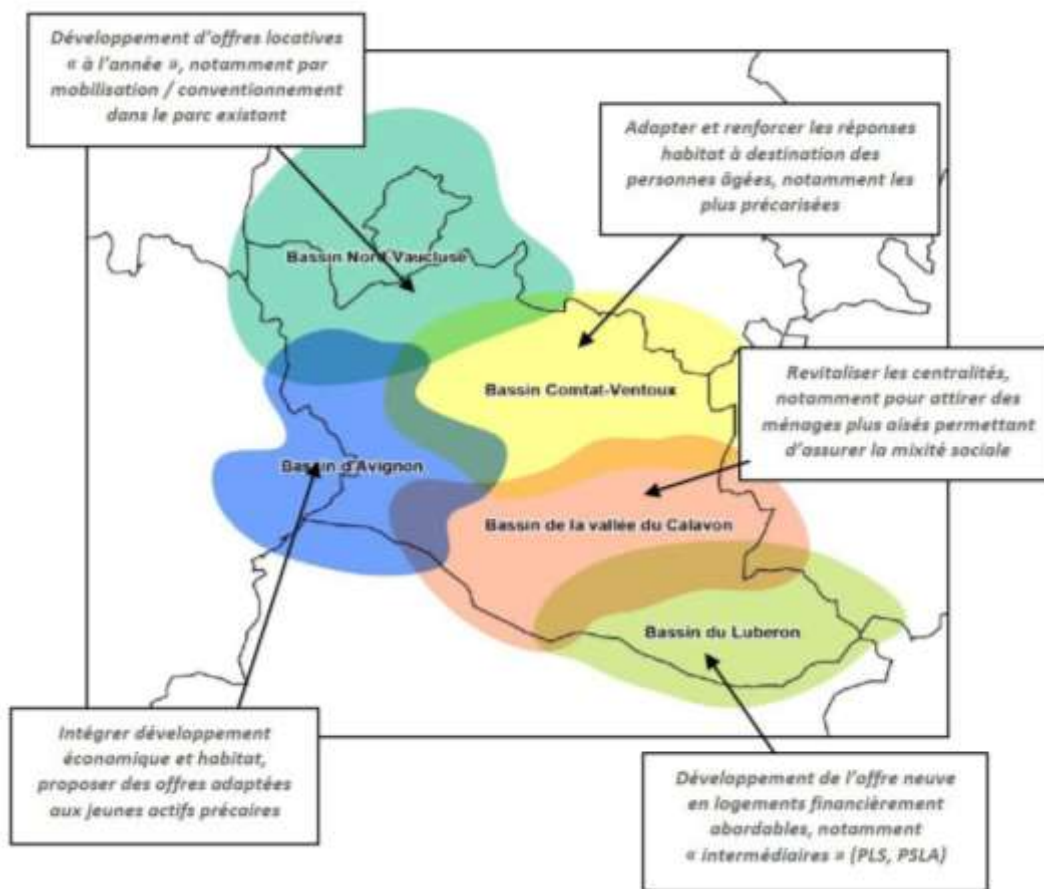
Sur le bassin d'Avignon, le diagnostic du PDH fait état d'une :

- croissance démographique faible au regard de l'évolution de l'emploi, et donc d'une difficulté à attirer et conserver les actifs ;
- population particulièrement précaire et jeune ;
- offre d'habitat majoritairement en locatif et en collectif, une présence forte du locatif social, et une fonction d'accueil des ménages modestes ;
- forte concentration de l'offre et de la demande locative sociale, et un décalage entre les produits développés et les besoins des ménages (PLS, investissements locatifs notamment).

Au regard des enjeux, les orientations déclinées à l'échelle du bassin d'Avignon sont précisées.

- Articuler étroitement développement économique et habitat, en veillant à proposer des offres adaptées aux profils des actifs, notamment des jeunes actifs précaires, tout en anticipant l'évolution de leurs conditions de vie.
- Développer un parc de logements et des projets urbains de qualité, vecteur d'un cadre de vie agréable et attractif pour des ménages avec des revenus plus élevés, dont une partie va actuellement s'installer au-delà des limites du bassin.
- Renouveler les principales centralités (lutte contre la vacance, l'habitat indigne, etc.).
- Renforcer les réflexions collectives sur le positionnement des nouveaux programmes locatifs sociaux (choix de programmation, stratégies d'attributions, etc.).

L'orientation principale de chacun des 5 bassins d'habitat du PDH de Vaucluse



Afin de répondre aux orientations et objectifs visés, le PDH prévoit d'engager des « **chantiers** », tels que le soutien aux collectivités pour mobiliser les opérateurs du foncier et de l'habitat, la déclinaison des orientations du PDH dans les documents de planification, l'acceptabilité du logement locatif aidé (choix d'appellation, charte de qualité, valorisation d'opérations réussies, etc.).

Le Plan Départemental de l'Habitat du Gard

Le PDH du Gard, qui couvre la période 2013-2018, identifie 7 orientations, déclinées en 11 fiches-actions, résumées dans le tableau ci-après.

Fiches-actions	Orientations						
	1 – Répondre aux besoins en logements	2 – Développer et améliorer l'offre locative sociale publique	3 – Anticiper la réponse liée à la dépendance et au handicap	4 – Favoriser le développement de la maîtrise foncière	5 – Améliorer le parc privé	6 – Prendre en compte le développement durable et la prévention des risques	7 – S'assurer d'une bonne gouvernance sur le département
Action 1 : Développer l'offre en logement locatifs sociaux							
Action 2 : Rénover le parc social le plus ancien							
Action 3 : Soutenir les projets de renouvellement urbain							
Action 4 : Mettre en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat							
Action 5 : Développer une politique d'acquisition foncière							
Action 6 : Utiliser les outils de l'urbanisme							
Action 7 : Développer des formes alternatives d'habitat							
Action 8 : Favoriser l'adaptation de l'habitat au risque inondation							
Action 9 : Inciter à l'élaboration de PLH							
Action 10 : Se doter de moyens en ingénierie en matière d'habitat							
Action 11 : Suivre la politique de l'habitat dans le Gard							

Source : Services de l'Etat du Gard, Conseil départemental du Gard, PDH 2013-2018

Le PDH identifie, **sur la partie gardoise du Grand Avignon**, les caractéristiques suivantes :

- un profil socio-économique plus favorable que sur le reste du département (Cf. revenus et part des foyers fiscaux imposés) ;
- une forte tension du secteur locatif social, accentuée par la faiblesse du parc³.

Sur le Grand Avignon, et en lien avec le PLH, le PDH établit les préconisations suivantes.

- Accroître et rééquilibrer l'offre en logements sociaux.
- Optimiser le système d'aide au logement social du Grand Avignon.
- Relancer une action sur l'accession à prix modéré.
- Renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme en mobilisant le savoir-faire de l'EPF Occitanie (identification de sites stratégiques, localisation des parcelles, etc.).

³ Avec un taux d'équipement en logement locatif social de 5% en décembre 2010, contre 13% dans le Gard (d'après le PDH du Gard).

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Vaucluse

Le 3^{ème} PDALHPD de Vaucluse, qui couvre la période 2017-2023, a été adopté le 3 juillet 2017 par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du Président du Conseil Départemental de Vaucluse.

Le nouveau plan permet d'intégrer les nouvelles évolutions législatives, et notamment la question de l'hébergement auparavant traitée dans le PDAHI (Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion). Les questions d'hébergement et de logement des publics spécifiques sont ainsi traitées dans le même dispositif.

Le plan d'actions du PDALHPD s'articule autour des **axes d'intervention** suivants, et se décline en 11 actions.

Axe d'intervention n°1 - Accéder à un logement	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer la mise en relation entre l'offre et les besoins du public prioritaire du Plan (action 3) • Favoriser une offre disponible et financièrement très abordable et adaptée aux capacités financières des ménages du Plan : développer l'offre adaptée et financièrement très abordable dans le parc locatif public (action n°4), et dans le parc locatif privé conventionné (action n°5) • Développer l'offre adaptée en hébergement et en logement temporaire (action n°6) • Mobiliser de manière efficiente l'ensemble des dispositifs d'accompagnement pour l'accès au logement pour les ménages fragiles (action n°7)
Axe d'intervention n°2 - Se maintenir dans un logement	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les actions favorisant la prévention des expulsions locatives et le maintien dans le logement (action n°8)
Axe d'intervention n°3 - Disposer d'un logement décent	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des moyens pour lutter contre la précarité énergétique affectant les publics du Pan (action n°9) • Prendre en compte les publics du Plan dans la lutte contre l'habitat indigne et non décent (action n°10)
Axe d'intervention n°4 - Disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, et bénéficier d'un accompagnement adapté	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) en tant qu'outils du PDALHPD, visant à la mise en oeuvre du droit au logement pour : <ul style="list-style-type: none"> • assurer l'accès aux droits fondamentaux liés au logement que sont l'énergie, l'eau et la communication ; • mettre à disposition des ménages un accompagnement adapté aux besoins.
Axe d'intervention n°5 transversal	<ul style="list-style-type: none"> • Informer et communiquer sur la situation de précarité des ménages, les besoins et l'offre de logements, d'hébergement et de logement adapté, à travers la consolidation de l'Observatoire de l'habitat SOPHA (action n°2) • Prendre en compte les publics prioritaires du Plan • Coordonner et suivre - animer le Plan d'actions : adapter et consolider la gouvernance du PDALHPD (action n°1) et poursuivre la communication sur les actions du plan (action n°11)

Source : d'après Conseil Départemental 84, <http://www.vaucluse.fr/cadre-de-vie/habitat-en-vaucluse/pdalhpd-2017-2023/>

Les deux principes qui caractérisent le 3^{ème} PDALHPD sont :

- la logique de développement local, qui vise à s'appuyer à la fois sur les ressources existantes et les acteurs en présence ;
- la dynamique et l'ingénierie de projets, à travers des groupes d'acteurs constitués autour d'un pilote « chef de projet ».

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Gard

Le 7^{ème} PDALHPD du Gard, qui couvre la période 2019-2023, a été adopté le 5 décembre 2018, par arrêté conjoint du Préfet du Gard et du Président du Conseil Départemental.

Ce Plan se décline en **5 grands objectifs** comprenant 15 fiches-actions.

OBJECTIF 1	OBJECTIF 4
<p>L'objectif 1 « Développer l'offre de logements et d'hébergement pour le public du Plan » est consacré à la production de logements sociaux dans le parc public et privé, adaptés aux caractéristiques du public concerné.</p> <p>Les principaux acteurs en sont l'État, les collectivités locales et les bailleurs sociaux publics et privés.</p>	<p>L'objectif 4 « Accompagner les ménages et contribuer à leur solvabilité » comprend l'accompagnement individuel et collectif des ménages, ainsi que les aides financières, facilitant la recherche de logement, le savoir-habiter, et le maintien dans le logement des personnes fragilisées.</p> <p>Le Fonds de solidarité logement du Département en est l'outil principal.</p>
OBJECTIF 2	OBJECTIF 5
<p>L'objectif 2 « Améliorer les conditions de logement et d'hébergement » vise à identifier les logements insalubres, non décents et/ou énergivores et les actions permettant d'y remédier. L'implication forte de la Caf du Gard et de l'État associant les acteurs concernés permet d'apporter une réponse concrète aux situations signalées.</p>	<p>L'objectif 5 « Prévenir les expulsions domiciliaires » mobilise des solutions de remboursement de la dette locative ou le relogement des ménages.</p> <p>Animée par l'État et le Conseil départemental, la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), réunissant les bailleurs, les services sociaux du Département et des communes, les organismes payeurs des aides au logement, œuvre en ce sens.</p>
OBJECTIF 3	
<p>L'objectif 3 « Rapprocher l'offre et la demande en logement et en hébergement » vise à reloger les ménages prioritaires, par la mobilisation des dispositifs de médiation entre les locataires et les propriétaires du parc public et privé.</p> <p>Les associations en sont la cheville ouvrière. La mise en œuvre du Droit au Logement Opposable en constitue également un axe principal.</p>	

Source : CD30 et services de l'Etat dans le Gard, extrait Synthèse du PDALHPPD 2019-2023

Ce 7^e Plan s'attache plus particulièrement à :

- **soutenir, en lien avec les collectivités locales**, la production de logements dans le parc social en veillant à ce que ces logements restent financièrement accessibles aux personnes bénéficiant des minima sociaux, à celles qui connaissent des situations difficiles de logement (*handicap, vieillissement, grandes familles...*).
- **Développer la démarche du « Logement d'abord » pour faciliter l'accès direct des personnes sans domicile stable à un logement accompagné.** La communauté d'agglomération Nîmes-Métropole porte un dispositif pilote sur cet enjeu.
- **Accentuer la lutte contre l'habitat indigne**, contre la non-décence des logements et contre la précarité énergétique.
- **Consolider les dispositifs de relogement prioritaire** (*Droit au logement opposable, Commission unique de relogement des publics prioritaires*) en coordination et synergie avec la mise en place des nouvelles Conférences intercommunales du logement telles que définies par la loi (*ALUR et Egalité et Citoyenneté*).
- **Continuer à soutenir les ménages pour accéder au logement et/ou s'y maintenir**, par la mobilisation du Fonds de Solidarité Logement.
- **Prévenir les expulsions locatives** le plus en amont possible des procédures contentieuses.

Source : CD30 et services de l'Etat dans le Gard, extrait Synthèse du PDALHPPD 2019-2023

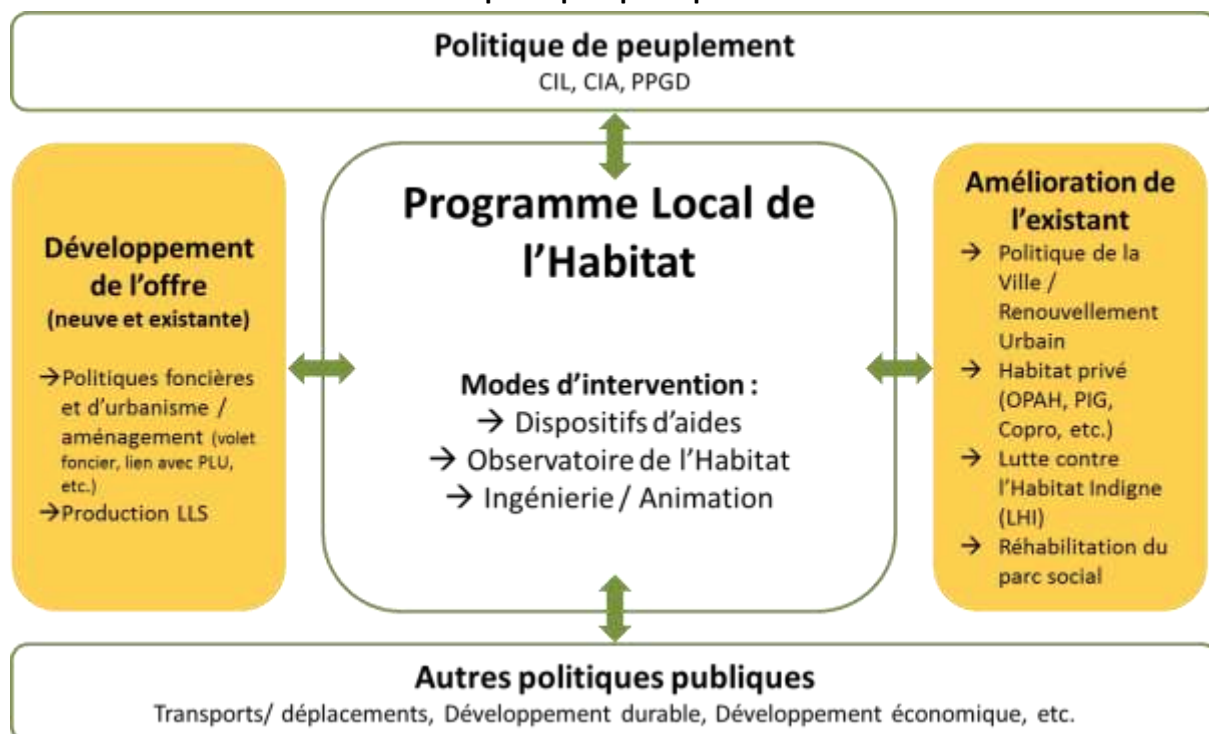
2.3. Une politique habitat articulée avec les autres politiques sectorielles du Grand Avignon

L'« équilibre social de l'habitat » sur le territoire communautaire fait partie des compétences obligatoires de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon. Cette compétence relève de l'élaboration du PLH, de la mise en œuvre de la politique du logement communautaire, et notamment, en faveur du logement social, du logement des personnes défavorisées, ou encore de l'amélioration du parc immobilier bâti.

La politique habitat du Grand Avignon s'articule avec les autres politiques publiques. Elle comporte des champs d'action communs avec les domaines de l'Urbanisme et de l'Aménagement (notamment sur le volet foncier), la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain (notamment sur les enjeux de reconstitution de l'offre de logements sociaux), des transports, du développement durable ou du développement économique. Avec la montée en puissance des réflexions sur le peuplement, le PLH investit par ailleurs plus fortement le volet social des politiques de l'habitat. La coordination entre les actions du PLH et les politiques/dispositifs connexes déjà existants devra ainsi être renforcée.

A noter qu'un atelier a eu lieu en octobre 2018, dans le cadre de l'élaboration du PLH, réunissant différents services du Grand Avignon, avec pour objectif principal de lister les sujets croisés.

Les champs d'intervention de la politique de l'habitat et son articulation avec les autres politiques publiques



© AURAV

2.4. Les enjeux relatifs à l'habitat dans le Grand Avignon affichés dans le Porter à Connaissance de l'Etat

Le PAC date de décembre 2017. Il rappelle que le PLH s'achève initialement fin 2017.

Il vise trois objectifs :

- rappeler le cadre juridique et réglementaire à appliquer ;
- apporter des informations à l'EPCI : analyse territorialisée, statistiques, etc. ;
- exprimer les attentes de l'Etat et souligner les enjeux prioritaires sur le territoire.

✓ **Eléments de cadrage et enjeux généraux**

Le PAC insiste, p.18, sur le **dispositif d'observation de l'habitat et du foncier**.

« Dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH, ce dispositif d'observation doit permettre d'évaluer les résultats en matière de politique de l'habitat du territoire et préciser les besoins d'évolution tant sur le plan des phénomènes observés que des moyens de fonctionnement et conditions d'utilisation ».

p.18, la disposition suivante, qui permet de répartir les objectifs de production de LLS et d'étaler l'échéancier triennal dans le cadre du PLH, est rappelée :

« Il (le PLH) précise, par période triennale, l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux, soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants.

Les obligations triennales des communes soumises à la loi peuvent être réparties dans le cadre du PLH ; cette disposition permet de définir des objectifs moindres pour ces communes à la condition que les obligations restantes soient réparties sur d'autres communes de l'EPCI. Il est ainsi possible d'étaler dans le temps la réalisation des obligations des communes déficitaires. Ces communes ne sont pas exonérées du prélèvement prévu à l'article L 302-7 du Code de la construction et de l'habitation ».

Le PLH permet de conclure un accord collectif intercommunal en matière d'attribution des logements locatifs sociaux. Il permet également, à l'EPCI, d'obtenir s'il le souhaite la délégation de la gestion des aides à la pierre.

p.24 : **le bilan à mi-parcours du PLH2**, approuvé par le CRHH le 31 mars 2016, « a reçu un avis très réservé de l'Etat », en raison du nombre important d'actions peu investies ou n'ayant pas avancé, et ce, malgré des efforts engagés.

Le bilan final « qui intervient après l'achèvement du PLH, soit à l'issue des 6 ans, doit permettre à l'ensemble des partenaires d'apprécier l'efficacité des mesures mises en place et le degré d'avancement des actions. Il convient également de s'appuyer sur les résultats quantitatifs et qualitatifs de ce bilan exhaustif et détaillé des actions mises en œuvre au cours du PLH afin d'ajuster le nouveau programme d'actions en conséquence. Il s'agira également de veiller à **se doter d'outils dans les PLU afin de rendre opérationnels les objectifs fixés.** »

✓ **Les 7 enjeux du PAC**

Le PAC propose 7 enjeux territorialisés pour le PLH :

1. corrélérer l'offre en logement à l'ambition démographique ;
2. coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste ;

3. accentuer et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux ;
4. favoriser la mixité sociale ;
5. lutter contre l'habitat indigne et amplifier la requalification du parc privé ancien ;
6. garantir une diversification des fonctions et des populations dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
7. améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement.

Corréler l'offre en logement à l'ambition démographique

Le PLH devra être compatible avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon en cours d'élaboration et ses orientations à venir, qu'il devra décliner aux échelles intercommunale et communale, notamment en matière d'habitat et de politique foncière.

Il importe également de cibler le besoin quantitatif et qualitatif en relation avec les moyens financiers des ménages.

Les logements seront répartis en fonction des capacités d'accueil en matière d'équipements, d'assainissement, de proximité aux transports, etc. Les objectifs de production seront ainsi déclinés par secteur et par commune.

Le PLH précisera la typologie et le mode de financement des logements à réaliser et à mobiliser dans le parc existant.

Zoom sur les stations d'épuration

- Une capacité résiduelle faible pour Caumont-sur-Durance.
- Des travaux de réduction des eaux claires s'imposent pour Jonquerettes.
- Les stations de Pujaut, Saze, Rochefort du Gard, Roquemaure et Sauveterre sont en surcharge hydraulique.

« L'état des stations d'épuration des eaux usées sur le territoire devra faire l'objet d'une étude particulière afin que le PLH puisse être mis en œuvre. Lorsque des **dysfonctionnements** sur une station d'épuration apparaissent (comme un mauvais fonctionnement ou des capacités résiduelles faibles/ nulles), cela limite les potentialités de développement de nouveaux logements sur le territoire et doit faire l'objet de **mesures particulières avant toute extension envisageable** ». L'état du réseau d'assainissement doit donc être pris en compte pour interroger les ambitions démographiques des communes.

Coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste

Le PLH devra comporter un volet foncier « robuste », en lien avec la territorialisation des besoins en logements.

Il est recommandé :

- d'accompagner les objectifs d'une localisation des quartiers ou lieux de développement préférentiel de l'habitat (proximité des transports et services par ex.) ;
- de mettre en place une politique d'acquisition ;
- d'établir un phasage de réalisation des projets ;
- de retranscrire la stratégie dans les documents d'urbanisme.

La traduction des besoins en logements en besoins fonciers amène à une dimension qualitative de la programmation, via notamment la notion de densité moyenne et de localisation.

Le PLH doit être un « point d'orgue » sur la connaissance et l'estimation du foncier mobilisable, repéré en particulier dans les documents d'urbanisme.

Un dispositif d'observation du foncier doit être mis en place.

Le PLH doit, par ailleurs, décliner les enjeux de renouvellement urbain, de mobilisation des logements vacants, d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et d'intensification des quartiers bien desservis par les transports en commun.

Zoom sur les documents d'urbanisme

Depuis le 27 mars 2017 (caducité des POS), le Grand Avignon compte 4 PLU Grenelle, 7 PLU SRU et 5 communes en RNU.

Zoom sur le programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement

Cette initiative a permis d'identifier 2 sites publics à valoriser : le site de l'ancien tri postal à Avignon et les sites « gare SNCF » et « Tour Blanche-Gendarmerie » au Pontet.

Ce dispositif doit être intégré à la stratégie foncière développée dans le PLH du Grand Avignon, notamment en lien avec les terrains communaux ou de l'EPCI.

Accentuer et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux

Il s'agit de répondre aux besoins ainsi qu'aux objectifs portés par la loi.

Le type de logements produits devra permettre de reloger les publics prioritaires et répondre aux besoins spécifiques.

La répartition des types de financements (PLUS, PLAI, PLS) devra répondre aux obligations SRU.

Un rééquilibrage de l'offre, concentrée sur Avignon, vers les autres communes, apparaît indispensable.

L'objectif de rattrapage ne peut être inférieur aux taux fixés par la loi par période triennale.

La prise en compte de la reconstitution de l'offre (logements démolis dans le cadre du NPNRU) est nécessaire. Elle viendra en complément des logements à créer au regard du besoin non satisfait identifié.

La mobilisation du parc privé constitue une piste de production de logements locatifs sociaux importante. La production de logements sociaux peut aussi être envisagée par le traitement des logements vacants et leur remise sur le marché, ainsi que par le dispositif de conventionnement ANAH avec ou sans travaux.

Zoom sur les logements sociaux et les obligations SRU

La majorité des communes du Grand Avignon est concernée par le dispositif d'application de la l'article 55 de la loi SRU modifié (art. L. 302-5 du CCH). Ces communes doivent détenir 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales d'ici 2025.

Avignon est la seule commune qui dispose d'un taux de logements sociaux conforme à la loi avec un taux de 32,1% de LLS en 2016. L'offre de logements sociaux sur le Grand Avignon est ainsi largement déficitaire pour répondre aux exigences fixées par la loi, avec **plus de 5 700 LLS manquant au 1^{er} janvier 2016**.

Les objectifs de production triennaux et la carence

Les communes déficitaires sont soumises à une **obligation de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale**. L'objectif de réalisation est de 33% minimum du nombre de logements manquants pour la sixième période triennale (2017-2019), de 50% pour la septième période (2020-2022), et à 100% pour la huitième période (2023-2025).

Seules les communes de Morières-Lès-Avignon, Saint-Saturnin-lès-Avignon et Vedène ont rempli leurs objectifs au titre du bilan triennal 2014-2016. Ces communes, carencées au titre de la période triennale 2011-2013, ont vu leur carence levée par arrêté préfectoral du 19 juin 2017.

Les arrêtés préfectoraux constatant la carence au titre du bilan SRU 2014-2016 ont été pris pour : Les Angles, Caumont-sur-Durance, Pujaut, Rochefort-du-Gard, Villeneuve-lès-Avignon.

Sur le territoire du Grand Avignon, aucune commune n'a bénéficié d'une exemption du dispositif SRU.

La production envisagée devra permettre un rééquilibrage de la structure du parc LLS, par **des typologies en adéquation avec les besoins exprimés** (déséquilibre au niveau des petites typologies T1/T2). La production devra être **majoritairement financée en PLUS et PLAI**. Le PLS doit être utilisé pour le financement de structures spécifiques principalement.

Le PAC rappelle que dans les communes SRU, la part de logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire ; ou 20 % maximum si le taux d'équipement est inférieur à 10%. La part des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% des logements locatifs sociaux à produire.

Dans les communes en carence, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors PLS), dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, en application de l'art. L302-9-1-2 du CCH.

Les Contrats de mixité sociale et la répartition spatiale de la production

Les 7 communes de Caumont-sur-Durance, Morières-Lès-Avignon, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Vedène, Les Angles, Rochefort du Gard et Villeneuve-lès-Avignon, se sont engagées dans un Contrat de Mixité Sociale (CMS) signé avec l'État en 2016. Les CMS définissent une programmation d'opérations de LLS ambitieuse en vue d'un effort de rattrapage du taux de LLS parmi les résidences principales et la mise en place des outils et moyens pour se faire.

Les communes de Caumont-sur-Durance, Morières-Lès-Avignon et Vedène se sont engagées à réaliser au moins 50% de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements programmés sur la période 2014-2019.

La commune de Saint-Saturnin-lès-Avignon a pris l'engagement de produire 67% de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements programmés.

L'EPCI devra tenir compte des engagements pris par ces communes.

Il ne faut pas oublier le développement de logements sociaux sur les communes non concernées par le dispositif SRU (Jonquerettes, Velleron, Saze) pour répondre à leurs besoins propres.

Une attention particulière devra être portée à la commune d'Avignon, qui concentre 77% des logements sociaux du Grand Avignon

Favoriser la mixité sociale

Le PLH devra décliner l'ensemble des objectifs figurant dans le contrat de ville sur le champ du peuplement au niveau communautaire. Cette déclinaison devra se faire à l'échelle intercommunale et à l'échelle des quartiers. Cet enjeu fait référence à la CIL, la CIA et au PPGD.

Il fait aussi mention de la reconstitution de l'offre, comme dans l'enjeu n°3.

Lutter contre l'habitat indigne et amplifier la requalification du parc privé ancien

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le PLH est l'occasion de réfléchir à une autorité compétente unique en matière de police spéciale de l'habitat. Il conviendra de définir un volet d'actions contre les désordres liés à l'habitat indigne dans le PLH.

En matière de requalification du parc privé ancien, il conviendra de poursuivre les programmes en cours (POPAC et VOC).

Le PLH doit accentuer la mobilisation des dispositifs nationaux et développer les leviers d'actions pour corriger les dysfonctionnements du marché : parc vétuste, dégradation des copropriétés, etc.

Éléments de diagnostic sur la réhabilitation/rénovation du parc existant

Attention particulière à porter sur la commune du Pontet (nombreuses copropriétés dégradées, non éligibles au PIG), ainsi qu'à la commune de Roquemaure, qui présente un taux de PPPI élevé. La problématique du plomb est à prendre en compte, particulièrement pour Roquemaure et Villeneuve-lès-Avignon.

La Commune de Roquemaure a fait réaliser, en 2017, une étude du bâti dans le centre ancien.

Fort enjeu sur les copropriétés : le Grand Avignon compte 31,2% de ses RP en copropriétés (contre 20% en Vaucluse), d'après FILOCOM 2015. Les deux tiers sont situés sur Avignon.

Actions mises en place :

- **2 PIG départementaux** côté Gard, 1 PIG côté Vaucluse sur la majorité des communes (< 10 000 habitants ou > 10 000 habitants avec moins de 15% de LLS et obligatoires SRU). Avignon et Le Pontet ne sont pas concernées, les financements s'effectuent en diffus ;
- **1 OPAH-RU avec un volet copropriétés** sur la ville d'Avignon : elle prend fin en 2018 (elle prévoyait de diagnostiquer 12 copros, dont 9 intramuros), dont Le Saint Ruf (151 logements) ;
- Sur Avignon, l'OPAH-RU a permis une importante production de logements en loyers sociaux dans le parc privé : 170 logements conventionnés LS ou LCTS, avec ou sans travaux. Sur les autres communes, les résultats sont plus faibles, car le PIG ne date que de 2016, et en dehors de ce dispositif les financements ne concernent que le diffus ;
- **1 POPAC sur le Grand Avignon avec zoom sur le NPNRU** (48 copros suivies : 39 sur Avignon, 8 sur Le Pontet et 1 sur Villeneuve-lès-Avignon : Les Hauts d'Avignon, 172 logements). 10 copros feront l'objet d'une analyse multicritères et environ 5 d'une procédure de suivi renforcée entre 2017 et 2020 ;
- **Préfiguration d'un plan de sauvegarde sur le parc Saint Roch** : elle est sortie du POPAC pour procédure plus lourde.

Garantir une diversification des fonctions et des populations dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Le projet de renouvellement urbain des quartiers sud d'Avignon prévoit un potentiel de programmes neufs. Cette offre sera orientée vers l'accession libre et la location privée, avec le développement d'une gamme intermédiaire. Les petites typologies seront privilégiées et la gamme de prix élargie pour favoriser la diversité des ménages.

Le PLH devra améliorer son dispositif de suivi et de connaissance à travers son observatoire afin de mieux répondre aux besoins des quartiers prioritaires.

Zoom sur le NPNRU

Sur Avignon, les 3 quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ont été identifiés comme relevant du NPNRU : 2 quartiers d'intérêt national (Monclar-Chamfleury-Rocade Sud Barbière-Croix des Oiseaux et Saint-Chamand) ; 1 quartier d'intérêt régional (Nord-Est).

En lien avec le NPNRU, le PLH devra comptabiliser dans la programmation de production neuve la **reconstitution de l'offre de logements suite aux démolitions**. Il a été acté de reconstruire 30% des logements démolis sur Avignon, hors périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, et 70% sur les autres communes de l'agglomération. La reconstitution du parc démolé viendra en complément des logements à créer au regard du besoin non satisfait identifié.

Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement

Il s'agit notamment de **programmer une diversité de produits**, notamment des logements abordables et conformes aux aspirations des ménages, en accession ou location, afin notamment d'éviter leur départ en périphérie.

- Le PLH montrera comment il intègre l'environnement dans la gestion des projets, en encourageant par exemple les programmes valorisant la **maîtrise de l'énergie**.
- C'est également l'occasion de promouvoir des **formes urbaines innovantes**.
- Le PLH intégrera une réflexion sur le **logement des personnes âgées**, de plus en plus représentées sur le territoire, et des **personnes à mobilité réduite**. Le PLH se fera le garant de l'application des normes d'accessibilité aux logements neufs et de l'adaptation des logements existants.
- Des solutions adaptées devront être proposées aux situations précaires ou illégales des **gens du voyage** identifiées dans les Schémas départementaux du Gard et du Vaucluse. Le PLH devra traiter la problématique des squats et permettre l'accès à l'habitat pour les usagers des aires le souhaitant.
- Le PLH sera l'occasion de s'interroger sur les besoins en matière d'hébergement des personnels saisonniers.

Zoom sur les Gens du voyage

Les obligations de création d'aires d'accueil identifiées dans les schémas départementaux restent d'actualité pour Le Pontet (20 places), Saint-Saturnin-lès-Avignon (12 places), Roquemaure (16 places) et l'aire de grands passages (150 caravanes minimum). A noter que ces obligations seront actualisées dans le cadre des nouveaux schémas pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage de Vaucluse et du Gard.

Les besoins restent insatisfaits en matière d'accueil : beaucoup de groupes en errance et de nombreux séjours de groupes sont constatés en dehors des équipements, particulièrement sur Avignon. Le territoire compte par ailleurs de nombreux grands passages en période estivale. Côté Gard, le schéma a identifié, par ailleurs, des besoins en terrains familiaux ou habitat adapté pour des gens du voyage sédentarisés sur les communes des Angles, Roquemaure et Villeneuve-Lès-Avignon.

La problématique des squats reste à traiter, sur Avignon et Le Pontet, qui sont concernées par des installations non autorisées sur des terrains publics plus ou moins aménagés. Ces squats posent des problèmes de précarité, de sécurité et de santé publique (Terminus Monclar avec 77 à 100 ménages ; Quartier Baigne-Pied avec 37 ménages ; 3 ménages sans titre sur un terrain communal au Pontet ; autres sites à Entraigues, Vedène, Velleron).

III. Un territoire dynamique, mais une difficulté à maintenir les jeunes ménages et les familles aux revenus intermédiaires

Cette première partie du diagnostic vise à qualifier la demande de logements, à travers l'évolution quantitative et qualitative des ménages (nombre, taille, âge, emploi, revenus) et à identifier de premières sources de difficultés potentielles.

3.1. Une croissance démographique portée par la dynamique naturelle

- ✓ *Un développement longtemps porté par les communes périphériques, mais une reprise de la croissance sur la ville centre depuis les années 2000*

Avec **192 600 habitants en 2015⁴**, la population du Grand Avignon côté Vaucluse représente plus du quart de la population vauclusienne, et côté Gard 6% de la population gardoise. Son territoire occupe 4,4% de la superficie départementale côté Vaucluse, et 2,5% de la superficie départementale côté Gard.

Avec un peu plus de 92 000 habitants, la ville-centre concentre 48% de la population du territoire intercommunal.

Depuis 1968, l'agglomération du Grand Avignon a gagné au total un peu plus de 67 000 habitants, soit 1 400 habitants par an en moyenne. Sa croissance démographique s'est progressivement ralentie, pour atteindre **un rythme moyen de 0,7%/an** entre 1990 et 2014. Soit un rythme moins élevé que celui envisagé lors de l'élaboration du PLH précédant (autour de 1%/an), et à peu près équivalent à celui constaté sur le Vaucluse.

Son développement a longtemps été porté sur la périphérie (qui a accueilli 91% du développement démographique depuis 1968), au détriment d'Avignon qui perdait même de la population dans les années 1980 et 1990. Depuis 1999, on constate **une amorce de rééquilibrage de ce développement entre la ville centre et le reste du Grand Avignon**. Entre 2009 et 2014, Avignon enregistrait ainsi un taux de croissance de 0,6%/an, équivalent à celui constaté sur le Grand Avignon ou le Vaucluse, mais moins fort que dans le Gard où il était proche de 1%/an. Les communes périphériques ont connu un ralentissement de leur croissance, très prononcé entre 1968 et 1999 coté Vaucluse, et entre 1982 et 2014 côté Gard, où le taux de croissance a atteint 0,2%/an sur la dernière période intercensitaire.

Ce dynamisme s'inscrit dans un mouvement global de recentrage récent de la croissance sur l'agglomération centrale à l'échelle de l'aire urbaine (Cf. cartes ci-après).

⁴ Population légale 2018

Entre 2009 et 2014, certaines communes ont enregistré des évolutions particulièrement rapides de leur population, supérieures à 1%/an, à savoir Saze, Jonquerettes, Entraigues, Morières-Lès-Avignon, Vedène, Rochefort-du-Gard et Sauveterre, tandis que trois communes ont perdu de la population : Villeneuve-Lès-Avignon, Saint-Saturnin-Lès-Avignon et Velleron⁵.

A noter toutefois que l'augmentation récente des effectifs scolaires sur **Villeneuve** laisse envisager une inversion de tendance sur cette commune, avec l'accueil d'une population plus jeune.

Il semblerait également que le développement des programmes en cours à **Saint-Saturnin** puisse permettre d'inverser la tendance passée. La Commune projette de dépasser les 5 000 à 5 500 habitants.

La commune de **Saze** a connu un doublement de sa population en 30 ans, mais n'a pas suffisamment maîtrisé son développement. Elle souhaite aujourd'hui limiter l'expansion démographique afin d'être davantage acteur de son développement et d'assurer l'adéquation avec les équipements.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

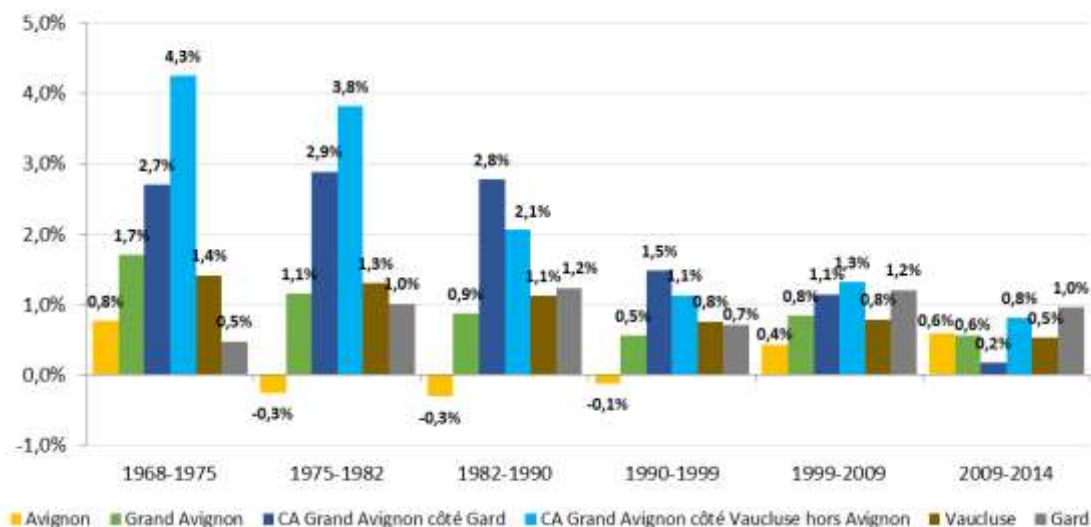
Evolution de la population

Source : INSEE, RP 2014, série historique

	Population en 2014	Population en 2015	Tx d'évolution annuelle		
			1990-1999	1999-2009	2009-2014
Avignon	92 209	92 130	-0,13%	0,42%	0,58%
Grand Avignon	192 131	192 582	0,55%	0,84%	0,56%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	58 769	59 389	1,13%	1,31%	0,80%
CA Grand Avignon côté Gard	41 153	41 063	1,48%	1,14%	0,17%
Vaucluse	554 374	557 548	0,75%	0,78%	0,52%
Gard	736 029	738 189	0,70%	1,20%	0,95%
PACA	4 983 438	5 007 977	0,63%	0,82%	0,38%
France métropolitaine	64 027 958	64 300 821	0,37%	0,65%	0,50%

Taux d'évolution annuelle de la population entre 1968 et 2014

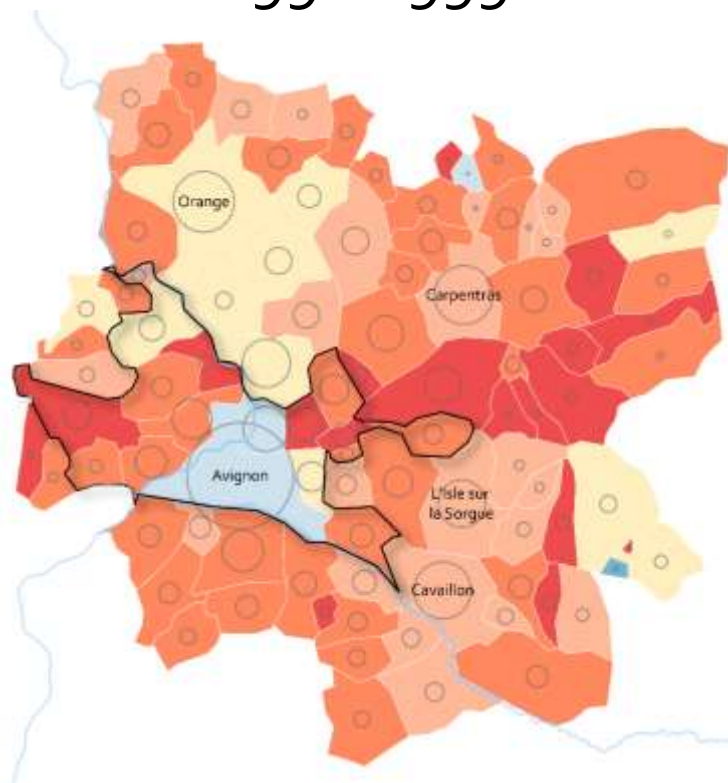
Source : INSEE, RP 2014, série historique



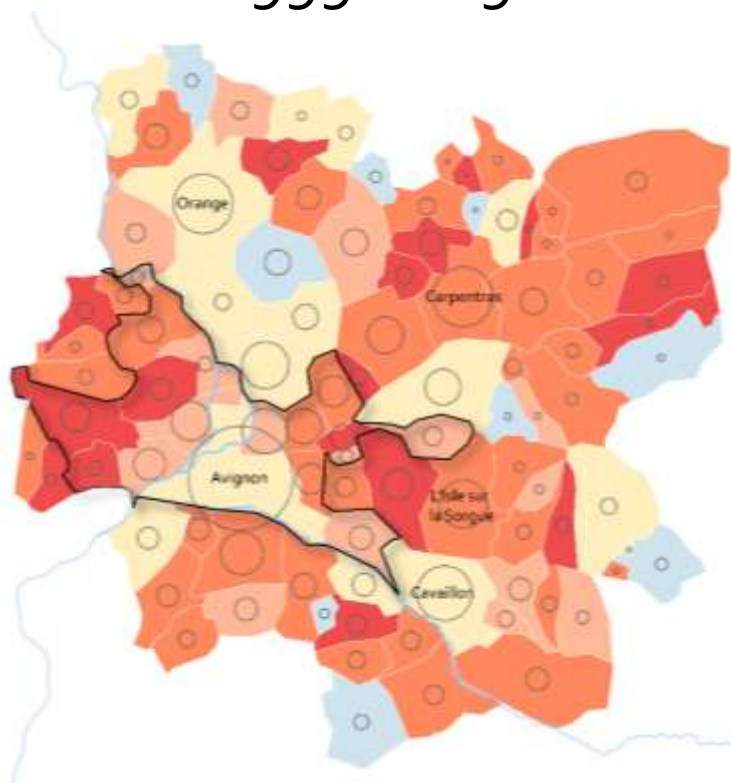
⁵ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

Evolution démographique sur l'aire urbaine d'Avignon de 1990 à 2014

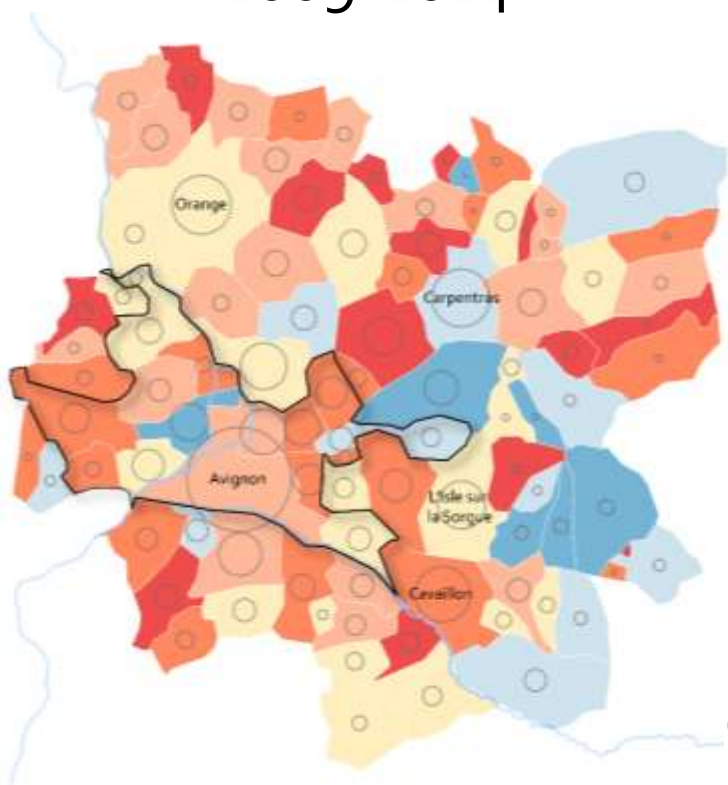
1990-1999



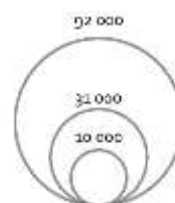
1999-2009



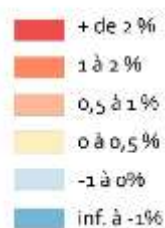
2009-2014



Population en 2014



Taux de variation annuel moyen de la population entre 2009 et 2014 (en %)



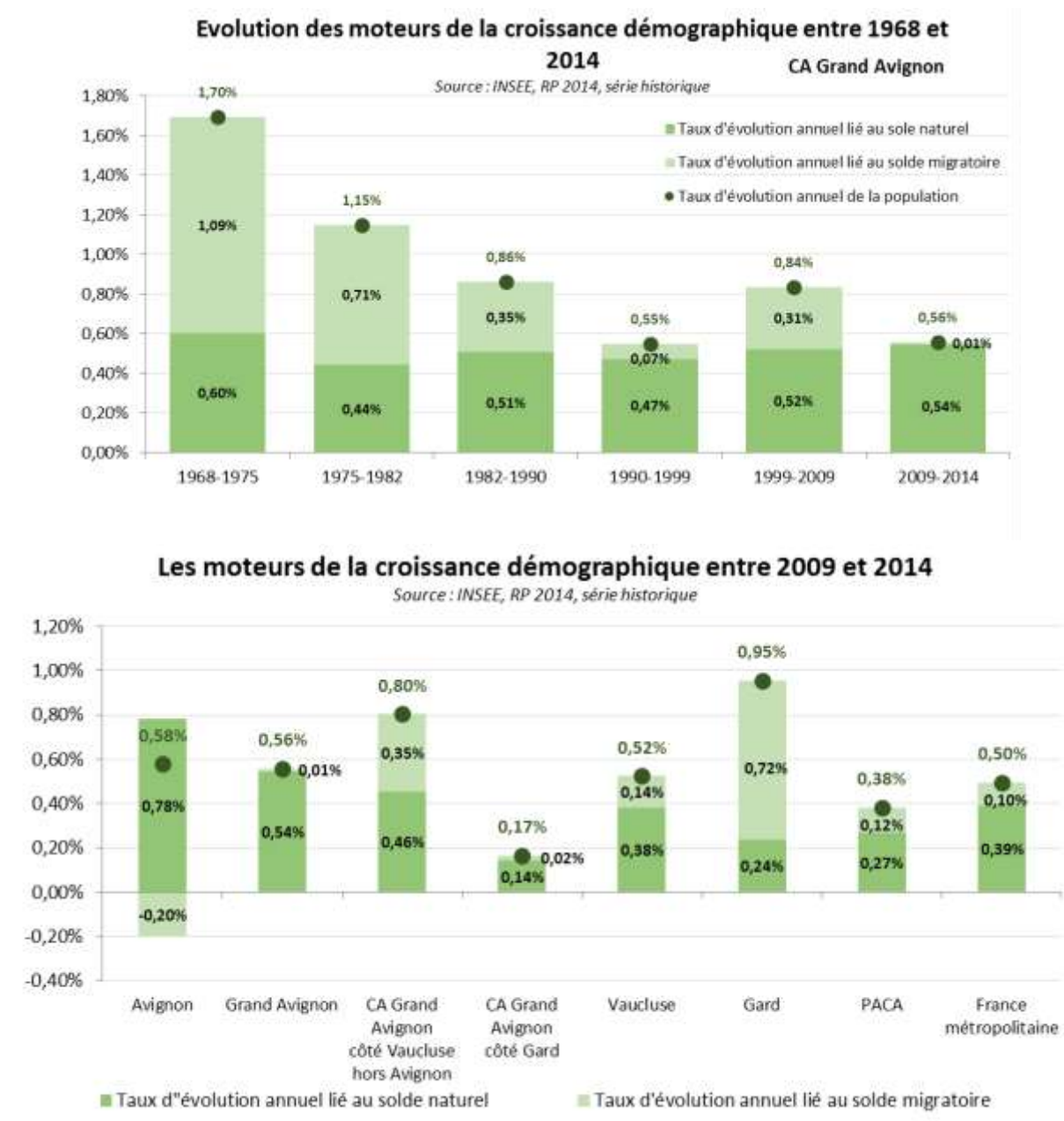
Sources : Insee, RP1990, 1999, 2014, exploitation principale
Réalisation : © AURAV, 2017

✓ **Une croissance portée par la dynamique naturelle et une baisse continue de l'attractivité résidentielle**

La dynamique démographique du Grand Avignon est principalement portée par le solde naturel depuis les années 1980, avec un taux qui est resté à peu près stable, autour de 0,4 à 0,6%/an. Celui-ci a ainsi pu compenser la baisse tendancielle du solde migratoire que connaît la Communauté d'agglomération depuis les années 1970, pour atteindre un niveau nul sur la dernière période intercensitaire. Cette évolution démographique s'inscrit dans les mêmes tendances que celles constatées en Vaucluse ou en PACA. Dans le Gard en revanche, la croissance démographique est plus fortement portée par les apports migratoires que par la dynamique naturelle et ce, depuis le milieu des années 1970.

Sur le territoire intercommunal, en dehors d'Avignon, la dynamique migratoire a été jusqu'en 2009 le principal moteur de la croissance démographique.

Sur la ville centre en revanche, le déficit migratoire s'est réduit à partir des années 2000, accompagné d'une hausse des apports naturels, ce qui a permis de relancer la croissance.



Définition

- **Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.
- **Le solde naturel** (ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période.

Les communes connaissent des évolutions différenciées entre 2009 et 2014⁶.

- **10 communes ont gagné des habitants, du fait de soldes naturel et migratoire positifs** : Les Angles, Pujaut, Rochefort-du-Gard, Sauveterre, Saze, Entraigues-sur-la Sorgue, Jonquerettes, Morières-Lès-Avignon, Le Pontet⁷, et Vedène.
- **3 communes ont vu leur population augmenter, bien que le solde migratoire ait été négatif ou nul** : le solde naturel compense alors le déficit migratoire. Si Roquemaure et Caumont sont concernés avec un très léger déficit migratoire, ce phénomène est davantage structurel sur la ville centre. Avignon connaît, en effet, un déficit migratoire depuis le milieu des années 1970, qui n'a été compensé par l'accroissement naturel que depuis la fin des années 1990 – début des années 2000, en lien avec une réduction du déficit.
- **3 communes ont perdu des habitants du fait d'un solde migratoire négatif et d'une stagnation, voire d'un déficit du solde naturel**. C'est principalement le cas de Villeneuve-lès-Avignon qui a bénéficié d'un solde migratoire largement excédentaire jusqu'à la fin des années 2000, mais devenu brusquement très déficitaire sur la dernière période (-0,9 %/ an), conjugué à un déficit naturel qui s'est accentué. La commune de Saint-Saturnin-lès-Avignon présente, elle aussi, une nette inversion de tendance : elle avait enregistré une croissance démographique très élevée dans les années 1990 et 2000 (proche de 3%/ an), portée majoritairement par la dynamique migratoire, devenue fortement déficitaire entre 2009 et 2014, et associée à une forte diminution de la dynamique naturelle devenue nulle. De même à Velleron, l'excédent migratoire, très élevé dans les années 1970 et 1980, a progressivement diminué pour devenir déficitaire depuis 2009.

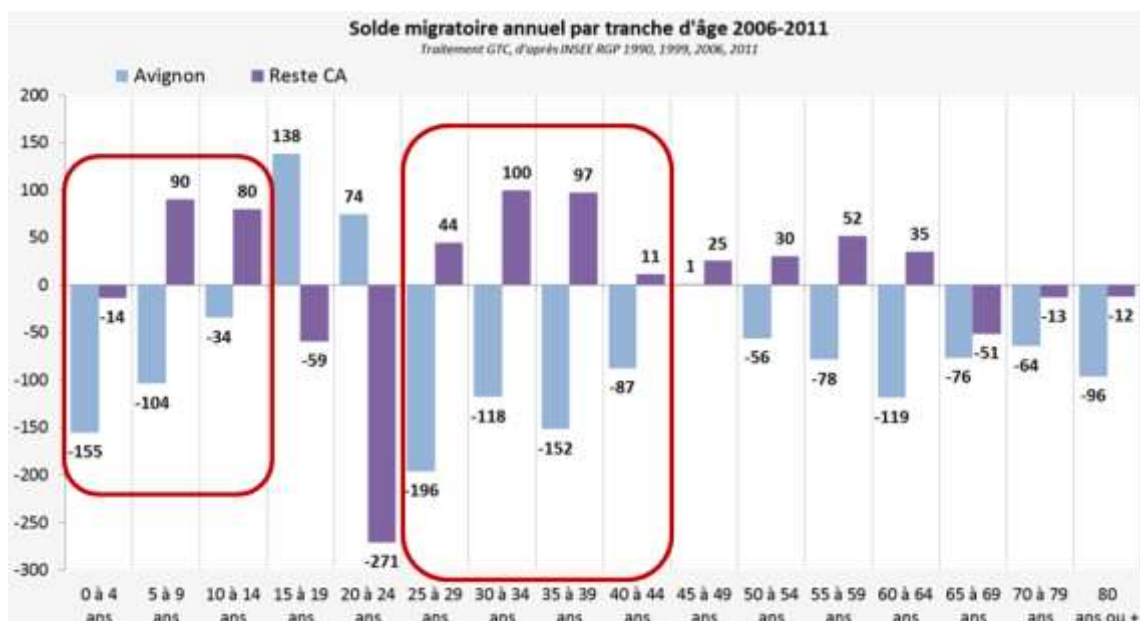
⁶ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes.

⁷ Où les apports migratoires ont été toutefois très modestes sur Le Pontet, autour de 0,1 %/ an.

✓ Un déficit migratoire aux étapes clés du parcours résidentiel des jeunes ménages

L'analyse du solde migratoire par tranche d'âge permet de préciser quelles sont les populations concernées par les départs et l'impact sur l'âge moyen des ménages du Grand Avignon.

- A l'échelle du Grand Avignon, sur la période intercensitaire 2006-2011 (intégrant des enquêtes allant de 2004 à 2013), **le déficit migratoire est particulièrement marqué pour les jeunes ménages** aux étapes clés de leur parcours résidentiel. Les jeunes de 20-30 ans quittent l'agglomération pour des études, une formation ou un premier emploi.
- Les jeunes familles (avec des enfants en bas âges) sont nombreuses à quitter la ville centre, pour s'installer en périphérie, en lien avec le marché de l'accession. Et le déficit migratoire n'est que partiellement compensé par les autres communes du Grand Avignon, ce qui traduit une installation parfois plus lointaine.
- **L'érosion migratoire de la classe d'âge des 30-44 ans**, plus modérée que celle des 20-30 ans, est préjudiciable pour le territoire. Il s'agit d'une population ancrée (familiale et active). Elle explique, en partie, la relative faiblesse des revenus sur cette tranche d'âge, à Avignon surtout, au regard des territoires référents. La difficulté de conserver des ménages aux revenus intermédiaires contribue à accentuer les écarts sociaux au sein de l'agglomération. Il y a un véritable enjeu sur cette catégorie de population, qui pourrait assurer une forme de mixité sociale, si elle restait davantage dans la ville centre et l'agglomération, notamment pour accéder à la propriété.



Revenus mensuels médians par unité de consommation, dont le référent fiscal a...	Avignon	Le Pontet	CA Grand Avignon	Vaucluse	Gard	PACA	Languedoc-Roussillon
moins de 30 ans	1 185 €	1 321 €	1 288 €	1 306 €	1 278 €	1 377 €	1 269 €
entre 30 et 39 ans	1 217 €	1 344 €	1 394 €	1 413 €	1 426 €	1 541 €	1 421 €
entre 40 et 49 ans	1 202 €	1 397 €	1 440 €	1 447 €	1 430 €	1 547 €	1 423 €
entre 50 et 59 ans	1 485 €	1 499 €	1 658 €	1 618 €	1 626 €	1 735 €	1 611 €
entre 60 et 74 ans	1 485 €	1 499 €	1 684 €	1 630 €	1 652 €	1 769 €	1 676 €
75 ans ou plus	1 539 €	1 530 €	1 602 €	1 529 €	1 500 €	1 627 €	1 493 €

Source : Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) - Année 2012 - revenus disponibles

Source : GTC, diagnostic réalisé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logements

3.2. Un vieillissement qui s'installe dans un contexte de desserrement des ménages

- ✓ *Une structure par âge marquée par la progression de la population âgée, mais très contrastée selon les communes*

A l'instar des tendances nationales, le Grand Avignon rassemble en 2014 plus d'habitants âgés d'au moins 60 ans qu'en 2009, tandis que la part des jeunes de moins de 20 ans est restée stable. Ainsi, **l'indice de jeunesse, établi à 0,97 en 2014 a fortement baissé, mais est resté à un niveau plus élevé que sur les départements de Vaucluse et du Gard et sur la région.** Cette baisse est particulièrement accentuée sur les communes situées côté Gard, indiquant un vieillissement plus rapide de la population.

Ces moyennes masquent cependant **les disparités qui existent entre les communes**⁸, souvent en lien avec un développement important de la construction neuve ces dernières années, propice à l'accueil de jeunes ménages avec enfants. Ce mouvement peut être accompagné de difficultés pour les personnes âgées à vieillir sur leur commune (logements inadaptés, absence de services de proximité, etc.), ou inversement des difficultés pour les jeunes ménages à rester ou s'installer sur certaines communes, en raison notamment de prix immobiliers trop élevés. Ainsi, tandis que des communes présentent une population particulièrement jeune⁹ (Vedène, Rochefort-du-Gard), dont certaines ont même connu un rajeunissement de leur population (Sauveterre, Le Pontet), d'autres font état d'une population âgée importante¹⁰ (Les Angles, Villeneuve-Lès-Avignon, et dans une moindre mesure, Velleron et Morières-Lès-Avignon).

A **Rochefort-du-Gard et Sauveterre**, la diversité de la gamme de logements (entre maisons de lotissements et maisons de plus haut standing) permet d'accueillir un panel plus élargi de ménages que sur Villeneuve ou Les Angles, qui comptent peu de jeunes ménages primo-accédants.

A **Roquemaure, Caumont-sur-Durance et Vedène**, l'accueil de jeunes ménages est favorisé par le marché de l'immobilier qui leur est davantage accessible. Caumont signale d'ailleurs la construction d'une nouvelle école maternelle.

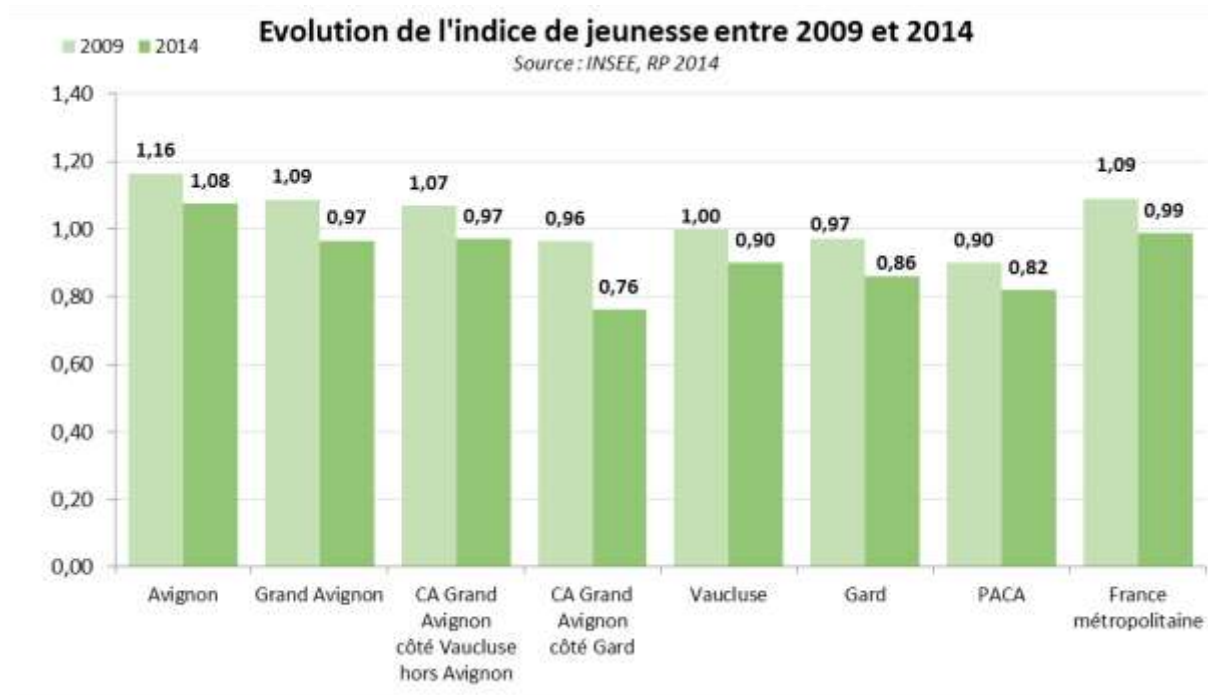
De nombreuses communes (comme Morières-Lès-Avignon, Pujaut, Sauveterre) signalent qu'il **manque des logements locatifs de petite taille**, notamment pour permettre aux jeunes de s'installer sur la commune ou aux personnes âgées d'y rester, notamment lorsqu'elles désirent quitter la maison familiale suite au décès du conjoint.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

⁸ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

⁹ Indice de jeunesse supérieur à 1,2

¹⁰ Indice de jeunesse inférieur à 0,8



Définition

L'indice **de jeunesse** correspond au rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Cet indicateur permet de caractériser la population d'un territoire par l'âge de sa population, en comparant les tranches d'âges extrêmes entre elles. Il peut donner lieu à 3 interprétations :

- un indice **inférieur à 1** signifie que les « plus âgés » sont plus nombreux que les « plus jeunes » ;
- un indice **égal à 1** implique que les « plus jeunes » sont aussi nombreux que les « plus âgés » ;
- un indice **supérieur à 1** signifie que les « plus jeunes » sont plus nombreux que les « plus âgés ».

Evolution des plus jeunes et des plus âgés

Source : INSEE, RP 2014

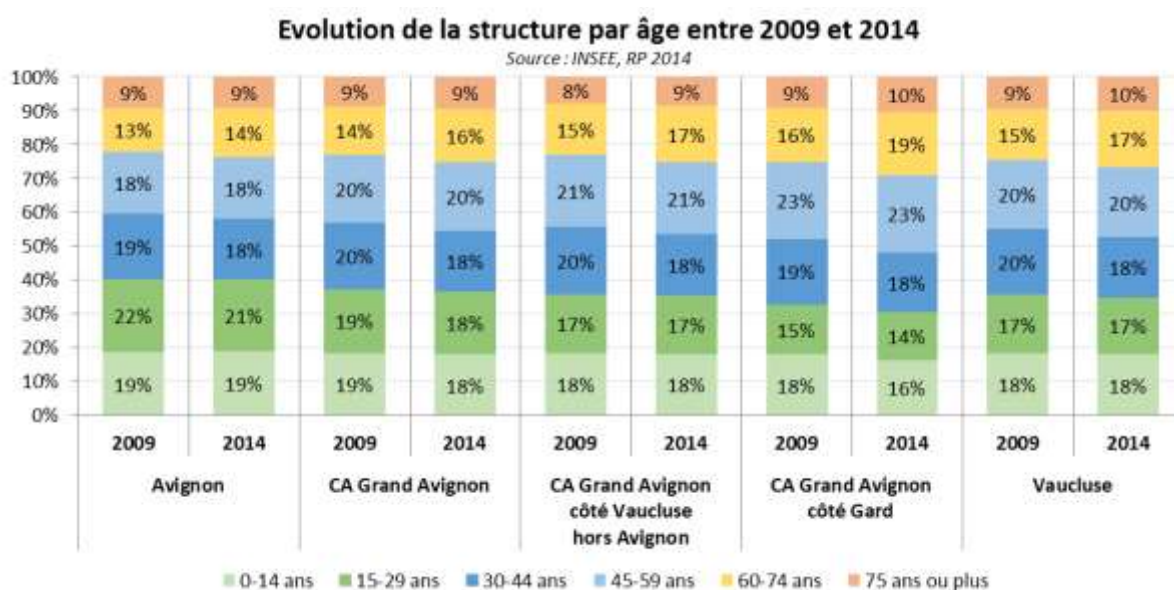
	Part des moins de 20 ans en 2014	Part des 60 ans et + en 2014	Part des 75 ans et + en 2014	Taux d'évolution annuel		
				des moins de 20 ans 2009-2014	des 60 ans et + 2009-2014	des 75 ans et + 2009-2014
Avignon	25%	24%	9%	0,3%	1,9%	1,0%
Grand Avignon	24%	25%	9%	0,0%	2,4%	1,8%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	25%	25%	9%	0,6%	2,6%	2,6%
CA Grand Avignon côté Gard	22%	29%	10%	-1,6%	3,1%	2,4%
Vaucluse	24%	27%	10%	0,1%	2,2%	1,8%
Gard	24%	28%	10%	0,5%	3,0%	2,2%
PACA	23%	28%	11%	-0,1%	1,8%	1,4%
France métropolitaine	24%	25%	9%	0,3%	2,3%	1,6%

Entre 2009 et 2014, la population âgée d'au moins 60 ans est passée de 23% à 25% sur le territoire du Grand Avignon. Dans le même temps, la tranche d'âge des 0-44 ans a reculé de 2 points, pour représenter 55% de la population en 2014.

Les communes gardoises du Grand Avignon ont connu un vieillissement de leur population plus important, avec une forte diminution des moins de 45 ans (-4 points), à la faveur d'**une forte hausse des plus de 60 ans** (+4 points), qui représentaient 29% de la population en 2014. Ces tendances

d'évolution ont été moins marquées sur Avignon, qui a connu en particulier une hausse moins rapide des 60 ans et plus.

Sur la ville centre, la part des habitants de moins de 30 ans est plus élevée que pour le reste du territoire (40%, contre 37% en moyenne en 2014), en lien avec le caractère urbain de la commune et l'offre en petit logements locatifs, permettant de répondre aux besoins spécifiques (des étudiants notamment) et aux personnes en début de parcours résidentiel. Globalement, **la population de 60-74 ans est moins représentée**, correspondant davantage à des ménages ayant concrétisé leur projet de logement dans un bien en individuel, plutôt en périphérie, compte-tenu de l'offre. En revanche, **la part des 75 ans et plus** est comparable à celle du Grand Avignon, en lien avec l'offre spécifique présente dans la ville centre, ainsi que les facilités d'accès aux commerces, services, qui peuvent favoriser l'arrivée (ou le retour) de personnes âgées.



✓ **Une forte présence de familles dans les communes périphériques et de personnes seules dans la ville centre**

Le Grand Avignon présente une structure des ménages quasi similaire à celle observée au niveau régional.

Il présente toutefois **d'avantage de ménages d'une personne** (près de 37 %, contre 36% sur la région et 35% au niveau national), dont la proportion a évolué de 2 points entre 2009 et 2014.

Les personnes seules sont surtout représentées dans la **ville centre** (45% en 2014) et, dans une moindre mesure, sur Les Angles (38%) et Villeneuve (34%). Ces deux dernières communes sont celles avec les indices de jeunesse les plus faibles, soulignant ainsi la forte présence de personnes seules et âgées.

A **Entraigues**, l'accroissement de la population s'est traduit par l'arrivée de nombreuses familles monoparentales.

Etant bien dotée en équipements, scolaires notamment, la Commune de **Morières** est attractive pour les familles avec enfants.

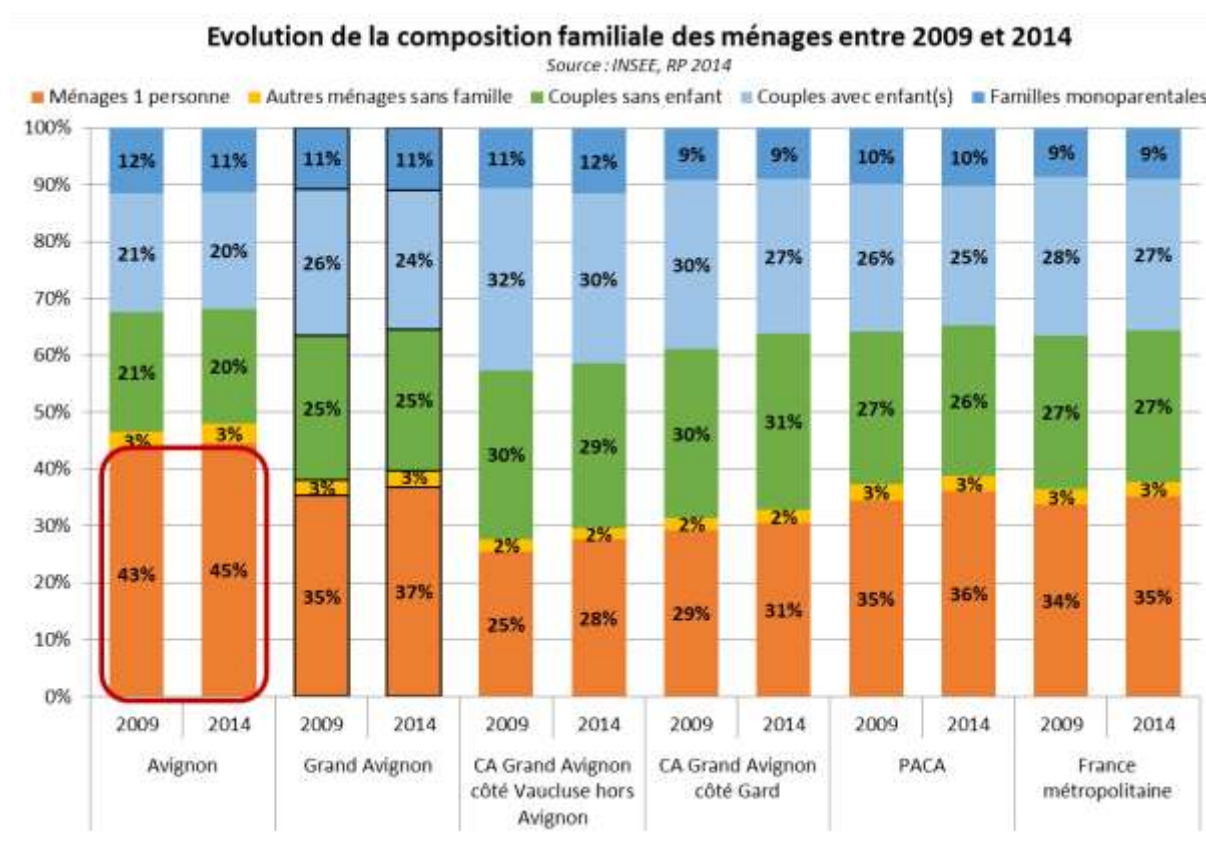
La Ville d'Avignon souhaite attirer davantage de familles et développer l'accession à la propriété

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

La part des ménages avec famille, de 60% en 2014, a diminué de 2 points entre 2009 et 2014.

Ces ménages sont largement **surreprésentés en dehors d'Avignon** (70% sur les communes vauclusiennes et 67% sur les communes gardoises) par rapport aux échelles régionale (61%) ou nationale (62%).

- **La part des couples** est majoritaire (59% côté Vaucluse et 58% côté Gard), et dépasse 70% à Jonquerettes (contre 41% sur Avignon).
- Concernant **les familles monoparentales**, leur part est restée stable, autour de 11% sur le Grand Avignon, soit à un niveau plus élevé qu'aux niveaux national (9%) ou régional (10%).



✓ **Un desserrement des ménages qui se poursuit, mais avec un rythme qui tend à se ralentir**

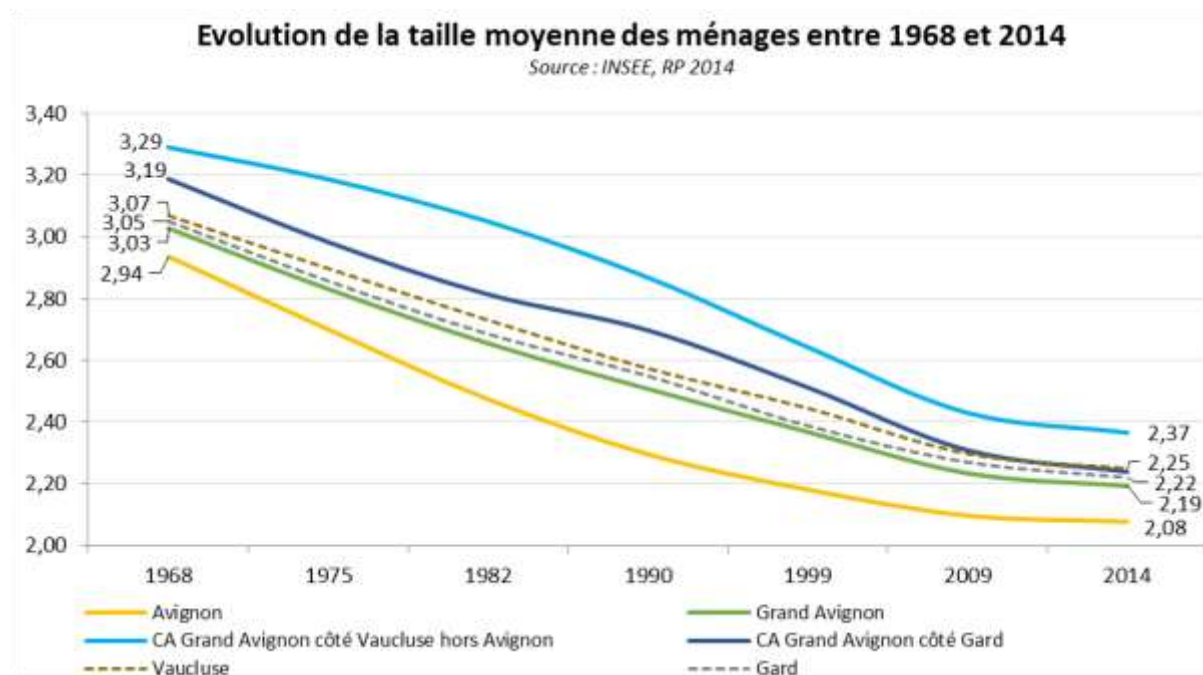
Le territoire comptait 85 800 ménages en 2014, dont 43 500 sur Avignon (soit 51%). En raison du vieillissement démographique, des séparations familiales, des décohabitations de jeunes, la taille moyenne des ménages tend à diminuer, ce qui se traduit par **une augmentation relative plus rapide du nombre de ménages que du nombre d'habitants** (respectivement +0,9%/an et +0,6%/an entre 2009 et 2014).

Ainsi, on comptait 2,37 personnes par ménage en moyenne sur le territoire en 1999, contre 2,23 en 2009 et **2,19 en 2014**. Soit une taille moyenne des ménages inférieure à celle affichée à l'échelle du Gard ou du Vaucluse, ou de la France métropolitaine (respectivement 2,22, 2,25 et 2,23).

Au sein du Grand Avignon, **la ville centre** affiche une taille moyenne plus faible, de 2,08 personnes par ménages, en raison d'une part plus importante de petits logements, et de la présence de logements ou d'hébergements spécifiques.

Le Grand Avignon n'échappe pas à la tendance nationale en matière de **ralentissement du desserrement des ménages**, avec un rythme moyen de -0,4%/an entre 2009 et 2014 (contre -0,6%/an dans les années 1990 et 2000, et -0,7%/an dans les années 1980).

Malgré cette tendance à la baisse, **le potentiel de décohabitants** reste encore important, notamment dans les communes périphériques au profil très familial : hormis Les Angles et Villeneuve-Lès-Avignon, elles affichaient en 2014 une taille moyenne des ménages au moins égale à 2,27. Il faudra en tenir compte pour évaluer le besoin en logements sur le territoire.



Méthode et définition

La diminution de la taille moyenne des ménages (également appelée desserrement) est un phénomène qui s'applique sur l'ensemble du territoire national, qui s'explique par les mutations structurelles de la population : décohabitation des jeunes, séparations, allongement de l'espérance de vie, etc.

La variation de la taille moyenne des ménages est l'une des variables fondamentales pour déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire (point mort).

3.3. L'emploi porté par les activités tertiaires, mais un taux de chômage élevé

✓ *Un pôle économique qui rayonne bien au-delà de ses frontières*

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon est le principal pôle économique du département de Vaucluse et de l'aire urbaine d'Avignon. Ses 16 communes rassemblent **87 200 emplois en 2014**, d'après l'INSEE.

En tant que pôle économique principal d'un bassin de vie, défini à l'échelle de l'aire urbaine, d'environ 530 000 habitants et 198 000 emplois, le Grand Avignon connaît une forte attractivité et entretient des liens quotidiens importants avec les territoires voisins.

Le rayonnement commercial est particulièrement fort, incarné notamment par la zone d'Avignon-Nord autour d'Auchan, véritable locomotive du secteur avec plus de 17 000 m² de surface de vente, et un Ikéa. D'autres zones d'activités témoignent de l'importance accordée à des secteurs tels que l'agroalimentaire, comme Agroparc à Avignon, ou la logistique, comme Le plan à Entraigues-sur-la-Sorgue. Par ailleurs, le tourisme, en lien notamment avec le Palais des Papes ou le Festival d'Avignon, est l'un des secteurs majeurs du territoire.

✓ *Une activité qui se périurbanise, mais sans remettre en cause les centralités économiques héritées*

Depuis les années 1990, l'emploi se développe plus rapidement dans les communes de première couronne périurbaine, notamment aux Angles, à Entraigues-sur-la-Sorgue, à Vedène et, dans une moindre mesure, à Saint-Saturnin-Lès-Avignon (évolution annuelle proche ou supérieure à 3%). Tandis que la part de l'emploi au sein du territoire a fortement diminué sur Avignon, qui regroupait 71% des emplois du Grand Avignon en 1990, contre 66% en 2014.

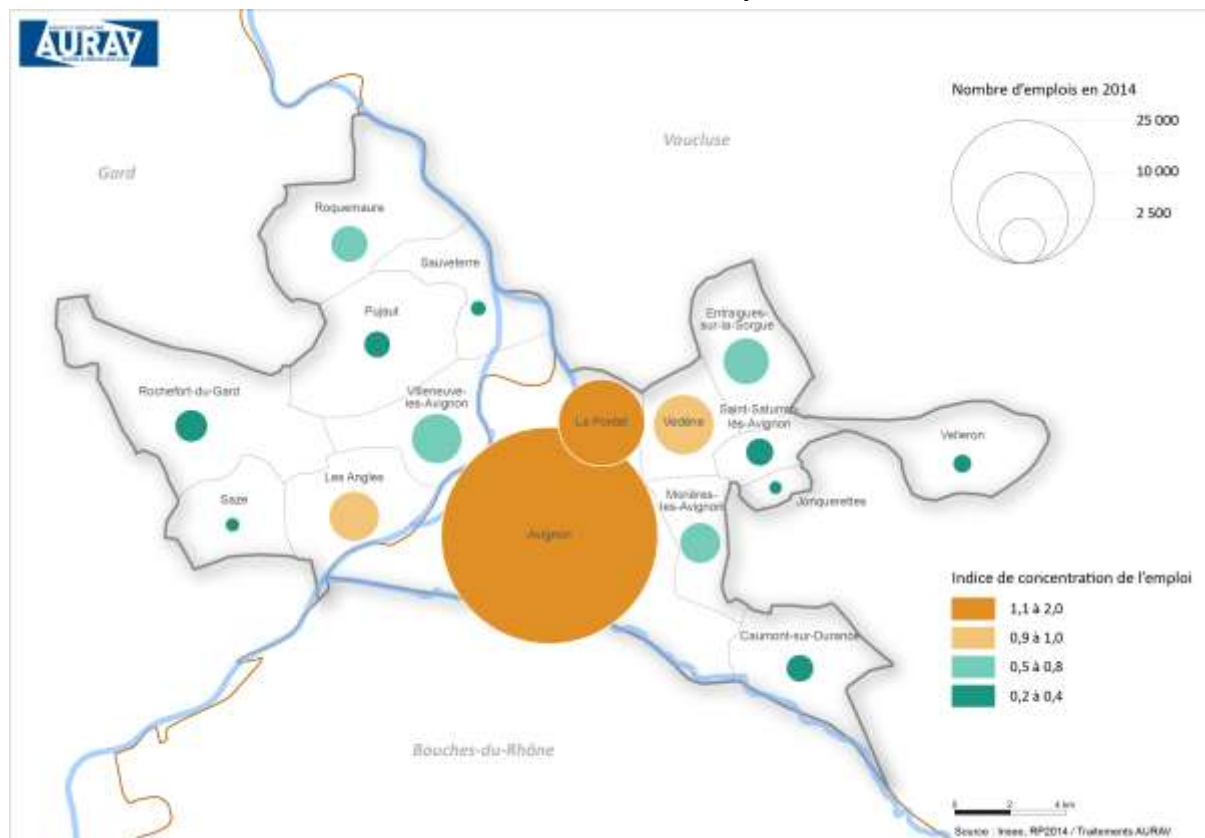
Malgré cette dynamique, l'emploi reste fortement polarisé. **Avignon et Le Pontet concentrent 76% des emplois du Grand Avignon en 2014.** Ces communes maintiennent, voire renforcent, leur caractère de communes pourvoyeuses d'emplois pour les actifs des communes voisines : avec un indice de concentration de l'emploi de respectivement 2 et 1,5, elles proposent davantage d'emplois qu'elles n'ont d'actifs occupés résidents. Les autres communes présentent toutes des profils davantage résidentiels. Les Angles et Vedène, avec un indice de respectivement 0,8 et 0,9, grâce à une bonne dynamique de l'emploi, se rapprochent de l'équilibre¹¹.

Définition

L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui y résident. On peut ainsi caractériser le profil d'une commune ou d'un territoire, qui est « résidentiel » avec un indice inférieur à 1, ou davantage « employeur » si l'indice est supérieur à 1.

¹¹ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

Indice de concentration de l'emploi en 2014



✓ Une économie fortement tertiaisée

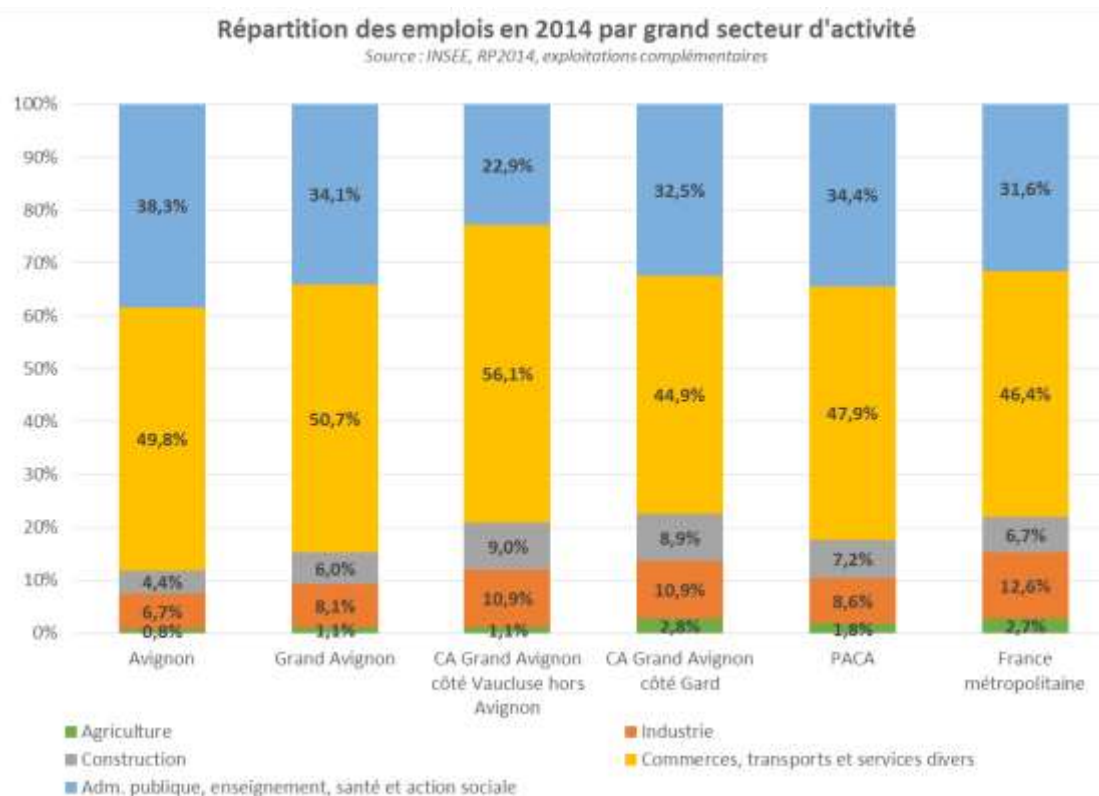
L'activité sur le Grand Avignon est fortement tertiaisée, avec près de 85% de l'emploi qui relève de ce secteur.

- Le **commerce, associé aux transports et aux services**, représente plus de la moitié des emplois (51% en 2014), soit une part nettement plus élevée qu'aux niveaux départementaux, régionaux et nationaux. Les communes abritant des zones logistiques importantes comme Entraigues-sur-la-Sorgue, ou celles où sont installés des hypermarchés importants (Le Pontet, Les Angles, Vedène) présentent les taux les plus élevés.
- Le **secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale**, qui regroupe 34% des emplois en 2014, est également plus présent qu'à l'échelle nationale. Ces emplois sont surreprésentés, sans surprise, dans la ville centre d'Avignon, principal centre administratif du département, et à Villeneuve-Lès-Avignon.

A l'inverse, les activités « productives » sont sous-représentées.

- La part de l'emploi dans l'**industrie** s'élève à 8%, contre 10% en Vaucluse et près de 13% à l'échelle nationale. Seule la commune de Pujaut présente une part élevée d'emploi dans l'industrie (37,7%).
- L'**agriculture** est également relativement peu présente : 1% de l'emploi, dans un département pourtant marqué par cette activité (5% de l'emploi dans le Vaucluse, contre 2,7% au niveau national)¹². L'agriculture reste néanmoins bien présente sur quelques communes, notamment à Saze, où elle représente un peu plus d'un cinquième des emplois et, dans une moindre mesure, à Velleron (10%) et Sauveterre (9%).

¹² Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

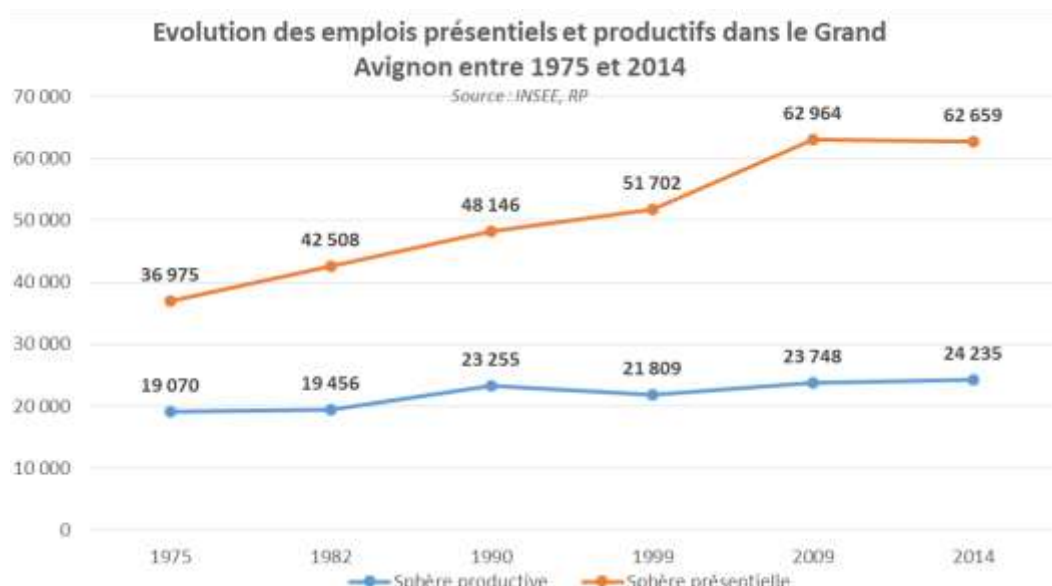


L'économie fortement tertiaisée du territoire est également une économie essentiellement tournée vers la satisfaction des besoins locaux. **La part de l'emploi de proximité (dit également « présentiel ») s'élève à plus de 72% sur le Grand Avignon¹³.** Soit un niveau légèrement inférieur à celui de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (71,7%), mais bien supérieur à celui de la France métropolitaine (65,6%). L'évolution globale de l'emploi sur le long terme s'explique d'ailleurs essentiellement par la montée de l'emploi présentiel, l'emploi productif étant relativement stable depuis 1975. L'année 2009 marque un tournant après une croissance de l'emploi présentiel particulièrement forte depuis 1999.

Définition

- **Les activités présentesielles** sont celles mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles y résident ou non.
- **Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

¹³ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes



✓ **Un emploi qui stagne entre 2009 et 2014, mais une reprise récente du secteur privé**

Suite à la crise économique de 2008, on constate un arrêt dans la progression du nombre total d'emplois sur le territoire, alors que ces derniers n'avaient cessé de croître depuis les années 1970, sur le Grand Avignon, comme au niveau national.

Entre 2009 et 2014, l'emploi (public et privé) du Grand Avignon a stagné, voire très légèrement diminué, sur un rythme annuel d'évolution de -0,03% en moyenne (soit -150 emplois sur la période), tandis qu'il a connu une légère hausse aux échelons vauclusien, gardois (respectivement +0,1%/an et +0,3%/an), ou au niveau régional (+0,1%/an).

- **Quatre communes ont vu leur nombre d'emplois fortement évoluer entre 2009 et 2014**, sur une rythme de croissance compris entre 3% et 7%/an : particulièrement sur **Vedène** (avec plus de 1 200 emplois supplémentaires) et, dans une moindre mesure, sur **Entraigues-sur-la-Sorgue** (avec plus de 300 emplois). Ces nouveaux emplois concernent notamment le domaine du commerce (Bul'd'air à Vedène), des transports et des services divers.
- **Six communes** ont connu une hausse plus modérée, voire pour certaines une quasi-stagnation de l'emploi, sur un rythme annuel d'évolution compris en +0,1% et 1,7%/an), mais pour des volumes au final assez faibles. Ces communes ont accueilli entre 10 et 90 emplois supplémentaires sur 5 ans.
- **Six communes ont perdu des emplois**. En volume, **les baisses les plus significatives concernent Le Pontet et Avignon**, qui accusent chacune une perte d'environ 1 000 emplois. Les autres communes ont perdu entre 6 et 83 emplois sur la période¹⁴.

¹⁴ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

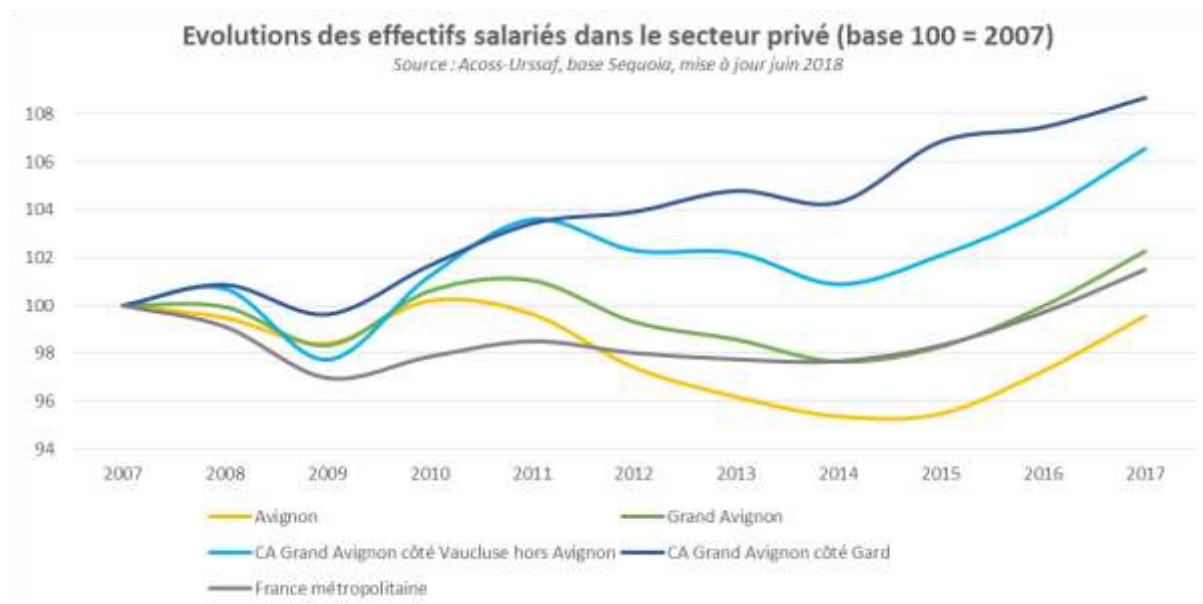
Evolution de l'emploi entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Nombre d'emplois		Evolution du nombre d'emplois	
	En 2009	En 2014	en volume	en taux annuel
Avignon	58 254	57 284	-970	-0,3%
Grand Avignon	87 347	87 196	-150	0,0%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	19 405	20 157	752	0,8%
CA Grand Avignon côté Gard	9 687	9 755	68	0,1%
Vaucluse	213 944	214 907	963	0,1%
Gard	237 915	241 734	3 819	0,3%
PACA	1 877 500	1 889 186	11 685	0,1%
France métropolitaine	25 720 602	25 747 176	26 574	0,0%

Entre 2009 et 2014, le Grand Avignon a enregistré une hausse de l'emploi dans les secteurs du commerce, transport et services (+131 emplois), et de manière nettement plus marquée dans ceux de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (+ 1 071 emplois). Dans le même temps, les secteurs de la construction, de l'industrie et de l'agriculture ont accusé une forte baisse du nombre d'emplois (respectivement -582 emplois, - 370 emplois et -67 emplois). Ces chiffres viennent confirmer et accentuer le caractère tertiaire et « présentiel » de l'emploi sur le territoire¹⁵.

D'après la base de données Sequoia¹⁶, on note que depuis 2014, **l'emploi salarié privé enregistre une reprise, plus rapide sur le Grand Avignon qu'au niveau national** (+1,6%/an, contre +1,3%/an entre 2014 et 2017). Même si la croissance de l'emploi reste globalement plus soutenue dans les communes périphériques, la ville centre s'inscrit dans la dynamique de reprise, avec une hausse de 1,4%/an, soit un gain d'un peu plus de 1 600 emplois salariés privés sur 3 ans, contre 2 800 emplois supplémentaires à l'échelle du Grand Avignon.



¹⁵ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

¹⁶ Ces données couvrent uniquement les établissements employeurs du secteur concurrentiel, affiliés au régime général et exerçant leur activité en France. Ces données permettent de suivre l'évolution des stocks d'emplois. Le champ des particuliers employeurs et des micro-entrepreneurs font l'objet d'un traitement séparé.

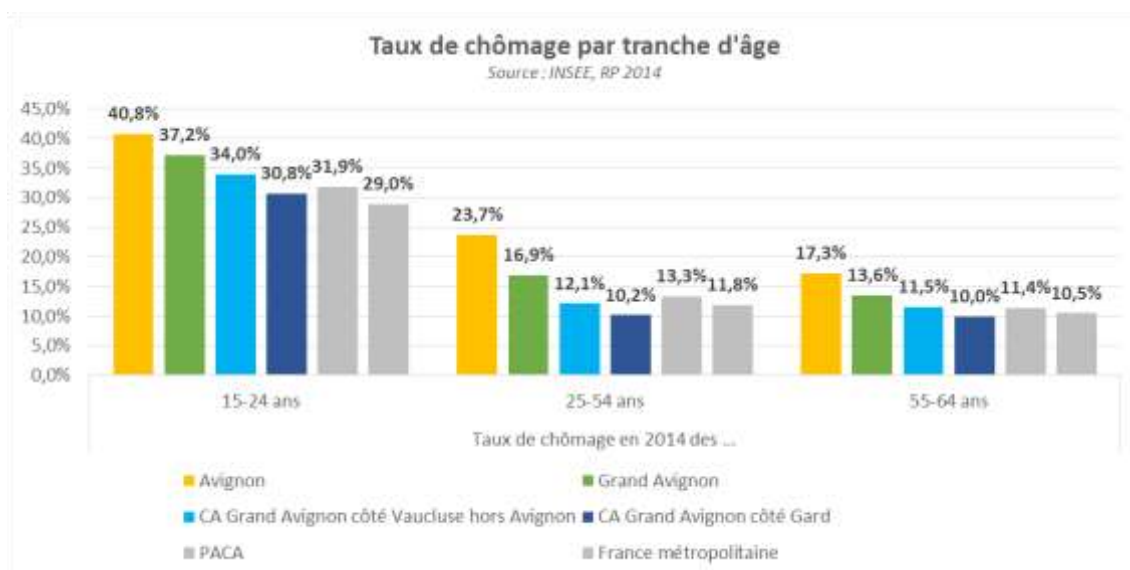
✓ **Un marché de l'emploi qui s'est dégradé, avec un taux de chômage élevé, qui touche particulièrement les jeunes**

En 2014, la population active des 15-64 ans s'élevait à 85 500 individus, ce qui correspond à **un taux d'activité de 71%** contre 73,6% au niveau national, taux **en augmentation** de +1,2 points par rapport à 2009. La population active augmente d'autant plus que le taux d'activité des femmes a tendance à augmenter (ce qui renvoie à un changement sociologique structurel) et que, sous l'effet du recul progressif de l'âge du départ à la retraite, les seniors travaillent plus longtemps.

Le taux d'emploi est quant à lui en baisse : 57,7% des 15-64 ans avaient un emploi en 2014, contre 59% en 2009. Ces chiffres plutôt bas comparativement au niveau national, de 63,7% en 2014, indiquent que les ressources de main d'œuvre disponibles sont insuffisamment mobilisées sur le territoire.

Et face à un taux d'activité relativement élevé, la faiblesse du taux d'emploi implique **un taux de chômage élevé : près de 19%** en 2014, contre 17,1% pour le Vaucluse ou 13,5% pour la France métropolitaine. Ce taux a évolué à la hausse, puisqu'il était de 15,5% en 2009.

Les 15-24 ans rassemblent 23% des chômeurs du Grand Avignon, et sont chômeurs à hauteur de 37%, contre 29% au niveau national. Ce qui paraît d'autant plus inquiétant que cette catégorie comporte des jeunes peu diplômés, dont les difficultés d'insertion sur le marché du travail sont plus marquées.



Définition

La population active regroupe la population de 15 ans ou plus occupant ou cherchant un emploi. Au sens du recensement INSEE, est **chômeur** toute personne de 15 ans ou plus qui s'est déclarée « chômeur » (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès de Pôle Emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.

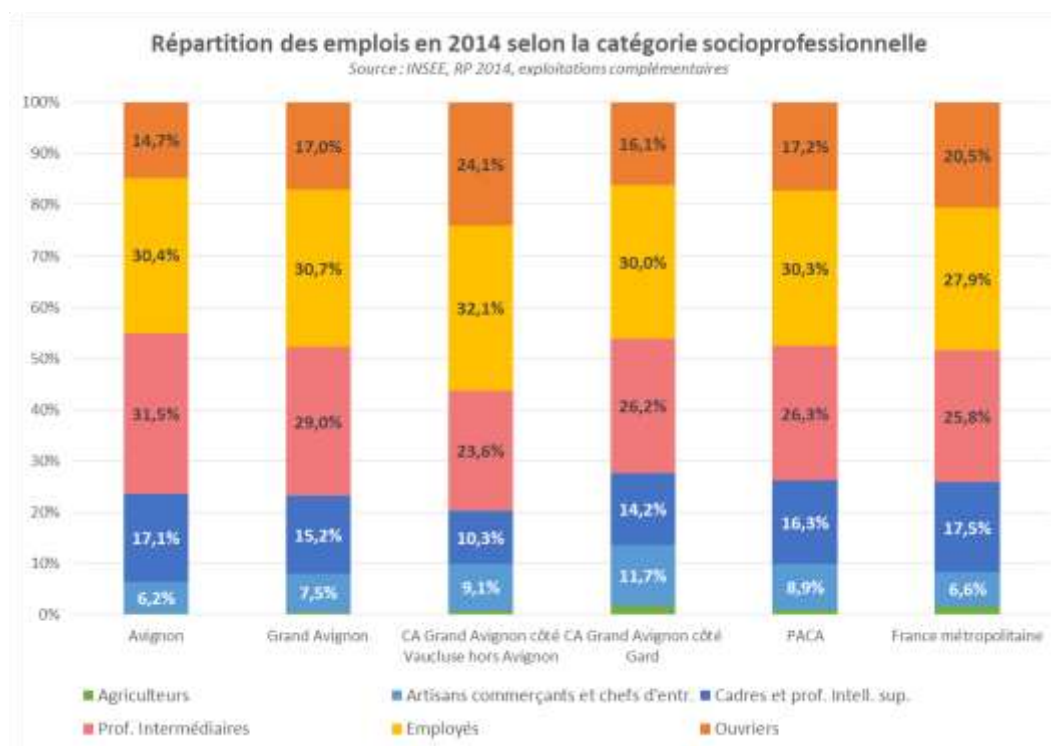
- **Le taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population de 15 à 64 ans.
- **Le taux d'emploi** est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler de 15 à 64 ans. Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.
- **Le taux de chômage** correspond à la part des chômeurs dans la population active.

✓ **Un marché de l'emploi fragile**

La situation économique du territoire, tertiarisée et présentielle, a des conséquences sur les types d'emplois occupés :

- **Parmi les emplois** présents sur le Grand Avignon, **les employés et professions intermédiaires** sont davantage représentés qu'au niveau national ou l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur : près de 60%, contre respectivement 54% et 57%. Les **cadres**, qui représentent 15%, sont en revanche sous-représentés par rapport au niveau national (17,5%) ou régional (16%). Il y a donc un enjeu pour le territoire de positionnement plus fort sur les activités à forte valeur ajoutée.
- **La part des salariés dans une situation d'emploi précaire ou instable**, du fait de la nature de leur contrat de travail (CDD, temps partiel, intérim, emploi aidé, apprentissage ou stage) est notable sur le territoire : 10% de salariés en CDD et 21% en temps partiel, contre respectivement 9,5% et 18% au niveau national.
- Le marché de l'emploi est également à relier au **niveau de qualification** de la population. Près d'un tiers de la population du Grand Avignon n'avait pas de diplôme en 2014 (ou titulaire d'un BEPC, brevet, DNB). Ce taux est inférieur aux taux vauclusien ou gardois (écart de 2 points), mais supérieur à celui constaté au niveau national, de 31%.

A noter par ailleurs que la fragilité de l'emploi est particulièrement forte sur la ville centre.



Fragilité de l'emploi en 2014

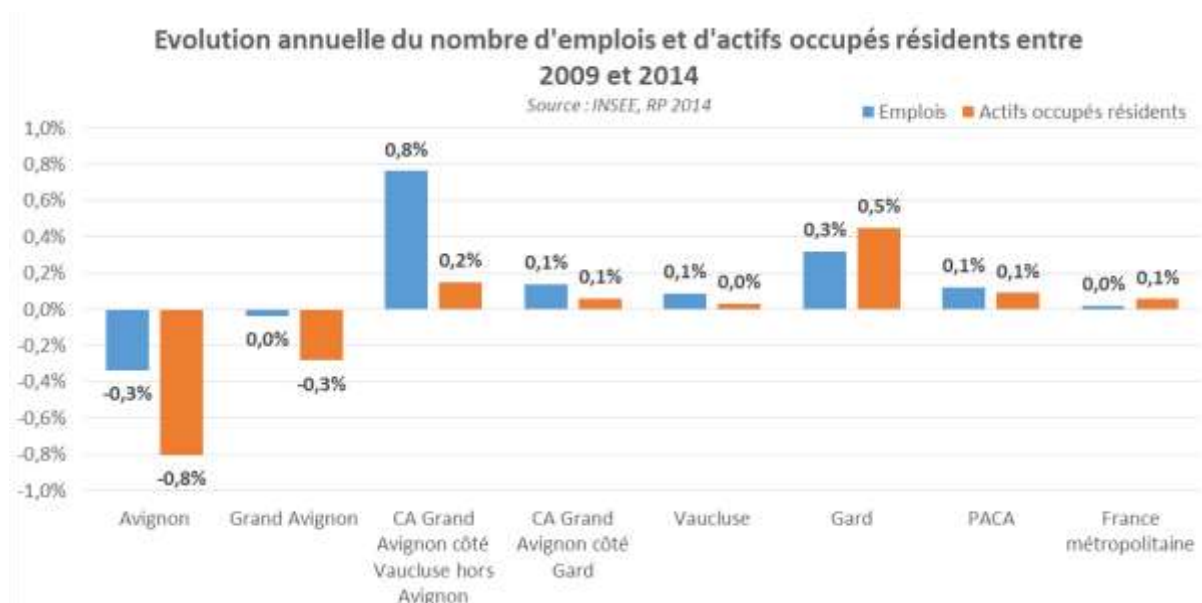
Source : INSEE, RP 2014

	Salariés de 15 ans ou plus en 2014		dont en CDD	dont à temps partiel	Population de 15 ans ou plus non scolarisée en 2014	
	Total	% des salariés en contrat précaire en 2014 *	Taux	Taux	Total	Dont sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges, DNB
Avignon	25 959	20,2%	13,2%	21,9%	64 978	36,7%
Grand Avignon	60 113	15,9%	10,1%	20,8%	139 851	32,3%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	20 400	12,8%	7,6%	19,6%	43 548	30,6%
CA Grand Avignon côté Gard	13 754	12,4%	8,0%	20,3%	31 326	25,6%
Vaucluse	171 514	17,0%	11,2%	20,7%	412 024	34,3%
Gard	221 298	16,0%	10,5%	21,4%	548 583	33,7%
PACA	1 601 624	15,1%	10,2%	18,5%	3 723 217	32,0%
France métropolitaine	22 771 346	15,1%	9,5%	18,0%	46 645 854	31,1%

Salariés en CDD, Intérim ou emploi aidé / ou en contrat d'apprentissage et de stage

- ✓ **Un déficit d'attractivité résidentielle auprès des employés et professions intermédiaires, mais également des cadres**

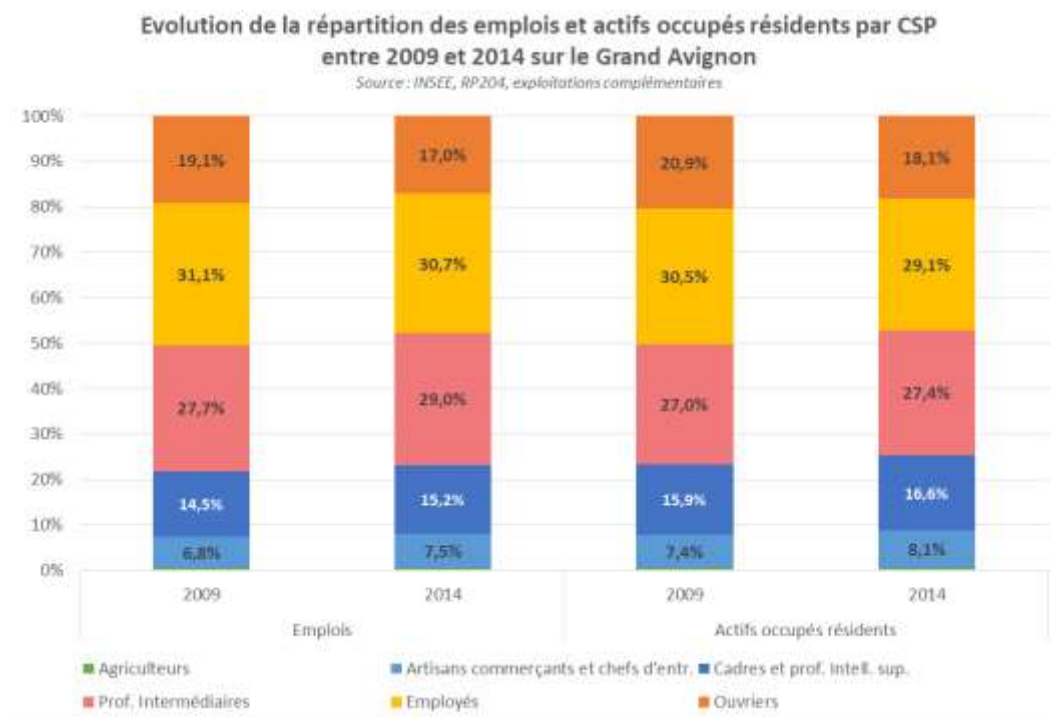
La question de l'**articulation entre développement résidentiel et développement économique** interroge sur l'attractivité globale du territoire. Entre 2009 et 2014, le Grand Avignon a connu une diminution plus rapide du nombre d'actifs occupés résidents que du nombre d'emplois, ce qui témoigne d'une spécialisation fonctionnelle croissante du territoire.



Le rapprochement entre l'évolution de la part des emplois offerts et des actifs occupés résidents par catégorie socioprofessionnelle permet d'appréhender plus finement comment le territoire répond aux besoins en logements des personnes qui y travaillent.

- **La structure socio-professionnelle des emplois a évolué** : les ouvriers, et dans une moindre mesure, les employés rassemblaient 48% des emplois en 2014, contre un peu plus de 50% en 2009. En revanche, les professions intermédiaires, les cadres et les artisans commerçants chefs d'entreprises ont globalement gagné 2 points.
- Dans le même temps, **l'évolution de la structure socio-professionnelle de la population active résidente a suivi celle des emplois** sur le Grand Avignon : les ouvriers et employés sont moins

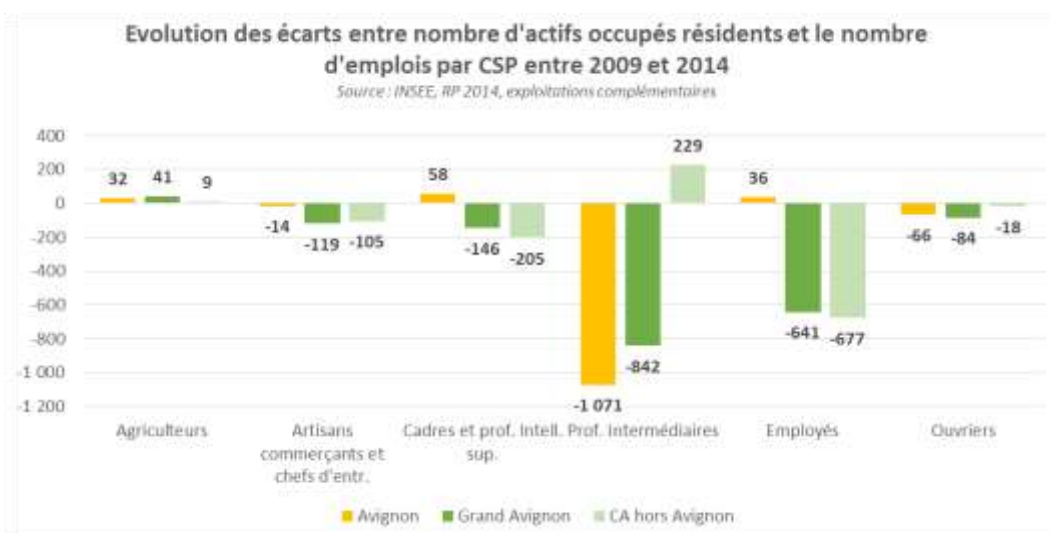
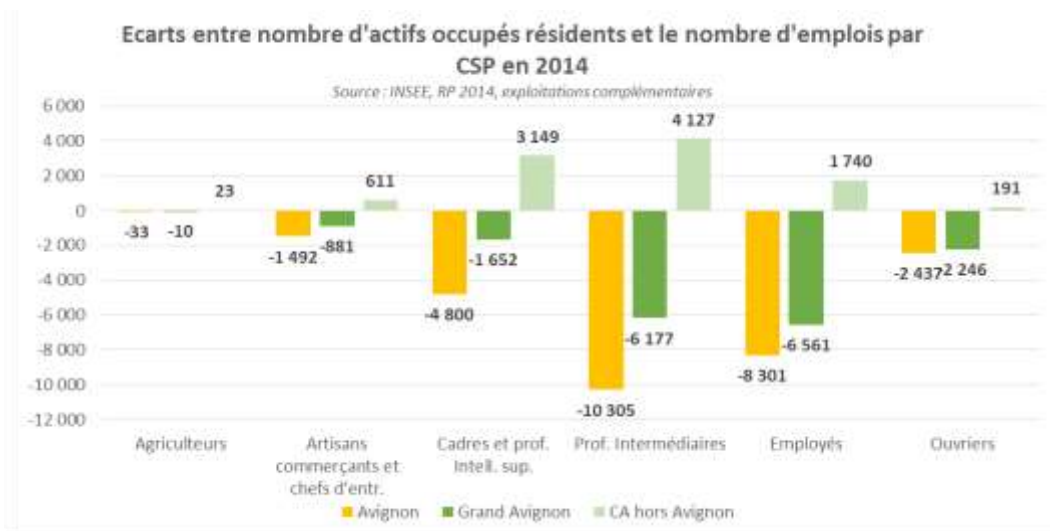
bien représentés qu'en 2009, au bénéfice des professions intermédiaires, des cadres et des artisans commerçants chefs d'entreprise (+ 2 points).



Pour autant, l'analyse des écarts entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois offerts, selon les catégories socio-professionnelles, met en lumière les éléments suivants.

- **Le Grand Avignon dans son ensemble est déficitaire en termes d'actifs résidents pour toutes les catégories socio-professionnelles.** Un volume élevé d'employés, de professions intermédiaires et, dans une moindre mesure, d'ouvriers et de cadres, travaillent dans l'agglomération plus qu'ils n'y habitent. Si ces ménages ne trouvent pas réponse à leurs besoins en logements sur le territoire, cela est à relier en partie à la nature de l'offre de logements proposée, et aux niveaux de prix pratiqués dans l'immobilier pour les catégories les plus modestes.
- **Le déficit est encore plus marqué sur la ville centre** et s'est creusé notamment pour les professions intermédiaires. Il s'est par contre atténué légèrement pour les employés et les cadres.
- Parmi les actifs travaillant sur la ville centre, certains ménages trouvent réponse à leurs besoins en logements **dans le reste de l'agglomération**, mais pas tous, loin s'en faut, bien que les communes périphériques, à l'exception du Pontet, soient attractives globalement pour toutes les CSP. Mais depuis 2009, ces communes semblent globalement attirer moins d'actifs employés et cadres parmi ses habitants, lesquels trouvent une solution de logement en périphérie plus lointaine.

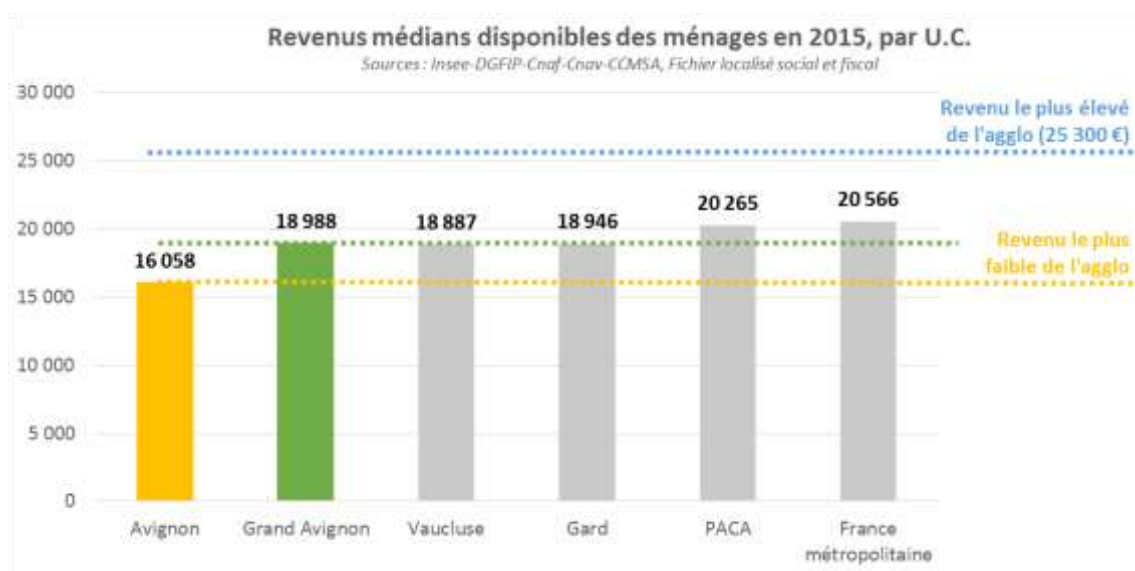
Sur le Grand Avignon, **le développement économique du territoire est insuffisamment accompagné par le développement résidentiel.** Ce qui contraint de nombreux actifs occupés, et notamment ceux à revenus modestes et moyens, mais aussi ceux à revenus plus confortables, à trouver une solution de logement en dehors de l'agglomération, favorisant ainsi l'étalement urbain, et des déplacements domicile-travail nombreux.



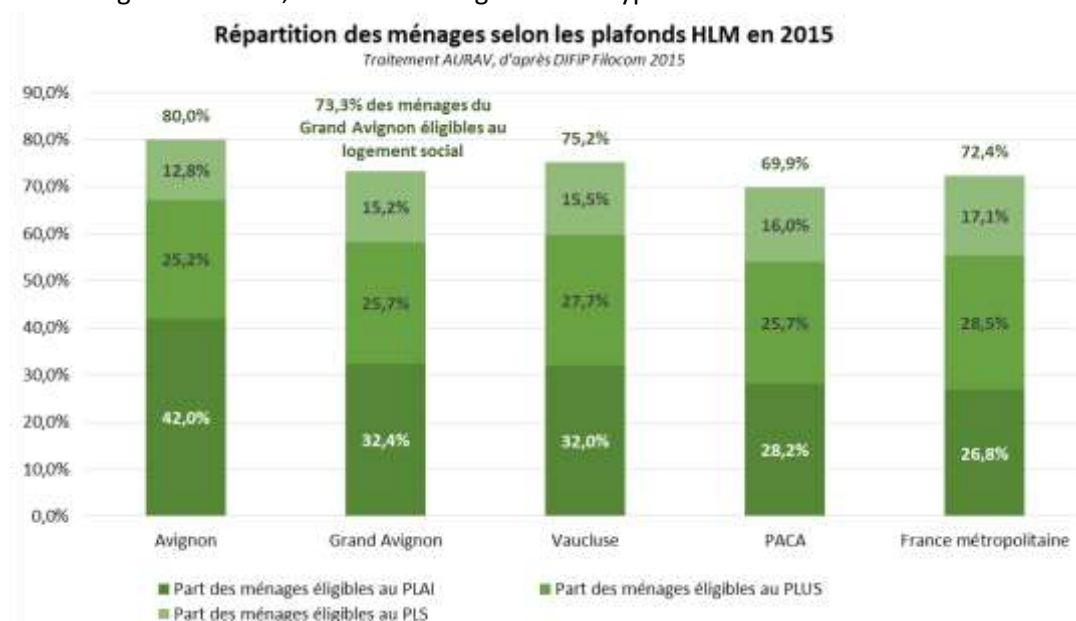
3.4. Des revenus globalement faibles et disparates

✓ Des ménages aux revenus globalement faibles ...

Il découle de la situation économique du territoire des revenus médians assez faibles. En 2015, le revenu médian disponible annuel des ménages du Grand Avignon s'élève à 19 000 € par unité de consommation, soit un niveau proche des revenus observés aux échelles départementales, mais inférieur à ceux de la région ou de la France métropolitaine. Les écarts de revenus avec le niveau national sont de l'ordre de 1 600 €/an.



En 2015, près de 63 000 ménages du Grand Avignon, soit 73%, étaient éligibles à un logement social, dont 32% au PLAI, et 26% au PLUS. Ce taux est inférieur au taux vaucloisien mais plus élevé que celui observé à l'échelon national, surtout concernant la part des ménages les plus modestes, éligibles au PLAI où l'écart est de plus de 5 points. Avignon présente les taux les plus élevés, avec 80% de ménages éligibles au logement social, dont 42% au logement de type PLAI¹⁷.



¹⁷ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

Définition

Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les revenus des ménages doivent être inférieurs à un certain plafond de ressources. Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence du ménage de l'année N-2. La réglementation HLM distingue trois catégories de logements sociaux dont chacune correspond à un niveau de plafond de ressource :

- **le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** est le logement HLM « ordinaire » qui comporte l'essentiel de l'offre des bailleurs sociaux ;
- **le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** est le logement HLM « d'insertion », qui correspond à des logements avec des loyers faibles, et destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60% au plafond de ressource exigé à l'entrée dans un logement PLUS ;
- **le PLS (Prêt Locatif Social)** est le logement HLM « intermédiaire », qui correspond à des logements plus chers. Ces logements, destinés aux classes moyennes, accueillent des ménages disposant de ressources inférieures à 130% du plafond PLUS. Ces logements n'ouvrent pas droit à l'APL.

Définition - Source : INSEE, Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)

- **Le revenu déclaré** correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.
- **Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, associations, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.
- **Le revenu disponible par Unité de Consommation (UC)**, également appelé « niveau de vie », est le revenu disponible par « équivalent adulte ». Ce système de pondération permet ainsi de comparer les niveaux de vie des ménages de tailles ou de compositions différentes. Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. L'échelle d'équivalence actuellement utilisée retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.
- **Les rapports interdécales** des revenus sont utilisés pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.
- **Le taux de pauvreté** correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian en France métropolitaine.

✓ **... et des disparités spatiales de revenus, avec une plus forte concentration de ménages pauvres sur Avignon et les quartiers en Politique de la Ville**

Avec un revenu disponible des plus riches près de 4 fois supérieur à celui des plus pauvres, les communes au sein de l'agglomération présentent des profils contrastés¹⁸.

- **Avignon est la commune la plus pauvre et une des plus contrastées** du Grand Avignon. Avec un revenu médian de 16 058 €/an, Avignon présente un écart de près de 3 000€ avec le revenus des ménages du Grand Avignon, du Vaucluse ou du Gard, eux-mêmes déjà particulièrement bas par rapport au niveau national. De plus, ce revenu médian bas s'accompagne d'un écart interdécale élevé (de 3,8). Par ailleurs, près d'un tiers des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (contre 22% sur le Grand Avignon, et 15% en France métropolitaine).

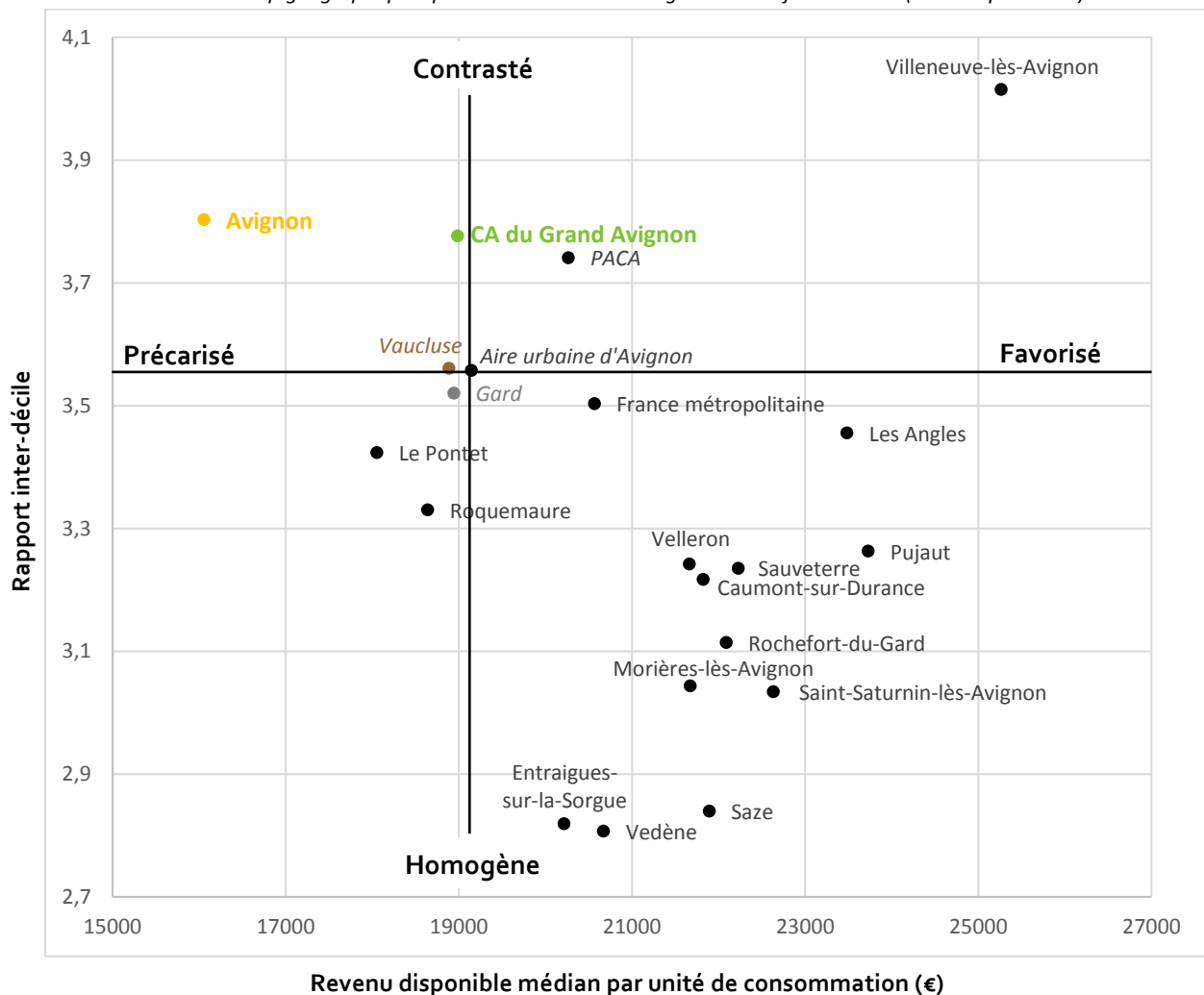
¹⁸ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes.

- **Le Pontet et Roquemaure présentent des revenus légèrement inférieurs à ceux observés aux échelles départementales**, avec un revenu médian autour de 18 000 à 18 600 €/an, mais avec des écarts de richesses moins marqués. Le taux de pauvreté, compris entre 20 et 23%, est relativement élevé sur ces deux communes.
- **Entraigues-sur-la-Sorgue, Vedène et Saze** se distinguent par les écarts de revenus les moins marqués du Grand Avignon.
- **La population de Villeneuve-lès-Avignon est la plus favorisée**, avec un revenu médian beaucoup plus élevé que la moyenne nationale (plus de 25 000 €/an). Toutefois, l'écart de richesse observé est également le plus élevé (écart interdécile de 4).
- Enfin, **les 9 autres communes** du Grand Avignon présentent des profils relativement similaires avec des revenus supérieurs à la moyenne nationale et des écarts de richesses moins marqués.

La difficulté à conserver des ménages aux revenus intermédiaires, notamment sur la ville centre, contribue à accentuer les écarts sociaux au sein de l'agglomération. Cela alimente aussi les processus de discrimination territoriale, entre quartiers valorisés et quartiers dévalorisés ou spécialisés dans l'accueil des publics fragiles. Ainsi, **dans les 5 Quartiers en Politique de la Ville**, les ménages avaient en 2014 un revenu disponible annuel médian situé entre 11 500 € et 12 200 € par unité de consommation, soit un écart d'environ 7 000 € avec l'ensemble du Grand Avignon.

Comparaison des revenus disponibles et des disparités de revenus entre communes du Grand Avignon en 2015

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.
Champ géographique : périmètres des EPCI en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (hors Roquemaure)



UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, MAIS UNE DIFFICULTÉ À MAINTENIR LES JEUNES MÉNAGES ET LES FAMILLES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES - SYNTHÈSE

Le Grand Avignon est le premier EPCI du département de Vaucluse au regard de sa population de 192 600 habitants, dont près de la moitié est concentrée sur la ville centre. Son développement a longtemps été porté sur la périphérie (qui a accueilli 91% du développement démographique depuis 1968), au détriment d'Avignon qui perdait même de la population dans les années 1980 et 1990. Les années 2000 sont marquées par un mouvement de rééquilibrage entre Avignon et sa périphérie. Entre 2009 et 2014, Avignon enregistrait ainsi un taux de croissance de +0,6%/an, équivalent à celui constaté sur le Grand Avignon ou le Vaucluse. Seules trois communes ont récemment connu des évolutions à la baisse.

La croissance démographique, à l'échelle intercommunale, est portée par le solde naturel, alors que les apports migratoires sont presque nuls. Ce solde naturel positif participe au maintien d'une population relativement jeune, mais vieillissante.

Comme dans de nombreux EPCI, le solde migratoire est négatif dans la ville centre, Avignon, et ce sont les communes périphériques qui accueillent de nouvelles populations davantage qu'elles n'en perdent. La ville-centre est cependant attractive pour les jeunes, notamment en lien avec la présence de l'université, et c'est pour la tranche d'âge 25-44 que les communes périphériques deviennent attractives, tandis que ces ménages partent d'Avignon.

La part des ménages avec familles, en diminution, reste majoritaire, à 60 %, tandis que la part de ménages d'une personne a tendance à augmenter. D'un point de vue géographique, on retrouve la dichotomie ville-centre/périphérie : alors que les familles sont davantage représentées dans les communes périphériques, les personnes seules sont davantage présentes sur Avignon.

Plus globalement, la diminution de la taille des ménages est davantage avancée que sur le reste du Vaucluse, avec une taille moyenne de 2,19 personnes par ménage. Ce phénomène, plus accentué sur Avignon, se ralentit.

Avec une économie fortement tertiaisée, marquée par le commerce, la logistique et l'administration publique, l'emploi est plus particulièrement concentré sur Avignon et Le Pontet, qui rassemblent 76% des emplois.

Les ménages du Grand Avignon sont confrontés à une situation de l'emploi difficile, marquée par une stagnation de l'emploi (public et privé), un taux de chômage élevé, et une part un peu plus élevée d'actifs en contrat précaire. Toutefois, la reprise de l'emploi salarié privé depuis quelques années semble témoigner d'un rebond de l'activité.

En comparant la répartition par catégorie socio-professionnelle des emplois et des habitants, on constate un décalage entre la structure de l'emploi et le développement résidentiel. Cela vient illustrer le fait que de nombreux actifs qui travaillent sur le Grand Avignon résident en dehors de l'agglomération, favorisant ainsi l'étalement urbain.

La situation difficile de l'emploi se reflète dans les niveaux de revenus, de 19 000 €/ UC, contre 20 600 à l'échelle nationale. Les contrastes sociaux sont très marqués entre la ville centre et la périphérie. La pauvreté est concentrée, notamment dans les quartiers « politique de la ville », où les ménages ont des revenus entre 11 500 et 12 200 €/UC. Près de 3 ménages sur 4 sont éligibles au logement social, et 1 sur 3 au logement très social, de type PLAI.

IV. Un marché immobilier peu lisible, modérément tendu, mais excluant les plus modestes

L'objectif de cette partie est d'analyser les caractéristiques de l'offre de logements, en termes de typologie, production, prix et état.

Les problèmes d'appariement entre offre et demande et les difficultés que cela occasionne en termes de parcours résidentiels seront plus particulièrement mis en évidence.

4.1. Un marché de l'ancien relativement accessible

- ✓ *Une création de logements soutenue depuis 1968, longtemps portée par la périphérie, et recentrée sur Avignon depuis 2009*

En 2014, le **Grand Avignon comptait près de 98 600 logements** pour 192 100 habitants, dont 53% localisés à Avignon, pour 48% de la population du territoire.

Ce parc comprend 87% de résidences principales et la part de résidences secondaires est négligeable, autour de 2%, soit bien en-dessous de la moyenne vaclusienne, de 8%.

Entre 1968 et 2014, le parc de logements a plus que doublé sur le territoire du Grand Avignon, sur la base d'un rythme de croissance élevé, de 1,8%/an, alors que, dans le même temps, la population n'a progressé qu'à hauteur de 0,9%/an. Cet écart, que l'on observe au niveau national, est à relier au desserrement continu des ménages : la population vieillissant et les décohabitations liées aux ruptures conjugales se faisant plus nombreuses, le nombre moyen de personnes par logement a régulièrement baissé.

Le rythme moyen annuel de création de logements à l'échelle de l'agglomération est d'environ 1 200 logements par an sur les 46 dernières années. Ce rythme a atteint un maximum sur la période 1999-2009, avec une progression d'un peu plus de 1 300 logements/an, après une période de faible production dans les années 1990, avec une progression d'un peu moins de 800 logements /an.

Sur la tendance longue, le rythme d'évolution du stock de logements a été plus intense sur les communes situées en périphérie d'Avignon, et notamment à Rochefort-du-Gard, Jonquerettes, Morières-Lès-Avignon, Pujaut, Saze, Vedène ou Velleron, qui affichent des taux d'évolution annuelle proches ou supérieurs à 3%¹⁹.

Sur la période la plus récente, le rythme de progression du stock de logements est resté soutenu, autour de 1,3%/an. On observe un recentrage de la création de logements sur la ville d'Avignon, qui comptait alors la moitié des logements créés, contre 25% dans les années 1990 et 38% dans les années 2000.

L'évolution du parc de logements est essentiellement portée par la construction neuve, **avec 1 000 à 1 400 logements autorisés chaque année** sur le Grand Avignon.

¹⁹ Cf. annexes pour données détaillées à l'échelle des communes

Evolution de la vacance 2009-2014

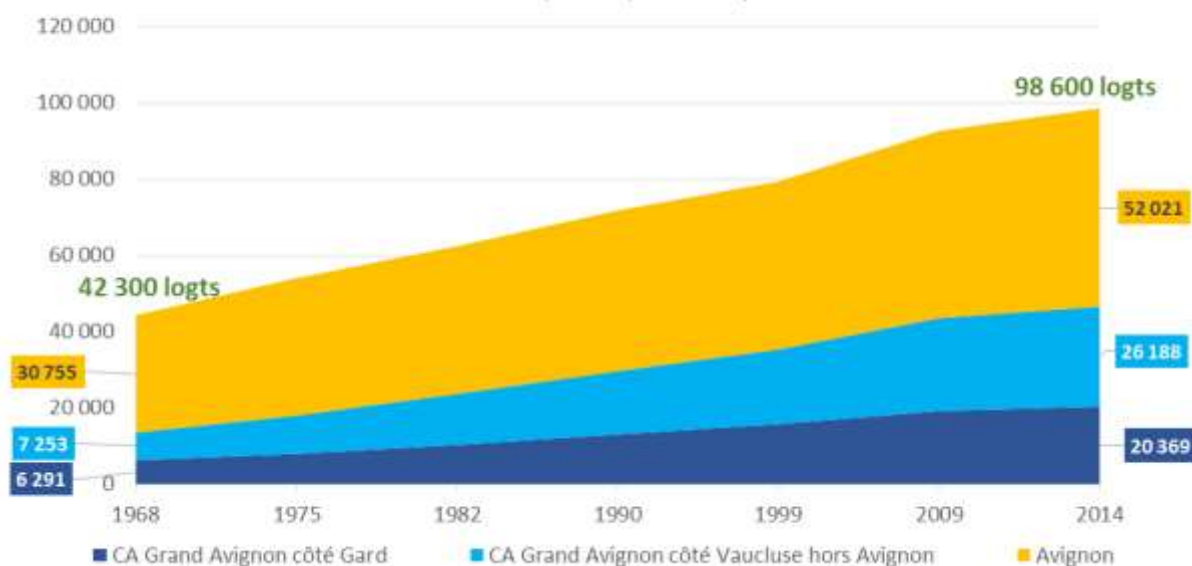
Structure du parc de logements et évolution 2009-2014

Source : Insee, RP 2014

	Parc de logements en 2014				Evolution annuelle 2009-2014			
	Total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logts	RP	RS	Logements vacants
Avignon	52 021	83,6%	2,1%	14,3%	1,2%	0,8%	0,9%	3,9%
Grand Avignon	98 578	87,0%	2,3%	10,7%	1,3%	0,9%	2,0%	4,3%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	26 188	92,3%	1,8%	5,9%	1,5%	1,3%	0,9%	5,5%
CA Grand Avignon côté Gard	20 369	89,1%	3,3%	7,6%	1,2%	0,7%	5,1%	5,5%
Vaucluse	291 302	82,9%	7,5%	9,5%	1,3%	1,0%	1,9%	3,7%
Gard	411 051	78,9%	12,9%	8,2%	1,5%	1,4%	1,7%	2,2%
PACA	2 982 947	74,9%	17,5%	7,6%	1,0%	0,8%	1,3%	3,1%
France métropolitaine	33 943 137	82,6%	9,6%	7,8%	1,1%	0,9%	1,0%	3,7%

Evolution du parc de logements depuis 1968

Source : INSEE, RP 2014, série historique



Le parc de résidences secondaires, bien qu'encore peu représenté en 2014, a connu une légère augmentation entre 2009 et 2014 à l'échelle du Grand Avignon (+2%/an). Cette augmentation est négligeable sur la ville centre, mais relativement importante sur les communes gardoises (+5,1%/an), où les résidences secondaires représentent 3% du parc.

Méthode et définition

L'enjeu de la production de nouveaux logements est multiple :

- elle vise tout d'abord à maintenir la population résidente, qui a besoin de plus en plus de logements pour se maintenir : on l'estime selon la méthode du « point mort » ;
- elle permet ensuite d'accueillir de nouveaux ménages recherchant à se loger sur le territoire du Grand Avignon ;
- enfin, elle assure un renouvellement du parc existant parfois vétuste, voire dégradé, et ne répondant plus aux caractéristiques de confort recherchées par les ménages d'aujourd'hui.

✓ Une vacance particulièrement élevée à Avignon et Roquemaure

Le Grand Avignon présente un taux de vacance de **11,3% en 2015**, d'après FILOCOM, soit un niveau proche de la moyenne vaclusienne, mais supérieur au taux national et régional (9%). Entre 2009 et 2015, le stock a progressé rapidement, sur un rythme annuel moyen de 2,6% (contre 1,6% à l'échelle nationale), soit un gain de 280 logements en moyenne chaque année.

A noter que l'INSEE confirme ces constats et dynamiques d'évolution sur le territoire. La vacance était estimée à 10,7% en 2014, contre un peu moins de 8% à l'échelle nationale. Le stock a progressé entre 2009 et 2014, sur un rythme annuel moyen de 3,9%.

Méthode et définition

La vacance est un phénomène difficile à appréhender du fait de l'hétérogénéité des définitions et sources qu'elle présente.

Deux grands types de vacance peuvent se distinguer, chacun regroupant une grande diversité de situations.

- **La vacance conjoncturelle ou frictionnelle est de courte durée.** Elle permet de fluidifier le marché, dans la mesure où elle correspond au délai nécessaire à la revente, la relocation, l'entretien ou la remise en état d'un logement. Il s'agit d'une vacance « normal », de marché. Le taux communément admis est de 6 à 7% (avec les données du recensement INSEE).
- **La vacance structurelle ou « hors marché » est une vacance de longue durée.** Celle-ci pose davantage de difficultés aux acteurs locaux et renvoie à des situations diverses, liées à une inadéquation entre l'offre proposée et la demande, à des transformations de biens ou encore à des stratégies de propriétaires (refus de louer, problème de succession, rétention spéculative, désintérêt économique, travaux trop importants, etc.).

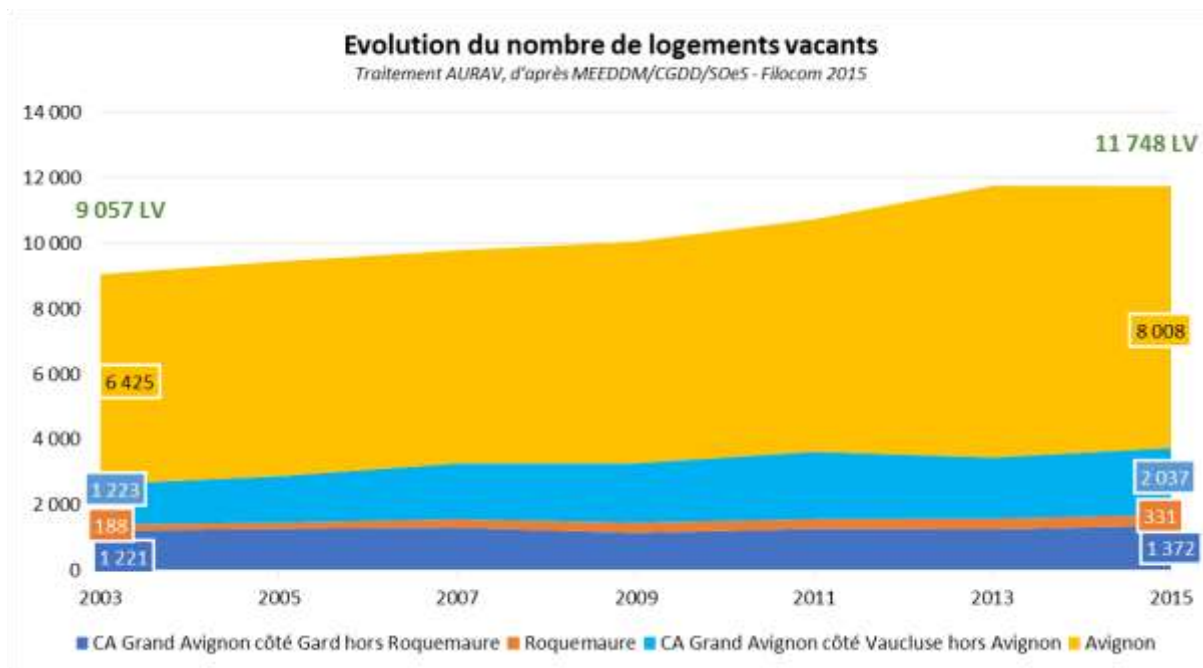
La définition et la mesure de la vacance varient selon la source mobilisée.

- **Pour l'INSEE**, un logement est considéré sans occupant à la date du recensement. **L'INSEE estime, en 2014, à 10 523 le nombre de logements vacants, soit 10,7%** des logements du Grand Avignon
Ce chiffre manque de précision, car il repose sur une appréciation d'inoccupation du logement à la date du recensement.
- **Pour la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)**, un logement vacant est un « logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1^{er} janvier. Pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation ». Cette définition conduit à surestimer le nombre de logements vacants par rapport à l'INSEE.

Les sources Filocom et MAJIC sont fournies par la DGFIP et comportent donc une définition fiscale de la vacance :

- **FILOCOM** donne des informations sur plusieurs années et à la commune, voire à la section cadastrale, sur les caractéristiques des logements vacants (nombre de pièces, durée de la vacance, ancienneté, confort). Le fichier dénombre **11 748 logements vacants au 1^{er} janvier 2015, soit 11,3%** des logements du Grand Avignon.
- **MAJIC** apporte également des informations sur les caractéristiques des logements, mais à une échelle plus fine que FILOCOM : au logement et à l'adresse. Les données sont plus récentes (disponibilité à n-1) mais, n'étant disponibles que sur une année, elles ne permettent pas un suivi dans le temps des logements. Le fichier dénombre **11 337 logements au 1^{er} janvier 2018, soit un taux de vacance de 9,89%**.

Les analyses présentées ci-après reposent sur les données FILOCOM, qui permettent de caractériser la vacance, même si cette dernière est surévaluée avec cette source.



Quatre types de communes se distinguent.

- **Trois communes où le faible taux de logements vacants, en-dessous de 6%, interroge sur la fluidité du parc :** Vedène, qui a connu une diminution du stock et du taux de logements vacants, Rochefort-du-Gard où le taux est resté stable depuis 2009, et Morières-Lès-Avignon, qui a connu une forte hausse du stock de logements vacants, mais pour un taux très faible en 2009, autour de 4%.
- **Dix communes affichent un taux inférieur aux moyennes nationales ou régionales,** situées toutes deux autour de 9% : Jonquerettes, Caumont-sur-Durance et Saze affichent des taux inférieurs à 7%, Saint-Saturnin-Lès-Avignon, Entraigues-sur-la-Sorgue, Pujaut, Sauveterre, Les Angles, Villeneuve-Lès-Avignon et Velleron présentent des taux compris entre 7 et 8,3%. Six communes ont connu une hausse particulièrement forte de leur stock de logements vacants (sur un rythme d'évolution de 4,6 à 8,7%/an en moyenne entre 2009 et 2015), mais pour un taux initial très bas, inférieur à 6%.
 A noter que Villeneuve semble avoir connu une baisse du phénomène de vacance (-2,3 points en 10 ans), avec un taux qui s'est stabilisé autour de 8% depuis 2009²⁰.
- **La commune du Pontet** présente un taux relativement élevé de logements vacants, de 9,7% en 2015²¹, et son stock a progressé de 3% par an en moyenne depuis 2009 (soit +21 logements par an).
- **Les communes d'Avignon et de Roquemaure** présentent des taux très élevés, de respectivement 14,5 et 11,7%.
 Entre 2009 et 2013, le nombre de logements vacants sur Avignon a progressé sur un rythme moyen annuel de 5,2%, soit +382 logements par an. On constate toutefois qu'entre 2013 et 2015, le stock a diminué de 150 logements par an (soit -0,9%/an), faisant diminuer le taux, qui est passé de 15,3% à 14,5%.²²

²⁰ Sur cette commune, il y a un décalage entre les chiffres FILOCOM et les chiffres de l'INSEE, qui montrent une forte progression de la vacance entre 2009 et 2014. Cela étant, le taux estimé est de 8,1% d'après les deux sources de données.

²¹ Ce taux estimé via FILOCOM est plus élevé que celui estimé par l'INSEE, de 7% en 2014. Il est en outre contradictoire avec la perception de la Commune d'une vacance modérée.

²² A noter une stagnation du stock à l'échelle du Grand Avignon sur la même période.

Roquemaure a connu une progression plus modérée de la vacance entre 2009 et 2015, sur un rythme moyen annuel de 0,6%, et son taux a légèrement diminué.

La Commune de **Villeneuve-Lès-Avignon** perçoit une vacance globalement de courte durée, essentiellement localisée dans son centre ancien.

La Commune de **Roquemaure** relie le niveau élevé de vacance, dans les logements et les commerces, à la paupérisation du centre-ville. A cela s'ajoutent des phénomènes de marchands de sommeil, favorisés notamment par le nombre important de petits logements.

La résorption de la vacance, qui s'appuie sur une connaissance fine et actualisée du phénomène, est un enjeu central pour la Commune d'**Avignon**. Il s'agit notamment d'un des objectifs de l'OPAH-RU et de l'opération Cœur de ville.

Rochefort-du-Gard souhaite lancer un travail de repérage des logements vacants.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Au regard de ses caractéristiques, la vacance semble être, globalement sur le territoire, davantage de nature conjoncturelle que structurelle, même si les situations diffèrent entre les communes.

- A l'instar des tendances nationales, la vacance concerne **majoritairement le parc privé** (88%, contre 85% en France métropolitaine).
- Elle concerne également **davantage les petits logements** : plus de la moitié des logements vacants sont des T1/T2, et près du quart du parc de T1/T2 est vacant (contre respectivement 44% et 15% à l'échelle nationale). C'est sur Avignon et Roquemaure que ces proportions sont plus élevées, en lien avec l'ancienneté²³ et la structure²⁴ du parc de logements.
- Dans un contexte où le parc ancien est moins représenté qu'à l'échelle nationale²⁵, **le parc vacant du Grand Avignon est globalement moins âgé qu'au niveau national** : 37% des logements vacants ont été édifiés avant 1948, contre plus de la moitié en France. Seule deux communes, Roquemaure et Caumont-sur-Durance, ont au moins la moitié de leur parc vacant édifié avant 1948. Pour autant, la part de logements vacants sur l'ensemble du parc ancien est plus élevée qu'au niveau national (17%, contre 14%). Sur Avignon, Rochefort-du-Gard et Roquemaure, cette proportion est de 18 à 19%. La vacance dans le parc ancien est liée au phénomène classique de perte d'attractivité de certains centres et d'obsolescence des logements, les ménages délaissant l'ancien au profit du neuf²⁶.
- **Globalement sur le Grand Avignon, la vacance est plus fortement représentée dans le parc récent**. Sur 4 communes en particulier (Jonquerettes, Morières, Le Pontet et Vedène), au moins 35% des logements vacants ont été construits après 2000 (contre 24% sur le Grand Avignon et 11% à l'échelle nationale)²⁷.

²³ Près du tiers des logements datent d'avant 1948 sur ces deux communes, d'après FILOCOM 2015.

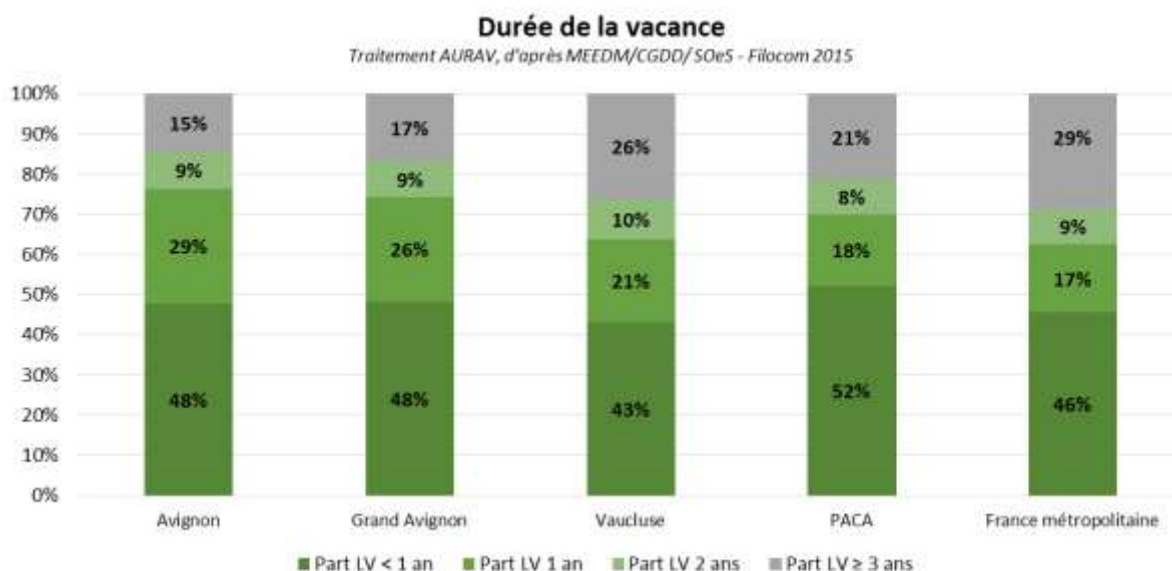
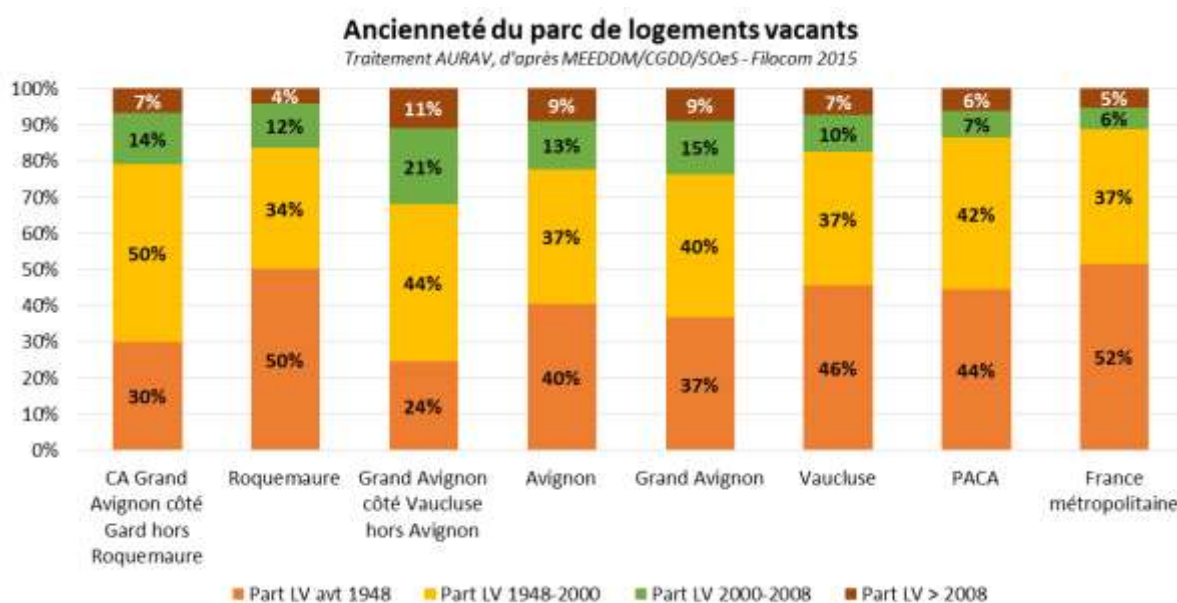
²⁴ Près du quart des logements sont des T1/T2 sur Roquemaure, et près du tiers sur Avignon, d'après FILOCOM 2015. Sur les autres communes, la proportion est inférieure à 20%.

²⁵ Près de 25% des logements datent d'avant 1948 sur le Grand Avignon, contre 34,5% à l'échelle nationale, d'après les données FILOCOM 2015.

²⁶ A noter que la Commune de Roquemaure a réalisé en 2017 une étude sur le bâti en centre ancien, qui estime que plus du quart du parc immobilier du centre ancien est indigne (soit 170 logements) et/ ou vacants (soit 169 logements). Un tiers des logements vacants seraient en situation de vacance structurelle. Cette étude a permis d'établir une base de données géoréférencée destinée à qualifier la situation, identifier les cas les plus critiques et proposer des outils opérationnels et financiers à mobiliser.

²⁷ Le phénomène de vacance dans le parc neuf est approfondi dans la partie consacrée aux marchés de l'immobilier neuf.

- **Seulement 17% des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans** sur le Grand Avignon en 2015 contre 29% à l'échelle nationale. Cette part a par ailleurs diminué, puisqu'elle était de 22% en 2013. A noter que la vacance de courte durée (de moins d'un an) représente près de la moitié du parc vacant du Grand Avignon (47%), et s'inscrit dans la tendance nationale (46%). Cela étant, sur les communes de Rochefort-du-Gard, Roquemaure, Sauveterre, Entraigues-sur-la-Sorgue, et Velleron, la vacance de longue durée concerne plus du quart des logements vacants.
- **Le parc de qualité « médiocre » à « très médiocre »** (classement cadastral 7 et 8) représente une part relativement faible de la vacance : 6% à l'échelle du Grand Avignon, contre 13% à l'échelle nationale. Cela est à relativiser avec le fait que cette catégorie de logements semble être davantage occupée qu'au niveau national : 79%, contre 73%.



En conclusion, un travail complémentaire devra être mené pour affiner ces analyses, et localiser plus finement la vacance avec une cartographie à l'îlot. Il s'agira notamment d'identifier des leviers d'actions adaptés, en lien avec l'étude en cours de réalisation à l'échelle du département de Vaucluse.

Une étude sur la vacance à l'échelle du Vaucluse

Dans le cadre des actions du Plan départemental de l'habitat de Vaucluse, une étude sur la vacance est en cours de réalisation, prévue pour être finalisée au premier semestre 2019. Elle fait le point sur l'état de la connaissance de la problématique dans le département, et vise à constituer un guide opérationnel identifiant les leviers et outils à mettre en œuvre par nature de vacance.

✓ **Autant d'appartements que de maisons, et une offre assez faible en petits logements**

En 2014, les maisons individuelles représentaient la moitié du parc de logements du Grand Avignon.

Cette part était de 2 points supérieure en 2009, en lien avec une évolution plus rapide du stock des appartements : +2%/an, contre +0,6%/an pour le parc des maisons.

Avignon comptait 71% d'appartements, alors que les autres communes en présentaient en moyenne un quart.

En dehors de Sauveterre, Jonquerettes et Vedène, les autres communes ont connu une baisse de la part des maisons sur la période 2009-2014. La part des appartements a augmenté plus rapidement côté Vaucluse que côté Gard.

Répartition du parc de logement entre individuel et collectif

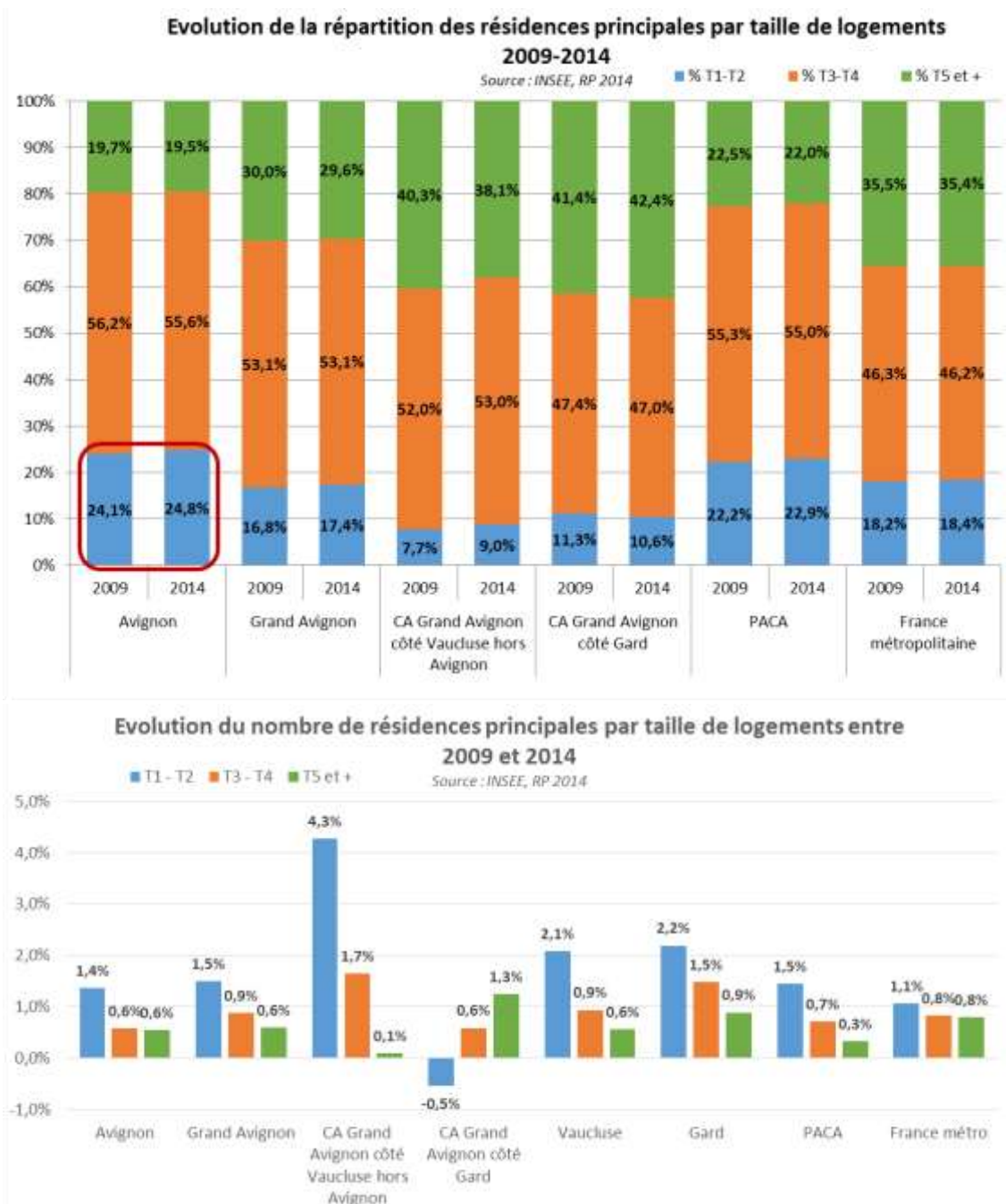
Source : Insee, RP2014

	Parc de logements en 2009		Parc de logements en 2014		Evolution annuelle 2009-2014			
	Maisons	Appart	Maisons	Appart	Maisons		Appartements	
Avignon	30%	70%	28%	71%	-9	-0,1%	585	1,7%
Grand Avignon	52%	47%	50%	49%	312	0,6%	928	2,0%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	76%	23%	74%	25%	165	0,9%	228	3,8%
CA Grand Avignon côté Gard	76%	22%	76%	23%	156	1,0%	115	2,6%
Vaucluse	65%	34%	64%	35%	1 895	1,0%	1 693	1,7%
Gard	62%	37%	62%	37%	3 421	1,4%	2 359	1,6%
PACA	41%	58%	40%	58%	10 854	0,9%	20 066	1,2%
France métro	56%	43%	56%	43%	183 422	1,0%	176 253	1,2%

Le parc de résidences principales du Grand Avignon est majoritairement composé de logements de type T3-T4 (53%). Les grands logements, de type T5 et + représentent 30% du parc, alors que les petits logements de type T1-T2 en représentent 17% (contre 23% à l'échelle régionale et 18% à l'échelle nationale).

Les typologies de logements sont assez contrastées d'une commune à l'autre. On peut distinguer :

- **Avignon**, qui présente une part de T1-T2 supérieure à celle des T5 et + (25% contre 20%), part qui a fortement évolué entre 2009 et 2014 (+ 1,4%/an) ;
- **les autres communes du Grand Avignon** qui comptent 40% de T5 et +, pour seulement 10% de T1-T2. Côté Vaucluse, les logements de type T1-T2 et T3-T4 ont augmenté beaucoup plus fortement que les T5 et + (respectivement +4,3%/an, +1,7%/an et +0,1%/an). Côté Gard, les grands logements ont continué à progresser au même rythme que précédemment (+1,3%/an), traduisant la production encore particulièrement forte de maisons individuelles sur ces communes (+1%/an).



✓ **La moitié des ménages du Grand Avignon est propriétaire de son logement**

Les ménages du Grand Avignon sont propriétaires de leur logement à hauteur de 51%, soit un taux en-deçà des niveaux départementaux, régionaux et nationaux. Cette sous-représentation des propriétaires s'explique par la faible proportion de propriétaires (36%) que compte la ville centre. En dehors d'Avignon, la partie vauclusienne de l'agglomération enregistre 65% de propriétaires occupants et la partie gardoise 70%. Certaines communes se distinguent avec près de 80% de ménages propriétaires occupants : Rochefort-du-Gard, Jonquerettes et Pujaut. On notera que la répartition des propriétaires est directement corrélée à celle des maisons individuelles.

Les locataires privés représentent 29% des ménages du Grand Avignon, soit un taux qui se rapproche des moyennes observées aux autres échelles de référence. Avignon abrite la plus grande proportion de locataires privés (35%), suivie par Roquemaure (28%) et Les Angles (27%).

Les locataires de logements sociaux sont davantage représentés sur le Grand Avignon que sur les autres échelles de référence : cette surreprésentation est fortement liée à Avignon, qui abrite historiquement une part importante de ménages locataires sociaux.

Avertissement

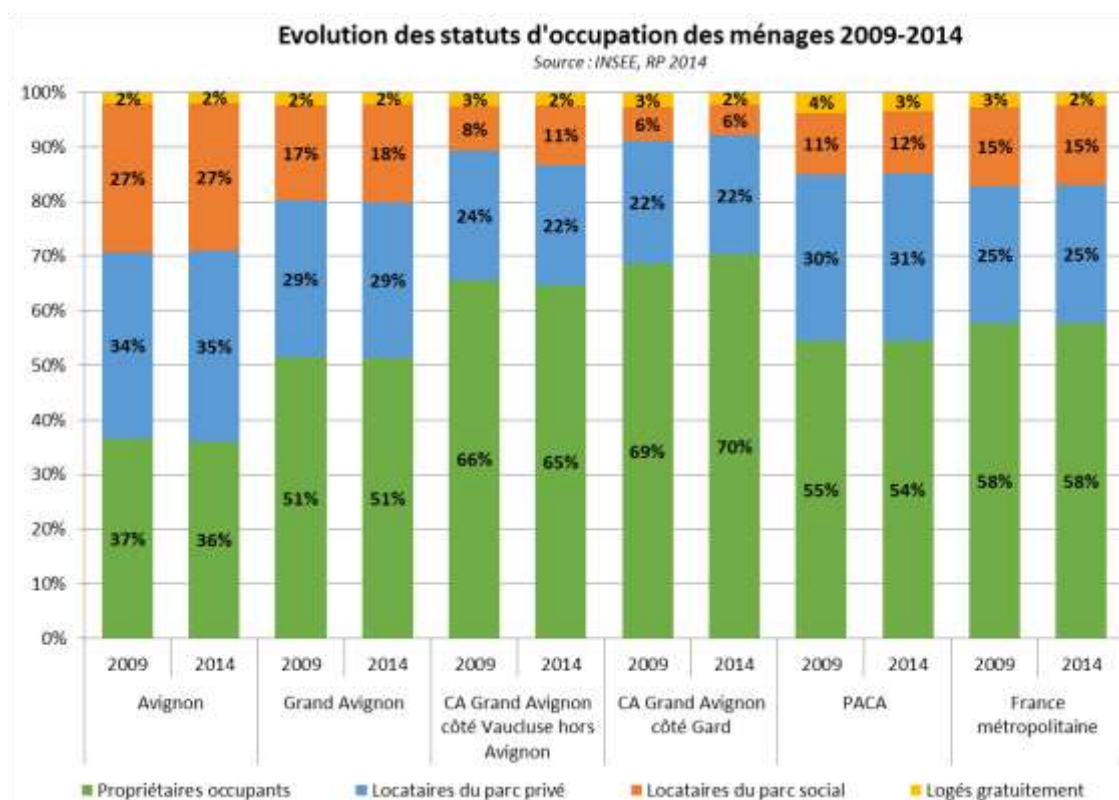
Le champ « locataires HLM » ne doit pas être comparé au « parc de logements sociaux » de l'inventaire SRU :

- d'une part, parce qu'il repose sur une enquête par sondage auprès de la population ;
- d'autre part, parce que le calcul du taux de logements sociaux au regard de la loi prend en compte des logements non compris dans le recensement INSEE.

La donnée issue du recensement de la population présente en revanche l'avantage de pouvoir être comparée avec l'ensemble du parc de logements, et avec différents territoires de référence.

Entre 2009 et 2014, le nombre de propriétaires occupants a augmenté de près de 1%/an à l'échelle intercommunale.

Les communes vaclusiennes hors Avignon présentent une très forte augmentation du nombre de locataires de logements sociaux (+7,7 %/an), alors que les locataires privés ont légèrement diminué (- 0,3%/an). Dans le même temps, les locataires privés ont fortement augmenté à Avignon (+0,8%/an), et de façon plus modérée dans les communes gardoises du Grand Avignon (+0,2%/an).

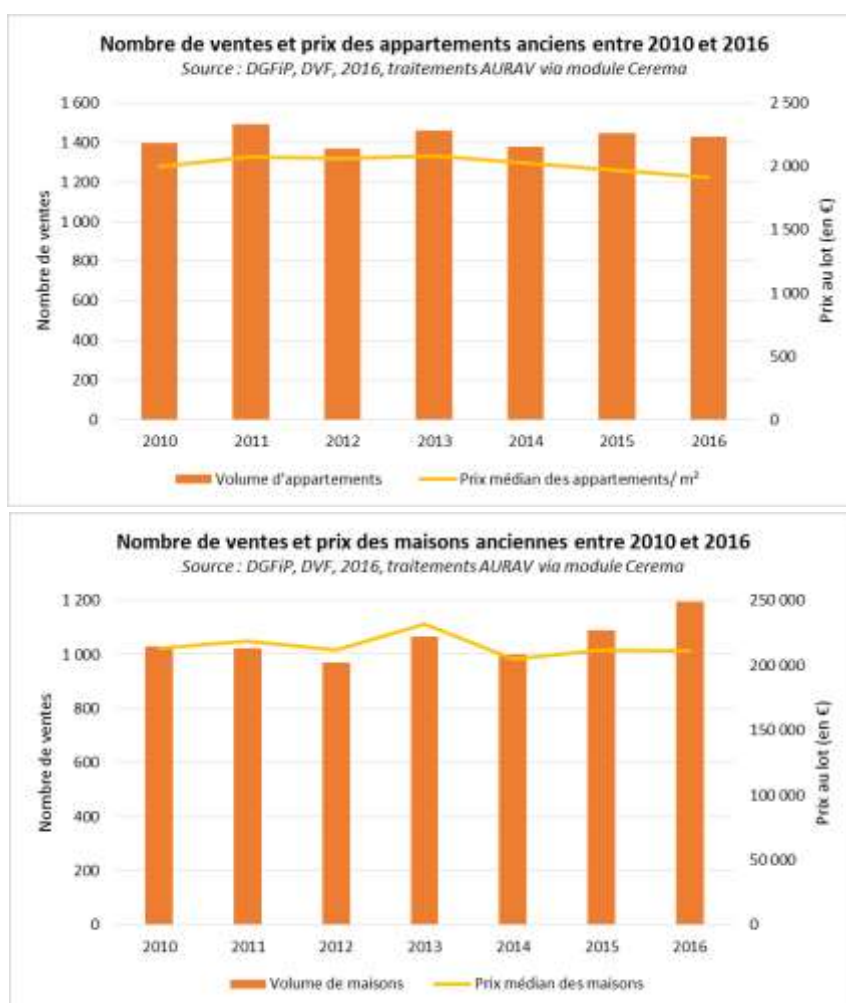


✓ Des prix globalement bas dans l'ancien

Le marché de l'ancien des appartements et maisons porte l'essentiel de l'offre à la vente de logements (71 % du volume de transactions, soit environ 2 400 par an). Le nombre de ventes et les prix sont restés globalement stables ces dernières années, même si une légère hausse du volume de transactions des maisons semble s'esquisser depuis 2015. Le taux de rotation du parc est estimé à 2,2%²⁸, soit inférieur au taux national, de 2,6 % par an, ce qui témoigne d'un assez faible dynamisme.

Le marché des appartements anciens est stable entre 2010 et 2016 : en volumes (un peu moins de 1 400 transactions par an), en surfaces (55 m²) et en prix (autour de 2 000 €/m²). Sans surprise, ce marché est plus important que celui des appartements neufs²⁹ (700 transactions de plus) et moins cher de 1 000 €/m². C'est la partie vaclusienne, et plus particulièrement Avignon, qui concentre l'essentiel des ventes, y compris du Vaucluse. Par ailleurs, et surtout dans les petites communes, ce marché se limite généralement aux centres anciens.

Les maisons anciennes représentent 40% du marché de l'ancien, et plus des deux tiers de l'offre totale de maisons (anciennes et neuves). Entre 2010 et 2015, le nombre de transactions (≈1 000/an) et les prix (autour de 215 000 €) sont stables. Les ventes semblent repartir à la hausse depuis 2015, après un léger repli en 2014 (+200 transactions en 2016 par rapport à 2014).



²⁸ 2 400 ventes pour 98 578 logements

²⁹ Le marché du neuf est étudié infra.

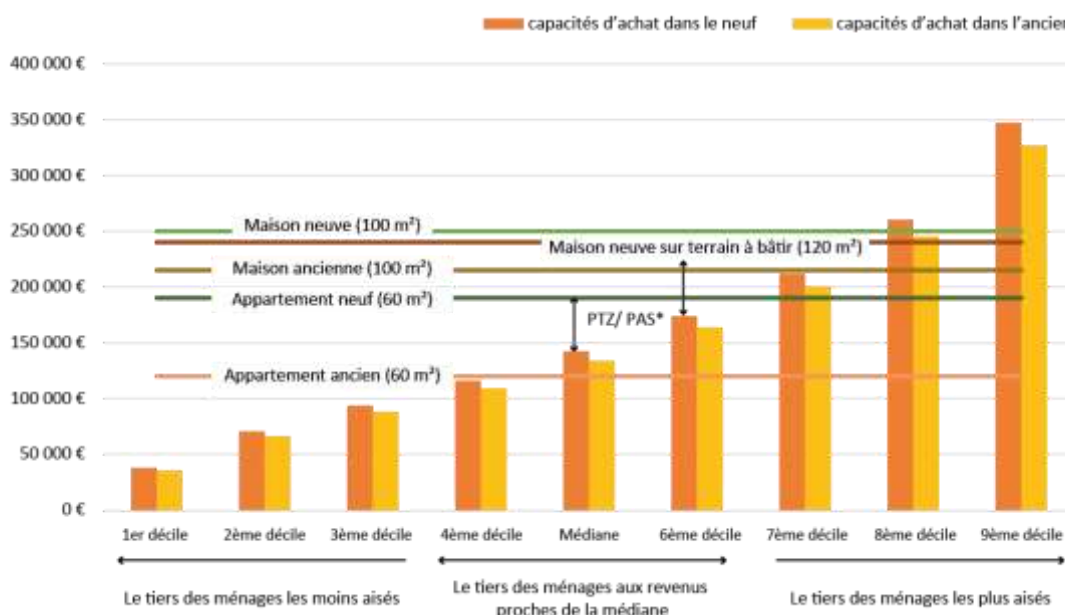
✓ Un marché de l'ancien accessible pour près des 2/3 des ménages

L'analyse des capacités d'achat des ménages, croisée avec les prix immobiliers, met en avant une certaine accessibilité des logements anciens³⁰. Elle met aussi en avant différentes catégories de ménages, selon leurs moyens.

- **Ceux qui accèdent à la propriété sans difficulté notable** : il s'agit de 30% des ménages les plus riches. Ils peuvent acquérir des biens entre 200 000 et 250 000 €. Les 20% les plus riches peuvent même aisément, et sans aides financières, acquérir un appartement ou une maison dans le neuf.
- **Les ménages à revenus intermédiaires** (soit le tiers des ménages proches de la médiane) : ils rencontrent certes des difficultés potentielles mais peuvent acquérir des biens entre 100 000 et 175 000 €. Une partie d'entre-eux peut accéder à un appartement ancien de 60m² (120 000 €), mais il leur est plus difficile d'acheter une maison ancienne. Ils ont, pour cela, besoin d'être solvabilisés par des apports d'argent (héritage, don, etc.) ou par les aides à l'accession de type Prêt à Taux Zéro ou Prêt à l'Accession Sociale (PTZ/ PAS). Une partie d'entre eux se reporte sur le parc locatif faute de trouver un logement qui leur corresponde en accession.
- **Le tiers des ménages les moins riches** sont ceux qui éprouvent de réelles difficultés à accéder à la propriété. Ils sont pour une part logés dans le parc locatif, notamment social. Ils disposent de revenus médians équivalents à ceux des personnes seules et des moins de 30 ans. Leur capacité d'achat est inférieure à 100 000 € avec un apport sur fonds propres de 10%, ce qui est élevé pour ces ménages.

Capacités d'achat des ménages du Grand Avignon, croisées avec les prix immobiliers du marché du Grand Avignon

Sources : INSEE-DGFIP (RFLM 2011 - découpage géographique au 01/01/2012), SDeS (EPTB, 2013 ; ECLN, 2014), DGFIP (DVF, 2014), Notaires (Perval, 2016), Apport 10%, TEG = 2,53% (taux constaté par la BNF au 4^{ème} trimestre 2016) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS



Exemple de lecture : 50 % des ménages du Grand Avignon n'ont pas les capacités financières suffisantes pour accéder à la propriété sans dispositif de solvabilisation.

³⁰ Le PTZ dans l'ancien a disparu en zones tendues depuis le 1^{er} janvier 2018 ; il est maintenu en zones détendues jusqu'en 2021. Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif sont, quant à eux, maintenus : dispositifs Denormandie (qui complète le Pinel ancien et remplace progressivement le dispositif Cosse), Malraux et Monument Historique.

Méthode et définition : l'analyse des capacités d'achat des ménages

Elle se déroule en 2 étapes.

1. D'abord, nous isolons **les revenus des différents types de ménages**, en partant de données fournies par l'INSEE (RFLM 2011). La médiane départage la population en 2 parts égales : au-dessus, les ménages les plus riches, en-dessous, les plus pauvres. On peut aussi départager les ménages en 3 parts :
 - les 3 premiers déciles correspondent aux 30 % de ménages les plus pauvres ;
 - les 3 derniers déciles (du 7ème au 9ème décile) regroupent les 30 % de ménages les plus riches ;
 - au milieu (les 4ème, 5ème et 6ème déciles) correspondent au tiers des ménages, dont les revenus se rapprochent de la médiane.
2. Ensuite, nous appliquons à ces revenus une série d'hypothèses pour calculer la capacité d'achat des ménages. Elle se découpe en deux sous-ensembles :
 - **les fonds propres des ménages**, essentiellement constitués par l'apport initial (10 % de la valeur du bien acheté) et les revenus (valeur minimale pour couvrir les frais de notaires) ;
 - **la capacité d'emprunt**, qui est calculée en fonction des revenus. On y applique : un taux d'intérêt (taux effectif global qui intègre en plus du taux initial divers frais notamment assurantiels), ici de 2,53% (taux constaté au 4ème trimestre 2016 par la BNF) ; une durée d'emprunt, ici 20 ans (durée moyenne constatée dans le neuf, par l'observatoire CSA) ; et une capacité d'endettement mensuel (montant du crédit à rembourser) maximale de 33 %.

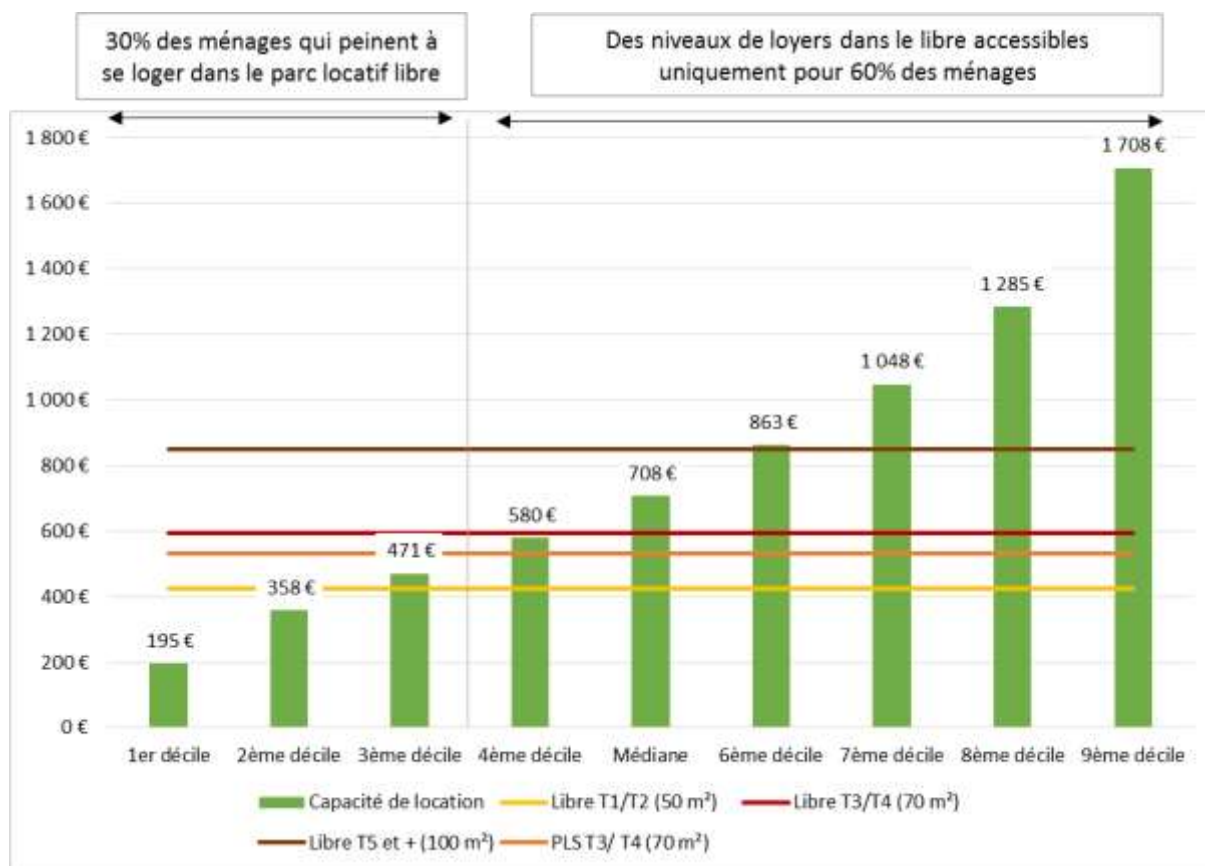
Au regard des capacités d'achat des ménages, qui ont en général une préférence marquée pour l'accession à la propriété, **on peut estimer que 40 à 50% d'entre eux doivent se tourner (par défaut) vers le marché locatif** pour trouver un logement. Et de fait, un tiers des ménages est locataire du parc privé et 18 % du parc social, soit près de 50 %.

En termes d'accessibilité dans le parc locatif, **seules les petites typologies de logements du parc privé semblent accessibles pour la population la plus précaire.**

- Avec une capacité de location inférieure à 470 €/mois, **le tiers le moins riche des ménages du Grand Avignon, et plus particulièrement les 20% de ménages les plus précaires, éprouvent des difficultés à se loger en T2.** Toutefois, parmi ces ménages, se trouvent certainement une partie importante des ménages d'une seule personne ou de jeunes couples, dont les aspirations peuvent correspondre aux T1/T2. A noter que les ménages du 1^{er} décile n'ont pas les moyens de se loger pour un loyer supérieur à 195 €/mois. Ce loyer doit être rapproché des plafonds de loyers en PLAI : de 4,56€/m² (en zone 3) à 4,92 €/m² (en zone 2), soit 230 à 250€/mois pour un appartement de 50m².
- **Les typologies intermédiaires de type T3/ T4 ne sont accessibles que pour 50% des ménages les plus riches.**

Capacités de location des ménages du Grand Avignon sur le marché libre

Sources : INSEE-DGFiP (RFLM, 2011 - découpage géographique au 01/01/2012), enquête ADIL 84, 2013, avec mensualité max = 33% revenus mensuels (hors aides)



Exemple de lecture : 30 % des ménages n'ont pas les capacités financières suffisantes pour se loger dans le parc locatif privé.

En définitive, la relative accessibilité du marché de l'ancien, à l'accession comme à la location, doit être nuancée par deux phénomènes.

- **Les ménages les plus précaires éprouvent de réelles difficultés à se loger.** Ces ménages, soit 20 à 30% de la population, seront logiquement intéressés par des loyers maîtrisés en logement social, ou se reporteront sur un parc locatif privé aux loyers peu élevés et pas toujours en bon état, faute d'offre en logement social suffisante.
- D'ailleurs, en 2015, **72% des ménages résidant dans le parc locatif privé étaient éligibles à un logement social de type PLUS, dont 42% à un logement social de type PLAI³¹.**
- Cette analyse ne dit rien de la qualité du parc, or les prix peu élevés témoignent parfois d'un parc en mauvais état.

³¹ D'après DGFiP, Filocom 2015

4.2. Des phénomènes, ponctuels mais substantiels, de dégradation du parc ancien, qui touchent les plus modestes en premier lieu

✓ **Un fort développement de l'habitat dans les années 1950 à 1980**

A l'échelle du Grand Avignon, 16% du parc de résidences principales date d'avant 1946 (contre 21% dans le Vaucluse et 25% à l'échelle nationale), et 56,5% du parc a été construit entre 1946 et 1990, contre 50,5% en France métropolitaine.

Trois types de communes se distinguent.

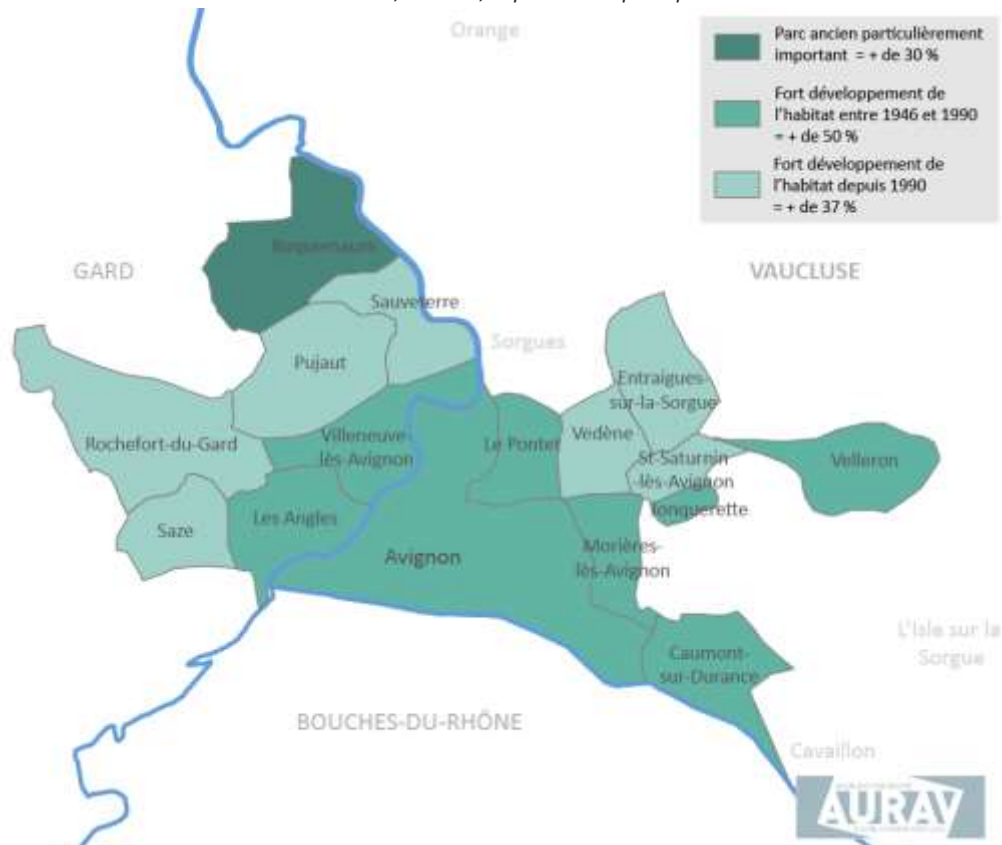
- **Celles présentant un parc ancien (avant 1946) particulièrement important** : près d'un tiers du parc de Roquemaure date d'avant 1946.
 - **Celles ayant connu un fort développement de leur parc de logements entre 1946 et 1990** : notamment les communes les plus urbaines du Grand Avignon : Le Pontet, Villeneuve-lès-Avignon, Avignon, Les Angles, Morières-Lès-Avignon ; et quelques communes de taille plus réduite : Velleron, Caumont-sur-Durance, Jonquerettes.
 - **Celles ayant connu un développement plus récent, avec une part élevée de logements édifiés depuis 1990** : Rochefort-du-Gard, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Vedène, Entraigues-sur-la-Sorgue, Pujaut, Sauveterre et Saze.
- Certaines communes, comme **Morières-Lès-Avignon**, expriment des enjeux d'amélioration de la performance énergétique des lotissements vieillissants, construits dans les années 1970.
- D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018*

Certaines communes, comme **Morières-Lès-Avignon**, expriment des enjeux d'amélioration de la performance énergétique des lotissements vieillissants, construits dans les années 1970.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Répartition du parc de résidences principales par période de construction

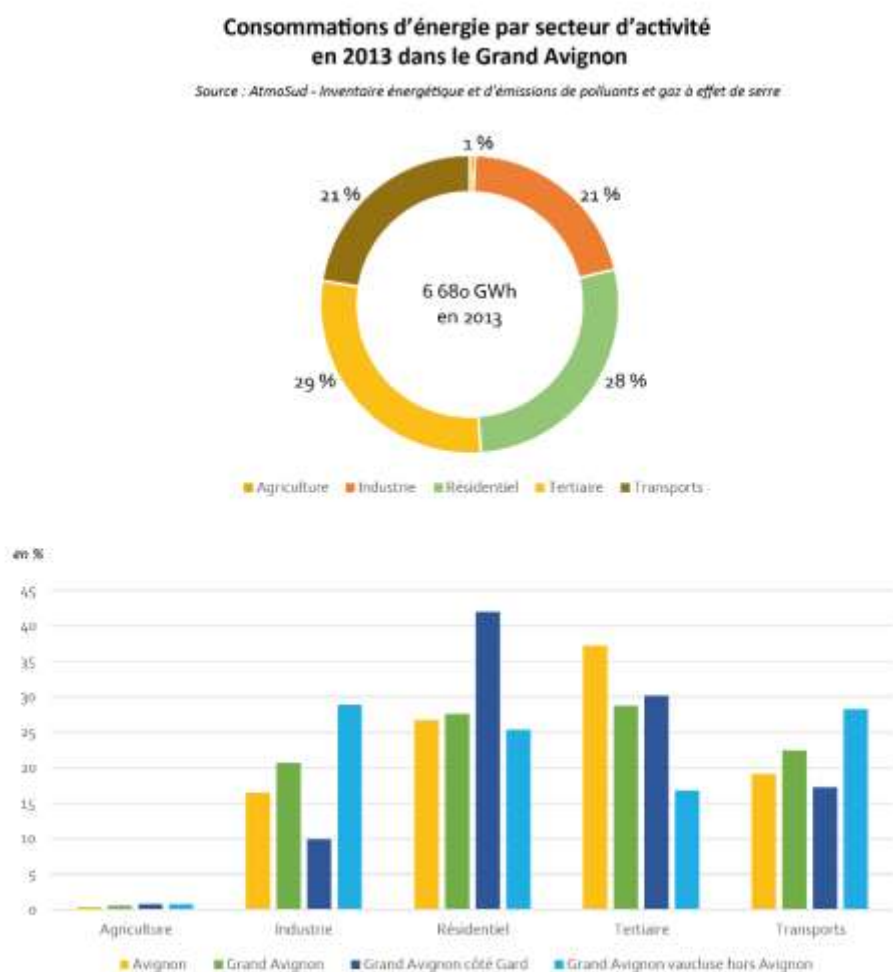
Source : Insee, RP2014, exploitations principales



✓ **Une consommation énergétique résidentielle portée par le chauffage électrique**

Avec **28 % des consommations totales d'énergie**, le secteur résidentiel est, avec le secteur tertiaire, le secteur le plus énergivore du territoire du Grand Avignon. Représentant 23% des émissions de CO₂, c'est le deuxième poste d'émission après les transports³².

- **La consommation d'énergie résidentielle** est plus importante en proportion dans les communes gardoises (42 % de la consommation totale). Le caractère très résidentiel de cette partie du territoire explique cette surreprésentation, alors que la présence d'industries et d'axes majeurs de déplacement ramène la part de la consommation résidentielle autour de 25 % dans le reste de l'agglomération.

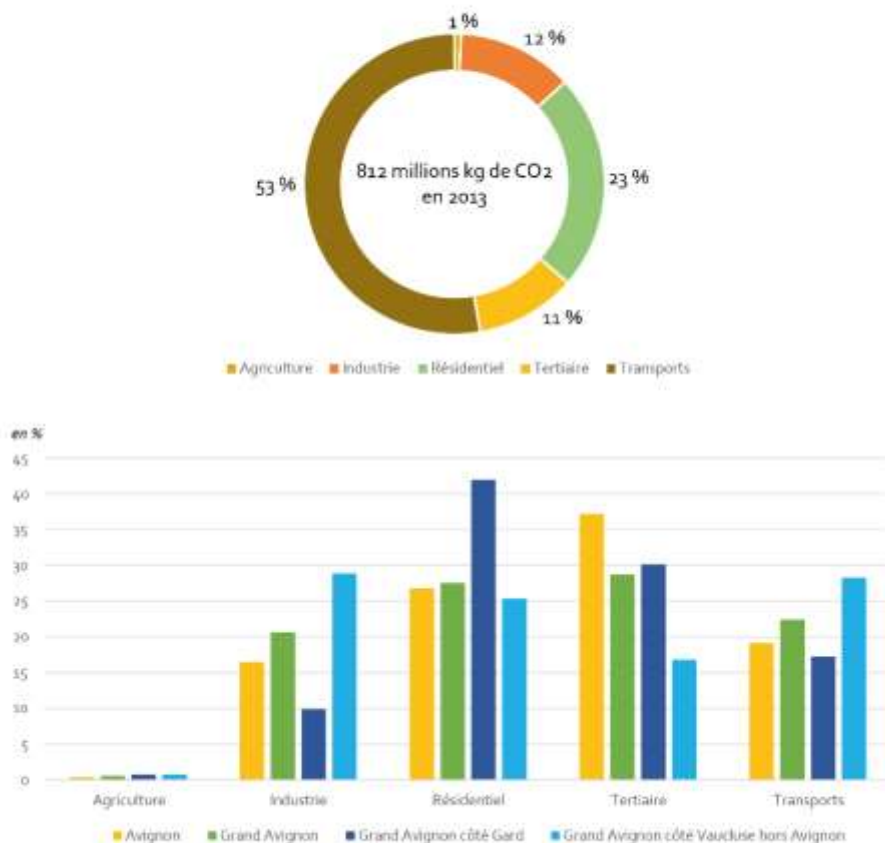


- **Concernant les émissions de CO₂**, on note que la consommation d'énergie et les émissions liées aux transports sont plus élevées dans les communes vauclusiennes du Grand Avignon (hors Avignon). Cet élément est à souligner, car il n'est pas déconnecté des problématiques de l'habitat. Il suggère des déplacements domicile-travail, liés notamment aux formes périurbaines très présentes, particulièrement marquées dans la partie Est du Grand Avignon.

³² En 2013, les logements de l'agglomération ont ainsi consommé près de 1 900 GWh et émis près de 190 millions de kg de CO₂.

Emissions de CO2 par secteur d'activité en 2013 dans le Grand Avignon

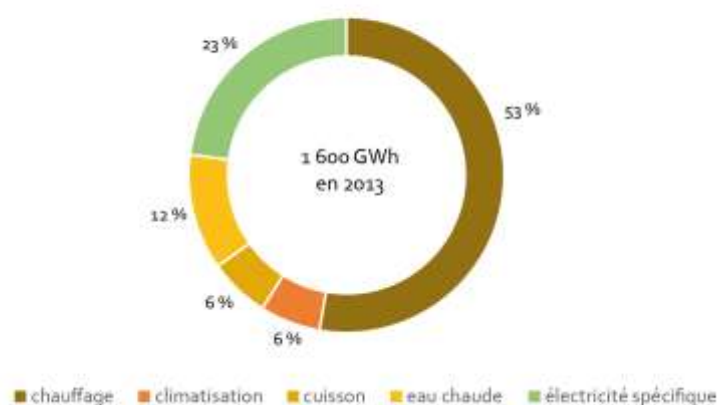
Source : AtmoSud - Inventaire énergétique et d'émissions de polluants et gaz à effet de serre



Le profil énergétique du Grand Avignon pour le secteur résidentiel, en 2013, montre la **prépondérance des besoins en chauffage et en électricité « spécifique »³³ dans les usages énergétiques.**

Consommations d'énergie du secteur résidentiel en 2013 dans le Grand Avignon

Source : AtmoSud - Inventaire énergétique et d'émissions de polluants et gaz à effet de serre



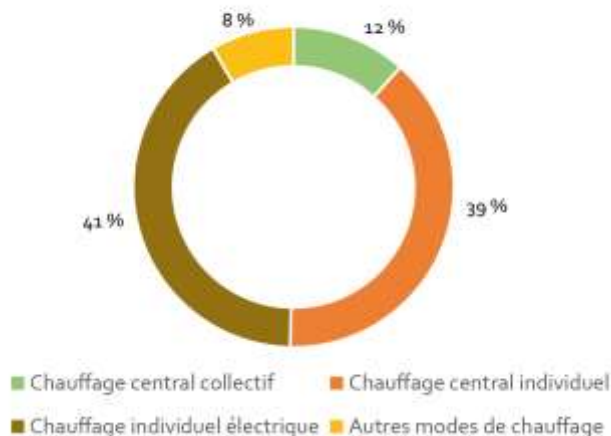
Les besoins en chauffage du Grand Avignon sont en très grande majorité couverts par des modes de chauffage individuels, et notamment électriques. **Cette prédominance de l'électricité**, à la fois dans

³³ Usages dépendant totalement de l'électricité : électroménager, éclairage, etc.

les modes de consommations d'énergie ainsi que dans les modes de chauffage, marque une forte dépendance du Grand Avignon à ce vecteur énergétique. Cela indique qu'en réalité, près de la moitié de l'énergie consommée par le secteur résidentiel dans le Grand Avignon concerne l'électricité (Source Enedis 2015).

Répartition des modes de chauffage en 2014 dans le Grand Avignon

Source : INSEE



Ce constat souligne des enjeux forts du Grand Avignon pour **réduire la dépendance à l'électricité et diminuer les consommations énergétiques**, à travers notamment :

- l'amélioration de la qualité thermique des bâtiments ;
- le développement des énergies renouvelables et de l'autoconsommation.

✓ **Un taux d'effort des ménages important en matière d'énergie**

D'après la loi Besson du 31 mai 1990 à la suite du rapport Pelletier, « *est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ».

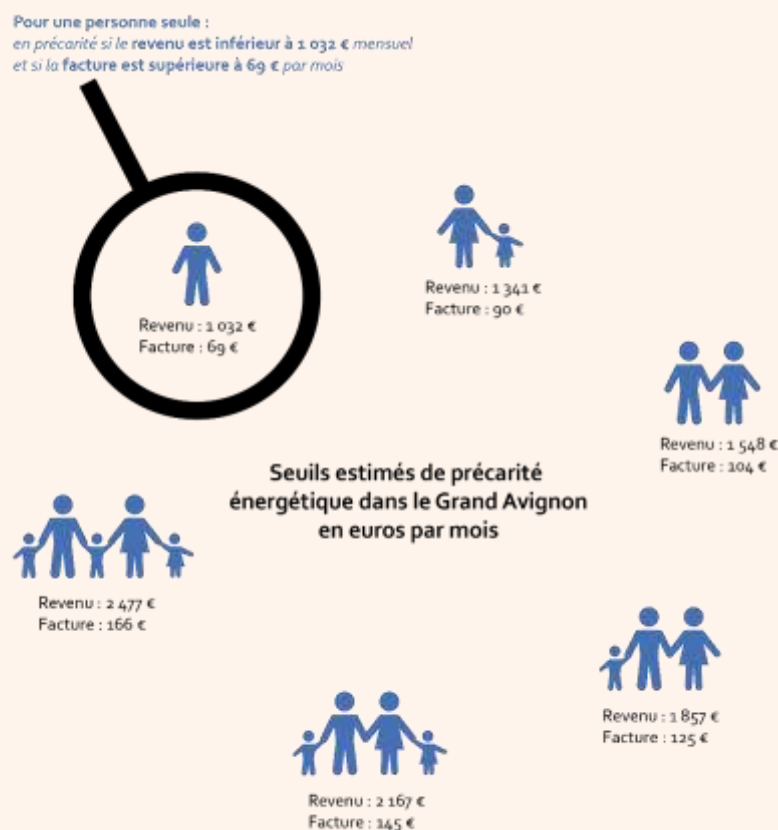
On estime que le territoire du Grand Avignon compterait entre 24 800 et 28 400 foyers en situation de précarité énergétique, soit environ 32% des ménages³⁴, contre 20% en Vaucluse. Le Grand Avignon est donc particulièrement concerné par la précarité énergétique, du fait notamment de la faiblesse des revenus des ménages.

³⁴ Source : méthodologie AURAV

Méthode et définition : mesure de la précarité énergétique par type de ménage

Afin de pouvoir mettre en place des dispositifs d'aide et d'accompagnement, une mesure plus fine de la précarité énergétique est nécessaire : la méthodologie développée par l'AURAV permet d'estimer des seuils critiques de revenu disponible mensuel et de facture mensuelle d'énergie en fonction du type de ménage (Cf. schéma ci-après).

Ainsi, sur le Grand Avignon, un ménage d'une seule personne est en situation de précarité énergétique lorsque son revenu est inférieur à 1 032€ par mois (contre 1 021€ en Vaucluse) et si sa facture énergétique est supérieure à 69€ par mois (contre 73€ en Vaucluse).



Source : méthodologie AURAV d'après INSEE Filosofi 2013 et ENEDIS 2013

✓ Des aides en faveur des travaux d'économie d'énergie et de la lutte contre la précarité énergétique

Le développement des énergies renouvelables, à l'échelle domestique, peut constituer une solution pour répondre à des besoins locaux en énergie, notamment pour l'habitat pavillonnaire, mais aussi pour favoriser la transition énergétique et accompagner la filière verte dans le territoire. Ce d'autant plus que le décret sur l'autoconsommation encourage fortement les ménages à développer les énergies renouvelables dans leur logement.

Sur le territoire du Grand Avignon, le nombre d'installations photovoltaïques sur toitures a presque doublé entre 2010 et 2015, passant de 810 installations en 2010 à près de 1 500 en 2015, pour une puissance qui a été multipliée par 5 et qui atteint 23 MW en 2015.

Ce que prévoit la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie.

La France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi ces logements rénovés, au moins la moitié devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent directement l'amélioration de l'habitat, et notamment :

- les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments ;
- les mesures spécifiques à la copropriété ;
- les mesures liées à la construction et l'urbanisme ;
- le financement des travaux de rénovation énergétique ;
- les aides en faveur des ménages modestes.

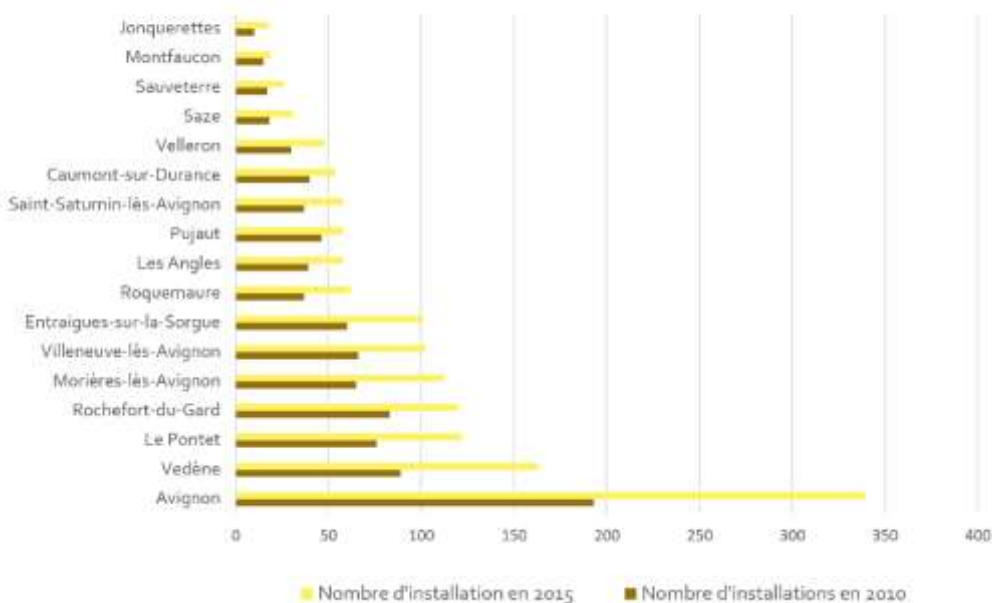
La loi prévoit également :

- la généralisation de l'exigence de la performance énergétique pour les ventes HLM (fixées par décret) ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) : renforcement du contrôle des fonctionnaires et des agents publics.

Les collectivités souhaitant s'engager dans ces démarches pourront s'inscrire dans les dispositifs expérimentaux des « Territoires à énergie positive (Tepos) ».

Evolution du nombre d'installations photovoltaïques dans le Grand Avignon entre 2010 et 2015

Source : Soes

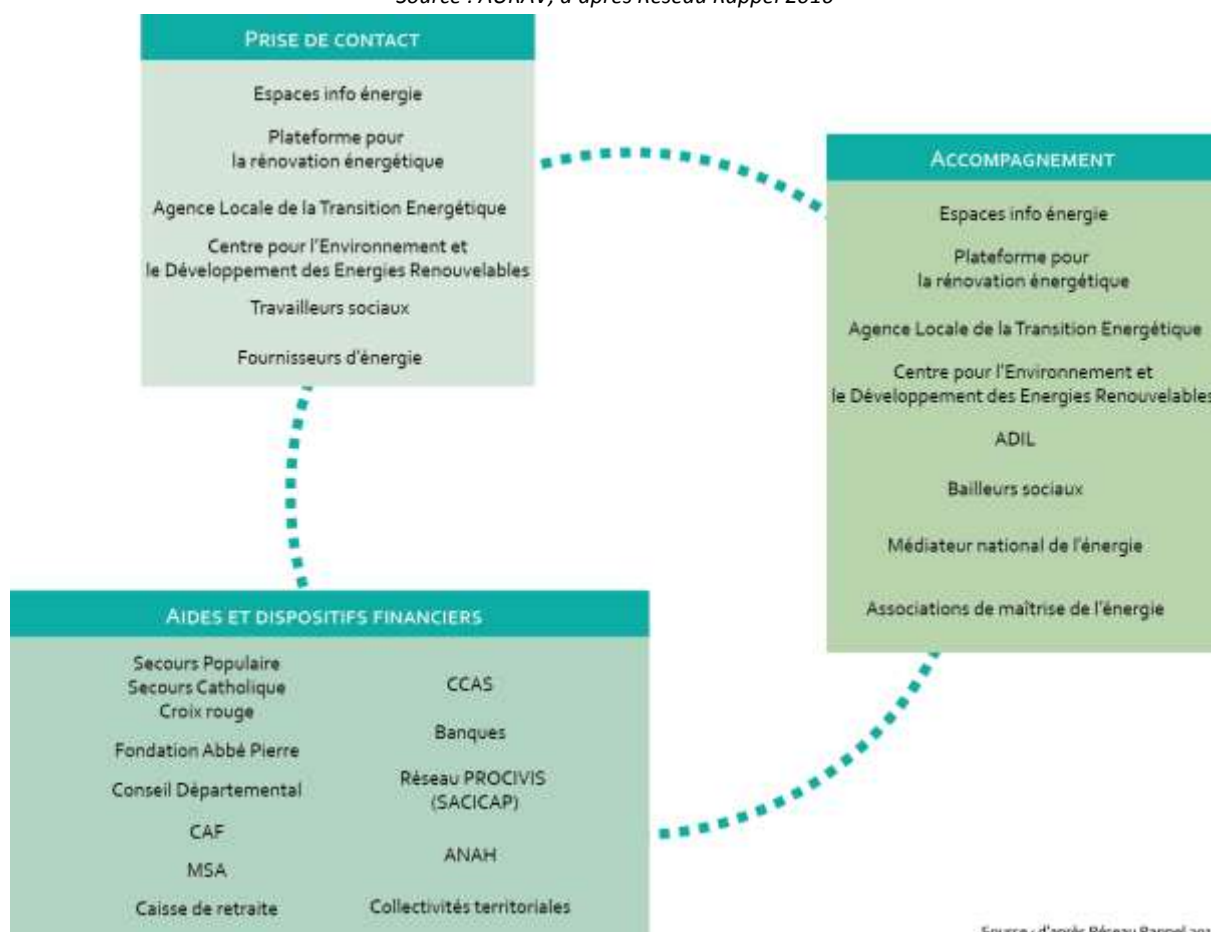


L'accompagnement des ménages via l'Espace Info Energie

Le Grand Avignon subventionne l'Agence locale de la Transition Energétique (ALTE), qui anime l'Espace Info Energie (EIE) et délivre, à ce titre, des **conseils personnalisés et gratuits** dans les domaines de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables. Depuis 2012, environ 260 personnes habitant sur le Grand Avignon consultent chaque année l'EIE. Les demandes concernent majoritairement les aspects financiers (44%), les aspects techniques (38%), et parfois des aspects réglementaires. 4 dossiers sur 10 portent sur des travaux d'isolation, devant l'amélioration du chauffage.

Les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique

Source : AURAV, d'après Réseau Rappel 2016



Source : d'après Réseau Rappel 2016

Les aides départementales en faveur de la maîtrise des énergies

Dans le département du **Vaucluse**, le dispositif de soutien aux particuliers en faveur de la sobriété énergétique et des énergies renouvelables permet de bénéficier d'une **subvention en complément du crédit d'impôt**. L'aide forfaitaire est de 1 000 € en moyenne.

Ce dispositif permet de financer des bouquets de travaux, et vise la rénovation thermique des logements et le développement des énergies renouvelables. Il s'applique aux résidences principales et peut être :

- à destination des propriétaires occupants sous conditions de ressources ;
- et des propriétaires bailleurs pour les logements conventionnés social ou très social.

Ce dispositif, qui couvre tout le territoire de Vaucluse depuis 2013, est octroyé en diffus, hors programmes de type PST, PIG et OPAH.

Le Vaucluse a connu une montée en puissance du nombre de dossiers aidés, passant de 10 en 2011 à 216 en 2017, soit 767 dossiers accordés entre 2011 et 2017.

Globalement les subventions accordées concernent majoritairement l'isolation thermique (42%), les poêles à bûche, granulés, inserts et foyers fermés (31%) et le remplacement des fenêtres (25%).

Sur les communes vauclusiennes du Grand Avignon, près de 130 dossiers ont été accordés entre 2011 et 2017, soit 17% des dossiers subventionnés sur le département (pour 27% de la population côté Vaucluse). Cela représente une enveloppe financière de 86 000 €, soit 12% de l'enveloppe octroyée sur l'ensemble du département. Le dispositif DDSE semble donc être davantage mobilisé sur le reste du département.

Les communes gardoises du Grand Avignon bénéficient, quant à elles, du dispositif « Eco-chèque Logement », financé par la Région Occitanie. Il s'adresse à tous les particuliers, propriétaires occupants ou bailleurs, pour financer leurs travaux d'économie d'énergie, à condition qu'ils contribuent à la réduction de 25% des consommations énergétiques du logement. Le montant de l'aide est de 1 500 € pour les propriétaires occupants, sous conditions de ressources ; et de 1 000 € pour les propriétaires bailleurs qui ont conventionnés avec l'Anah.

A cela s'ajoute le PIG départemental « Habiter Mieux » qui comprend un volet « énergie et précarité énergétique ». Il couvre tout le territoire du Gard, hors dispositifs existants, tels que l'OPAH.

Les aides du Conseil départemental en faveur de la lutte contre la précarité énergétique

Pour répondre à l'enjeu de lutte contre la précarité énergétique, le Conseil Départemental de Vaucluse finance des postes d'« intervenants en maîtrise de l'énergie »³⁵. Ceux-ci se déplacent à domicile pour constater la précarité énergétique des ménages. Ils développent des actions de sensibilisation auprès de propriétaires bailleurs, et de formation auprès des travailleurs sociaux. Il s'agit par ailleurs d'une porte d'entrée supplémentaire pour améliorer le repérage de l'habitat indigne.

Dans le Gard, un outil similaire existe, le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME).

³⁵ Faute de financement, le territoire du Grand Avignon n'est pas couvert actuellement. L'opportunité de déployer ce type d'intervention sur le territoire pourra être étudiée, sous condition d'un co-financement par le Grand Avignon.

✓ **Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) fortement représenté à Avignon et Roquemaure**

Définition

L'habitat indigne est défini par l'article 84 de la loi Molle (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) de 2009 : « *constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ». L'habitat indigne recouvre donc toutes les situations d'insalubrité : locaux avec risque d'exposition au plomb, immeubles menaçant ruine, habitat suroccupé ou ne présentant pas de locaux d'hygiène, etc., mais il n'englobe pas l'ensemble des situations de « mal-logement », notamment lorsque les logements indécents/ dégradés n'entrent pas dans le champ des procédures de police d'insalubrité ou de péril. Un logement indigne est toujours indécent, alors qu'un logement indécent n'est pas toujours indigne.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur construit à partir du croisement de 2 types de variables issues de la base de données Filocom (Fichier des Logements par Commune, construit par la DGFIP) : le classement cadastral (catégories 6, 7 et 8) et le revenu des ménages. Il s'agit seulement d'une estimation du parc indigne qui ne porte que sur les logements répertoriés comme occupés à titre de résidences principales dans le parc privé, au cadastre (exclut les résidences secondaires, les logements vacants et les locataires du parc social). Ce premier travail de pré-repérage du parc privé potentiellement indigne permet de réaliser une cartographie des secteurs à risques et à prioriser pour mener une analyse plus approfondie. Pour un repérage plus précis, et avant la mise en place d'outils opérationnels, l'étude du PPPI doit être suivie d'un repérage de terrain.

Les logements potentiellement indignes, « PPPI B », sont classifiés en deux catégories :

- la catégorie B1 correspond aux logements de qualité « ordinaire », mais occupés par des ménages très modestes : ils sont nombreux et représentent une part élevée du parc privé ;
- la catégorie B2 concerne les logements « les plus vétustes », occupés par des ménages modestes à très modestes : ils sont moins nombreux et moins denses. La catégorie B3 concerne une partie de la catégorie B2 : il s'agit du « noyau dur » du PPPI et concerne les logements les plus vétustes dans lesquels vivent les ménages les plus précaires. Ce sont les logements qui doivent concentrer l'action publique.

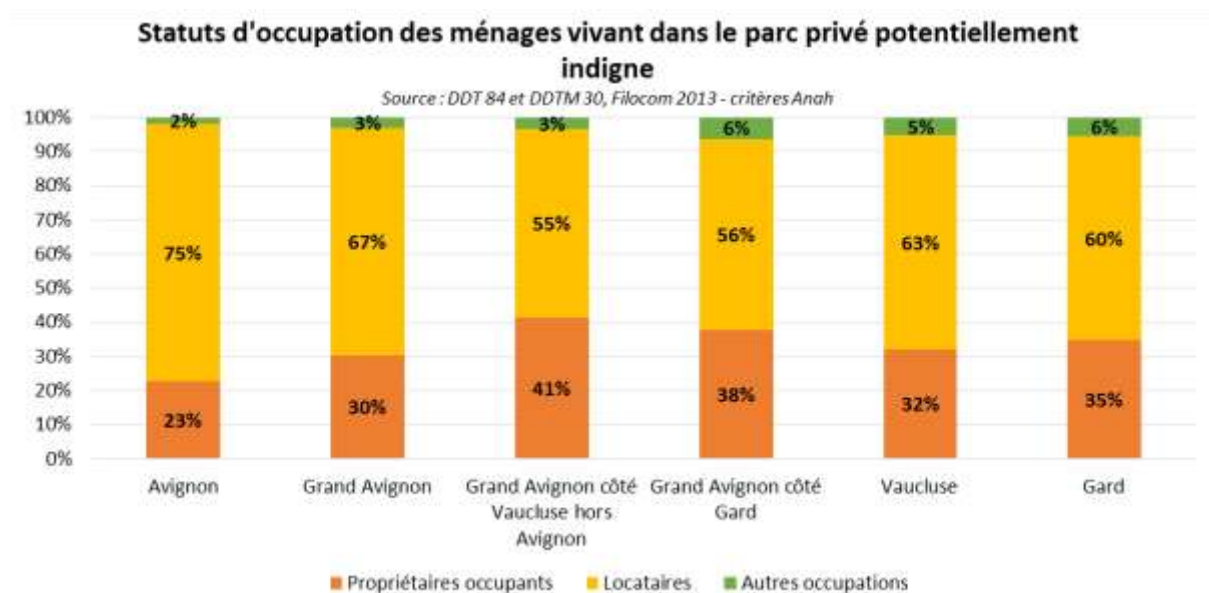
Sur le Grand Avignon, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne en 2013 **près de 5 000 logements, soit 7% du parc privé de résidences principales**³⁶.

Sur le territoire, deux situations peuvent se distinguer, entre :

- **La ville-centre** qui, du fait du poids de son parc de logements, présente un nombre important de logements potentiellement indignes : 2 800 logements, soit 9% du parc de résidences principales privées. Cela met ainsi en évidence :
 - le maintien d'une occupation très sociale dans les logements dégradés et/ ou suroccupés ;
 - la dégradation du parc de logements collectifs en centre ancien : absence de travaux de réhabilitation, division de logements non encadrée, etc., qui ont pour cause et pour conséquence la dévitalisation de ces centres.
- **Les communes périurbaines** qui, au regard des volumes, peuvent apparaître comme peu concernées par le PPPI alors que pour certaines, une part non négligeable de résidences principales privées apparaît comme potentiellement indignes. **Roquemaure** en particulier

³⁶ Il s'agit ici de l'ensemble du parc privé potentiellement indigne (B1 + B2).

Plus souvent rencontrées **en maison individuelle**, ces situations concernent davantage les territoires périurbains. A Saint-Saturnin, Les Angles, Entraigues, Jonquerettes et Velleron, plus de 50% du PPPI concerne des propriétaires occupants.



Des difficultés de repérage des situations d'habitat indigne et insalubre

Le repérage des situations d'habitat indigne et d'insalubrité constitue un véritable enjeu pour les communes du Grand Avignon. D'autant que les services dédiés dénombrent en général peu d'arrêtés de périls ou d'insalubrité. Par exemple, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville d'Avignon en dénombre 4 entre 2013 et 2017. Au Pontet, la Commune dénombre 5 arrêtés d'insalubrité en l'espace de 10 ans.

Le travail sur les logements indignes est complexe et suppose l'intervention de nombreux acteurs (Communes, Etat, ARS, Anah, CAF, bailleurs, associations, opérateurs, etc.) pour identifier les situations et leur apporter des réponses adaptées.

Les Communes de **Caumont-sur-Durance** ou de **Sauveterre** signalent qu'il y a plutôt un problème d'indécence des logements que d'insalubrité avérée. Sur Caumont, c'est notamment visible via les demandes de logements sociaux (demandeurs souhaitant quitter un logement dégradé pour être relogé dans un programme récemment livré).

Sur **Roquemaure**, il y a peu d'arrêtés d'insalubrité, mais beaucoup de logements indécents, pour lesquels la CAF demande la réalisation de travaux. A cela s'ajoute des problèmes de remontée d'humidité en centre-ville.

En matière de logement indigne, la Commune de **Velleron** signale qu'il y a quelques garages transformés en logements locatifs, sans aucune isolation.

A **Saint-Saturnin-Lès-Avignon**, 2 à 3 immeubles sont identifiés comme insalubres. Lorsqu'il y a un signalement, l'opérateur Soliha 84 prend directement contact avec les propriétaires. A **Morières-Lès-Avignon**, une dizaine de logements en centre-ville sont identifiés comme insalubres. 3 à 4 arrêtés de péril y ont été pris en l'espace de 10 ans. Et 2 maisons insalubres sont à démolir.

A **Entraigues**, la Commune est intervenue en 2015 suite à l'effondrement d'un bâtiment, et plus récemment pour 2 bâtiments, pour lesquels un arrêté de péril imminent a été pris.

La Ville de **Villeneuve-Lès-Avignon** identifie des poches de logement insalubre, notamment dans le bas de l'av. Général Leclerc, au niveau de l'impasse du Rhône et sur la copropriété du Mont-Serein.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Des moyens de suivi renforcés de l'habitat indigne

Face aux difficultés de repérage, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) de Vaucluse met en place, avec l'appui de l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), un **Guichet Unique de signalement des situations d'habitat indigne**. Il est coordonné par un Copil et hébergé par l'ADIL. Une réunion de lancement, organisée le 18 mars 2019, a permis d'ouvrir son accès à l'ensemble de la population. Il peut être mobilisé par différents moyens (téléphone, courrier, mail, fiche de signalement).

La création de ce guichet unique doit permettre d'améliorer le traitement de l'Habitat Indigne, pour :

- l'usager : garantir la prise en charge, le suivi et le traitement adapté du signalement ;
- l'ensemble des partenaires : coordonner et optimiser les actions de chacun dans la LHI ;
- les collectivités : disposer d'une source d'informations incontournable pour le repérage, permettant ainsi la mise en place d'actions ciblées de LHI et/ou la définition de périmètres d'intervention prioritaires.

A noter que le guichet recensait environ 300 signalements en 2016 et 400 en 2017.

En fonction des situations, l'ADIL renvoie les particuliers vers les Communes, la CAF ou l'Agence Régionale de la Santé. Le travail partenarial entre l'ARS et la CAF permet notamment d'arrêter le versement de l'aide au logement lorsque l'ARS déclare un logement insalubre.

En plus de constituer un outil de diagnostic, il s'agit aussi d'un outil de gestion pour le suivi du logement jusqu'au règlement de la situation.

Un bilan annuel d'activités sera réalisé pour lui permettre d'évoluer.

Des moyens renforcés d'intervention pour lutter contre l'habitat indigne

Les actions de résorption de l'habitat indigne nécessitent une finesse d'action avec des procédures longues et complexes.

Sur Avignon, afin de traiter la problématique de l'habitat insalubre sur les **secteurs Terminus Monclar, Mas Saint-Louis et Baigne-pieds**, la Ville a lancé une étude pré-opérationnelle en 2015 vérifiant l'éligibilité du projet aux financements **RHI-THIRORI**⁴⁰. Ces secteurs rassemblent environ 400 personnes appartenant à la communauté des gens du voyage. Le diagnostic a mis en évidence :

- les problématiques auxquelles sont confrontés les habitants : risque sanitaire, conflits d'usage avec les autorités, risque inondation (en lien avec le PPRi) ;
- les enjeux auxquels est confrontée la collectivité : gestion du patrimoine communal, reconversion du site, dédensification et relogement temporaire ou définitif des populations.

Les partenaires étudient les *scénarii* de mutation de ces sites et de prise en charge des habitants : pérennisation de l'habitat existant, possibilités d'aménagement des sites dans un contexte de risque inondation, options de relogement, décohabitation, etc. Un travail d'identification des sites pouvant accueillir des projets d'habitat social pour le relogement est en cours.

⁴⁰ Financement spécifique pour la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori) octroyé par l'Anah.

Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

- **L'opération de RHI**, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Les financements RHI permettent de financer le déficit de l'opération à 100% TTC (déplafonné par l'Anah).
- **Le dispositif Thirori** vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

Pour la DDT de Vaucluse et l'Anah, ce type d'interventions lourdes en faveur du traitement de l'habitat indigne constitue un enjeu fort sur Avignon et sur d'autres communes du département, notamment dans les centres bourg. Elles permettent de mener des études de repérage précis, afin de résorber durablement des poches d'insalubrité, mais aussi de renforcer la communication sur les aides financières disponibles.

Le renforcement des mesures de lutte contre l'habitat indigne

Le permis de louer, créé par la loi ALUR du 24 mars 2014 vise à limiter l'action des marchands de sommeil.

Il permet aux collectivités (EPCI ou Communes) de définir le périmètre à l'intérieur duquel des catégories de logements ou ensembles immobiliers devront faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable de mise en location. Ces deux mesures permettent à la collectivité d'inspecter les logements avant leur mise en location. Les propriétaires qui y contreviennent seront passibles d'amendes de 5 000 à 15 000 €.

Trois grandes mesures sont prévues par la loi ELAN du 23 novembre 2018 *(source : Alpha notaires, La loi ELAN et la lutte contre l'habitat indigne)*

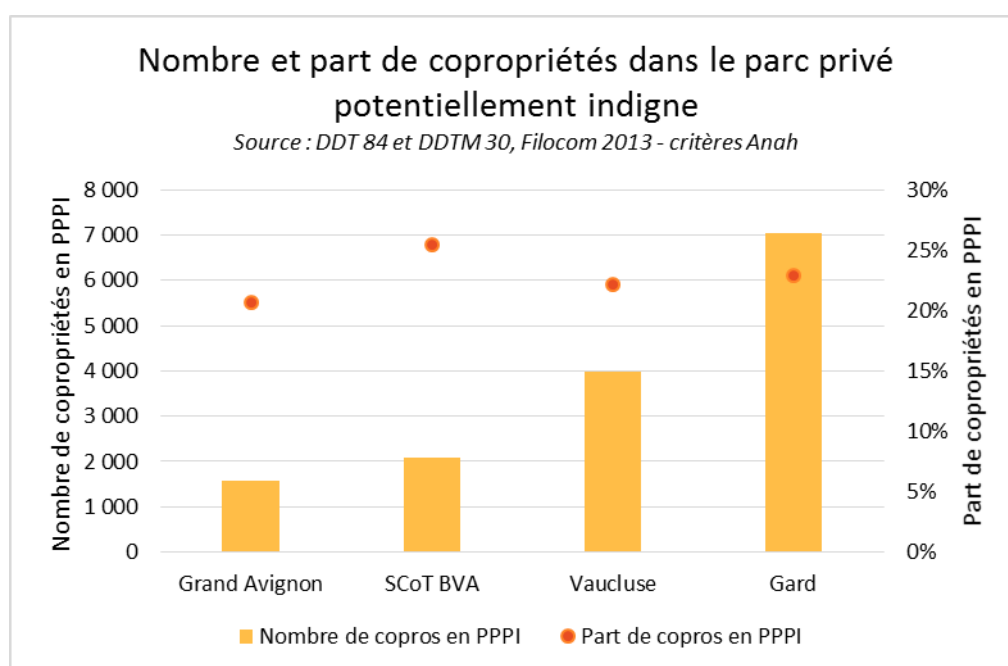
- **Le renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil** est prévu par l'article 56 de la loi, et se décline en deux mesures :
 - l'institution de la présomption fiscale de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes : faute de pouvoir démontrer le contraire, le présumé "marchand de sommeil" sera certes sanctionné pénalement, mais également taxé sur un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des personnes hébergées ou aux sommes d'argent provenant directement de l'infraction, c'est-à-dire les loyers perçus ;
 - deux types de peines complémentaires sont rendues obligatoires :
 - celles interdisant l'acquisition de nouveaux biens immobiliers pour une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans ;
 - celles entraînant la confiscation des biens des marchands de sommeil, sauf décision contraire et motivée d'un juge.
- **L'extension et l'élargissement du champ des astreintes administratives** est prévu par l'article 57 de la loi : il élargit et systématise le dispositif de l'astreinte administrative à l'ensemble des polices de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre le saturnisme. L'astreinte administrative est ainsi automatiquement due par le propriétaire indélicat en cas de non-respect des dispositions d'un arrêté prescrivant la réalisation de travaux de mise en conformité dans les délais fixés. A noter que le montant des astreintes prononcées dans le cadre des polices spéciales de l'insalubrité et relevant de la compétence du Préfet sera versé au budget de l'EPCI si celui-ci est compétent en matière d'habitat et si son président a bénéficié du transfert de compétence en matière de lutte contre l'habitat indigne. Actuellement, le Grand Avignon n'a pas la compétence en matière de polices spéciales et de santé publique dans le domaine de l'habitat.
- **La simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne** est prévue par l'article 58 de la loi avec :
 - le renforcement des transferts de pouvoirs de police administrative des Préfets aux présidents d'EPCI pour centraliser, à l'échelle intercommunale, les compétences en matière d'habitat indigne ;
 - la possibilité, donnée aux maires, de recouvrer les frais engagés pour le traitement des situations d'habitat insalubre à l'encontre des propriétaires concernés, afin de simplifier les procédures de lutte contre l'habitat indigne.

✓ **Les copropriétés potentiellement indignes : un enjeu majeur sur Avignon et Le Pontet**

Ce que prévoit la loi ALUR du 24 mars 2014 concernant les copropriétés dégradées

L'amélioration de la prévention et de la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

21% des copropriétés du Grand Avignon sont potentiellement indignes, soit près de 1 600 logements, parmi lesquels plus de 1 000 logements sont localisés sur Avignon et près de 200 sur Le Pontet.



✓ **Des actions en faveur de la prévention et du redressement des copropriétés fragiles**

Différents types de copropriétés se distinguent sur le territoire du Grand Avignon, chacune de ces catégories nécessitant une réponse adaptée :

- **des petites copropriétés plutôt localisées dans les centres anciens**, nombreuses mais comptant chacune relativement peu de logements (moins de 20 logements), qui peuvent être traitées à travers des actions de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat « classiques » ;
- **les copropriétés de plus de 20 logements**, étudiées dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) ;
- **les grandes copropriétés de plus de 50 logements**, difficiles à traiter, nécessitant une réponse au cas par cas (Plan de sauvegarde, OPAH copros, etc.).

L'action du Grand Avignon et des Communes en matière de copropriétés s'articule autour de **deux types d'outils** :

- veille et prévention ;
- interventions lourdes.

La veille et la prévention

Le Grand Avignon a établi, dans le cadre de son observatoire de l'Habitat, un inventaire des copropriétés du territoire. Celui-ci a permis la structuration d'un **atlas « copro »**, qui a débouché sur :

- une identification des copropriétés anciennes potentiellement fragiles, par croisement avec les données de l'Agence nationale de l'habitant (Anah) ;
- un suivi des copropriétés récentes, et du taux de vacance constaté dans les programmes livrés depuis 2000.

Au total, et suite au travail mené dans le cadre du groupe de travail « cellule de veille copro », la Communauté d'Agglomération a pu se lancer, dès 2017, dans la mise en place d'un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)**, sans passer par la mise en place du dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC). Le Grand Avignon a pu bénéficier des financements de l'Anah⁴¹ et de la Région PACA au titre du Contrat Régional d'Equilibre Territorial (CRET).

Le principal objectif du POPAC, qui doit durer 3 ans et concerne **47 copropriétés**, est d'intervenir sur des ensembles fragilisés, avant que ceux-ci ne tombent dans des situations qui appellent des procédures lourdes et complexes.

La Communauté d'Agglomération a missionné le bureau d'études Citémétrie pour l'accompagner dans ce projet. Cette mission comprend **3 volets** :

- **l'observation** : échanges avec les syndics et conseillers syndicaux, études de terrain, analyse de données juridiques, économiques, sociales, urbaines ;
- **l'information et la prévention** : formations à thèmes et ateliers pratiques auprès des conseillers syndicaux, sensibilisation des partenaires locaux à la question des copropriétés fragiles ;
- **le suivi adapté à chaque copropriété** : accompagnement des propriétaires dans la résolution de leurs difficultés, études multicritères pour les copropriétés les plus fragiles, veille sur la situation financière et le fonctionnement de la copropriété.

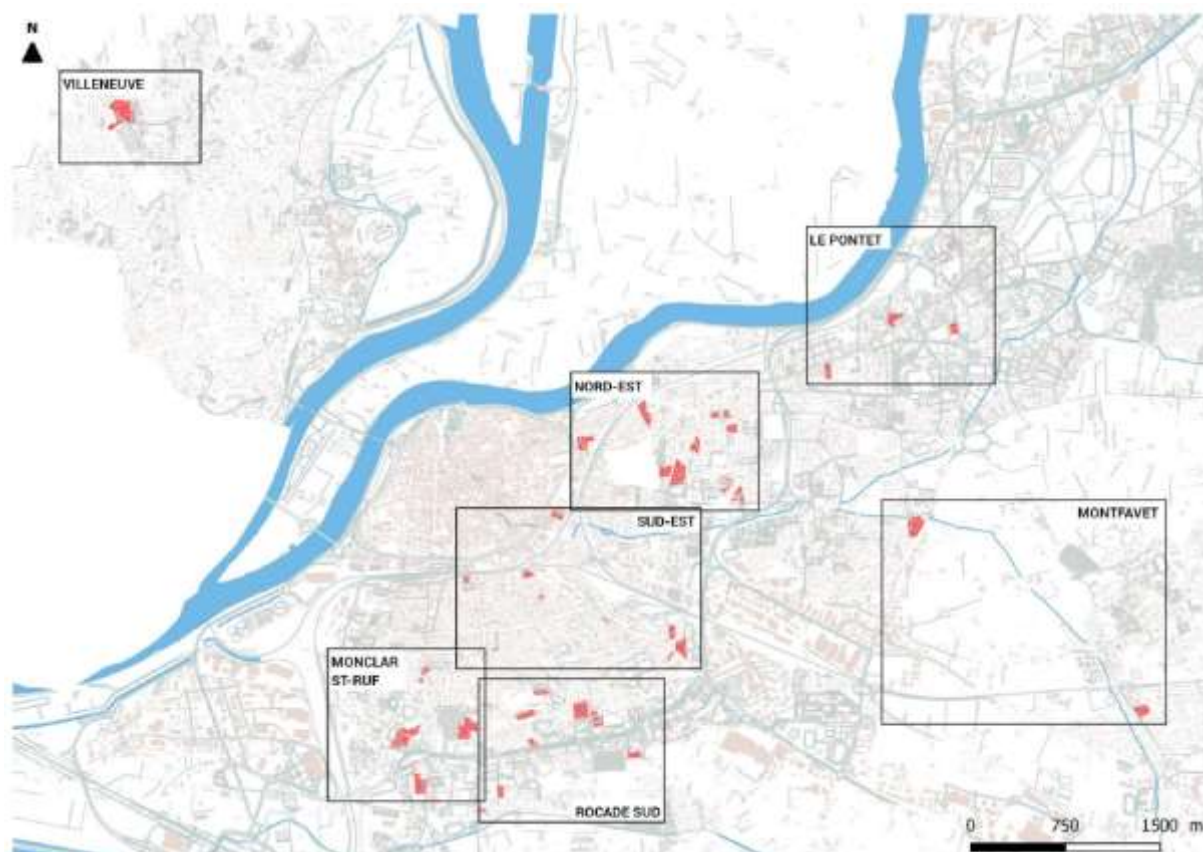
A noter que **19 des 47 copropriétés inscrites au POPAC sont situées dans un Quartier en Politique de la Ville (QPV)** :

- 11 dans les quartiers Sud, inclus dans le NPNRU ;
- 2 dans le quartier Nord-Est d'Avignon, également inscrit au NPNRU ;
- 6 dans les QPV du Pontet, quartiers Joffre et Camp Rambaud.

⁴¹ Le redressement des copropriétés fragiles ou en difficultés est l'une des priorités de l'Anah, qui finance différents moyens d'actions comme le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) et le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC).

Les 47 copropriétés inscrites au POPAC

Source : Citémétrie, Comité Technique, mars 2018



Secteur	Nb Copropriété	Nb logements	Nb Commerces	NPNRU / QPV	Caractéristique
Avignon Monclar St-Ruf	7	707	1	4	Majorité de grandes copropriétés
Avignon Rocade Sud	10	675	4	7	Majorité de copropriétés en NPNRU
Avignon Nord-Est	10	766	46	2	Majorité de commerces 3 grandes copropriétés
Le Pontet	7	318	0	6	Quartier Joffre Majorité de QPV
Sud-Est	9	505	14	0	Majorité de petites copropriétés
Montfavet	2	203	15	0	Commerces 1 grande copropriété
Villeneuve	2	206	0	0	Même ensemble immobilier


47 Copropriétés


3380 logements


80 commerces

NPNRU
QPV
19 copropriétés

Les interventions lourdes

La Communauté d'Agglomération accompagne également les Communes qui engagent des actions curatives sur les copropriétés.

- **Un plan de sauvegarde a été lancé, depuis décembre 2016, sur la copropriété du parc Saint-Roch**, située en lisière du quartier Monclar à Avignon, et inscrite dans le NPNRU. Le plan prévoit l'accompagnement des travaux sur cette copropriété.
- **Une étude pré-opérationnelle a été lancée, par la Commune de Villeneuve-Lès-Avignon en 2011, sur la copropriété du Mont-Serein**. Cette copropriété, construite entre 1968 et 1971, comporte 444 logements (217 individuels et 277 collectifs), soit 10 % des logements de la Commune. Les logements sont répartis en 3 groupes et une scission juridique a abouti en 2017, avec l'appui d'un administrateur provisoire. **Des travaux sont envisagés sur la copropriété des « Hauts d'Avignon »**, qui compte 172 logements. Un dossier est en cours de constitution à cet effet.
- **Une opération de démolition-reconstruction « hors ANRU » a été mise en œuvre sur la cité Joffre au Pontet**, dans le cadre de son projet de revitalisation du centre-ville: démolition récente des bâtiments R+3 Colibris et Alouettes, après les démolitions des 3 tours de la cité Joffre intervenues entre 1995 et 2010.
- **Une OPAH-RU en cours, lancée par la Ville d'Avignon**, accompagne les travaux de plusieurs copropriétés en intra et extra muros. Les travaux, réalisés dans le cadre de cette opération, sont coordonnés avec le travail engagé en amont dans le cadre du POPAC.

✓ **Le soutien du Grand Avignon à l'OPAH-RU d'Avignon**

Depuis de nombreuses années, la Ville d'Avignon conduit une démarche d'appui aux travaux de réhabilitation à travers la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Son OPAH n°4 s'est terminée en 2011 et a été prolongée sur la période 2014-2018, avec une dimension Renouvellement Urbain. Au-delà de l'intra-muros, elle s'étend désormais à l'ensemble du territoire communal et porte une attention forte aux copropriétés⁴², au logement indigne, avec l'ambition de maintenir et faire revenir les familles en centre-ville.

L'OPAH a permis la rénovation de 366 logements entre 2014 et 2017, dont 322 réhabilités avec des aides financières. Les objectifs quantitatifs de l'OPAH⁴³ n'ont été atteints qu'à 49% sur 4 ans, principalement à destination des propriétaires occupants (objectifs atteints à 129%). Représentant la majorité des demandeurs, les propriétaires occupants ont été concernés par 79% des travaux réalisés. Les objectifs ont notamment été largement dépassés pour les travaux d'« économie d'énergie » (268% des objectifs) et d'« autonomie » (175% des objectifs).

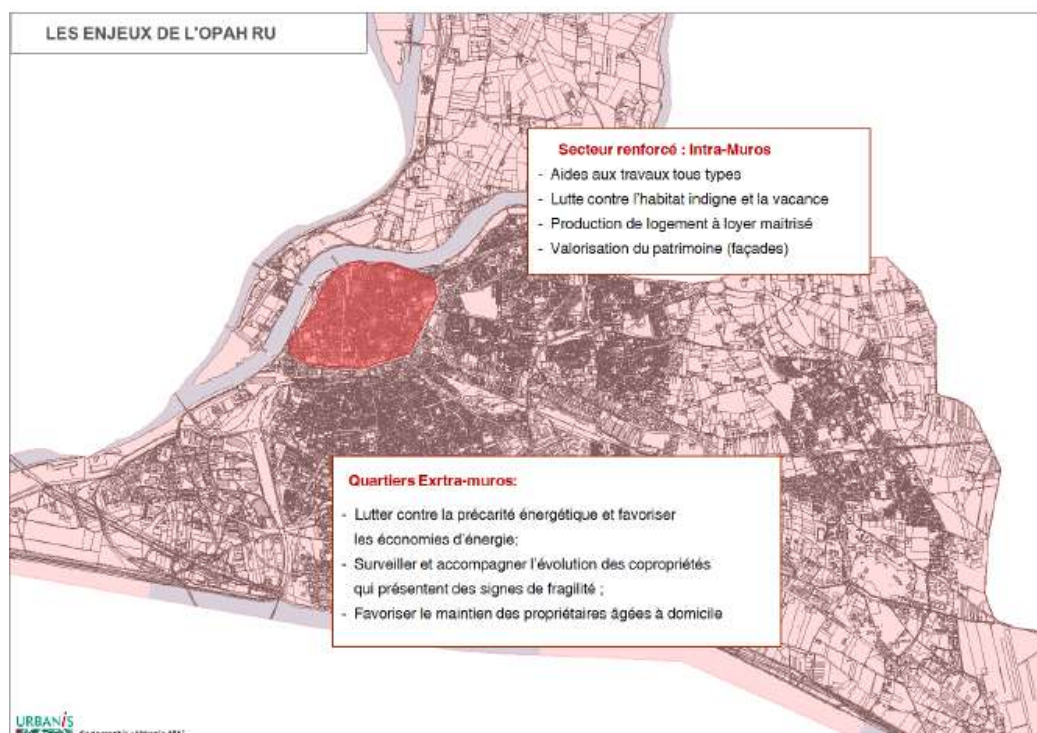
Concernant le segment locatif, l'OPAH a permis de rénover 110 logements locatifs, dont 66 conventionnés, soit 32% des objectifs sur 4 ans : ce résultat paraît assez faible, mais correspond à une dynamique généralement observée sur ce type d'opération.

Depuis 2016, le volet copropriétés est placé au centre des préoccupations, ceci permettant de concentrer les efforts sur un nombre plus restreint de logements (une douzaine de copropriétés), mais présentant de grosses difficultés. Entre 2014 et 2017, l'OPAH a permis d'étudier 10 copropriétés, et de lancer la mise en place de 2 AMO Habiter Mieux Copropriétés.

⁴² L'observatoire du PLH a d'ailleurs été mobilisé pour affiner le diagnostic de ce parc, à la fois pour les petites copropriétés du centre-ville, et pour les plus grandes, plus fréquemment situées dans les faubourgs et le long de la rocade.

⁴³ D'après bilan années 2014-2017, OPAH-RU d'Avignon 2014-2018. Cf. annexe pour bilan détaillé.

Le volet habitat indigne a quant à lui un impact coercitif : 86 procédures coercitives ont été lancées, ce qui a permis de rénover 44 logements et d'accompagner 18 ménages dans une procédure de relogement.



L'OPAH sera prolongée dans le cadre de l'opération Cœur de ville, ce qui permettra à la Ville de poursuivre son action dans le cadre d'une approche intégrée.

A noter par ailleurs que, dans le cadre de la concession Centre-Ville, la Ville porte plusieurs dispositifs d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) et travaille à la définition d'un nouveau périmètre dans le secteur Magnanen.

En dehors du Grand Avignon, une grande partie des Communes conduisent des interventions sur leur centre ancien.

A **Villeneuve-lès-Avignon**, la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) repose sur des stratégies d'investisseurs privés qui mobilisent le dispositif Malraux. La Commune a missionné un architecte conseil sur le secteur sauvegardé et propose des aides financières pour les façades et toitures.

La Commune de **Velleron** conduit une Opération Façade depuis plus de 20 ans, avec le soutien de l'opérateur Soliha 84. Ce qui a permis d'embellir le centre ancien.

Les Communes de **Rochefort-du-Gard** et de **Roquemaure** sont intéressées pour la mise en place d'une OPAH intercommunale, qui permettrait notamment de réinvestir le centre-ville, et de traiter les problématiques de stationnement.

A **Vedène**, il y a un potentiel d'intervention dans le centre ancien, où la Commune est propriétaire d'une grande partie du parc de logements.

La commune d'**Entraigues-sur-la-Sorgue** souhaite lancer une étude sur son centre ancien.

D'après entretiens communaux. dernier semestre 2018

Zoom sur le Plan national « Action cœur de ville » et les ORT

- **Le programme « cœur de ville »** vise à conforter la fonction de centralité et de rayonnement régional des « villes moyennes », par une approche globale et coordonnée du Gouvernement et des partenaires publics et privés. Il concerne 222 villes (sur plus de 400 villes ayant candidaté). En Vaucluse, il s'agit des communes d'Avignon, Carpentras et Cavaillon. Chaque convention repose sur 5 axes visant la revitalisation des centres villes :

- de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- fournir l'accès aux équipements et services publics.

Pour Avignon, il s'agit d'un projet global de redynamisation du cœur historique, porté par la Ville avec le soutien du Grand Avignon. Les actions en la matière concernent le commerce, l'habitat, la qualité urbaine et architecturale, l'aménagement urbain et les mobilités.

Le programme a été engagé dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

- **L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** constitue une des premières mesures du plan « Action cœur de ville ». L'ORT correspond à un contrat intégrateur unique permettant de faire converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires, publics et privés. La définition, par la Commune et sur la base d'un projet de territoire, d'un périmètre prioritaire d'intervention vise à faciliter et accélérer la concrétisation des projets.

✓ **Le soutien du Grand Avignon aux dispositifs d'amélioration du parc privé**

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un dispositif complémentaire à l'OPAH, laquelle permet une intervention plus fine, à l'ilot. Le PIG de Vaucluse concerne les communes du Grand Avignon de moins de 10 000 habitants ou de plus de 10 000 habitants soumises à la loi SRU et comptant moins de 15% de LLS (cas de Vedène par exemple). Le PIG « Habiter Mieux » du Gard concerne toutes les communes du Grand Avignon côté Gard. Les deux PIG ne peuvent toutefois pas s'appliquer sur des territoires dotés de dispositifs propres de type OPAH, PST (Programmes Sociaux Thématiques), PIG animés à l'échelle infra-départementale et portant sur les mêmes types de produits ou ciblant des publics identiques.

Le Programme d'Intérêt Général de Vaucluse 2016-2018

Sous maîtrise d'ouvrage départemental, le 4^{ème} PIG de Vaucluse, qui couvrait la période 2016-2018, permettait aux propriétaires occupants modestes et très modestes, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs de bénéficier de subventions d'investissement.

Le volet « propriétaires occupants » (PO) est terminé, les objectifs ont été atteints. A noter que ceux-ci ont été révisés en 2017 pour être rehaussés sur les volets « autonomie » et « habiter mieux » et réduits en matière de travaux d'insalubrité.

Le Grand Avignon a contribué au subventionnement des logements financés par le PIG, sur 35 projets en propriété occupante : 19 en habiter mieux, 15 en autonomie et 1 en LHI⁴⁴.

⁴⁴ Au total, cela correspond à 18 848 € de subventions, 504 470 € de travaux et une subvention moyenne de 538 €.

Le volet « propriétaires bailleurs » (PB) poursuivait deux grands objectifs :

- la réhabilitation de 90 logements sur 3 ans⁴⁵ ;
- le conventionnement sans travaux de 60 logements sur 3 ans.

Sur le territoire, le PIG a permis de conventionner 19 logements locatifs, pour lesquels le Grand Avignon a apporté des subventions : 10 avec travaux⁴⁶ et 9 sans travaux.

Le Conseil Départemental envisage de lancer un 5^{ème} PIG. L'enjeu est de renforcer l'aspect communication et accompagnement des ménages.

La Commune de Saint-Saturnin-Lès-Avignon a largement informé les habitants des modalités de conventionnements, d'autant que la Commune a apporté un financement complémentaire (à ceux du Grand Avignon et de l'Anah) pour les travaux, mais aussi pour assurer une présence renforcée de l'opérateur Soliha (une permanence par mois). En deux ans, le bilan fait état de 7 logements conventionnés sans travaux et de 4 avec travaux sur la commune. Par ailleurs, 14 logements communaux ont été conventionnés (soit en milieu occupé, soit en logement vacant).

D'après l'atelier « Parc existant » du 23 octobre 2018

Les PIG Habiter Mieux et Habitat indigne du Gard 2016-2019

Les deux dispositifs, PIG « Habiter Mieux » et PIG « Habitat indigne », du département du Gard couvrent la période 2016-2020.

Dans le cadre du Programme « Habiter Mieux », les objectifs fixés sur la période 2016-2019 sont de 720 logements à destination des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.

Le Programme comporte deux volets :

- « énergie et précarité énergétique » ;
- « autonomie de la personne » dans l'habitat.

En 2017, des réunions publiques ont été organisées pour réactiver la communication auprès des habitants. Sur le territoire de l'agglomération, une réunion a été organisée à Rochefort-du-Gard.

Entre 2016 et 2018, **28 projets ont été subventionnés dans le cadre du PIG Habiter Mieux** sur le Grand Avignon : 24 dossiers habiter mieux et 4 dossiers en habitat très dégradé + énergie, dont un seul propriétaire bailleur.

Le Grand Avignon subventionne les projets financés par le PIG du Gard⁴⁷.

Sur le volet « habitat indigne », seulement 3 dossiers ont été financés : Rochefort-du-Gard en 2016, Villeneuve-Lès-Avignon en 2017, Roquemaure en 2018.

⁴⁵ Dont 40 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés, 15 interventions contre la petite LHI et 35 interventions pour la lutte contre la précarité énergétique/ la dégradation moyenne/ les infractions au RSD.

⁴⁶ Cela correspond à 14 569 € de subventions, 327 368 € de travaux et une subvention moyenne de 1 457 €.

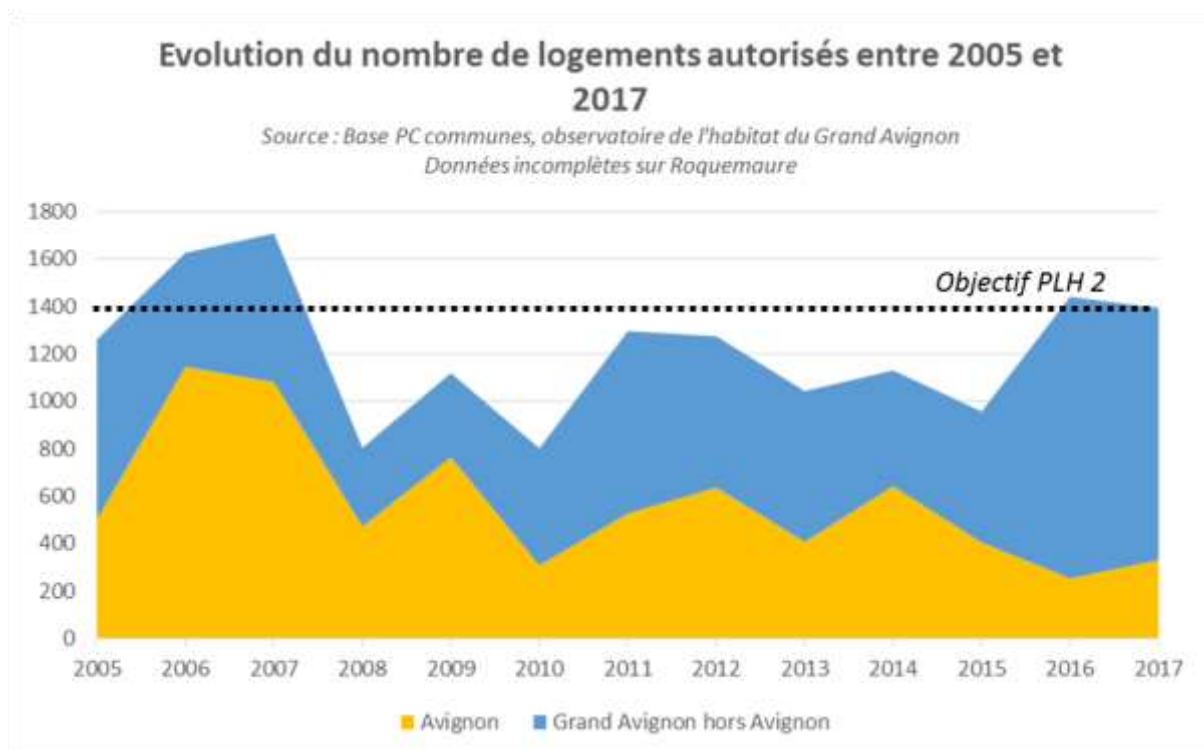
⁴⁷ 5 projets PO en 2017 : 3 686 € de subventions, la subvention moyenne étant de 737 €. 22 PO et 1 PB en 2018 : 19 559 € de subventions, la subvention moyenne étant de 850 €.

4.3. Le neuf : un marché relativement dynamique, mais fragile

✓ *Un rythme de production relativement dynamique, des typologies stables*

Au même titre que le Vaucluse et l'ensemble du territoire français, le Grand Avignon a connu une hausse historique du volume de logements neufs autorisés entre 2000 et 2007 (environ 1 530 logements autorisés chaque année en moyenne sur cette période, contre une moyenne de 1 050 entre 1990 et 1999), celle-ci étant directement corrélée à la croissance généralisée des prix immobiliers, et fortement liée à la production de logements collectifs. Cette hausse s'est arrêtée en 2007, laissant place à une chute de la production jusqu'en 2010. Après une reprise en 2011, le nombre de logements autorisés semble trouver un nouvel équilibre **autour de 1 200 logs/an entre 2012 et 2017**⁴⁸.

A noter que la part d'Avignon dans la construction neuve a très récemment diminué : de 53% des logements neufs autorisés entre 2005 et 2015 à 21% de la production entre 2016 et 2017. Mais la production sur Avignon semble tout récemment repartir à la hausse.



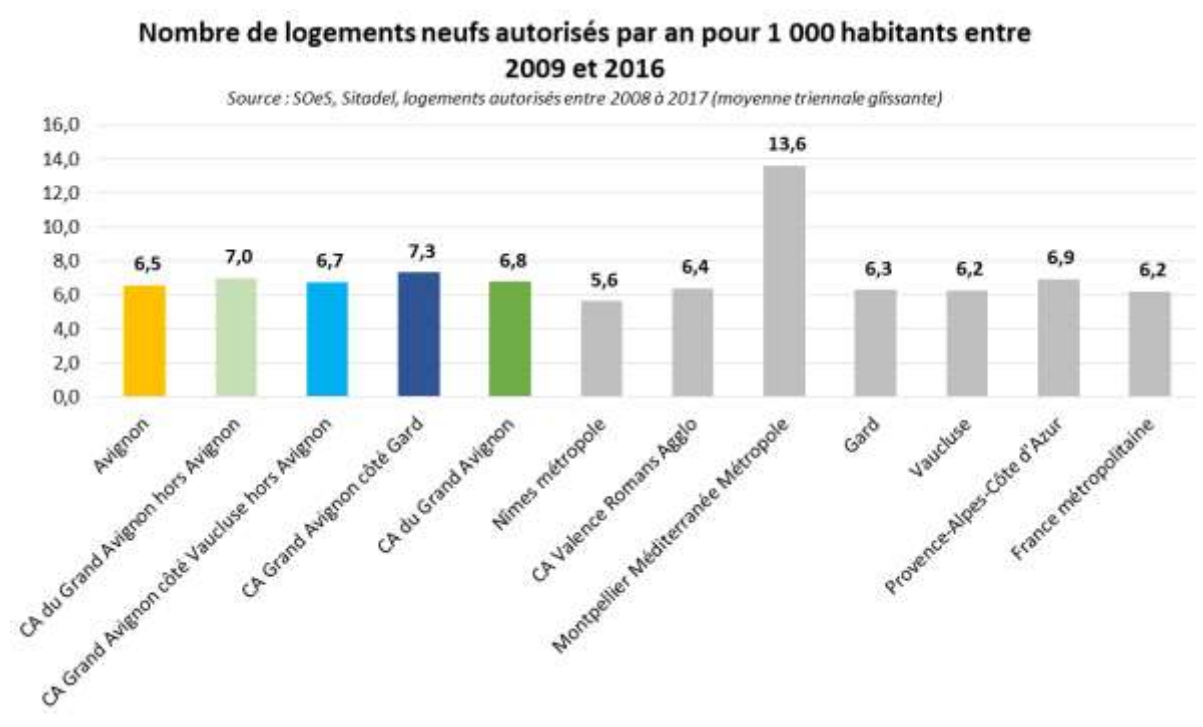
Sur le Grand Avignon, les 1 200 logements autorisés par an correspondent à un rythme de **6,8 logements autorisés par an pour 1 000 habitants**. Ce qui place le Grand Avignon au-dessus de la moyenne nationale (6,2), du Vaucluse (6,2), ou encore des agglomérations de Nîmes (5,6) ou de Valence (6,4).

Ce rythme assez dynamique doit cependant être nuancé : depuis 2006, de nombreux permis de construire autorisés sont abandonnés par les opérateurs lorsqu'ils revoient leur programme, puis reconduits quelques années plus tard par de nouveaux promoteurs⁴⁹. Par ailleurs, ce rythme de production est inférieur à l'objectif du PLH 2, fixé à un peu plus de 1 400 logements par an, qui avait été évalué au regard d'une hypothèse « optimiste » de croissance démographique.

⁴⁸ D'après données issues de la base des permis de construire de l'Observatoire de l'habitat du Grand Avignon

⁴⁹ Ce constat est issu de l'analyse du suivi des permis de construire, conduit par le Grand Avignon depuis 2000.

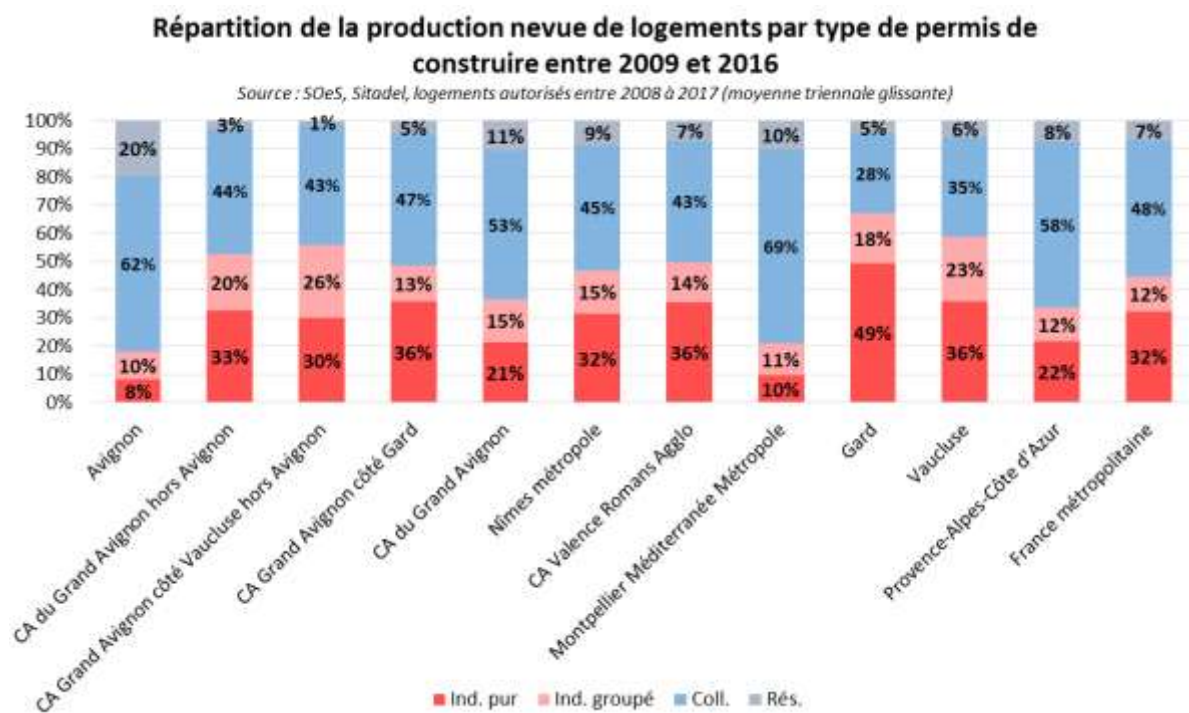
La dynamique de construction est portée en premier lieu par les communes périphériques, qui affichent un indice de construction de 7,3 logements côté gardois, et de 6,7 côté Vaucluse hors Avignon, tandis qu'il est de 6,5 sur la ville centre.



En ce qui concerne la forme des logements, la production est marquée par **une forte proportion de logements collectifs**.

- **Les logements collectifs**, produits par des promoteurs, représentent **65%** de la production totale (soit environ 800 logements par an, résidences incluses), ce qui est supérieur à la moyenne nationale (55%), et à celle de la métropole nîmoise (54%) ou de l'agglomération de Valence (50%).
- **La part de la maison « individuelle pure »**, dont le futur propriétaire est en général le maître d'ouvrage, est relativement faible, puisqu'elle représente environ **1 logement produit sur 5** (soit autour de 250 logements/an). C'est moins qu'à l'échelle de la France (1/3), ou que sur les agglomérations voisines, telles que Nîmes (32%) ou Valence (36%). La part de cette production est stable depuis la fin des années 2000.
- Enfin, **les maisons en « individuel groupé »** représentent 15 % de la production (soit 150 logements/an), et leur part est en légère augmentation ces dernières années. Elles sont plus importantes sur les communes périphériques, où elles représentent 20% de la production, contre 10% sur Avignon.

Avignon, en tant que ville-centre, présente, sans surprise, un profil encore davantage marqué par le collectif, puisque 82% des logements produits relèvent de cette catégorie. Soit près des deux tiers des logements collectifs produits à l'échelle du Grand Avignon. Inversement, **les communes périphériques** présentent des profils davantage marqués par la maison individuelle, qui représente globalement plus de la moitié de la production. Cependant, la part de l'individuel pur a diminué fortement ces dernières années, notamment côté Gard.



✓ Le marché des maisons neuves

Un redémarrage récent des prix

Le prix des maisons neuves, produites en promotion ou directement par les particuliers, a connu une importante augmentation, à l'instar des tendances nationales, passant de 150 000 € en 2000 à 250 000 € en 2017, et a même atteint près de 300 000 € en 2007⁵⁰. Après une phase de baisse de près de 100 000 € entre 2006 et 2015, les prix moyens observés en 2016 et 2017 indiquent une reprise et un retour au prix moyen de 250 000 € à l'échelle de l'agglomération.

Malgré quelques fluctuations sur la période, les surfaces moyennes des logements sont, quant à elles, restées globalement au même niveau, soit **100 m² correspondant aux T4/T5**.

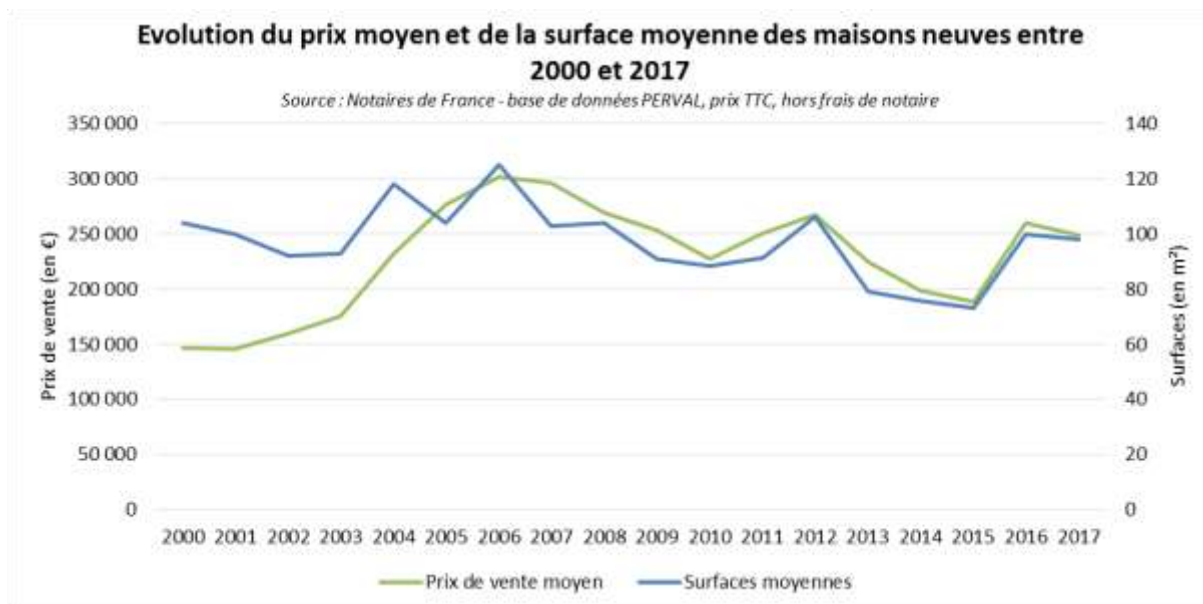
Les prix et les surfaces sont plus élevés sur les communes périphériques que sur Avignon : 297 000 € pour 117 m² en dehors d'Avignon, contre 218 500 € pour 85 m² sur Avignon.

A noter que les maisons produites par les promoteurs et celles construites par les particuliers sur des terrains à bâtir correspondent toutefois à des produits différents. Les premières, systématiquement produites en secteurs aménagés⁵¹, sont souvent plus petites et moins chères que les secondes, en partie réalisées en secteurs diffus⁵².

⁵⁰ Sauf mention contraire, les prix sont exprimés en euros courants.

⁵¹ Dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de ZAC notamment.

⁵² Construction sur parcelle isolée, en extension ou au sein d'une dent creuse.



Caractéristiques des transactions de maisons neuves en 2017

Source : Notaires de France - base de données PERVAL, prix TTC, hors frais de notaire

Territoire	Surfaces moyennes	Nombre de pièces moyen	Prix moyen	Prix/ m²
Avignon	85 m²	3,9	218 471 €	2 574 €
CA Grand Avignon hors Avignon	117 m²	4,4	296 988 €	2 548 €
CA Grand Avignon	98 m²	4,1	249 142 €	2 551 €

Les terrains à bâtir : des terrains petits et chers

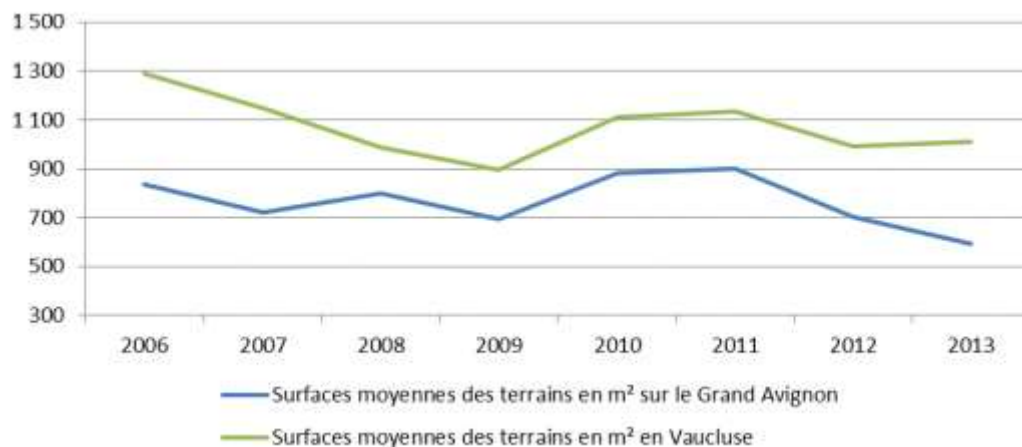
Le lot destiné à la maison individuelle se vend autour de 110 000 € en moyenne en 2013 pour des surfaces de terrains de 600 m² en moyenne. **Le niveau de prix moyen est resté stable par rapport à 2006, alors que les surfaces ont diminué** : de plus de 800 m² en 2006 à 600 m² en 2013.

Sur le Grand Avignon, la surface relativement faible des terrains explique que le prix au m² soit plus élevé qu'à l'échelle du Vaucluse (190 €/m², contre 117 €/ m²). On peut y voir, pour partie, un effet combiné de politiques d'urbanisme plus restrictives en termes de consommation foncière, ainsi qu'une stratégie des ménages de limitation des coûts fonciers, via la réduction de la surface des terrains, même s'il est évident que le lien entre l'évolution des surfaces et des prix n'est pas linéaire. **Les terrains sur le Grand Avignon sont donc relativement petits et chers.**

Par ailleurs, **les prix oscillent selon la localisation et les caractéristiques** propres du terrain, en lien avec le niveau de desserte, d'exposition au bruit, la proximité des équipements et services, la qualité paysagère, le marquage social du quartier, etc. A titre d'exemple, le prix médian pour l'achat d'un terrain est de 125 000 € à Avignon, contre 110 000 € à Vedène.

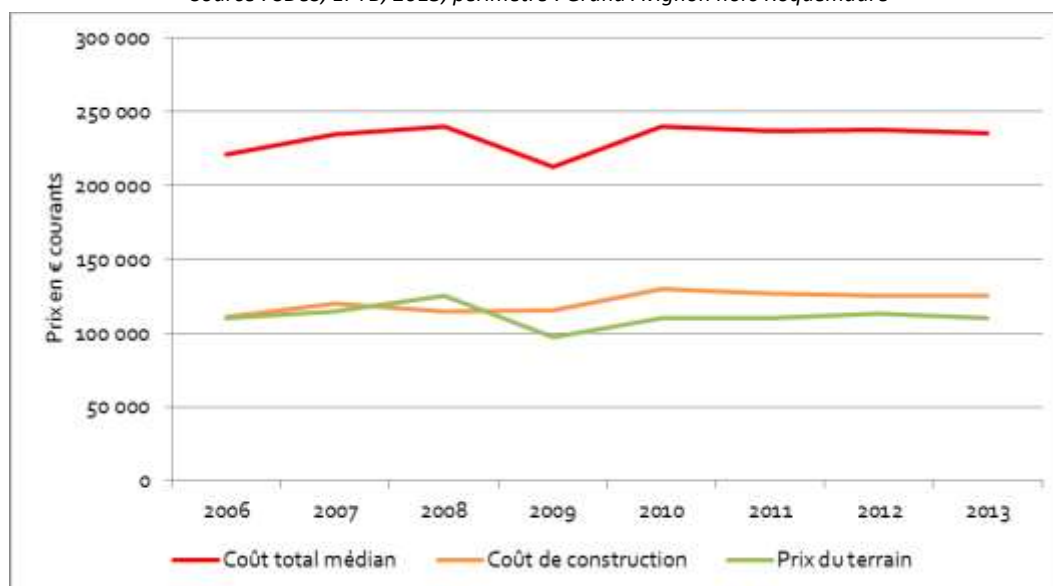
Surfaces moyennes des terrains en m²

Source : SDeS, EPTB, 2013, périmètre : Grand Avignon hors Roquemaure



Evolution du prix des terrains à bâtir et des maisons individuelles sur le Grand Avignon, la moitié du prix capté par le foncier

Source : SDeS, EPTB, 2013, périmètre : Grand Avignon hors Roquemaure



En définitive, **près de la moitié (47%) du coût de production de la maison est consacrée au foncier**. Ce poids du foncier (la charge foncière) est comparable à d'autres territoires de l'aire urbaine (51 % sur la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat), ou encore à la tendance globale observée en Vaucluse et en PACA (46%). Le Grand Avignon, à l'image du Vaucluse, présente ainsi des charges foncières particulièrement élevées, pour un territoire non métropolitain et non littoral.

Méthode et définition

La charge foncière correspond au coût du terrain rapporté aux droits à bâtir (possibilités de construire) qui lui sont attachés. La charge foncière par m² de plancher s'obtient donc en rapportant le prix du terrain à la surface de plancher des constructions. Ce coût du foncier est, avant tout, une résultante des prix immobiliers : plus ils montent, plus la part accordée au foncier dans le coût total peut monter, toutes choses égales par ailleurs. Dans cette logique, c'est parce que les prix de l'immobilier sont élevés que le foncier l'est, et non l'inverse. Agir sur les prix du foncier implique donc d'agir sur l'immobilier.

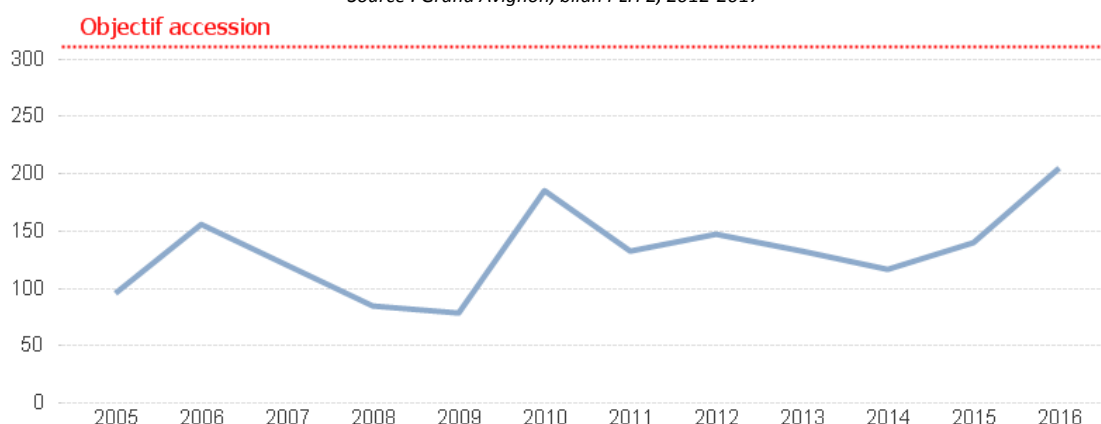
L'accession à la maison neuve boostée par les conditions financières et le PTZ

L'analyse des capacités d'achat des ménages résidents montre qu'environ 30% peut accéder à la propriété d'une maison neuve⁵³, grâce à des taux d'intérêt qui restent historiquement bas et des durées de prêt de plus de 20 ans.

Sur ce marché de la maison individuelle, des dispositifs tels que le prêt à taux zéro (PTZ) ou le prêt d'accession sociale (PAS) jouent un rôle solvabilisateur important, permettant également aux ménages des 5^{ème} et 6^{ème} décile d'acheter une maison. **En moyenne, 150 PTZ ont été accordés chaque année entre 2012 et 2017**⁵⁴. La grande majorité d'entre eux est mobilisée pour de l'accession en maison individuelle. Le montant moyen de ces PTZ se situait entre 52 000€ et 89 000€ au 1^{er} semestre 2018, selon le type de ménages, d'après le Crédit Foncier⁵⁵.

Nombre de PTZ dans le neuf par rapport à l'objectif d'accession affiché dans le PLH 2

Source : Grand Avignon, bilan PLH 2, 2012-2017



Parallèlement au dispositif « PTZ », le Grand Avignon a mis en place une aide à l'accession dans le cadre du dispositif **Pass-Foncier** en 2009. 24 dossiers ont été instruits et 22 ont effectivement été mis en œuvre, sur Avignon (opération Soprema Latitudes) et sur Morières (opération Les champs verts). Ce dispositif a été peu mobilisé sur le Grand Avignon et n'a pas été maintenu au niveau national.

Le Prêt Social en Location-Accession (PSLA) commence de son côté à être mobilisé par les bailleurs sociaux sur quelques opérations. Par exemple, Nouveau Logis Provençal (NLP), à Villeneuve-Lès-Avignon, dans le cadre de la ZAC Combe, porte une opération de 24 villas, dont 11 contrats en PSLA conclus en avril 2017 pour une commercialisation courant 2018. L'agglomération a soutenu ce projet, en apportant sa garantie d'emprunt à parité avec la Commune. Avec une TVA réduite (5,5%), ce prêt, d'une durée de 5 ans, couvre la phase locative initiale et permet de solvabiliser les clients.

⁵³ Nous nous centrons sur le marché de la maison car c'est ce marché qui concentre l'accession à la propriété.

⁵⁴ Le PLH2 fixait un objectif de 310 logements en accession à prix maîtrisé, mais non uniquement centré sur la mobilisation du PTZ.

⁵⁵ Source : Crédit Foncier, janvier 2019, Les leviers de l'accession à la propriété, *La primo-accession sociale avec PTZ/ PAS au 1^{er} semestre 2018, au vu de 2017*

Méthode et définition : logements en PSLA et bail réel solidaires

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné pouvant être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs immobiliers, etc.) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. Il s'agit d'une offre en accession sociale à la propriété pour des ménages à revenu modeste qui occupent le logement à titre de résidence principal : à ce titre, les revenus du locataire accédant sont soumis à un plafond de ressources. Ce dispositif est aussi progressif et différé avec une première phase locative et une seconde d'accession. Le locataire bénéficie de différents avantages financiers (prix de vente réduit du fait de la TVA à 5,5%, exonération de la TFPB pendant 15 ans, loyer et prix de vente plafonnés, possibilité de cumuler avec le PTZ+, accès aux aides au logement, pas de double charge, le prêt ne commençant à être remboursé qu'après la levée d'option).

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Les projets de BRS sont mis en œuvre grâce à un partenariat avec un organisme de foncier solidaire (OFS), structure non lucrative qui porte le terrain.

Au final, l'accession dans le neuf ne paraît pas hors de portée de nombreux ménages (50% d'accédants potentiels grâce au PTZ). On notera toutefois que l'extinction du PTZ, comme dispositif d'aide à l'investissement pour les propriétaires occupants, est prévue pour fin 2021. Depuis le 1^{er} janvier 2018, le PTZ est recentré : il est maintenu dans le neuf, pour les zones les plus tendues (A, A bis et B1) jusqu'en 2021, et pour les zones détendues (B2 et C) jusqu'en 2019⁵⁶.

De plus, **les prix pratiqués sont modérés**, quand on compare le Grand Avignon à son environnement immédiat ou à des agglomérations de taille équivalente.

Le prix des maisons neuves, **autour de 250 000 €**, positionne le Grand Avignon à un niveau bien inférieur à celui de la région PACA (328 900 € en 2017 d'après l'EPTB) ou des autres zones B1 (zonage fiscal) : 290 500 € en moyenne à l'échelle de la France entière⁵⁷.

Toutefois, on notera que les prix des maisons neuves dans le Grand Avignon sont proches de ceux pratiqués dans l'agglomération nîmoise, elle aussi en partie en zone B1.

⁵⁶ A noter que les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif sont, quant à eux, maintenus. Pour la construction neuve, il s'agit des lois Pinel et Censi-Bouvard.

⁵⁷ Selon EPTB, 2017.

- ✓ **Un marché des appartements neufs à la fois fragilisé et soutenu par les dispositifs fiscaux, qui génèrent de la vacance**

Des prix stables depuis 2007

Depuis une dizaine d'années, le prix de vente moyen d'un appartement neuf sur le Grand Avignon se situe autour de 3 000 €/ m². En 2017, la moyenne était de 3 100 €/m², après un pic de 3 500 €/m² en 2012. Cela représente 160 000 € en moyenne pour des T2/T3, dont la surface moyenne est de 51 m².

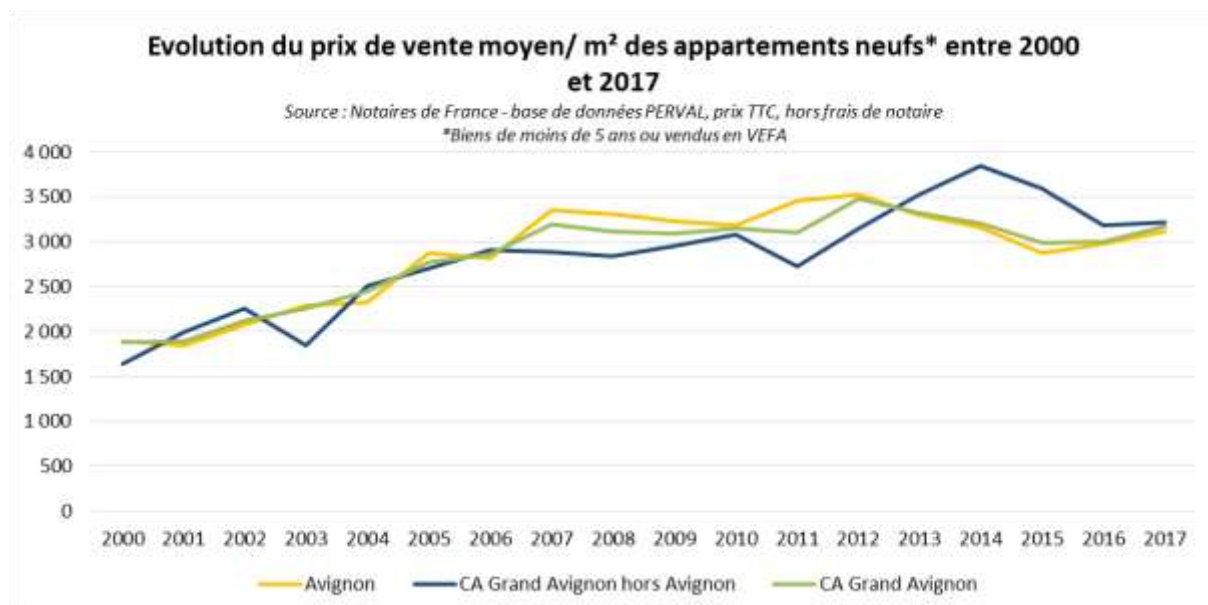
Deux phénomènes importants doivent nuancer cette vision globale :

- **Avignon présente des prix moins élevés que les autres communes.** Le prix moyen approche les 150 000 €, contre 173 000 €, mais pour des surfaces plus réduites (48 m², contre 54m²) ;
- **les prix sont tirés vers le haut par le marché investisseur**⁵⁸. La moyenne pour les appartements en propriété occupante se situe plutôt autour de 2 800 €/m² selon les opérateurs. Le prix semble donc plus élevé sur les produits investisseurs⁵⁹.

Enfin, la charge foncière se situe en général entre 350 à 550 €/ m² HT et hors parking. A noter qu'en secteurs à aménager, la maîtrise des coûts d'acquisition initiaux du terrain peut être contrebalancée, en partie, par des coûts importants (de VRD, de dépollution, d'adaptation au sol, de remembrement, etc).

L'EPF PACA a évoqué la difficulté de financer les équipements publics lors de la réalisation des opérations. A **Vedène** par exemple, pour une charge foncière moyenne et acceptable de 230 €/ m² par surface de plancher, le foncier brut a été acheté à 30 €/ m² en zone Agricole (il est de 150 €/m² en zone U).

D'après atelier foncier et urbanisme, 13 novembre 2018



⁵⁸ Les investisseurs (via la défiscalisation) se concentrent sur les programmes collectifs, où ils peuvent représenter plus de 75% des acquéreurs sur le territoire du Grand Avignon. Voir même 90%, d'après le Crédit Foncier Immobilier (source : Le Baromètre « Les prix immobiliers », sur un échantillon de 157 appartements).

⁵⁹ En témoignent notamment les nouvelles opérations (livraisons 2018-2020), dont les logements sont éligibles au dispositif Pinel et dont les prix dépassent parfois 3 000 €/ m². Il s'agit, par exemple, de l'opération Cœur Lumière ou Clos Cardinal à Avignon, ou des Terrasses de l'Olivier et du Domaine de Villeneuve à Villeneuve-lès-Avignon.

Caractéristiques des transactions d'appartements neufs en 2017

Source : Notaires de France - base de données PERVAL, prix TTC, hors frais de notaire

Territoire	Total logements				Prix/ m ² en T3/ T4
	Surfaces moyennes	Nombre de pièces moyen	Prix moyen	Prix/ m ²	
Avignon	48	2,4	149 354	3 117	2 860
CA Grand Avignon hors Avignon	54	2,5	172 881	3 213	3 290
CA Grand Avignon	51	2,5	161 117	3 168	3 090

Défiscalisation et vacance dans le neuf

Le marché des appartements neufs présente un paradoxe : les prix sont modérés, mais ils sont encore trop peu élevés pour assurer une rentabilité locative.

Avec un prix moyen autour de 3 000 €/m², le Grand Avignon se situe, comme pour les maisons, bien en-dessous de la moyenne régionale (4 125 €/m² selon ECLN en 2017) et en-dessous des prix moyens en zone B1 (3 500 €/m² selon l'ECLN), mais proche de l'agglomération nîmoise (3 200 €/m²) et au-dessus de celle de Valence (2 800 €/m²).

Toutefois, au regard des loyers pratiqués, la rentabilité locative brute des logements sur le Grand Avignon se situe à 3,4% pour un bien standard, ce qui paraît faible⁶⁰. Elle approche toutefois les 4% en secteurs maîtrisés (2 850 €/ m²). Les petites typologies (T1/ T2), pour lesquelles le prix au m² est plus élevé, sont potentiellement les produits les plus rentables pour les investisseurs⁶¹.

On notera que cette rentabilité est d'autant plus difficile à atteindre que les loyers stagnent, voire feraient l'objet de négociations à la baisse pour les produits en défiscalisation. Ils se situeraient autour de **8,5 à 9 €/m²**, tandis que la source Clameur indique une fourchette de **10 à 11 €/m²**.

Selon les opérateurs, les plafonds de loyers, issus du dispositif de défiscalisation PINEL, ne sont quasiment pas appliqués. Il semblerait que les locataires renégocient les loyers à la baisse : les investisseurs se retrouvent contraints d'accepter pour ne pas se retrouver face à de longues périodes de vacance.

D'après atelier foncier et urbanisme, 13 novembre 2018

Niveaux de loyers (à la relocation) pratiqués sur le Grand Avignon

Source : d'après opérateurs, atelier marchés foncier et immobilier Grand Avignon, novembre 2018

	Loyer moyen (en €/ m ²)	Rentabilité locative brute estimée sur la base d'un prix d'achat de 2 850 €/ m ²	Rentabilité locative brute estimée sur la base d'un prix d'achat de 3 000 €/ m ²	Rentabilité locative brute estimée sur la base d'un prix d'achat de 3 600 €/ m ²
Loyers pratiqués	8,50 €	3,6%	3,4%	2,8%

La stagnation, voire la baisse dans certains cas, des loyers, s'explique par une suroffre de logements inadaptés, qui ont été produits notamment grâce aux avantages fournis par la défiscalisation (crédit d'impôt). **La part très importante de la vacance** dans les opérations réalisées depuis 2000 témoigne de cette inadaptation des programmes neufs : 14% sur le Grand Avignon et 21% sur Avignon, contre 7% au niveau national. Dans un contexte global de ralentissement des marchés du logement, ces programmes ont eu de grandes difficultés à être commercialisés ou mis en location. Dans ce cadre, les

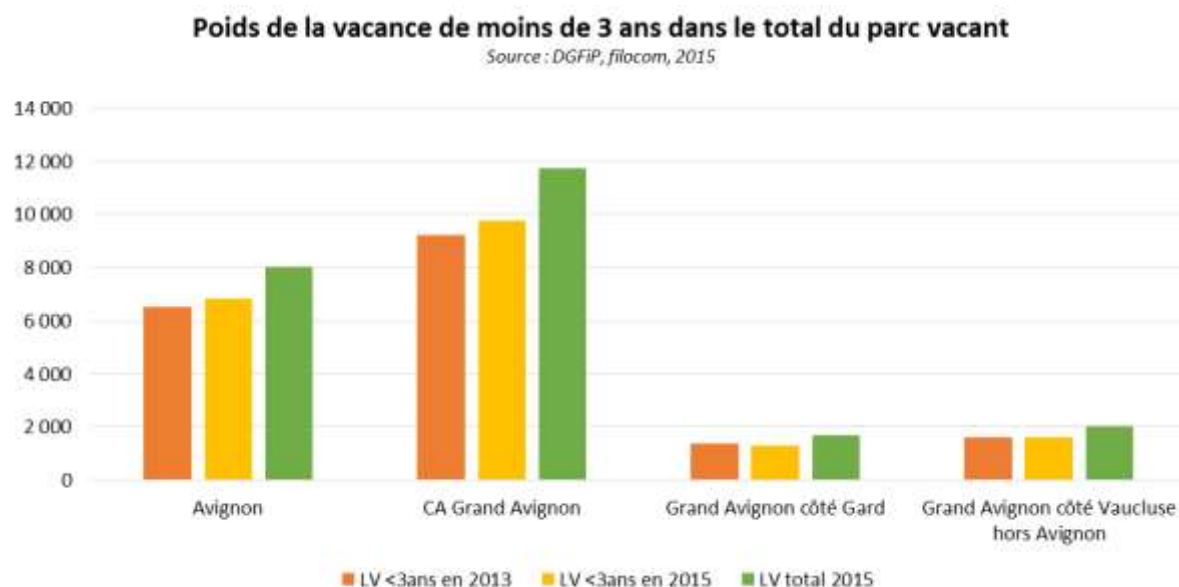
⁶⁰ On considère usuellement que l'investissement locatif devient intéressant à partir d'une rentabilité, soit un taux de capitalisation de 5%.

⁶¹ La rentabilité locative des petites typologies est, sur la plupart des territoires, plus élevée que pour les grands logements.

programmes construits récemment continuent à comporter des parts importantes de logements vacants : ils représentent 5% du parc construit entre 2008 et 2015, et 9% sur Avignon, contre 3% au niveau national. Ces logements peuvent rester vacants sur des périodes plus ou moins longues.



Il s'agit principalement, et de plus en plus, d'une vacance de courte durée : la vacance de moins de 3 ans concerne 83% du parc vacant en 2015, contre 78% en 2013. Sur Avignon, elle représente 85% du parc total vacant, contre 78% sur les autres communes.



En définitive, **la défiscalisation, en lien avec le zonage B1, conduit à une situation paradoxale** :

- d'un côté, elle permet d'assurer la présence d'investisseurs - car les plafonds de loyers sont assez élevés en B1- et donc la commercialisation des produits neufs en collectif ;
- mais, d'un autre côté, elle génère des biens inadaptés avec trop de petites typologies, ce qui produit de la vacance, et tire vers le bas la rentabilité, elle-même fondamentale pour attirer des investisseurs.

Développement de la VEFA sociale et de la « vente en bloc »

La production en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de logements locatifs sociaux est venue soutenir la réalisation de programmes de logements d'initiative privée. La part réservée au logement social garantit la pré-commercialisation et réduit le risque pour le promoteur. La VEFA en elle-même ne constitue pas un problème ; elle est même souhaitée sur le territoire, participant à l'effort de production de logements locatifs sociaux et à une certaine forme de mixité sociale. Sur Avignon néanmoins, ce système a ses limites puisqu'il induit des volumes importants de production, et une part importante d'opérations n'a pas trouvé d'investisseurs. Les opérateurs HLM ont ainsi vu leur rôle passer de celui d'acheteur de parties de programmes (VEFA sociale⁶²), à celui d'acquéreur de la totalité d'opérations portées par des promoteurs : on parle de « vente en bloc », ou VEB.

A noter que **Grand Delta habitat** souhaite garder la compétence de maîtrise d'ouvrage directe sur son territoire de référence qu'est le Vaucluse tandis qu'il intervient plus souvent en VEFA sur les autres territoires.

D'après atelier foncier et urbanisme, 13 novembre 2018

Loyers moyens par type de produits, pour le logement libre et social

Source : d'après opérateurs, atelier marchés foncier et immobilier Grand Avignon, novembre 2018 et RPLS 2017⁶³

Type de produit	Prix (en €/ m ²)
Logement locatif libre	8,5 - 9,5
LLS type PLS	7,6
LLS type PLUS	6,3
LLS type PLAI	5,4
LLS type T3/ T4	5,5
LLS type T3/ T4 coll.	5,4

On notera enfin que la proximité entre les loyers dans le libre et le PLS explique que ce dernier ne constitue pas une véritable alternative pour ceux qui peinent à se louer dans le parc privé.

⁶² Cette pratique, souvent encouragée par la puissance publique via la réglementation d'urbanisme, permet aux opérateurs de s'assurer de la réservation d'une partie importante de leurs programmes.

⁶³ La comparaison entre niveau de loyer dans le libre et dans le social est à prendre avec précaution. RPLS tient compte de la surface habitable (surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, etc.). Le loyer moyen/ m² = somme des loyers principaux/ somme des surfaces habitables.

UN MARCHÉ IMMOBILIER PEU LISIBLE, MODEREMENT TENDU, MAIS EXCLUANT LES PLUS MODESTES

Les 98 600 logements que compte le Grand Avignon sont répartis de manière quasiment égale entre les maisons (51%) et les appartements (49%) ; la part du collectif augmentant régulièrement.

Ce parc de logements est marqué par un phénomène de vacance avec 11% du parc concerné en moyenne, et une proportion encore plus marquée sur Avignon et Roquemaure. Depuis 2009 cette vacance a évolué, aussi bien en stock qu'en pourcentage. S'il apparaît un phénomène spécifique de vacance dans le parc récent, les premières analyses font ressortir un mécanisme plus conjoncturel lié à la commercialisation ou la mise en location, que structurel lié l'état des logements ou à des phénomènes de rétention.

Le marché de l'ancien est accessible pour près de 2 habitants sur 3. Cette accessibilité ne doit toutefois pas cacher les difficultés réelles qu'éprouvent entre 20 et 30% des ménages pour se loger, ainsi que les problématiques de qualité du parc, qui se concentrent sur les plus modestes.

32 % des ménages du Grand Avignon peuvent être considérés comme dans une situation de précarité énergétique, contre 20% en Vaucluse. Cette précarité est liée aux caractéristiques du parc mais également aux niveaux moyens de revenus.

Le parc privé potentiellement indigne est réparti sur l'ensemble du territoire et représentait près de 5 000 logements en 2013, soit 7 % du parc privé de résidences principales. Ces situations, difficiles à détecter, se concentrent sur les locataires et les plus modestes.

Le parc de copropriétés est particulièrement marqué par ces situations de dégradation, notamment sur Avignon et Le Pontet.

Face ces situations, des dispositifs ont été mis en place : OPAH-RU, POPAC, PIG notamment.

Dans ce contexte, le marché du neuf apparaît comme relativement dynamique, avec 6,8 logements autorisés pour 1000 habitants en moyenne, mais fragile. Il est marqué par la production de logements collectifs : près des deux tiers des logements autorisés. L'accession à la propriété, des maisons neuves notamment, est boostée par les conditions financières favorables et le Prêt à Taux Zéro, lequel est remis en cause à brève échéance. Le marché des appartements, où les investisseurs sont fortement impliqués, est soutenu quant à lui par les dispositifs fiscaux, au risque d'une déconnexion des besoins locaux, qui entraîne la forte vacance constatée dans le neuf. La vacance génère une concurrence entre appartements, qui voient leurs loyers stagner, voire baisser. Et au final, face aux difficultés de commercialisation, certains promoteurs se tournent vers les opérateurs HLM qui ont pu « sauver » des programmes en les rachetant « en bloc » pour les conventionner au titre du logement social.

Cette analyse, qui conclut à une tension modérée sur le marché du neuf, peut conduire à questionner la pertinence du classement en zonage « B1 »⁶⁴ du Grand Avignon⁶⁵. On notera toutefois que le Grand Avignon est proche de la métropole nîmoise, également en grande partie en zone « B1 », et qu'un passage en zone « B2 » pourrait décourager ou désolabiliser certains investisseurs et accédants⁶⁶, et remettre en cause la dynamique du marché actuel.

⁶⁴ La zone B1 correspond à la totalité des métropoles de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés (Bayonne, Saint-Malo, La Rochelle, Annecy, Chambéry, Cluses, la Corse ainsi que les autres îles non reliées au continent, mais aussi les départements d'Outre-Mer).

⁶⁵ A l'exception de trois communes gardoises : Saze en « B2 », Roquemaure et Sauveterre en « C ».

⁶⁶ On notera que l'extinction des dispositifs d'aide à l'investissement est prévue pour fin 2021.

V. Un parc social en croissance, mais qui peine à répondre à la demande

Les solutions alternatives au marché de logement libre sont de deux ordres : le logement social, qui doit s'adapter à des revenus a priori modestes tout en garantissant une forme de mixité, et des solutions de logement adaptées à des publics ayant des besoins spécifiques, particulièrement précaires ou vieillissants par exemple. Cette partie évalue la capacité de ces solutions à répondre aux demandes exprimées ou potentielles des ménages résidants actuellement sur le territoire du Grand Avignon.

Avertissement sur les sources de données utilisées

Deux sources spécifiques au parc social sont mobilisées, qui diffèrent par leur mode de comptabilisation du parc.

- **Le fichier SRU** : il comptabilise tous les logements sociaux conventionnés présents sur une commune, quelle que soit la nature du propriétaire (commune, bailleur social, propriétaire bailleur) et le type de logement (familial ou résidence à public spécifique : personnes âgées, jeunes, résidences sociales, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants). Il est utilisé pour calculer le taux de logements sociaux d'une commune et pour évaluer le rattrapage nécessaire dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.
- **Le fichier RPLS** : il comptabilise uniquement les logements sociaux des bailleurs sociaux, des SEM, de l'Association Foncière Logement et des Sociétés Civiles Immobilières, dont les parts sont détenues pour au moins 99% par cette association. Il comptabilise uniquement les logements familiaux, et donc exclut les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les résidences sociales ou encore les logements conventionnés du parc privé. Les données sont transmises à l'Etat par les organismes. Elles renseignent les caractéristiques du bâti et du bail.

A noter par ailleurs que l'**Atlas du Logement Locatif Social**, créé par le Grand Avignon en 2005 dans le cadre de son observatoire de l'Habitat, permet de localiser précisément le parc social au sein du territoire. Il est complété au fur et à mesure des livraisons de logements sociaux, et intègre les données concernant le logement locatif privé conventionné.

Il fera ultérieurement l'objet d'une mise à jour, en croisant différentes sources de données (et notamment l'atlas du parc locatif social de la DDT84, le fichier RPLS et le fichier SRU), puis d'analyses cartographiques et statistiques.

5.1. Un parc de logement social inégalement réparti

✓ *Un déficit d'offre qui reste important...*

D'après l'inventaire réalisé annuellement par l'Etat et notifié aux communes, le Grand Avignon comptait près de **19 300 logements sociaux conventionnés au 1^{er} janvier 2017, représentant 21,4% des résidences principales**, ce qui correspond à 58% du parc HLM vaclusien⁶⁷ et 4% du parc HLM gardois⁶⁸.

Ce parc est inégalement réparti sur le territoire du Grand Avignon, avec plus de trois quarts de l'offre localisée sur Avignon.

Il existe de fortes disparités entre les communes en matière d'offre locative sociale :

- Avignon a atteint et dépassé ses objectifs de logements locatifs sociaux avec un taux de 32,1% ;
- trois communes comptent entre 14 et 20% de logements locatifs sociaux : Le Pontet, Entraigues-sur-la-Sorgue et Vedène ;
- sept communes comptent entre 5 et 10% de logements locatifs sociaux : Morières-Lès-Avignon, Roquemaure (nouvellement SRU), Villeneuve-lès-Avignon, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard et Velleron ;
- et cinq communes présentent moins de 4% de logements locatifs sociaux : Caumont-sur-Durance, Sauveterre, Pujaut (nouvellement SRU), Saze et Jonquerettes.

En 2017, 12 communes (sur 16) sont concernées par le dispositif d'application de l'article 55 de la loi SRU modifié, codifié à l'article L.302-5 du CCH, et sont soumises de ce fait à l'obligation légale de détenir 25% de logements sociaux parmi les résidences principales d'ici 2025 et à une obligation de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale.

Seule la ville d'Avignon a atteint et dépassé cet objectif. Sur les autres communes, **le déficit cumulé est de près de 5 800 logements en 2017**, ce qui représente près de 30% du parc existant de logements sociaux, et **les objectifs triennaux pour la période 2017-2019 sont de près de 1 750 logements** (soit 30% du déficit).

Le Pontet a bénéficié d'une exonération du prélèvement SRU jusqu'en 2016 inclus, en raison de son éligibilité à la Dotation de Solidarité Urbaine (DSU) et d'un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 15%.

Au titre du bilan triennal 2014-2016, les communes de Morières-Lès-Avignon, Saint-Saturnin-les-Avignon et Vedène, qui ont rempli leurs objectifs, ont vu leur carence levée par arrêté préfectoral du 19 juin 2017. 5 communes, dont 4 dans le Gard, ont fait l'objet d'un constat de carence sur la période 2017-2019 : Les Angles, Pujaut, Rochefort-du-Gard, Villeneuve-Lès-Avignon et Caumont-sur-Durance.

⁶⁷ Pour les communes situées côté Vaucluse.

⁶⁸ Pour les communes situées côté Gard

Inventaire des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017

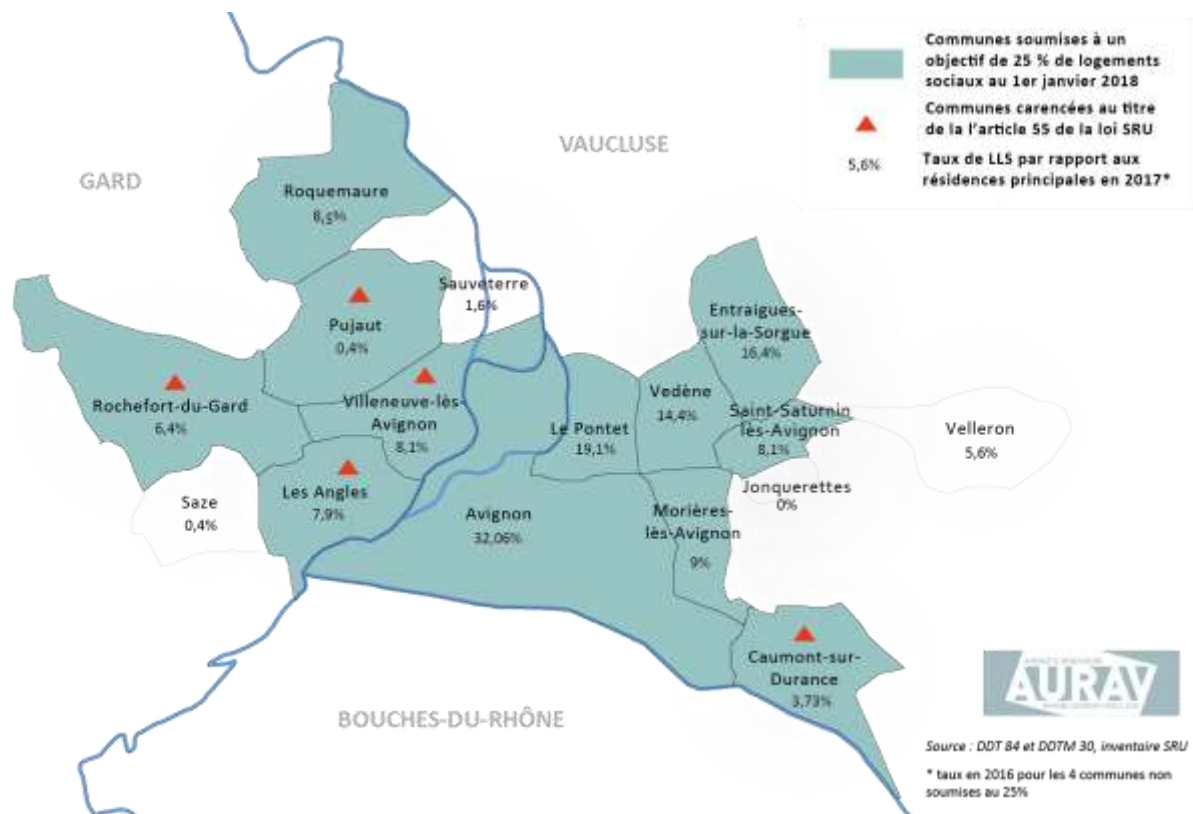
Source : DDT84, DDTM30 - inventaire SRU (données 2016 pour communes non obligataires SRU)

	Nb de LLS décomptés dans l'inventaire 2017 et notifié	Poids dans la CA	Taux estimé de LLS par rapport aux résidences principales	Déficit LLS 2017	Objectifs triennaux 2017-2019
Les Angles	339	1,8%	7,9%	741	241
Pujaut **	8	0,04%	0,44%	444	87
Rochefort-du-Gard	195	1,0%	6,4%	564	182
Roquemaure *	207	1,1%	8,5%	401	40
Sauveterre	12	0,1%	1,6%		
Saze	3	0,02%	0,38%		
Villeneuve-lès-Avignon	479	2,5%	8,1%	1 002	329
Avignon	14 724	76,4%	32,1%		
Caumont-sur-Durance	78	0,40%	3,7%	445	160
Entraigues-sur-la-Sorgue	603	3,1%	16,4%	318	104
Jonquerettes	0	0,0%	0,0%		
Morières-lès-Avignon	326	1,7%	9,0%	581	188
Le Pontet	1 399	7,3%	19,1%	428	137
Saint-Saturnin-lès-Avignon	165	0,9%	8,1%	347	118
Vedène	671	3,5%	14,4%	495	162
Velleron	72	0,37%	5,6%		
Grand Avignon Communes SRU	19 194	99,5%	22,1%		
Communes SRU déficitaires	4 470	23,2%	10,9%	5 764	1 748
Grand Avignon	19 281	100,0%	21,4%		

Pujaut est entrée dans le périmètre d'une agglomération visée par la loi SRU le 01/01/14, lors de son intégration au Grand Avignon. La commune a été soumise à des obligations de rattrapage à compter de l'année 2015. Pour la période triennales 2017-2019, l'objectif de Pujaut a été revu à la baisse après la promulgation de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L302-8 qui prévoit que les communes nouvellement soumises à des obligations de production au titre de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015, disposent de 5 périodes triennales pleines, et non plus 3 seulement, pour atteindre le taux de 25% de LLS). Soit pour Pujaut un délai à fin 2031.

Roquemaure est entrée dans le dispositif de la loi SRU suite à son intégration au Grand Avignon le 01/01/2017. La commune est soumise à des obligations de rattrapage à compter de l'année 2018. La commune dispose de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux de 25% de LLS, soit un délai à fin 2034.

Lecture : communes surlignées en gris = communes non obligataires SRU / communes encadrées en rouge = communes carencées au titre du bilan triennal 2014-2016



Les communes de Caumont-sur-Durance, Morières-Lès-Avignon, Saint-Saturnin-Lès-Avignon, Vedène, Les Angles, Rochefort du Gard et Villeneuve-Lès-Avignon se sont engagées dans un **Contrat de Mixité Sociale (CMS)** signé avec l'État en 2016. Ces documents contractuels fixent des objectifs de production de logements sociaux en les ciblant sur des sites précis, et peuvent donc alimenter la territorialisation des objectifs de production de logements inscrits dans le PLH.

Les communes de Rochefort-du-Gard, Pujaut, Roquemaure et Caumont-sur-Durance ont déposé un dossier de demande d'exemption du dispositif SRU suite au décret du 28 décembre 2017, mais aucune n'en a bénéficié⁶⁹.

Sur les deux périodes triennales 2020-2025, on estime qu'il faudrait au minimum produire **4 516 logements locatifs sociaux sur les communes déficitaires**, soit 753 logements sociaux par an pour atteindre le taux règlementaire⁷⁰.

⁶⁹ En tout état de cause, l'exemption reste exceptionnelle et est redéfinie tous les 3 ans. Il serait donc hasardeux de reposer la stratégie de production de logements sociaux sur une exemption récurrente.

⁷⁰ Cf. tableau en annexe

L'incitation à produire du logement social à travers les principaux textes réglementaires récents

- **La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi Duflot)** vise le renforcement des dispositions de la loi SRU en relevant le taux minimum de logements sociaux de 20% à 25% pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en territoire dit tendu. Elle impose un rythme de rattrapage du déficit de logements sociaux pour atteindre 100% des logements manquants en 2025.

La loi prévoit par ailleurs la possibilité de quintupler le prélèvement annuel des communes carencées.
- **L'instruction du 20 juin 2015 pour renforcer l'application de la loi SRU** est parue suite au bilan triennal 2011-2013, décevant du point de vue des résultats. Elle liste les outils juridiques, financiers et opérationnels à disposition des préfets pour renforcer l'application de l'obligation faite aux communes d'atteindre le seuil de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025. Cette instruction vise non seulement les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, mais également toutes les communes déficitaires en matière de logement social.

Les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence sont invitées à signer des **Contrats de Mixité Sociale** visant à préciser la programmation et les objectifs fixés par les communes en matière de logements, et offrir une vue d'ensemble des moyens et actions que la Commune, l'EPCI et l'Etat se proposent de mettre en œuvre conjointement pour y parvenir. Les communes en carence qui se refusent à la signature de ces contrats sont exposées à des mesures plus fortes : préemption du foncier nécessaire à la réalisation des objectifs, mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour débloquer les situations, délivrance des permis de construire à la place de la Commune, inscription des dépenses nécessaires au financement des logements sociaux comme dépenses obligatoires dans le budget de la commune, etc.
- **La loi relative à l'égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017** favorise la mixité sociale au travers d'une meilleure répartition du parc social sur le territoire, en produisant notamment davantage de logements sociaux dans les communes qui en manquent. La loi prévoit donc un renforcement des dispositions SRU en modifiant les conditions d'application du taux de 25% et du taux dérogatoire de 20% en se basant sur le parc social existant et sa capacité à répondre à la demande locative sociale sur le territoire. Elle accorde également plus de moyens à l'Etat pour imposer la création de logements sociaux et renforce les sanctions contre les communes carencées.
- **La loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) promue le 24 novembre 2018** assouplit le dispositif SRU.

Seront pris en compte dans le décompte SRU : les logements en location-accession financés en **PSLA**, faisant l'objet d'un contrat signé postérieurement à la promulgation de la loi ELAN pour une période de 5 ans suivant la levée d'option, les logements faisant l'objet d'un **Bail Réel Solidaire (BRS)** à compter du 1^{er} janvier 2019 et sans limitation de temps, et les **logements vendus** à leurs locataires pendant 10 ans après la vente (contre 5 ans initialement).

La politique de vente de logements sociaux (objectif fixé à 40 000 logements par an au niveau national) est intégrée dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et la signature de la CUS par le préfet vaut autorisation de vente. La commune d'implantation dispose d'un avis consultatif, sauf les communes déficitaires SRU, où le maire peut s'opposer à la vente. 50% du produit des ventes doit être affecté au financement de nouveaux programmes de logements sociaux dans les communes déficitaires SRU.

Le délai accordé pour atteindre le taux légal de logements sociaux est rallongé pour les communes nouvellement soumises aux dispositifs SRU depuis le 1^{er} janvier 2015 : elles disposeront de 5 périodes triennales pleines.

La loi prévoit par ailleurs une expérimentation relative à la **mutualisation des objectifs** de rattrapage SRU à l'échelle de certains EPCI par conclusion d'un contrat intercommunal de mixité sociale. Un décret d'application fixera la liste des EPCI concernés.

✓ **... malgré une accélération de la production**

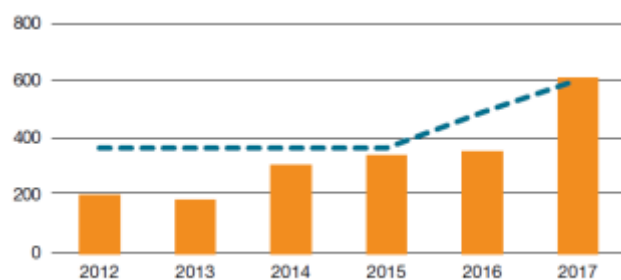
La mise en œuvre du premier PLH avait permis d'atteindre les objectifs de production de 270 logements sociaux par an, mais n'avait pas engendré une réduction des déséquilibres entre communes.

D'après le bilan final du PLH2, la production de logements locatifs sociaux a régulièrement augmenté, avec un effort notable de production en 2017. Sur la période 2012-2017, 1 996 logements locatifs sociaux ont été produits dans le neuf et dans l'ancien, dont 431 sur Avignon et 1 565 hors Avignon (soit 78%), permettant de remplir les trois quarts des objectifs fixés globalement. A noter que l'objectif initial du deuxième PLH est passé de 363 LLS par an à 530 en 2016 et 658 en 2017 suite à la procédure de modification, soit un objectif global de 2 640 LLS sur la période 2012-2017.

Toutes les communes soumises aux pénalités SRU ont fait des efforts de production, surtout sur la deuxième période du PLH. Sur la ville centre, où les objectifs de production de logements sociaux ont été dépassés, l'habitat spécifique (foyers) représente 47% de la programmation (contre 4% sur les autres communes), et la production dans l'ancien est importante (18%, contre 4% hors Avignon), en grande partie grâce à l'OPAH-RU portée par la Commune.

Evolution de la programmation PLH en logements locatifs sociaux

Source : CA Grand Avignon, Bilan PLH 2012-2017



La progression est particulièrement notable sur les communes d'Entraigues et du Pontet, qui ont vu leur taux progresser d'au moins 5 points en l'espace de 10 à 15 ans. Cela étant, le taux affiché sur Le Pontet stagne depuis 2012.

La commune de Caumont-sur-Durance a enregistré une progression forte et récente de son taux (+3,7 points), mais qu'il convient de relativiser étant donné qu'il était nul en 2007 et qu'il est donc encore très faible en 2017 (3,7%).

Les communes des Angles et de Villeneuve-lès-Avignon ont enregistré, quant à elles, une stagnation de leur taux.

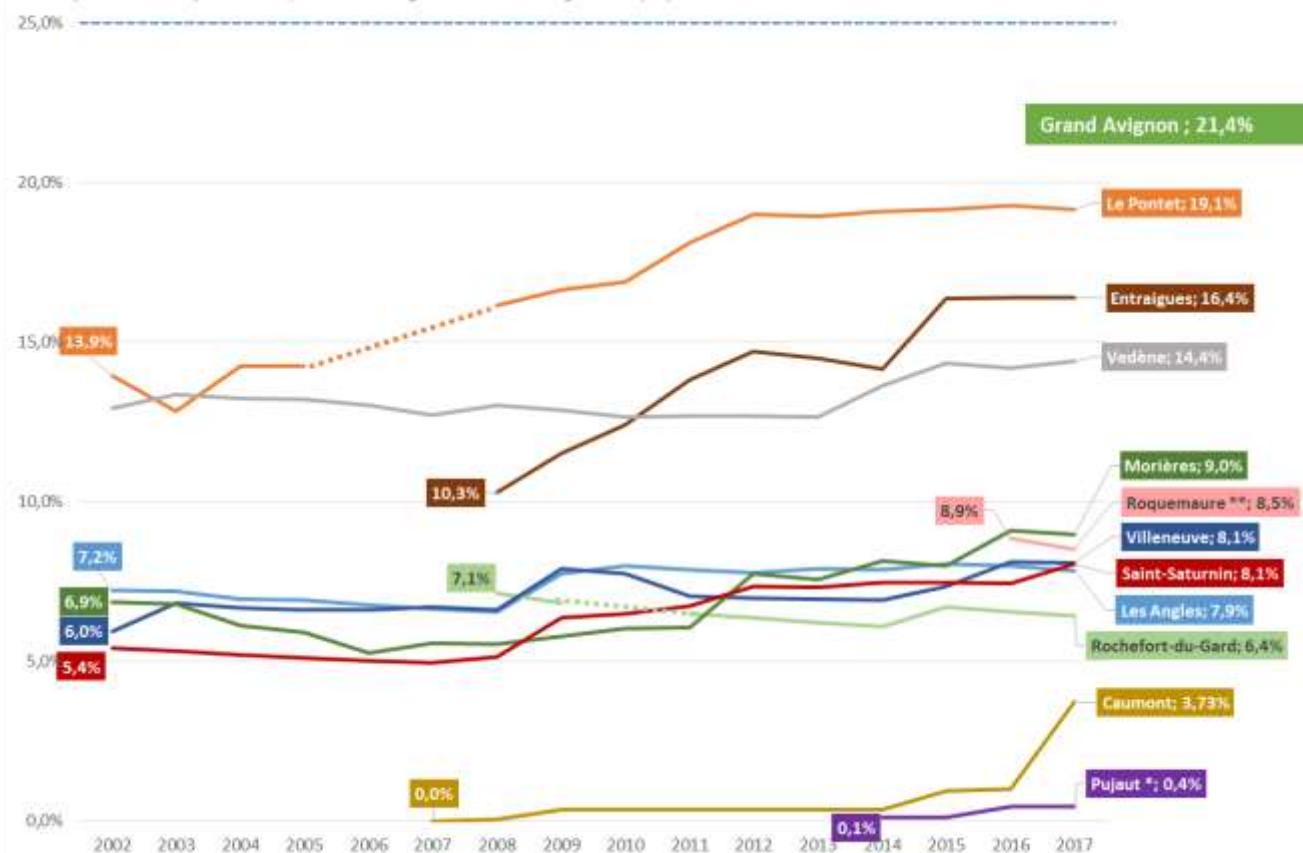
Evolution du taux de logements locatifs sociaux (SRU) sur les communes obligatoires jusqu'en 2017

Source : Grand Avignon

Avignon : 32%

* Pujaut est entrée dans le dispositif de la loi SRU à compter de l'année 2015, suite à son intégration au Grand Avignon le 01/01/2014.

** Et Roquemaure à compter de 2018, suite à son intégration au Grand Avignon le 01/01/2017



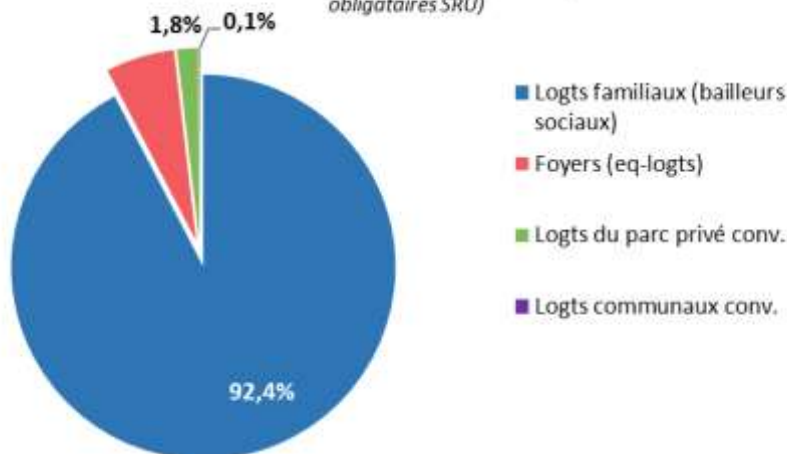
✓ Une offre locative sociale SRU gérée à 92% par les bailleurs sociaux

La décomposition de l'inventaire SRU donne les précisions suivantes (Cf. détail en annexe).

- Le parc de logements sociaux du Grand Avignon est constitué en grande majorité par le parc conventionné géré par les bailleurs sociaux (92 %, soit 17 800 logements).

Composition du parc locatif social conventionné au 1er janvier 2017

Source : DDT84, DDTM30 - inventaire SRU (données 2016 pour communes non obligatoires SRU)



- Les 1 115 équivalents-logements en foyer (3 lits pour 1 logement) décomptés dans l'inventaire représentent 6% de l'offre sur le territoire, et sont concentrés à hauteur de 56% sur Avignon.
- Seulement 2% de l'offre correspond à des logements du parc privé conventionné (avec ou sans travaux), soit 343 logements. Développé de façon très inégale, ce parc se concentre d'abord à Avignon (à hauteur de 46%), où il a pu se développer à la faveur des OPAH qui se sont succédées, dont la dernière OPAH-RU couvre la période 2014-2018. Il est également important sur les communes de Vedène et Saint-Saturnin-Lès-Avignon. Même si la proportion reste marginale, ce type de parc est amené à s'accroître en lien avec les outils d'amélioration du parc privé mis en place (OPAH et PIG départemental) et le développement de l'intermédiation locale.
- Les logements communaux conventionnés comptabilisés dans l'inventaire SRU sont très peu nombreux, au nombre de 14. Ce parc communal est vraisemblablement à la fois plus étendu que les seuls logements conventionnés et attribués en fonction de critères sociaux. Un conventionnement d'une partie d'entre eux permettrait de prendre en compte un parc social public de fait.

La Commune de **Sauveterre** dispose de 20 logements communaux non conventionnés, qui permettent de loger des ménages très modestes. Sur la commune de **Morières-Lès-Avignon**, on en dénombre 6 (dont 4 occupés par des instituteurs), 10 à **Pujaut**, 2 aux **Angles** et 2 à **Jonquerettes**.

A **Roquemaure**, un immeuble situé sur la place de la Mairie, tout récemment réhabilité, a permis de créer 4 logements communaux, conventionnés en 2019.

Certaines communes se posent la question du **conventionnement des logements communaux**, comme Pujaut, Les Angles.

La Commune de Caumont-sur-Durance projette de lancer une étude concernant le **conventionnement des logements privés**, et a démarré dans ce cadre un travail avec Soliha.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

✓ **Une offre conventionnée concentrée à hauteur de 53% dans les Quartiers Politique de la Ville**

Le Répertoire du Parc Locatif Social⁷¹ dénombre 16 900 logements sociaux conventionnés sur le Grand Avignon en 2017, dont 53% localisés dans un Quartier en Politique de la Ville (64% sur Avignon et 53% au Pontet). Cette proportion est plus faible à l'échelle de la région PACA (37%).

Répartition du parc locatif social des opérateurs HLM au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017

	Nb total de logts HLM	Nb total de logts HLM conv.	... dont en QPV	Part des LLS conv. en QPV
Avignon	13 447	13 023	8 351	64%
Grand Avignon	17 376	16 874	8 937	53%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	2 887	2 824	586	21%
CA Grand Avignon côté Gard	1 042	1 027	0	0%

⁷¹ Décompte issu de la base RPLS différent de celui issu de l'inventaire SRU (Cf. avertissement en début du chapitre V).

✓ **17 bailleurs représentés, dont les 4 principaux rassemblent 91% du parc conventionné**

Le parc est concentré dans le patrimoine de deux opérateurs HLM : Grand Delta Habitat – GDH et Grand Avignon Résidence – GAR, qui représentent à eux deux plus des 2/3 du parc conventionné du territoire. Avec Mistral Habitat et Erilia, ils rassemblent 91% de l'offre conventionnée.

17 organismes bailleurs gèrent l'ensemble du parc HLM comptabilisé, identifié dans la base RPLS 2017, et 16 organismes si l'on tient compte uniquement du parc conventionné.

Répartition du parc locatif social par bailleur au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017

	Nb total de logts HLM	Nb total de logts HLM conv.	... dont en QPV	Part des LLS conv. en QPV	Dans le Vaucluse	Dans le Gard
GRAND DELTA HABITAT GDH	6 272	6 177	3 402	55%	6 023	154
Grand Avignon Résidence GAR	5 488	5 403	3 911	72%	5 346	57
Mistral Habitat	2 007	2 003	523	26%	1 866	137
ERILIA	1 808	1 728	1 009	58%	1 685	43
SFHE	406	406		0%	191	215
SA HLM NLP	336	317		0%	209	108
SA HLM Famille et Provence	161	161	89	55%	161	
OPH du Gard	159	159		0%		159
SA HLM Un toit pour tous	154	154		0%		154
UNICIL	89	89		0%	89	
VILOGIA	89	89		0%	89	
AXEDIA	68	68		0%	68	
SCI Foncière (DI 2006 / 2007 et RU 2011)	110	59		0%	59	
Poste Habitat Provence	30	30		0%	30	
SA HLM Logis Méditerranée	18	18		0%	18	
Loger jeunes Vaucluse	13	13	3	23%	13	
NEOLIA	168					
Grand Avignon	17 376	16 874	8 937	53%	15 847	1 027

L'implantation géographique est très différente selon les bailleurs.

- **6 bailleurs ont une partie de leur parc localisé en Quartier en Politique de la Ville.** Pour GDH, GAR, Erilia et la SA HLM Famille et Provence, cela représente plus de la moitié de leur patrimoine.
- **Les 4 principaux bailleurs historiques** rassemblent 97% de l'offre existante sur Avignon et 99% de l'offre existante en Quartier en Politique de la Ville.
 - **GDH** (Coopérative, ancienne ESH liée à l'origine au 1% logement) est assez bien représenté sur l'ensemble des communes (présent dans 12 communes sur 14 qui comptent du parc social HLM).
 - **GAR** (ex OPH d'Avignon, intercommunal depuis 2016) représente 40% de l'offre HLM d'Avignon où il concentre 97% de son patrimoine. Le reste de son parc s'est développé récemment et il est aujourd'hui présent dans 6 communes du territoire intercommunal, dont 3 dans la partie gardoise.
 - **Mistral Habitat** (ex OPH du Vaucluse) est présent dans 10 communes, et son parc est concentré à 93% dans la partie vauclusienne du territoire.
 - **ERILIA** est le troisième bailleur d'Avignon en termes de poids, et dispose d'un patrimoine sur Vedène, Le Pontet et Les Angles.

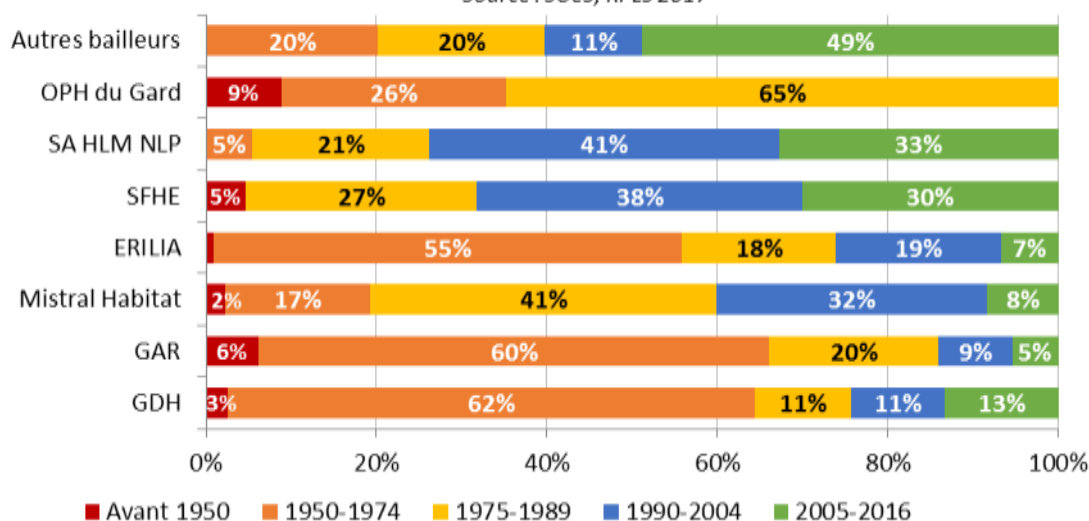
- **La SFHE** est présente dans 7 communes du territoire, et elle représente 41% de l'offre existante aux Angles.
- **La SA HLM Le Nouveau Logis Provençal** (qui a récemment repris du patrimoine de la SNI) est présente dans 4 communes du territoire, à savoir par ordre d'importance Avignon, Villeneuve-Lès-Avignon, Entraigues-sur-la Sorgue et Les Angles.
- **Les autres bailleurs** ont leur patrimoine concentré dans une ou deux communes du territoire intercommunal, où ils représentent parfois le bailleur majoritaire (OPH du Gard à Roquemaure, SA HLM Un Toit Pour Tous à Rochefort-du-Gard).
- **Certains organismes sont plus particulièrement présents sur le Gard** : OPH du Gard, Un toit pour Tous et SFHE.
- **Tandis que d'autres n'interviennent que côté Vaucluse** : c'est notamment le cas de Famille et Provence, UNICIL (ex Domicil), VILOGIA, AXEDIA, Poste Habitat Provence, Logis Méditerranée ou l'association Loger Jeunes Vaucluse. VILOGIA ne possède qu'un seul programme sur le territoire, sur la commune d'Entraigues. Le patrimoine d'AXEDIA est récent, et résulte d'un transfert de patrimoine de GDH. NEOLIA a acquis du patrimoine sur Avignon, mais celui-ci n'est pas conventionné.
- **Loger Jeune Vaucluse** est une association qui intervient uniquement en acquisition-amélioration.

Le parc s'est diversifié **depuis les années 1990, avec l'implantation de 6 nouveaux bailleurs**, dont 4 encore plus récemment, depuis 2005 : UNICIL, Vilogia, Poste Habitat Provence et SCI Foncière. Poste Habitat Provence, très actif ces dernières années, devient un opérateur important pour les nouvelles opérations.

La programmation de logements sociaux au cours du deuxième PLH (période 2012-2017) est répartie entre 10 bailleurs, dont Grand Delta Habitat représente 46%, Grand Avignon Résidence 13%, et Mistral Habitat 8%.

Répartition du parc locatif des bailleurs par période de construction au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017



A noter que le secteur du logement social est appelé à se réorganiser profondément, dans le cadre de la loi Elan qui contraint les organismes HLM de moins de 12 000 logements à se regrouper. L'objectif est de renforcer les capacités d'investissement des organismes pour accompagner des politiques publiques, par ailleurs plus faiblement financées (Cf. encadré).

Les Offices HLM Mistral Habitat et Grand Avignon Résidences se sont engagés dans un processus de fusion, arrêté par le Préfet de Vaucluse en décembre 2018. Les objectifs de cette fusion, qui s'inscrit dans le cadre de la loi ELAN sont, d'une part d'anticiper la baisse des recettes (liée à la baisse des APL), et, d'autre part de rester compétitif sur un marché concurrentiel. Créée juridiquement depuis le au 1er janvier 2019, cette nouvelle entité rassemble près de 7 200 logements sociaux sur le Grand Avignon, devenant ainsi le premier bailleur du territoire.

Regroupement des organismes HLM

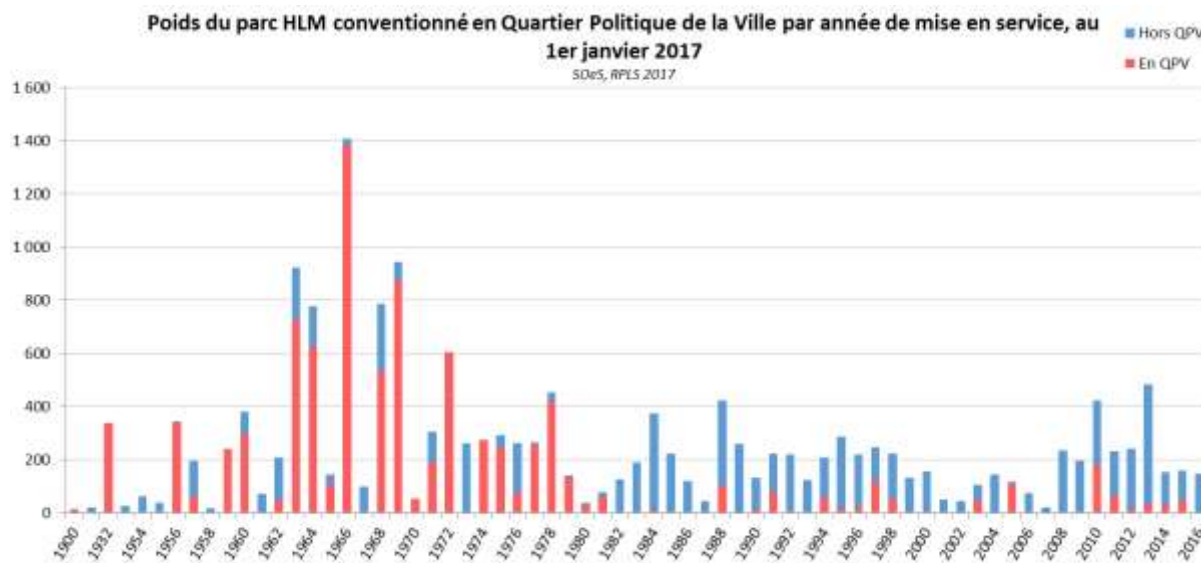
Suite à la loi de finances 2018 qui a bouleversé l'équilibre financier des organismes de logements sociaux en instituant la réduction du loyer de solidarité (RLS), la loi Elan promue le 24 novembre 2018 renforce la volonté de restructurer et rationaliser le secteur social afin de préserver, voire consolider, la capacité d'investissement des bailleurs (mutualisation des ressources, sécurisation des organismes de très petite taille et fragilisés, optimisation des coûts de gestion).

Il est ainsi prévue que :

- tout organisme HLM de moins de 1 500 logements, qui n'aurait pas construit 500 logements en 10 ans, puisse être dissous par arrêté ministériel ;
- **les organismes HLM dont le patrimoine est inférieur à 12 000 logements devront, au 1^{er} janvier 2021, justifier leur appartenance à un « groupe d'organismes de logement social » d'une taille minimale de 12 000 logements ;**
- les regroupements pourront se faire sous **deux formes** : soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes HLM ou Sem de logements sociaux, contrôlé par un actionnaire majoritaire ou par une autre société non HLM exerçant sur eux une « influence notable », soit en formant un ensemble d'organismes HLM qui détiennent entre eux une « société anonyme de coordination » (SAC) ;
- les Coop'HLM qui exercent uniquement ou à titre principal une activité de maîtrise d'ouvrage en accessions sociale à la propriété ne soient pas systématiquement obligées de se regrouper au sein de groupes de logement social.

✓ **Une offre qui tend à se développer sur les secteurs peu à pas dotés depuis 2008**

Jusqu'en 1981, près de 8 logements HLM conventionnés sur 10 mis en service étaient localisés dans un Quartier en Politique de la Ville. Entre 1982 et 2016, cette proportion n'était plus que de 15%.



Près de 3 000 logements ont été mis en service depuis 2000 (176 par an en moyenne), soit 18% du stock de logements HLM conventionnés de 2017, dont plus de 8 logements sur 10 en dehors des Quartiers en Politique de la Ville. 42% de cette nouvelle offre concerne la seule commune d'Avignon. Mais elle représente **au moins la moitié, voire la totalité de l'offre existante sur 6 communes du territoire** parmi les moins dotées (Rochefort-du-Gard, Sauveterre, Saze, Caumont-sur-Durance, Entraigues-sur-la-Sorgue, Morières-Lès-Avignon). 46% de cette offre produite l'a été par Grand Delta Habitat, et 12% par Grand Avignon Résidence.

Après une période assez atone des mises en service de logements HLM dans le début des années 2000 (avec 90 logements en moyenne par an jusqu'en 2007), le rythme de création a presque triplé à partir de 2008 (avec plus de 250 logements en moyenne par an).

Cette évolution est en partie liée à **l'explosion de la production en VEFA depuis la crise de 2008**, qui concerne 4 logements sur 10 mis en service depuis 2008. 4 communes rassemblent 85% de la production en VEFA du territoire (29% sur Avignon, 27% au Pontet, 19% à Entraigues et 11% à Morières-Lès-Avignon).

D'après le bilan du deuxième PLH, la production en VEFA a représenté plus de 50% de la production neuve. Sur Avignon, elle a dépassé 70% de la production malgré le critère de priorité donné aux opérations en maîtrise d'ouvrage directe depuis 2015.

A noter que ce phénomène, observé au niveau national, révèle certaines limites pour les bailleurs, notamment du point de vue de la gestion locative ou de la dépendance à la conjoncture immobilière.

Pour une meilleure acceptabilité des projets de logements locatifs sociaux par la population, de nombreuses communes sont soucieuses de **dispenser l'offre neuve, via la réalisation de petites opérations**.

Mais Caumont évoque **les difficultés pour les opérateurs de logements sociaux à équilibrer** ce type d'opération, notamment en renouvellement urbain.

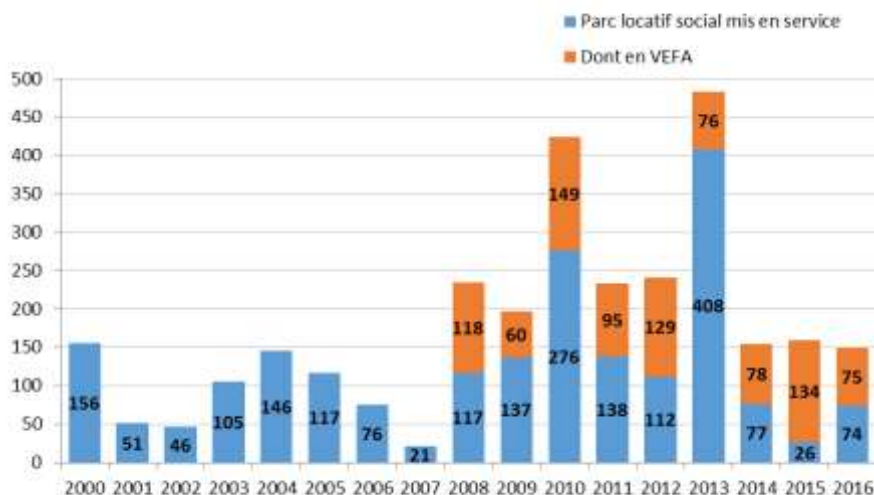
Roquemaure, Rochefort-du-Gard évoquent aussi **la difficulté à faire venir des bailleurs sociaux** sur les nouveaux programmes.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Lors du séminaire LLS du 23 janvier 2019, **certains bailleurs ont fait part de leur volonté de limiter la part de leur production en VEFA** au profit de la maîtrise d'ouvrage directe. Unicil, qui fait le constat « *qu'en VEFA les logements sont de moindre qualité et plus petits, et la rotation y est plus importante* », propose que la VEFA soit plus encadrée sur le territoire (via par exemple le plafonnement des prix de sortie dans le cadre des subventions de logements sociaux, ou le fléchage d'emplacements réservés pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe).

Evolution des mises en services de logements HLM conventionnés depuis 2000 sur le Grand Avignon

SOeS, RPLS 2017



✓ **Une production récente plus élevée de logements très sociaux, mais des loyers globalement plus élevés dans le parc neuf**

Le parc HLM conventionné du Grand Avignon comprend **une part élevée de grands logements**, avec 37% de T4 (contre 32,5% dans la région et 29% au niveau national), et 11% de T5 et + (contre 8% dans la région). A contrario, l'offre en petits logements est nettement plus faible : très marginale pour les T1, autour de 2% (contre 6% en France métropolitaine), et de seulement 14% pour les T2 (contre 16,5% en PACA et 19% en France). Cela étant, **la part de T4 a progressivement diminué dans la production, à la faveur des T3, et dans une moindre mesure des T2.**

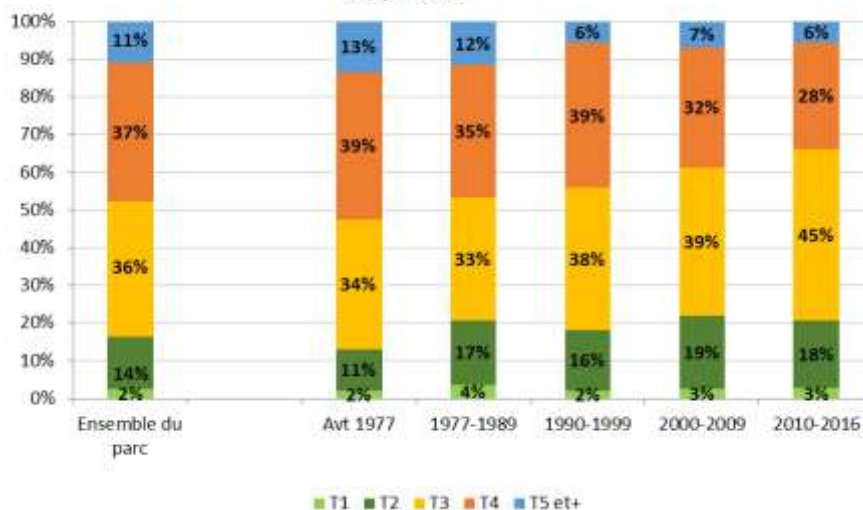
Le bilan du PLH 2 confirme la tendance à la progression des petits logements de 1 à 2 pièces, impulsée en grande partie par la politique définie par l'État. La proportion dans la programmation de logements sociaux est passée de 18 à 24% entre la période du premier PLH et celle du deuxième.

Définition

- **Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service sur une année. L'année de mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.
- **VEFA** : la vente en l'état futur d'achèvement est un type de contrat immobilier. Dès la signature, le vendeur transfère à l'acquéreur la propriété de la construction en cours, et ce alors même que les travaux ne sont pas encore achevés. Il s'agit donc d'une vente sur plan qui, en tant que telle, comporte une part incompressible de risques.
A noter que la **loi Elan** permet désormais à l'acquéreur de se réserver certains travaux de finition ou d'installation d'équipements au stade du contrat préliminaire.

Evolution de la typologie du parc HLM conventionné par période de mise en service sur le Grand Avignon

SOeS, RPLS 2017

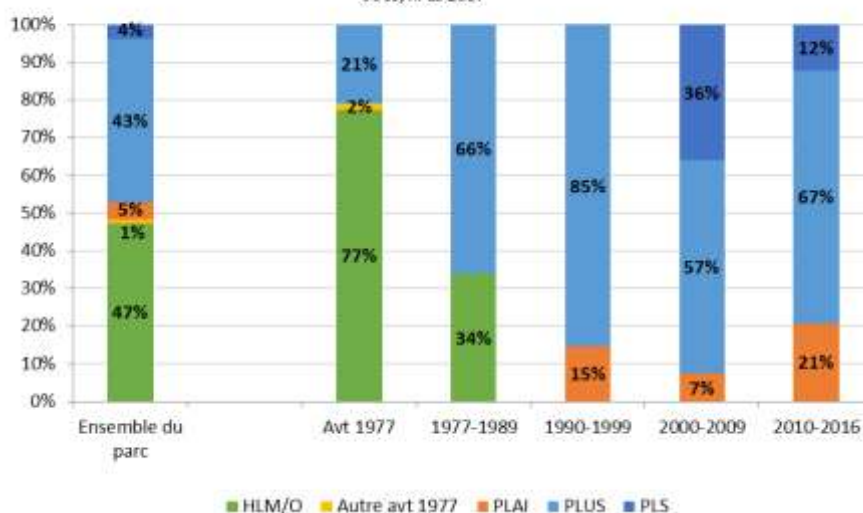


Les logements mis en service depuis 1990 présentent une part importante de logements financés en PLUS⁷² (en moyenne 72%, pour 15% de PLAI⁷³ et 13% de PLS⁷⁴). La période des années 1990 est marquée par une production de PLUS qui s'élève à 85%, alors que la période 2000-2009 n'en compte que 57%, au profit d'une production particulièrement élevée de PLS (38%)⁷⁵. **Entre 2010 et 2016, la part des produits PLS a fortement diminué, tandis que celle des logements financés en PLAI a fortement augmenté, en lien avec les orientations du PLH et la politique nationale.**

Le bilan du deuxième PLH vient confirmer ce constat : « les logements très sociaux de type PLAI représentent 30% de la programmation totale (...) Le logement intermédiaire représente 13% de la production », et correspond en grande majorité à de l'habitat spécifique.

Evolution des financements du parc HLM conventionné par période de mise en service sur le Grand Avignon

SOeS, RPLS 2017



⁷² Prêt Locatif à Usage Social

⁷³ Prêt Locatif Aidé d'Intégration

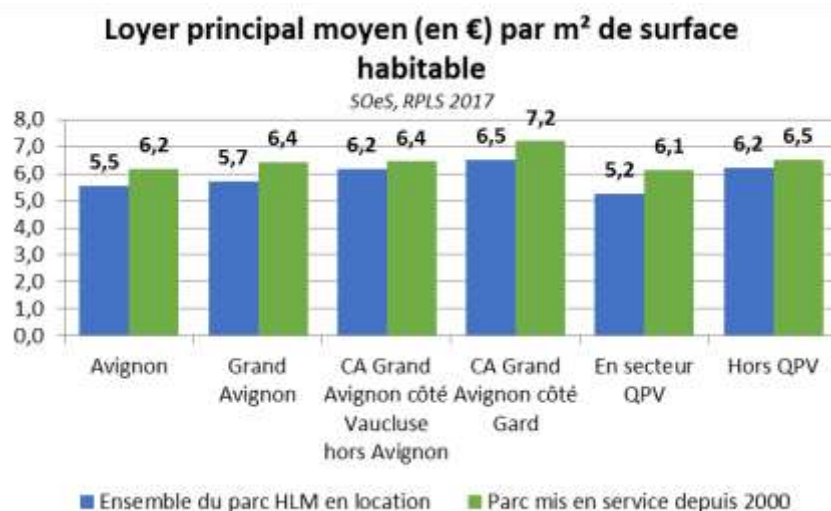
⁷⁴ Prêt Locatif Social

⁷⁵ Ces proportions sont toutefois à relativiser, car les volumes de production étaient assez faibles et la part de logements produits en PLS relève pour une bonne part de programmes d'habitat spécifique, de type foyer.

L'offre en PLS est plus élevée sur les communes situées côté Gard (18% de l'ensemble du parc, contre 4% en moyenne sur le Grand Avignon), notamment dans les communes de Sauveterre, Villeneuve-Lès-Avignon, et dans une moindre mesure de Rochefort-du-Gard et des Angles. Côté Vaucluse, elle est relativement élevée sur la commune du Pontet (16%)⁷⁶.

La part des logements financés en PLAI reste très marginale (5% en moyenne sur l'ensemble du parc). Elle est plus élevée en dehors d'Avignon (autour de 10 à 11%, contre 3% sur la ville centre), notamment dans les communes qui ont développé leur offre récemment (Saze, Caumont, Entraigues, Morières), en lien avec les obligations réglementaires imposées aux communes obligataires SRU⁷⁷. **Dans les Quartiers en Politique de la Ville, elle ne représente que 2% de l'offre HLM existante, mais elle est largement compensée par le poids du parc financé en HLM/O, qui représente 68% du parc, aux loyers plus bas en moyenne que les loyers en PLAI.**

Le loyer principal moyen s'élève en 2017 à 5,7 € par m² de surface habitable, soit un niveau un peu plus élevé que dans le Gard et le Vaucluse (respectivement 5,3€/m² et 5,5 €/m²). Il est plus faible sur la ville centre, et notamment dans l'ensemble des Quartiers en Politique de la Ville, où il s'établit à 5,2 €/m². Il est plus élevé côté Gard, en lien avec le poids de l'offre en PLS, et le mécanisme de PLUS majoré.



⁷⁶ Notamment au sein des programmes « Erables », « Les Cardelines » et « L'Orée du Lac »

⁷⁷ Dans les communes obligataires SRU, la part des logements sociaux en PLAI doit être au moins égale à 30 % des logements sociaux à produire.

Par ailleurs, les loyers sont plus élevés pour les logements mis en service depuis 2000 (+0,7 points en moyenne), les patrimoines anciens étant plus abordables pour les ménages à bas revenus. Ces différentiels de loyers impactent les attributions de logements sociaux.

5.2. Un accès au parc social relativement tendu, et une demande qui augmente régulièrement

✓ Un taux de mobilité relativement faible et une vacance modérée dans le parc social

Le taux de mobilité au sein du parc locatif social observé sur le territoire, de 9% en 2016, est plus faible que celui observé au niveau national, et indique une pression relative sur ce segment du parc, même si elle est plus marquée sur la région, qui affiche un taux de mobilité de 7,6%. L'accès

Vacance et mobilité au sein du parc HLM conventionné

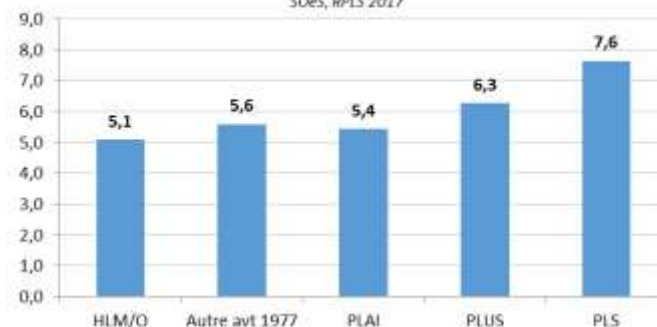
Source : SOeS, RPLS 2017

Valeurs affichées pour au moins 20 logements proposés à la location

Mise en service	Nb total de logts HLM conv.	Taux de vacance au 1er janv. 2017	Taux de mobilité en 2016
Les Angles	334	1,5%	11,6%
Rocheft-du-Gard	191	1,1%	4,9%
Roquemaure	149	4,8%	7,5%
	12		
	3		
	338	2,1%	11,0%
	13 023	2,3%	8,8%
	68	0,0%	
	563	1,6%	13,7%
	294	1,0%	10,6%
	1 106	3,9%	7,8%
	128	0,0%	4,8%
	595	2,0%	9,3%
	70	1,4%	12,9%
	16 874	2,3%	9,0%
Avignon	2 824	2,4%	9,7%
CA Grand Avignon côté Gard	1 027	2,2%	9,4%
En secteur QPV	8 834	2,4%	8,8%
Hors QPV	8 040	2,2%	9,2%
Vaucluse		3,0%	8,6%
Gard		3,9%	9,4%
PACA		2,5%	7,6%
France métropolitaine		3,0%	9,8%

Loyer moyen (en €) par m² de surface habitable selon le financement

SOeS, RPLS 2017



au parc social semble plus difficile sur les communes de Saint-Saturnin-Lès-Avignon, Rocheft-du-Gard, Roquemaure, du Pontet, qui affichaient en 2016 des taux de mobilité au sein du parc inférieurs à 8%. La mobilité est globalement plus faible dans les Quartiers en Politique de la Ville, traduisant la présence de ménages captifs.

Le taux de vacance au sein du parc HLM est de 2,3%, soit inférieur à la moyenne observée au niveau national (3%) et régional (2,5%), indiquant qu'il n'y a globalement pas de grandes difficultés de location, y compris dans les Quartiers en Politique de la Ville.

Définition

- **Taux de vacance dans le parc locatif social** : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique.
- **Taux de mobilité dans le parc locatif social** : emménagements dans l'année parmi les logements proposés à la location depuis au moins 1 an.

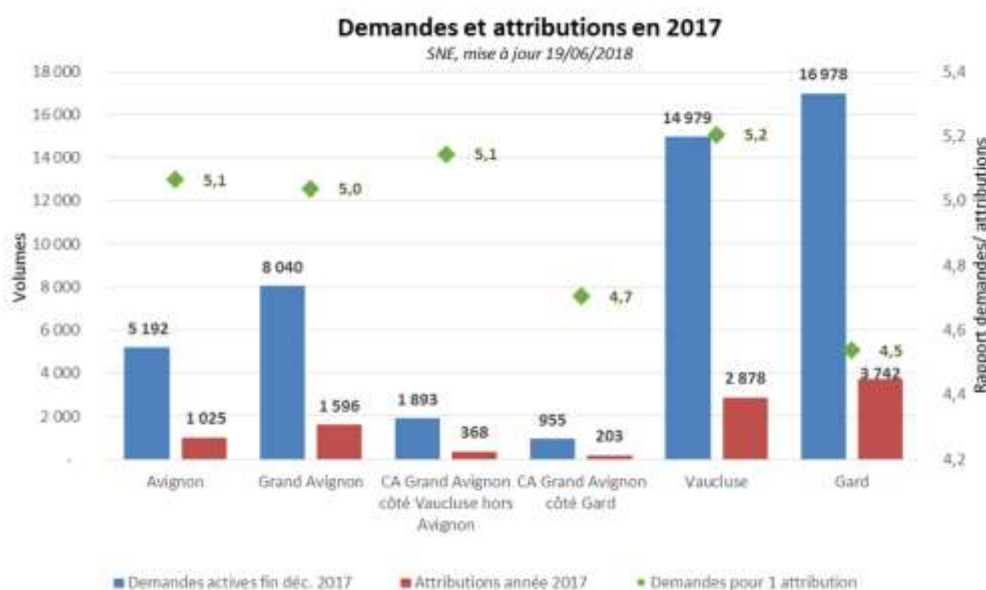
A noter que certaines communes évoquent un turn-over important dans le parc social, notamment lorsque l'offre de logements n'est pas adaptée à la demande : la Commune de **Caumont** évoque des cas de séjours trop petits ou un aspect extérieur inadéquat.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

✓ Une demande fortement concentrée sur Avignon, et qui évolue à la hausse

A l'échelle du territoire du Grand Avignon, les ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement social sont de plus en plus nombreux : d'après les données du Numéro Unique, ils étaient **8 040 en décembre 2017**, contre 7 427 en décembre 2015, soit une hausse de 4%/an. Ils représentent un peu plus de 9% des ménages du Grand Avignon (et 12% sur Avignon)⁷⁸ et près de 48% rapporté au parc locatif social conventionné⁷⁹. 39% correspondent à des demandes de mutation émanant de ménages résidant déjà en HLM, contre 33% à l'échelle nationale.

La demande s'exprime fortement là où l'offre locative sociale est développée : le territoire rassemble ainsi 54% de la demande enregistrée sur le département du Vaucluse (pour 53% de l'offre locative sociale). Et **plus de 7 demandes sur 10 s'orientent vers les communes d'Avignon (65%) et du Pontet (8%)**, lesquelles concentrent 84% de l'offre locative sociale du territoire.



✓ Un accès au parc social plus fluide qu'à l'échelle régionale

1 596 demandes ont pu être satisfaites en 2017, soit en moyenne 5 demandes en instance pour une attribution. La tension de la demande est moins forte qu'à l'échelle de la région PACA, où le ratio est de 7,2, mais plus élevée qu'à l'échelle nationale, qui affiche un ratio de 4,3. Elle est plus forte côté Vaucluse, notamment dans les communes de Saint-Saturnin (7,1), du Pontet (6,6) et de Morières (5,4). A noter toutefois que cette tension de la demande peut être renforcée par l'annonce de livraisons prochaines.

A l'occasion du séminaire du PLH du 1^{er} février 2019, l'**ARHLM PACA&Corse** a précisé que la tension de la demande reste relativement importante, avec un ratio qui traduit qu'il faudrait théoriquement 5 ans pour attribuer un logement à chaque demandeur (dans l'hypothèse où le stock de demandeurs resterait le même).

Lors de l'atelier LLS qui s'est déroulé le 16 octobre 2018, les acteurs ont précisé que **la majorité des demandes traitées en CAL ont 1 à 2 ans d'ancienneté**. « Le traitement des demande plus anciennes est plus complexe, ne serait-ce que parce que les informations ne sont pas toujours actualisées ».

⁷⁸ Contre 7% en France métropolitaine

⁷⁹ Contre 43% en France métropolitaine

En 2017, sur le Grand Avignon, 36% des demandeurs étaient en attente d'un logement depuis plus d'un an, contre 51% à l'échelle de la région.

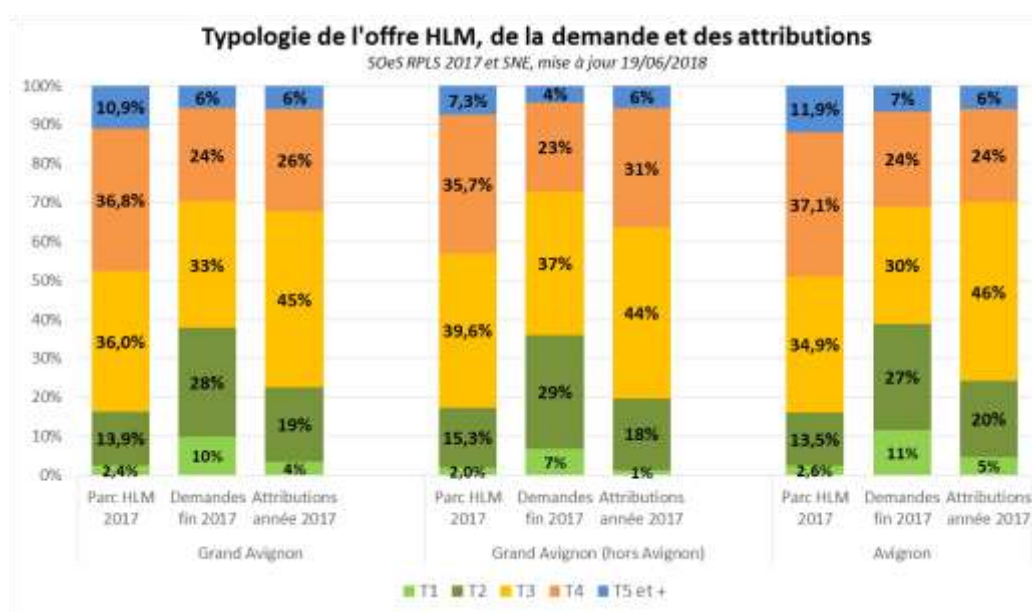
✓ **Une tension forte de la demande sur les petits logements**

Le parc de logement social existant présente une forte surreprésentation de grands logements (près de 48% de T4 et plus), alors que **61% de la demande porte actuellement sur les logements de taille intermédiaire de type T2 et T3.**

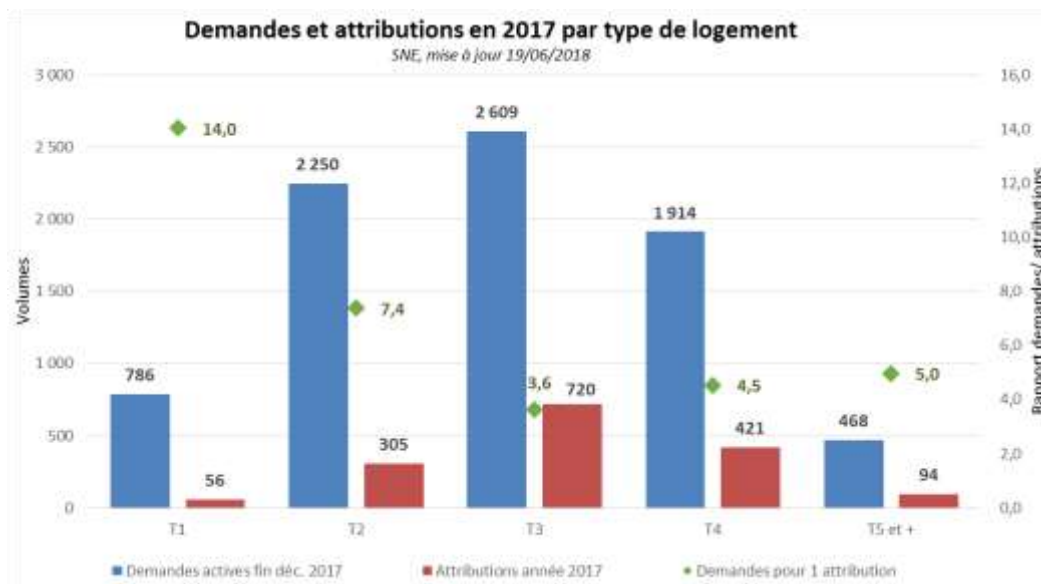
71% des attributions sont orientées vers les T3 et T4, compte tenu de la structure de l'offre (pour 56% de la demande exprimée sur ces typologies).

L'accès aux petits logements T1-T2 est plus difficile, avec 23% des attributions, pour 38% de la demande exprimée, en lien avec une offre limitée, qui représente 16% du stock.

Les participants présents à l'atelier du 16 octobre 2018 sur les logements locatifs sociaux ont précisé toutefois que **l'accès au logement social semble difficile pour les familles nombreuses**, en raison de loyers élevés et d'une faible solvabilité.



Si la tension de la demande est plus forte sur les T1 (avec 14 demandes pour 1 attribution), l'écart entre les demandes et les attributions est particulièrement élevé en volume pour les T2 et T3 (autour de 1 900), et dans une moindre mesure pour les T4 (autour de 1 500). Ce qui tend à démontrer qu'il faut continuer à renforcer l'offre sur ces segments.



Avertissement

A titre de précaution (cf. rapport ANCOLS – étude de l’offre locative du secteur des organismes d’HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine, décembre 2016), il importe de souligner que la demande exprimée (via le SNE) est différente de la demande réelle. Ainsi, la demande exprimée par le SNE :

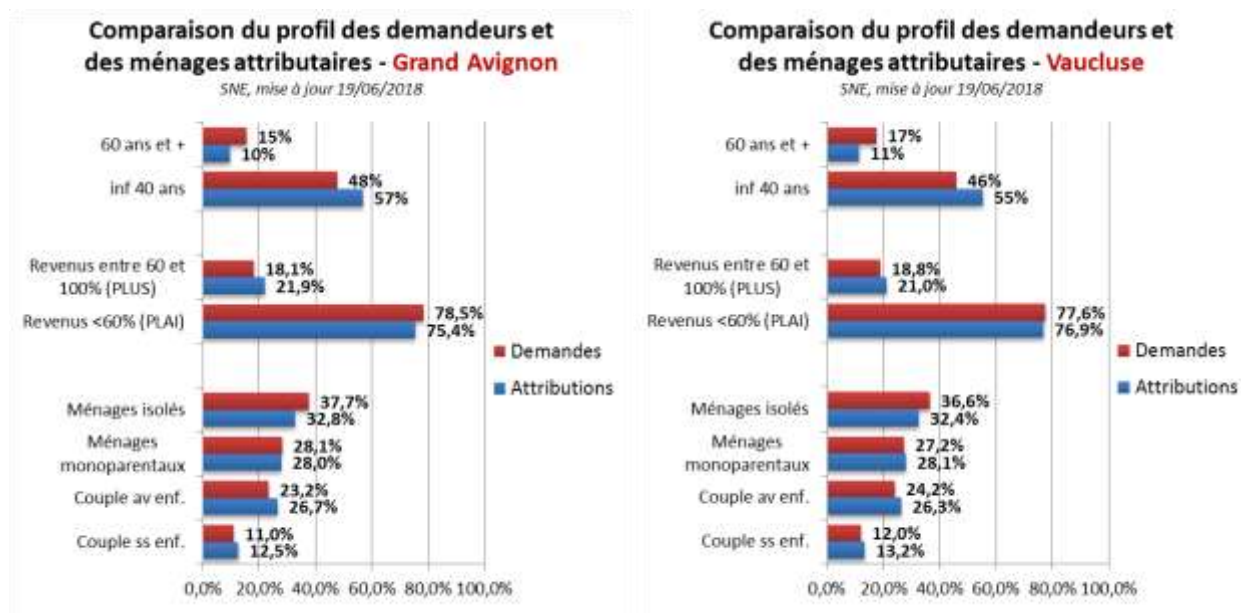
- surreprésenterait la demande précaire et urgente ;
- surreprésenterait les petits logements (T1 et T2), du fait de l’augmentation du nombre de personnes isolées, même s’il ne s’agit pas toujours de la solution adaptée (exceptée pour des publics spécifiques en sorties d’hébergement, ou encore des étudiants, etc.). En témoigne des taux de rotation élevés ;
- sous-représenterait les demandes de logements en PLS : les demandeurs ayant les niveaux de ressources leur permettant de s’y loger ne s’inscrivent pas systématiquement dans le SNE, mais ils se manifestent lorsque les logements sont construits.

✓ ***Des demandeurs modestes, notamment sur Avignon, avec une forte surreprésentation des familles monoparentales***

Le parc locatif social accueille une population fortement précarisée, avec plus des trois quarts des ménages demandeurs et entrants dans le parc social aux revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI. Ils représentent 80% des ménages attributaires sur Avignon et 68,5% en dehors d’Avignon.

Les ménages monoparentaux, qui représentent 28% des demandeurs, sont surreprésentés au regard de leur proportion dans l’ensemble des ménages, estimée à 11% en 2014 d’après l’INSEE.

Les ménages isolés, qui représentent 38% des demandeurs (contre 37% en Vaucluse), ont semble-t-il plus de difficultés à avoir accès au parc social, avec 5,8 demandes pour une attribution. Il en est de même pour les ménages âgés d’au moins 60 ans, avec 7,9 demandes pour 1 attribution. En revanche, **les jeunes ménages**, dont la personne de référence a moins de 25 ans, même s’ils sont très largement minoritaires parmi les demandeurs (7%), semblent éprouver moins de difficultés à accéder au parc, avec 3,5 demandes pour 1 attribution.



✓ **Des mutations moins fluides que les entrées dans le parc social**

En 2017, 39% des demandeurs résidaient déjà en HLM, contre 33% à l'échelle nationale. Sur le territoire, 491 demandes de mutation ont pu être satisfaites en 2017, pour 3 166 demandes, soit en moyenne 6,4 demandes pour 1 attribution. Les demandes de mutation sont donc plus difficiles à satisfaire que l'ensemble des demandes (ratio de 5), et plus encore côté Gard. Ces difficultés sont à relier notamment à la plus grande précarité des ménages : 47% des demandeurs locataires HLM ont des revenus inférieurs à 1 000 € par unité de consommation, contre 45% pour l'ensemble des demandeurs⁸⁰.

Ces demandes sont, plus que pour l'ensemble des demandes, motivées par l'inadaptation du logement (trop petit, trop grand, trop cher notamment), une situation personnelle particulière (handicap ou raison de santé) ou une volonté de rapprochement (du lieu de travail ou de la famille en particulier)⁸¹.

Demandes et attributions à des ménages issus du parc social

SNE, demandes et attributions entre janv. et déc. 2017

Mutations au sein du parc HLM	Demandes issues de locataires du parc social		Attributions à des locataires du parc social		Demande/attribution
	Volume	Part / tot demandes	Volume	Part / tot demandes	
Avignon	2 161	42%	338	33%	6,4
Grand Avignon	3 166	39%	491	31%	6,4
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	715	38%	120	33%	6,0
CA Grand Avignon côté Gard	290	30%	33	16%	8,8
Vaucluse	5 266	35%	814	28%	6,5
Gard	5 729	34%	1 020	27%	5,6
PACA	45 591	27%	5 747	24%	7,9
Languedoc-Roussillon	23 227	30%	3 422	23%	6,8
France métropolitaine	687 610	33%	137 445	29%	5,0

⁸⁰ Cf. graphe en annexe.

⁸¹ Cf. graphe en annexe.

5.3. La politique de peuplement de l'agglomération

L'action 4 du deuxième PLH envisageait d' « **initier une maîtrise du peuplement équilibré** », afin de **réduire les déséquilibres sociaux** observés sur le territoire.

- Il s'agissait de « développer la compétence 'logement et suivi des équilibres sociaux' au sein de la direction Habitat de la Communauté d'agglomération », ce qui s'est concrétisé par la création d'un poste en septembre 2016 affecté à l'action de veille sur les copropriétés et sur les questions de peuplement.
- Il était également envisagé de « mettre en place **un groupe de travail** pour mutualiser la connaissance des problématiques d'occupation du parc social et de la demande ».

Dans ce cadre, un **atelier peuplement** a été mis en place en 2015 : réuni à plusieurs reprises, il a permis de renforcer le partenariat avec les 4 principaux bailleurs et de mieux coordonner les actions des services Habitat et Contrat de Ville / Renouvellement Urbain. Ce cadre partenarial a permis d'engager rapidement la Collectivité dans la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la rédaction de sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), souhaitées par le législateur dans le cadre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions initiée en 2015.

La Conférence Intercommunale du Logement, installée en juin 2016 sur le territoire du Grand Avignon, a défini les orientations en matière d'attributions de logements sociaux et d'équilibre territorial de peuplement, qui ont été validées en mars 2017. Ces orientations visent le rééquilibrage du parc locatif social par l'action de deux leviers, à savoir les attributions qui sont du ressort de la CIA, et la production de logements locatifs sociaux qui sont du ressort du PLH.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), approuvée lors de la CIL du 3 juillet 2018, est l'outil opérationnel de mise en œuvre des orientations de la CIL. C'est un document réglementaire stratégique qui engage pour 6 ans ses signataires dans la mise en application des trois premières orientations de la CIL. Elle définit notamment des objectifs d'attribution conformes aux attendus réglementaires (Cf. schéma ci-après).

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), dont le lancement sur le Grand Avignon a été acté par délibération du 24 novembre 2015 sera prochainement mis en œuvre.

L'ensemble de cette démarche renforce la dynamique partenariale pour :

- une présence renforcée des collectivités dans le processus d'attribution ;
- une amélioration du traitement des situations difficiles ;
- une meilleure connaissance des besoins des demandeurs et du parc de logements publics ;
- une meilleure répartition de l'offre locative sociale et un plus grand équilibre d'occupation du parc.

De nombreuses Communes considèrent que le fonctionnement des CAL est satisfaisant. Les demandeurs sont accompagnés par les services logements et/ou CCAS des Communes et ces dernières sont souvent consultées en amont des CAL pour positionner des candidats sur leur contingent, ce qui leur permet de mener un travail préalable avec les assistantes sociales, l'Etat et les bailleurs. Certaines Communes, comme Rochefort, Caumont, et Les Angles, soulignent être également consultées lorsque les attributions ne relevant pas de leur contingent.

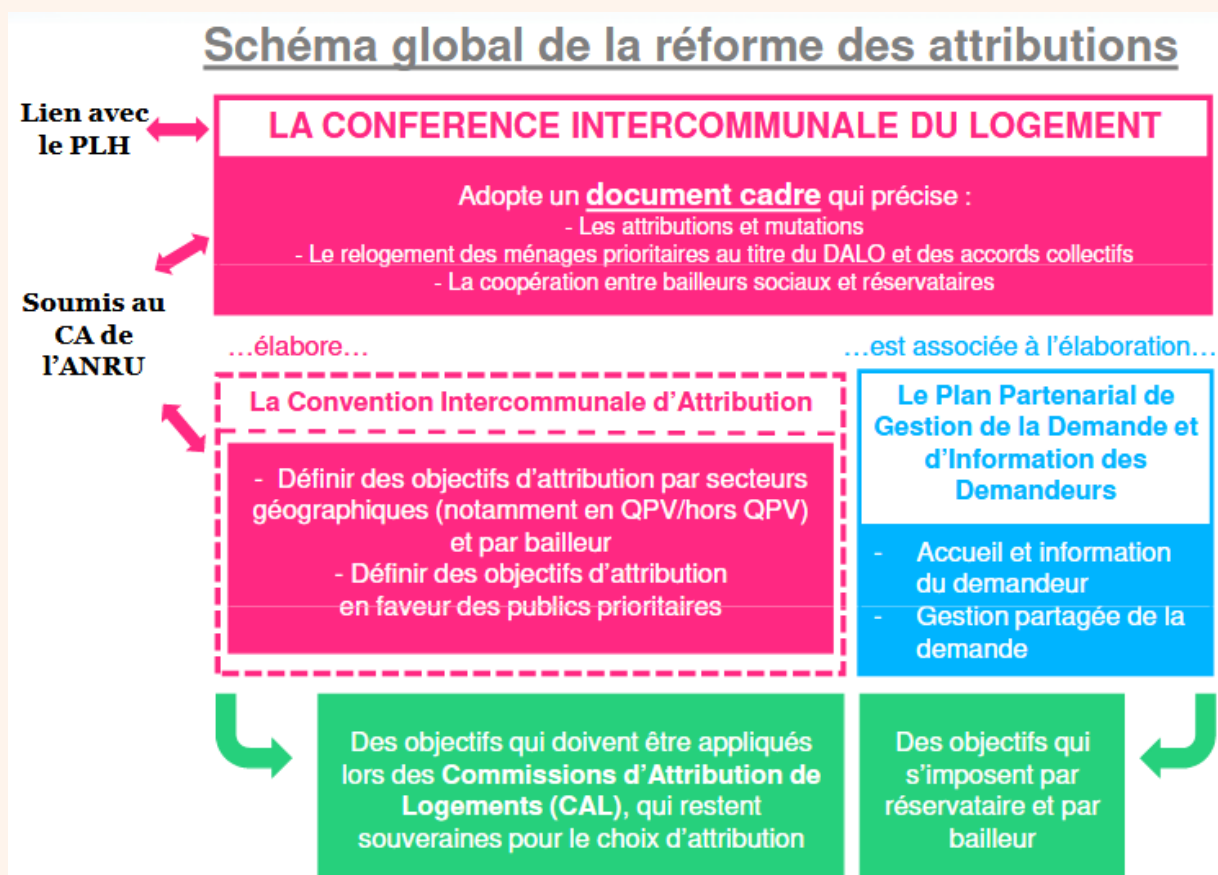
Toutefois, certaines Communes évoquent leurs difficultés : échanges insuffisants avec certains bailleurs, plus faible association aux attributions de logements dans les programmes anciens (par rapport aux programmes neufs), méconnaissance de la demande et moindre accompagnement des demandeurs dans leur démarche, en lien avec l'enregistrement en ligne (problématique pour les personnes peu habituées aux outils numériques). Certaines communes disent par ailleurs leur volonté que la CIL prenne un caractère plus opérationnel.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Réforme de la gestion de la demande et des attributions

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité, l'efficacité et l'équité des attributions de logements sociaux, les lois Lamy (du 24 février 2014), Alur (du 24 mars 2014) et Egalité et Citoyenneté (du 27 janvier 2017) ont engagé une réforme importante de la gestion de la demande de logement social et des attributions. Cette réforme vise en particulier à déconcentrer la pauvreté sur le territoire, à favoriser la mobilité au sein du parc social et l'accès pour les ménages défavorisés aux quartiers plus attractifs. Elle repose sur l'instauration d'une politique intercommunale des attributions sous l'égide d'une gouvernance confiée aux groupements intercommunaux dotés d'un PLH. Elle s'appuie notamment sur trois dispositifs :

- l'élaboration d'une **Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**, rendue obligatoire pour les territoires en Contrat de Ville ;
- la définition d'une politique d'attribution et l'élaboration d'orientations dans le cadre d'une **Conférence Intercommunale du Logement** ;
- la mise en œuvre d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)**, qui doit introduire plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus de gestion et d'attribution des logements sociaux.



Source : Préfecture de la région Grand Est, Atelier thématique sur la réforme des attributions, 25 septembre 2018

La Loi Elan s'inscrit dans la poursuite de cette politique, et réaffirme certaines mesures, comme la généralisation, d'ici fin 2021, du mécanisme de **cotation** des demandeurs de logements sociaux (pour tous les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV), ou la **gestion en flux annuel** (en non plus en stock) des contingents de réservataires. S'agissant des **Commissions d'Attributions de Logements (CAL)**, ce texte redonne au maire de la commune la **voix prépondérante** en cas d'égalité des voix. Dans les zones tendues, cette commission est désormais chargée d'examiner, tous les 3 ans (contre 6 ans prévus initialement), la **situation des locataires en place** pour leur proposer un logement adapté à leurs souhaits et capacités financières (en particulier en cas de sous-occupation, sur-occupation, handicap ou perte d'autonomie, dépassement des plafonds).

Les orientations de la CIL sont traduites par des objectifs définis dans la CIA, et résumés ci-après. Les modalités de mise en œuvre seront définies et validées par la suite.

Orientation 1 - Relancer les parcours résidentiels entre les différents bailleurs et à l'échelle intercommunale, pour les demandeurs et les occupants du parc locatif social

- En lien avec le PLH et le NPNRU :
- Production neuve de logements locatifs sociaux en dehors d'Avignon
- Diversification de l'offre dans les QPV pour rendre attractifs ces quartiers

Orientation 2 - Limiter la concentration des ménages à bas revenus dans les secteurs les plus fragilisés du territoire, et prendre en compte les besoins spécifiques des ménages prioritaires, dans le respect des dispositifs réglementaires et des partenariats

- **Rééquilibrage entre les communes sur les attributions aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI** (75% sur le Grand Avignon = valeur de référence)
- **Objectifs d'attribution** : 25% des attributions annuelles suivies de baux signés, sur des logements situés hors QPV, consacrées aux ménages du 1^{er} quartile et aux ménages relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés en difficulté / au moins 50% des attributions annuelles, sur des logements situés dans les QPV, consacrées à des demandeurs dont les revenus sont supérieurs au 1^{er} quartile
- **Ménages prioritaires** = 25% des attributions sur les contingents des collectivités, d'Action Logement et des bailleurs sociaux (relogements liés au NPNRU, ménages reconnus PU par la commission DALO, ménages prioritaires au sens du CCH et des PDALHPD, ménages du 1^{er} quartile)
- **Insertion par le logement** : repérage des besoins, coordination des acteurs et promotion des dispositifs existants, amélioration de l'orientation des demandeurs, sollicitation de la Commission de Coordination pour les situations bloquées

Orientation 3 - Construire un regard et des pratiques partagées en matière d'attributions, de peuplement et de mobilité résidentielle

- **Outils de connaissance partagée** : partage des données, photographies du parc pour enrichir les décisions en CAL, suivi-évaluation de la CIA
- **Dialogue renforcé entre les bailleurs et réservataires** : Commission de Coordination, et Commission de suivi du peuplement en QPV

Orientation 4 - Fournir une information plus complète aux demandeurs de logements sur l'ensemble du territoire

- En lien avec le PPGD

Réalisation Aurav, d'après Grand Avignon

- Par arrêté préfectoral du 6 mars 2017, **le montant du 1^{er} quartile sur le Grand Avignon est fixé à 6 563 € par an et par unité de consommation** (qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des ménages aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social sur le territoire de l'EPCI).
- **La Commission de coordination de la CIA** associe les bailleurs, les réservataires, le Maire de la commune concernée et le président du Grand Avignon. Elle peut examiner certains dossiers de demande et avant des CAL, et émet alors des avis quant à l'opportunité de les présenter en CAL. Elle assure par ailleurs le suivi et l'évaluation de la CIA. Elle constitue aussi une nouvelle instance de dialogue entre les partenaires pour développer une culture commune sur les sujets relatifs aux attributions, et travailler à l'harmonisation de certaines procédures. Des groupes de travail pourront être mis en place parallèlement à cette instance afin d'approfondir des sujets particuliers (mutations, accompagnement social, réflexion sur la primo-occupation, etc.)
- **La commission partenariale de désignation des candidats pour les attributions en QPV**, qui associe les bailleurs sociaux, les réservataires, le Maire de la Commune concernée et le président de l'agglomération ou leurs représentants, peut être mobilisée à la demande du maire. Elle est chargée de désigner aux bailleurs, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles dans un QPV.

Synthèse de l'étude peuplement réalisée en 2016

Une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage avait été confiée en 2015-2016 au bureau d'études Guy Taieb Conseil, pour aider le Grand Avignon à mettre en place la CIL et à définir les contours de sa politique locale en matière d'attribution et de peuplement.

Les éléments ci-après dressent une synthèse rapide de l'état des lieux. Les enjeux mis en évidence ont permis d'adopter les orientations de la CIL et d'apporter des éléments de réflexion pour l'élaboration de la CIA et du PPGD. A noter que la plupart des éléments chiffrés a été actualisée dans le présent diagnostic, dans la partie consacrée au parc social.

- Un déficit migratoire sur les jeunes familles et une population résidente à faible revenu, qui soulignent **la difficulté du territoire à maintenir les classes moyennes** aux revenus intermédiaires. Cela contribue à accentuer les écarts sociaux au sein de l'agglomération, entre quartiers valorisés et quartiers dévalorisés, spécialisés dans l'accueil des ménages économiquement fragiles. Il y a donc un enjeu fort d'ancrage des jeunes ménages à revenus intermédiaires, notamment sur la ville centre, garantissant une forme de mixité sociale.
- Un parc social représentant plus de 20% du parc de résidences principales, et **une tension modérée à l'accès au parc social** (au regard des taux de mobilité et de vacance proches des valeurs nationales). Mais une partie du parc locatif privé, pas toujours de bonne qualité, assure une fonction d'accueil pour les ménages modestes.
- **Un niveau d'information différencié pour les demandeurs de logements sociaux**, entre une information généraliste à l'accueil du siège des bailleurs sociaux (avec une incitation forte à l'enregistrement individuel via le site Internet du Ministère), et un accueil de proximité et un accompagnement individuel plus ou moins approfondi dans les démarches d'enregistrement au sein des Communes.
- **Des déséquilibres sociaux entre les quartiers.** L'indice de Précarité Sociale (IPS), qui hiérarchise les difficultés économiques et sociales entre tous les quartiers (à l'IRIS), a permis de déterminer 4 niveaux d'intensité de la précarité et de positionner le parc social dans son contexte de quartier. Il en ressort qu'il y a une corrélation entre degré de fragilité du quartier et concentration du parc social. Mais cette corrélation n'est pas exclusive, et le parc social peut s'inscrire dans un environnement sans difficulté majeure. Et inversement, le parc privé (notamment les grandes copropriétés en difficultés) peut venir renforcer les difficultés économiques et sociales d'un quartier. Il y a un enjeu fort de maintien des équilibres, notamment dans les quartiers de fragilité de niveau 3, qui risquent de se fragiliser encore plus. Les quartiers les plus fragiles (niveau 4) posent la question de leur attractivité pour les catégories de ménages aux revenus intermédiaires (Cf. carte en annexe du présent rapport).
- **Des marges de manœuvre réduites** en matière de rééquilibrage, mais non nulles. Le flux des attributions représente chaque année un peu moins de 10% du parc social existant, et 14% si l'on tient compte des mises en service de l'année et des logements vacants disponibles à la location. Le rééquilibrage par le flux ne peut donc se faire que sur le long terme, et n'est pas suffisant. L'inégale répartition de l'offre de logement social, accentuée par les différences de loyers entre le patrimoine ancien, essentiellement situé dans les Quartiers en Politique de la Ville, et le patrimoine récent, plus diffus, et aux loyers plus élevés, pèse fortement dans le processus de peuplement du parc locatif social.
D'autres facteurs jouent un rôle important en matière de discrimination, à savoir la présence relativement faible d'équipements dans les QPV ou l'image de ces quartiers et les phénomènes d'évitement scolaire. Par ailleurs, les bailleurs peuvent être tentés de limiter la mobilité au sein du parc social pour éviter des frais liés à la vacance et la remise en état des logements libérés.
- **Des difficultés d'accès au parc social** pour les catégories les plus difficiles à loger. L'accès au parc social est plus difficile pour les grands ménages, en raison des loyers élevés et d'une solvabilité limitée, et pour les ménages (souvent isolés) en situation d'hébergement ou sans abris, en lien avec le manque de petits logements à loyers très faibles.

5.4. Des projets de rénovation urbaine de grande ampleur sur les Quartiers Politique de la Ville

✓ 5 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville dans le Grand Avignon

Au sein du territoire du Grand Avignon, **5 quartiers** ont été retenus au titre de la géographie prioritaire de la politique de la ville en 2015 :

- trois quartiers situés à Avignon : quartier Sud (Monclar-Champfleury-Rocade Sud-Barbière-Croix des Oiseaux), Saint-Chamand, quartier Nord-Est ;
- deux quartiers situés sur la commune du Pontet : Joffre et Centre-ville, et Camp Rambaud – les Mérides.

Méthode et définition

Le **contrat de ville** vise un objectif de réduction des écarts de développement par la concentration des moyens spécifiques et de droit commun sur les quartiers les plus pauvres, définis à partir :

- d'un indicateur unique de revenu fiscal médian par unité de consommation ;
- et d'un niveau plancher de 1 000 habitants minimum par quartier.

La nouvelle géographie, appliquée depuis le 1^{er} janvier 2015, a remis à plat l'ensemble des zonages (ZUS, ZRU, CUCS) pour n'en créer qu'un seul, celui de « quartier prioritaire de la politique de la ville ».

Ces cinq quartiers couvrent près de 193 hectares, soit 0,7 % du territoire du Grand Avignon et concernent 29 000 habitants en 2011, soit **15,5% de la population de l'agglomération**.

Quelques chiffres clés sur les 5 Quartiers Politique de la Ville du Grand Avignon

Source : Contrat de Ville du Grand Avignon 2015-2020

Nom des quartiers prioritaires	Commune	Population Source RFL 2011	Revenu médian Source RFL 2011	Seuil de bas revenu	Nombre de logements (estimation GA à partir données DGFiP 2014)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (Atlas LLS GA 2015)
Quartiers Sud	Avignon	17770	7600	11200	7738	5412
Quartiers Nord Est	Avignon	4960	7800	11200	2360	1624
Saint Chamand	Avignon	2610	7000	11200	1150	1102
Camp Rambaud - Les Mérides	Le Pontet	1010	8600	11200	600	235
Joffre/Centre Ville	Le Pontet	2580	9700	11200	1437	547
TOTAL		28930			13285	8920

Quatre autres quartiers dits « sortants » bénéficient d'un dispositif spécifique de « veille active » mobilisant les moyens de droit commun :

- à Avignon : les îlots HLM de Montfavet (les Souspirous, Sainte-Catherine, L'Espélido et les Broquetons), et les extensions des quartiers prioritaires Sud (Monclar Sud) et Nord-Est (Pont des deux Eaux) ;
- au Pontet : les quartiers Saint-louis-Réalpanier-Le Carillon.

Quelques chiffres clés sur les quartiers en veille active

Source : Contrat de Ville du Grand Avignon 2015-2020

Nom des quartiers en veille active	Commune	Estimation population maille 2010	Nombre de logements (estimation GA à partir données DGFIP 2014)	Nombre de LLS (Atlas LLS GA 2015)
St Louis Realpanier Le Carillon	Le Pontet	1250	517	265
Montfavet	Avignon	2100	1084	902
Pont des 2 Eaux (extension QP Nord-est)	Avignon	3947	1495	1134
Monclar Sud (extension QP Sud)	Avignon	1840	894	192
TOTAL		9137	3990	2493

Source : estimation SIG Grand Avignon, mai 2015

L'ensemble des Quartiers en Politique de la Ville et secteurs de veille active abritent au total près de 11 000 logements sociaux estimés en 2015, ce qui représente les deux tiers des logements sociaux familiaux du Grand Avignon.

✓ **Les trois Quartiers en Politique de la Ville d'Avignon engagés dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain**

Les trois quartiers prioritaires de la Politique de la Ville d'Avignon, qui rassemblent plus 25 000 habitants (soit plus du quart de la population), ont été sélectionnés parmi 400 quartiers en France pour bénéficier du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), avec deux niveaux d'intervention :

- celui **d'intérêt national**, qui concerne les quartiers Rocade Sud (Olivades, Trillades-Médiathèque et Monclar) et Saint-Chamand, regroupant plus de 20 000 habitants ;
- celui **d'intérêt régional**, qui concerne les quartiers Nord-Est (Reine Jeanne et Grange d'Orel), regroupant près de 5 000 habitants.

Au sein du du QPV quartiers Sud, **le quartier de Monclar** a déjà fait l'objet d'un PRU de 1^{ère} génération de 2005 à 2015. Dans la foulée, un Plan Stratégique Local a été élaboré et mis en œuvre.

Le NPNRU constitue un projet urbain d'ensemble majeur pour le territoire, qui implique une synergie des politiques publiques, et qui vise à **redynamiser et transformer en profondeur les quartiers** concernés en agissant à la fois sur les espaces publics, les équipements publics, notamment sportifs (Stade Nautique de Saint Chamand), les voiries, les activités économiques (restructuration de l'offre commerciale de proximité), et bien sûr le logement. Il est étroitement lié aux orientations stratégiques du Contrat de Ville, et notamment à son volet social.

Ce projet s'inscrit dans une dynamique globale de transformation des quartiers avignonnais de deuxième ceinture, en lien avec l'aménagement de nouveaux secteurs à proximité immédiate (ZAC Bel Air et ZAC Joly Jean), la rénovation d'équipements publics structurants ou la réalisation du tramway.

Les 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville à Avignon, éligibles au NPNRU

Source : Grand Avignon



Éléments de calendrier

- Le **Protocole de préfiguration** signé le **18 janvier 2017** constitue la première étape du processus de contractualisation des projets. Il précise la stratégie d'agglomération et la vocation future des quartiers à 10-15 ans, en lien avec tous les projets en cours.
- La **convention pluriannuelle** qui concerne les quartiers d'intérêt national a été validée le 19 juillet 2018 par le Comité d'engagement de l'ANRU. Le projet a reçu une enveloppe de 115 millions d'euros de subventions et prêts bonifiés, octroyés par l'ANRU, pour un investissement de 280 millions d'euros.
- La **déclaration d'intention** relative à la convention ANRU a été signée le 18 janvier 2019.
- La convention pluriannuelle qui concerne le quartier d'intérêt régional est prévue pour être finalisée début 2019.

Le volet logement du projet

Ce projet de grande ampleur ambitionne de modifier structurellement le parc de logements des quartiers⁸², à travers :

- la **démolition de 652 logements sociaux** dans les Quartiers Sud et Saint-Chamand, d'autres démolitions restant à programmer sur le quartier Nord-est ;
- la « **diversification de l'habitat** », avec la production de 460 logements neufs, dont 58% en accession sociale ;
- et par voie de conséquence, la **réduction de la part de logements locatifs sociaux** : de 96% à 73,7% pour le Quartier Saint-Chamand et de 68,4% à 61% pour les Quartiers Sud ;

⁸² Il s'agit ici des éléments du projet urbain sur les quartiers d'intérêt national.

- la **réhabilitation de 1 490 logements locatifs sociaux**, notamment du point de vue énergétique ;
- la **résidentialisation de 69 309 m²**.

Synthèse par quartier des objectifs logements dans le cadre du NPNRU

Source : projet validé en Comité d'engagement du 19 juillet 2019

Quartier	Objectif	Démolition (nbre logts sociaux)	Réhabilitation (nbre logts sociaux)	Offre neuve (nbre logts)	Vente parc social
Monclar	Parachever le 1 ^{er} PRU				
Olivades	Affirmer une centralité	402	871	250	
Médiathèque - Trillade	Conforter la vocation culturelle et éco	71	93	20	
Saint-Chamand	Destination sportive et loisirs	179	526	190	88
Total		652	1 490	460 (seuil minimal)	88

Le PLH devra articuler sa programmation d'une durée de 6 ans au programme de renouvellement urbain qui se définit sur une période d'au moins 10 ans.

Sur le secteur Nord-Est, des études de définition sont en cours. **On y envisage la démolition de 180 à 250 logements.**

La reconstitution de l'offre

Il est prévu de reconstruire, à l'unité près, le nombre de logements sociaux qui ont été démolis dans le cadre du NPNRU. Fondamentalement, il s'agit de production neuve, classique, qui se différencie seulement par le fait que le bailleur bénéficie, pour ces opérations, d'une subvention de l'ANRU supplémentaire.

Cette offre reconstruite sera répartie sur l'ensemble de l'agglomération, sur 10 ans environ, sur le principe suivant : **30% de l'offre reconstituée sur Avignon, 70% sur les 15 autres communes**. Ce qui représente, de manière théorique et en moyenne, 3 à 4 logements par an et par commune. Cela ne constitue pas un objectif supplémentaire, mais cela contribuera au rattrapage nécessaire de l'offre locative sociale sur les communes déficitaires.

En juillet 2018, 119 logements étaient identifiés pour la reconstitution, dont 95 PLAI.

Principes de la répartition de l'offre reconstituée

Source : Grand Avignon



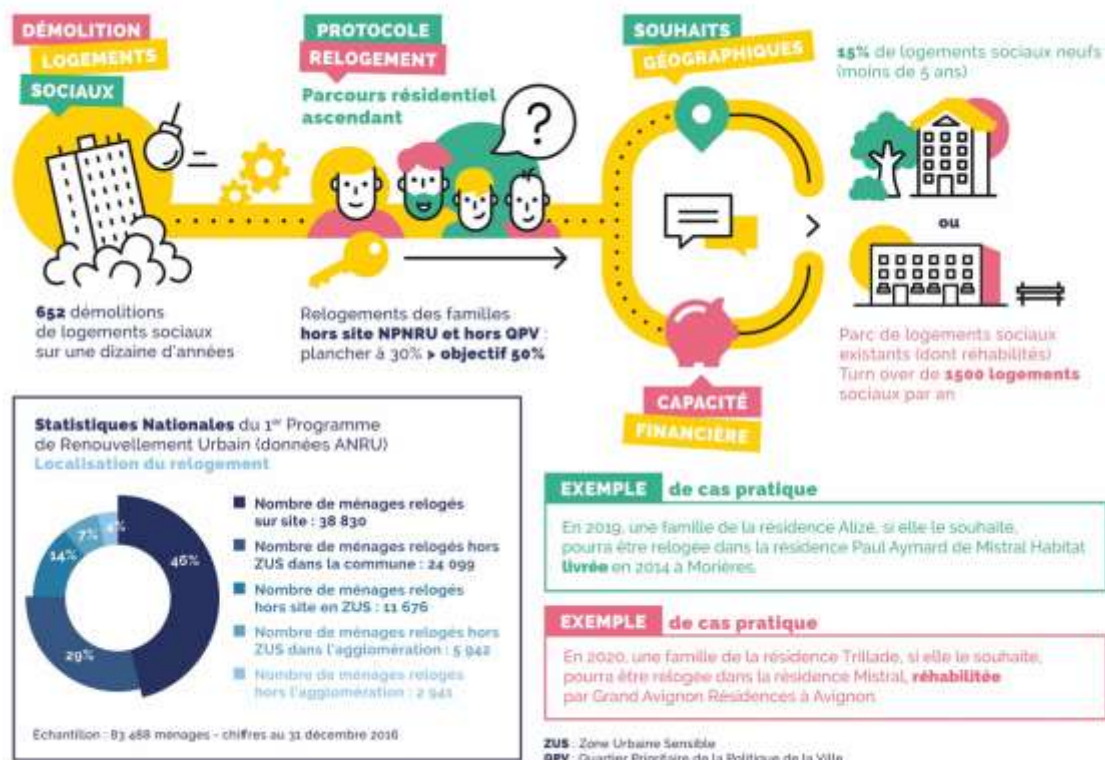
Le relogement

Pour à la fois assurer un processus de relogement entièrement satisfaisant pour les habitants, dans une logique de parcours résidentiel positif, un **protocole de relogement** a été établi et prévoit de manière précise l'ensemble des modalités et des étapes dans ce processus. Il établit notamment l'ensemble des garanties aux locataires (financières, logistiques), et prévoit des objectifs qualitatifs de relogement qui se traduisent par deux chiffres : **50% des ménages relogés hors quartiers NPNRU** (objectif ambitieux, assorti d'un seuil plancher à 30%), et **15% des ménages relogés dans des logements sociaux neufs ou de moins de 5 ans**. Un principe de solidarités interbailleurs et interréservataires est prévu pour faciliter les relogements.

A noter qu'il n'y a **pas d'obligation à reloger les familles dans les logements labellisés « reconstitution NPNRU »**. La volonté des partenaires est de respecter les souhaits des ménages en termes de localisation géographique de leur relogement. Dans les faits, une grande partie des ménages ne souhaite pas être relogée loin de son quartier d'origine. D'après les statistiques nationales du premier PRU réalisées sur un panel de près de 83 500 ménages relogés, seulement 11% ont été relogés en dehors de leurs commune d'origine. Un accompagnement des familles relogées est prévu dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement, dont le démarrage est prévu fin 2018.

Principes de relogement

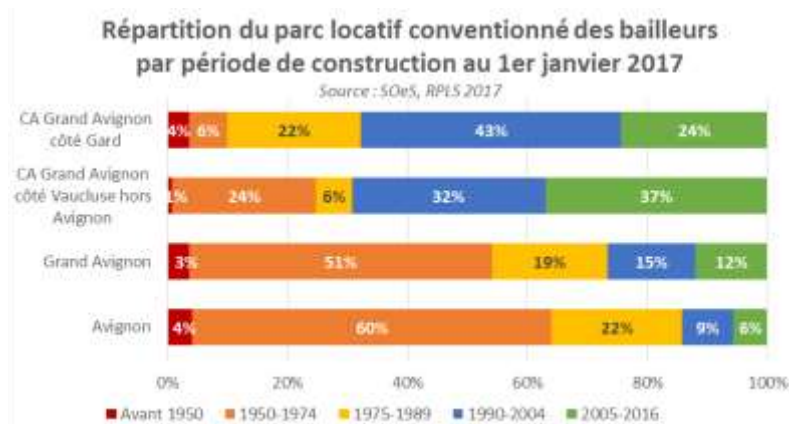
Source : Grand Avignon



Source : Grand Avignon

5.5. Des enjeux d'amélioration et de rénovation énergétique dans un parc social vieillissant

Le parc HLM existant construit avant les années 1975 concerne 54% du parc HLM du Grand Avignon. Il est particulièrement représenté à Avignon (64%), qui a vu son développement s'accélérer dans la période de reconstruction après-guerre, en particulier à partir des années 1960, dans le prolongement de la loi sur le logement de 1957 et via l'Office Public de l'Habitat alors municipal (anciennement Grand Avignon Résidence). Dans l'ensemble des Quartiers en Politique de la Ville, plus des trois quarts de l'offre a été édifiée avant 1975.



S'il est moins important en dehors d'Avignon, notamment côté Gard, le parc ancien représente près de la moitié du parc HLM de Vedène, et près de 40% du parc de Saint-Saturnin et de Roquemaure.

Une partie de ce parc ancien est dégradé et doit être rénové, sachant que de nombreux programmes situés en Quartier Politique de la Ville sur Avignon vont faire l'objet du NPNRU. La difficulté pour les bailleurs est d'équilibrer financièrement les opérations sans entraîner une augmentation des loyers pour les ménages occupants.

Certaines communes évoquent **les problèmes d'entretien des résidences** (Caumont) ou des enjeux de réhabilitation, notamment des façades (Rocheft-du-Gard).

Sur d'autres communes, des opérations de réhabilitation du parc HLM ont été réalisées, comme à Roquemaure ou Saint-Saturnin.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Concernant la rénovation énergétique, l'analyse des données DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) fournies dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2017 permet une première approche des enjeux sur le territoire. Différents points importants ressortent de cette analyse :

- 32% des logements du parc locatif social ont été diagnostiqués en D et 23% en E, F ou G ;
- la majorité de ces logements diagnostiqués en D, E, F ou G sont en Quartier Politique de la Ville ;
- les logements diagnostiqués D, E, F ont très majoritairement été construits avant 1974 (1^{ère} norme RT), alors que les logements diagnostiqués G ont très majoritairement été construits entre 1974 et 1982 (2^{ème} norme RT) ;
- les logements récents, construits depuis 2012, semblent respecter la dernière norme RT 2012.

Les enjeux de la rénovation énergétique

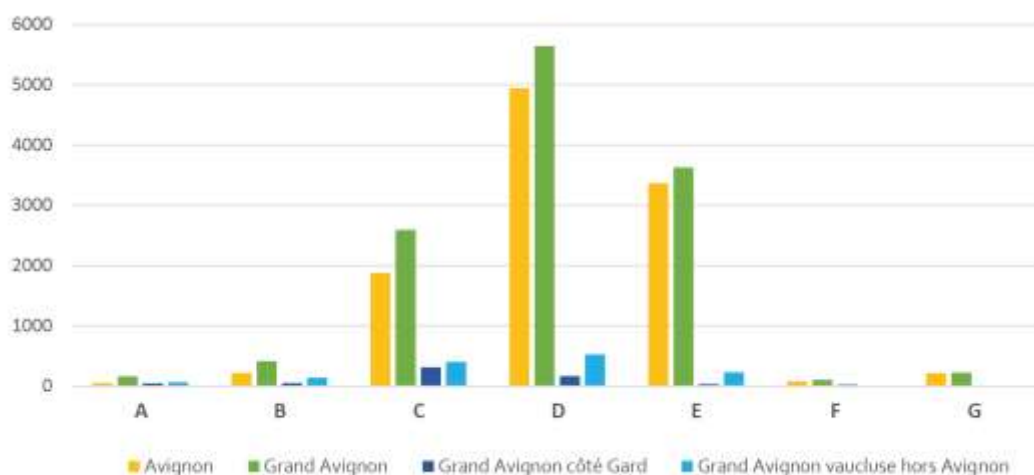
Il ressort des études nationales les éléments suivants :

- les consommations de chauffage par logement sont plus élevées dans le parc individuel construit avant 1975 ;
- les logements collectifs consomment moins d'énergie pour le chauffage et l'application de bouquets de travaux entraîne des gains plus importants ;
- dans le parc individuel, les maisons d'avant 1949 avec propriétaires occupants présentent le potentiel d'économie d'énergie le plus important ;
- dans le parc collectif, les logements construits entre 1949 et 1974 avec propriétaires occupants présentent le potentiel d'économie d'énergie le plus important.

Les coûts de rénovation par logement sont généralement estimés dans une fourchette allant de 13 700 € à 35 200 € selon le type de bâti et la nature des travaux (fenêtres, toitures, murs, planchers, ventilation). Des travaux portant uniquement sur le poste «murs» permettent de réduire la consommation globale de chauffage de 17% à 21%, alors que des travaux portant uniquement sur le poste «toiture» ont un impact relativement faible (environ 5% de réduction). En revanche, une action combinée sur le bâti permettrait d'atteindre des réductions comprises entre 56% et 69%.

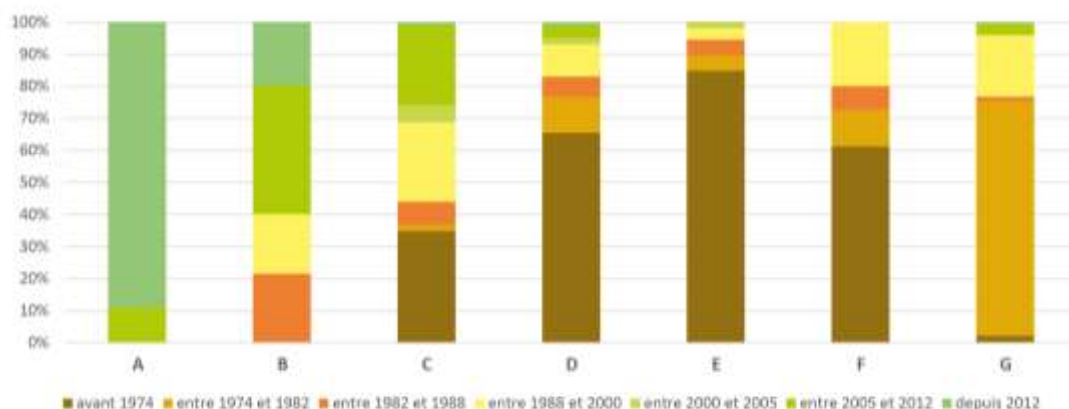
Diagnostic de performance énergétique : répartition des logements sociaux par catégorie

Source : SOeS, RPLS 2017



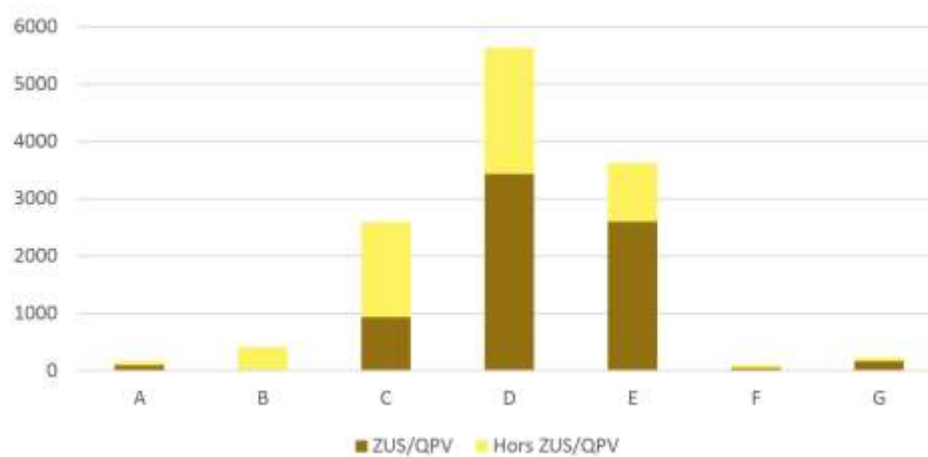
Diagnostic de performance énergétique : répartition des logements sociaux par période de construction

Source : SOeS, RPLS 2017



Diagnostic de performance énergétique : répartition des logements sociaux en QPV/ hors QPV

Source : SOeS, RPLS 2017



5.6. Le logement des populations nécessitant un soutien spécifique

Cette partie traite plus spécifiquement des problématiques de logements pour des publics ayant des besoins spécifiques, qu'il s'agisse des populations économiquement fragiles, des personnes en perte d'autonomie, des jeunes ou des gens du voyage.

✓ *L'accès au logement des publics précaires*

Un parc de logements à loyers très abordables insuffisant pour répondre aux besoins de la population économique fragile

Les situations de pauvreté sont particulièrement marquées dans le territoire, plus encore dans sa partie vauclusienne, et notamment sur la ville-centre.

Les ménages précarisés éprouvent de réelles difficultés pour accéder à un logement ou à s'y maintenir. Ils sont confrontés à des obstacles accrus : déficit d'offre locative à loyer très social⁸³, assez faible rotation dans le parc social existant, loyers et charges élevées dans le parc privé, exigences accrues des propriétaires désireux de s'assurer d'une garantie de paiement, etc.

Face à un parc social qui ne parvient pas seul à répondre aux besoins de ces populations, **le parc privé apparaît comme parc social de substitution** qui loge de nombreux ménages pauvres, contraints de mobiliser un taux d'effort particulièrement élevé, ou encore de s'orienter vers un habitat privé moins cher, en mauvais état. C'est notamment le cas des locataires du parc privé éligibles au logement social de type PLAI, qui concernaient en 2015, 41,5% des ménages dans le Grand Avignon (soit plus de 9 500 ménages), et 46% à Avignon (contre 38% au niveau national)⁸⁴. Ces ménages cumulent souvent de faibles revenus et un habitat dégradé.

Les demandeurs de logements sociaux sont par ailleurs nombreux à être confrontés à des **situations d'habitat très précaires**, en témoignent les chiffres issus du SNE : 27% des demandeurs en 2017 étaient ainsi hébergés chez un tiers, en hôtel, en structure d'hébergement, en squat ou sans abri. Cette proportion est néanmoins plus forte à l'échelle nationale⁸⁵.

Ces ménages en difficultés sont en outre plus exposés aux situations d'**impayés locatifs**. L'importance des ménages assignés au tribunal pour impayés de loyer vient questionner les moyens d'appui au maintien dans le logement. En 2017, on comptait ainsi plus de 1 200 assignations⁸⁶ dans le Vaucluse, réparties à part à peu près égale entre le parc privé et le parc social, dont 161 demandes de concourse de la force publique (pour les trois quart dans le parc privé)⁸⁷.

⁸³ En effet, d'après les données RPLS 2017, le parc locatif conventionné ne compte que 28% de logements dont le loyer est inférieur à 5€/m² de surface habitable (soit près de 4 700 logements), et 34% sur Avignon. Cela représente un peu plus de 5% de l'ensemble des résidences principales, et 10% sur le Grand Avignon. Ce qui paraît faible quand on sait que 32% des ménages est éligible au PLAI (soit un peu plus de 27 800 ménages, d'après FILOCOM 2015), et 42% sur Avignon (contre 27% en France métropolitaine).

Le seuil de loyer de 5 €/m² est discutable, et il ne correspond pas forcément à des logements financés en PLAI dans la base RPLS (et certains logements financés en PLAI présentent des niveaux de loyer supérieurs), mais il permet de fixer un plafond de bas niveaux de loyers.

⁸⁴ D'après DGFIP, Filocom 2015

⁸⁵ 30% à l'échelle nationale (Cf. graphe en annexe). Mais ce chiffre est à relativiser car il repose sur des données déclaratives, et il est peut-être surévalué d'après les acteurs locaux, au regard d'une stratégie d'obtention d'un logement social, car il s'agit d'un critère de priorité.

⁸⁶ D'après données DDCCS 84

⁸⁷ A noter toutefois que le concours de la force publique n'est pas systématiquement exécuté.

Logements sociaux conventionnés à "bas loyers" et ménages éligibles au PLAI

Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

	Logements sociaux conventionnés au loyer <5€m ² de surf. hab. en 2017 * (300 € max pour 60m ²)			Part des ménages éligibles au PLAI en 2015	Part des ménages locataires du parc privé éligibles au PLAI en 2015
	Nb	Part au sein du parc loc. social conventionné	Part au sein des résidences principales **		
Avignon	4 372	34%	10,1%	42,0%	46,1%
Grand Avignon	4 681	28%	5,5%	32,4%	41,5%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	213	8%	0,9%	25%	NR
CA Grand Avignon côté Gard	96	9%	0,5%	21%	NR
CA Grand Avignon hors Avignon	309	8%	0,7%	23%	35%
Vaucluse	NR	NR	NR	32,0%	43,6%
Gard	NR	NR	NR	NR	NR
PACA	NR	NR	NR	28,2%	40,9%
France métropolitaine	NR	NR	NR	26,8%	38,2%

* Soit légèrement supérieur au plafond de loyer en PLAI en 2017 pour les logements nouvellement conventionnés (mais calculé en m² de surface utile) - Cf. Ministère du logement, Avis du 17 février 2017 relatif à la fixation du loyer maximum des conventions conclues en 2017, données calculées d'après SOeS RPLS 2017

** Sur les résidences principales de 2014 (INSEE)

Les ménages prioritaires et leur relogement

Les ménages prioritaires ne sont pas toujours bien identifiés, d'autant que leur définition diffère quelque peu selon les dispositifs locaux, et qu'ils ne sont pas systématiquement renseignés dans le Système National d'Enregistrement (SNE). Il y a donc un enjeu d'identification et de labellisation de ce public⁸⁸.

Comme précisé dans la Convention Intercommunale d'Attribution du grand Avignon⁸⁹, « les ménages prioritaires du Grand Avignon sont d'abord ceux défini par le Code de la Construction et de l'Habitat, au premier rang desquels figurent les ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation au titre du DALO ». Sont également pris en compte « les ménages devant être relogé suite à la démolition de leur logement dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, les publics des Plans d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) des départements de Vaucluse et du Gard qui précisent certaines situations décrites dans le Code de la Construction et de l'Habitation » (Cf. tableau en annexe précisant la définition des publics prioritaires selon les dispositifs).

⁸⁸ A noter que la fiche action n°3 du PDALHPD de Vaucluse vise à « structurer la mise en relation entre l'offre et les besoins du public prioritaire du Plan ». Dans ce cadre, il est prévu de mieux identifier la demande des publics prioritaires, notamment en l'intégrant dans les outils d'observation disponibles comme le SOPHA en charge de l'observatoire de la demande locative sociale sur le département.

⁸⁹ CIA du Grand Avignon, version arrêtée mai 2018

Qui sont les publics prioritaires ?

La loi Besson du 30 mai 1990 posait comme principe que :

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques », et peut bénéficier « d'un accompagnement correspondant à ses besoins ».

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès prioritaire de certains publics au logement social. Pour cela, **deux niveaux de priorité** sont possibles :

- soit relevant d'une procédure : la reconnaissance par la commission de médiation du caractère prioritaire et urgent de son logement (art. L441-2-3 du CCH), c'est-à-dire la reconnaissance DALO ;
- soit relevant d'une situation dans laquelle le ménage se trouve : la réponse à des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH).

La reconnaissance DALO donne une priorité absolue à l'accès au logement social (obligation de résultat). Il n'y a ensuite pas de hiérarchie nationale entre les différents critères de priorité.

Les dispositifs locaux doivent prendre en compte les critères de priorité du CCH et peuvent venir les préciser, les compléter et/ou les hiérarchiser. Ainsi, localement, on retrouve :

- les publics reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral : pour ces publics, une convention de réservation signée entre le Préfet et les bailleurs sociaux en définit la liste et la priorisation ;
- les publics prioritaires du PDALHPD ;
- les publics prioritaires définis, le cas échéant, dans la convention intercommunale d'attribution ou les accords collectifs.

Pour le Grand Avignon, sont appliqués les critères de priorité suivant, indiqués dans la CIA :

- 1) Tout d'abord, les ménages devant être relogés suite à la démolition de leur logement planifiée dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain.
- 2) Puis, les ménages prioritaires et urgents au titre du DALO.
- 3) Ensuite les publics prioritaires du CCH et les critères plus spécifiques des PDALHPD du Gard et de Vaucluse qui affinent les critères inscrits au CCH.
- 4) Les ménages relevant du 1er quartile dans la mesure où la part qu'ils représentent dans les attributions doit correspondre à la part qu'ils occupent parmi l'ensemble des demandeurs.

Dans le Gard, une commission mensuelle (Demande de Relogement Prioritaire, DRP) réunit la DDCS, les bailleurs et les travailleurs sociaux pour étudier les demandes des ménages relevant des publics prioritaires. Sur le même principe, l'opportunité de créer une telle commission dans le Vaucluse sera étudiée.

Plus largement, dans les deux départements les publics prioritaires sont reconnus par :

- la commission DALO ;
- la Commission technique de prévention des expulsions locatives (dite CTPE ou CCAPEX) ;
- le SIAO-Logement ;
- les Commissions d'attributions de logements des bailleurs sociaux.

Les demandeurs labélisés DALO reconnus « prioritaires et urgents » sont les ménages les plus précaires ne parvenant pas à trouver de solutions dans le parc de logement ordinaire.

A l'échelle du département de Vaucluse, on recensait entre 2015 et 2017 près de 500 recours par an, et 84 dossiers en moyenne reconnus « Prioritaires et Urgents » (PU)⁹⁰.

Le Vaucluse est le département qui enregistre le taux le plus bas de labellisation des ménages PU (16 à 17%, contre 30% en PACA et en France). Cela est à relier notamment au travail partenarial engagé, qui permet de prévenir pour partie l'apparition de situations d'absence de logement ou de mal-logement, et permet ainsi au dispositif DALO d'être le **dernier recours** pour les ménages. La commission DALO fait un travail fin pour cibler des ménages DALO « prêts à habiter », sur la base d'une évaluation sociale, et prévoit un accompagnement social adapté à chaque situation pour les ménages relogés, en lien étroit avec des associations⁹¹. Ceci dans un souci de pérennisation du relogement.

Les motifs retenus⁹² par la Commission pour reconnaître le caractère « prioritaire et urgent » entre 2015 et 2017, sont :

- l'absence de logement pour 57% des situations (dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier) ;
- l'inadaptation du logement occupé pour 32% des situations (sur-occupation et /ou indécence avec enfant mineur et/ou personne handicapée, insalubrité, locaux impropres à l'habitation) ;
- la menace d'expulsion sans relogement, pour 17% des situations ;
- l'attente d'un logement social dans un délai anormalement long, pour 12% des situations ;
- l'hébergement dans un logement de transition ou en CHRS, pour 4% des situations.

DALO

Le droit au logement opposable est instauré par la loi du 5 mars 2007. Il permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Elle est en œuvre depuis le 01 janvier 2008.

Le DALO est un droit. Ce n'est pas un dispositif d'accès à un logement ou à un hébergement. C'est un recours quand les autres dispositifs légaux n'ont pas permis aux personnes d'accéder ou de se maintenir dans un logement ou dans un hébergement adapté à leurs besoins. Le DALO recouvre deux types de droit : le droit au logement opposable (DALO) et le droit à l'hébergement opposable (DAHO). Ce droit est dit « opposable », c'est-à-dire que le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. Dans un premier temps, la personne peut exercer un recours devant une commission de médiation pour faire valoir son droit à un logement. Dans un second temps, si elle a été reconnue prioritaire pour être logée et qu'aucun logement ne lui a été attribué dans un délai variant de trois à six mois selon les départements, elle peut déposer un recours devant le tribunal administratif.

Pour être reconnu prioritaire et à loger d'urgence, le demandeur doit avoir fait des démarches pour résoudre ses difficultés de logement. Cela passe notamment par : une demande de logement social enregistrée et régulièrement renouvelée, une démarche auprès du propriétaire qui loue son logement non décent (pour des mises en conformité).

La loi reconnaît aux personnes accueillies dans un hébergement d'urgence le droit d'y rester jusqu'à ce qu'il leur soit proposé une place en hébergement stable ou un logement adapté à leur situation. Elle prévoit également la création d'un comité de suivi chargé d'évaluer la mise en œuvre du droit au logement.

⁹⁰ Source : DDCS, juillet 2018

⁹¹ Notamment dans le cadre du Fonds national d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNVDL DALO), avec 3 niveaux d'intensité et des durées plus ou moins longues d'accompagnement selon les cas.

⁹² Dans le formulaire DALO, un requérant peut évoquer plusieurs motifs. C'est pourquoi, il a été fait le choix de comptabiliser le nombre de motifs ramené à l'ensemble des ménages DALO PU. De ce fait, la somme des pourcentages est supérieure à 100%.

Parmi les ménages DALO reconnus « Prioritaires et Urgents » entre 2015 et 2017 en Vaucluse, un peu plus d'une soixantaine en moyenne par an ont bénéficié d'un relogement, ce qui représente un peu plus de 2% de l'ensemble des attributions effectuées sur le département. L'essentiel des relogements en logement locatif social sont effectués dans le contingent préfectoral (84% des relogements en 2017).

Une grande partie des ménages DALO de Vaucluse proviennent du Grand Avignon. Et ils sont relogés en grande partie sur le Grand Avignon : on dénombrait ainsi 39 ménages DALO relogés en 2017 sur le Grand Avignon.

Dans le Grand Avignon côté Gard, on recensait, en 2017, 9 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

Depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, chaque réservataire (Etat, Action Logement, Collectivité territoriales), ainsi que le bailleur sur son parc non réservé, a l'obligation de consacrer **au moins 25% des attributions annuelles sur son contingent aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, et à défaut aux demandeurs définis comme prioritaires**⁹³.

Le contingent préfectoral permet au Préfet, représenté par la DDCS, de proposer aux organismes de logement à vocation sociale d'attribuer des logements aux familles défavorisées, dont les situations ont été signalées par les travailleurs sociaux du département. Sont concernés les ménages désignés prioritaires par la commission de médiation (DALO) et les publics relevant du PDALHPD.

De nombreux logements du contingent préfectoral sont repris pour un tour par les bailleurs, faute de candidats proposés par la DDCS ou en cas de refus⁹⁴. Il peut en effet y avoir un décalage entre l'offre disponible sur le contingent de rattachement et les besoins des ménages.

Prochainement, la gestion en flux⁹⁵ des contingents de réservataires, devra permettre de fluidifier les attributions. Par ailleurs, le contingent préfectoral est de mieux en mieux renseigné, via l'application SYPLO⁹⁶. Cet outil est interfacé avec le Système Nationale d'Enregistrement (SNE) de la demande de logements sociaux.

Les « réservataires » et leur « contingent »

En fonction des financements qu'ils ont apportés (apport de terrain, subvention, garantie financière, etc.), lors d'une mise en location initiale ou ultérieure, les financeurs (Etat, collectivités, Action Logement, etc.) disposent de quotas d'appartements réservés, pour lesquels ils peuvent proposer des candidats. Ces financeurs sont appelés « réservataires » et disposent d'un « contingent ». Une convention bailleur – réservataire doit être obligatoirement conclue pour préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations.

La part de logements réservés par le Préfet, est de 30% maximum du total des logements de chaque organisme. La part réservée aux agents civils et militaires de l'Etat est fixée à 5% maximum. La part restante est affectée exclusivement aux ménages bénéficiant de la reconnaissance DALO, ou à défaut, aux demandeurs prioritaires.

Les bailleurs sociaux disposent du parc résiduel non réservé pour lequel ils exercent eux-mêmes les attributions.

⁹³ Cette disposition concerne les attributions prononcées par la CAL, qu'elles soient suivies d'une acceptation ou d'un refus du ménage (obligation de moyen). En cas de manquement par un réservataire à ses obligations d'attributions, le préfet a la capacité de se substituer à ce réservataire et de procéder aux attributions en lieu et place.

⁹⁴ A noter que pour les logements « rendus pour un tour » situés en QPV, la loi ELAN confie au maire (et non au bailleur), le rôle de présenter des candidats qui ne font pas partie du premier quartile des demandeurs les plus modestes.

⁹⁵ La gestion en flux repose sur la fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition du réservataire.

⁹⁶ Le SYPLO est un outil informatique, de type extranet, dont l'objet est de permettre aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'Etat de logements locatifs sociaux au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.

Le séminaire « habitat, logement, renouvellement urbain » du 12 décembre 2018 a été l'occasion pour **les Communes d'évoquer leur souhait d'être mieux associées au processus de décision pour l'attribution** de logement sociaux. Certaines Communes ont fait part en particulier des difficultés liées à l'attribution de logements à des ménages fragilisés sur leur territoire. Les ménages DALO sont souvent « *placés sans concertation préalable avec la Commune, et quelquefois avec les familles qui ne veulent pas résider sur la commune* ». De la même manière, « *la Commune n'est pas toujours informée de l'attribution de logements à des ménages migrants, lesquels ont besoin d'un accompagnement particulier* ».

Le Préfet de Vaucluse a proposé d'étudier la possibilité de rendre pour un tour directement aux Communes certains logements du contingent préfectoral, faute de candidat ou en cas d'échec de l'attribution.

A l'occasion du séminaire du PLH du 1^{er} février 2019, la DDCS de Vaucluse a réaffirmé qu'il y a **un réel besoin de logements adaptés pour les publics fragiles et/ou prioritaires, lesquels ne doivent pas être stigmatisés**. « *L'accompagnement de ces publics exige un partenariat plus resserré, des échanges en amont des CAL, et un suivi fin pour que le maintien dans le logement soit durable, en lien avec le travail de prévention des expulsions* ».

Lors du séminaire LLS du 23 janvier 2019, les bailleurs Mistral Habitat et Grand Delta Habitat ont insisté eux aussi sur **la nécessité d'un dialogue plus étroit entre partenaires et réservataires**. Les Communes, qui ont souvent une meilleure connaissance des dossiers de demande que les bailleurs sur leur territoire, doivent être mieux impliquées en amont sur le repérage des ménages

L'offre de logements adaptés et hébergement pour les ménages les plus fragiles, fortement concentrée sur Avignon

En 2018, le territoire du Grand Avignon comptait plusieurs types de structures d'hébergement, réparties comme suit⁹⁷ :

- 237 places au sein de 6 CHRS ;
- 104 places au sein d'un CADA et 54 places au sein d'un centre provisoire d'hébergement ;
- 110 places au sein de 5 maison-relais et pension de familles,
- 531 places au sein de 4 résidences sociales,
- une quarantaine de logements en allocation logement temporaire ou intermédiation locative.

Le territoire semble assez **bien doté en offre d'hébergement social, avec 2,5 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans, contre 1,7 en région et 2,3 en France.**

L'offre existante est très concentrée sur Avignon. En effet, l'offre en hébergement social du département (CHRS, CADA, autre centre d'accueil, CPH) est concentrée à hauteur de 63% sur Avignon⁹⁸. L'offre en logement accompagné (maisons-relais/ pensions de famille, résidences sociales et FJT) à hauteur de 72% sur le Grand Avignon⁹⁹, et de 45% sur Avignon.

Récemment, cette offre spécifique a continué à se développer sur la ville centre, où elle représente 47% de la programmation en logements sociaux entre 2012 et 2017. Par ailleurs, les projets actuellement connus continuent à être plus particulièrement centrés sur Avignon¹⁰⁰.

Lors de l'atelier du 20 novembre 2018 relatifs aux besoins spécifiques, les participants ont précisé que « **la concentration de l'offre sur la ville centre fausse l'évaluation des besoins, avec une demande qui s'exprime là où l'offre existe** ». Mais déconcentrer l'offre en hébergement et logement adaptés en dehors d'Avignon suppose certaines conditions, et notamment une bonne accessibilité par les transports en commun (avec des facilités tarifaires), et la présence de services communaux structurés et de personnels qualifiés pour l'accompagnement. En outre, « **la réflexion sur le déploiement de cette offre spécifique doit se faire à l'échelle départementale, pour tenir compte de l'offre existante en dehors de l'agglomération, sur les autres bassins d'habitat** ».

Api Provence a précisé par ailleurs que 90% de l'offre que gère l'association est localisée sur Avignon, mais un projet de 86 logements en FJT collectif pourrait être prochainement localisé au Pontet.

En matière d'hébergement d'urgence¹⁰¹, on dénombre sur le territoire 32 places au sein des CHRS et 11 places d'accueil immédiat (HAS et Cap Habitat)¹⁰², toutes localisées à Avignon, auxquelles il faut ajouter les logements conventionnés en ALT qui peuvent être mobilisés pour des situations d'urgence, quelques logements éventuellement gérés directement par les Communes et leur CCAS, le dispositif hôtelier, et les places spécifiques mobilisées pour l'accueil pendant les périodes hivernales sur décision préfectorale (locaux réquisitionnés, accueil en surnombre dans les centre d'hébergement, etc.).

⁹⁷ Cf. détail de l'offre en annexe

⁹⁸ En excluant le CHRS de 30 places sur Villeneuve-Lès-Avignon

⁹⁹ En excluant la pension de famille de 13 places à Villeneuve-Lès-Avignon

¹⁰⁰ Parmi les 320 logements identifiés dans les projets connus financés entre 2016 et 2020, plus de la moitié relève de l'habitat spécifique : résidences intergénérationnelle Les Remparts, Foyer Le Magnolia, deux foyers du secours catholique, FJT Alexandre Blanc, Foyer mères isolées Alexandre Blanc

¹⁰¹ L'hébergement d'urgence a vocation à apporter des solutions immédiates à des personnes ou familles sans-abri. Il offre des prestations de première nécessité (gîte, couvert, hygiène), apporte une première évaluation sociale, médicale et physique, une aide dans les démarches d'accès aux droits et un accompagnement dans la recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée.

¹⁰² Données SIAO84 juillet 2018

A noter par ailleurs qu'**aucune place d'hébergement de stabilisation**¹⁰³ n'est recensée sur le territoire du Grand Avignon (sur les 50 places recensées sur le département de Vaucluse).

Le **SIAO** assure la coordination des acteurs du dispositif de veille sociale et du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement accompagné. Les autres structures (résidences sociales) assurent en direct l'accueil des publics spécifiques.

Les petites communes qui ne disposent généralement pas de logement d'urgence, orientent les demandeurs vers Avignon ou Villeneuve-Lès-Avignon. La Commune de Roquemaure a fait part de son souhait d'en avoir au moins 1 pour répondre aux demandes ponctuelles d'hébergement d'urgence.

Aux Angles, les 2 logements communaux (non conventionnés) font office de logement d'urgence.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

Capacité d'accueil en hébergements et logements pour adultes et familles en difficulté

Traitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (SIAO dispositifs RHI maj juillet 2018 / <https://annuaire.action-sociale.org>, Croix Rouge

Valeurs de la région et de la France métro au 31/12/2016 (<https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/apps/panorama/>)

	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Région Sud	France métro
Hébergement social					
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, CHRS	207	237	312	3 096	42 131
Centres d'accueil de demandeurs d'asile, CADA	104	104	164	1 663	33 377
Centres d'accueil non conventionnés au titre de l'aide sociale	0	0	50	1 093	33 340
Centres provisoires d'hébergement	54	54	54	56	1 817
Logement accompagné					
Maisons relais - Pensions de famille	97	110	180	987	14 034
Autres résidences Sociales	298	531	555	11 660	93 455
Foyers de jeunes travailleurs (FJT) *	0	0	140	660	38 610
Foyers de travailleurs migrants (FTM) *	0	0	0	1 343	45 752
Allocation Logement Temporaire - ALT		14	72	N.D.	N.D.
Intermédiation Locative - IML		28	61	N.D.	N.D.
Nombre de places d'hébergement **					
dont urgences	32	32	47	1 467	34 826
dont insertion	175	205	235	2 438	32 833
dont stabilisation	0	0	50	284	7 835
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans	4,5	2,5	1,2	1,7	2,3

** En CHRS et Centres d'accueil non conventionnés au titre de l'aide sociale

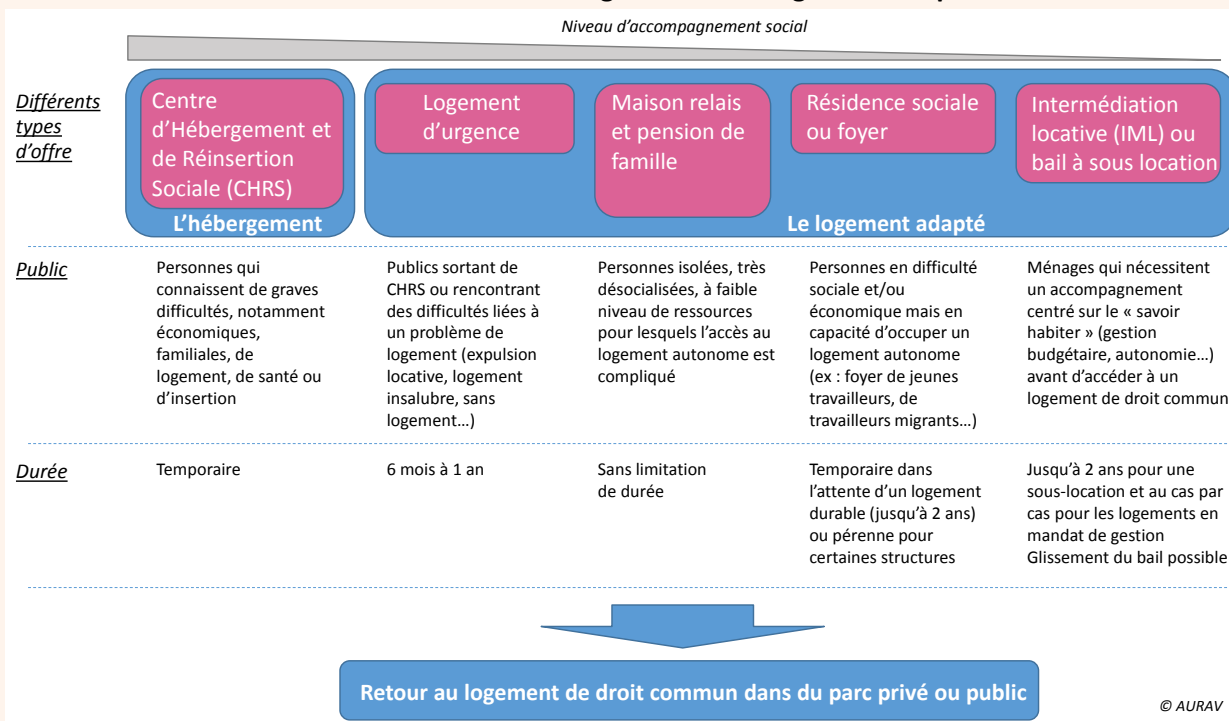
* Conventionné ou non en résidence sociale

¹⁰³ **L'hébergement de stabilisation**, à mi-chemin entre l'urgence et l'insertion, s'adresse avant tout à un public très désocialisé, à la rue depuis de nombreuses années et en rupture avec les structures d'accueil classiques. L'hébergement va de pair avec un accompagnement social qui doit permettre à ces personnes de se stabiliser et de favoriser leur orientation vers des structures adaptées à leur situation.

Quelques définitions

- **Hébergement** : l'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies. Cette participation est notamment prévue par le Code de l'action sociale et des familles en fonction des ressources des intéressés pour les hébergements en CHRS. Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement.
- **Logement adapté** : les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et bénéfice des aides au logement (APL ou AL). Les occupants des logements peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement.
- **Intermédiation Locative (IML)** : le principe de l'Intermédiation Locative (ILM) repose sur la présence d'un tiers, le plus souvent associatif (opérateur, organisme agréé ou association), qui gère des logements appartenant à des propriétaires privé pour les louer à des ménages ayant des difficultés financières et sociales. L'IML s'appuie sur 3 piliers : la mobilisation de logements, la gestion locative à proprement parler et l'accompagnement social des ménages. Elle peut être développée selon deux modalités distinctes : le mandat de gestion (le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun, seule la gestion locative est confiée à un tiers), et la location / sous-location / sous-location avec bail glissant (c'est un organisme intermédiaire - association ou bailleur social - qui est locataire en titre et le ménage est sous-locataire). L'accompagnement des ménages occupant les logements est adapté au cas par cas, selon les besoins.
- **Allocation Logement Temporaire (ALT)** : aide versée aux CCAS ou aux associations agréées qui conventionnent avec l'Etat pour mobiliser des logements ou des chambres pour loger à titre temporaire des personnes en situation de grande précarité, aussi bien pour des places d'hébergement d'urgence que d'insertion.

Différentes formes d'hébergement et de logement adapté



Dans un contexte de pénurie de logements adaptés, les ménages concernés par ce type d'offre se retrouvent souvent sur un parcours en escalier, allant de l'urgence à l'insertion et au logement. Alors même qu'ils pourraient rapidement réintégrer un logement autonome pérenne.

Pour faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, **les dispositifs alternatifs permettant de mobiliser les logements autonomes de droit commun dans le parc privé pour loger les publics démunis, de type Gestion Locative Adaptée (GLA) ou Intermédiation Locative (IML)**, sont de plus en plus fortement sollicités. Ce sont des dispositifs centraux dans l'accès au logement, qui sont mis en œuvre depuis longtemps sur le territoire, via notamment l'intervention de Soligone ou de Cap Habitat. En apportant une sécurité et des garanties aux propriétaires bailleurs, ils visent à l'installation pérenne dans le logement, avec un accompagnement adapté selon les situations. Ils sont amenés à se développer, notamment dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'abord¹⁰⁴.

Lors de l'atelier du 20 novembre 2018 relatifs aux besoins spécifiques, les bailleurs présents se sont accordés pour dire qu'il convient de **poursuivre et amplifier les partenariats avec les associations d'insertion par le logement**, pour développer des produits ciblés avec un accompagnement adapté aux besoins des publics en difficultés, type baux glissants.

Plan Logement d'abord

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une **réforme structurelle** de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Il répond aux constats d'un sans-abrisme persistant en France et d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires. Cette nouvelle stratégie a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022. Il s'agit de passer d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à **un accès direct au logement** avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Dans ce cadre, l'Etat a lancé le deuxième plan de prévention des expulsions locatives dans le but de limiter le recours au jugement et le nombre d'expulsions effectives, a inscrit la résorption des bidonvilles dans les stratégies territoriales par la circulaire du 25 janvier 2018, a déployé des moyens conséquent pour le logement des réfugiés, et a renforcé, avec l'instruction du 4 juin 2018, le dispositif d'intermédiation locative.

¹⁰⁴ A noter que la DREAL a signé une convention cadre pour financer 150 logements en Intermédiation Locative (IML) sur les communes carencées de la région.

✓ *Le logement des personnes en perte d'autonomie*

Un vieillissement accéléré de la population

Comme précisé dans la partie 3.3 ayant trait à la démographique, la population du Grand Avignon est plus jeune que celle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec un indice de jeunesse de 0,97 en 2014, contre 0,82.

Mais on constate un vieillissement désormais accéléré de la population, avec une progression rapide du nombre des 60 ans et + entre 2009 et 2014 : +2,4%/an, contre +1,8%/an sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Sur cette période, la population des plus de 60 ans sur le Grand Avignon a connu une progression de près de 1 100 individus par an sur le territoire, tandis que celle des moins de 20 ans est restée stable. Cette tendance au vieillissement est plus marquée côté gardois (+3,1%/an), qui présente une part d'habitants âgées de 60 ans et + déjà nettement plus élevée que sur l'ensemble de l'agglomération : 29%, contre 25%.

Si sur la ville centre, la population des 60-74 ans est moins représentée que sur le Grand Avignon (14% contre 16%), la part des 75 ans et + est comparable (14%), en lien avec la présence d'une offre spécifique de logement et d'hébergement, et les facilités d'accès aux commerces, services.

Dans les années à venir, la surreprésentation des personnes âgées va vraisemblablement s'accroître, en raison des gains d'espérance de vie d'une population déjà présente qui va vieillir sur place. Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse (PDH 84) 2016-2022 a ainsi mis en évidence à partir des projections démographiques, une progression importante de la part des personnes âgées de plus de 60 ans qui devrait atteindre environ 30% de la population totale d'ici 2030 dans le département.

Le vieillissement se traduira inévitablement par une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes. Face à ce constat, le territoire doit anticiper les besoins spécifiques induits en logement et en hébergement, mais aussi en équipements et services adaptés.

Des besoins plus difficiles à évaluer concernant les personnes en situation de handicap

Concernant les populations en situation de handicap, les besoins sont difficiles à évaluer, étant avant tout liés à la nature du handicap des personnes concernées. Il n'est en effet pas possible actuellement de savoir combien d'individus sont malvoyants ou malentendants sur le territoire du Grand Avignon. Il est également difficile de répertorier cette population, cette information étant sensible du point de vue de la CNIL.

Si nous ne pouvons pas estimer précisément le nombre de personnes concernées, on dénombrait près de 3 700 allocataires de l'AAH¹⁰⁵ en 2016, soit près de 3,4% des habitants de 20-64 ans, contre 3% sur le Vaucluse et 3,1% dans le Gard. Leur nombre a progressé de 4,7%/an depuis 2009, soit un rythme plus rapide qu'à l'échelle nationale, et nettement plus rapide que la progression de la population totale.

Allocataires Adultes Handicapés en 2016 et évolution depuis 2009

Traitement AURAV, d'après CNAF, fichier FILEAS et BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES (BCA) - INSEE RP 2014

	Allocataires AAH 2016		Evolution annuelle du nombre d'allocataires AAH 2009-2016	
	Nb	pour 100 pers. 20 à 64 ans	Nb	Tx
Avignon	2 635	5,1	95	4,3%
Grand Avignon	3 683	3,4	144	4,7%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	660	2,0	33	6,4%
CA Grand Avignon côté Gard	388	1,7	16	4,9%
CA Grand Avignon hors Avignon	1 048	1,9	49	5,8%
Vaucluse	9 186	3,0	363	4,7%
Gard	12 787	3,1	438	4,0%
France métropolitaine	1 018 801	2,8	28 095	3,1%

Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements

Une part importante de la population âgée habite un logement indépendant. D'après le schéma Autonomie 2017-2022 de Vaucluse, les personnes âgées vivent majoritairement à leur domicile¹⁰⁶, et sont en grande majorité propriétaires de leur résidence principale¹⁰⁷.

Sur le Grand Avignon, les ménages d'au moins 60 ans représentaient 15% des demandeurs de logements sociaux fin 2017, soit un taux inférieur à celui affiché sur le département (17%), et 10% des attributions réalisées pendant l'année 2017. Ils semblent éprouver des difficultés à accéder au parc social, avec un ratio de 7,9 demandes pour 1 attribution, contre 5 pour l'ensemble des demandeurs. Cela est à relier pour partie à la faiblesse de logements adaptés au sein du parc¹⁰⁸.

¹⁰⁵ L'Allocation aux Adultes Handicapés est un minimum social destiné à garantir un minimum de ressources aux personnes handicapées âgées d'au moins 20 ans.

¹⁰⁶ 91,5% des 60 ans et plus sur le Vaucluse, cette proportion diminuant avec l'âge.

¹⁰⁷ 72% des 65-79 ans, et 70% des 80 ans et plus sur le Vaucluse.

¹⁰⁸ Cf. partie 5.2 du présent rapport

Le recensement des logements adaptés à la perte d'autonomie

Le vieillissement des occupants au sein du parc social interpelle les bailleurs sur la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Aujourd'hui, les logements adaptés, tant dans le parc public que dans le parc privé, ne sont pas tous recensés. En effet, chaque bailleur peut disposer d'information sur son propre parc mais il n'y a pas une source unique pour tout le territoire communautaire.

En lien avec la démarche de conventionnement du conseil Départemental avec les principaux bailleurs sociaux **et l'association Handitoit Provence**, les bailleurs sociaux sont encouragés à réaliser une offre de logements adaptés dans les opérations neuves, recenser l'offre de logements accessibles / adaptés / adaptables au vieillissement et au handicap dans le parc existant et à tracer les travaux d'adaptation effectués dans leur patrimoine, pour favoriser la mobilisation de l'offre la plus adaptée au profil de personnes en situation de perte d'autonomie. A noter par ailleurs qu'Handitoit Provence a mis en place **un site internet dédié à la recherche d'un logement adapté sur le département du Vaucluse : www.logementadapte84.org**. Ce site propose une cartographie interactive du logement social adapté. Dans le Gard, il existe depuis 2014 une plateforme du logement adapté handicap, dénommée « Loc'Adapt30 ».

L'association Handitoit met en relation les demandes de particuliers en situation de handicap et en recherche d'un logement adapté avec l'offre proposée par les bailleurs sociaux partenaires et producteurs de logements adaptés.

Les Schéma départementaux en faveur de l'autonomie des personnes du Gard et de Vaucluse engagent les partenaires dans la mise en œuvre de nombreuses mesures relatives à la prise en compte du vieillissement de la population (mobilité, emploi, logement, santé, etc.). En matière d'habitat, ils donnent la priorité au développement d'une offre adaptée permettant le maintien à domicile aussi longtemps que possible, et au développement d'une offre diversifiée, en proposant des solutions innovantes, intermédiaires entre le logement ordinaire et l'hébergement en établissement.

Schéma départemental en faveur de l'autonomie du Vaucluse :

Période 2017-2022

- **Axe 3 : Améliorer le système d'information en vue d'anticiper les réponses aux besoins**
 - Améliorer la connaissance et la typologie des besoins
 - Améliorer la connaissance de l'offre
- **Axe 12 : Poursuivre la recomposition et le rééquilibrage de l'offre**
 - Encourager la mutualisation des structures
 - Faire évoluer les structures existantes
- **Axe 13 : Favoriser l'accès à l'offre et assurer une diversification et une réactivité dans la réponse**
 - Meilleure réactivité dans l'accès à l'offre
 - Diversifier les modalités d'accueil
- **Axe 14 : Développer des solutions d'accompagnement innovantes**
 - Appel à initiatives pour développer une offre d'habitat intermédiaire entre domicile et établissement
 - Conventionner avec les bailleurs sociaux pour favoriser l'accès à l'offre de logements adaptés (production de logements neufs adaptés, recensement et traçabilité de l'offre via le site « logements adaptés 84 »)

Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes du Gard :

Période 2016-2022

- **Axe 2.2. : Favoriser l'accès à un logement adapté**
 - Développer l'offre de logements adaptés, notamment dans le parc social
 - Soutenir le développement des « maisons de partage » et de la plateforme « Loc'Adapt 30 »
 - Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux en anticipant bien en amont la dépendance
 - Inciter les EPCI à s'impliquer au travers de leurs compétences en matière d'urbanisme et d'accessibilité par l'inscription dans les PLH
 - Faciliter les démarches d'adaptation des logements dans le parc privé
 - Contribuer à un recours raisonné à la domotique
 - Informer, soutenir et accompagner les personnes en perte d'autonomie dans leurs accès à un logement adapté
- **Axe 3.2. : Diversifier l'offre de services**
 - Développer des formules innovantes d'accueil et d'accompagnement des personnes âgées dépendantes et des personnes handicapées

Des solutions de logements et d'hébergement en dehors du logement ordinaire

En dehors du logement ordinaire, diverses solutions d'hébergement pur ou à mi-chemin entre le logement et l'hébergement sont présentes sur le territoire :

- **Les Etablissements d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** sont des résidences médicalisées, qui accueillent plutôt les personnes âgées entrées dans le très grand âge. L'offre, présente sur 8 communes compte 12 structures. Avec 1 112 places, le taux

d'équipement est de 62 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, soit nettement inférieur au taux du Vaucluse et au taux national. Majoritairement de statut privé, les coûts de l'hébergement sont généralement élevés - entre 1 600 et 3 200 € comme le montre le tableau en annexe. Même si certaines sont habilitées à l'APL et que les occupants peuvent également bénéficier de l'APA, le reste à charge est important pour l'occupant ou sa famille.

- **Concernant l'offre dédiée aux personnes en situation de handicap**, le Grand Avignon compte 7 structures, totalisant 213 places en hébergement et 22 places en accueil de jour. Cette offre est localisée intégralement sur Avignon. A l'exception de l'offre spécialisée pour adultes handicapés¹⁰⁹, les taux d'équipement en accueil médicalisé et en foyer de vie sont inférieurs sur le territoire à ceux observés au niveau régional ou national.

- **Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA), maisons de retraite non médicalisées ou résidences autonomie (anciens foyers-logements)**

sont souvent constitués de logements non meublés, et les locataires se voient proposer des services communs hôteliers ou d'animation. Ils sont destinés à des personnes autonomes ou demandant une faible surveillance médicale. Le territoire présente un taux d'équipement équivalent au taux national, de 24,5 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus. L'offre du territoire, présente sur 4 communes différentes, concerne 6 résidences autonomie, qui totalisent 373 places. Ces résidences, généralement de statut public, constituent une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite, adaptée aux seniors non dépendants aux revenus modestes.

La résidence autonomie à Villeneuve connaissait une vacance élevée, autour de 10%. Un travail de communication et de mobilisation des partenaires a permis d'en améliorer l'occupation, notamment en ciblant notamment des personnes âgées demandeurs de logement social.

D'après atelier du 20 novembre 2018 relatifs aux besoins spécifiques

La résidence autonomie des Petits Ponts à Vedène serait également difficile à remplir, principalement en raison de difficultés de stationnement.

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

- **L'offre intermédiaire entre le domicile et l'hébergement en établissement** : le déploiement de ce type de produits adaptés au vieillissement et à la perte progressive d'autonomie offre une solution alternative, tout en répondant à une réelle demande des personnes âgées désireuses de vivre dans leur commune d'origine ou à proximité, dans un environnement adapté et sécurisé, et favorisant le lien social.

Les résidences services seniors sont des logements privés, surtout locatifs, destinés exclusivement aux personnes âgées et adaptés à la perte de mobilité. Divers services sont proposés, et varient selon le standing de la résidence. Elles permettent de compléter le panel de l'offre destinée aux personnes âgées en s'adressant généralement à un public peu dépendant, souhaitant vivre en milieu urbain et plutôt aisé. Le territoire compterait en 2018, 4 résidences services, dont 3 sur Avignon, offrant plus de 400 logements adaptés. Mais les tarifs restent généralement peu accessibles aux personnes âgées les plus modestes.

¹⁰⁹ En Maison d'Accueil Spécialisée. Cf. tableau détaillé en annexe

D'autres formules existent et se développent aujourd'hui sur le territoire, comme les « **Maison en partage** » dans le Gard¹¹⁰, ou les « **résidences seniors** » ou « **intergénérationnelles** » développées par les opérateurs HLM¹¹¹.

Pour le public en situation de handicap, d'autres formes d'habitat, intermédiaires entre l'hébergement et le domicile, peuvent également se déployer, comme le projet de colocation porté par Cap Habitat, sur Roquemaure.

A noter que le développement de ce type de produits impose une réflexion plus générale en matière de forme d'habitat (adaptabilité et réversibilité des logements, innovation, lieux de convivialité), de localisation et de connexion aux équipements, commerces et services, d'accessibilité, et plus généralement de cadre de vie.

Capacité d'accueil des personnes âgées en établissements et services médico-sociaux

Taux d'équipement en nombre de places pour 1 000 hab. de 75 ans et plus

Traitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (<https://essentiel-autonomie.humanis.com/> / <https://www.lesmaisonsderetraite.fr>)

Valeurs des territoires référents au 31/12/2016 (<https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/apps/panorama/>)

Avignon	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Région Sud	France métro
Places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	56,5	61,9	81,2	85,9	100,4
Places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (places en maison de retraite, logements de logements-foyers, places USLD)	25,0	24,5	24,5	17,4	24,9
Taux d'équipement en places dans les services de soins à domicile pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (SSIAD + SPASAD)	17,4	16,1	19,9	18,6	20,5

Capacité d'accueil des adultes handicapés en établissements et services médico-sociaux

Taux d'équipement en nombre de places pour 1 000 hab. de 20 à 59 ans

Traitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (<https://annuaire.action-sociale.org>)

Valeurs des territoires référents au 31/12/2016 (<https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/apps/panorama/>)

Avignon	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Région Sud	France métro
en places d'accueil spécialisé pour adultes handicapés	2,2	1,1	0,8	0,7	0,8
en places d'accueil médicalisé pour adultes handicapés	1,0	0,5	0,8	0,7	0,8
en places dans les foyers de vie (inclut les foyers occupationnels)	1,4	0,7	0,6	1,2	1,6
en places dans les Établissements et Service d'Aide par le Travail (ESAT)	1,9	1,6	3,5	3,0	3,6

¹¹⁰ Porté par le Conseil Départemental du Gard, les « Maisons en partage » sont une solution alternative d'habitat qui s'adresse à des personnes âgées et/ou handicapée dont le logement actuel est inadapté ou inadaptable à leur degré d'autonomie, ou en situation d'isolement, et qui ne peuvent donc y demeurer. Ce dispositif propose des logements locatifs sociaux individuels (20 logements max.) et inclut une fonction d'animation et d'accompagnement afin de permettre aux habitants de maintenir les liens sociaux et d'éviter l'isolement. Les projets retenus dans le cadre des appels à projets du Conseil Départemental bénéficient à la fois d'aides à l'investissement (subvention au logement social) et d'une aide au fonctionnement (coordination et d'animation). Un projet signalé à Rochefort-du-Gard, à Roquemaure (23 logements prévus pour être livrés en 2020, avec Un Toit pour Tous), et un projet signalé à Pujaut.

¹¹¹ On compte notamment un projet de résidence sénior signalé au Pontet (projet Montbord – 40 logements locatifs sociaux, dont 31 logements ciblés seniors + logements privés), un autre signalé à Villeneuve-Lès-Avignon (dans la ZAC de la Combe : 77 logements), un projet de résidence intergénérationnelle à Entraigues-sur-la-Sorgue (80 logements avec GDH – projet entrée de ville Est), ou à Morières-Lès-Avignon (Les Sumelles : 108 logements locatifs sociaux, dont certains ciblés seniors). Le projet de résidence sénior envisagé à Caumont-sur-Durance n'aboutit pas en raison d'un risque inondation. La Commune de Saint-Saturnin-Lès-Avignon a également fait part de son souhait de réaliser sur la commune un projet de résidences sénior conventionnée.

Capacité d'accueil des personnes âgées en établissements et services médico-sociaux

Traitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (<https://essentiel-autonomie.humanis.com/> / <https://www.lesmaisonsderetraite.fr/>)

Valeurs des territoires référents au 31/12/2016 (<https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/apps/panorama/>)

	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Région Sud	France métro
Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)					
Nb établissements	5	12	59	596	7 379
Nb total de places installées	486	1 112	4 469	46 055	601 009
Dt pl. en accueil temporaire	13	19	71	593	12 657
Dt pl. en accueil de jour	31	59	107	853	11 265
Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA) / maisons de retraite					
Nb établissements	0	0	1	19	332
Nb total de places installées	0	0	18	690	7 493
Dt pl. en accueil temporaire	0	0	0	42	1 127
Dt pl. en accueil de jour	0	0	0	0	58
Résidences autonomie (pour personnes âgées autonomes) - ex logements-foyers					
Nb établissements	2	6	16	114	2 272
Nb total de places installées	148	373	1 080	6 909	110 471
Dt pl. en accueil temporaire	0	0	14	33	483
Dt pl. en accueil de jour	0	0	0	0	11
Unités de Soins de Longue Durée (USLD)					
Nb établissements	1	1	6	41	588
Nb total de places installées	67	67	250	1 753	30 964
Services de soins à domicile (SSIAD et SPASAD) *					
Nb services	1	5	15	173	2 095
Nb total de places installées	150	290	1 084	9 917	122 101

* services autonomes et services rattachés à un établissement

Résidences service et villages seniors

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Nb total de logements	Loyer / redevance mensuelle	Nota - date livraison, typologie...
Résidence les senioriales	ROCHEFORT-DU-GARD	La Bégude	92	788€ (habilité APL)	92 F3
Les Jardins d'Acadie - Le clos des remparts	AVIGNON	16 bd St-Roch	107	774€ à 1 750€ (habilité APL)	58 F1, 37 F2, 12 F3
Résidence Montana	AVIGNON	7 rue Mourre	120	922€ à 1 900€ (habilité APL)	24 F1, 73 F2, 23 F3
Les jardins d'Avenie	AVIGNON	31 rue Guillaume Puy	89		

Traitement AURAV, d'après relevé Internet nov. 2018 (<https://essentiel-autonomie.humanis.com/>)

✓ Le logement des jeunes

La question du logement des jeunes interpelle fortement les politiques publiques comme enjeu social et économique. Pour les jeunes en formation, l'accès à un logement indépendant dans de bonnes conditions peut être la condition sine qua none d'une poursuite d'étude, de professionnalisation ou de changement d'orientation. Pour les jeunes actifs, l'accessibilité aux bassins d'emplois via le logement est primordiale pour accompagner le développement économique et contribuer à et l'attractivité du territoire.

Les études sur le sujet réalisées localement¹¹², et la convention de partenariat avec Action Logement¹¹³ signée en 2019, traduisent la volonté du Grand Avignon de s'engager à faciliter le logement des jeunes.

Des jeunes un peu mieux représentés que sur région Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais moins bien insérés dans la vie active

Le territoire comptait près de 35 500 jeunes de 15-29 ans en 2014, soit 18,5% de la population, contre 17% dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. 55% vivent sur la commune d'Avignon (pour 48% de la population totale).

Population âgée de 15-29 ans en 2014

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2014, chiffres clés

	15-29 ans en 2014	Part des 15-19 ans	Part des 20-24 ans	Part des 25-29 ans	Part des 15-29 ans
Avignon	19 635	6,6%	7,7%	7,0%	21,3%
Grand Avignon	35 460	6,3%	6,1%	6,0%	18,5%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	10 022	6,3%	5,1%	5,7%	17,1%
CA Grand Avignon côté Gard	5 803	5,8%	4,0%	4,2%	14,1%
Vaucluse	91 719	6,0%	5,1%	5,5%	16,5%
Gard	117 571	5,9%	5,0%	5,1%	16,0%
PACA	836 375	5,8%	5,5%	5,5%	16,8%
France métropolitaine	11 445 984	6,0%	5,9%	6,0%	17,9%

Les jeunes de 15-29 ans du Grand Avignon connaissent **une situation plus précaire** qu'à l'échelle nationale, avec une proportion moindre en emploi (39%, contre 45% en 2014), et inversement une part plus élevée de chômeurs ou d'inactifs (respectivement 18% et 8%, contre 13,5% et 6%). La proportion des jeunes en étude est quant à elle légèrement inférieure à celle observée à l'échelle nationale.

Si 8 jeunes sur 10 âgés de 15-19 ans sont en étude, ils ne représentent plus qu'1 habitant sur 4 parmi les 20-24 ans. Et 2 habitants sur 3 âgés de 25-29 ans sont en activité.

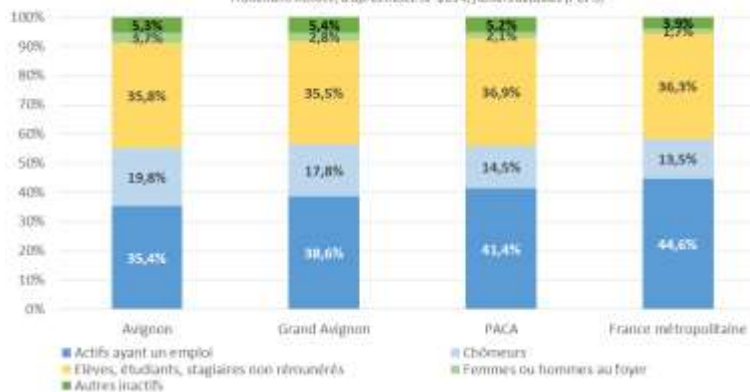
¹¹² Diagnostic sur le logement des étudiants sur le Grand Avignon en 2012, étude de la DDCS sur l'accès et le maintien dans le logement des jeunes réalisée en 2013

¹¹³ Cette convention vise à mieux répondre aux besoins en logement des entreprises et des salariés et des personnes en accès à l'emploi, ciblant en particulier les jeunes.

A noter que la Région Sud a signé une convention cadre avec Action Logement adoptée le 7 juillet 2017, qui a pour objectif de renforcer le lien emploi/logement, et dont l'un des publics cibles sont les jeunes. Elle engage la Région et Action Logement à partager des diagnostics emploi/logement à l'échelle des bassins d'emplois et à accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de réponses adaptées aux besoins des jeunes et aux enjeux économiques et sociaux des territoires.

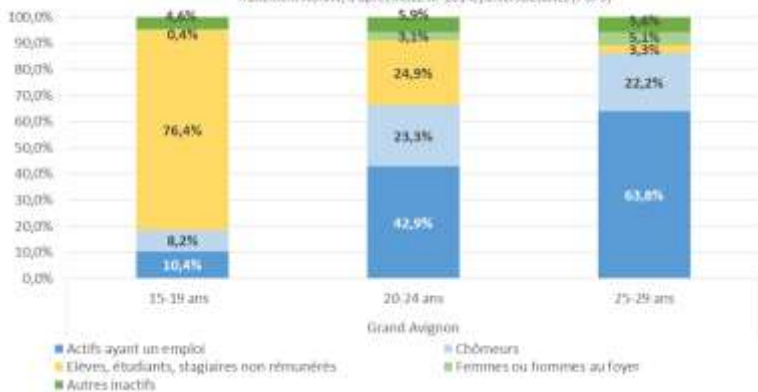
Type d'activité des jeunes de 15-29 ans en 2014

Traitement AURAV, d'après INSEE RP 2014, fichiers détaillés (POPS)



Type d'activité des jeunes par tranche d'âge en 2014

Traitement AURAV, d'après INSEE RP 2014, fichiers détaillés (POPS)



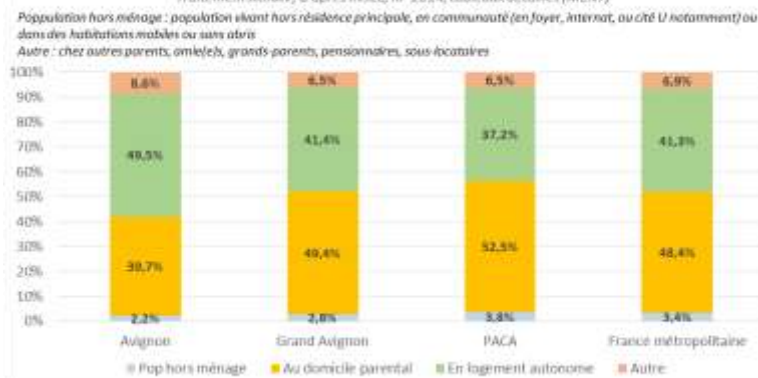
Au regard de leur situation, les jeunes ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans disposent de revenus limités : en 2015, leur revenu médian disponible par unité de consommation était d'un peu plus de 1 300 €/mois à l'échelle du Grand Avignon, contre près de 1 600 € pour l'ensemble des ménages. Ce niveau de revenu était également inférieur à celui observé en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (légèrement supérieur à 1 400 €/mois) ou en France métropolitaine (proche de 1 500 €/mois). Par ailleurs, le taux de pauvreté¹¹⁴ des moins de 30 ans était de 30%, contre 23% à l'échelle nationale.

Des difficultés d'accès au logement, en lien avec la situation de précarité économique

En 2014, un peu plus de la moitié des jeunes de 15-29 ans vivait en dehors du domicile parental, soit une part à peu près équivalente à celle constatée à l'échelle nationale, et supérieure à celle observée en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette proportion était de 55% parmi les 20-24 ans, et atteignait 63% parmi les 25-29 ans.

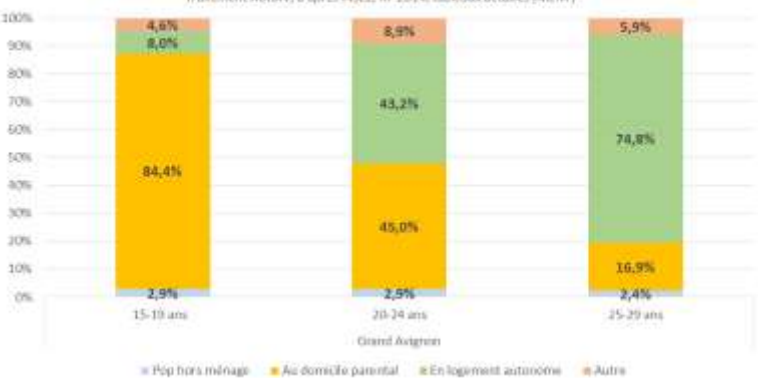
Mode de cohabitation des 15-29 ans en 2014

Traitement AURAV, d'après INSEE RP 2014, tableaux détaillés (MEN7)



Mode de cohabitation des jeunes par tranche d'âge en 2014

Traitement AURAV, d'après INSEE RP 2014, tableaux détaillés (MEN7)



Au regard des éléments d'étude sur le logement des jeunes réalisées sur le territoire du Grand Avignon, **l'offre pouvant répondre à leurs besoins est assez étoffée sur le territoire**¹¹⁵. Elle comprend :

- Une offre étudiante importante : 2 200 logements (estimés en 2012) localisée en majorité dans les résidences étudiantes privés dont certaines résidences sont mal positionnées

¹¹⁴ Part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian en France métropolitaine

¹¹⁵ A noter que les éléments sur l'offre seront prochainement mis à jour dans le cadre d'un éclairage sur le logements des jeunes réalisé à l'échelle des 4 EPCI du SCoT du bassin de vie d'Avignon, dans le cadre du partenariat entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les Agences d'urbanisme.

géographiquement ou aux loyers élevés sont fragilisées, mais aussi gérée par le CROUS et les bailleurs sociaux.

- Une offre abondante de petits logements dans le parc locatif privé, qui relève du parc ancien et des programmes défiscalisés fortement développés ces dernières années. Elle présente une vacance élevée, notamment pour les logements les plus vétustes et inadaptés en termes de loyer.
- Une offre de petits logements au sein du parc public ordinaire, dont les circuits d’attribution ne sont pas forcément compatibles avec les temporalités des jeunes, qui cherchent des logements disponibles rapidement, et sur un temps plus ou moins court.
- Une offre d’hébergement social assez importante, mais peu ciblée spécifiquement sur les jeunes. Près de 300 logements dédiés aux jeunes sont gérés par Api Provence, dont 115 logements en diffus, et deux résidences de 90 et 93 logements. Cette offre permet d’accueillir des stagiaires et apprentis, mais également des jeunes fragiles et à faibles ressources.

Pour autant, les jeunes connaissent des **difficultés d’accès au logement**, au regard de certaines spécificités qui leur sont propres.

- La faiblesse de leurs ressources financières est l’un des premiers obstacles, en lien avec la précarité de l’emploi et les faibles salaires des « jobs » d’été pendant les études ou durant les premières années de vie professionnelle.
- Les jeunes sont majoritairement logés dans le parc locatif privé, mais les freins à l’accès au logement sont nombreux (montant des loyers, garanties exigées, discrimination, etc.). dans ce contexte, les jeunes, et en particulier les étudiants, doivent de plus en plus cumuler revenus d’activité, aide de la famille, et aides sociales pour pouvoir se loger dans le parc privé.
- La non-linéarité de leurs parcours de formation et d’insertion professionnelle, faits parfois d’allers et venues entre le domicile des parents et le logement autonome (dans un contexte d’allongement de la durée des études et d’atténuation de la frontière entre études et emploi).

Ces particularités appellent à une **forte adaptabilité et réactivité** de l’offre de logements et d’hébergement. Or l’essentiel de l’offre est calibré pour une occupation classique, dont les modalités d’occupation paraissent encore trop rigides (dans les conditions d’accès) pour répondre aux besoins diversifiés des jeunes dans la construction de leurs parcours de vie.

Tous ces aspects soulignent par ailleurs l’importance des **enjeux d’accompagnement et de solvabilisation** des jeunes dans leur parcours d’autonomisation résidentielle.

Il existe de nombreux dispositifs pour aider les jeunes à la prise d’autonomie, et notamment : accompagnement dans la recherche de logement via les CLLAJ ou les missions locales, offre de garantie avec VISALE¹¹⁶, Garantie Jeune¹¹⁷, aides personnalisées au logement, aides sociales pour l’accès et le maintien dans le logement, aides à la mobilité, plateforme pour le logement des alternants¹¹⁸.

La visibilité de ces dispositifs doit être renforcée, vis-à-vis du public jeune qui ne sent pas toujours suffisamment informé et outillé pour mener les démarches de recherche de logement.

¹¹⁶ Caution accordée par Action Logement au locataire, qui prend en compte le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement.

¹¹⁷ Piloté par les missions locales, c’est un droit ouvert pour les jeunes de 16 à 26 ans en situation de précarité. Il repose sur un contrat d’engagements. Le dispositif combine accompagnement collectif, accompagnement personnalisé, et mise en relation avec les entreprises. Il est assorti d’une aide financière, à hauteur de 480 €/mois maximum pour sécuriser le quotidien (transport, logement, téléphone, etc.) L’accompagnement dure 18 mois maximum.

¹¹⁸ <https://alternant.actionlogement.fr/>

Zoom sur le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

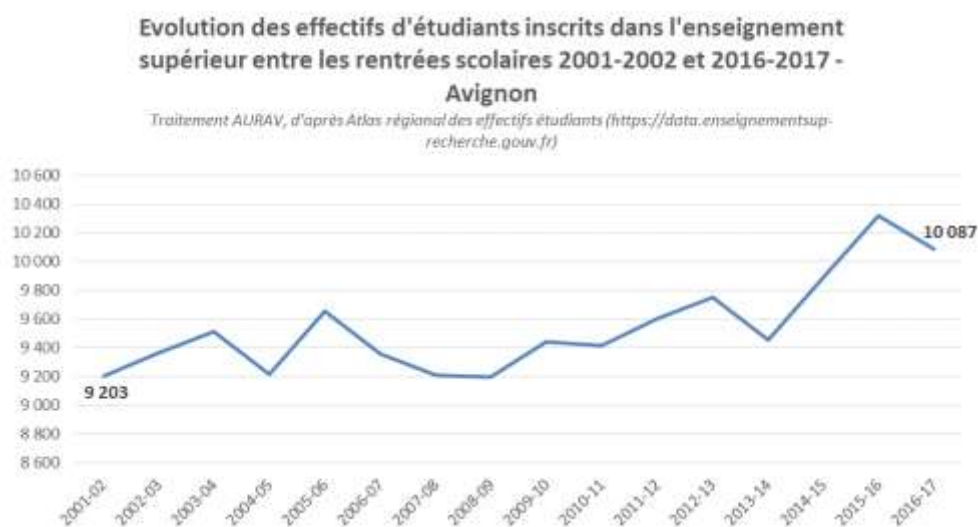
Créés par la circulaire interministérielle n°383 du 29 juin 1990, les CLLAJ assurent une gestion spécifique de la demande de logements des jeunes, en développant des missions qui vont de l'accueil-information et l'accompagnement des jeunes à la mobilisation des partenariats locaux pour trouver des réponses adaptées aux besoins des jeunes.

Face aux difficultés pour les jeunes d'accéder à un logement, les CLLAJ ont développé un nouvel outil d'accompagnement, appelé « bail accompagné » visant à rassurer un propriétaire acceptant de louer son à une jeune de moins de 30 ans.

Le Bureau Immobilier Social (BIS), porté et animé par le CLLAJ d'Avignon, fait partie des 10 CLLAJ que compte la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Géré par l'association Api Provence implantée dans le Vaucluse depuis 2013, il se situe au sein des locaux du Foyer de Jeunes Travailleurs d'Avignon « Le Clos du Jardin Neuf ». 566 jeunes ont été reçus en premier accueil en 2017 lors des permanences sur les communes d'Avignon et de Sorgues, et 62 logements ont été captés dans le parc privé et public. 128 jeunes ont été accompagnés dans leur parcours logement (aide et accompagnement dans les démarche de demande de logement social, d'instruction des aides d'Action Logement, information sur les offres de logements).

Le logement des étudiants

La commune d'Avignon est attractive en matière de formation. D'après l'atlas régional des effectifs d'étudiant, le territoire comptait 10 087 étudiants inscrits à la rentrée scolaire 2016-2017, soit 6% des effectifs de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur¹¹⁹. Cela en fait le 4^{ème} pôle universitaire de la région. Les effectifs ont évolué depuis 15 ans sur le même rythme que celui constatée à l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (0,6%/an), mais moins rapidement qu'à l'échelle nationale (1,3%/an). Fluctuant entre 9 200 et 9 700 étudiants pendant plus de 10 ans, ces effectifs ont fortement évolué à la hausse depuis 2012-2013.



Un diagnostic détaillé et territorialisé de la situation et des besoins en logement des étudiants a été réalisé en 2012 (dont la synthèse est présentée ci-après). Cette étude, qui estimait le besoin à 3 800 logements pour les étudiants, concluait que le territoire disposait d'une offre abondante en logements, mais en partie inadaptée. Dans un contexte de marché du logement étudiant fortement « concurrentiel, et vulnérable » l'étude mettait en avant l'enjeu de repositionner l'offre, à la fois du point de vue géographique, en renforçant l'offre dédiée sur Agroparc, mais aussi du point de vue du ciblage des produits pour ne pas fragiliser davantage l'offre existante.

¹¹⁹ Cf. tableaux détaillés en annexe

Synthèse du diagnostic du logement étudiant sur le Grand Avignon (juillet 2012)

Le logement étudiant constitue un levier de l'attractivité des sites d'enseignement supérieur, autant qu'un gage de réussite universitaire. En effet, la contribution des étudiants et des sites d'enseignement supérieur à la vitalité des territoires est essentielle, mais, à l'inverse, l'accueil des étudiants dans de mauvaises conditions de logement peut compromettre leur attractivité.

- **Près de 9 500 étudiants comptabilisés en 2010-2011, et un profil d'« Université de proximité »**

Les effectifs étudiants étaient stabilisés autour de 9 500 étudiants sur Avignon en 2010-2011. 71% relevaient de l'Université.

La géographie de l'enseignement supérieur sur le Grand Avignon repose essentiellement sur deux grands sites de la commune d'Avignon : en intramuros (4 850 étudiants estimés à l'horizon 2014) et dans le secteur Agroparc (2 900 étudiants estimés au même horizon).

L'aire de recrutement de l'Université est assez limitée, le domicile parental était situé à moins de 25 km du lieu de formation pour 60% des étudiants.

Pour une grande majorité d'étudiants, la proximité et l'accessibilité du pôle d'enseignement supérieur d'Avignon constitue une véritable alternative au logement autonome. Les moins aisés notamment peuvent ainsi privilégier une logique de déplacements quotidiens à une logique de décohabitation.

- **Une offre diversifiée et un potentiel global de 4 700 logements pour les étudiants**

L'offre dédiée aux étudiants, estimée à près de 2 200 logements au moment de l'étude, semble importante. On dénombrait plus de 1 400 logements au sein des résidences privées dédiées spécifiquement ou majoritairement aux étudiants, près de 350 logements au sein des résidences CROUS (offre amenée à s'étoffer), et plus de 400 logements pour étudiants déployés par les opérateurs HLM. Par ailleurs, d'autres réponses plus spécifiques (internat, FJT) sont proposées. Cette offre dédiée est fortement concentrée en cœur de ville ou sur ses pourtours.

L'offre privée diffuse, estimée en ciblant les T1, et localisée à l'aide des fichiers cadastraux, paraît par ailleurs elle aussi importante, totalisant alors près de 2 500 logements. Cette offre, qui connaît une vacance importante, est segmentée entre des produits défiscalisés qui peinent à trouver preneur et un parc ancien dont le niveau de confort ne répond pas toujours aux besoins. Et les niveaux de loyer sont paradoxalement relativement élevés.

- **Des besoins estimés autour de 3 800 logements**

Une approche reposant sur le taux de décohabitation par filière de formation, et gradué selon l'âge des étudiants et la distance du domicile parental, a permis d'évaluer les besoins en logements pour les étudiants, et de les territorialiser. A l'horizon 2013-2014, les besoins étaient ainsi évalués à 2 200 logements en intramuros et 1 410 logements sur Agroparc. En incluant les autres formations post-bac, le besoin total est estimé autour de 3 800 logements, soit 41% des effectifs.

- **Une offre abondante, mais en partie inadaptée**

Regroupant près de 2 200 logements, l'offre dédiée au sein des résidences privées (majoritairement récentes), ou du parc HLM et du parc géré par le CROUS est en capacité de couvrir 60% des besoins estimés. Cette offre est complétée par une offre abondante, mais souvent trop chère et/ou pas toujours en bon état, de petits logements au sein du parc privé ou public ordinaire. L'offre paraît donc suffisante en volume, mais en revanche mal répartie géographiquement, pas toujours attractive, parfois chère ou peu lisible pour le public des étudiants.

La difficulté, sur le pôle universitaire d'Avignon, n'est donc pas tant de trouver un logement, mais de trouver un logement en bon état et à un loyer abordable.

Dans ce cadre restreint, les étudiants sont par ailleurs souvent démunis : peu se sentent informés et outillés pour mener les démarches de recherche, et les questions liées à la caution et à la garantie apparaissent comme des freins supplémentaires au regard de leur solvabilité.

Selon les secteurs, les enjeux concernant les besoins en logements ont été identifiés :

- ➔ En centre-ville, le développement de l'offre doit marquer une pause. La vigilance doit porter sur :
 - la remise à niveau du parc vieillissant, la requalification et le repositionnement de certaines résidences ;
 - l'optimisation des réponses en direction des publics spécifiques, et en particulier les étudiants venus d'autres territoires (étrangers, séjours courts, stages, etc.) ;
 - la qualification de l'offre en secteur privé diffus : lisibilité de l'offre et des aides à l'accès...
- ➔ Sur Agroparc, plusieurs projets, privés ou portés par le CROUS, avaient déjà été identifiés permettant de répondre aux besoins estimés en volume. La vigilance doit porter sur les prix de sortie de l'offre nouvelle, et sur le développement en parallèle des commerces, services et moyens de transports pour une meilleure attractivité et qualité de vie sur le site, répondant aux attentes d'un public jeunes.

✓ **L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage**

Le Grand Avignon dispose de cinq aires d'accueil pour environ 126 places. Le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage du Vaucluse (2012-2017) en prévoyait deux de plus qui n'ont pas été réalisées pour l'instant, ainsi qu'une aire de Grand passage de 150 places, qui fait encore l'objet d'investigations. Celui du Gard prévoyait un terrain à Roquemaure, non réalisé, mais prévu dans le PLU. Ce projet serait abandonné dans le nouveau schéma en cours de révision, au profit d'une extension de l'aire intercommunale de Villeneuve-Lès-Avignon.

Une partie des besoins semble encore insatisfaite. En effet, au-delà des obligations de création de terrains d'accueil et de grand passage, on constate sur le terrain **une forte demande de sédentarité**, en lien avec l'évolution des modes de vie et souhaits des ménages, et **plusieurs installations illicites** sur des terrains non viabilisés. Les ménages sédentarisés et qui souhaitent le rester, se trouvent généralement dans des situations précaires et irrégulières qui posent des problèmes de sécurité et de santé.

Il a été indiqué par ailleurs que **de nombreux passages ou séjours de groupes se font encore en dehors des équipements existants** (notamment sur Avignon, Le Pontet et Entraigues-sur-la-Sorgue). Les raisons principales en seraient le coût ou la localisation des emplacements.

Certaines aires s'avèrent par ailleurs sous-occupées. A Villeneuve-Lès-Avignon, par exemple, le taux de remplissage est bien inférieur à celui de Morières-Lès-Avignon.

D'après atelier du 20 novembre 2018 relatifs aux besoins spécifiques

C'est à Avignon que la situation est la plus problématique, avec 3 sites confrontés à des situations d'habitat insalubre : les sites « Terminus Monclar », « Baigne-pieds », et « Mas St-Louis », qui concernent environ 135 ménages et 450 habitants appartenant à la communauté des gens du voyage. Une étude pré-opérationnelle de résorption habitat insalubre est en cours sur ces secteurs, sous maîtrise d'ouvrage de la Commune d'Avignon et qui pourrait aboutir à une opération de type « RHI » ou « THIRORI »¹²⁰.

Des situations plus ponctuelles d'installations non autorisées sont également signalées sur une grande partie des communes¹²¹.

Les Schémas départementaux d'accueil des gens du Voyage de Vaucluse et du Gard sont en cours de révision. Au regard de l'actualisation des besoins identifiés, ils préciseront les moyens alloués, les obligations des collectivités en aires d'accueil mais aussi en terrains familiaux ou habitat adapté tenant mieux compte des besoins de sédentarité.

¹²⁰ Cf. partie 4.2. « Des moyens renforcés d'intervention pour lutter contre l'habitat indigne ».

¹²¹ Situations signalées fin 2018, et restant à vérifier / actualiser : Le Pontet (3 ménages sans droit ni titre sur un terrain communal), Entraigues (à proximité de l'aire d'accueil), Vedène (1 ménage en propriété privée en zone agricole), Velleron (4 regroupements représentant environ 80 personnes, avec des constructions illégales, sur des sites en propriété privée sans raccordement au réseau d'assainissement), Les Angles (terrains communaux route d'Aramon), Roquemaure (terrains privés chemin des Pompes), Villeneuve-lès-Avignon (terrains privés inconstructibles au nord de la commune).

Point sur la réalisation des obligations de réalisations d'aires d'accueil inscrites dans les précédents schémas départementaux du Gard et de Vaucluse

	Obligations schémas	Situation en nov. 2018
Aire d'accueil	Avignon (40 pl)	Aire de la Courtine, en service depuis 1983 / Gestion : AREAT
Aire d'accueil	Entraigues-sur-la-Sorgue (16 pl)	En service depuis 2007, située en zone rurale / Gestion : Hacienda SG2A / Equipement de qualité
Aire d'accueil	Morières-Lès-Avignon (10 pl)	En service depuis 2008 / Gestion : SIAGV / Equipement de qualité
Aire d'accueil	Vedène (20 pl)	En service depuis 2008 / Gestion : SIAGV / Aménagements rudimentaires, nuisances liées à la proximité d'usines / Processus de sédentarisation (précarisation)
Aire d'accueil	Le Pontet (20 pl)	Non réalisée - projet d'extension de l'aire de Vedène (mais opposition Vedène)
Aire d'accueil	Saint-Saturnin (12 pl)	Non réalisée
Aire d'accueil	Aire intercommunale Villeneuve-Lès-Avignon / Les Angles / Rochefort-du-Gard (40 pl)	En service sur Villeneuve / Gestion : SIAGV / Aménagements « à minima » / processus de sédentarisation pour quelques familles Projet d'extension de l'aire : 42 pl (dont 14 pour Villeneuve, 10 pour Rochefort, 10 pour Les Angles et 8 pour Roquemaure)
Aire d'accueil	Roquemaure (16 pl)	Non réalisée mais terrain identifié dans le PLU (site pollué – étude d'impact en cours – risque de coûts élevés d'aménagement) Suppression envisagée de l'obligation et projet d'extension de l'aire de Villeneuve-Lès-Avignon
Aire de grand passage	Avignon ou Grand Avignon : une aire permettant les rassemblements importants (150 caravanes min.)	Non réalisée
Terrain familial		Avignon – Cité du Petit Bois : terrain familial de 40 parcelles, réalisé en 2008 / Gestion : Commune (relogement Clos de Pionne)

Quelques précisions

- **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitation des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.** Cette loi a un double objectif : d'une part, assurer la libre circulation des biens et des personnes et répondre ainsi à l'aspiration des gens du voyage itinérants à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes, d'autre part, répondre au souci légitime des élus locaux d'éviter des stationnements illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés.
Cette loi instaure la mise en œuvre **des schémas départementaux pour l'accueil des gens du voyage (SDAGV)** qui identifient les obligations (pour les communes de plus de 5 000 habitants) de création d'aires d'accueil et d'aires de grand passage pour les ménages itinérants.
La réalisation ou la réhabilitation des aires d'accueil conditionne la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire : lorsque la Commune s'est conformée aux obligations résultant du Schéma, ou lorsqu'elle a financé ou réalisé une aire d'accueil non prévue dans le schéma, le maire peut interdire le stationnement des résidences mobiles en dehors des aires d'accueil et peut enclencher une procédure simplifiée d'expulsion en cas d'occupation illicite. Cette procédure d'expulsion ne peut être envisagée que si le stationnement des résidences mobiles est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique.
- **La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017** prévoit que les **terrains familiaux** dont la réalisation est prévue au SDAGV sont intégrés au décompte des logements locatifs sociaux SRU.
- **Consécutivement à la loi NOTRe du 7 août 2015**, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » a été transférée de plein droit à la Communauté d'agglomération.
- **Terrain d'accueil des gens du voyage :** désigne de façon générique tous les terrains aménagés en permanence ou intermittence pour le passage ou le séjour des gens du voyage. Ces terrains ont pour caractéristique commune d'être réalisés et gérés par une collectivité, qui peut être soit une Commune, soit un groupement de communes, soit une intercommunalité. Un terrain d'accueil des gens du voyage peut être inscrit au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage (**aires d'accueil et aires de grands passages**) ou non (**aires de petits passages et terrains familiaux locatifs**). Il existe des communes qui se sont dotées de terrain d'accueil pour les gens du voyage en dehors des schémas départementaux. Les aires inscrites au SDAGV bénéficient d'une aide accordée par l'État par arrêté préfectoral. Cette aide peut être complétée par des subventions de la Région, du Département et des CAF.

UN PARC SOCIAL EN CROISSANCE MAIS QUI PEINE À RÉPONDRE À LA DEMANDE

Le Grand Avignon comptait près de 19 300 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 (inventaire SRU), représentant 21,4% des résidences principales. Avec 78% de l'offre concentrée sur la ville-centre, ce parc est inégalement réparti. La production de logements sociaux a régulièrement augmenté, avec un effort notable en 2017. Cela étant, les objectifs de production restent importants : le déficit est de 5 800 logements sociaux début 2017, mais l'accélération de la production a permis de répondre à 75% des objectifs fixés globalement dans le PLH2.

Le parc de logements sociaux est à 92 % géré par les bailleurs sociaux, dont 4 (3 désormais avec la fusion de Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat, détiennent près de 16 000 logements. Plus de la moitié d'entre eux sont localisés dans les quartiers « politique de la ville ». Depuis 10 ans, l'offre se développe toutefois fortement dans les secteurs peu dotés en logements sociaux, notamment dans les villages.

Concernant les types de financements, la production s'est orientée de manière croissante vers des produits très sociaux, de type PLAI, qui représentent 30% de la production sur la durée du PLH2. Cela n'empêche pas une hausse des loyers moyens, plus élevés dans le parc neuf. Si le rapport demande/attribution témoigne d'une forte tension sur les petits logements, les volumes en cause sont relativement faibles. C'est sur les T3 et T4 que l'écart demande/attribution est quantitativement, largement, le plus élevé. Plus globalement, le niveau de tension dans l'accès au parc social est relativement modéré : 5 demandes pour une attribution.

Enfin, la demande est caractérisée par une surreprésentation des familles monoparentales, des niveaux de revenus très modestes et une concentration sur Avignon, en lien avec l'offre existante.

Le parc social localisé dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et en veille active représente les deux tiers des logements sociaux familiaux du territoire. Un ambitieux projet de renouvellement urbain est engagé sur 3 des 5 quartiers prioritaires. Ce projet va permettre une transformation en profondeur de ces quartiers autour d'importants volumes de démolition, dont 625 programmées dans le projet d'intérêt national. Il va induire des besoins de reconstitution de l'offre démolie sur tout le territoire. Près de 1 500 réhabilitations vont également être engagées, à mettre en lien avec la part importante de logements diagnostiqués D (32%) et E, F ou G (23%) dans l'analyse faite à l'échelle de l'agglomération.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée en 2016, vise notamment à mieux coordonner opérateurs HLM et réservataires et à doter l'EPCI d'objectifs en matière d'attribution à des publics cibles.

La prise en compte, complexe, des publics à besoins spécifique appelle une réponse adaptée à chaque public, et des réflexions complémentaires pour améliorer la connaissance de l'offre et des besoins.

Comme pour le logement social, l'offre en hébergement pour les publics en grande difficulté se concentre sur Avignon. Si le territoire est relativement bien doté en structures de ce type, eu égard à son taux d'équipement, l'offre reste insuffisante au regard des besoins. Et la mobilisation du parc privé constitue une réponse alternative intéressante. Concernant les structures d'hébergement médicalisées pour personnes âgées le territoire est déficitaire mais il est assez bien doté en structures d'hébergement pour personnes handicapées et les projets de logements dédiés à l'habitat des seniors sont nombreux, en réponse au phénomène de vieillissement de la population.

S'agissant des jeunes, ils connaissent des difficultés d'accès au logement, malgré une offre relativement importante mais inadaptée en matière de prix, tel que l'avait fait ressortir l'étude sur le logement étudiant conduite en 2012.

VI. Des politiques foncières en cours de structuration

La production de nouveaux logements ou la réhabilitation de l'habitat dégradé est en lien direct avec les autres composantes des politiques urbaines. Elle est liée à des dynamiques économiques et sociales (évoquées en première partie de ce diagnostic), elle dépend également d'enjeux fonciers, préalables et indispensables à l'aménagement. Ce sont ces derniers qui sont abordés dans cette partie, en lien avec les ambitions de développement portées par les politiques d'urbanisme (démographie, équipements, transports, énergie, notamment).

6.1. L'utilisation de plus en plus systématique de la palette des outils de l'urbanisme pour mieux maîtriser la production de logements

Ces dernières années, le Grand Avignon et les communes mobilisent de plus en plus l'ensemble des outils opérationnels et réglementaires (ZAC, OPAH-RU, OAP, etc.) et le dialogue avec les opérateurs fonciers et immobiliers, afin de mieux structurer la production de logements.

✓ *L'héritage : un mode de développement urbain non maîtrisé*

Le Grand Avignon est un territoire peu dense, du fait d'un développement urbain qui s'est réalisé ces 40 dernières années avec de l'habitat pavillonnaire fortement consommateur d'espaces.

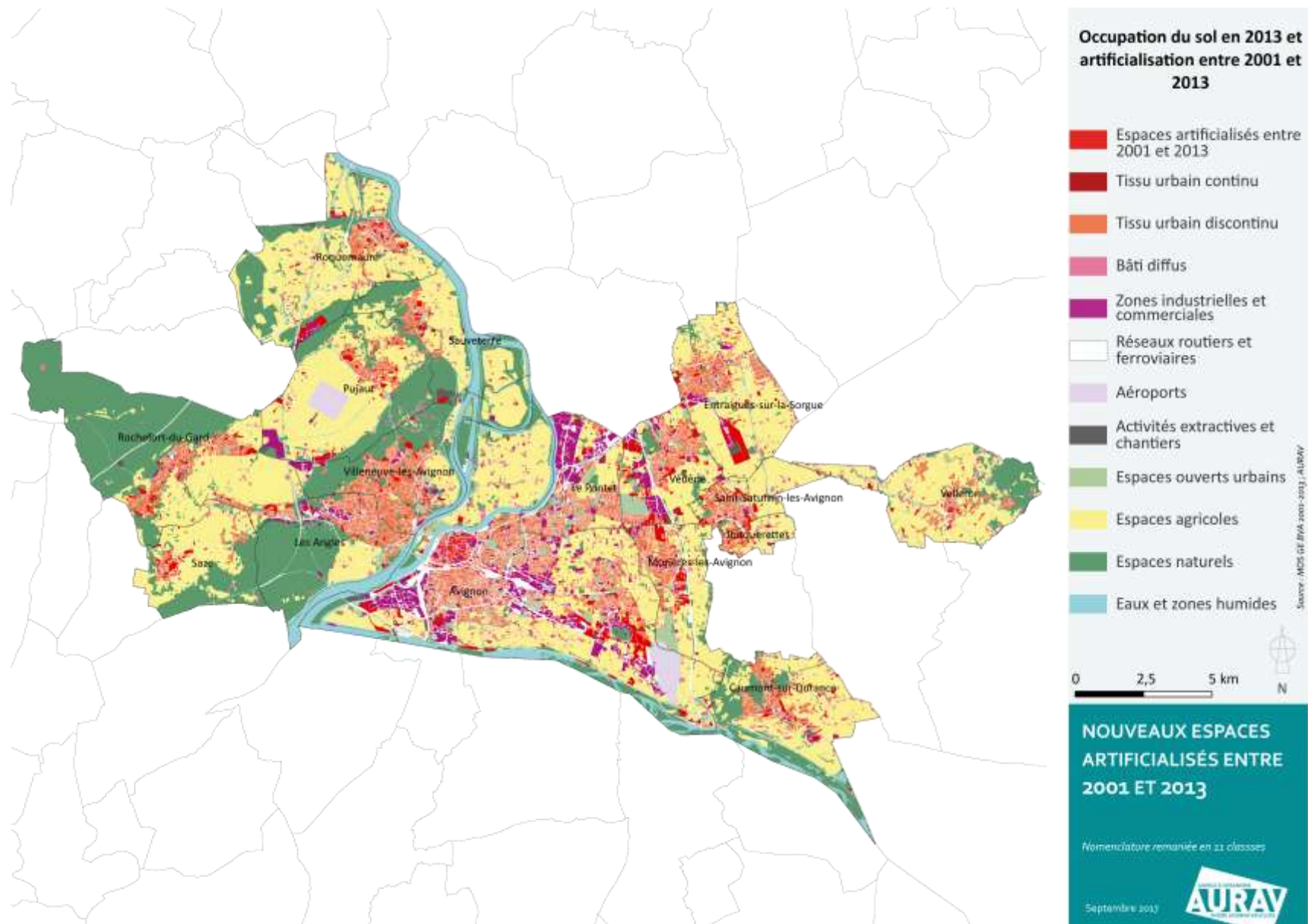
Le SCoT du bassin de vie d'Avignon¹²² enregistre une artificialisation de l'ordre de 800 hectares entre 2001 et 2013, correspondant à une moyenne annuelle de 66 hectares, dont plus d'un tiers s'est fait à destination de l'habitat.

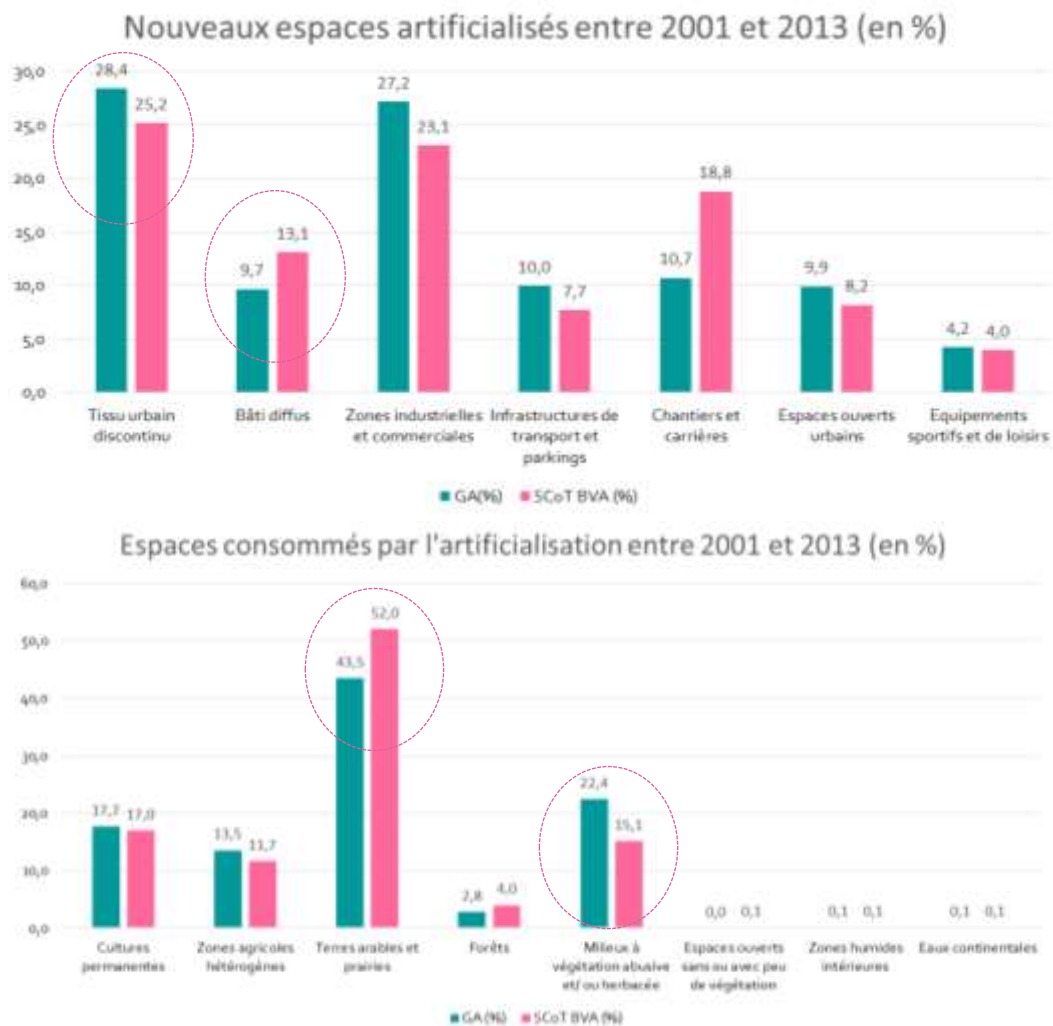
Tout comme sur le territoire du SCoT, la production de logements sur le Grand Avignon s'est poursuivie sur un mode extensif, sous forme de tissu urbain discontinu (28,4 % des nouveaux espaces artificialisés) ou sous forme de bâti diffus / mitage (9,7 % des nouveaux espaces artificialisés).

Une part non négligeable de la production de logements est également liée au renouvellement urbain et à une forme de densification, via des divisions parcellaires sur de grands tènements fonciers (plus de 1 000 m²), qui ne passent donc pas par des procédures d'aménagement. Une part des permis de construire accordés en « individuel pur » est ainsi produite de cette manière.

Les espaces les plus concernés par cette artificialisation sont les terres arables et prairies et les milieux à végétation abusive et/ ou herbacée (respectivement 43,5 et 22,4 % de l'artificialisation).

¹²² Périmètre du Bassin de Vie d'Avignon en vigueur au 1^{er} janvier 2016





Source : ocsol 2001 et 2013, AURAV

Définition : étalement urbain et consommation foncière

L'étalement urbain peut être défini comme une perte de densité de la ville.

Il peut y avoir extension urbaine, donc consommation foncière, sans étalement urbain. La croissance urbaine peut consommer du foncier, tout en n'impliquant pas une perte de densité. Par exemple, si les extensions sont réalisées dans le cadre d'opérations proposant une densité supérieure à l'existant.

L'Agence européenne pour l'environnement propose ainsi un indice d'étalement urbain défini comme le rapport entre le taux de croissance moyen annuel de l'artificialisation et celui de la population. S'il dépasse 1, la croissance urbaine entraîne une perte de densité : il s'agit donc d'étalement urbain. Dans le cas contraire, on ne peut pas parler d'étalement urbain, même si cela n'emporte pas un jugement sur la qualité ou l'opportunité de la croissance urbaine ainsi effectuée.

✓ **La maîtrise de l'urbanisme, une volonté des Communes : les principaux sites et outils de production de logements**

L'encouragement à la limitation de la consommation foncière et à la densification, suite aux différentes réformes législatives (Grenelle, ALUR, Egalité et Citoyenneté notamment) et la volonté de mettre un terme à un développement urbain peu maîtrisé ont conduit les élus à mettre en place des politiques foncières. Ces dernières restent pour le moment élaborées au niveau communal, mais prennent appui sur l'ingénierie fournie par la Communauté d'Agglomération.

Les communes mobilisent de plus en plus l'ensemble des outils opérationnels et réglementaires destinés à la production de logements, et peuvent ainsi mieux engager des discussions avec les opérateurs privés comme publics.

- Les communes recourent à la fois aux simples **permis d'aménager** et, plus ponctuellement, aux **ZAC** comme à Avignon, Villeneuve, Les Angles, Rochefort.
- **Les Etablissements Publics Fonciers (EPF)** sont mobilisés de manière plus ou moins forte selon les communes.
- **Les outils réglementaires**, de type Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Emplacements Réservés (ER), Secteurs de Mixité Sociale (SMS) sont de plus en plus mobilisés par les Communes dans le cadre de la révision de leur PLU. L'évolution récente des documents d'urbanisme, en lien avec la généralisation des PLU « Grenelle », conduit à une systématisation des OAP, lesquelles peuvent notamment imposer une part de logements sociaux dans la production.

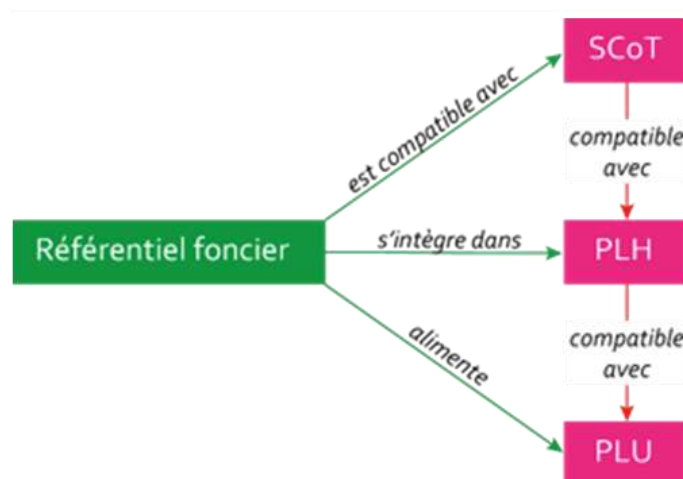
De nombreuses communes ont mis en place une politique foncière, par : la négociation avec les promoteurs en amont des projets (cité à Avignon, Caumont, Saint-Saturnin), ou la mobilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU), avec l'EPF notamment, (indiqué à Roquemaure, Rochefort, Villeneuve, Velleron, Vedène).

D'après entretiens communaux, dernier semestre 2018

✓ **De réelles disponibilités foncières à mobiliser**

Afin de calibrer les nouveaux objectifs démographiques, qui seront identifiés dans le cadre du SCoT en révision et de les décliner au mieux dans ce 3^{ème} PLH, un inventaire des gisements fonciers a été réalisé sur l'ensemble des communes du Grand Avignon.

Ce travail vise à assurer l'adéquation entre **la programmation de logements et le foncier dont disposent les communes** en zones urbanisées et à urbaniser (U, AU strictes et AU constructibles) à vocation habitat et mixte, des PLU des communes.



Le référentiel foncier ainsi élaboré s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et les PLU. Il précise le potentiel en sites stratégiques (102 identifiés), auquel s'ajoute le potentiel hors secteurs stratégiques, sur lequel aucun projet ou outil réglementaire/ opérationnel n'est mobilisé.

Il permet, dans le cadre du PLH, de présenter des données chiffrées concernant les gisements disponibles sur terrains nus ou partiellement bâtis. A cela s'ajoutent les potentiels en renouvellement urbain dont font part les Communes lors des entretiens réalisés dans le cadre du PLH.

✓ **Environ 12 000 logements prévus dans les sites stratégiques à l'horizon 10-15 ans**

La carte et le tableau suivant recensent les 102 sites stratégiques¹²³ pour la production de logements dans le Grand Avignon, représentant environ 12 000 logements, dont près de 6 000 à horizon 2025. A noter qu'environ 4 000, soit un tiers des logements projetés par les communes à horizon 2025 sont à destination du logement social.

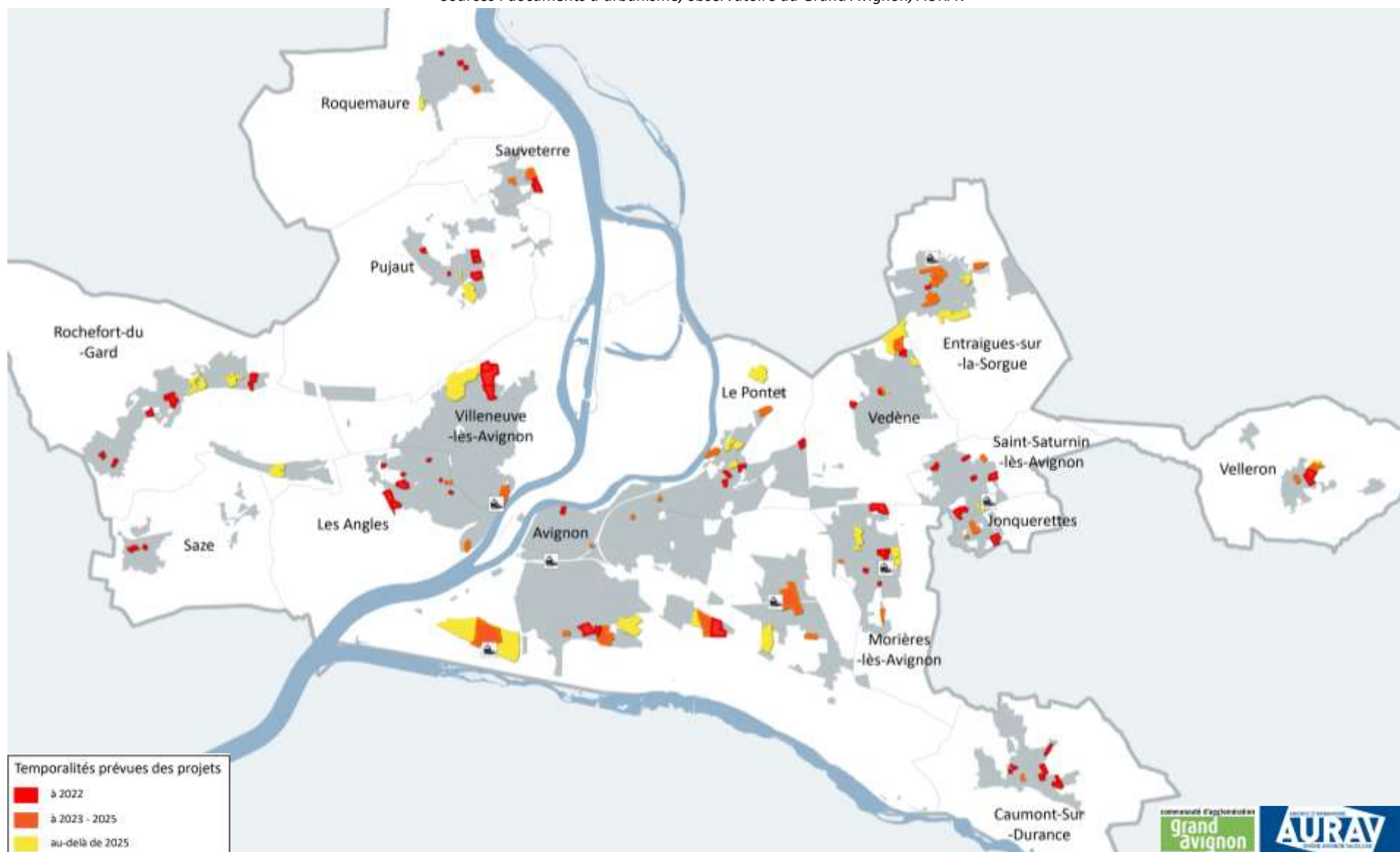
Production de logements prévue dans les 102 sites stratégiques

	Total logements	dont LLS	taux LLS
Court terme = d'ici 2022	2 760	1 110	40%
Moyen terme = 2023-2025	3 230	960	30%
Long terme = au-delà de 2025	6 030	2 030	34%
TOTAL	12 020	4 100	34%
NOMBRE TOTAL DE SITES	102		
TOTAL PLH 3	5 990	2 070	35%

¹²³ Secteurs stratégiques = principaux sites de projets connus, en cours ou à venir, faisant l'objet d'outils réglementaires ou opérationnels.

102 sites stratégiques pour la production de logements sur le Grand Avignon

Sources : documents d'urbanisme, observatoire du Grand Avignon, AURAV



✓ **L'accompagnement des EPF dans la mobilisation du foncier**

Depuis 2005, et le lancement de la phase opérationnelle du 1^{er} PLH, le Grand Avignon et les Communes se sont investies dans le conventionnement avec les 2 Etablissements Publics Fonciers - de son territoire (EPF PACA et Occitanie).

En 2015, le potentiel de logements prévu sur le foncier mobilisé dans le cadre de ces conventions peut être estimé à 1 400 logements¹²⁴.

Les conventions avec les EPF PACA et Occitanie

Source : d'après suivi état d'avancement des conventions du Grand Avignon, AURAV

	EPF PACA		EPF OCCITANIE	
	Convention multisites	Conventions opérationnelles	Conventions de carence	Conventions communales
	700 logts min. 50% LLS 4 Communes	1 060 logts 12 Communes	3 Communes	5 Communes
Sites en cours d'études	3 sites en cours d'études : Avignon, Morières-les-Avignon, Caumont	8 sites opérationnels en cours d'études : Avignon (1 site), Vedène (3 sites), Morières (3 sites), Entraigues (1 site)	Villeneuve-lès-Avignon, Rochefort-du-Gard, Les Angles	Rochefort-du-Gard (multi-sites), Les Angles (1 site), Pujaut (1 site), Saze (multi-sites)
Sites en cours de réalisation/élaboration	3 sites en cours de réalisation : Caumont et Entraigues	3 conv. en cours d'élaboration sur Avignon : (reconstitution NPNRU, intervention foncière sur tour des remparts, anticipation foncières sur les 3 entrées de ville)		Les Angles (2 sites)

Le conventionnement avec l'EPF PACA

En 2009, une convention « multisites » a été signée à l'échelle intercommunale, avec l'EPF PACA. Celle-ci a été renouvelée en 2017 et arrivera à échéance le 31/12/2022. Son objectif central est de mobiliser, à court terme, des terrains pour la réalisation de petites opérations à vocation sociale, mais elle a aussi permis de :

- réintégrer des terrains, acquis dans le cadre d'une convention avec la commune d'Avignon arrivant à échéance ;
- acheter des sites inscrits dans la convention ;
- servir de support à des préemptions qui nécessitaient une intervention rapide : les sites concernés ont ensuite basculé dans des conventions communales.

En outre, les interventions liées à la reprise du droit de préemption sur les communes carencées en logement locatif social ont été intégrées dans la convention multisites du Grand Avignon. C'est donc l'agglomération qui porte la responsabilité des sites inscrits dans ce cadre, et notamment l'engagement de rachat. Depuis 2017, ce type d'intervention ne concerne que Caumont-sur-Durance¹²⁵, seule commune carencée de la partie vauclusienne du Grand Avignon.

¹²⁴ Cf. bilan PLH 2. L'actualisation de ce chiffre est aujourd'hui difficile, car le potentiel foncier n'est pas toujours calculé de manière homogène entre les 2 EPF, notamment en ce qui concerne les opportunités ouvertes par le droit de préemption urbain repris par l'Etat.

¹²⁵ A noter que sur la période du 2^{ème} PLH (2012-2017), les Communes de Morières-Lès-Avignon, Vedène et Saint-Saturnin, ayant fait l'objet d'un constat de carence dans le cadre du bilan triennal 2014-2017, avaient également conventionné avec l'EPF.

Le potentiel foncier de la convention mutisites peut être évalué à 700 logements¹²⁶, avec *a minima* 50% de logements locatifs sociaux. A noter que ce taux minimum était fixé auparavant à 25% avant la prolongation de la convention en 2017.

En 2018, trois sites devant faire l'objet de conventions communales sont en cours d'études :

- le Clos Neuf à Morières-Lès-Avignon ;
- Combe Delorme à Avignon ;
- Route du Thor à Caumont.

Trois autres sites sont en cours de réalisation : Chemin du Jas et rue des Ecoles à Caumont, et Chemin de Sèves à Entraigues.

A la convention multisites, s'ajoutent également des **conventions opérationnelles communales** sur des sites plus conséquents, qui concernent des projets réalisables à moyen ou long terme.

Au cours du 2^{ème} PLH, de 2012 à 2017, 12 conventions communales ont été signées : certaines sont clôturées, d'autres abandonnées ou prolongées.

En 2018, 8 sites opérationnels sont en cours d'études :

- Vedène : Petit Flory et Centre-Ville Petit Pont - en cours de désignation de l'opérateur - et Jean Bouin, en phase d'étude ;
- Morières : Les Sumelles et République - en phase étude - et Jean Monnet ;
- Avignon : quartier gare de Montfavet, en phase étude ;
- Entraigues : Quartier La Gare, en phase de réalisation.

En outre, plusieurs conventions sont en cours d'élaboration avec la Ville d'Avignon :

- **multi-sites** pour la reconstitution de l'offre NPNRU ;
- **d'intervention foncière** pour le tour des remparts ;
- **d'anticipation foncière** pour les trois entrées de ville.

Deux conventions à vocation économique s'ajoutent à la liste sur la Commune du Pontet, avec l'extension du port fluvial et le secteur de l'Oseraie.

Au total, et en incluant les conventions communales, le potentiel foncier sur les sites opérationnels est de 1 760 logements, dont 688 en LLS, soit près de 40 % des logements envisagés.

Il est à noter, par ailleurs, que le Vaucluse ne mobilise que très peu l'enveloppe dédiée à la minoration foncière liée au fond SRU : seulement 5 % du fond à l'échelle régionale.

¹²⁶ Cf. bilan PLH 2, d'après convention multisite vaclusienne.



Le conventionnement avec l'EPF Occitanie

Créé en 2008, l'EPF Occitanie, anciennement EPF Languedoc-Roussillon, est intervenu plus tardivement sur le territoire.

Des conventions opérationnelles communales ont aussi été signées entre les communes gardoises et l'EPF Occitanie. La plus ancienne a été signée en décembre 2013 avec la Commune de Villeneuve-Lès-Avignon, autour des sites ferroviaires.

Avant de préempter, l'EPF sollicite la Communauté d'Agglomération en amont, dès la phase des études préalables de faisabilité. Celles-ci sont menées rapidement « en interne » afin de respecter les délais d'instruction de 2 mois. Les bailleurs sont ensuite directement sollicités pour décider s'ils sont intéressés par le site. Ils participent ainsi à l'étude des conditions d'équilibre des opérations. L'EPF prend enfin directement les décisions de préemption.

Des conventions de « carence », sur les communes carencées en logements locatifs sociaux, ont également été engagées¹²⁷ avec l'appui du Grand Avignon, co-signataire de ces conventions. Elles s'appliquent sur des périmètres spécifiques définis par un travail croisé entre les différentes parties - Commune, Etat, EPF et Grand Avignon.

En dehors de ces périmètres, la reprise du droit de préemption s'exerce directement par l'Etat, qui mobilise les bailleurs et leur délègue, le cas échéant, le droit de préemption urbain. Les dossiers sont instruits par les services de la DDTM du Gard, avec une coordination forte avec le service Habitat PLH du Grand Avignon et les Communes.

Les conventions de carence concernent **trois communes**, Villeneuve-lès-Avignon et Rochefort du Gard, où les conventions viennent d'être renouvelées, et les Angles. Cette dernière étant sous le régime du RNU, il n'est pas possible de mobiliser la convention de carence, dans l'attente de l'adoption du PLU ou de la publication du décret d'application de la loi Elan.

En complément des conventions de carence, **différentes conventions communales** sont en cours, avec des projets à différents stades ou à l'étude :

- Les Angles : convention opérationnelle volontaire Centre-ville et abords, avec deux sites en cours de démarrage ;
- Rochefort du Gard : convention volontaire multi-sites ;
- Les Angles : projet de convention pour la délocalisation /relocalisation de la ZAE ;
- Pujaut : projet de convention secteurs les Etangs ;
- Saze projet de convention multi-sites.

Les élus de **Roquemaure** sont favorables à l'établissement d'une convention d'observation foncière et d'une convention volontaire pour les terrains de l'OAP Route de Nîmes.

D'après entretiens communaux, dernier semestr2018

Au total, l'engagement financier global des 2 EPF, dans le cadre de toutes ces conventions, atteint plus de 58 millions d'euros, dont 43 millions sur les communes vaclusiennes. Sur ce budget, plus de 25 millions ont été consommés pour des acquisitions foncières et 19 millions sont encore en stock.

Evaluation des budgets des 2 EPF

Source : bilan PLH 2, 2012-2017

	Budget	Conso	Stock
Conventions GdA 84	14 000 000	7 064 598	2 342 000
Conventions communales 84	29 005 360	15 949 178	13 777 470
Conventions communales 30	15 650 000	2 658 889	2 658 889
TOTAL	58 655 360	25 672 665	18 778 359

¹²⁷ Les conventions de carence ont été signées sur Rochefort-du-Gard, Les Angles et Villeneuve-Lès-Avignon.

Les modalités d'intervention opérationnelles du Grand Avignon dans le cadre des conventions EPF

Afin de satisfaire aux objectifs de production de logements fixés dans le PLH, le Grand Avignon appuie les conventions et projets EPF. Ses modalités d'intervention ont toutefois évolué depuis la signature des premières conventions. S'agissant des conventions communales signées avec l'EPF PACA, le Grand Avignon était initialement engagé à double titre, avec :

- l'appui aux études urbaines, par le biais de subventions ;
- l'engagement de rachat, comme garant de la commune, pour les sites qui n'ont pas abouti.

Depuis 2015, compte tenu d'un contexte budgétaire restreint, le Grand Avignon est associé aux conventions communales uniquement au titre de son PLH et ne s'engage plus sur le rachat des sites non aboutis.

S'agissant de l'EPF Occitanie, le Grand Avignon est signataire des conventions mais n'a pas d'engagement de rachat pour les sites non aboutis. Les procédures administratives sont donc plus légères et le Grand Avignon ne délibère pas pour chacun des sites.

Il a également été souhaitable de revoir les modalités de réalisation des opérations de petite taille, afin de les simplifier et de permettre leur équilibre économique.

- Le Grand Avignon a fait le choix, depuis 2017, de dédier l'ensemble de l'opération à la production de logements locatifs sociaux, pour les sites comptant moins de 25 logements. Cela permet de simplifier le montage et l'équilibre de ces petites opérations. Il apparaît, en effet, que les coûts liés au logement social et au logement privé sont proches.
- Le Grand Avignon souhaite également privilégier une consultation directe des bailleurs, sans passer systématiquement par la réalisation d'études préalables. Cela doit permettre un montage plus rapide des dossiers, tout en s'assurant la faisabilité des projets.

✓ La mobilisation des outils de réserve foncière et fiscaux

Les outils fiscaux et financiers peuvent avoir trois types d'objectifs, souvent peu explicités : financer l'aménagement, assurer l'équité entre les citoyens, inciter (à construire par exemple).

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les Communes doivent souvent faire le choix entre différents outils afin de financer le coût de l'aménagement : Zone d'Aménagement Concertée, Projet Urbain Partenarial (PUP), taxe d'aménagement majorée, etc.

Certaines Communes ont fait le choix de la Zone d'Aménagement Concertée, outil d'urbanisme opérationnel, dans le cadre duquel l'opérateur finance également les équipements propres à la zone. D'autres préfèrent mobiliser des outils financiers et fiscaux comme la taxe d'aménagement ou le Projet Urbain Partenarial (PUP). Ces deux outils ne pouvant être cumulés, les Communes font donc le choix de mobiliser l'un ou l'autre. Le PUP permet aux Communes de bénéficier d'une avance sur trésorerie, dans le cadre de l'aménagement d'un secteur en particulier, mais il est plus complexe et parfois économiquement moins intéressant que la taxe d'aménagement.

Les Communes de Rochefort-du-Gard (secteur Plan Planas) et Entraigues (opération Carré Vert) ont mobilisé le Projet Urbain Partenarial (PUP) pour financer la réalisation des équipements dans le cadre d'opérations d'ensemble spécifiques. Les Communes de Pujaut, Saze, Entraigues et Vedène envisagent, quant à elles, de le mobiliser.

Peu de Communes font le choix de moduler la taxe d'aménagement selon les secteurs. Sur le territoire, seulement 4 Communes l'ont majorée. La Commune d'Entraigues serait intéressée.

Taux de la taxe d'aménagement en 2018

Sources : d'après vaucuse.gouv.fr (mise à jour le 11 mars 2019) pour partie vauclusienne du Grand Avignon, entretiens communaux pour partie gardoise du Grand Avignon

Commune	Taux (en %, part communale)
Les Angles	<i>n.d</i>
Pujaut	3% (projet de passer à 5%)
Rochefort-du-Gard	<i>n.d, mais réflexion en cours pour un TA majorée</i>
Roquemaure	5%
Sauveterre	4,5%
Saze	12,5%
Villeneuve-lès-Avignon	<i>n.d</i>
Avignon	3%
Caumont-sur-Durance	5%
Entraigues-sur-la-Sorgue	5%
Jonquerettes	5% (+ 1 secteur à 15% et 1 autre à 17%)
Morières-Lès-Avignon	5% (+ 2 secteurs à 8%, 1 secteur à 12% et 8 secteurs à 20%)
Le Pontet	4%
Saint Saturnin-Les-Avignon	5% (+ 8 secteurs à 10%)
Vedène	4%
Velleron	5%
Vaucluse	1,5%

NB : La valeur forfaitaire à prendre en compte dans le calcul de la taxe est de 753 €/m² pour les autorisations délivrées en 2019.

6.2. La nécessité de mieux organiser la production foncière et immobilière dans le cadre d'une stratégie globale

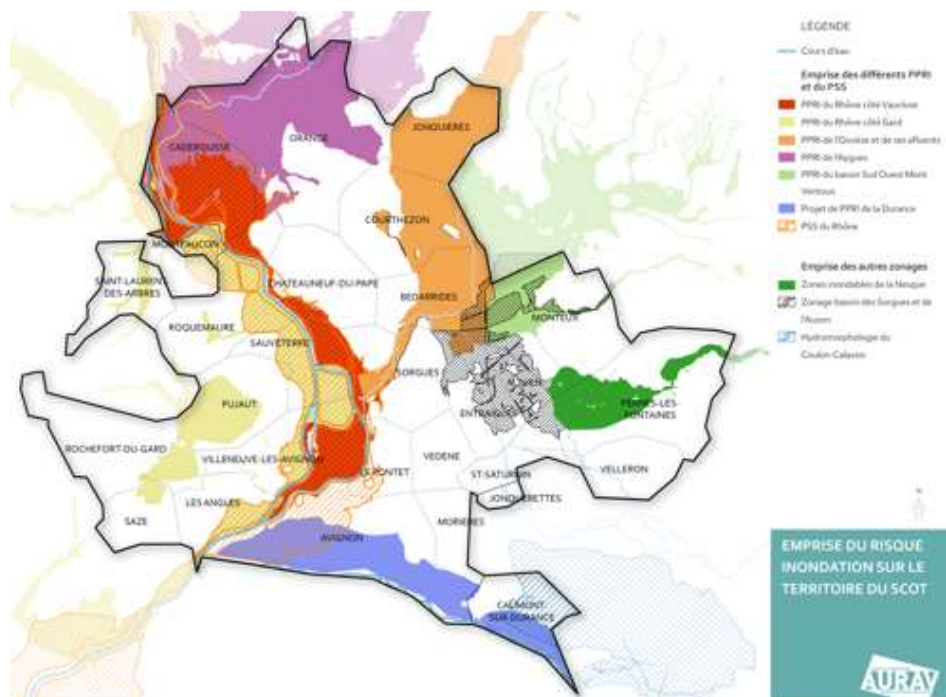
Le développement à venir nécessite de mettre en adéquation les différentes problématiques publiques, notamment en termes d'ambitions démographiques et de contraintes d'équipements et d'aménagement.

✓ Des risques localisés sur une partie du territoire : inondation et feux de forêt

La production de nouveaux logements ou la rénovation urbaine doit notamment prendre en compte la réglementation environnementale. Des terrains sont, à ce titre, strictement inconstructibles du fait des Plans de Prévention des Risques inondation ou du Plan d'Exposition aux Bruits.

Une partie du territoire du Grand Avignon est soumise à 2 types de risques.

- En premier lieu, **le risque inondation**, lié au Rhône¹²⁸ et à la Durance¹²⁹ et qui concerne principalement Avignon. Cela se traduit par l'interdiction de définir de nouvelles zones à urbaniser en secteur inondable. Dans les zones déjà urbanisées ou les centres anciens, le comblement des « dents creuses »/ zones de transition/ reconstructions sont autorisées en fonction de la gravité de l'aléa. En l'absence de PPRi côté Gard, s'ajoute la nécessité de prendre en compte le risque de ruissellement ;
- Dans une moindre mesure, **le risque feu de forêt**, qui concerne les communes de Roquemaure, Sauveterre, Pujaut, Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard, Saze et Velleron, est encadré par une « doctrine feu de forêt », définie par l'Etat pour la partie vauclusienne et par le Code forestier pour la partie gardoise. L'urbanisation est donc interdite dans les zones d'aléa très fort et strictement encadrée dans les zones d'aléa moyen/ modéré sous réserve de la mise en place d'équipements adaptés. De nouvelles installations sont permises dans les zones d'aléa faible.



¹²⁸ D'après le PPRi Rhône et la doctrine Rhône

¹²⁹ PPRi approuvé en novembre 2014

✓ Des ambitions démographiques communales distinctes

En septembre 2018, le Grand Avignon est couvert par 11 documents d'urbanisme :

- 7 PLU ont été récemment approuvés, conformément à la loi Grenelle ;
- 4 PLU sont en cours de révision.

A cela s'ajoutent, 5 communes couvertes par le Règlement National d'Urbanisme :

- 3 ont engagé la procédure d'élaboration ;
- 2 ont été arrêtés.

Ce que prévoit la loi ALUR du 24 mars 2014 en matière de modernisation des documents de planification et d'urbanisme

- La loi ALUR favorise la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux. Le Grand Avignon a refusé de prendre cette compétence.
- Elle facilite le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Préemption Urbain, etc.).

Documents de planification et objectifs démographiques

Source : POS/PLU communes, avril 2019

	Désignation	Date d'approbation	Population en 2015	Tx d'évolution annuelle 1990-2014	Objectif de croissance démographique annuel	Besoins en logements à 10 ans
Les Angles	RNU	révision engagée en mars 2011 - abrogation du projet en juillet 2017 relance de la procédure	8 425	0,88%	1 % = PADD version juin 2018/ avant arrêt	735
Pujaut	RNU	révision engagée en décembre 2014	4 167	1,48%	1,4 % = PADD version sept 2018/ avant arrêt	519
Rochefort-du-Gard	PLU	mars 2017	7 505	2,55%	1,50%	1 116
Roquemaure	RNU	procédure d'arrêt du PLU relancée en mars 2019	5 464	0,68%	entre 0,8 % et 1 %	300 à 350
Sauveterre	RNU	PLU arrêté en juin 2018	1 969	1,37%	0,80%	157 logements sur 12 ans à horizon 2030
Saze	PLU	février 2017	2 002	1,68%	1,30%	160
Villeneuve-lès-Avignon	PLU	avril 2008 - révision engagée en septembre 2013	11 531	0,37%	1,1 % = projet PADD	1 765
Avignon	PLU	août 2011 - révision engagée en juin 2015	92 130	0,25%	1 % = projet PADD	8 000
Caumont-sur-Durance	PLU	15 janvier 2016	4 772	1,00%	1,15%	400
Entraigues-sur-la-Sorgue	PLU	PLU approuvé en 2017	8 399	1,48%	1,10%	600
Jonquerettes	PLU	PLU approuvé en février 2014	1 462	1,17%	1,22 %	120
Morières-lès-Avignon	PLU	juillet 2012 - révision générale engagée	8 198	0,98%	1,07%	600
Le Pontet	RNU	juillet 1985 - révision engagée en avril 2012	17 563	0,45%	0,8 % = projet PADD	1 300
Saint Saturnin-lès-Avignon	PLU	juillet 2016	4 819	2,09%	1,30%	440
Vedène	PLU	avril 2013 annulé partiellement sur le secteur du Guiguet - révision arrêté en mai 2018	11 233	2,12%	1,3 % Révision = 1%	950 Révision = 1 000
Velleron	PLU	mars 2017	2 943	0,65%	1,30%	300
CA Grand Avignon			192 582	0,67%		21 262 à 21 362

Légende

	PLU grenelle approuvés
	PLU en révision générale/ approbation
	PLU arrêtés

Objectifs démographiques portés par le SCoT de 2011

	Date d'approbation	Objectif de croissance démographique	Besoins en logements à 10 ans
SCoT Bassin de Vie d'Avignon	SCoT approuvé en 2011 - en cours de révision	1 %/ an	+ de 30 000 logements (à 2030)

Deux tendances se distinguent quant aux objectifs démographiques affichés dans les PLU des Communes :

- 7 communes prônent un ralentissement de leur croissance démographique par rapport à la dynamique constatée entre 1990 et 2014 : Rochefort-du-Gard, Sauveterre, Saze, Entraigues-sur-la-Sorgue, Saint-Saturnin-lès-Avignon et Vedène. Sur certaines de ces communes, le ralentissement s'est déjà constaté sur la période récente, 2009-2014 : c'est le cas de Rochefort, Saint-Saturnin et Vedène ;
- 9 communes affichent des ambitions démographiques supérieures à la tendance 1990-2014 : Les Angles, Roquemaure, Villeneuve-lès-Avignon, Avignon, Caumont-sur-Durance, Jonquerettes, Morières-Lès-Avignon, Le Pontet et Velleron. A Morières-Lès-Avignon, la tendance à la reprise a déjà pu être constatée entre 2009 et 2014.

Ces objectifs démographiques impliquent des besoins en logements supplémentaires.

Accueillir des habitants nécessite par ailleurs d'être en capacité de leur offrir les infrastructures et superstructures nécessaires (réseaux, écoles, administrations, etc.). A ce titre, certaines communes du Grand Avignon présentent un dysfonctionnement de leurs **stations d'épuration** des eaux usées, du fait d'un mauvais fonctionnement ou de capacités résiduelles faibles ou nulles (cf. tableau ci-dessous). Pour ces communes, une étude particulière sur l'état des stations d'épuration devra être menée afin que le PLH puisse être mis en œuvre.

Communes présentant des enjeux sur les stations d'épuration

Source : AURAV, d'après PAC Etat, décembre 2017 + compléments entretiens avec les Communes fin 2018

Faibles capacités résiduelles	Nécessité de mener des travaux de réduction des eaux claires	Surcharge hydraulique
Caumont-sur-Durance	Jonquerettes, Caumont-sur-Durance, Vedène	Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles, Roquemaure, Sauveterre

Si les capacités des stations d'épuration sur les autres communes semblent suffisantes, de nombreux secteurs sont en Assainissement Non Collectif (ANC). A cela s'ajoutent des problématiques d'accessibilités liées à des voiries étroites ou des difficultés de financement des équipements. Ces enjeux sont à prendre en compte pour évaluer la faisabilité et la constructibilité des terrains lors de l'estimation du potentiel foncier, et d'autant plus lorsqu'il s'agit de terrains en **divisions parcellaires**. Ces derniers impliquent en effet des travaux, souvent coûteux, de raccordement aux réseaux et de viabilisation.

S'agissant des équipements scolaires, les communes ne semblent pas connaître de saturation immédiate de leurs capacités, voire même pour certaines ont connu récemment une baisse des

effectifs scolaires (signalé notamment à Velleron, Roquemaure). A noter toutefois les cas de Rochefort-du-Gard et de Sauveterre, qui constatent une augmentation forte du nombre d'enfants. Mais aussi de Saze ou de Vedène, où la croissance démographique récente implique respectivement un projet d'extension de l'école et la construction d'un troisième groupe scolaire. Un projet de nouvelle école est également signalé à Morières-Lès-Avignon.

Les possibilités de divisions parcellaires ont permis à certaines communes, souvent contraintes par les risques, la desserte en réseaux ou l'agriculture, de se développer par le comblement des disponibilités foncières dans le tissu existant. Lorsqu'il n'est pas maîtrisé, ce phénomène peut toutefois entraîner des problématiques d'accessibilité, d'engorgement ou de saturation des réseaux et équipements, et de stationnement. D'où la nécessité, pour les Communes, de contenir ce phénomène.

La commune de **Caumont** estime qu'environ 250 logements ont été produits depuis 2014 dans le cadre de divisions parcellaires. Il s'agit généralement de terrains de 300 m², vendus autour de 100 000 €, dans des secteurs en assainissement autonome.

Le phénomène de divisions parcellaires s'est largement développé sur **Les Angles**, et a permis de densifier en comblant des dents creuses. A cela s'ajoutent des opérations en petits collectifs qui ont remplacé des maisons anciennes, dans un contexte communal contraint par le risque inondation, et où les réserves foncières sont très limitées.

A **Jonquerettes**, les divisions parcellaires (souvent familiales mais aussi liées à des ventes), ainsi que le comblement des dents creuses ont permis une hausse de la population. Le reste de la commune étant contraint (zone agricole/ colline, pipeline).

La Commune de **Saze** mobilise deux outils pour lutter contre les évolutions non maîtrisées de dents creuses en zone UD : la convention multi-sites avec l'EPF Occitanie et la taxe d'aménagement majorée à 12,5%.

La commune de **Pujaut** dispose d'un potentiel foncier important en division parcellaire, mais celui-ci est peu mobilisé, du fait de la rétention des propriétaires et des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) notamment en secteur d'assainissement autonome.

D'après entretiens Communaux, dernier semestre 2018

✓ **Une politique des déplacements à mieux articuler avec la politique de l'habitat**

Une concentration des flux vers Avignon et des problèmes de franchissement du Rhône et de la Durance

L'aire urbaine d'Avignon se caractérise par un mode de développement urbain extensif organisé à partir des axes routiers, engendrant une forte dépendance à la voiture.

Elle est structurée autour de 4 pôles d'emplois majeurs : Avignon et les villes relais d'Orange, Carpentras et Cavaillon.

L'aire urbaine d'Avignon connaît une dispersion des flux domicile-travail, mais Avignon reste la ville polarisante de ce territoire, notamment sur sa première couronne. Elle est la principale destination pour les actifs « sortants » des 3 villes relais. En outre, près de 13 000 flux en provenance des communes gardoises traversent quotidiennement le Rhône par l'un des trois ponts du territoire. Ces flux, fortement contraints, sont l'une des principales causes de congestion aux heures de pointes de ces traversées fluviales. A cela s'ajoutent près de 9 000 actifs qui se rendent sur le Bassin de Vie d'Avignon depuis le nord des Bouches-du-Rhône et qui traversent la Durance, et donc Avignon, par trois points de franchissement :

- le pont de Rognonas, avec un accès direct au centre-ville d'Avignon et à la Rocade ;
- le pont de la LEO qui dessert la gare TGV ;
- le pont de Bonpas qui permet de rejoindre la zone d'Agroparc, l'aéroport et l'autoroute A7.

La concentration des actifs sur deux points d'accès induit des phénomènes de congestion et de saturation du réseau.

A l'échelle du Bassin de Vie d'Avignon, les flux les plus importants s'effectuent entre Avignon et sa première couronne, communes gardoises et vauclusiennes. Les échanges entre les communes gardoises et les autres communes vauclusiennes sont toutefois relativement faibles. Le franchissement du Rhône, malgré son encombrement, n'est donc pas un réel frein à l'attraction de la commune d'Avignon, mais la somme des embouteillages sur les ponts et les difficultés de traversée d'Avignon sont un facteur limitant dans les relations domicile-travail entre la rive droite du Rhône et les zones d'activités du Pontet. Villeneuve, Rochefort et Les Angles sont les 3 communes gardoises qui émettent le plus d'actifs vers Avignon.

La voiture : un mode de déplacement toujours prédominant

La voiture est le mode de déplacement privilégié par les actifs du bassin de vie d'Avignon. 81 % d'entre eux l'utilisent pour se rendre au travail, alors que seulement 5 % privilégient les transports en commun. Cela témoigne de la difficulté des transports en commun à concurrencer l'usage de la voiture, qui bénéficie d'une offre importante en infrastructures routières, avec deux autoroutes majeures et un réseau de voies principales et secondaires denses, d'un nombre important de places de stationnements et une performance accrue en termes de temps de trajet. De fait, 92 % des actifs du SCoT, se rendant quotidiennement à Avignon pour travailler, y vont en voiture. Ce réseau routier est un atout pour l'accès au territoire, mais la prédominance de la voiture fragilise cette hyperaccessibilité, car certains axes routiers et points d'accès sont engorgés, impliquant une gestion parfois difficile du stationnement.

En effet, de nombreux centres-anciens sont confrontés à la difficulté de gestion du stationnement qui envahit l'espace public. Cependant, pour plusieurs communes, la possibilité pour les ménages de pouvoir se garer à proximité immédiate de leur logement, même en hypercentre, est identifiée comme un facteur d'attractivité résidentielle.

Les axes structurants de transports en commun : des secteurs privilégiés pour développer les logements

Le bassin de vie d'Avignon dispose d'un réseau ferroviaire important : la ligne TGV est connectée depuis 2014 au réseau TER qui dessert directement 6 communes du Grand Avignon. Dans le sillage de la réouverture aux voyageurs de la ligne Avignon/ Carpentras, la Région PACA et les AOT du territoire continuent d'investir pour optimiser l'étoile ferroviaire, avec les projets inscrits au Plan de Déplacement Urbain, ou encore les projets de quartiers de Gares de Morières et Montfavet. Afin de proposer une alternative à l'usage de la voiture, le PDU affiche plusieurs actions qui portent sur l'amélioration de

Les Communes comme **Caumont-sur-Durance, Vedène ou Rochefort-du-Gard** reconnaissent les avantages de la proximité avec les axes structurants, mais déplorent le manque de transports en commun et de cheminements doux. Ceci entraînant notamment une forte dépendance à la voiture.

La Commune de **Saint-Saturnin-Lès-Avignon** déplore également la faible desserte en transport en commun, mais aussi les impacts négatifs d'un trafic routier dense sur la commune.

D'après entretiens Communaux, dernier semestre 2018

l'intermodalité, notamment autour des gares. Ces sites doivent accroître leur fonctionnalité et devenir de véritables pôles d'échanges multimodaux.

L'offre en transports en commun du Grand Avignon est peu concurrentielle, et seules les communes d'Avignon et du Pontet disposent de bus urbains approchant une fréquence de 10 minutes en heure de pointe. Les sites propres ou aménagés pour les cars et les bus sont aujourd'hui quasiment inexistantes mais des projets structurants sont en cours.

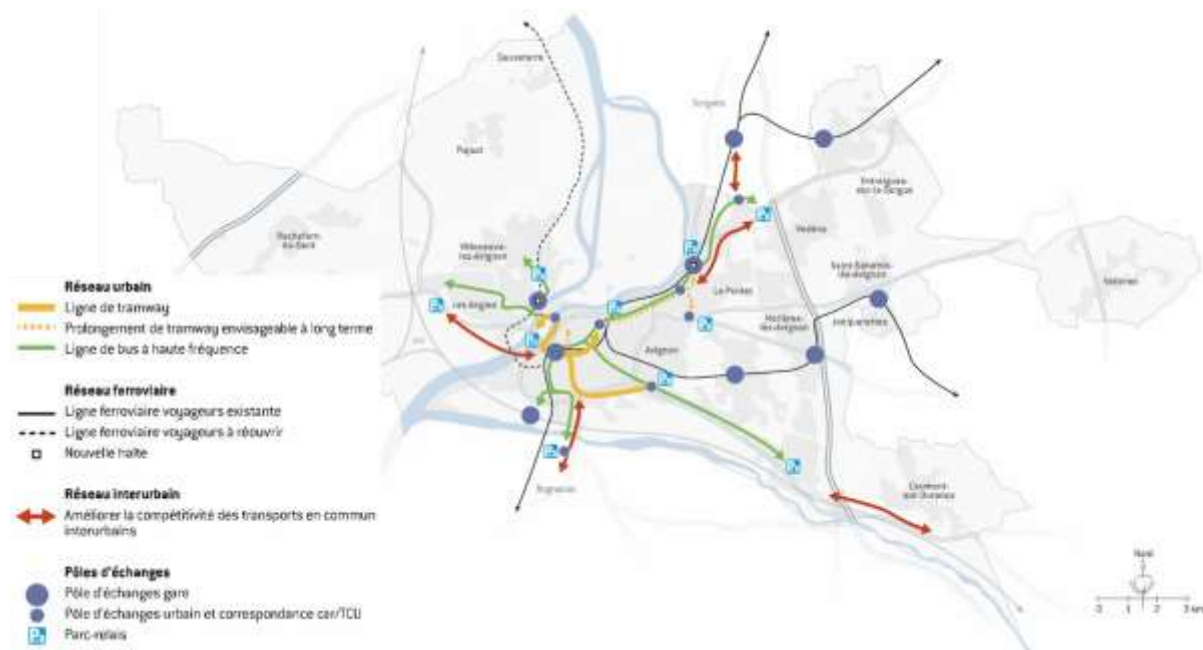
Un projet structurant de transports en commun, à horizon 2020, a fait l'objet d'une délibération en janvier 2015 et comporte deux blocs :

- **un projet de TCSP** : 6 km de tramway entre la Porte Saint-Roch et Saint-Chamand, via la gare d'Avignon Centre, l'avenue de Saint Ruf et la Rocade Charles de Gaulle ;
- **deux lignes de bus à « haute fréquence »** : la ligne de tramway sera complétée par la réalisation de deux lignes de bus « haute fréquence » (Avignon Nord/ Hôpital-Courtine et Saint Lazare – Agroparc).

Les impacts de ces projets sur le logement seront à évaluer. Ils peuvent potentiellement engendrer une hausse des prix de l'immobilier et du foncier, mais aussi être vecteurs de renouvellement urbain.

L'enjeu du PLH, en lien avec le SCoT, le PDU et les PLU, est de promouvoir une intensification de la production de logements, à proximité des axes structurants de transports collectifs, des commerces, équipements, permettant de limiter les déplacements à « la source ».

L'optimisation du réseau de transports en commun passe aussi par la coordination des 10 Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM), dont celle du Grand Avignon.



Source : Grand Avignon, PDU

Les quartiers gare : des sites d'habitat à forts enjeux

2 gares du territoire du Grand Avignon, Montfavet et Morières-Lès-Avignon, ont été retenues dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la Région et la DREAL PACA, au titre du dispositif « quartier de gare ». Elles ont un rôle stratégique de desserte pour la Communauté d'Agglomération.

Dotée d'une gare TGV depuis 2001, Avignon bénéficie d'une situation privilégiée au sein de l'étoile ferroviaire. **Le quartier de Montfavet** est directement connecté à cet équipement majeur depuis la mise en service de la virgule ferroviaire en 2014.

La gare est implantée à proximité immédiate du centre ancien de Montfavet et bénéficie d'un emplacement stratégique à l'articulation avec les équipements et les quartiers d'habitat.

Ce secteur jouxte aussi plusieurs sites stratégiques de la ville en cours de développement.

Le mode d'urbanisation passé, au coup par coup, a généré la formation d'une dent creuse d'environ 6 hectares au sein du quartier. Ce potentiel foncier est situé à proximité immédiate de la gare et concerne en grande partie des propriétés privées et une emprise publique de propriété SNCF le long de la voie ferrée (cf. annexes). Les terrains « Nitard » correspondent à une ancienne friche industrielle qui a fait l'objet d'un arrêté récent de dépollution. La mobilisation des terrains SNCF permettrait d'aménager un parking et de créer une voie de désenclavement de la gare.

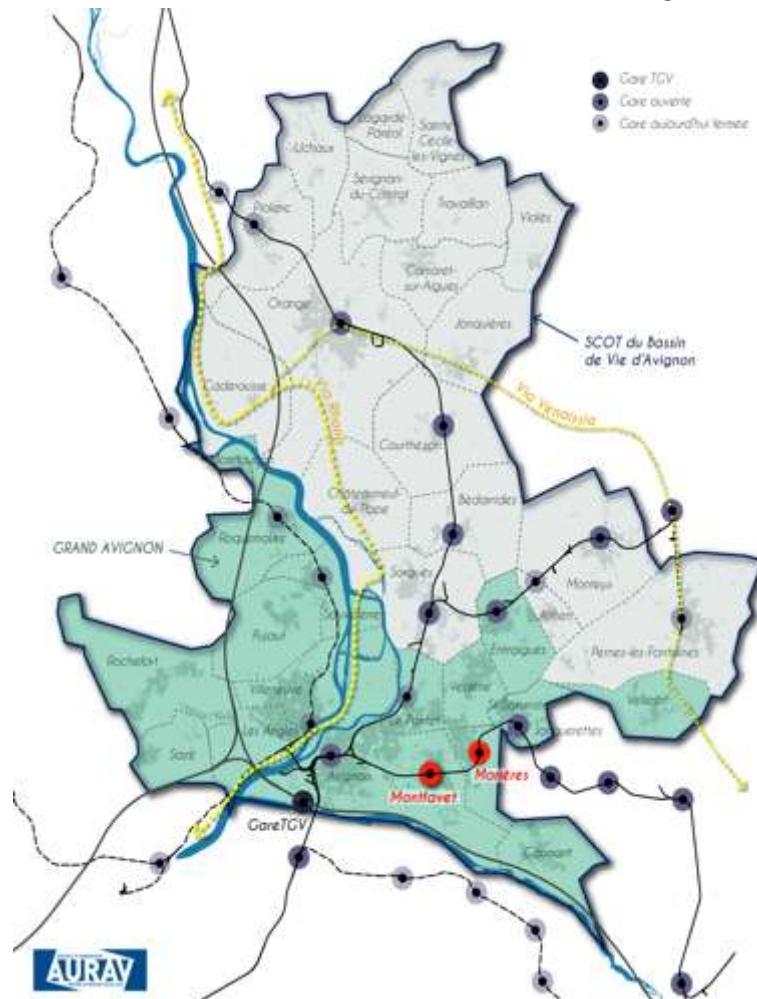
La gare de **Morières-Lès-Avignon** bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate du centre historique et des équipements. Depuis 2010, elle a connu une hausse importante de fréquentation, liée à l'attractivité du mode TER. La gare bénéficie d'une bonne accessibilité modes doux, avec des cheminements doux en sites propres, bandes et pistes cyclables, et en transports en commun (4 lignes de bus TCRA) depuis les quartiers environnants.

L'enjeu est donc de mieux organiser cette intermodalité.

La gare est toutefois impactée par 2 principaux types de coupures : la voie ferrée, qui implique une coupure Est/ Ouest, et les canaux.

Trois secteurs stratégiques ont été identifiés (cf. annexes). Au-delà des enjeux d'accessibilité et de desserte de ces gares, l'objectif pour ces quartiers est de créer de véritables projets d'aménagement d'ensemble autour de ces gares, qui intègrent de nouveaux programmes mixtes sur des emprises foncières et immobilières à valoriser.

Les réseaux viaires et ferroviaires du Grand Avignon



DES POLITIQUES FONCIÈRES EN COURS DE STRUCTURATION

Comme les autres territoires du Vaucluse et du Gard, le Grand Avignon a connu un mode de développement et de production de logements fortement basé sur la maison individuelle, qui a engendré une consommation de l'espace importante ces 40 dernières années.

Depuis environ 10 ans, les communes ont mis en place des outils réglementaires et fonciers pour mieux maîtriser, en quantité et en qualité, la production et la localisation des logements. Les communes et le Grand Avignon, dans le cadre du PLH, mobilisent fortement les EPF PACA et Occitanie pour les accompagner dans leur politique foncière.

En termes de perspective, environ 12 000 logements sont prévus dans les dix prochaines années dans les 101 secteurs stratégiques de production de logements, avec une programmation d'environ 4 000 logements sociaux.

Le PLH doit favoriser l'organisation de la production foncière et immobilière, dans le cadre d'une stratégie globale, qui intègre la question des risques et qui répond aux ambitions démographiques distinctes des communes.

Les orientations en matière d'habitat intègrent les enjeux liés à l'adéquation avec les équipements à maintenir ou à créer. Elles doivent être tout autant définies en lien avec la politique de déplacements menée par le Grand Avignon et les communes, en privilégiant notamment la localisation des logements à proximité des axes structurants de transports collectifs et des gares. La politique de l'habitat doit ainsi permettre de créer une véritable alternative à la voiture, vecteur de vulnérabilité énergétique des ménages, mode de déplacements encore largement utilisé dans le Grand Avignon.

En lien avec le SCoT, le 3^{ème} PLH devra enfin permettre de mieux orienter la programmation de logements en la mettant en relation avec le gisement foncier dont dispose les communes.

Synthèse des constats et enjeux

UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, MAIS UNE DIFFICULTE A MAINTENIR LES JEUNES MENAGES ET LES FAMILLES AUX REVENUS INTERMEDIAIRES

Le regard sur la dynamique démographique permet de cadrer les objectifs et les ambitions du PLH. Le contexte social et économique doit être également pris en compte pour adapter l'offre aux besoins diversifiés en logements.

Points d'appui	Points de vigilance
Une reprise de la croissance démographique sur la ville centre depuis les années 2000 (réduction du déficit migratoire)	Un développement longtemps porté par les communes périphériques
Une dynamique démographique portée par le solde naturel assortie d'une baisse continue de l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages et les familles, en particulier sur la ville centre
Une population encore relativement jeune, notamment sur Avignon	Une accentuation du vieillissement, notamment en périphérie (++ côté Gard)
Un pôle économique majeur, avec une économie fortement tertiaisée Une reprise récente du secteur privé ...	Une forte hétérogénéité des revenus, particulièrement faibles sur la ville centre, en lien avec un chômage élevé Une spécialisation fonctionnelle croissante du territoire, liée à une diminution plus rapide du nombre d'actifs occupés résidents que du nombre d'emplois, ce qui interroge l'attractivité globale du territoire

UN MARCHÉ IMMOBILIER PEU LISIBLE, MODEREMENT TENDU, MAIS EXCLUANT LES PLUS MODESTES

En matière de marchés fonciers et immobiliers, l'enjeu pour le Grand Avignon est à la fois d'accompagner mais aussi de réguler la production de logements, dans l'optique de produire des logements en lien avec les capacités financières des ménages.

Points d'appui	Points de vigilance
Un marché immobilier neuf relativement dynamique, et porté par l'accession en dehors de la ville centre	Une accessibilité portée notamment par les aides à l'accession (PTZ) et des conditions financières très favorables
	Des programmes collectifs soutenus par les dispositifs fiscaux ...
	... qui génèrent une suroffre de produits inadaptés, de la concurrence entre segments locatifs et de la vacance
	Des opérations « plantées » qui se reportent sur la vente en bloc auprès des opérateurs HLM...
Un marché de l'ancien relativement accessible De nombreux dispositifs d'amélioration du parc existant qui témoignent d'une prise de conscience de l'importance d'agir	Un marché peu dynamique...
	... en lien avec une vacance plus problématique sur deux centres anciens, dont Avignon
	Des cas avérés de dégradation du parc, très localisés (parc potentiellement indigne, copropriétés fragiles)
	De nombreux ménages en précarité énergétique, en lien avec la précarité sociale
	Et des ménages précaires locataires du parc privé, supportant des loyers élevés pour des logements pas toujours de bonne qualité

UN PARC SOCIAL EN CROISSANCE, MAIS QUI PEINE A REpondre A LA DEMANDE ...

Au regard des besoins importants en logement social sur le territoire, l'enjeu pour le Grand Avignon est de continuer à produire du logement social et de répondre au mieux aux exigences réglementaires. Le PLH devra afficher une ambition forte, mais pragmatique et réaliste, pour tendre vers les objectifs de rattrapage.

La programmation de logements sociaux devra par ailleurs tenir compte des démolitions envisagées dans le cadre du NPNRU, qui va se dérouler sur un pas de temps plus long (10 ans).

Le service Habitat se mobilisera par ailleurs sur la mise en œuvre de sa politique de peuplement dans le parc existant, dont les principes sont inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution, et seront traduits en actions dans le PLH3.

Points d'appui	Points de vigilance
Un parc de logements sociaux relativement important...	... mais inégalement réparti, et encore insuffisant en périphérie
Une accélération de la production de logements sociaux, avec une offre qui tend à se développer sur des secteurs peu ou pas dotés	Des objectifs de production de LLS qui restent importants Une explosion des programmes en VEFA
Une diversification de l'offre : plus de petits logements (déficitaires) et de logements très sociaux (PLAI)	... mais des loyers globalement plus élevés dans le neuf
Une tension modérée de l'accès au parc	Une demande en hausse, exprimée fortement sur Avignon, et des demandeurs très modestes
Une CIL installée en 2016 pour doter le territoire d'objectifs de rééquilibrage social entre les quartiers / sur des publics cibles	... dans un contexte de concentration spatiale des fragilités sociales
D'importants projets de rénovation urbaine qui vont modifier structurellement le parc de logement des quartiers concernés	Des besoins de requalification du parc social en dehors des sites NPNRU

... ET DE NOMBREUX DISPOSITIFS POUR ACCOMPAGNER LES PUBLICS FRAGILES, MAIS QUI MANQUENT PARFOIS DE LISIBILITE

La prise en compte des publics ayant des besoins spécifiques en matière de logement est complexe : les sujets sont nombreux, les acteurs et les dispositifs également, et l'estimation des besoins difficile à appréhender globalement. Afin d'améliorer la connaissance de l'offre et d'anticiper au mieux les besoins, le Grand Avignon devra articuler la politique locale de l'habitat avec les dispositifs et acteurs présents sur chaque département.

Points d'appui	Points de vigilance
Des ménages labellisés DALO relativement peu nombreux en Vaucluse, domiciliés et relogés en grande partie sur le Grand Avignon	Une information sur les publics prioritaires insuffisamment partagée / une faible connaissance et des incompréhensions sur les modes de gestion des différents contingents de réservation
Une bonne couverture en structure d'hébergement pour les publics en grande difficulté / et des dispositifs alternatifs dans le parc privé de plus en plus mobilisés	... mais une offre spécifique concentrée sur Avignon
Un territoire assez bien doté en structures d'accueil pour personnes handicapées Le développement en pleine expansion des programmes de logements dédiés aux seniors	Un déficit en structures d'hébergement médicalisées pour personnes âgées
Une offre dédiée pour les jeunes, étudiants notamment, qui est importante mais des difficultés d'accès au logement autonome qui subsistent
5 aires d'accueil des gens du voyage existantes (126 places)	Des besoins encore insatisfaits (séjours en dehors des aires, grands passages) et une forte demande de sédentarité
De nombreux partenaires très actifs dans l'accompagnement des ménages défavorisés	Une imbrication complexe des dispositifs en faveur des publics nécessitant un soutien spécifique Une complexité renforcée par des dispositifs et interlocuteurs différents entre les deux départements du Gard et de Vaucluse Une connaissance imparfaite des besoins spécifiques

DES POLITIQUES FONCIERES EN COURS DE STRUCTURATION

Le PLH doit évaluer le potentiel foncier pour la connecter aux besoins en logements.

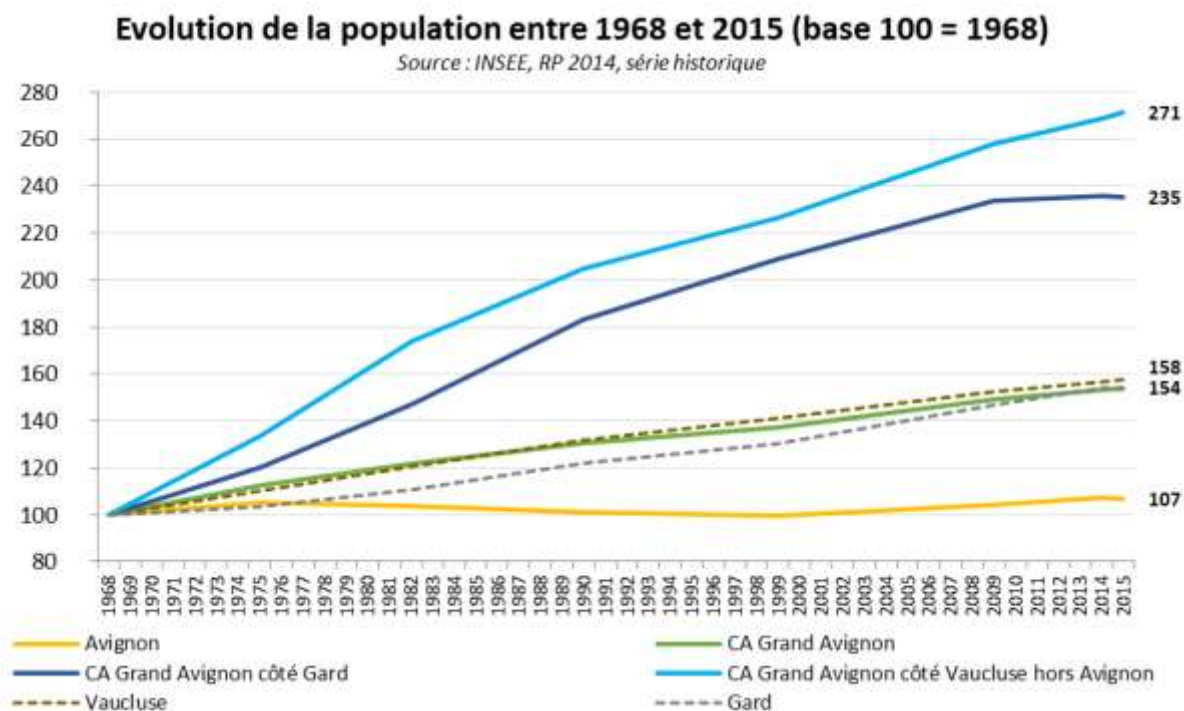
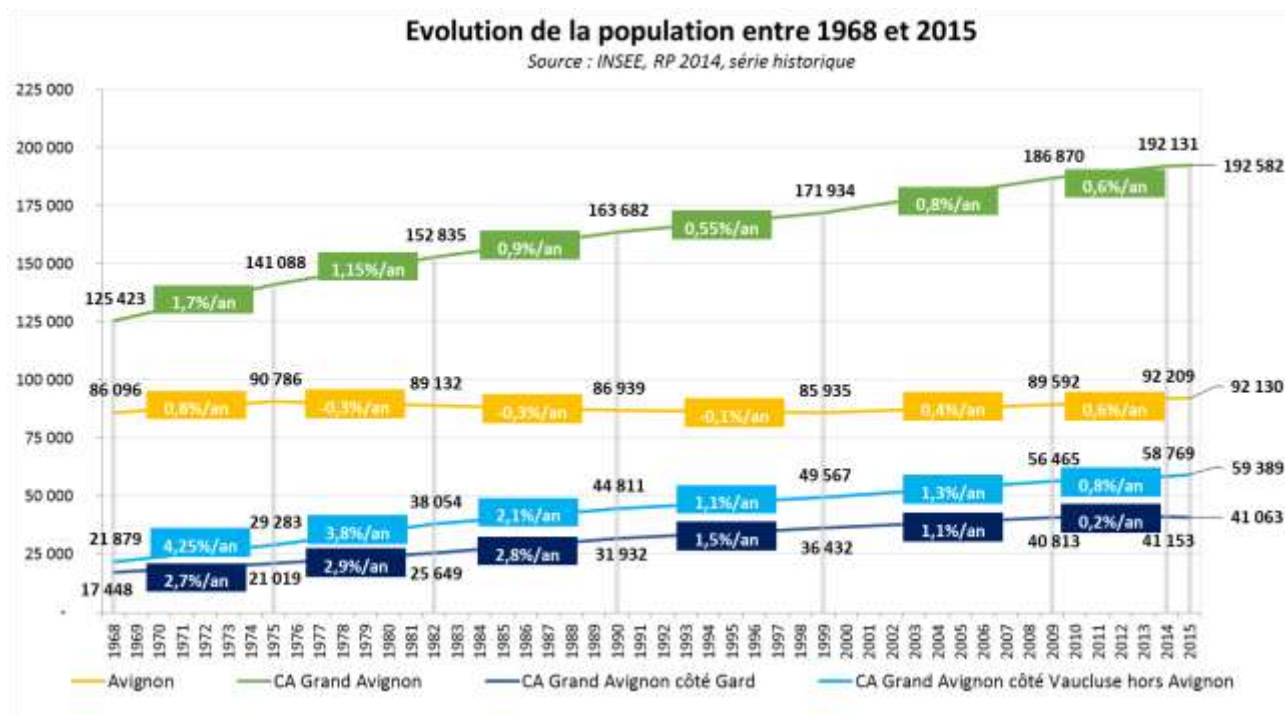
Sur le territoire, le foncier est relativement contraint, en tenant compte notamment des risques, des secteurs non urbanisables, ou de la couverture en réseaux. Mais il existe des disponibilités avérées : 102 sites stratégiques ont d'ores et déjà été repérés correspondant à plus de 12 000 logements potentiels, dont la moitié à échéance du 3^{ème} PLH. Le PLH doit s'appuyer sur cette évaluation du potentiel foncier pour la connecter aux besoins en logements.

Points d'appui	Points de vigilance
Une volonté avérée de maîtriser l'urbanisation dans des documents d'urbanisme récents (SCoT, PLU, projets structurant autour des gares, etc.)	Un modèle de développement urbain historiquement extensif (avec une production encore marquée par la maison individuelle isolée)
La mobilisation d'une palette d'outils diversifiés pour mieux maîtriser la production de logements	Des besoins d'amélioration et de création d'équipements publics, ... du stationnement et des réseaux (transports dont collectifs, eau et assainissement), ... et des difficultés liées à leurs financement
Un foncier contraint mais des disponibilités avérées	Des contraintes liées aux risques

ANNEXES

Illustrations complémentaires et tableaux détaillés

PARTIE III : UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, MAIS UNE DIFFICULTE A MAINTENIR LES JEUNES MENAGES ET LES FAMILLES AUX REVENUS INTERMEDIAIRES



Evolution de la population

Source : INSEE, RP 2014, série historique

	Population en 2014	Population en 2015	Tx d'évolution annuelle		
			1990-1999	1999-2009	2009-2014
Les Angles	8 443	8 425	1,15%	0,87%	0,43%
Pujaut	4 139	4 167	1,20%	2,02%	0,89%
Rochefort-du-Gard	7 511	7 505	3,95%	2,01%	1,13%
Roquemaure	5 464	5 464	0,47%	1,13%	0,15%
Sauveterre	1 909	1 969	2,33%	0,68%	1,01%
Saze	1 971	2 002	1,09%	2,08%	1,96%
Villeneuve-lès-Avignon	11 716	11 531	1,05%	0,56%	-1,23%
Avignon	92 209	92 130	-0,13%	0,42%	0,58%
Caumont-sur-Durance	4 718	4 772	1,51%	0,82%	0,45%
Entraigues-sur-la-Sorgue	8 230	8 399	1,49%	1,52%	1,37%
Jonquerettes	1 440	1 462	1,43%	0,61%	1,86%
Morières-lès-Avignon	8 100	8 198	0,22%	1,54%	1,25%
Le Pontet	17 476	17 563	-0,07%	0,80%	0,68%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	4 830	4 819	2,99%	2,62%	-0,56%
Vedène	11 045	11 233	2,95%	1,80%	1,27%
Velleron	2 930	2 943	1,34%	0,61%	-0,52%
Grand Avignon	192 131	192 582	0,55%	0,84%	0,56%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	58 769	59 389	1,13%	1,31%	0,80%
CA Grand Avignon côté Gard	41 153	41 063	1,48%	1,14%	0,17%
Vaucluse	554 374	557 548	0,75%	0,78%	0,52%
Gard	736 029	738 189	0,70%	1,20%	0,95%
PACA	4 983 438	5 007 977	0,63%	0,82%	0,38%
France métropolitaine	64 027 958	64 300 821	0,37%	0,65%	0,50%

Les moteurs de la croissance démographique entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2014, série historique

	Population en 2014	Tx d'évolution annuelle 2009-2014	... due au solde naturel	... due au solde migratoire
Les Angles	8 443	0,43%	0,04%	0,39%
Pujaut	4 139	0,89%	0,38%	0,51%
Rochefort-du-Gard	7 511	1,13%	0,62%	0,51%
Roquemaure	5 464	0,15%	0,22%	-0,06%
Sauveterre	1 909	1,01%	0,45%	0,56%
Saze	1 971	1,96%	0,57%	1,39%
Villeneuve-lès-Avignon	11 716	-1,23%	-0,30%	-0,93%
Avignon	92 209	0,58%	0,78%	-0,20%
Caumont-sur-Durance	4 718	0,45%	0,48%	-0,03%
Entraigues-sur-la-Sorgue	8 230	1,37%	0,50%	0,87%
Jonquerettes	1 440	1,86%	0,48%	1,38%
Morières-lès-Avignon	8 100	1,25%	0,21%	1,04%
Le Pontet	17 476	0,68%	0,57%	0,12%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	4 830	-0,56%	0,01%	-0,57%
Vedène	11 045	1,27%	0,72%	0,55%
Velleron	2 930	-0,52%	0,08%	-0,60%
Grand Avignon	192 131	0,56%	0,54%	0,01%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	58 769	0,80%	0,46%	0,35%
CA Grand Avignon côté Gard	41 153	0,17%	0,14%	0,02%
Vaucluse	554 374	0,52%	0,38%	0,14%
Gard	736 029	0,95%	0,24%	0,72%
PACA	4 983 438	0,38%	0,27%	0,12%
France métropolitaine	64 027 958	0,50%	0,39%	0,10%

Evolution des plus jeunes et des plus âgés

Source : INSEE, RP 2014

	Indice de jeunesse 2009	Indice de jeunesse 2014	Part des moins de 20 ans en 2014	Part des 60 ans et + en 2014	Part des 75 ans et + en 2014	Taux d'évolution annuel des moins de 20 ans 2009-2014	Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 2009-2014	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2009-2014
Les Angles	0,65	0,52	18%	35%	14%	-1,1%	3,6%	5,3%
Pujaut	1,25	0,99	25%	26%	7%	0,0%	4,8%	3,0%
Rochefort-du-Gard	1,73	1,22	26%	22%	5%	-1,1%	6,1%	7,9%
Roquemaure	1,21	0,97	24%	24%	10%	-1,7%	2,7%	3,5%
Sauveterre	0,96	1,12	27%	24%	7%	3,5%	0,5%	-2,3%
Saze	1,22	0,99	24%	24%	6%	-1,0%	5,3%	2,9%
Villeneuve-lès-Avignon	0,76	0,56	20%	35%	13%	-4,3%	1,6%	-0,6%
Avignon	1,16	1,08	25%	24%	9%	0,3%	1,9%	1,0%
Caumont-sur-Durance	1,10	0,87	23%	27%	7%	-0,1%	4,7%	3,0%
Entraigues-sur-la-Sorgue	1,09	0,97	24%	25%	9%	0,8%	3,1%	1,4%
Jonquerettes	0,93	0,85	24%	28%	7%	2,7%	4,6%	8,7%
Morières-lès-Avignon	0,82	0,75	23%	30%	11%	1,1%	2,9%	4,7%
Le Pontet	1,01	1,05	25%	24%	9%	-1,7%	1,1%	0,1%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	1,15	0,84	23%	27%	10%	-2,7%	3,5%	4,9%
Vedène	1,51	1,33	27%	20%	7%	0,5%	3,2%	4,5%
Velleron	0,82	0,70	22%	31%	9%	-1,9%	1,3%	2,1%
Grand Avignon	1,09	0,97	24%	25%	9%	0,0%	2,4%	1,8%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	1,07	0,97	25%	25%	9%	0,6%	2,6%	2,6%
CA Grand Avignon côté Gard	0,96	0,76	22%	29%	10%	-1,6%	3,1%	2,4%
Vaucluse	1,00	0,90	24%	27%	10%	0,1%	2,2%	1,8%
Gard	0,97	0,86	24%	28%	10%	0,5%	3,0%	2,2%
PACA	0,90	0,82	23%	28%	11%	-0,1%	1,8%	1,4%
France métropolitaine	1,09	0,99	24%	25%	9%	0,3%	2,3%	1,6%

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE, RP 2014

	Ménages en ...	Taille moyenne des ménages en ...				Desserrement des ménages			
	2014	1990	1999	2009	2014	1990-1999	1999-2009	2009-2014	1968-2014
Les Angles	4 192	2,58	2,30	2,05	1,99	-1,27%	-1,15%	-0,52%	-1,10%
Pujaut	1 683	2,88	2,67	2,51	2,46	-0,83%	-0,60%	-0,44%	-0,60%
Rocheft-du-Gard	2 951	3,18	3,12	2,71	2,55	-0,21%	-1,39%	-1,27%	-0,55%
Roquemaure	2 347	2,71	2,52	2,38	2,28	-0,79%	-0,57%	-0,82%	-0,73%
Sauveterre	774	2,72	2,63	2,43	2,47	-0,37%	-0,80%	0,30%	-0,49%
Saze	799	2,89	2,64	2,49	2,46	-1,01%	-0,58%	-0,20%	-0,61%
Villeneuve-lès-Avignon	5 412	2,55	2,36	2,18	2,11	-0,87%	-0,75%	-0,69%	-0,84%
Avignon	43 487	2,30	2,18	2,10	2,08	-0,57%	-0,39%	-0,19%	-0,75%
Caumont-sur-Durance	1 962	2,85	2,68	2,48	2,40	-0,70%	-0,74%	-0,65%	-0,51%
Entraigues-sur-la-Sorgue	3 479	2,79	2,60	2,43	2,34	-0,79%	-0,67%	-0,68%	-0,74%
Jonquerettes	579	2,96	2,87	2,53	2,49	-0,34%	-1,23%	-0,38%	-0,42%
Morières-lès-Avignon	3 520	2,90	2,60	2,34	2,27	-1,21%	-1,07%	-0,53%	-0,63%
Le Pontet	6 974	2,93	2,65	2,39	2,34	-1,10%	-1,05%	-0,36%	-0,86%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	2 014	2,68	2,62	2,48	2,35	-0,25%	-0,52%	-1,07%	-0,60%
Vedène	4 410	2,87	2,68	2,52	2,46	-0,77%	-0,62%	-0,49%	-0,67%
Velleron	1 228	2,83	2,59	2,42	2,39	-0,99%	-0,69%	-0,24%	-0,57%
Grand Avignon	85 812	2,51	2,37	2,23	2,19	-0,63%	-0,58%	-0,38%	-0,70%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	24 166	2,87	2,64	2,43	2,37	-0,91%	-0,84%	-0,53%	-0,71%
CA Grand Avignon côté Gard	18 159	2,70	2,51	2,31	2,24	-0,79%	-0,84%	-0,61%	-0,77%
Vaucluse	241 579	2,57	2,44	2,30	2,25	-0,57%	-0,62%	-0,42%	-0,67%
Gard	324 442	2,55	2,39	2,27	2,22	-0,72%	-0,50%	-0,44%	-0,69%
PACA	2 233 331	2,46	2,32	2,22	2,18	-0,63%	-0,43%	-0,41%	-0,63%
France métropolitaine	28 044 628	2,57	2,40	2,27	2,23	-0,74%	-0,56%	-0,35%	-0,68%

Composition familiale des ménages en 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Part des ménages 1 personne	Part des autres ménages sans famille	Part des couples sans enfant	Part des couples avec enfant(s)	Part des familles monoparentales
Les Angles	38%	1%	32%	18%	11%
Pujaut	23%	3%	32%	35%	8%
Rocheft-du-Gard	21%	3%	29%	39%	8%
Roquemaure	33%	1%	28%	29%	9%
Sauveterre	24%	3%	32%	35%	7%
Saze	21%	5%	27%	36%	12%
Villeneuve-lès-Avignon	34%	3%	33%	23%	8%
Avignon	45%	3%	20%	20%	11%
Caumont-sur-Durance	24%	3%	33%	32%	8%
Entraigues-sur-la-Sorgue	28%	2%	30%	30%	11%
Jonquerettes	18%	0%	40%	33%	9%
Morières-lès-Avignon	30%	1%	30%	27%	12%
Le Pontet	31%	3%	26%	27%	13%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	27%	2%	32%	31%	7%
Vedène	25%	2%	26%	33%	14%
Velleron	24%	2%	32%	32%	11%
Grand Avignon	37%	3%	25%	24%	11%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	28%	2%	29%	30%	12%
CA Grand Avignon côté Gard	31%	2%	31%	27%	9%
Vaucluse	34%	2%	27%	26%	10%
Gard	34%	3%	28%	26%	10%
PACA	36%	3%	26%	25%	10%
France métropolitaine	35%	3%	27%	27%	9%

Evolution de l'indice de concentration de l'emploi entre 1990 et 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Population active occupée de 15 ans ou		Nombre d'emplois		Indice de concentration	
	En 1990	En 2014	En 1990	En 2014	En 1990	En 2014
Les Angles	2 709	3 432	1 385	2 883	0,51	0,84
Pujaut	1 220	1 779	707	778	0,58	0,44
Rocheft-du-Gard	1 741	3 320	670	1 198	0,38	0,36
Roquemaure	1 611	2 160	1 023	1 534	0,64	0,71
Sauveterre	555	810	253	243	0,46	0,30
Saze	568	903	217	219	0,38	0,24
Villeneuve-lès-Avignon	4 146	4 634	2 102	2 900	0,51	0,63
Avignon	31 935	29 822	50 975	57 284	1,60	1,92
Caumont-sur-Durance	1 595	2 015	662	853	0,42	0,42
Entraigues-sur-la-Sorgue	2 357	3 501	1 189	2 487	0,50	0,71
Jonquerettes	487	634	101	182	0,21	0,29
Morières-lès-Avignon	2 808	3 237	1 253	1 864	0,45	0,58
Le Pontet	6 183	6 144	7 892	9 215	1,28	1,50
Saint-Saturnin-lès-Avignon	1 186	2 077	445	884	0,38	0,43
Vedène	2 654	4 785	2 158	4 291	0,81	0,90
Velleron	986	1 202	375	381	0,38	0,32
Grand Avignon	62 741	70 455	71 407	87 196	1,14	1,24
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	18 256	23 595	14 075	20 157	0,77	0,85
CA Grand Avignon côté Gard	12 550	17 038	6 357	9 755	0,51	0,57
Vaucluse	173 047	208 166	176 580	214 907	1,02	1,03
Gard	205 384	267 052	194 014	241 734	0,94	0,91
PACA	1 537 944	1 906 726	1 525 101	1 889 186	0,99	0,99
France métropolitaine	22 379 569	26 143 408	22 181 947	25 747 176	0,99	0,98

Répartition des emplois en 2014 par grand secteur d'activité

Source : INSEE, RP, exploitations complémentaires

	Part des emplois en 2014 dans ...					Part des emplois en 2014 relevant de la sphère ...	
	l'agriculture	l'industrie	la construction	les commerces, transports et services divers	l'adm. publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale	présentielle	productive
Les Angles	0,4%	6,4%	8,1%	60,5%	24,6%	75,9%	24,1%
Pujaut	3,4%	37,7%	6,1%	33,1%	19,7%	42,9%	57,1%
Rocheft-du-Gard	6,4%	7,8%	14,6%	34,7%	36,4%	71,0%	29,0%
Roquemaure	5,5%	11,9%	9,7%	42,0%	30,9%	64,2%	35,8%
Sauveterre	9,3%	11,5%	11,6%	32,0%	35,6%	71,9%	28,1%
Saze	22,1%	7,0%	16,1%	38,5%	16,3%	49,1%	50,9%
Villeneuve-lès-Avignon	0,4%	8,9%	7,2%	39,5%	44,0%	79,1%	20,9%
Avignon	0,8%	6,7%	4,4%	49,8%	38,3%	74,4%	25,6%
Caumont-sur-Durance	7,9%	10,6%	15,6%	41,5%	24,5%	64,5%	35,5%
Entraigues-sur-la-Sorgue	1,2%	11,0%	9,8%	58,5%	19,5%	49,3%	50,7%
Jonquerettes	6,9%	0,0%	17,2%	41,1%	34,8%	66,4%	33,6%
Morières-lès-Avignon	1,0%	7,6%	14,2%	47,9%	29,3%	75,0%	25,0%
Le Pontet	0,2%	10,8%	5,6%	62,7%	20,8%	67,0%	33,0%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	3,7%	11,8%	18,8%	28,3%	37,4%	79,5%	20,5%
Vedène	0,2%	13,5%	9,8%	53,9%	22,7%	68,6%	31,4%
Velleron	10,1%	5,0%	8,9%	50,9%	25,0%	64,6%	35,4%
Grand Avignon	1,1%	8,1%	6,0%	50,7%	34,1%	72,1%	27,9%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	1,1%	10,9%	9,0%	56,1%	22,9%	66,2%	33,8%
CA Grand Avignon côté Gard	2,8%	10,9%	8,9%	44,9%	32,5%	71,2%	28,8%
Vaucluse	4,9%	9,8%	7,6%	45,8%	31,9%	67,9%	32,1%
Gard	4,1%	10,9%	8,0%	41,3%	35,8%	71,5%	28,5%
PACA	1,8%	8,6%	7,2%	47,9%	34,4%	71,7%	28,3%
France métropolitaine	2,7%	12,6%	6,7%	46,4%	31,6%	65,6%	34,4%

Evolution de l'emploi entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Nombre d'emplois		Evolution du nombre d'emplois	
	En 2009	En 2014	en volume	en taux annuel
Les Angles	2 873	2 883	9	0,1%
Pujaut	784	778	-6	-0,2%
Rochefort-du-Gard	1 120	1 198	78	1,4%
Roquemaure	1 509	1 534	25	0,3%
Sauveterre	263	243	-20	-1,6%
Saze	201	219	17	1,7%
Villeneuve-lès-Avignon	2 937	2 900	-37	-0,3%
Avignon	58 254	57 284	-970	-0,3%
Caumont-sur-Durance	794	853	58	1,4%
Entraigues-sur-la-Sorgue	2 169	2 487	319	2,8%
Jonquerettes	138	182	44	5,7%
Morières-lès-Avignon	1 774	1 864	91	1,0%
Le Pontet	10 244	9 215	-1 029	-2,1%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	759	884	125	3,1%
Vedène	3 062	4 291	1 228	7,0%
Velleron	464	381	-83	-3,9%
Grand Avignon	87 347	87 196	-150	0,0%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	19 405	20 157	752	0,8%
CA Grand Avignon côté Gard	9 687	9 755	68	0,1%
Vaucluse	213 944	214 907	963	0,1%
Gard	237 915	241 734	3 819	0,3%
PACA	1 877 500	1 889 186	11 685	0,1%
France métropolitaine	25 720 602	25 747 176	26 574	0,0%

Evolution de l'emploi entre 2009 et 2014 par grand secteur d'activité

Source : INSEE, RP, exploitations complémentaires

	Evolution annuelle des emplois entre 2009 et 2014 dans ...				
	l'agriculture	l'industrie	la construction	les commerces, transports et services divers	l'adm. publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale
Les Angles	-8,1%	-10,8%	2,9%	-0,4%	4,4%
Pujaut	-21,4%	0,1%	-1,7%	6,1%	0,7%
Rochefort-du-Gard	11,2%	-4,1%	2,7%	1,0%	0,6%
Roquemaure	1,5%	-6,2%	8,0%	2,2%	0,2%
Sauveterre	-17,6%	-16,8%	19,2%	5,7%	20,5%
Saze	0,9%	-3,1%	8,3%	-5,9%	-9,0%
Villeneuve-lès-Avignon	10,1%	-1,5%	-0,2%	0,2%	0,2%
Avignon	-1,4%	1,1%	2,6%	-0,5%	0,4%
Caumont-sur-Durance	12,9%	15,9%	1,5%	0,6%	3,8%
Entraigues-sur-la-Sorgue	-3,2%	0,9%	0,8%	4,7%	-1,8%
Jonquerettes	11,7%	0,0%	32,0%	1,5%	10,8%
Morières-lès-Avignon	0,2%	-7,7%	2,3%	3,1%	1,9%
Le Pontet	-13,8%	-5,2%	4,8%	-1,3%	1,5%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	16,0%	-2,1%	1,9%	-2,8%	9,7%
Vedène	-23,4%	3,7%	0,1%	7,1%	2,7%
Velleron	9,3%	-20,2%	-17,3%	4,5%	-5,8%
Grand Avignon	-1,3%	-1,0%	-2,1%	0,1%	0,7%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	2,6%	-2,3%	-2,0%	1,3%	1,9%
CA Grand Avignon côté Gard	-4,0%	-4,8%	-0,8%	0,6%	1,4%
Vaucluse	-0,4%	-1,0%	-1,3%	0,1%	0,7%
Gard	-1,4%	-2,0%	-1,3%	0,4%	1,5%
PACA	-1,2%	-0,9%	-0,7%	0,2%	0,6%
France métropolitaine	-1,4%	-1,9%	-0,6%	0,4%	0,6%

Evolution des effectifs salariés du secteur privé entre le 31/12/2007 et le 31/12/2017

Source : Acoess, base Sequoia, mise à jour juin 2018

	Effectifs			Evolution annuelle entre 2014 et 2017 des ...
	2007	2014	2017	effectifs
Les Angles	2 183	2 353	2 461	1,5%
Pujaut	554	381	346	-3,2%
Rocheft-du-Gard	435	440	489	3,6%
Roquemaure	660	747	820	3,2%
Sauveterre	69	71	51	-10,4%
Saze	58	58	97	18,7%
Villeneuve-lès-Avignon	1 388	1 527	1 547	0,4%
Avignon	38 873	37 072	38 704	1,4%
Caumont-sur-Durance	415	419	443	1,9%
Entraigues-sur-la-Sorgue	2 347	2 861	3 065	2,3%
Jonquerettes	51	77	78	0,4%
Morières-lès-Avignon	1 304	1 401	1 335	-1,6%
Le Pontet	9 142	8 452	8 681	0,9%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	470	498	492	-0,4%
Vedène	2 594	2 811	3 368	6,2%
Velleron	182	132	125	-1,8%
Grand Avignon	60 725	59 300	62 102	1,6%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	16 505	16 651	17 587	1,8%
CA Grand Avignon côté Gard	5 347	5 577	5 811	1,4%
Vaucluse	133 598	128 594	133 156	1,2%
Gard	142 144	136 220	140 247	1,0%
PACA	1 254 901	1 250 553	1 306 702	1,5%
France métropolitaine	17 940 852	17 522 639	18 210 228	1,3%

Evolution des taux d'activité et d'emploi entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Population de 15-64 ans		dont actifs				dont actifs occupés			
	En 2009	En 2014	En 2009	En 2014	En 2009	En 2014	En 2009	En 2014	En 2009	En 2014
Les Angles	5 187	5 022	3 829	3 801	73,8%	75,7%	3 517	3 362	67,8%	67,0%
Pujaut	2 556	2 601	1 833	1 928	71,7%	74,1%	1 676	1 752	65,6%	67,4%
Rocheft-du-Gard	4 799	4 915	3 537	3 713	73,7%	75,6%	3 213	3 275	67,0%	66,6%
Roquemaure	3 475	3 410	2 422	2 533	69,7%	74,3%	2 122	2 140	61,1%	62,8%
Sauveterre	1 175	1 175	871	916	74,1%	78,0%	786	801	66,9%	68,2%
Saze	1 201	1 294	889	996	74,0%	76,9%	810	892	67,4%	68,9%
Villeneuve-lès-Avignon	7 533	7 017	5 206	5 077	69,1%	72,4%	4 685	4 492	62,2%	64,0%
Avignon	57 624	58 092	39 141	39 252	67,9%	67,6%	30 792	29 356	53,4%	50,5%
Caumont-sur-Durance	3 098	3 042	2 239	2 280	72,3%	75,0%	2 025	1 996	65,4%	65,6%
Entraigues-sur-la-Sorgue	4 918	5 145	3 612	3 987	73,4%	77,5%	3 267	3 477	66,4%	67,6%
Jonquerettes	875	886	650	692	74,3%	78,1%	596	629	68,1%	71,0%
Morières-lès-Avignon	4 723	4 810	3 486	3 655	73,8%	76,0%	3 127	3 199	66,2%	66,5%
Le Pontet	11 014	11 002	7 286	7 639	66,2%	69,4%	6 252	6 084	56,8%	55,3%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	3 207	3 030	2 406	2 302	75,0%	76,0%	2 195	2 063	68,4%	68,1%
Vedène	6 910	7 237	5 100	5 424	73,8%	74,9%	4 623	4 755	66,9%	65,7%
Velleron	1 903	1 798	1 354	1 338	71,1%	74,4%	1 204	1 183	63,3%	65,8%
Grand Avignon	120 196	120 475	83 860	85 533	69,8%	71,0%	70 888	69 455	59,0%	57,7%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	36 647	36 951	26 132	27 317	71,3%	73,9%	23 288	23 386	63,5%	63,3%
CA Grand Avignon côté Gard	25 925	25 433	18 587	18 964	71,7%	74,6%	16 809	16 713	64,8%	65,7%
Vaucluse	342 242	341 632	239 601	247 121	70,0%	72,3%	205 790	204 912	60,1%	60,0%
Gard	444 846	452 391	305 920	318 882	68,8%	70,5%	258 442	263 419	58,1%	58,2%
PACA	3 096 320	3 077 173	2 154 070	2 203 267	69,6%	71,6%	1 875 032	1 873 465	60,6%	60,9%
France métropolitaine	40 517 606	40 571 372	29 134 693	29 857 721	71,9%	73,6%	25 861 950	25 832 864	63,8%	63,7%

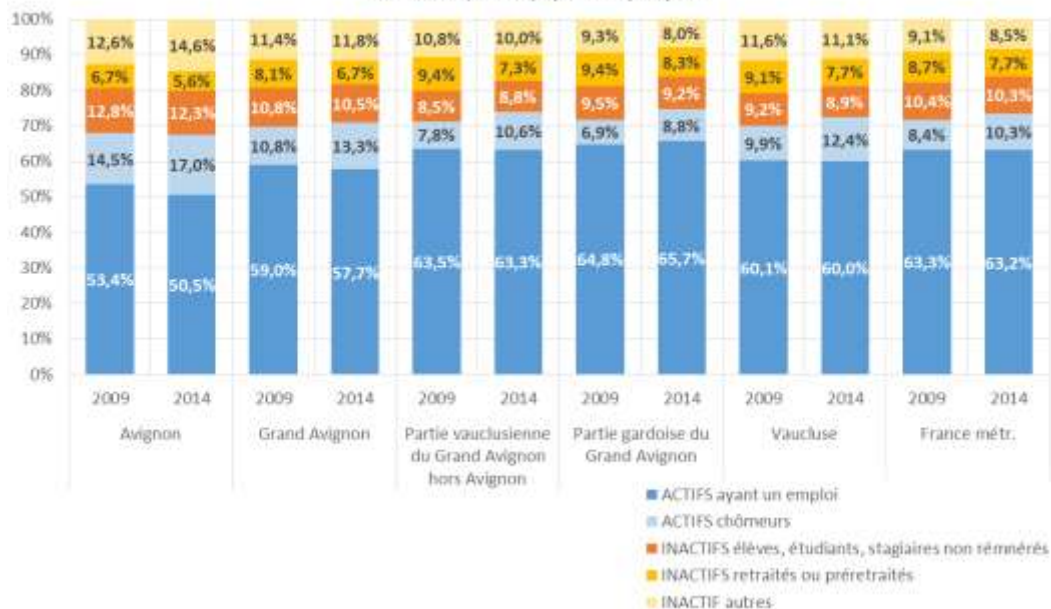
Evolution du taux de chômage entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Chômeurs de 15-64 ans		Taux de chômage	
	En 2009	En 2014	En 2009	En 2014
Les Angles	312	439	8,2%	11,5%
Pujaut	157	176	8,6%	9,1%
Rochefort-du-Gard	324	439	9,2%	11,8%
Roquemaure	300	393	12,4%	15,5%
Sauveterre	84	115	9,7%	12,5%
Saze	79	104	8,9%	10,4%
Villeneuve-lès-Avignon	521	585	10,0%	11,5%
Avignon	8 349	9 897	21,3%	25,2%
Caumont-sur-Durance	214	284	9,6%	12,5%
Entraigues-sur-la-Sorgue	345	510	9,6%	12,8%
Jonquerettes	54	63	8,3%	9,1%
Morières-lès-Avignon	359	456	10,3%	12,5%
Le Pontet	1 034	1 555	14,2%	20,4%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	212	239	8,8%	10,4%
Vedène	477	669	9,4%	12,3%
Velleron	150	155	11,1%	11,6%
Grand Avignon	12 972	16 078	15,5%	18,8%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	2 844	3 931	10,9%	14,4%
CA Grand Avignon côté Gard	1 778	2 250	9,6%	11,9%
Vaucluse	33 812	42 208	14,1%	17,1%
Gard	47 479	55 464	15,5%	17,4%
PACA	279 038	329 802	13,0%	15,0%
France métropolitaine	3 272 743	4 024 857	11,2%	13,5%

Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2014, exploitations principales



Fragilité de l'emploi en 2014

Source : INSEE, RP 2014

	Salariés de 15 ans ou plus en 2014		dont en CDD	dont à temps partiel	Population de 15 ans ou plus non scolarisée en 2014	
	Total	% des salariés en contrat précaire en 2014 *	Taux	Taux	Total	Dont sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges, DNB
Les Angles	2 841	11,4%	7,4%	19,5%	6 765	27,3%
Pujaut	1 424	12,8%	8,0%	21,8%	3 011	23,2%
Rocheft-du-Gard	2 732	12,7%	7,3%	19,9%	5 381	20,3%
Roquemaure	1 846	14,8%	9,9%	20,9%	4 090	37,0%
Sauveterre	651	12,1%	7,5%	21,1%	1 385	20,9%
Saze	732	12,8%	8,8%	21,0%	1 484	27,0%
Villeneuve-lès-Avignon	3 529	11,8%	8,0%	20,0%	9 210	23,7%
Avignon	25 959	20,2%	13,2%	21,9%	64 978	36,7%
Caumont-sur-Durance	1 687	13,0%	8,3%	21,6%	3 563	30,7%
Entraigues-sur-la-Sorgue	3 071	13,1%	8,7%	18,0%	6 138	32,3%
Jonquerettes	525	7,3%	5,1%	20,3%	1 081	19,8%
Morières-lès-Avignon	2 787	11,3%	6,7%	19,3%	6 134	26,5%
Le Pontet	5 468	14,8%	7,8%	20,4%	12 843	37,1%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	1 757	10,9%	5,9%	20,3%	3 631	25,6%
Vedène	4 169	11,9%	7,8%	19,1%	7 891	26,9%
Velleron	935	15,9%	8,8%	18,8%	2 266	25,6%
Grand Avignon	60 113	15,9%	10,1%	20,8%	139 851	32,3%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	20 400	12,8%	7,6%	19,6%	43 548	30,6%
CA Grand Avignon côté Gard	13 754	12,4%	8,0%	20,3%	31 326	25,6%
Vaucluse	171 514	17,0%	11,2%	20,7%	412 024	34,3%
Gard	221 298	16,0%	10,5%	21,4%	548 583	33,7%
PACA	1 601 624	15,1%	10,2%	18,5%	3 723 217	32,0%
France métropolitaine	22 771 346	15,1%	9,5%	18,0%	46 645 854	31,1%

Salariés en CDD, Intérim ou emploi aidé / ou en contrat d'apprentissage et de stage

Revenus des ménages en 2015

Sources : Insee-DGFI-P-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

	Revenus médians disponibles	Rapport interdécile (D9/D1) des revenus disponibles	Taux de pauvreté au seuil de 60% (revenus disponibles)	Part des ménages fiscaux imposés (%)
Les Angles	23 483 €	3,5	8,6%	64,2%
Pujaut	23 728 €	3,3	9,0%	63,1%
Rocheft-du-Gard	22 090 €	3,1	11,1%	61,9%
Roquemaure	18 641 €	3,3	19,7%	46,5%
Sauveterre	22 226 €	3,2		58,1%
Saze	21 894 €	2,8	10,5%	55,8%
Villeneuve-lès-Avignon	25 263 €	4,0	9,5%	67,3%
Avignon	16 058 €	3,8	31,1%	42,4%
Caumont-sur-Durance	21 823 €	3,2	12,3%	60,2%
Entraigues-sur-la-Sorgue	20 214 €	2,8	12,3%	52,5%
Jonquerettes	23 535 €			
Morières-lès-Avignon	21 673 €	3,0	10,9%	60,9%
Le Pontet	18 055 €	3,4	23,4%	46,6%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	22 634 €	3,0	8,0%	64,4%
Vedène	20 672 €	2,8	11,1%	56,8%
Velleron	21 661 €	3,2	13,2%	57,8%
Grand Avignon	18 988 €	3,8	21,6%	50,4%
Vaucluse	18 887 €	3,6	20,2%	48,9%
Gard	18 946 €	3,5	20,1%	47,5%
PACA	20 265 €	3,7	17,4%	54,5%
Occitanie	19 672 €	3,4	17,2%	50,3%
France métropolitaine	20 566 €	3,5	14,9%	55,4%

Répartition des ménages selon les plafonds HLM en 2015

Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

	Part des ménages éligibles au PLAI	Part des ménages éligibles au PLUS	Part des ménages éligibles au PLS	Par des ménages éligibles au PLUS/ PLAI	Part des ménages éligibles au logement social
Les Angles	19,6%	23,9%	17,7%	43,6%	61,3%
Pujaut	17,8%	23,0%	16,8%	40,8%	57,5%
Rochefort-du-Gard	18,3%	24,7%	19,0%	43,0%	62,0%
Roquemaure	33,7%	29,0%	15,9%	62,7%	78,6%
Sauveterre	21,3%	25,2%	17,5%	46,6%	64,1%
Saze	21,1%	28,6%	17,6%	49,8%	67,4%
Villeneuve-lès-Avignon	18,4%	20,5%	14,0%	38,8%	52,8%
Avignon	42,0%	25,2%	12,8%	67,2%	80,0%
Caumont-sur-Durance	21,7%	24,7%	18,3%	46,4%	64,7%
Entraigues-sur-la-Sorgue	25,2%	31,3%	18,3%	56,5%	74,8%
Jonquerettes	11,9%	22,4%	19,9%	34,3%	54,2%
Morières-lès-Avignon	18,2%	27,1%	19,0%	45,3%	64,3%
Le Pontet	33,0%	28,5%	16,8%	61,5%	78,4%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	17,7%	25,1%	19,2%	42,9%	62,0%
Vedène	22,0%	29,0%	20,4%	51,0%	71,4%
Velleron	22,9%	27,0%	17,0%	49,9%	66,9%
Grand Avignon	32,4%	25,7%	15,2%	58,1%	73,3%
Vaucluse	32,0%	27,7%	15,5%	59,7%	75,2%
PACA	28,2%	25,7%	16,0%	53,9%	69,9%
France métropolitaine	26,8%	28,5%	17,1%	55,3%	72,4%

PARTIE IV : UN MARCHE IMMOBILIER PEU LISIBLE, MODEREMENT TENDU, MAIS EXCLUANT LES PLUS MODESTES

Evolution de la vacance 2009-2014 Structure du parc de logements et évolution 2009-2014

Source : Insee, RP 2014

	Parc de logements en 2014				Evolution annuelle 2009-2014			
	Total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logts	RP	RS	Logements vacants
Les Angles	4 649	90,2%	2,7%	7,1%	1,0%	0,8%	2,6%	3,0%
Pujaut	1 825	92,2%	2,6%	5,2%	1,1%	1,4%	-2,0%	-1,0%
Rochefort-du-Gard	3 209	92,0%	2,9%	5,1%	2,2%	2,4%	3,2%	-2,1%
Roquemaure	2 760	85,0%	2,7%	12,2%	1,9%	1,0%	5,1%	8,9%
Sauveterre	865	89,4%	4,1%	6,4%	0,9%	0,7%	4,4%	2,0%
Saze	879	90,9%	2,5%	6,5%	2,4%	2,2%	-2,5%	9,0%
Villeneuve-lès-Avignon	6 182	87,6%	4,3%	8,1%	0,5%	-0,6%	10,2%	10,5%
Avignon	52 021	83,6%	2,1%	14,3%	1,2%	0,8%	0,9%	3,9%
Caumont-sur-Durance	2 145	91,5%	2,4%	6,2%	1,5%	1,1%	8,4%	5,3%
Entraigues-sur-la-Sorgue	3 780	92,0%	1,1%	6,9%	2,6%	2,1%	2,0%	11,4%
Jonquerettes	623	92,9%	2,6%	4,5%	2,4%	2,2%	3,0%	6,6%
Morières-lès-Avignon	3 731	94,4%	0,7%	5,0%	2,0%	1,8%	19,7%	3,8%
Le Pontet	7 564	92,2%	0,8%	7,0%	1,1%	0,9%	9,6%	2,1%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	2 268	88,8%	6,7%	4,5%	1,0%	0,3%	5,2%	13,2%
Vedène	4 668	94,5%	1,0%	4,6%	1,4%	1,5%	-15,4%	6,2%
Velleron	1 409	87,1%	5,3%	7,5%	0,0%	-0,3%	-8,5%	8,4%
Grand Avignon	98 578	87,0%	2,3%	10,7%	1,3%	0,9%	2,0%	4,3%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	26 188	92,3%	1,8%	5,9%	1,5%	1,3%	0,9%	5,5%
CA Grand Avignon côté Gard	20 369	89,1%	3,3%	7,6%	1,2%	0,7%	5,1%	5,5%
Vaucluse	291 302	82,9%	7,5%	9,5%	1,3%	1,0%	1,9%	3,7%
Gard	411 051	78,9%	12,9%	8,2%	1,5%	1,4%	1,7%	2,2%
PACA	2 982 947	74,9%	17,5%	7,6%	1,0%	0,8%	1,3%	3,1%
France métropolitaine	33 943 137	82,6%	9,6%	7,8%	1,1%	0,9%	1,0%	3,7%

Poids et dynamique de la vacance

Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

	2009		2015		Ev. annuelle 2009-2015	
	LV total	Taux LV	LV total	Taux LV	en volume	en taux
Les Angles	269	6,0%	388	8,1%	20	6,3%
Pujaut	102	5,7%	144	7,5%	7	5,9%
Rochefort-du-Gard	152	5,4%	169	5,4%	3	1,8%
Roquemaure	319	12,2%	331	11,7%	2	0,6%
Sauveterre	47	5,7%	73	7,8%	4	7,6%
Saze	45	5,5%	61	6,6%	3	5,2%
Villeneuve-lès-Avignon	529	8,2%	537	8,1%	1	0,3%
Avignon	6 780	13,0%	8 008	14,5%	205	2,8%
Caumont-sur-Durance	133	6,4%	138	6,3%	1	0,6%
Entraigues-sur-la-Sorgue	296	8,3%	287	7,1%	-2	-0,5%
Jonquerettes	23	4,1%	38	6,1%	3	8,7%
Morières-lès-Avignon	147	4,3%	224	5,9%	13	7,3%
Le Pontet	656	8,6%	782	9,7%	21	3,0%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	117	5,7%	153	7,1%	6	4,6%
Vedène	327	7,5%	290	6,0%	-6	-2,0%
Velleron	116	8,2%	125	8,3%	2	1,3%
Grand Avignon	10 058	10,4%	11 748	11,3%	282	2,6%
Grand Avignon côté Gard	1 463	7,4%	1 703	8,0%	40	2,6%
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	1 815	7,3%	2 037	7,5%	37	1,9%
Vaucluse	31 897	11,2%	34 596	11,3%	450	1,4%
PACA	252 703	8,7%	273 166	8,9%	3 411	1,3%
France métropolitaine	2 885 690	8,8%	3 176 005	9,1%	48 386	1,6%

Indicateurs de fragilité de la vacance

Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

	Taille des logts		Ancienneté du parc		Vacance longue durée	Qualité d'ensemble "médiocre" / "très médiocre"	
	Part LV T1-T2/ total LV	Part LV T1-T2/ parc T1-T2	Part LV avt 1948/ LV total	Part LV avt 1948/ logts avt 1948	Part LV ≥ 3 ans/ total LV	Part LV classement cad 7 et 8/ total LV	Part LV classement cad 7 et 8/ logts class cad 7 et 8
Les Angles	40%	17%	13%	11%	15%	6%	32%
Pujaut	35%	22%	41%	14%	23%	21%	22%
Rocheft-du-Gard	28%	19%	32%	19%	25%		
Roquemaure	51%	27%	50%	18%	29%	25%	23%
Sauveterre			38%	11%	32%		
Saze			38%	12%	18%		
Villeneuve-lès-Avignon	38%	16%	37%	13%	21%	9%	28%
Avignon	57%	25%	40%	18%	15%	4%	18%
Caumont-sur-Durance	38%	15%	51%	12%	19%	14%	13%
Entraigues-sur-la-Sorgue	31%	15%	44%	15%	26%		
Jonquerettes			13%	7%	13%		
Morières-lès-Avignon	24%	11%	16%	9%	19%		
Le Pontet	35%	20%	12%	15%	20%		
Saint-Saturnin-lès-Avignon			41%	15%	16%		
Vedène	32%	17%	20%	11%	20%		
Velleron	31%	19%	39%	12%	35%		
Grand Avignon	51%	23%	37%	17%	17%	6%	21%
Grand Avignon côté Gard	41%	20%	34%	14%	22%	14%	26%
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	32%	17%	24%	13%	21%	6%	21%
Vaucluse	42%	22%	46%	17%	26%	9%	27%
PACA	50%	13%	44%	14%	21%	9%	23%
France métropolitaine	44%	15%	52%	14%	29%	13%	27%

Répartition du parc de logement entre individuel et collectif

Source : Insee, RP2014

	Parc de logements en 2009		Parc de logements en 2014		Evolution annuelle 2009-2014			
	Maisons	Appart	Maisons	Appart	Maisons		Appartements	
Les Angles	65%	34%	64%	36%	18	0,6%	27	1,7%
Pujaut	94%	6%	92%	7%	11	0,7%	7	6,7%
Rocheft-du-Gard	90%	9%	90%	10%	57	2,1%	9	3,3%
Roquemaure	71%	27%	71%	28%	31	1,7%	19	2,6%
Sauveterre	89%	10%	90%	10%	8	1,0%	0	-0,4%
Saze	89%	9%	89%	11%	16	2,2%	5	5,7%
Villeneuve-lès-Avignon	72%	24%	71%	28%	15	0,3%	48	3,1%
Avignon	30%	70%	28%	71%	-9	-0,1%	585	1,7%
Caumont-sur-Durance	82%	16%	81%	17%	21	1,3%	9	2,7%
Entraigues-sur-la-Sorgue	77%	22%	72%	28%	27	1,0%	60	7,1%
Jonquerettes	91%	8%	94%	6%	16	3,0%	-2	-5,2%
Morières-lès-Avignon	79%	20%	77%	23%	37	1,4%	32	4,2%
Le Pontet	64%	35%	62%	38%	11	0,2%	75	2,9%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	86%	13%	80%	19%	-9	-0,5%	29	8,6%
Vedène	79%	18%	80%	19%	63	1,8%	21	2,5%
Velleron	88%	10%	87%	11%	-2	-0,2%	4	2,7%
Grand Avignon	52%	47%	50%	49%	312	0,6%	928	2,0%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	76%	23%	74%	25%	165	0,9%	228	3,8%
CA Grand Avignon côté Gard	76%	22%	76%	23%	156	1,0%	115	2,6%
Vaucluse	65%	34%	64%	35%	1 895	1,0%	1 693	1,7%
Gard	62%	37%	62%	37%	3 421	1,4%	2 359	1,6%
PACA	41%	58%	40%	58%	10 854	0,9%	20 066	1,2%
France métro	56%	43%	56%	43%	183 422	1,0%	176 253	1,2%

Répartition des résidences principales par taille des logements

Source : Insee, RP2014

Source : Insee, RP2014

	Parc de résidences principales en 2009			Parc de résidences principales en 2014				Tx d'évolution annuelle 2009-2014		
	% T1-T2	% T3-T4	% T5 et +	Résidences principales	% T1-T2	% T3-T4	% T5 et +	T1 - T2	T3 - T4	T5 et +
Les Angles	15,1%	53,2%	31,8%	4 192	15,3%	51,1%	33,6%	1,0%	0,0%	1,9%
Pujaut	4,8%	41,4%	53,8%	1 683	4,8%	38,4%	56,7%	1,6%	-0,1%	2,5%
Rocheftort-du-Gard	4,0%	45,8%	50,1%	2 951	4,8%	45,5%	49,7%	6,1%	2,3%	2,3%
Roquemaure	14,9%	53,0%	32,1%	2 347	13,3%	52,5%	34,2%	-1,4%	0,8%	2,3%
Sauveterre	6,0%	38,8%	55,2%	774	6,7%	44,8%	48,5%	2,9%	3,7%	-1,9%
Saze	7,0%	43,1%	49,9%	799	6,9%	47,5%	45,5%	2,0%	4,2%	0,3%
Villeneuve-lès-Avignon	13,5%	45,0%	41,5%	5 412	11,7%	45,2%	43,0%	-3,3%	-0,5%	0,1%
Avignon	24,1%	56,2%	19,7%	43 487	24,8%	55,6%	19,5%	1,4%	0,6%	0,6%
Caumont-sur-Durance	8,8%	45,4%	45,8%	1 962	9,0%	44,6%	46,4%	1,4%	0,8%	1,4%
Entraigues-sur-la-Sorgue	7,8%	53,5%	38,7%	3 479	9,6%	54,3%	36,1%	6,4%	2,4%	0,7%
Jonquerettes	2,2%	39,2%	58,6%	579	2,0%	41,2%	56,8%	0,4%	3,3%	1,6%
Morières-lès-Avignon	8,3%	50,9%	40,8%	3 520	9,3%	51,5%	39,2%	4,2%	2,0%	1,0%
Le Pontet	8,5%	58,0%	33,5%	6 974	10,0%	57,8%	32,2%	4,2%	0,9%	0,2%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	6,4%	44,6%	49,0%	2 014	8,1%	43,9%	48,0%	5,3%	-0,1%	-0,2%
Vedène	7,3%	51,2%	41,4%	4 410	8,7%	56,5%	34,8%	5,1%	3,5%	-1,9%
Velleron	6,1%	47,7%	46,2%	1 228	5,8%	47,6%	46,6%	-1,4%	-0,3%	-0,1%
Grand Avignon	16,8%	53,1%	30,0%	85 812	17,4%	53,1%	29,6%	1,5%	0,9%	0,6%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	7,7%	52,0%	40,3%	24 166	9,0%	53,0%	38,1%	4,3%	1,7%	0,1%
CA Grand Avignon côté Gard	11,3%	47,4%	41,4%	18 159	10,6%	47,0%	42,4%	-0,5%	0,6%	1,3%
Vaucluse	13,2%	52,4%	34,4%	241 579	14,0%	52,3%	33,7%	2,1%	0,9%	0,6%
Gard	13,4%	52,0%	34,7%	324 442	13,9%	52,2%	33,9%	2,2%	1,5%	0,9%
PACA	22,2%	55,3%	22,5%	2 233 331	22,9%	55,0%	22,0%	1,5%	0,7%	0,3%
France métro	18,2%	46,3%	35,5%	28 044 628	18,4%	46,2%	35,4%	1,1%	0,8%	0,8%

Répartition des statuts d'occupation des ménages en 2014 et évolution 2009-2014

Sources : Insee, RP2014

	Résidences principales en 2014				Evolution annuelle 2009-2014			
	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Logés gratuit.	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Logés gratuit.
Les Angles	64%	27%	7%	2%	0,8%	0,3%	3,7%	-4,8%
Pujaut	78%	19%	0%	3%	1,4%	1,6%	0,0%	0,4%
Rochefort-du-Gard	79%	13%	6%	2%	3,0%	0,2%	3,2%	-4,1%
Roquemaure	63%	28%	6%	3%	2,1%	0,8%	-1,0%	-0,3%
Sauveterre	73%	24%	1%	3%	0,9%	0,4%	58,3%	-2,9%
Saze	76%	21%	1%	2%	1,8%	4,6%	100,0%	-7,4%
Villeneuve-lès-Avignon	70%	21%	7%	2%	0,1%	0,3%	-6,1%	-3,2%
Avignon	36%	35%	27%	2%	0,5%	1,3%	0,5%	0,0%
Caumont-sur-Durance	73%	23%	0%	3%	0,6%	2,6%	4,6%	2,2%
Entraigues-sur-la-Sorgue	62%	22%	14%	2%	0,9%	1,2%	10,5%	1,6%
Jonquerettes	79%	19%	0%	2%	2,5%	0,7%	0,0%	6,3%
Morières-lès-Avignon	69%	22%	8%	2%	2,2%	1,4%	11,5%	-3,2%
Le Pontet	57%	24%	17%	2%	0,3%	1,7%	9,0%	0,1%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	71%	19%	6%	4%	0,1%	0,3%	2,4%	2,1%
Vedène	65%	21%	12%	2%	1,7%	0,9%	3,8%	-6,9%
Velleron	74%	18%	5%	4%	-0,4%	0,0%	-0,5%	1,8%
Grand Avignon	51%	29%	18%	2%	0,9%	0,8%	1,4%	-0,9%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	65%	22%	11%	2%	1,0%	-0,3%	7,7%	-0,7%
CA Grand Avignon côté Gard	70%	22%	6%	2%	1,2%	0,2%	-1,1%	-3,0%
Vaucluse	55%	30%	12%	3%	0,9%	1,2%	1,4%	-1,4%
Gard	59%	28%	10%	3%	1,3%	1,5%	2,2%	-1,5%
PACA	54%	31%	12%	3%	0,7%	1,0%	1,1%	-1,3%
France métro	58%	25%	15%	2%	0,9%	1,0%	1,0%	-1,9%

Répartition des résidences principales par période de construction

Source : Insee, RP2014, exploitations principales

	Parc construit avant 1946	Parc construit entre 1946 et 1990	Parc construit après 1990	% parc construit avant 1946	% parc construit entre 1946 et 1990	% parc construit après 1990
Les Angles	194	2 445	1 553	4,6%	58,3%	37,0%
Pujaut	274	741	668	16,3%	44,0%	39,7%
Rochefort-du-Gard	176	1 173	1 602	6,0%	39,7%	54,3%
Roquemaure	722	1 059	565	30,8%	45,1%	24,1%
Sauveterre	165	319	290	21,3%	41,2%	37,5%
Saze	107	380	313	13,3%	47,5%	39,1%
Villeneuve-lès-Avignon	715	3 248	1 449	13,2%	60,0%	26,8%
Avignon	8 591	26 015	8 881	19,8%	59,8%	20,4%
Caumont-sur-Durance	315	1 024	623	16,1%	52,2%	31,8%
Entraigues-sur-la-Sorgue	552	1 608	1 319	15,9%	46,2%	37,9%
Jonquerettes	48	314	217	8,3%	54,3%	37,4%
Morières-lès-Avignon	268	1 966	1 286	7,6%	55,9%	36,5%
Le Pontet	331	4 564	2 079	4,8%	65,4%	29,8%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	265	868	881	13,2%	43,1%	43,7%
Vedène	392	2 149	1 870	8,9%	48,7%	42,4%
Velleron	229	645	353	18,7%	52,6%	28,8%
Grand Avignon	13 345	48 519	23 948	15,6%	56,5%	27,9%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	2 401	13 138	8 627	9,9%	54,4%	35,7%
CA Grand Avignon côté Gard	2 353	9 366	6 440	13,0%	51,6%	35,5%
Vaucluse	51 169	124 075	66 334	21,2%	51,4%	27,5%
Gard	72 297	152 982	99 163	22,3%	47,2%	30,6%
PACA	441 355	1 271 034	520 943	19,8%	56,9%	23,3%
France métro	6 887 515	14 150 236	7 006 876	24,6%	50,5%	25,0%

Nombre de PPPI dans le parc de résidences principales privées

Traitement AURAV, d'après DDT84 et DDTM30 - Filocom 2015 - critères Anah

	Nombre de logements potentiellement indigne				Nbre de résidences ppales privées (RPP) en 2013
	Total PPPI "B"	PPPI "B1"	PPPI "B2"	PPPI "B3"	
Les Angles	65	51	14	7	3 930
Pujaut	95	52	43	7	1 692
Rochefort-du-Gard	104	84	20	10	2 614
Roquemaure	270	144	126	45	2 180
Sauveterre	40	35	5	5	770
Saze	57	31	26	7	794
Villeneuve-lès-Avignon	230	183	47	15	5 441
Avignon	2 801	2 324	477	218	31 101
Caumont-sur-Durance	154	95	59	26	1 942
Entraigues-sur-la-Sorgue	173	129	44	14	3 043
Jonquerettes	15	9	6	5	572
Morières-lès-Avignon	145	137	8	5	3 202
Le Pontet	444	410	34	9	6 126
Saint-Saturnin-lès-Avignon	89	71	18	6	1 814
Vedène	199	172	27	10	3 805
Velleron	74	59	15	7	1 201
Grand Avignon	4 955	3 986	969	396	70 227
Grand Avignon côté Gard	861	580	281	96	17 421
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	1 293	1 082	211	82	21 705
Vaucluse	17 999	14 298	3 701	1 376	214 248

Densité de PPPI dans le parc de résidences principales privées et répartition par catégorie

Traitement AURAV, d'après DDT84 et DDTM30 - Filocom 2015 - critères Anah

	Densité de PPPI dans le parc de résidences ppales privées				Répartition du PPPI par catégorie		
	B/RPP	B1/RPP	B2/RPP	B3/RPP	B1/B	B2/B	B3/B2
Les Angles	1,7%	1,3%	0,4%	0,2%	78,5%	21,5%	50,0%
Pujaut	5,6%	3,1%	2,5%	0,4%	54,7%	45,3%	16,3%
Rocheft-du-Gard	4,0%	3,2%	0,8%	0,4%	80,8%	19,2%	50,0%
Roquemaure	12,4%	6,6%	5,8%	2,1%	53,3%	46,7%	35,7%
Sauveterre	5,2%	4,5%	0,6%	0,6%	87,5%	12,5%	100,0%
Saze	7,2%	3,9%	3,3%	0,9%	54,4%	45,6%	26,9%
Villeneuve-lès-Avignon	4,2%	3,4%	0,9%	0,3%	79,6%	20,4%	31,9%
Avignon	9,0%	7,5%	1,5%	0,7%	83,0%	17,0%	45,7%
Caumont-sur-Durance	7,9%	4,9%	3,0%	1,3%	61,7%	38,3%	44,1%
Entraigues-sur-la-Sorgue	5,7%	4,2%	1,4%	0,5%	74,6%	25,4%	31,8%
Jonquerettes	2,6%	1,6%	1,0%	0,9%	60,0%	40,0%	83,3%
Morières-lès-Avignon	4,5%	4,3%	0,2%	0,2%	94,5%	5,5%	62,5%
Le Pontet	7,2%	6,7%	0,6%	0,1%	92,3%	7,7%	26,5%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	4,9%	3,9%	1,0%	0,3%	79,8%	20,2%	33,3%
Vedène	5,2%	4,5%	0,7%	0,3%	86,4%	13,6%	37,0%
Velleron	6,2%	4,9%	1,2%	0,6%	79,7%	20,3%	46,7%
Grand Avignon	7,1%	5,7%	1,4%	0,6%	80,4%	19,6%	40,9%
Grand Avignon côté Gard	4,9%	3,3%	1,6%	0,6%	67,4%	32,6%	34,2%
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	6,0%	5,0%	1,0%	0,4%	83,7%	16,3%	38,9%
Vaucluse	8,4%	6,7%	1,7%	0,6%	79,4%	20,6%	37,2%

Répartition du PPPI par type d'occupation

Traitement AURAV, d'après DDT84 et DDTM30 - Filocom 2015 - critères Anah

	Types d'occupations "PPPI B"					
	Propriétaires occupants	Locataires	Autres	Total PPPI "B"	% PO	% locataires
Les Angles	34	30	1	65	52%	46%
Pujaut	35	51	9	95	37%	54%
Rocheft-du-Gard	45	53	6	104	43%	51%
Roquemaure	105	155	10	270	39%	57%
Sauveterre	15	15	10	40	38%	38%
Saze	25	26	6	57	44%	46%
Villeneuve-lès-Avignon	66	152	12	230	29%	66%
Avignon	638	2 107	56	2 801	23%	75%
Caumont-sur-Durance	67	78	9	154	44%	51%
Entraigues-sur-la-Sorgue	92	75	6	173	53%	43%
Jonquerettes	8	7	0	15	53%	47%
Morières-lès-Avignon	55	84	6	145	38%	58%
Le Pontet	145	290	9	444	33%	65%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	45	42	2	89	51%	47%
Vedène	77	113	9	199	39%	57%
Velleron	46	25	3	74	62%	34%
Grand Avignon	1 498	3 303	154	4 955	30%	67%
Grand Avignon côté Gard	325	482	54	861	38%	56%
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	535	714	44	1 293	41%	55%
Vaucluse	5 755	11 318	926	17 999	32%	63%

Bilan et objectifs financiers sur les années 2014-2017, OPAH-RU d'Avignon 2014-2018

Source : Urbanis, 2017

Résultats globaux exprimés en nombre de logements

	Résultats 2014-2017			dont résultats 2017			Objectifs fixés dans la convention (5ans)	
	Intra-muros	Périphérie	Total	Intra-muros	Périphérie	Total	Nbre de logement	% réalisation sur 4 ans
Nombre total de logements réhabilités	103	263	366	24	82	106	741	49%
Nombre de logements réhabilités avec financements	65	257	322	16	82	98	714	45%
Propriétaires occupants	31	225	256	8	75	83	198	129%
dont travaux lourds	8	10	18	2	4	6	60	30%
dont petite LHI	0	0	0	0	0	0	35	0%
dont autonomie	4	59	63	1	14	15	36	175%
dont précarité énergétique	19	156	175	5	57	62	65	269%
dont demandes individuelles sur des travaux en parties communes	0	16	16					
dont autre autres travaux	0	0	0	0	0	0	5	0%
Propriétaires Bailleurs	34	32	66	8	7	15	207	32%
dont travaux lourds	31	8	39	7	2	9	125	31%
dont petite LHI	0	0	0	0	0	0	20	0%
dont logement dégradé	2	7	9	1	2	3	27	33%
dont précarité énergétique	0	12	12	0	3	3	30	40%
dont transformation d'usage	1	5	6	0	0	0	5	120%
dont logements vacants avant travaux	33	15	48	7	3	10		
Copropriétés étudiées (en nombre de logements)	42	759	801	12	510	522		
dont AMO HM en cours	0	289	289	0	289	289		
Copropriétés redressées	0	0	0	0	0	0	309	0%
Suivi des objectifs habitat indigne								
Nombre de logements réhabilités suite à des procédures habitat indigne **	38	6	44	8	0	8	27	163%
Nombre de logements indignes ou très dégradés réhabilités	77	24	101	16	6	22	240	42%
Nombre ménages accompagnés au relogement	10	8	18	6	6	14	20	90%
Nombre nombre de procédures coercitives mises en œuvre			86	10	4	14	/	/
dont arrêté d'insalubrité	10	8	18	7	3	10	/	/
dont arrêté de Pénit	6	1	7	3	1	4	/	/
dont mise en demeure RSD	NR	NR	61			0	/	/

Bilan du PIG de Vaucluse pour les propriétaires occupants

Source : d'après DDSCS, 2018

	Objectifs	Objectifs revus en mai 2017	Avenant de janvier 2018	Total réalisé
Autonomie	80	94	20	114
Insalubrité	30	12	4	16
Habiter Mieux	140	154	61	215
Total	250	260	85	345

PARTIE V : UN PARC SOCIAL EN CROISSANCE, MAIS QUI PEINE A REpondre A LA DEMANDE

Estimation des objectifs réglementaires SRU sur la période 2020-2025 au 1er janvier 2017

Traitement AURAV

Evaluation des obligations légales de réalisation de logements locatifs sociaux	Objectif triennal 2017-2019		Estimation objectif triennal 2020-2022 *		Estimation objectif triennal 2023-2025 *		Estimation des objectifs réglementaires SRU 2020-2025 **	
	Triennal (33% des LLS manquants au 1er janv. 2016)	Annuel	Triennal (50%)	Annuel	Triennal (100%)	Annuel	sur 6 ans	Annuel
Les Angles	241	80	280	93	350	117	630	105
Pujaut	87	29	95	32	101	34	196	33
Rocheft-du-Gard	182	61	214	71	267	89	481	80
Roquemaure	40	13	74	25	79	26	153	25
Villeneuve-lès-Avignon	329	110	377	126	472	157	849	142
Avignon								
Caumont-sur-Durance	160	53	162	54	203	68	365	61
Entraigues-sur-la-Sorgue	104	35	120	40	150	50	269	45
Morières-lès-Avignon	188	63	220	73	275	92	495	83
Le Pontet	137	46	163	54	203	68	366	61
Saint-Saturnin-lès-Avignon	118	39	130	43	162	54	291	49
Vedène	162	54	187	62	233	78	420	70
Communes SRU déficitaires	1 748	583	2 021	674	2 495	832	4 516	753

Le principe est de faire augmenter le parc de résidences principales (et le parc de LLS) des obligations triennales SRU pour chacune des périodes. Le parc de RP est sous-estimé, ne prenant pas en compte la construction neuve autre que locative sociale, ni la construction dans le diffus, ni les divisions, etc. Le parc de logements locatifs sociaux est au contraire sur-évalué, puisqu'il est calculé en prenant l'hypothèse que 100% des objectifs sont réalisés sur les périodes triennales précédentes : 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025. **Le résultat correspond donc à un niveau plancher de production locative sociale.**

Pujaut est entrée dans le périmètre d'une agglomération visée par la loi SRU le 01/01/14, lors de son intégration au Grand Avignon. La commune a été soumise à des obligations de rattrapage à compter de l'année 2015. Pour la période triennale 2017-2019, l'objectif de Pujaut a été revu à la baisse après la promulgation de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L302-8 qui prévoit que les communes nouvellement soumises à des obligations de rattrapage à compter de l'année 2018. La commune dispose de 5 périodes triennales plaines pour atteindre le taux de 25% de LLS, soit un délai à fin 2034.

Composition des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017

Source : DDT84, DDTM30 - inventaire SRU (données 2016 pour communes non obligatoires SRU)

	Nb de LLS décomptés dans l'inventaire 2017 et notifié	dont logts familiaux du parc public	dont foyers	dont logements conventionnés Anah	dont logements communaux
Les Angles	339	334	0	5	0
Pujaut **	8	0	6	2	0
Rochefort-du-Gard	195	191	0	4	0
Roquemaure *	207	150	30	27	0
Sauveterre	12	12	0	0	0
Saze	3	3	0	0	0
Villeneuve-lès-Avignon	479	330	132	14	3
Avignon	14 724	13 946	621	157	0
Caumont-sur-Durance	78	70	0	1	7
Entraigues-sur-la-Sorgue	603	563	23	17	0
Jonquerettes	0	0	0	0	0
Morières-lès-Avignon	326	294	27	5	0
Le Pontet	1 399	1 137	243	19	0
Saint-Saturnin-lès-Avignon	165	128	0	33	4
Vedène	671	579	33	59	0
Velleron	72	70	0	2	0
Grand Avignon Communes SRU	19 194	17 722	1 115	343	14
Grand Avignon	19 281	17 807	1 115	345	14

Répartition du parc locatif social des opérateurs HLM au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017

	Nb total de logts HLM	Nb total de logts HLM conv.	... dont en QPV	Part des LLS conv. en QPV
Les Angles	334	334	0	0%
Pujaut				
Rochefort-du-Gard	202	191	0	0%
Roquemaure	149	149	0	0%
Sauveterre	12	12	0	0%
Saze	3	3	0	0%
Villeneuve-lès-Avignon	342	338	0	0%
Avignon	13 447	13 023	8 351	64%
Caumont-sur-Durance	68	68	0	0%
Entraigues-sur-la-Sorgue	564	563	0	0%
Jonquerettes				
Morières-lès-Avignon	294	294	0	0%
Le Pontet	1 168	1 106	586	53%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	128	128	0	0%
Vedène	595	595	0	0%
Velleron	70	70	0	0%
Grand Avignon	17 376	16 874	8 937	53%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	2 887	2 824	586	21%
CA Grand Avignon côté Gard	1 042	1 027	0	0%

Répartition du parc locatif social par opérateur HLM et par commune au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017

	Les Angles	Rocheport- du-Gard	Roquemaure	Sauveterre	Saze	Villeneuve- lès-Avignon	Avignon	Caumont-sur- Durance	Entraigues-sur- la-Sorgue	Morières-lès- Avignon	Le Pontet	Saint- Saturnin-lès- Avignon	Vedène	Velleron	Grand Avignon
GRAND DELTA HABITAT GDH	7	59	42		3	54	4 995	20	236	147	495	128	86		6 272
Grand Avignon Résidence GAR		21		12		24	5 318	36			65		12		5 488
Mistral Habitat	64	22				54	937	12	132	117	294		325	50	2 007
ERILIA	43						1 564				120		81		1 808
SFHE	137	26				52	110		42				19	20	406
SA HLM NLP	3					106	162		65						336
SA HLM Famille et Provence											89		72		161
OPH du Gard			107			52									159
SA HLM Un toit pour tous	80	74													154
UNICIL							18				71				89
VILOGIA									89						89
AXEDIA							68								68
SCI Foncière (DI 2006 / 2007 et RU 2011)							78				32				110
Poste Habitat Provence										30					30
SA HLM Logis Méditerranée							18								18
Loger jeunes Vaucluse							11				2				13
NEOLIA							168								168
Total	334	202	149	12	3	342	13 447	68	564	294	1 168	128	595	70	17 376

Répartition du parc locatif social par opérateur HLM et par période de construction au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017

	Avant 1950	1950-1974	1975-1989	1990-2004	2005-2016	Total général
GDH	157	3 884	704	688	839	6 272
GAR	341	3 281	1 094	475	297	5 488
Mistral Habitat	46	341	816	637	167	2 007
ERILIA	15	994	328	350	121	1 808
SFHE	19		110	155	122	406
SA HLM NLP	0	18	70	138	110	336
OPH du Gard	14	42	103			159
SA HLM Famille et Provence				39	122	161
SA HLM Un toit pour tous			109	45		154
UNICIL					89	89
VILOGIA					89	89
AXEDIA			68			68
SCI Foncière (DI 2006 / 2007 et RU 2011)					110	110
Poste Habitat Provence					30	30
SA HLM Logis Méditerranée				18		18
Loger jeunes Vaucluse		13				13
NEOLIA		168				168
Total général	592	8 741	3 402	2 545	2 096	17 376

Répartition du parc HLM conventionné par commune et par période de mise en service au 1er janvier 2017

Source : SOeS, RPLS 2017

	Avant 1977	1977-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2016	Total général
Les Angles	0%	12%	66%	19%	3%	100%
Rochefort-du-Gard	0%	34%	13%	37%	16%	100%
Roquemaure	46%	54%	1%	0%	0%	100%
Sauveterre	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Saze	0%	0%	0%	100%	0%	100%
Villeneuve-lès-Avignon	6%	11%	43%	19%	20%	100%
Avignon	63%	18%	8%	3%	9%	100%
Caumont-sur-Durance	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Entraigues-sur-la-Sorgue	20%	5%	16%	27%	33%	100%
Morières-lès-Avignon	24%	0%	21%	12%	43%	100%
Le Pontet	10%	15%	28%	24%	23%	100%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	42%	0%	28%	19%	11%	100%
Vedène	44%	0%	12%	23%	21%	100%
Velleron	1%	13%	51%	29%	6%	100%
Grand Avignon	53%	16%	12%	7%	12%	100%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	21%	7%	21%	22%	28%	100%
CA Grand Avignon côté Gard	9%	22%	38%	20%	12%	100%
CA hors Avignon	18%	11%	26%	22%	23%	100%
En QPV	78%	12%	4%	2%	5%	100%
Hors QPV	25%	22%	20%	13%	20%	100%

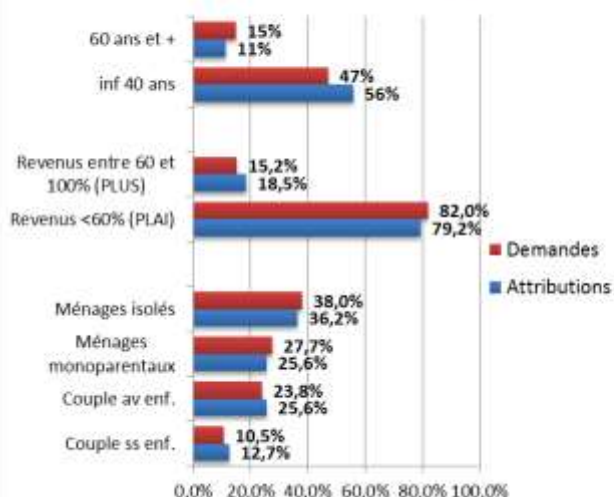
Evolution de la demande en logements locatifs sociaux

Source : SNE, mise à jour 19/06/2018

Mise en service	Parc loc social actif au 1er janv. 2017	Total demandes actives 2017		dont mutation		Evol annuelle des demandes 2014-2016	Demandes <1 an - 2016		Total demandes satisfaites 2017		Demande / attributions
Les Angles	334	388	5%	121	31%	10,1%	273	70%	55	3%	7,1
Pujaut											
Rochefort-du-Gard	202	144	2%	43	30%	13,4%	110	76%	55	3%	2,6
Roquemaure	149	72	1%	12	17%		43	60%	15	1%	4,8
Sauveterre	12	13	0%				10	77%	0	0%	
Saze	3								0	0%	
Villeneuve-lès-Avignon	342	335	4%	112	33%	-6,4%	235	70%	73	5%	4,6
Avignon	13 447	5 192	65%	2 161	42%	3,3%	3 258	63%	1 025	64%	5,1
Caumont-sur-Durance	68	59	1%	14	24%	-26,8%	41	69%		0%	
Entraigues-sur-la-Sorgue	564	233	3%	75	32%	9,9%	171	73%	82	5%	2,8
Jonquerettes											
Morières-lès-Avignon	294	379	5%	151	40%	6,4%	218	58%	70	4%	5,4
Le Pontet	1 168	611	8%	259	42%	-2,6%	360	59%	92	6%	6,6
Saint-Saturnin-lès-Avignon	128	99	1%	37	37%	40,7%	66	67%	14	1%	7,1
Vedène	595	466	6%	171	37%	25,1%	326	70%	99	6%	4,7
Velleron	70	29	0%		0%	-16,9%	19	66%		0%	
Grand Avignon	17 376	8 027	100%	3 166	39%	4,4%	5 135	64%	1 596	100%	5,0
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	2 887	1 880	23%	715	38%	6,0%	1 204	64%	368	23%	5,1
CA Grand Avignon côté Gard	1 042	955	12%	290	30%	7,9%	673	70%	203	13%	4,7
Vaucluse	32 900	14 960		5 266	35%	6,1%	9 627	64%	2 878		5,2
Gard	39 689	16 978		5 729	34%	4,2%	10 823	64%	3 742		4,5
PACA	299 414	171 621		45 591	27%	6,4%	87 604	51%	24 022		7,1
Languedoc-Roussillon	138 951	78 098		23 227	30%	3,8%	45 083	58%	14 694		5,3
France métropolitaine	4 759 720	2 058 275		687 610	33%	4,5%	1 103 730	54%	476 800		4,3

Comparaison du profil des demandeurs et des ménages attributaires - Avignon

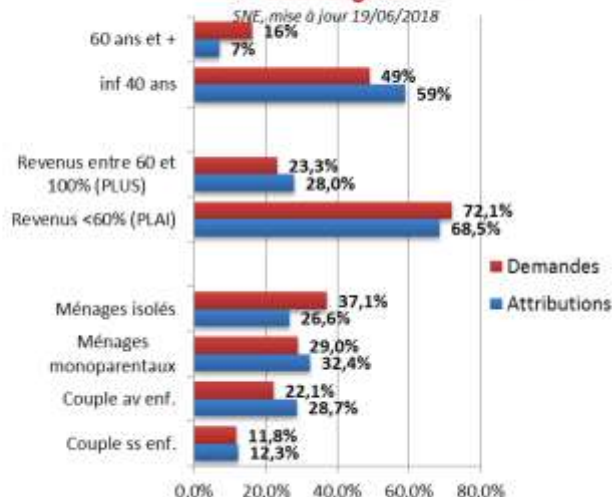
SNE, mise à jour 19/06/2018



Comparaison du profil des demandeurs et des ménages attributaires - Grand Avignon

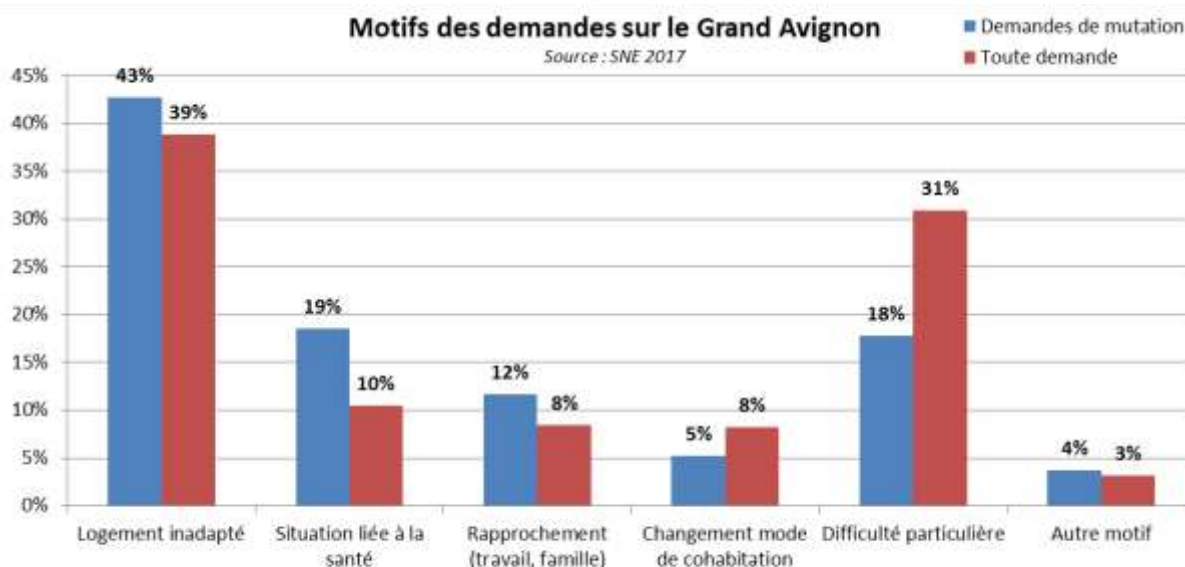
hors Avignon

SNE, mise à jour 19/06/2018



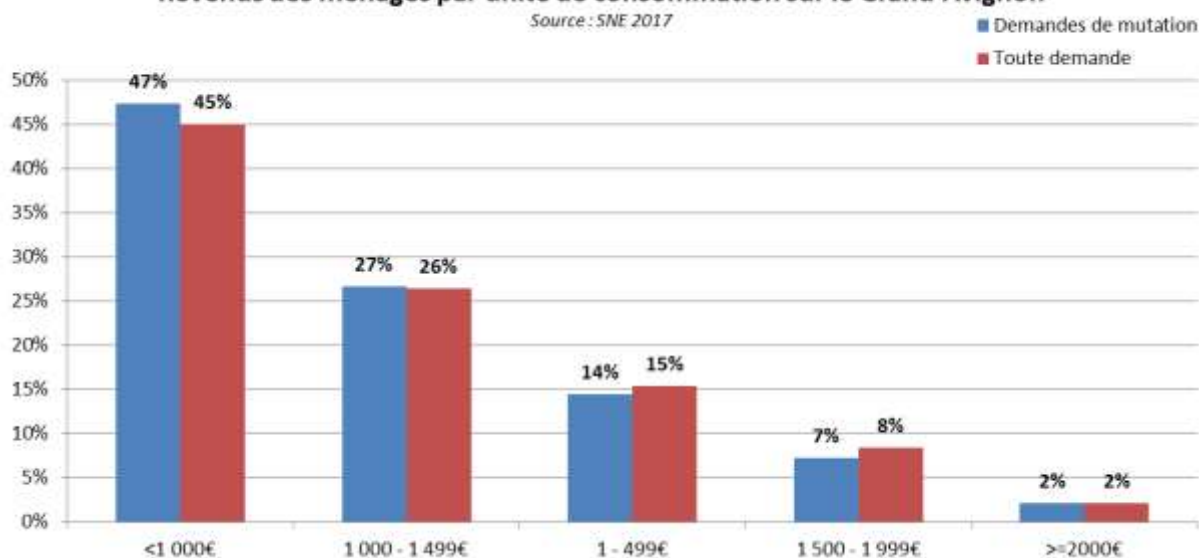
Motifs des demandes sur le Grand Avignon

Source : SNE 2017

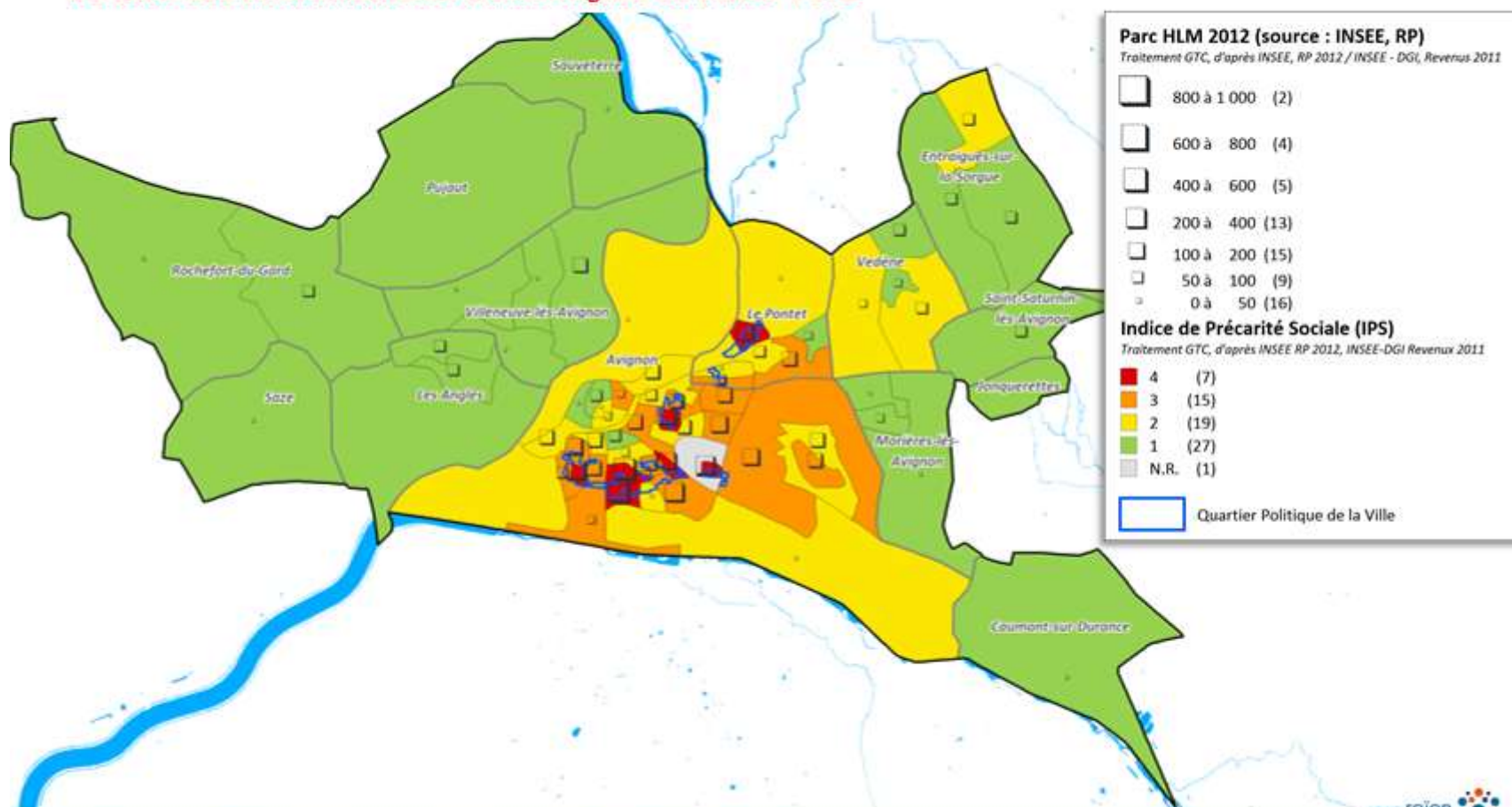


Revenus des ménages par unité de consommation sur le Grand Avignon

Source : SNE 2017



1/3 du parc social dans les quartiers les plus fragiles (indice 4) où il est majoritaire
1/3 dans les quartiers où l'équilibre de peuplement dépend aussi du parc privé (indice 3)
1/3 dans des environnements moins fragiles en indice 1 et 2





Olivades : le coeur du projet urbain

Démolition : 402 LLS

Démolition du Centre commercial des Olivades

Réhabilitation : 871 LLS

Restructuration école des Olivades

Construction :
348 logements privés
2 040m² commerces
1 équipement socio-sportif

Transformation contre allée nord de la rocade en voie douce, et aménagement d'une parvis de traversée face à l'école des Olivades

Rénovation centre social

LÉGENDE

- Nouveau bâti
- Bâti réhabilité
- Équipement existant
- Équipement réhabilité
- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voie mode doux
- Rénovation Convention
- Ecole Olivades
- Équipement neuf Convention
- Salle Cabrière
- Rénovation Hors Convention
- Ecole JH Fabre
- Centre Social Rocade



Secteur Médiathèque – Trillade Conforter la vocation culturelle et économique

Démolition : 71 LLS

Réhabilitation : 93 LLS

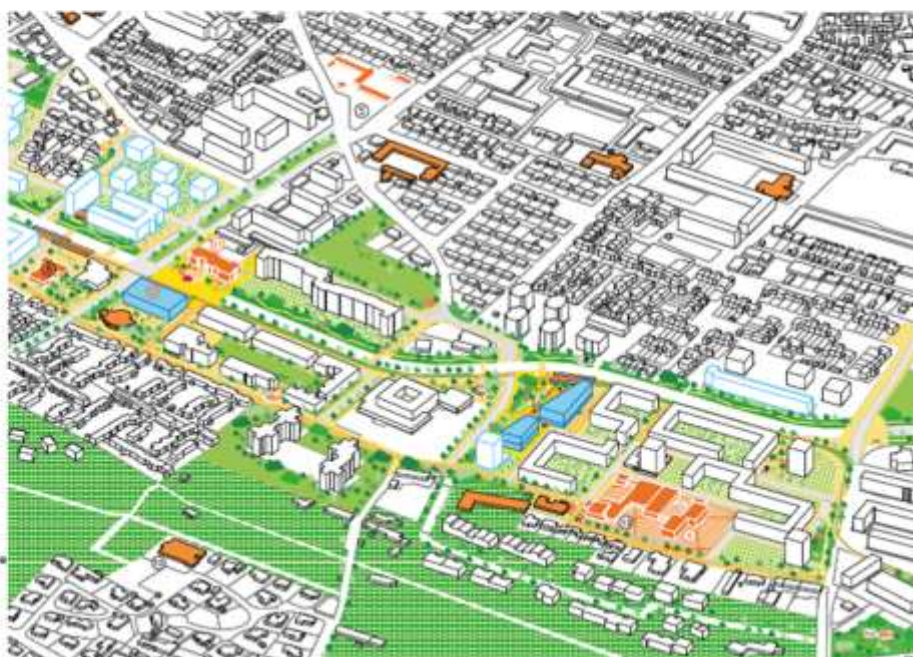
Construction :
20 logements privés
2 200 m² bureaux
1 musée

Restructuration médiathèque
Jean-Louis BARRAULT

Rénovation école des Grands
Cypres

LÉGENDE

- Nouveau bâti
- Bâti réhabilité
- Équipement existant
- Équipement réhabilité
- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voie mode doux
- Rénovation Convention
- Ecole Grands Cypres
- Médiathèque
- Équipement neuf Convention
- Musée d'Histoire Naturelle
- Rénovation Hors Convention
- Ecole Trillade
- Centre Sociale Rocade
- Ecole de la Murette
- Gymnase Barrière





Saint Chamand : destination sportive et loisirs

Démolition : 179 LLS

Réhabilitation : 526 LLS

Mise en vente de 80 LLS

Construction :
190 logements privés
1 280m² commerces

Restructuration de la plaine
des sports et transformation
en parc urbain public

Repositionnement de l'offre
commerciale de proximité

Rénovation de l'école Pierre de
Coubertin

Restructuration de la trame
viaire

LÉGENDE

- Nouveau bâti
- Bâti réhabilité
- Équipement existant
- Équipement réhabilité
- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voie mode doux
- Rénovation Convention
- Ecole Coubertin
- Plaine des Sports
- Rénovation Hors Convention
- Stade Nautique
- Château St Chamand



Projet Nord-Est : work in progress...

Démolition : entre 120 et
200 LLS

Réhabilitation : environ
500 LLS

LÉGENDE

- Nouveau bâti
- Bâti réhabilité
- Équipement existant
- Équipement réhabilité
- Parcelle neuve
- Parcelle résidentialisée
- Espace vert existant
- Espace vert projeté
- Stationnement
- Secteur à l'étude
- Voie mode doux



ANNEXE 7 - OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES - SECTEUR NORD EST

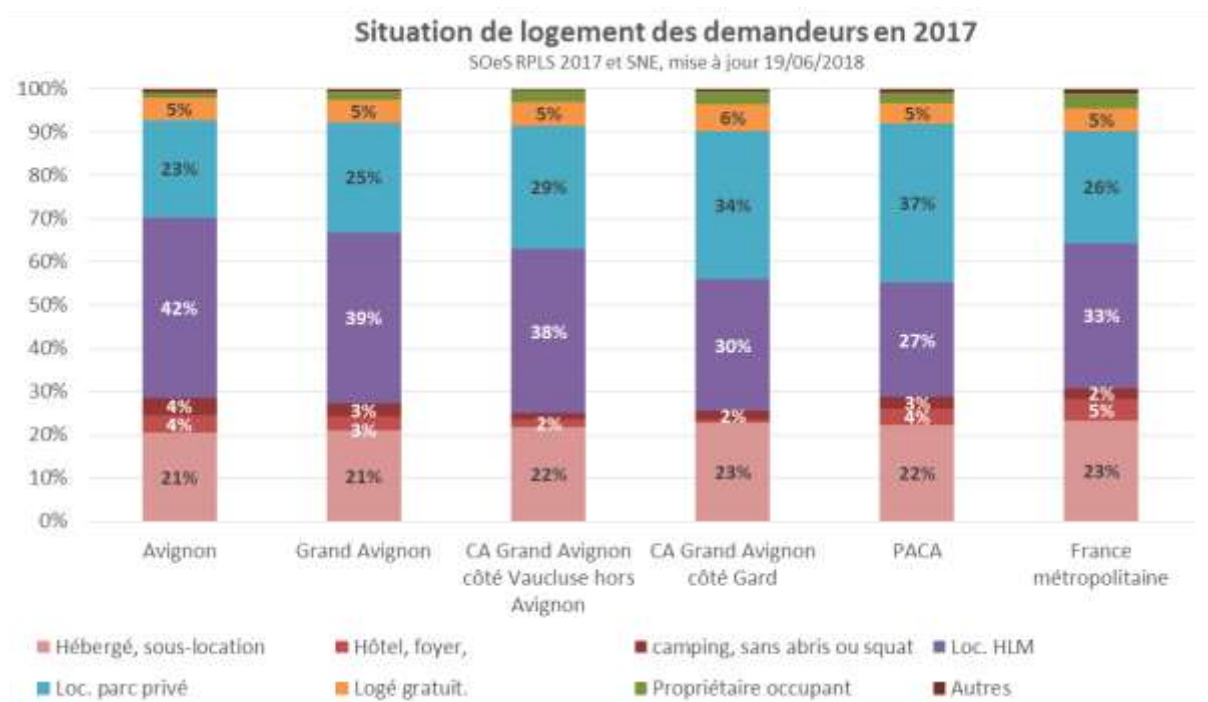
Logements sociaux conventionnés à "bas loyers" et ménages éligibles au PLAI

Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SoeS - Filocom 2015

	Logements sociaux conventionnés au loyer <5€/m ² de surf. hab. en 2017 * (300 € max pour 60m ²)			Part des ménages éligibles au PLAI en 2015	Part des ménages locataires du parc privé éligibles au PLAI en 2015
	Nb	Part au sein du parc loc. social conventionné	Part au sein des résidences principales **		
Les Angles	18	5%	0,4%	19,6%	26,9%
Pujaut			0,0%	17,8%	NR
Rochefort-du-Gard	3	2%	0,1%	18,3%	37,8%
Roquemaure	49	33%	2,1%	33,7%	54,5%
Sauveterre		0%	0,0%	21,3%	34,7%
Saze	1	33%	0,1%	21,1%	NR
Villeneuve-lès-Avignon	25	7%	0,5%	18,4%	31,8%
Avignon	4 372	34%	10,1%	42,0%	46,1%
Caumont-sur-Durance	6	9%	0,3%	21,7%	41,6%
Entraigues-sur-la-Sorgue	74	13%	2,1%	25,2%	32,6%
Jonquerettes			0,0%	11,9%	NR
Morières-lès-Avignon		0%	0,0%	18,2%	NR
Le Pontet	14	1%	0,2%	33,0%	46,7%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	38	30%	1,9%	17,7%	34,7%
Vedène	77	13%	1,7%	22,0%	31,7%
Velleron	4	6%	0,3%	22,9%	37,0%
Grand Avignon	4 681	28%	5,5%	32,4%	41,5%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	213	8%	0,9%	25%	NR
CA Grand Avignon côté Gard	96	9%	0,5%	21%	NR
CA Grand Avignon hors Avignon	309	8%	0,7%	23%	35%
Vaucluse	NR	NR	NR	32,0%	43,6%
Gard	NR	NR	NR	NR	NR
PACA	NR	NR	NR	28,2%	40,9%
France métropolitaine	NR	NR	NR	26,8%	38,2%

* Soit légèrement supérieur au plafond de loyer en PLAI en 2017 pour les logements nouvellement conventionnés (mais calculé en m² de surface utile) - Cf. Ministère du logement, Avis du 17 février 2017 relatif à la fixation du loyer maximum des conventions conclues en 2017, données calculées d'après SOeS RPLS 2017

** Sur les résidences principales de 2014 (INSEE)



Allocataires Adultes Handicapés en 2016 et évolution depuis 2009

Traitement AURAV, d'après CNAF, fichier FILEAS et BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES (BCA) - INSEE RP 2014

	Allocataires AAH 2016		Evolution annuelle du nombre d'allocataires AAH 2009-2016	
	Nb	pour 100 pers. 20 à 64 ans	Nb	Tx
Les Angles	98	2,1	5	6,0%
Pujaut	26	1,1	1	4,6%
Rocheft-du-Gard	52	1,2	2	5,0%
Roquemaure	64	2,0	2	3,9%
Sauveterre	10	0,9	0	0,0%
Saze	14	1,2	0	2,2%
Villeneuve-lès-Avignon	124	2,0	6	5,5%
Avignon	2 635	5,1	95	4,3%
Caumont-sur-Durance	44	1,6	2	4,7%
Entraigues-sur-la-Sorgue	76	1,6	3	3,9%
Jonquerettes	7	0,9	0	4,9%
Morières-lès-Avignon	72	1,7	4	8,4%
Le Pontet	268	2,7	13	6,3%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	40	1,5	3	8,9%
Vedène	125	1,9	7	7,6%
Velleron	28	1,7	1	4,9%
Grand Avignon	3 683	3,4	144	4,7%
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	660	2,0	33	6,4%
CA Grand Avignon côté Gard	388	1,7	16	4,9%
CA Grand Avignon hors Avignon	1 048	1,9	49	5,8%
Vaucluse	9 186	3,0	363	4,7%
Gard	12 787	3,1	438	4,0%
France métropolitaine	1 018 801	2,8	28 095	3,1%

Définition des publics prioritaires selon les dispositifs

Art. L.441-1-2-3 du CCH (dont critères d'éligibilité au DALO)	PDALHPD de Vaucluse	PDALHPD du Gard
Personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées par des tiers	Sans logement stable : personnes à la rue, logées temporairement chez un particulier	
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	Identique CCH	Identique CCH
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	Sans logement stable : hébergé temporairement en structure	En structure d'hébergement ou logés temporairement
Personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux / Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	Identique CCH En situation de mal-logement : habitat indigne	Identique CCH
Personnes logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou dans un logement présentant certaines caractéristiques de non-décence et être handicapés ou, ayant à charge un enfant mineur ou une personne handicapée	Identique CCH	Identique CCH
Demandeurs de logements sociaux n'ayant pas eu de proposition au terme d'un délai d'attente anormalement long fixé par arrêté préfectoral	Identique CCH – 30 mois dans le Vaucluse	Identique CCH – 36 mois dans le Vaucluse
Personnes en situation de handicap, ou famille ayant à leur charge une personne en situation de handicap	Occupant un logement inadapté : en perte d'autonomie (lié à l'âge ou au handicap)	Identique CCH
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique	Identique CCH	Identique CCH
Personnes mal logées ou défavorisées rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence, ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale	<ul style="list-style-type: none"> Ménages à faibles revenus : allocataires de minima sociaux ou travailleurs pauvres (sous les plafonds PLAI), jeunes sans revenus et à faibles revenus (sous les plafonds PLAI, jeunes majeurs pris en charge par l'ASE), personnes isolées à faibles revenus avec ou sans enfants En situation de mal-logement : sur occupation En situation de mal-logement : précarité énergétique Occupant un logement inadapté : gens du voyage en demande de sédentarisation, en perte d'autonomie (lié à l'âge ou au handicap) 	<ul style="list-style-type: none"> Identique CCH Logé dans des conditions insatisfaisantes (logement non décent, surpeuplement, loyer trop élevé...).
Personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	Identique CCH	Identique CCH
Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires	Identique CCH	Identique CCH
Personnes menacées de mariage forcé	Identique CCH	Identique CCH
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelles à leur domicile ou à ses abords	Identique CCH	Identique CCH
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	Identique CCH	Identique CCH

Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	Identique CCH	Identique CCH
	<p>Double-critère :</p> <p>1/ Un cumul de difficultés socio-économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ménages à faibles revenus : allocataires de minima sociaux ou travailleurs pauvres (sous les plafonds PLAI), jeunes sans revenus et à faibles revenus (sous les plafonds PLAI, jeunes majeurs pris en charge par l'ASE), personnes isolées à faibles revenus avec ou sans enfants • Personnes victimes de violence • Personnes reconnues prioritaires urgents au titre du DALO <p>2/ Des difficultés particulières liées au logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans logement stable : personnes à la rue, logées temporairement chez un particulier, hébergé temporairement en structure • Menacé d'expulsion dont la bonne foi est avérée • En situation de mal-logement : habitat indigne, sur occupation, précarité énergétique <p>Occupant un logement inadapté : gens du voyage en demande de sédentarisation, en perte d'autonomie (lié à l'âge ou au handicap)</p>	<p>Double-critère d'une situation sociale et financière précaire et d'une situation problématique en terme de logement (ou non résolue par les dispositifs de droit commun).</p> <p>Il s'agit principalement de ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sans aucun logement ; • menacés d'expulsion sans relogement ; • logés dans un habitat indigne ; • en structure d'hébergement ou logés temporairement ; • logés dans des conditions insatisfaisantes (logement non décent, surpeuplement, loyer trop élevé...). <p>Priorité donnée aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et dont les revenus sont proches des minimas sociaux.</p> <p>Sont concernés notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des familles monoparentales ; • des personnes victimes de violences ; • des personnes handicapées ; • des personnes âgées fragilisées ; • des gens du voyage ; • des jeunes en situation de précarité ; • de très grandes familles (au moins 5 enf.) ; • des réfugiés ; • des sortants de prison.

Établissements pour adultes et familles en difficulté - Dispositif Accueil - Hébergement - Insertion

Traitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (SIAO dispositifs RHI maj juillet 2018 / <https://annuaire.action-sociale.org>)

Tupe de structure	Nom structure	Gestionnaire	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement / logement	dont hébergement d'insertion	dont hébergement d'urgence	Statut (public / privé)	Info complémentaire
Hébergement social										
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS MAS DE CARLES	Association Mas de Carle	VILLENEUVE LES AVIGNON	ROUTE DE PUJAUT	2005	30	30		Privé	Hbgt d'insertion (hbgt complet) pr tous publics en difficulté
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS LA SOUSTO	Association AHARP	AVIGNON	2 RUE BUFFON	1971	81	71	10	Privé	Hbgt d'insertion (nuit éclaté : 59 lits et hbgt complet : 12 lits) + Hbgt d'urgence (hbgt complet : 10 lits) pr familles en difficulté et/ou femmes isolées
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS ST FRANCOIS CROIX ROUGE FRANÇAISE	CROIX ROUGE FRANÇAISE	AVIGNON	6 RUE PORTE EVEQUE	2004	41	29	12	Privé	Hbgt d'insertion (nuit éclaté : 13 lits + hbgt complet : 16 lits) ppr hommes seuls en difficulté Hbgt d'urgence (hbgt complet : 16 lits) pr tous publics en difficulté
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS PASSERELLE	Association Passerelle	AVIGNON	112 CHEMIN DES POIRIERS - Barthelasse	1987	30	26	4	Privé	Hbgt d'insertion (nuit éclaté : 26 lits) + Hbgt d'urgence (nuit éclaté : 4 lits) pr tous publics en difficulté
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS VILLA MEDICIS	HAS	AVIGNON	5 RUE DU BLANCHISSAGE	2007	32	32		Privé	Hbgt d'insertion (nuit éclaté : 32 lits) pr personnes seules
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS L'ANCRE	CH de Montfavet	AVIGNON	2 AVENUE DE LA PINEDE	2007	23	17	6	Public	Hbgt d'insertion (hbgt complet : 13 lits + nuit éclaté : 4 lits) + Hbgt d'urgence (hbgt complet : 6 lits) pr hommes seuls en difficulté
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, CHRS	CHRS DU SIAO DE VAUCLUSE-IMAGINE84	Imagine 84	AVIGNON	29 ROUTE DE MONTFAVET	2003				Privé	Tous publics en difficulté Veille sociale (permanences tel, accueil de jour)
Centres d'accueil de demandeurs d'asile, CADA	CADA PASSERELLE		AVIGNON	11 RUE SAINT-EXUPERY	2003	104			Privé	Hbgt réadaptation (nuit éclaté : 104 lits) pr demandeurs d'asile
Centres provisoires d'hébergement	CPH ENTRAIDE PIERRE VALDO		AVIGNON	4 RUE DU JAS	2018	54			Privé	Hbgt nuit éclaté pour personnes et familles régugées
Hébergement d'urgence pérenne - accueil immédiat										
Places d'accueil immédiat	HAS	HAS	AVIGNON			7		7		Tous publics en difficulté
Places d'accueil immédiat	Cap Habitat	Cap Habitat	AVIGNON			4		4		Tous publics en difficulté
Autres établissements d'hébergement et d'accueil - Logement accompagné										
Maisons relais - Pensions de famille	PENSION DE FAMILLE MAS DE CARLES	Association Mas de Carle	VILLENEUVE LES AVIGNON	ROUTE DE PUJAUT	2017	13			Privé	Hbgt complet pr adultes difficulté d'insertion
Maisons relais - Pensions de famille	MAISON RELAIS DENIS MARTIN	AHARP	AVIGNON	415 CHEMIN DE BAIGNEE PIEDS	2012	35			Privé	Hbgt nuit éclaté pr pers. seules ou couples
Maisons relais - Pensions de famille	MAISON RELAIS SPECIALISEE AHARP	AHARP	AVIGNON	415 CHEMIN DE BAIGNEE PIEDS	2013	30			Privé	Hbgt nuit éclaté pr pers en déficience du psychisme
Maisons relais - Pensions de famille	MAISON RELAIS ACSC	ACSC	AVIGNON	ROUTE DE L'AÉRODROME	2015	9			Privé	Hbgt nuit éclaté pr pers. seules
Maisons relais - Pensions de famille	MAISON RELAIS PASSERELLE	Association Passerelle	AVIGNON	112 CHEMIN DES POIRIERS - Barthelasse	2014	23			Privé	Hbgt nuit éclaté pr tous publics en difficulté

Établissements pour adultes et familles en difficulté - Dispositif Accueil - Hébergement - InsertionTraitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (SIAO dispositifs RHI maj juillet 2018 / <https://annuaire.action-sociale.org>)

Tupe de structure	Nom structure	Gestionnaire	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement / logement	dont hébergement d'insertion	dont hébergement d'urgence	Statut (public / privé)	Info complémentaire
Autres résidences Sociales	RESIDENCE SOCIALE ALPHONSE DAUDET	ADOMA	LE PONTET	34 AVENUE ALPHONSE DAUDET	2002	233			Privé	Ex FTM - Hbgt complet pr tous publics en difficulté, pers. seules principalement
Autres résidences Sociales	RESIDENCE SOCIALE API PROVENCE	API PROVENCE	AVIGNON	6 AVENUE DE BONAVENTURE	2016	90			Privé	Ex FJT - Hbg complet pr jeunes adultes de moins de 30 ans
Autres résidences Sociales	RESIDENCE SOCIALE API PROVENCE	API PROVENCE	AVIGNON	Diffus		115			Privé	Ex FJT - Hbgt nuit éclaté pour personne de moins de 30 ans
Autres résidences Sociales	RESIDENCE SOCIALE API PROVENCE	API PROVENCE	AVIGNON	AVENUE DE LA SYNAGOGUE	2016	93			Privé	bg complet Résidence jeunes actifs
Allocation Logement Temporaire - ALT	Le Relais	SOS Solidarités	AVIGNON			4				
Allocation Logement Temporaire - ALT1	Cap Habitat	Cap Habitat	AVIGNON			10				pour ménages isolés avec ou ss enfant ou couples sans enfant
Intermédiation Locative (IML)	Cap Habitat	Cap Habitat	AVIGNON			28				pour toute personne ou ménage
Lieux spécialisés / autres établissements médicaux-sociaux										
Lits Halte Soins Santé (LHSS)	LITS HALTE SOINS SANTE	CH de Montfavet	AVIGNON	2 AVENUE DE LA PINEDE	2009	7			Public	Hbgt complet pr personnes ss domicile
Lits d'Accueil Médicalisés (L.A.M.)	LAM VAUCLUSE DU CH MONTFAVET	L'ANCRE	AVIGNON	3 AVENUE DE LA PINEDE	2017	18			Public	Hbgt complet pr personnes ss domicile
Centre soins accompagnement prévention addictologie (CSAPA)	CSAPA RESSOURCES		AVIGNON	22 RUE MANTEL	1986	19			Privé	Hbgt de Nuit Eclaté et accueil de jour pr personnes en difficulté avec l'alcool
Appartement de Coordination Thérapeutique (A.C.T.)	ACT HABITAT ET SOINS 84		AVIGNON	9 AVENUE DU MOULIN NOTRE DAME	2008	15			Privé	Hbgt de Nuit Eclaté pr personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san SAI
Centre maternel	ADEF		AVIGNON			6				Femmes enceintes ou avec enfant

Etablissements d'accueil pour personnes âgées

Traitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (<https://essentiel-autonomie.humanis.com/> / <https://www.lesmaisonsderetraite.fr/>)

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Nb total de places installées	Dont en hébergement permanent	Dont en hébergement temporaire	Dont en accueil de jour	Statut (public / privé)	Habilitation aides sociales (OUI/NON et nb de places)	Unité spécifique Alzheimer (nb lits)	Loyer / redevance mensuelle	Info complémentaire
Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)												
EHPAD L'ENCLOS SAINT JEAN	AVIGNON	5 ROUTE DE MONTFAVET	1997	80	78	2		Privé	OUI (80 lits)	14	2 050€ à 2 500€	
EHPAD VILLA BETHANIE	AVIGNON	90 ROUTE DE TARASCON	1984	31	31			Privé	OUI (31 lits)		2 300€ à 2 800€ (habilité APL)	
EHPAD LA MAISON PAISIBLE	AVIGNON	1440 CHEMIN DU LAVARIN	2004	157	149	1	7	Privé	OUI (150 lits)	accueil de jour (PASA)	1 580€ à 2 030€	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées en accueil jour
EHPAD LES PORTES DU LUBERON	AVIGNON	2 AV DE LA GARE - ZAC COURTYNE	1989	94	80		14	Privé	OUI (3 lits)	14+accueil de jour (PASA)	2 800€ à 3 200€ (habilité APL)	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées en accueil jour
EHPAD RESIDENCE CLOS SAINT ROCH	AVIGNON	01 RUE DE LA PETITE VITESSE	2001	124	104	10	10	Privé	OUI (114 lits)	24	2 050€ à 2 500€ (habilité APL)	
EHPAD LE CLOS DE LA GARANCE	ENTRAIGUES SUR LA SORGUE	54 ALLEE DE LA SORGUETTE	2007	68	66	2		Privé	OUI (29 lits)	10	2 100€ à 2 500€ (habilité APL)	
EHPAD LES OPALINES	LE PONTET	1 RUE MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1989	80	80			Privé	NON	10	2 400€ à 2 750€ (habilité APL)	
EHPAD CENTRE DU DR PAUL GACHE	LES ANGLIS	10 RUE DE MASSEPEZOUL	1901	108	98	2	8	Public	OUI (100 lits)	24	1 990€ à 2 430€ (habilité APL)	
EHPAD RESIDENCE SAINT ANDRE	MORIERES LES AVIGNON	PLACE SAINT ANDRE	1990	80	80			Privé	OUI (11 lits)		1 900€ à 2 250€ (habilité APL)	
EHPAD LES LAVANDINES	ROQUEMAURE	LOTISSEMENT LES CUBIERES	1990	98	90	2	6	Public	OUI (92 pl)	14	1 800€ à 2 250€ (habilité APL)	
EHPAD L'OUSTAU DE LEO	ST SATURNIN LES AVIGNON	259 CHEMIN DE LA FORET	2009	104	90		14	Privé	OUI (90 pl)	22 + accueil de jour (PASA)	2 450€ à 2 900€	
EHPAD MAISON BLEUE	VILLENEUVE LES AVIGNON	12 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE - ZAC LES CHARBONNIERS	2001	88	88			Privé	NON		2 150€ à 2 530€ (habilité APL)	
Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées non EHPAD / maisons de retraite												
Résidences autonomie (pour personnes âgées autonomes) - ex logements-foyers												
RESIDENCE LE CLOS DU NOYER	AVIGNON	36 CHEMIN DU PONT DES 2 EAUX	1975	80	80			Privé	OUI		750 €	F1bis
LE CLOS DE LA JARRETIERE	AVIGNON	16 RUE COROT	1974	68	68			Privé	OUI		750 €	F1bis
LES FLORALIES	LE PONTET	QUARTIER CASSAGNE	1978	70	70			Public	NON		880€ à 990 € (habilité APL)	65 F1 et 5 F2
LES PETITS PONTS	VEDENE	15 COURS MARECHAL LECLERC	1977	32	32			Public	OUI		760€ à 880€ (habilité APL)	26 F1 et 6 F2
RESIDENCE AUTONOMIE MARCEL AUDIE	VILLENEUVE LES AVIGNON	RUE MONTOLIVET	1976	47	47			Public	OUI		720 à 900 € (habilité APL)	40 F1, 6 F2 et 1 F4
RESIDENCE AUTONOMIE LA SAMARITAINE	VILLENEUVE LES AVIGNON	RUE DE LA SAMARITAINE	1987	76	76			Public	OUI		720€ à 825€ (habilité APL)	50 F1 et 26 F2
Unités de Soins de Longue Durée (USLD)												
CH Henri Duffaut	AVIGNON	305 RUE RAOUL FOLLEREAU	1980	67	67			Public	OUI (67 lits)	10	1 850€ à 2 300€ (habilité APL)	
Etablissement accueil de jour												
CENTRE ACCUEIL DE JOUR JEAN TOURAILLE	LE PONTET	615 CHEMIN DES PETITS ROUGIERS	2006	17			17	Privé	OUI	0		Clientèle = personnes Alzheimer ou maladies apparentées
Services de soins à domicile (SSIAD)												
SSIAD D'AVIGNON	AVIGNON	1525 CHEMIN DU LAVARIN	1992	150				Privé				Dont 10 pl. pour personnes Alzheimer ou maladies apparentées
SSIAD D'ENTRAIGUES	ENTRAIGUES SUR LA SORGUE	100 AVENUE DE FOSSOMBRONN	2004	35				Privé				
UNION DES MUTUELLES DE VAUCLUSE	LE PONTET	85 RUE CHARLES DE GAULLE	2008	30				Privé				
SSIAD PA CENTRE DU DOCTEUR PAUL GACHE	LES ANGLIS	10 RUE DE MASSEPEZOUL	2005	35				Public				
SSIAD PA LES LAVANDINES	ROQUEMAURE	LOTISSEMENT LES CUBIERES	1983	40				Public				

SIAD = Service de Soins Infirmiers A Domicile / SAAD = Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile

Etablissements d'accueil pour personnes handicapéesTraitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (<https://annuaire.action-sociale.org>)

Nom structure	Gestionnaire	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Nb total de places installées	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Dont places en accueil de jour	Statut (public / privé)	Info complémentaire
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)										
MAS DU LAVARIN - Perce Neige	Fondation Perce Neige	AVIGNON	550 ROUTE DE BEL AIR	1986	44	36	3	5	Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
MAS DE L'EPI - CHS de Montfavet	CHS de Montfavet	AVIGNON	2 AVENUE DE LA PINEDE	1997	59	56	0	3	Public	Pers. en déficience Grave du Psychisme
Foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.)*										
FAM TERRO FLOURIDO - APF FRANCE HANDICAP	APF FRANCE HANDICAP	AVIGNON	2 RUE POISSON	2010	38	26	4	8	Privé	Déficience Motrice avec Troubles Associés
FAM DU CH DE MONTFAVET	CHS de Montfavet	AVIGNON	2 AVENUE DE LA PINEDE	2015	8	8	0	0	Public	Déficience du Psychisme
Foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)										
FOYER DE VIE AVIGNON - CHS de Montfavet	CHS de Montfavet	AVIGNON	2 AVENUE DE LA PINEDE	2001	43	36	1	6	Public	Tous types de déficiences pers handicapée
FOYER DE VIE PERCE NEIGE - CHS de Montfavet	Fondation Perce Neige	AVIGNON	550 ROUTE DE BEL AIR	1986	22	22	0	0	Privé	Déficience Intellectuelle
Foyer d'hébergement										
FOYER D'HEBERGEMENT AVIGNON - CHS de Montfavet	CHS de Montfavet	AVIGNON	38 AVENUE DE LA SYNAGOGUE	2002	21	20	1	0	Public	Tous types de déficiences pers handicapée
Etablissement et service d'aide par le travail (E.S.A.T.)										
ESAT ELISA 84 - IPSIS	IPSIS	AVIGNON	6 RUE DE LA GLORINETTE	2004	25				Privé	Déficience grave du psychisme
SAT L'EPI - CHS de Montfavet	CHS de Montfavet	AVIGNON	38 AVENUE DE LA SYNAGOGUE	1999	65				Public	Déficience intellectuelle
ESAT DE L'OLIVIER - ASSOCIATION L'OLIVIER	ASSOCIATION L'OLIVIER	ENTRAIGUES SUR LA SORGUE	425 AVENUE DU CLAPIER	2001	60				Privé	Déficiences intellectuelles avec troubles associés
Service d'accompagnement à la vie sociale / médico-social pour adultes handicapés (SAVS et SAMSAH) ***										
SAVS LES CLES	ASSOCIATION L'OLIVIER	AVIGNON	3 RUE DE LA GLORINETTE	2011	30				Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
SAVS AVIGNON	APF FRANCE HANDICAP	AVIGNON	72 BOULEVARD JULES FERRY	2007	100				Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
SAVS URAPEDA AVIGNON - ZAC AGROPARC	URAPEDA PACA	AVIGNON	60 RUE LAWRENCE DURELL / 546 RUE DE BARUCH SPINOZA	2010	15				Privé	Déficience Auditive
SAVS SAVA 84	GEIST 21	AVIGNON	131 AVENUE DE TARASCON	2007	16				Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
SAVS LE PONTET	APPASE	LE PONTET	47 AVENUE CHARLES DE GAULLE	2009	30				Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
SAMSAH AVIGNON		AVIGNON	4 RUE NINON VALLIN	2007	15				Privé	Déficience du Psychisme (Sans Autre Indication)
SAMSAH ARRADV	Association ARRADV	AVIGNON	106 AVENUE DE TARASCON / AV PIERRE SEMARD	2010	15				Privé	Déficience Visuelle (Sans Autre Indication)
SAMSAH URAPEDA VAUCLUSE - ZAC AGROPARC	URAPEDA PACA	AVIGNON	60 RUE LAWRENCE DURELL	2014	6				Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
SAMSAH L'OLIVIER	ASSOCIATION L'OLIVIER	AVIGNON	3 RUE DE LA GLORINETTE	2015	5				Privé	Tous types de déficiences pers handicapée
Services de soins à domicile (SSIAD et SPASAD) ***										
SSIAD PA CENTRE DU DOCTEUR PAUL GACHE		LES ANGES	10 RUE DE MASSEPEZOUL	2005	5				Public	Tous types de déficiences pers handicapée

* Les établissements classés en catégorie FAM sont ceux qui disposent de lits d'accueil médicalisés, même si d'autres types de lits y sont présents

*** Services autonomes et services rattachés à un établissement

SIAD = Service de Soins Infirmiers A Domicile / SPASAD = Services Polyvalents d'Aide et de Soins à Domicile

Capacité d'accueil des adultes handicapés en établissements et services médico-sociauxTraitement AURAV, d'après FINESS nov 2018 et recherche Internet (<https://annuaire.action-sociale.org>)Valeurs des territoires référents au 31/12/2015 (<https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/apps/statiss/default.html>)

	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Région Sud	France métro
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)					
Nb établissements	2	2	5	47	670
Nb total de places installées	103	103	219	1 813	27 623
<i>Dt pl. en accueil temporaire</i>	3	3	5	43	872
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	8	8	16	138	2 026
Foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.)*					
Nb établissements	2	2	9	72	967
Nb total de places installées	46	46	219	1 853	28 396
<i>Dt pl. en accueil temporaire</i>	4	4	9	56	801
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	8	8	18	109	1 775
Foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)					
Nb établissements	2	2	11	91	1 705
Nb total de places installées	65	65	263	2 908	49 297
<i>Dt pl. en accueil temporaire</i>	1	1	14	82	910
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	6	6	12	520	12 645
Foyer d'hébergement					
Nb établissements	1	1	10	58	1 289
Nb total de places installées	21	21	344	1 968	39 056
<i>Dt pl. en accueil temporaire</i>	1	1	41	79	690
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	0	0	0	42	473
Foyer polyvalent **					
Nb établissements	0	0	0	9	74
Nb total de places installées	0	0	0	462	2 908
<i>Dt pl. en accueil temporaire</i>	0	0	0	12	165
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	0	0	0	79	664
Etablissement d'accueil temporaire					
Nb établissements	0	0	1	1	50
Nb total de places installées	0	0	10	10	539
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	0	0	10	10	322
Etablissement expérimental					
Nb établissements	0	0	1	3	126
Nb total de places installées	0	0	38	48	2 845
<i>Dt pl. en accueil temporaire</i>	0	0	0	0	103
<i>Dt pl. en accueil de jour</i>	0	0	0	0	284
Etablissement et service d'aide par le travail (E.S.A.T.)					
Nb établissements	2	3	15	97	1 471
Nb total de places installées	90	150	962	7 400	116 107
Service d'accompagnement à la vie sociale / médico-social pour adultes handicapés (SAVS et SAMSAH) ***					
Nb services	8	9	20	98	1 357
Nb total de places installées	202	232	413	2 649	48 322
Services de soins à domicile (SSIAD et SPASAD) ***					
Nb services	0	1	2	22	999
Nb total de places installées	0	5	42	482	6 404

* Les établissements classés en catégorie FAM sont ceux qui disposent de lits d'accueil médicalisés, même si d'autres types de lits y sont présents

** Foyers d'hébergement qui proposent simultanément de l'hébergement ouvert et de l'accueil en foyer de vie

*** Services autonomes et services rattachés à un établissement

Evolution des effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur entre les rentrées scolaires 2001-2002 et 2016-2017

Traitement AURAV, d'après Atlas régional des effectifs étudiants (<https://data.enseignementsup-recherche.gouv.fr>)

	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	Evolution annuelle 2001-2016 des effectifs
Avignon	9 203	9 367	9 512	9 214	9 656	9 359	9 207	9 197	9 440	9 416	9 604	9 748	9 454	9 884	10 321	10 087	0,6%
PACA	153 895	155 869	158 023	157 581	157 297	154 265	152 610	153 593	157 615	157 789	158 140	155 394	157 927	161 744	167 366	168 559	0,6%
France métropolitaine	2 169 571	2 213 890	2 262 160	2 276 154	2 290 112	2 261 122	2 238 722	2 241 683	2 322 190	2 327 917	2 357 379	2 387 447	2 440 921	2 480 350	2 560 394	2 619 551	1,3%

Effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en 2015-2016

Source : Atlas régional des effectifs étudiants 201-2016

Implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	grands établissements MENESR	ESPE	établissements d'enseignement universitaire privés	autres formations d'Ingénieurs	écoles de commerce gestion et comptabilité	écoles juridiques et administratives	écoles supérieures art et culture	écoles para-médicales et sociales	autres écoles de spécialités diverses	total enseignement supérieur	dont préparation au DUT	dont formations d'Ingénieurs
84 - Vaucluse	305	1 697	6 895		467		120	198		122	715	324	10 843	417	120
Avignon *	305	1 697	6 895		467		120	198		122	715	324	10 843	417	120
Avignon	305	1 199	6 895		467		120	198		122	715	312	10 333	417	120
Carpentras		249											249		
Cavaillon		115											115		
L'Isle-sur-la-Sorgue		59											59		
Orange		75										12	87		
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 896	17 730	106 817	110	4 560	282	3 118	11 256	219	4 039	10 829	2 449	167 305	7 817	5 381
Académie de Aix-Marseille	3 388	11 403	69 494	110	3 023	282	2 509	s	s	2 684	6 974	1 946	107 534	4 247	3 531
Académie de Nice	2 508	6 327	37 323		1 537		609	s	s	1 355	3 855	503	59 771	3 570	1 850

PARTIE VI : DES POLITIQUES FONCIERES EN COURS DE STRUCTURATION

Principales opportunités foncières autour de la gare de Montfavet

Source : Cahier des Charges des Clauses Techniques, AMI quartier de gare Montfavet, 2017, AURAV



Principales opportunités foncières autour de la gare de Morières-Lès-Avignon

Source : Cahier des Charges des Clauses Techniques, AMI quartier de gare Morières, 2017, AURAV



Glossaire

A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
 A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
 A.N.I.L. : Agence Nationale d'Information sur le Logement
 A.N.R.U. : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
 C.A. : Communauté d'Agglomération
 C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
 C.C.H. : Code de la Construction et de l'Habitat
 C.H.R.S. : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
 C.H.U. : Centre d'Hébergement d'Urgence
 C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
 C.I.A. : Conventionne Intercommunale d'Attribution
 C.L.L.A.J. : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
 C.O.S. : Coefficient d'occupation des Sols
 C.R.H.H. : Comité Régional de de l'Habitat et l'Hébergement (ancien C.R.H.)
 C.U.S. : Convention d'Utilité Sociale
 C.L.A.M.E.U.R. : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
 D.D.T. : Direction Départementale des Territoires
 D.P.E. : Diagnostic de Performance Energétique
 E.C.L.N. : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
 E.H.P.A.D. : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
 E.I.E. : Espace Info Energie
 E.P.C.I. : Etablissement de Coopération Intercommunale
 E.P.F. : Etablissement Public Foncier
 F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
 F.I.N.E.S.S. : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux
 F.J.T. : Foyer Jeunes Travailleurs
 FI.LO.SO.FI. : Fichier LOcalisé SOcial et Fiscal
 H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré
 I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
 I.R.I.S. : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
 L.H.I. : Lutte contre l'Habitat Indigne
 L.L.S. : Logement Locatif Social
 N.O.T.R.e. : Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi)
 N.P.N.R.U. : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
 O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
 O.P.H. : Office Public de l'Habitat
 O.P.S. : Occupation du Parc Social (Enquête)
 P.C. : Permis de Construire
 P.C.E.T. : Plan Climat Energie Territorial
 P.D.A.L.H.P.D. : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
 P.D.DC.H.I. : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
 P.D.H. : Plan Départemental de l'Habitat

P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.S. : Prêt Locatif Social
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.M.R. : Personne à Mobilité Réduite
P.O.P.A.C. : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles
P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.P.G.D.L.S.I.D : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
P.P.R.M. : Plan de Prévention des Risques Miniers
P.S.P. : Plan Stratégique Patrimonial
Q.P.V. : Quartier en Politique de la Ville
R.F.L. : Revenus Fiscaux Localisés
R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
S.Co.T. : Schéma de Cohérence Territorial
S.D.A.H.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
S.E.M. : Société d'Economie Mixte
S.I.T.A.D.E.L. : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
S.N.E. : Système National d'Enregistrement de la demande de logements
S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
T.E.P.O.S. : Territoires à Energie Positive
T.H.L.V. : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
U.C. : Unité de Consommation
V.E.F.A. : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté

