



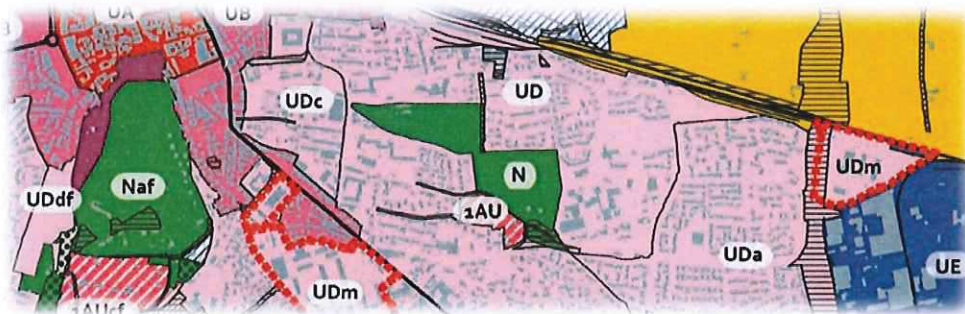
W peut être annexé  
à la DCC n° 2019132 du  
4/11/2019 (114)

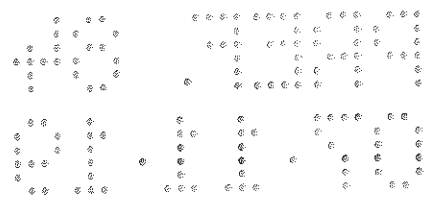


**ELABORATION DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS REUNI D'ORANGE 2020-2025**

*Projet arrêté suite avis des Communes*

**DIAGNOSTIC**





# LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

## LA DEMANDE : UNE POPULATION ECONOMIQUEMENT FRAGILE

La CCPRO connaît une croissance démographique modérée (0,6 %/ an entre 2009 et 2014), avec un regain de croissance récente.

Certaines communes ont pu connaître des phases de croissance plus rapide (Jonguières à la fin des années 2000), à venir pour certaines comme vraisemblablement Courthézon).

A l'échelle intercommunale, cette croissance est portée par le solde naturel, alors que les apports migratoires sont réduits (-0,3 %/ an entre 2008 et 2013), qui renforcent le vieillissement, et accentuent le déficit de cadres (5 % des 15 ans et +). Cela reflète toutefois des disparités communales : toutes les communes, exceptée Orange, voient leur croissance démographique portée par le solde migratoire. Les opérations de productions neuves ont, en effet, contribué à l'accueil de nouvelles populations sur 4 communes.

Malgré le vieillissement, les ménages restent relativement jeunes (indice de jeunesse = 1).

La part des ménages avec famille(s) (64 %) est à peu près similaire à la moyenne vaclusienne (65%). Classiquement, ces familles sont davantage représentées dans les communes en dehors d'Orange (62 % à Orange contre ≈ 70 % sur les 4 autres communes). Ainsi, malgré un desserrement plus accentué que la moyenne vaclusienne, la taille moyenne des ménages reste plus importante que celle du Vaucluse (2,28 contre 2,27).

L'évolution de l'emploi est positive, mais très différente d'une commune à l'autre : alors qu'Orange et Châteauneuf-du-Pape gagnent des emplois entre 2008 et 2013, les autres communes en perdent.

Le commerce et l'administration (qui représentent 78 % du stock d'emplois) portent cette croissance de l'emploi, tandis que les autres secteurs en perdent. Parallèlement, le chômage augmente, pour une population globalement moins qualifiée que la moyenne vaclusienne (21,6 % de la population ont un diplôme de l'enseignement supérieur contre 24 % en Vaucluse).

Cette situation difficile de l'emploi se reflète dans les niveaux de revenus (17 432 € / UC et 63 % de la population éligible au PLUS), même si les propriétaires (statistiquement plus riches que les locataires) sont majoritaires : 51 % (contre 55 % en Vaucluse).

Les faibles revenus se concentrent à la fois dans les 2 « Quartiers Politique de la Ville » (Fourchevieilles-Comtadines-L'Aygues et Nogent-Saint Clément), ainsi que dans les centres anciens qui ont tendance à se dévitaliser.

Enjeux :

- éviter une perte de population à terme ;
- attirer des populations qualifiées, favoriser l'accueil de nouveaux arrivants, jeunes ménages et familles ;
- s'adapter au vieillissement de la population tout en maintenant les jeunes familles ;
- s'assurer que les actifs qui le souhaitent puissent résider sur la CCPRO ;
- prendre en compte la faiblesse des revenus dans le calibrage de l'offre de logements ;
- intervenir sur les QPV et les centres anciens et permettre davantage de mixité sociale.

## L'OFFRE : UN PARC GLOBALEMENT ACCESSIBLE MAIS QUI SE RENOUVELLE MAL



Le parc de logements est caractérisé par son ancienneté (25 % construit avant 1946) et marqué par la maison individuelle (60 % en 2013).

Il a connu une croissance limitée (0,8 %/ an contre 1,3 %/ an en Vaucluse), qui ne s'accompagne pas d'une augmentation forte de la vacance, même si celle-ci reste élevée (12,2 % en 2013), et concentrée dans les centres.

Cette évolution est portée par un marché peu dynamique : 5 logements autorisés par an pour 1000 habitants depuis 2005. Le marché est dominé par l'ancien (70 % des transactions dans le libre).

La part du collectif atteint celle de l'individuel pur (36 % des PC), tandis que l'individuel groupé représente 21 % des PC. La charge foncière est élevée pour les maisons individuelles (46 %).

Le niveau de tension paraît plus proche d'une zone « B2 » que du zonage « B1 » utilisé actuellement pour 4 des 5 communes, contribuant ainsi à accentuer le manque de lisibilité du marché pour les opérateurs.

En définitive, les difficultés d'accès au logement sont concentrées sur les plus modestes (tant que les taux d'intérêt restent bas). Environ 50 % de la population peut accéder à la propriété (principalement des employés, professions intermédiaires et cadres), souvent en mobilisant un PTZ et/ ou un PAS. 30% de la population est toutefois en difficultés, même pour l'accès au marché locatif libre (loyer moyen CCPRO : 9,3 €/ m<sup>2</sup>).

Une part de la population en difficultés se loge dans un « parc social de fait » vétuste, mais qui propose des loyers ou des prix accessibles aux plus modestes. Les communes rapportent des signalements d'insalubrité, qui reflètent la présence d'un parc privé potentiellement indigne à hauteur de 7,7 % du parc sur la CCPRO (contre 8,5 % à l'échelle du Vaucluse), concentré chez les propriétaires bailleurs. Une part importante de logements dégradés se situe dans des copropriétés (dont 3 comptent plus de 50 logements).

### Enjeux :

- avoir conscience que les problèmes d'accession ne sont pas généralisés (décalage réalité des marchés / zonage B1) ;
- prévenir et remettre sur le marché les logements vacants en évitant la dégradation du parc ancien, en particulier dans les centres ;
- mettre en place des politiques partagées, d'amélioration de la qualité thermique des bâtiments avec les propriétaires, pour réduire la dépendance à l'électricité ;
- éviter la concurrence des produits immobiliers (typologie et localisation) ;
- produire une offre de logements plus diversifiée afin de fluidifier les parcours résidentiels ;
- ne pas limiter la politique du logement abordable à l'accession à la propriété dans le neuf (penser aussi à l'ancien et au locatif).



## LE PARC SOCIAL : DES DIFFICULTES CONCENTREES SUR LES MENAGES LES PLUS PRECAIRES

Le parc de logements sociaux reste concentré dans une commune de la CCPRO (Orange), même si les autres communes ont développé leur parc récemment.

Les objectifs de production de logements sociaux restent importants malgré les efforts entrepris (16,7% de LLS selon l'inventaire SRU et près de 1 000 logements à produire à horizon 2025).

Les communes détiennent des logements qu'elles louent (parfois sous critères sociaux), mais qui ne sont généralement pas conventionnés (seule Jonquières conventionne).

Le parc privé locatif conventionné s'est développé (notamment en lien avec l'OPAH) : 170 logements sont conventionnés. Le parc privé constitue un gisement pour produire du logement social au titre de la loi SRU.

Le parc bailleur (86,1 % des logements sociaux), détenu à plus de 80 % par les 3 opérateurs historiques, est à la fois ancien et demande des réhabilitations importantes. 52 % de ce parc se situe en QPV, mais il a aussi fait l'objet d'un développement récent, dont témoigne l'arrivée de nouveaux opérateurs.

Ce parc, qui présente peu de vacance (sauf à Orange où elle représente 4,3 % du parc social contre 2,4% en Vaucluse) est constitué en grande partie de T3 et T4, pour des loyers situés pour moitié entre 300 et 429 €. Les loyers de la CCPRO sont en moyenne inférieurs à ceux du Vaucluse (5,1 contre 5,44€/m<sup>2</sup>). Ces niveaux de loyers ne posent pas de difficulté pour une part importante des locataires.

La demande est modérée (taux moyen d'attribution de 30 % contre 20 % pour le Vaucluse) et concentrée sur Orange.

Elle est principalement le fait de petits ménages précaires, et concentrée sur des T2 et T3.

C'est sur les T2, T3 et T4 que les écarts entre demandes satisfaites et demandes en attente sont les plus importants en volume.

Comme pour le reste du logement social, l'offre pour les publics spécifiques se concentre sur Orange et le nombre de demandes est relativement limité. Toutefois, il s'agit là de publics très précaires, pour lesquels aucune alternative n'existe dans le parc « classique ». Une réponse adaptée à chaque type de publics spécifiques est ainsi nécessaire. L'offre en EHPAD constitue notamment une réponse au phénomène de vieillissement de la population. La présence de quelques structures d'hébergement permet, quant à elle, de répondre aux besoins des populations en grandes difficultés (précarité, problèmes sociaux, etc.). Conjuguées à une réelle offre en logements adaptés, elles favorisent les sorties des dispositifs d'urgence, afin que les publics concernés retrouvent un logement ordinaire. C'est en ce sens que se développent, notamment sur la CCPRO, les dispositifs de gestion locative adaptée ou d'intermédiation locative, tel que « louer abordable ».

Enjeux :

- soutenir la production : malgré une faible tension, la demande reste importante ;
- réhabiliter le parc social public ;
- développer le conventionnement des parcs privés et communaux ;
- ne pas se fier strictement à la demande exprimée pour calibrer la programmation (typologie et financement) ;

- développer la connaissance de l'offre et des besoins en matière d'hébergement et de logements des jeunes (notamment jeunes salariés) ;
- encourager l'adaptation des logements (en particulier du parc privé) aux personnes en perte d'autonomie/à mobilité réduite ;
- sécuriser les installations des gens du voyage (connexion aux réseaux, inondabilité) et assurer l'accès à l'habitat des ménages en voie de sédentarisation ou sédentarisés.

## UN DEVELOPPEMENT ESSENTIELLEMENT PERIURBAIN, AU DETRIMENT DE CENTRES ANCIENS EN COURS DE DEVITALISATION

Les modalités de l'urbanisation ont longtemps été caractérisées par une logique de marché : la production foncière et immobilière était peu encadrée. Ce n'est que récemment que les communes ont commencé à développer des pratiques d'urbanisme négocié en extension notamment. L'OPAH multi-sites a, par ailleurs, contribué à remobiliser des logements en renouvellement urbain.

Les outils d'acquisition foncière (DPU, ZAD, EPF) ont été mobilisés ponctuellement (constitution d'un patrimoine de logements), sans véritable vision d'ensemble. Les outils fiscaux et financiers sont également peu mobilisés, même si les PUP semblent se développer.

Le développement urbain a donc conduit à un mitage important du territoire.

Les documents d'urbanisme et de planification sont en partie en cours de révision et prévoient des objectifs démographiques ambitieux. Ils encadrent davantage la production urbaine, à travers notamment les OAP. Toutefois, les équipements peuvent présenter un certain retard qui peut poser problème.

La faible desserte du territoire par les transports en commun pose également la question des modalités d'urbanisation. Seule Orange dispose aujourd'hui d'un projet de PEM, en cours de définition.

Les disponibilités foncières existent, même si une partie du territoire est fortement contrainte par les risques (inondation notamment).

L'adéquation entre gisements et localisation, par rapport à la desserte en TC, participera au repérage des secteurs stratégiques et au calibrage du nombre de logements.

### Enjeux :

- encadrer la production foncière et immobilière ;
- ne pas limiter la politique foncière à l'acquisition foncière. Mener une réflexion sur l'ensemble des outils à mobiliser (opérationnels/ réglementaires/ financiers et fiscaux) pour permettre de nouveaux projets d'urbanisme ;
- veiller à l'adéquation entre programmation de logements et foncier disponible ;
- mener une réflexion d'ensemble sur les centres anciens pour éradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (renouvellement et meilleur calibrage de l'OPAH ?) ;
- recentrer une part du développement autour des quartiers de gare ;
- prioriser le développement dans les secteurs déjà urbanisés et les secteurs privilégiés du SCoT ;
- s'assurer de la suffisance des équipements au regard des prévisions d'implantation de futures zones d'habitat.

# SOMMAIRE

Un nouveau programme local de l'habitat pour la CCPRO	p. 11
Un PLH qui s'inscrit et s'appuie sur les documents cadres existants	p. 12
Les enjeux relatifs à l'habitat sur la CCPRO affichés dans le Porter à Connaissance de l'Etat	p. 17
Territoires de référence	p. 19
<b>I. La demande : une population économiquement fragile</b>	
1.1. Une croissance démographique ralentie depuis le milieu des années 1990, mais une récente amorce de reprise ?	p. 20
1.2. Des ménages relativement jeunes avec familles, qui « se desserrent »	p. 26
1.3. L'emploi porté par quelques secteurs d'activités fragilisés, et des actifs relativement jeunes et peu qualifiés	p. 31
1.4. Des revenus globalement faibles sur un territoire de propriétaires	p. 37
<b>II. L'offre : un parc globalement accessible mais qui se renouvelle mal</b>	
2.1. Un parc de logement ancien, marqué par la maison individuelle	p. 48
2.2. Une croissance limitée du parc	p. 53
2.3. Un marché immobilier peu dynamique	p. 57
2.4. Les difficultés d'accès au logement	p. 65
<b>III. Le parc social : des difficultés concentrées sur les ménages les plus précaires</b>	
3.1. Un parc de logement social entre développement récent et enjeux de rénovation	p. 78
3.2. La demande : des petits ménages précaires qui souhaitent des T2 et T3	p. 89
3.3. Attributions et offre rendue disponible : une tension limitée ?	p. 95
3.4. Le logement des populations nécessitant un soutien spécifique	p. 97
<b>IV. Un développement essentiellement périurbain, au détriment de centres anciens en cours de dévitalisation</b>	
4.1. Des modes de production foncière et immobilière fondés sur le marché libre	p. 111
4.2. Une articulation développement/ équipements à trouver	p. 119
4.3. Des disponibilités foncières contraintes dans un territoire soumis aux risques naturels	p. 126



## 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. Cette typologie peut également préciser, dans les secteurs mentionnés à l'article L. 302-16, l'offre de logements intermédiaires définie à cet article. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- 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.

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.

# Un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la CCPRO

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L302-1 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.

Il doit également permettre de cerner les tendances actuelles et permettre de se projeter dans le futur.

Les politiques de l'habitat déclinées à travers ce document doivent s'intéresser

- à l'ensemble du parc, privé et social, existant ;
- à la production neuve de logement (libre ou sociale) ;
- aux statuts d'occupation (propriétaires, locataires, logés à titre gratuit) ;
- ainsi qu'aux différentes formes d'hébergement (étudiants, seniors, etc.).

Il se compose d'un diagnostic (phase 1) qui doit permettre d'aboutir, sur des bases objectives, à des scénarii et orientations (phase 2) et un programme d'actions (phase 3) partagés par l'ensemble des acteurs et des élus.

La CCPRO a adopté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en janvier 2011. La Communauté de communes comptait alors 6 communes pour près de 38 000 habitants. La ville de Sorgues, qui comptait environ 18 500 habitants, était la plus peuplée, concentrant à elle seule près de la moitié des habitants de l'intercommunalité.

Il est aujourd'hui nécessaire de réviser ce premier document compte-tenu :

- de l'intégration, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, de la ville d'Orange (30 000 habitants), ce qui a entraîné une évolution substantielle de l'organisation de la communauté de communes, et impliquait, en soi, une révision du PLH ;
- du nouveau contexte législatif (lois « DUFLOT », « ALUR » et « Egalité et Citoyenneté » notamment) ;
- de la prise en compte d'éventuels nouveaux enjeux ayant émergé depuis 2011 ;
- de la sortie, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, des communes de Sorgues et Bédarrides.

Le PLH doit prendre en compte le PDAHLPD et le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (en cours de révision), être compatible avec les orientations du SCoT du bassin de vie d'Avignon (dont la révision a été engagée) et être mis en œuvre dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Il s'inscrit aussi dans le cadre des politiques publiques de l'habitat définies par l'Etat et le département.

En outre, la modification du périmètre en 2017, après le lancement du nouveau PLH, a conduit à une mise à jour de l'ensemble des données présentées dans le diagnostic.

Certaines données agrégées (non accessibles à l'échelle communale) n'ont pas pu bénéficier de retraitements et sont présentées à l'échelle du périmètre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (7 communes). Ces données seront renseignées de manière spécifique : CCPRO\*.

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



## Le SCOT du bassin de vie d'Avignon

### **Contexte et objectif de la révision du SCoT (Cf. délibération du 1<sup>er</sup> 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 des Sorgues du Comtat**

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

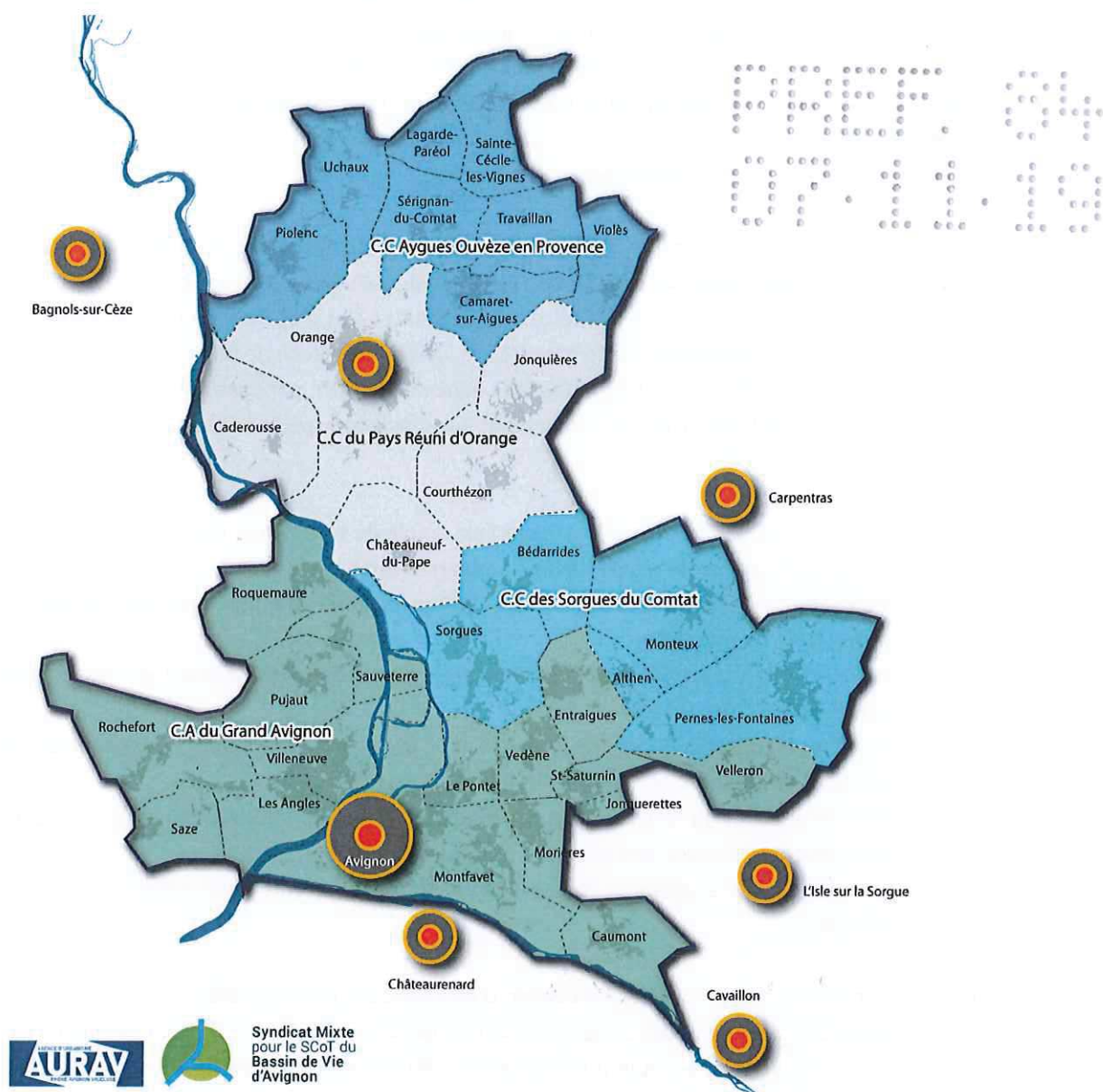
Le SCoT n'a pas vocation à traiter de l'intégralité des problématiques Habitat qui incombent au PLH. Son rôle consiste plutôt à définir, à horizon 2030, une stratégie d'aménagement globale permettant, entre autres, de structurer les grands équilibres territoriaux, notamment en termes de développement 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 ;
- l'obligation de définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- l'identification des sites stratégiques d'implantation de l'habitat, en renouvellement ou en extension.

Le SCoT a pour objectifs 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 du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision



### ✓ *Deux documents de cadrage départemental sur l'habitat*

Le département de Vaucluse est couvert par deux documents structurants en matière d'habitat : le Plan Départemental de l'Habitat et le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées.

Ces deux documents livrent des informations sur la situation vauclusienne 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.

### **Le Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse (PDH)**

« Le PDH doit assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat définies dans les PLH et celles menées dans le reste du département » (loi ENL du 13 juillet 2006).

Les enjeux PDH consistent en le rééquilibrage de l'offre de logements pour favoriser l'accès au logement des publics les plus en difficultés : développer l'offre en logements sociaux, en accession sociale, ou encore pour les personnes en perte d'autonomie, tout en veillant à la mise en place de politiques d'urbanisme et d'aménagement équilibrées.

Le Premier Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du président du Conseil départemental de Vaucluse, le 30 août 2016.

Le diagnostic du PDH a identifié 5 territoires qui ont fait l'objet d'ateliers de travail : le Bassin Nord-Vaucluse, le Bassin Comtat-Ventoux, le Bassin de la vallée du Calavon, le Bassin du Luberon et enfin le Bassin d'Avignon. La déclinaison territoriale des objectifs du PDH, par bassin d'habitat, prévoit que le territoire de la CCPRO soit inclus au bassin d'habitat d'Avignon (périmètre du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon).

Des orientations globales ont été définies pour l'ensemble du territoire du Vaucluse :

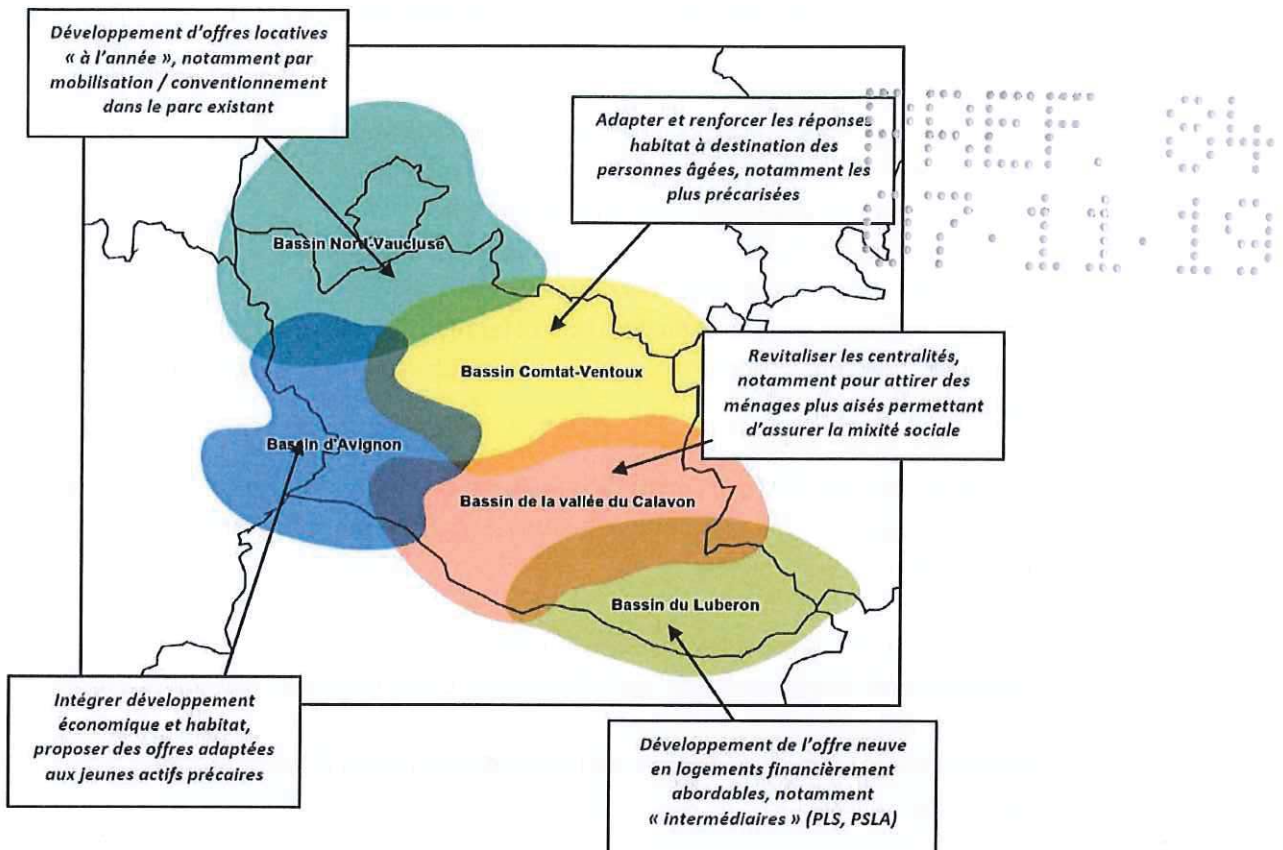
- maintenir l'attractivité résidentielle du département ;
- rééquilibrer le profil de la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages ;
- relancer le développement de locatif à loyer maîtrisé de manière adaptée dans les différents territoires du département ;
- mobiliser en priorité les potentiels dans l'habitat existant, et notamment les centres anciens.
- Anticiper et répondre au vieillissement de la population ;
- faire de l'habitat un levier fort du développement durable du département (développement économique et besoins des salariés, optimisation foncière, etc.) ;
- contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental à travers une approche par polarités.

Les orientations déclinées à l'échelle du bassin d'Avignon sont les suivantes :

- articuler étroitement développement économique et habitat, et 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 logement 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, habitat indigne, etc.) ;
- renforcer les réflexions collectives sur le positionnement des nouveaux programmes locatifs sociaux (choix de programmation, stratégies d'attributions, etc.).

Les orientations du PDH sont complémentaires à celles du PDALHPD en cours de révision. 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.

## Les bassins d'habitat du PDH de Vaucluse



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

Le PDALHPD de Vaucluse planifie les objectifs stratégiques et les actions concrètes à mettre en œuvre dans le département pour permettre aux personnes défavorisées, ayant des difficultés de logement ou d'hébergement, à construire des parcours leur permettant de pouvoir être hébergées temporairement, puis d'accéder à des logements décents et indépendants et de s'y maintenir.

Les actions visant à favoriser le logement ou l'hébergement de ces personnes sont réalisées collectivement en partenariat avec de nombreux acteurs impliqués dans le logement ou l'hébergement : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, organismes et associations œuvrant dans le domaine de l'accueil-hébergement-insertion et de l'accès au logement.

Ces plans sont co-pilotés par l'Etat et le Conseil départemental. Leur élaboration et leur contenu sont encadrés par des textes législatifs.

Le 3<sup>ème</sup> PDALHPD de Vaucluse a été adopté par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du Président du Conseil Départemental de Vaucluse le 3 juillet 2017.

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.



Conformément au décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, **le plan d'action du nouveau PDALHPD de Vaucluse définit :**

- le public prioritaire du Plan ;
- les objectifs à atteindre ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour :
  - o développer une offre de logements dédiés au public du Plan.
  - o faciliter l'accès à l'offre pour le public du Plan.
  - o faciliter le maintien dans le logement pour le public du Plan.
  - o lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.
- le mode d'organisation général du PDALHPD et les modalités de suivi et d'évaluation ;
- les moyens de communication permettant une meilleure sensibilisation auprès de tous les acteurs concernés.

Afin d'atteindre les objectifs, tels que décrits dans le plan d'actions, les institutions parties prenantes du Plan (Conseil Départemental, Etat et CAF) mobiliseront les moyens correspondant tels que mentionnés à l'annexe 6.

Les deux principes qui caractérisent le 3<sup>ème</sup> 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 ».



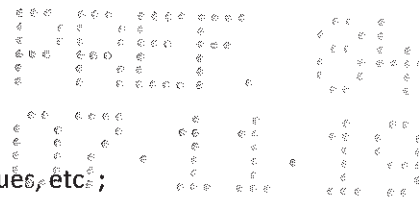


# Les enjeux relatifs à l'habitat sur la CCPRO affichés dans le Porter à Connaissance de l'Etat

Le PAC date de juillet 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.



## ✓ *Éléments de cadrage et enjeux généraux*

Le PAC insiste (p.15) sur le **dispositif d'observation de l'habitat et du foncier**.

« Dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau PLH, il sera nécessaire de mettre en place un dispositif d'observation pour 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 ».

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 également 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.

## ✓ *Les 8 enjeux du PAC*

Le PAC propose 8 enjeux territorialisés pour le PLH :

1. mettre en relation les ambitions démographiques et les besoins ;
2. mettre en place une stratégie foncière ;
3. accentuer la production de logements sociaux ;
4. lutter contre l'habitat indigne et réduire la vacance ;
5. favoriser la mixité sociale ;
6. garantir une diversification des fonctions et des populations dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
7. diversifier l'offre de logement abordable ;
8. développer un habitat durable et adapté aux besoins spécifiques.



## La démarche mise en place dans le cadre du 2<sup>ème</sup> PLH

Ce 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat s'appuie à la fois sur un travail d'observation et d'analyse statistiques (notamment durant la phase de diagnostic) et sur une approche plus qualitative, fondée sur la connaissance des acteurs de terrain.

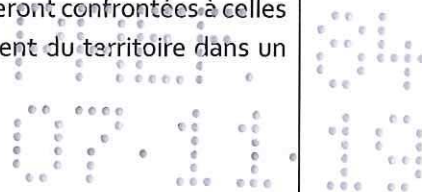
Il est donc apparu nécessaire :

- de mener **des entretiens bilatéraux avec les communes** : ces entretiens ont été menés au cours des mois de septembre 2015 et 2017 (suite à la relance du PLH) et faisaient suite à une première série d'entretiens, organisée en novembre 2014 et orientée sur le bilan du 1<sup>er</sup> PLH ;
- de rencontrer individuellement les **partenaires clés en matière d'habitat et de production de logements**. Les principaux bailleurs sociaux (Grand Delta Habitat, Mistral Habitat, Nouveau Logis Provençal) ont été rencontrés individuellement. Les services habitat de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil Départemental de Vaucluse ont également été rencontrés pour faire le point sur leurs attentes par rapport à cette nouvelle démarche de PLH ;
- d'organiser **des ateliers réunissant différents acteurs de l'habitat** (promoteurs, bailleurs, techniciens, etc.). La 1<sup>ère</sup> série des « **matinées du logement** », organisée en 2015, a réuni près de 60 personnes. Plusieurs intervenants ont été amenés à présenter des compléments d'analyses pour préciser certains éléments de diagnostic et susciter le débat (Crédit Foncier, DDT84, CD84, SCoT du bassin de vie d'Avignon). 3 matinées consacrées à : la **Production foncière et immobilière**, les **Publics spécifiques et l'habitat indigne**, et **PLH et aménagement du territoire** ; ont ainsi été organisées en 2015. Dans le cadre de la relance de la révision, une autre série d'ateliers sera organisée, notamment pour débattre des orientations et actions du PLH.

## Territoires de référence

Les statistiques présentées à l'échelle de la CCPRO et de ses communes seront confrontées à celles de territoires de référence, offrant une comparaison et un positionnement du territoire dans un contexte plus large. Il s'agit notamment de :

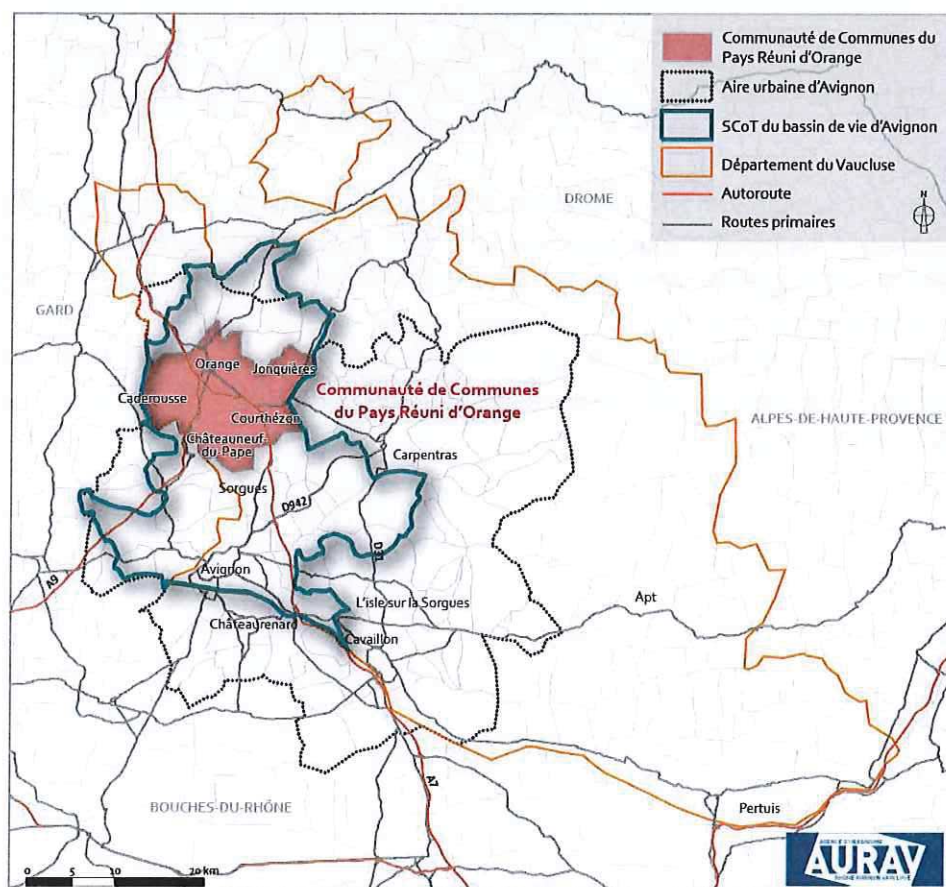
- l'aire urbaine d'Avignon : bassin de vie défini par l'INSEE ;
- le département de Vaucluse ;
- la Région PACA.



La Communauté de Communes des Pays Réunis d'Orange (CCPRO) compte 5 communes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- Orange ;
- Courthézon ;
- Jonquières ;
- Caderousse ;
- Châteauneuf-du-Pape.

La CCPRO est située au nord-ouest du Vaucluse, à la confluence du Rhône et de l'Ouvèze. Au nord de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon elle est également à la jonction des autoroutes A7 et A9.



## I. LA DEMANDE : UNE POPULATION ECONOMIQUEMENT FRAGILE

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.

### 1.1. Une croissance démographique ralentie depuis le milieu des années 1990, mais une récente amorce de reprise ?

#### 1.1.1. L'évolution de la population de la CCPRO depuis la fin des années 1990

Evolution de la population entre 2009 et 2014

	Population 2009	Population 2014	Taux d'évolution annuel moyen 2009-2014
Orange	28 990	29 482	0,3%
Courthézon	5 335	5 487	0,6%
Jonquières	4 442	4 962	0,6%
Caderousse	2 733	2 771	2,2%
Châteauneuf-du-Pape	2 130	2 199	0,3%
CCPRO	43 630	44 901	0,6%
Vaucluse	540 065	554 374	0,5%
PACA	4 889 053	4 983 438	0,4%
France métropolitaine	64 304 500	65 907 160	0,5%

Sources : Insee, RP2014, série historique

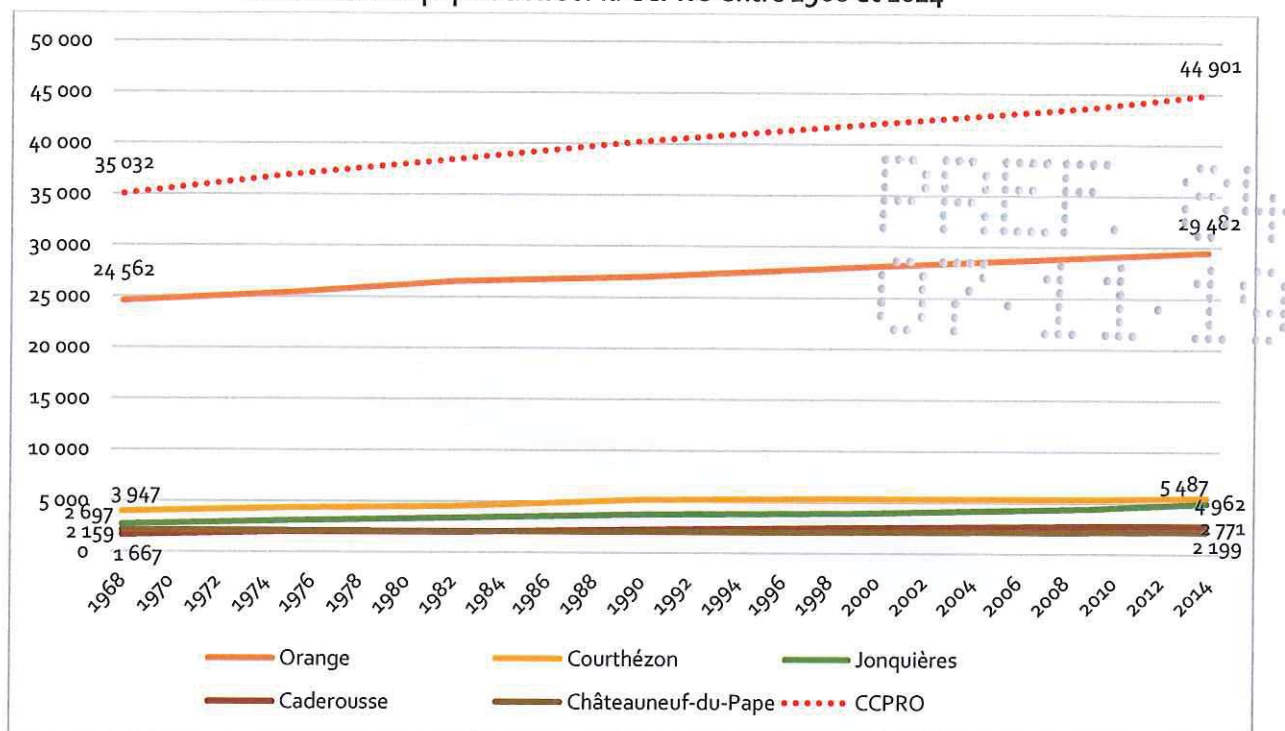
La CCPRO (44 901 habitants en 2014) représente 8 % de la population du Vaucluse et occupe environ 5 % de sa superficie. La ville d'Orange concentre 66 % de la population de l'intercommunalité.

Avec un taux de croissance annuel moyen de 0,6 % sur la période 2009-2014, la CCPRO se situe au-dessus des taux départemental (+0,5 %) et régional (+0,4 %).

Seules les communes de Jonquières, Courthézon et Châteauneuf-du-Pape enregistrent une évolution de leur population supérieure à celle observée au niveau vauclusien (+2,2 % pour Jonquières, +0,6 % pour Châteauneuf-du-Pape et Courthézon).



## Evolution de la population sur la CCPRO entre 1968 et 2014



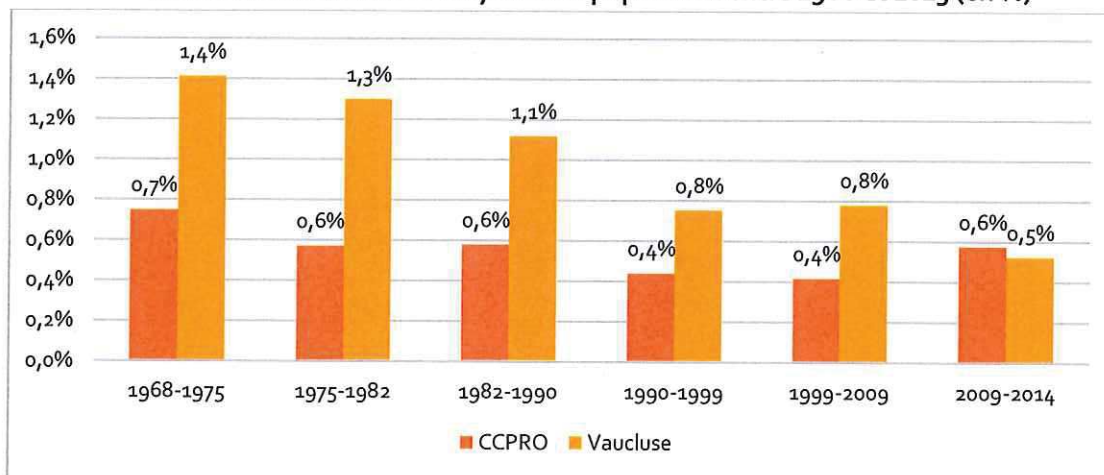
Sources : Insee, RP2014, série historique

La population de la CCPRO est passée de 35 032 habitants en 1968 à 44 901 en 2014 (soit une moyenne d'environ 215 nouveaux habitants par an depuis 40 ans).

Elle enregistre ainsi une croissance démographique modérée depuis 1968 (autour de 0,6 %/ an). La décélération constatée entre 1990 et 2009 (0,4%/ an au lieu des 0,6 %/ an précédemment) semble remise en cause par les chiffres de la dernière période censitaire : on retrouve les 0,6 %/ an (entre 2009 et 2014) des années 1970 et 1980. Cette relative stabilité reflète celle de la ville centre : la croissance d'Orange est, en effet, la même depuis 1968 (autour de 0,4 %/ an depuis 1990).

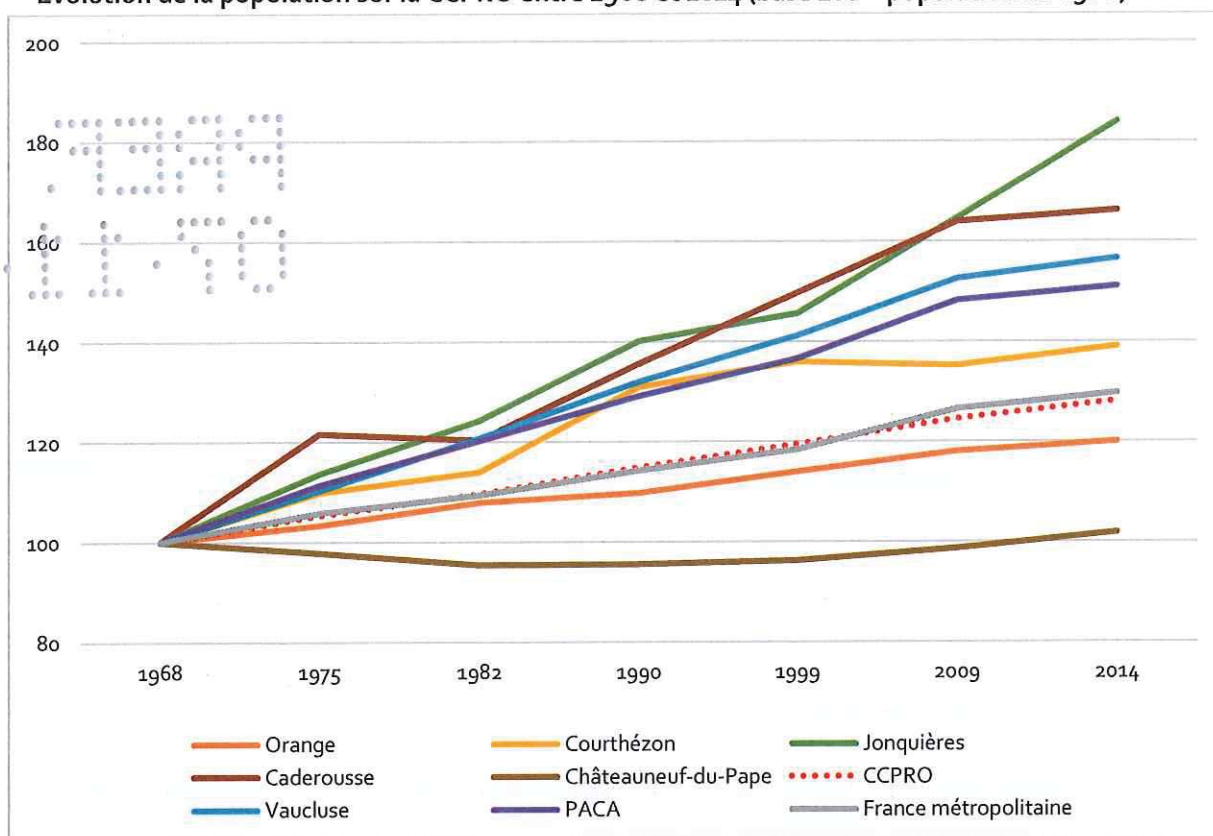
Cette dynamique s'inscrit dans un contexte global dans lequel l'aire urbaine a connu, depuis le début des années 2000, un ralentissement de sa croissance démographique, tandis qu'une récente amorce de reprise semble s'esquisser depuis 2009 (cf. cartes à l'échelle de l'aire urbaine).

## Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1968 et 2013 (en %)



Sources : Insee, RP2014, série historique

## Evolution de la population sur la CCPRO entre 1968 et 2014 (base 100 = population en 1968)



Sources : Insee, RP2014, série historique

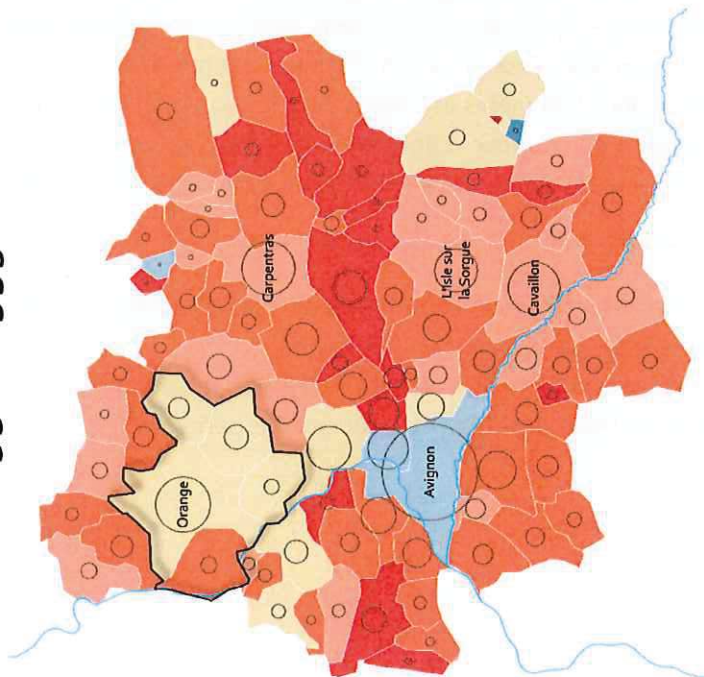
Au sein des communes de la CCPRO, on peut distinguer :

- celles qui présentent une croissance démographique forte et continue depuis les années 1970 : Jonquières et Caderousse enregistrent un quasi doublement de leur population ;
- celle qui a connu une forte croissance démographique dans les années 1970-1980, mais qui est marquée par un fort ralentissement depuis les années 1990-2000 : Courthézon ;
- celles où la population a peu progressé depuis les années 1970 : Orange et Châteauneuf-du-Pape. Châteauneuf-du-Pape semble toutefois connaître une forte reprise sur la période 2009-2014.

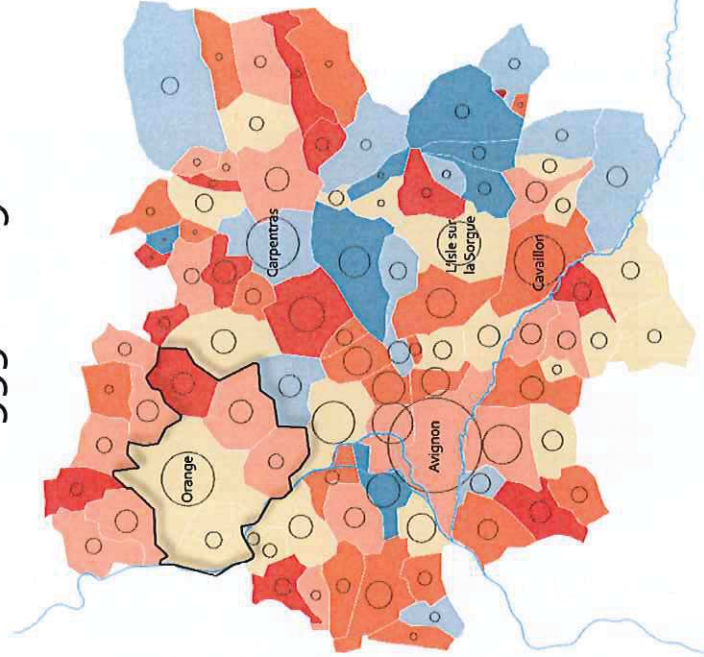


Evolution démographique sur l'aire urbaine d'Avignon de 1990 à 2014

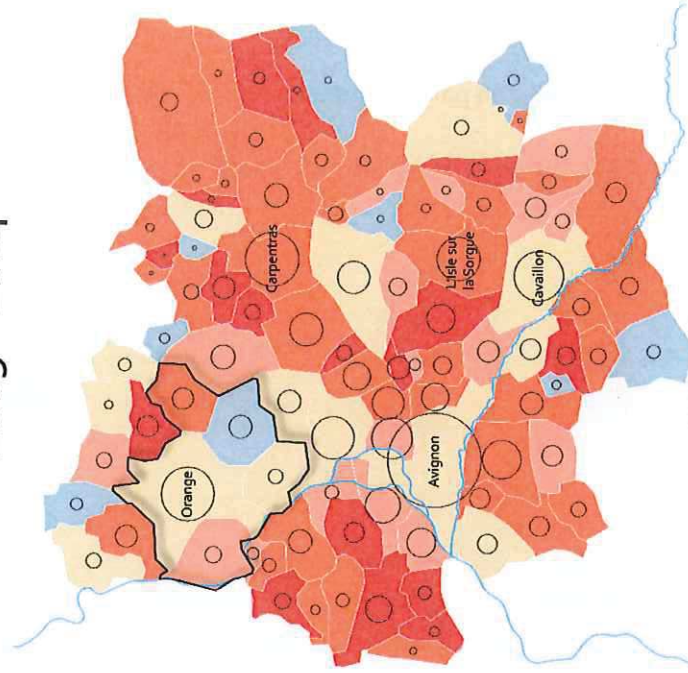
1990 - 1999



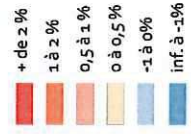
1999 - 2009



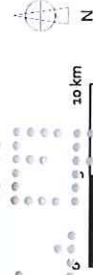
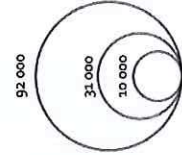
2009 - 2014



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



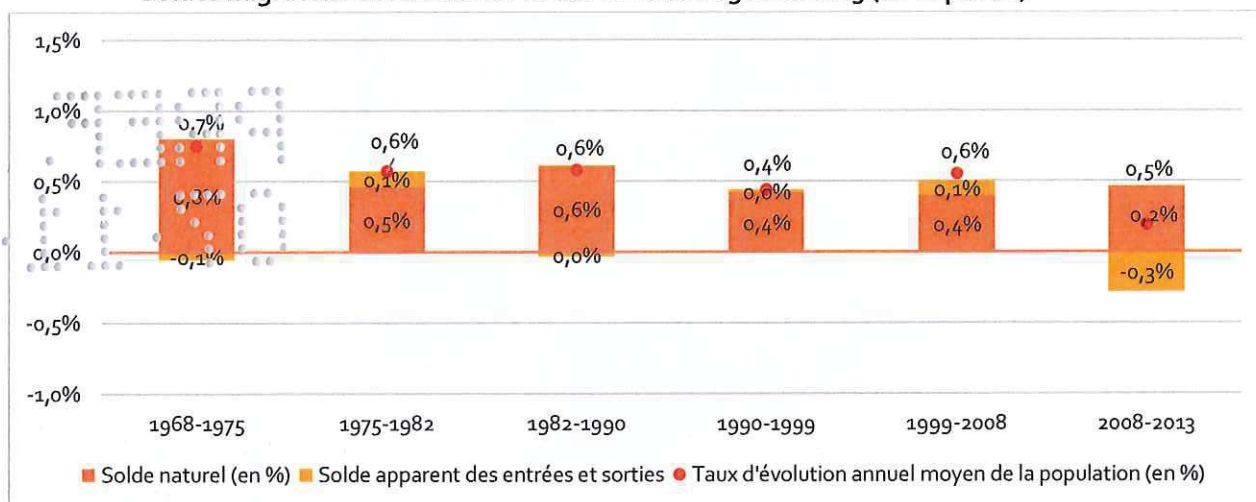
Population en 2014



Sources : Insee, RP-1990, 1999, 2014, exploitation principale  
Réalisation : © AURAV, 2017

### 1.1.2. Des apports migratoires réduits, en partie compensés par le solde naturel

Soldes migratoire et naturel sur la CCPRO entre 1968 et 2013 (en % par an)



Sources : Insee, RP2013, série historique

### Evolution annuelle moyenne de la population due au solde migratoire et au solde naturel entre 2008 et 2013

	Taux d'évolution annuel moyen 2008-2013...	...du au solde migratoire	...du au solde naturel
Orange	-0,2%	-0,9%	0,7%
Courthézon	0,7%	0,7%	0,0%
Jonquières	2,1%	1,8%	0,4%
Caderousse	0,1%	0,3%	-0,1%
Châteauneuf-du-Pape	0,8%	0,9%	-0,1%
CCPRO	0,2%	-0,3%	0,5%
Aire urbaine	0,4%	0,4%	0,0%
Vaucluse	0,4%	0,4%	0,0%
PACA	0,3%	0,3%	0,0%

Sources : Insee, RP2013, série historique

La dynamique démographique de la CCPRO est en relation directe avec l'évolution des apports migratoires. Le solde naturel, pourtant positif (autour de 0,5%/ an), ne permet plus de compenser des apports migratoires, devenus fortement négatifs sur Orange. Sur la période 2008-2013, Orange enregistre un solde migratoire de -0,9%/ an, soit une perte de brute de 1 321 habitants, signalant ainsi une perte d'attractivité résidentielle. Toutes les autres communes présentent, quant à elles, un solde migratoire positif (1,8 %/ an pour Jonquières et entre 0,3 et 0,9%/ an pour les 3 autres communes). L'analyse du solde migratoire par tranche d'âge permet de préciser quelles sont les populations concernées par ces départs et leur impact sur l'âge moyen des ménages de la CCPRO.

#### DEFINITIONS

**Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

**Le solde naturel** (ou accroissement naturel, excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période.



### 1.1.3. Un territoire qui gagne plus de retraités que de jeunes ménages

A l'échelle de la CCPRO, le solde des entrées-sorties est négatif pour les 25-39 ans et, dans une moindre mesure, pour les 15-19 ans et les 40-54 ans. Il est positif pour les 20-24 ans, ainsi que les plus de 55 ans entre 2012 et 2013.

La dynamique migratoire tend donc à renforcer la présence des personnes âgées sur le territoire. Le départ des 15-19 ans s'explique, en partie, par la décohabitation des jeunes qui poursuivent leurs études en dehors de la CCPRO. Les ménages de 25-54 ans sont également concernés par des départs supérieurs aux arrivées, les jeunes ménages de 25-39 ans étant les plus concernés. Durant la période 2003-2008<sup>1</sup>, ce constat était toutefois moins prononcé sur la CCPRO et plus particulièrement sur la commune de Jonquières, où la primo-accession s'est fortement développée au cours des années 2000 et où les jeunes ménages ont été nombreux à s'installer.



Migrations résidentielles par tranches d'âges

Tranches d'âges	Solde nouveaux arrivants - partants
Moins de 15 ans	0
15-19 ans	-53
20-24 ans	19
25-39 ans	-204
40-54 ans	-44
55-64 ans	78
65-79 ans	57
80 ans et plus	19
Total général CCPRO	-128

Source : Insee, RP2013, exploitations complémentaires (migrations résidentielles 2012-2013)

Ce constat est à mettre en parallèle avec l'analyse des catégories socio-professionnelles : le solde est largement positif pour les retraités entre 2012 et 2013 et, dans une moindre mesure, pour les professions intermédiaires et employés. Il est cependant négatif pour les agriculteurs exploitants, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les ouvriers et de manière plus prononcée pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

Migrations résidentielles par catégorie socio-professionnelle

Catégorie Socio-Professionnelle	Solde nouveaux arrivants - partants
Agriculteurs exploitants	-5
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	-9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	-96
Professions intermédiaires	93
Employés	5
Ouvriers	-3
Retraités	105
Autres personnes sans activité professionnelle	-218
Total général CCPRO	-128

Source : Insee, RP2013, exploitations complémentaires (migrations résidentielles 2012-2013)

En définitive, les migrations résidentielles renforcent le vieillissement structurel des habitants de la CCPRO et accentuent le déficit de cadres (cf. parties suivantes).

<sup>1</sup> Insee, RP2011 exploitations complémentaires (migrations résidentielles 2003-2008)



## DEFINITIONS

La catégorie socio-professionnelle « autres personnes sans activité professionnelle » correspond à la population :

- au chômage, mais ayant déjà travaillée ;
- inactive, n'effectuant pas un travail en vue d'un échange marchand (production de biens ou services pour soi ou sa famille ; activités bénévoles de toute nature ; travail des détenus, activités illégales par leur nature ou leur but ; enfants de moins de 14 ans).

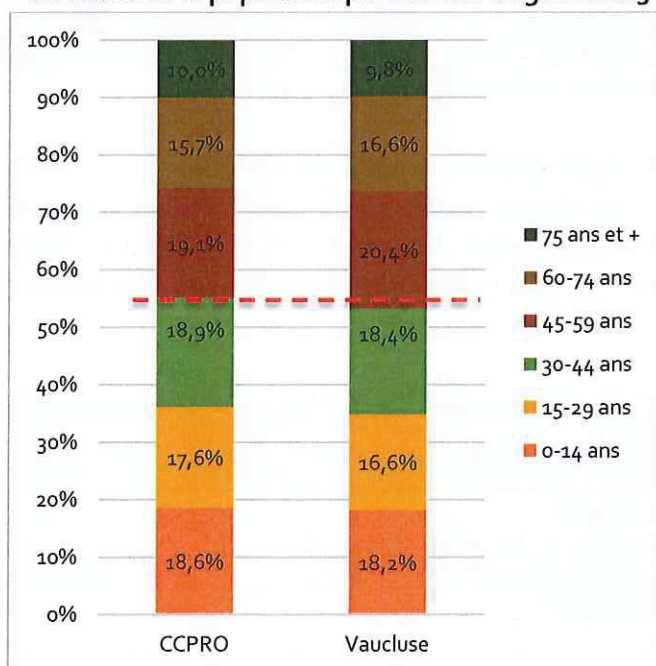
L'importance de la catégorie « autres personnes sans activité professionnelle » peut s'expliquer par deux phénomènes :

- 1/ elle recouvre des populations souvent précaires et/ ou marginales, potentiellement mobiles ;
- 2/ depuis 2011, le recensement de la population de l'INSEE traite les migrations résidentielles sur 1 année et non sur 5 comme auparavant. Il en résulte une robustesse moindre de ces statistiques, qui restent malgré tout indicatives.

## 1.2. Des ménages relativement jeunes avec familles, qui « se desserrent »

### 1.2.1. Une population encore relativement jeune, mais vieillissante

Structure de la population par tranche d'âge en 2013



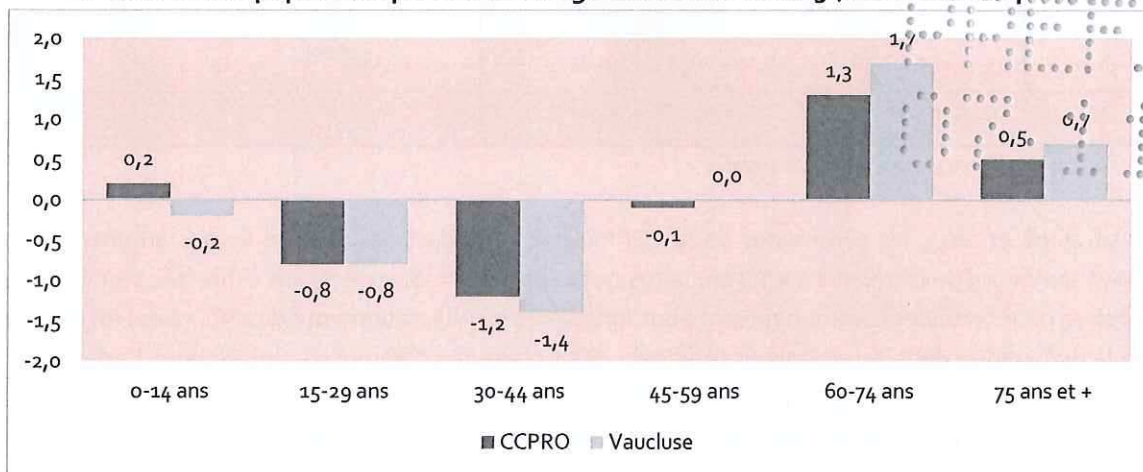
Source : Insee, RP2013 exploitations principales

Représentant 55 % de la population en 2013, les moins de 45 ans sont majoritaires sur la CCPRO, comme en Vaucluse, où ils représentent 53 % de la population. La tranche des 45-59 ans est toutefois la plus représentée sur la CCPRO et en Vaucluse (autour de 20 %). A cela, s'ajoute la part des plus de 60 ans qui s'élève à 26 % sur la CCPRO et en Vaucluse.

Parmi les plus jeunes, ce sont les 0-14 ans et les 30-44 ans qui sont les plus fortement représentés, avec une part de près de 19 % chacun sur la CCPRO (contre 18 % en Vaucluse).

Ainsi, même si les structures générationnelles aux niveaux intercommunal et départemental suivent une répartition à peu près similaire, les tranches d'âge les plus jeunes sont légèrement surreprésentées sur la CCPRO par rapport à la structure départementale, tandis que l'inverse s'observe pour les tranches d'âge les plus avancées.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2008 et 2013 (différences en points)



Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

Bien que jeune, la CCPRO est confrontée, tout comme le reste du territoire vauclusien, au phénomène de **vieillesse de la population**. Entre 2008 et 2013, la part des 15-44 ans a largement diminué (-2 points), alors que celle des plus de 60 ans a augmenté (+1,8 points)

Indices de jeunesse en 2013

	Population de moins de 20 ans	Population de plus de 60 ans	Indice de jeunesse en 2013
Orange	7 152	7 242	0,99
Courthézon	1 292	1 468	0,88
Jonquières	1 215	1 065	1,14
Caderousse	663	618	1,07
Châteauneuf-du-Pape	528	440	1,20
<b>CCPRO</b>	<b>10 850</b>	<b>10 833</b>	<b>1,00</b>
Vaucluse	131 654	138 819	0,95

Sources : Insee, RP2013, fichier détail

Certaines communes de la CCPRO sont plus fortement touchées par le phénomène de vieillissement de la population : c'est le cas de Courthézon et, dans une moindre mesure, d'Orange, où la part des plus de 60 ans a dépassé celle des moins de 15 ans. Ces deux communes présentent aussi une part assez importante de plus de 75 ans (autour de 10 %), qui correspond à celle observée sur la CCPRO et en Vaucluse. Alors que la population de Châteauneuf-du-Pape est relativement jeune (les moins de 20 ans étant plus nombreux que les + de 60 ans), elle présente aussi une part de plus de 75 ans bien plus importante que celle des autres communes de la CCPRO (12,2%).



## Part de la population de plus de 60 ans et de moins de 15 ans et évolution entre 2008 et 2013

	Part de la population de plus de 60 ans en 2013 (en %)	Part de la population de plus de 60 ans en 2008 (en %)	Taux d'évolution annuel moyen 2008-2013 (en %/ an)	Part de la population de moins de 15 ans en 2013 (en %)	Part de la population de moins de 15 ans en 2008 (en %)	Taux d'évolution annuel moyen 2008-2013 (en %/ an)
Caderousse	25,2%	21,0%	3,7%	18,3%	19,0%	-0,7%
Châteauneuf-du-Pape	27,2%	24,2%	2,3%	17,0%	17,4%	-0,6%
Courthézon	26,8%	23,9%	2,3%	18,3%	18,2%	0,1%
Jonquières	23,7%	22,0%	1,5%	19,7%	18,7%	1,0%
Orange	25,8%	24,4%	1,1%	18,6%	18,3%	0,3%
CCPRO	25,8%	23,9%	1,5%	18,6%	18,4%	0,2%
Vaucluse	26,3%	24,0%	1,9%	18,2%	18,4%	-0,2%
PACA	27,3%	25,3%	1,5%	17,1%	17,2%	-0,2%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

Entre 2008 et 2013, les communes de la CCPRO ont vu la part des plus de 60 ans augmenter en moyenne de 1,9 points (soit + 1,5 %/ an), alors que la part des moins de 15 ans est restée stable, voire a baissé pour certaines communes (sauf pour Jonquières où elle a augmenté de 1 %), ce qui est proche de la dynamique départementale et régionale. Mais certaines communes, notamment Caderousse, Châteauneuf-du-Pape et Courthézon, voient leur population vieillir plus rapidement que les autres communes. La part des 60 ans et + a ainsi augmenté de 4,2 points à Caderousse (soit une augmentation annuelle moyenne de 3,7 %) et de 3 points à Châteauneuf-du-Pape et Courthézon (soit une augmentation annuelle moyenne de 2,3%).

### METHODE ET DEFINITIONS

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 âgées » ;
- un indice supérieur à 1 signifie que les « plus jeunes » sont plus nombreux que les « plus âgés ».

## 1.2.2. Une forte présence de familles avec enfants en dehors de la ville centre

Structure des ménages en 2013

CCPRO	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2013	%	2008	%	2013	2008
<b>Ensemble</b>	<b>18 862</b>	<b>100%</b>	18 151	100%	42 327	42 308
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>6 278</b>	<b>33,3%</b>	5 765	31,8%	6 278	5 765
<i>hommes seuls</i>	2 648	14,0%	2 170	12,0%	2 648	2 170
<i>femmes seules</i>	3 630	19,2%	3 595	19,8%	3 630	3 595
<b>Autres ménages sans famille<sup>2</sup></b>	<b>520</b>	<b>2,8%</b>	391	2,2%	1 222	874
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille ppale est :</b>	<b>12 063</b>	<b>64%</b>	11 996	66,1%	35 427	35 669
<i>un couple sans enfant</i>	5 062	26,8%	5 110	28,2%	10 430	10 548
<i>un couple avec enfant(s)</i>	5 058	26,8%	5 286	29,1%	19 772	20 845
<i>une famille monoparentale</i>	1 943	10,3%	1 599	8,8%	5 225	4 276

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

Tout en présentant des taux similaires à ceux observés en Vaucluse et sur l'aire urbaine, la CCPRO présente davantage de familles avec enfants qu'à l'échelle régionale (avec respectivement des taux de 27 et 25 %), bien que cette part soit en baisse depuis 2008 (-2,3 points). En parallèle, s'observe une augmentation progressive de la part des ménages d'une personne, dans des proportions comparables à celles du Vaucluse (respectivement +1,5 et 1,2 points). Les familles monoparentales représentent environ 10 % des ménages sur la CCPRO, mais aussi à l'échelle vauclusienne, régionale et de l'aire urbaine. C'est toutefois sur la CCPRO que ce taux a subi la plus forte augmentation entre 2008 et 2013 (+1,5 points contre environ + 0,5 point pour les autres échelles).

Contrairement aux autres communes, Orange présente une part de ménages d'une personne supérieure à la moyenne CCPRO (36 % soit un écart de 2,7 points) et plus particulièrement de femmes seules (9,7 % de femmes contre 6,4 % d'hommes). Représentant 11% des ménages, les familles monoparentales sont, de même, surreprésentées à Orange par rapport à la moyenne CCPRO. Ce sont plus particulièrement des femmes seules (85 % contre 15 % pour les hommes).

Selon un schéma assez classique, les familles sont davantage présentes dans les villages où les zones pavillonnaires représentent une part importante des logements. Ainsi, les autres communes (exceptée Châteauneuf-du-Pape, où les taux sont à peu près similaires à ceux observés à l'échelle intercommunale) affichent des taux de ménages avec familles bien supérieurs et pouvant aller jusqu'à 69 % pour Caderousse et 73 % pour Jonquières.

## 1.2.3. Une diminution de la taille moyenne des ménages depuis la fin des années 1960 : l'inscription de la CCPRO dans la tendance nationale

La taille moyenne des ménages tend à diminuer plus rapidement sur la CCPRO qu'aux échelles départementale et régionale (-0,7 % contre -0,4 %), mais reste moins importante qu'à l'échelle de l'aire urbaine, où le desserrement est plus marqué (-0,9 %). Elle reste toutefois, en 2013, plus élevée sur la CCPRO qu'aux autres échelles (2,28 soit 0,09 points de plus qu'en PACA), mettant en évidence un potentiel encore important de desserrement des ménages à venir.

<sup>2</sup> La catégorie « autres ménages sans famille » (au sens du recensement INSEE) correspond aux individus vivant dans un ménage de plusieurs personnes mais n'appartenant pas une famille. Ce sont les « personnes isolées ».

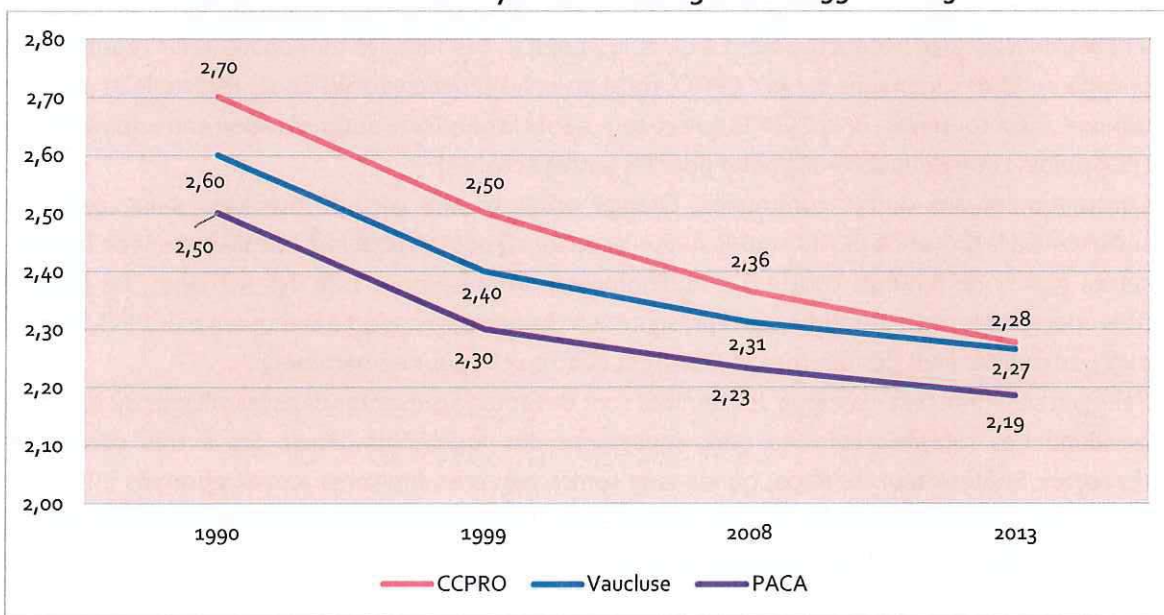
Certaines communes sont particulièrement marquées par le desserrement (Courthézon et Caderousse), traduisant une accélération du phénomène de vieillissement de la population. Orange, avec un profil plus urbain, présente des ménages plus petits que sur les autres communes (36% de ménages d'une personne contre 33 % sur la CCPRO) et ainsi une moindre proportion de familles nombreuses (respectivement 25 et 27 % de couples avec enfants).

Taille moyenne des ménages et évolution entre 2008 et 2013

	Taille moyenne des ménages en 2013	Taille moyenne des ménages en 2008	Taux d'évolution annuel moyen 2008-2013 (en %/an)
Orange	2,23	2,29	-0,51%
Courthézon	2,33	2,41	-0,63%
Jonquières	2,43	2,43	-0,01%
Caderousse	2,35	2,46	-0,90%
Châteauneuf-du-Pape	2,27	2,32	-0,38%
CCPRO	2,28	2,36	-0,77%
Aire urbaine	2,26	2,37	-0,91%
Vaucluse	2,27	2,31	-0,41%
PACA	2,19	2,23	-0,42%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 2013



Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

#### METHODE ET DEFINITIONS

La diminution de la taille moyenne des ménages (également appelée desserrement) est un phénomène structurel, connu par 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 le calcul du point mort qui permet de déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire.



### 1.3. L'emploi, porté par quelques secteurs d'activités fragilisés, et des actifs relativement jeunes et peu qualifiés

#### 1.3.1. Une évolution de l'emploi qui masque la perte de vitesse constatée sur 3 communes

Nombre d'emplois et évolution entre 2008 et 2013

	Nombre d'emplois		Taux de variation annuel moyen
	2013	2008	2008-2013
Orange	13 830	10 658	5,3%
Courthézon	1 448	2 203	-8,0%
Jonquières	1 001	1 877	-11,8%
Caderousse	568	1 215	-14,1%
Châteauneuf-du-Pape	1 124	957	3,3%
CCPRO	17 972	16 909	1,2%
Vaucluse	215 540	213 044	0,2%
PACA	1 888 999	1 868 707	0,2%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

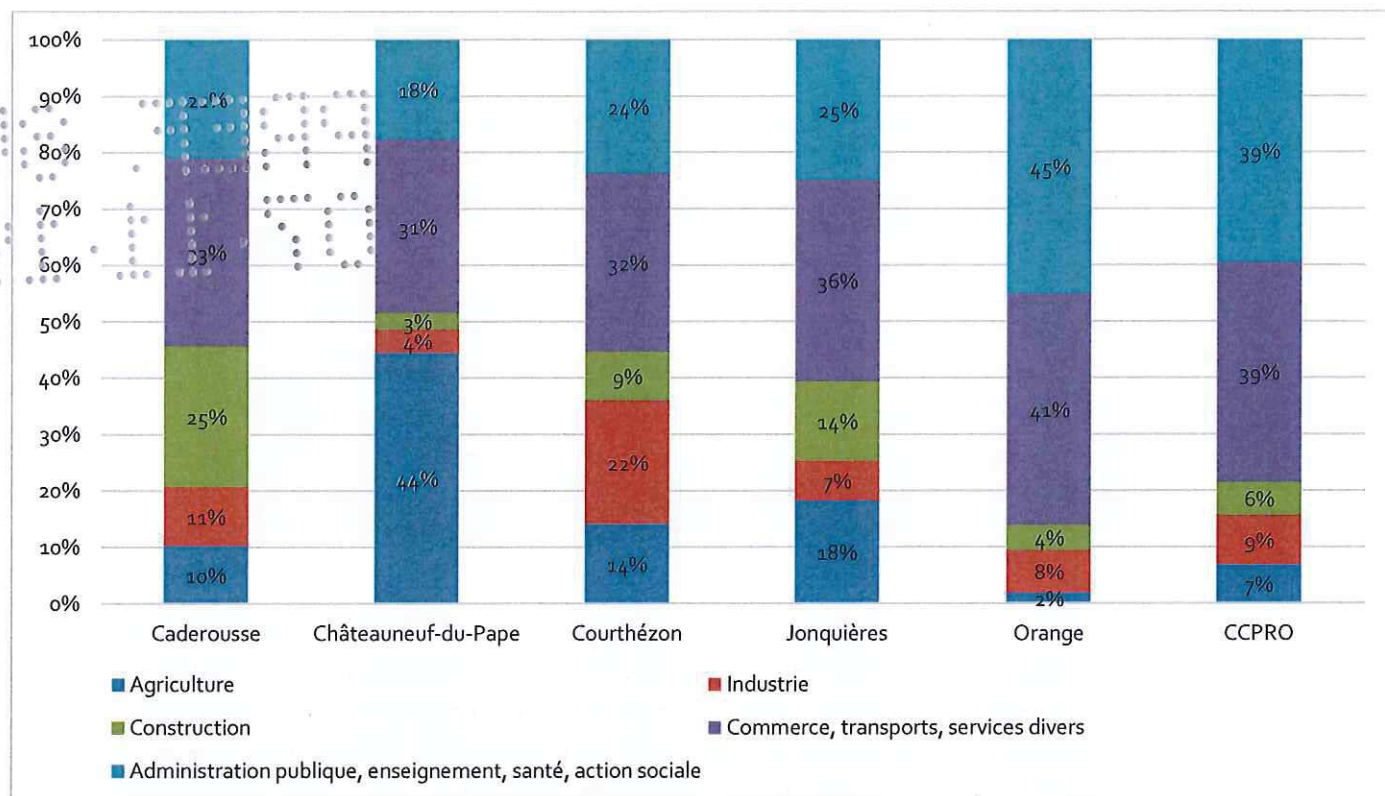
Le nombre d'emplois a augmenté de 1,2 %/ an en moyenne sur la CCPRO entre 2008 et 2013 (soit 1 063 emplois de plus sur la période). En réalité, seules Orange et Châteauneuf-du-Pape ont connu une croissance du volume d'emplois, alors que celui-ci a fortement diminué sur Caderousse, Jonquières et Courthézon. Cette hausse, sur le territoire de la CCPRO, est principalement due au poids de la commune d'Orange qui, avec une croissance annuelle moyenne de 5,3 %, a créé 3 172 emplois de plus. Il s'agit plus particulièrement des secteurs de l'Administration publique (+ 5,9 points) et du Commerce, transports et services divers (+1,7 points). Même si son poids est moindre, la commune de Châteauneuf-du-Pape a aussi connu une hausse du nombre d'emplois (3,3 %/ an en moyenne, soit 167 emplois de plus), principalement dans le secteur de la construction.

5 grands secteurs d'activités sont fortement représentés dans l'emploi proposé sur la CCPRO :

- l'Administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ;
- le commerce, les transports et l'entreposage ;
- l'industrie manufacturière ;
- la construction ;
- l'agriculture (petite surreprésentation par rapport au Vaucluse).

### 1.3.2. Une concentration de l'emploi sur 2 grands secteurs d'activités

Répartition des emplois en 2013



Sources : Insee, RP2013, exploitations complémentaires emploi au lieu de travail

Sur la période 2008-2013, la structure des emplois, en fonction des secteurs d'activités, a évolué. Certains secteurs ont vu leur importance se réduire : c'est notamment le cas de la construction (-1,2 point) et de l'industrie (-0,3 point). Ce sont aussi les secteurs qui pèsent le moins dans le total des emplois.

La part de l'emploi agricole n'a, quant à elle, pas évolué sur la période (autour de 1 230 emplois). Ces emplois sont notamment concentrés sur Châteauneuf-du-Pape (44 % de son offre, soit plus de 500 emplois). Ce sont néanmoins dans les secteurs du « commerce, transports et services divers » (+ 1,1 point) et de « l'administration publique, enseignement, santé et action sociale » (+ 0,4 point) que les emplois sont en augmentation. Ces 2 secteurs sont notamment portés par la ville-centre : Orange enregistre plus de 40 % de ses emplois dans chacun de ces 2 secteurs (autour de 6 000 emplois chacun).

2 spécificités se dégagent sur la CCPRO par rapport à la tendance départementale :

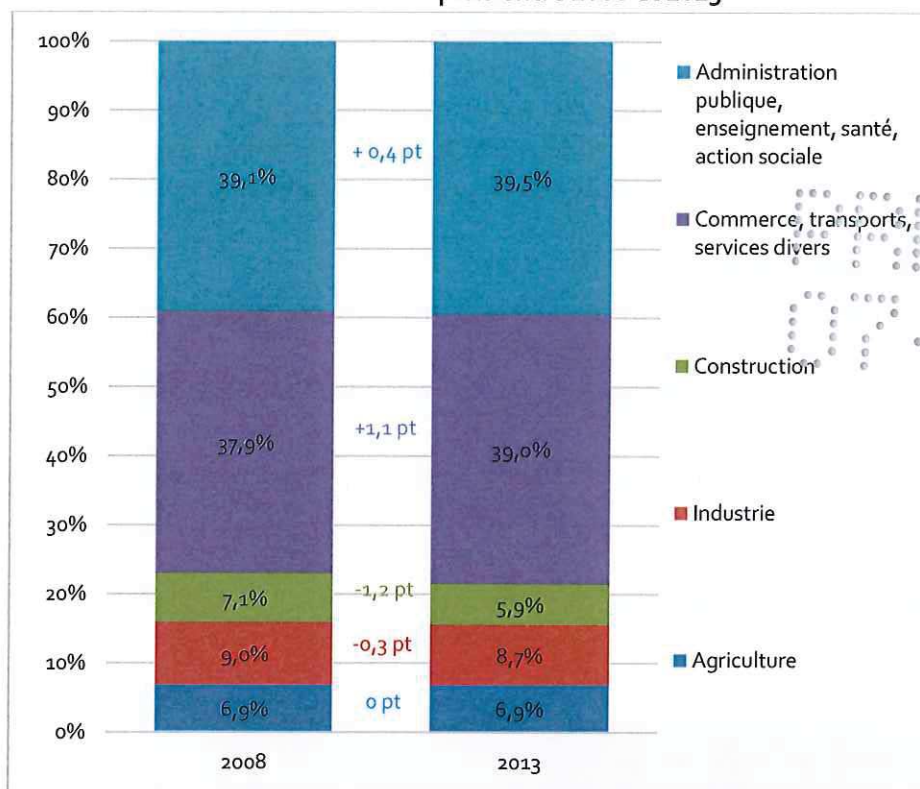
- une part plus importante de l'agriculture (Châteauneuf-du-Pape) et de l'Administration ;
- une part moins importante de l'activité industrielle.

Ce sont donc des secteurs relativement fragiles et peu vecteurs de compétitivité qui ont porté la création d'emplois de la CCPRO. D'autant plus que, malgré la hausse de ces secteurs d'emplois, le chômage est en hausse (17 %<sup>3</sup> en 2013, soit + 2 % en 5 ans et dépasse même la moyenne vaclusienne (16 %)).

<sup>3</sup> Taux de chômage dans la population active.



### Evolution des emplois entre 2008 et 2013



Sources : Insee, RP2013, exploitations complémentaires emploi au lieu de travail

### 1.3.3. Des actifs de plus en plus nombreux, face à une augmentation du chômage

#### Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité

	CCPRO		Vaucluse	
	2013	2008	2013	2008
<b>Ensemble</b>	100% / 27 580	100% / 27 826	100% / 341 726	100% / 343 117
<b>Actifs</b>	71,9%	70,3%	71,9%	69,5%
actifs ayant un emploi	59,7%	60,1%	60,1%	59,7%
chômeurs	12,1%	10,2%	11,8%	9,8%
<b>Inactifs</b>	28,1%	29,7%	28,1%	30,5%
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,9%	8,6%	8,9%	9,4%
retraités ou préretraités	8,0%	8,1%	8,2%	9,0%
autres inactifs	11,3%	13,0%	11,0%	12,0%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

72 % de la population âgée de 15 à 64 ans est active (taux équivalent à celui de Vaucluse).

Le taux d'activité<sup>4</sup> et le taux d'emploi<sup>5</sup> (respectivement autour de 72 et 83 %) sont globalement équivalents à ceux observés au niveau départemental, mais une spécificité s'observe au sujet des 15-24 ans.

<sup>4</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

<sup>5</sup> Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et l'ensemble des actifs.

Bien qu'étant majoritairement inactive (à 54 %), les taux d'activité et d'emploi de cette tranche de la population sont toutefois supérieurs à la moyenne vaclusienne (0,4 point de plus pour le taux d'activité et 2,2 points pour le taux d'emploi). Ainsi, 68 % de la population active âgée de 15-24 ans sur la CCPRO occupe un emploi en 2013, alors que ce taux s'élève à 65,8 % en Vaucluse.

Le taux d'emploi à Orange est néanmoins bien inférieur à celui observé sur les autres communes de la CCPRO (environ 81 % soit 7 à 10 points de moins par rapport aux autres communes).

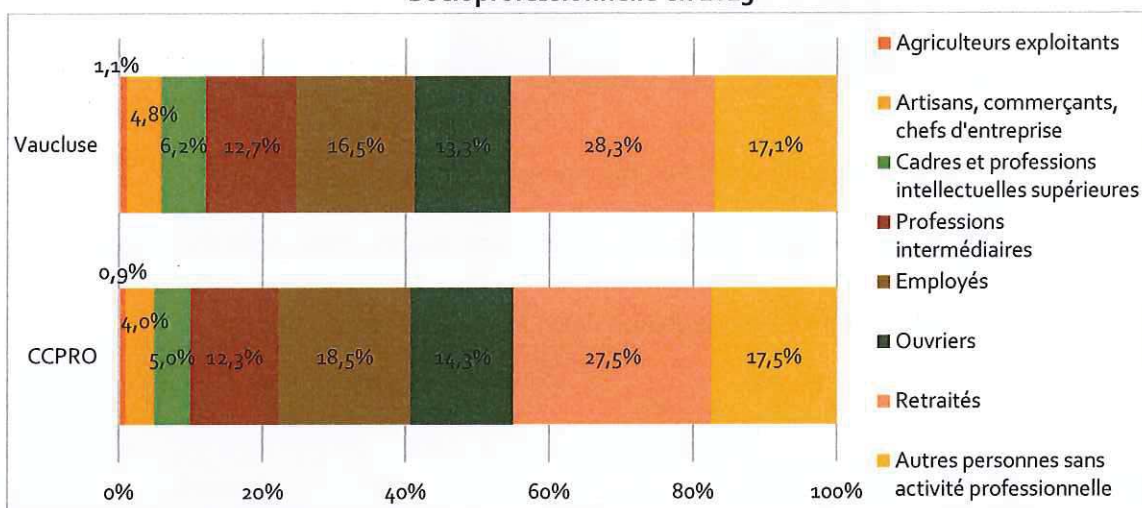
#### METHODE ET DEFINITIONS

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 (actifs + inactifs).

Le **taux d'emploi** est le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et l'ensemble des actifs.

#### 1.3.4. Des actifs peu qualifiés sur un territoire marqué par une surreprésentation des retraités

Répartition de la population de 15 ans ou plus selon la Profession et Catégorie Socioprofessionnelle en 2013



Source : Insee, RP2013, exploitations complémentaires

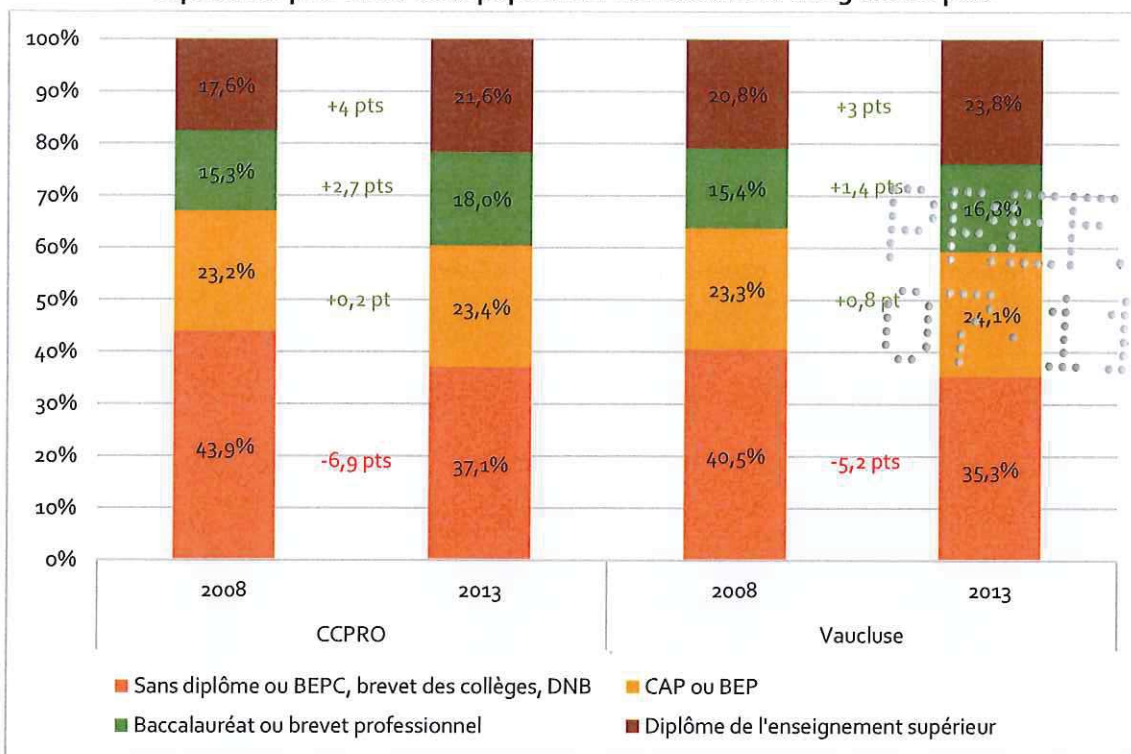
La structure de la population par Profession et Catégorie Socioprofessionnelle (PCS) de la CCPRO se distingue de la structure départementale par :

- une **surreprésentation des employés et des ouvriers** (respectivement + 2 et 1 points et qui représentent 1/3 des actifs) ;
- une **légère surreprésentation des personnes sans activité professionnelle** (+0,4 point) ;
- une **sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures** (-1,2 point), **des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et des retraités** (-0,8 point), ainsi que **des professions intermédiaires** (-0,4 point) ;
- une **légère sous-représentation des agriculteurs exploitants** (-0,1 point).

La structure socio-professionnelle de la population de la CCPRO a évolué entre 2008 et 2013 : les proportions de professions intermédiaires (+1 point) et, dans une moindre mesure, celles des employés (+0,6 point), des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et retraités (+0,5 point chacun) se sont accrues. A l'inverse, les ouvriers, les personnes sans activité professionnelle et les agriculteurs exploitants pèsent de moins en moins dans la population (respectivement -1,2 point, -1 point et -0,4 point).



## Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

La structure de la population, par niveau de formation, a fortement évolué sur la période 2008-2013. En effet, la part de la population sans diplôme a diminué de près de 7 points, ce qui est aussi le cas à l'échelle du Vaucluse, mais dans des proportions moins importantes (-5,2 points). Cette diminution s'est le plus fortement répercutée sur les diplômés de l'enseignement supérieur, avec augmentation de 4 points (3 points au niveau départemental). De manière moins marquée, c'est aussi la population détentrice du baccalauréat et celle titulaire d'un CAP ou BEP (respectivement +2,7 et +0,2 points) qui s'est accrue. Une part importante de la population possède au moins un baccalauréat et représente 39,6 %.

La part de la population sans diplôme ou détenant seulement un brevet (BEPC, brevet des collèges, DNB) représente 37,1 % sur la CCPRO (écart de +1,8 point par rapport au Vaucluse). A l'inverse, la part de la population diplômée de l'enseignement supérieur est plus faible sur la CCPRO qu'en Vaucluse en général (écart respectivement 2,2 points).

### 1.3.5. Un territoire qui a du mal à retenir ses actifs mais qui attire des actifs extérieurs

Sur la totalité des emplois qu'elle propose, la CCPRO n'en retient que 46 % (actifs stables). Plus de la moitié (54 %) travaille sur la CCPRO mais réside à l'extérieur (actifs entrants). Caderousse et Châteauneuf-du-Pape sont les 2 communes qui retiennent le mieux leurs actifs (+ de la moitié), tandis que les 3 autres communes n'en retiennent même pas la moitié.

Répartition des actifs occupés qui résident et travaillent sur la CCPRO en 2014

	Part des actifs « stables »	Part des actifs « entrants »	Total emplois occupés
Orange	45%	55%	13 654
Courthézon	48%	52%	1 522
Jonquières	42%	58%	1 161
Caderousse	51%	49%	959
Châteauneuf-du-Pape	52%	48%	689
CCPRO	46%	54%	17 986
SCoT BVA	41%	62%	124 579

Sources : Insee, RP2014, exploitations complémentaires, flux de mobilité déplacements domicile - travail © AURAV

En outre, parmi les actifs résidant sur la CCPRO, près de la moitié (49 %) y habite et y travaille (actifs stables), l'autre moitié (51 %) travaille à l'extérieur (actifs sortants). La CCPRO attire donc 51 % des actifs travaillant à l'extérieur de la CCPRO.

Orange se distingue des 4 autres communes : non seulement, elle polarise les autres communes alentour (de la CCPRO notamment), mais elle parvient aussi à retenir 58 % des actifs qui résident sur la commune, alors que ce taux est inférieur à 50 % sur les autres communes. Mais Orange est aussi polarisée par Avignon, qui est la principale destination pour les actifs de l'aire urbaine (et notamment pour Orange, Carpentras et Cavaillon).

Répartition des actifs occupés résidents sur la CCPRO en 2014

	Part des actifs « stables »	Part des actifs « sortants »	Total nombre d'actifs ayant un emploi (résident sur la commune)
Orange	58%	42%	10 475
Courthézon	34%	66%	2 120
Jonquières	49%	51%	980
Caderousse	24%	76%	2 028
Châteauneuf-du-Pape	31%	69%	1 171
CCPRO	49%	51%	16 775
SCoT BVA	79 %	21%	113 730

Sources : Insee, RP2014, exploitations complémentaires, flux de mobilité déplacements domicile - travail © AURAV

#### METHODE ET DEFINITION

- Actifs « stables » = actifs qui résident et travaillent sur la même commune.
- Actifs « sortants » = actifs résidant sur une commune de la CCPRO mais travaillant à l'extérieur.
- Actifs « entrants » = actifs travaillant sur une commune de la CCPRO mais résidant à l'extérieur.



## 1.4. Des revenus globalement faibles sur un territoire de propriétaires

### 1.4.1. Un territoire de propriétaires...

Statut d'occupation des ménages en 2013

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement	Residences principales en 2013
Orange	46 %	32 %	20 %	3 %	12 559
Courthézon	61 %	34 %	1 %	4 %	2 281
Jonquières	62 %	30 %	5 %	3 %	1 943
Caderousse	69 %	28 %	0 %	3 %	1 141
Châteauneuf-du-Pape	49 %	33 %	10 %	8 %	927
CCPRO	51 %	32 %	14 %	3 %	18 851
Vaucluse	55 %	30 %	12 %	3 %	238 836

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

En 2013, la CCPRO compte 51 % de propriétaires occupants, ainsi que 46 % de locataires, dont 32% vivant dans le parc privé et 14 % dans le parc locatif social, auxquels s'ajoutent 3 % de logés gratuitement : Caderousse, Jonquières et Courthézon comptent plus de 60 % de propriétaires occupants. Orange et Châteauneuf-du-Pape présentent presque autant de propriétaires occupants que de locataires.

Evolution du statut d'occupation des ménages entre 2008 et 2013

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement
Orange	-0,2%	-0,2%	4,0%	-2,9%
Courthézon	1,3%	1,6%	0,0%	-1,3%
Jonquières	1,9%	0,2%	118,1%	-5,3%
Caderousse	0,9%	1,2%	0,0%	-2,3%
Châteauneuf-du-Pape	-0,7%	4,6%	-0,8%	-2,2%
CCPRO	0,3%	0,4%	4,6%	-2,8%
Vaucluse	0,9%	1,1%	1,1%	-1,3%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

Entre 2008 et 2013, le nombre de propriétaires occupants a augmenté sur la plupart des communes de la CCPRO, excepté à Châteauneuf-du-Pape et Orange, où il a légèrement diminué (respectivement -0,7 et -0,2 %). Le nombre de locataires privés a, quant à lui, baissé sur Orange (40 locataires privés de moins), alors qu'il a augmenté sur toutes les autres communes de la CCPRO.

Ainsi, on observe, à l'échelle de la CCPRO :

- une progression de la part des locataires : locataires privés (+ 0,4 %) et locataires HLM (+4,6%), dont les revenus sont plus modestes que ceux des propriétaires ;
- une progression, dans de moindres proportions, des propriétaires (+ 0,3 %), dont une part est vraisemblablement précaire. En effet, ne trouvant pas de solution satisfaisante dans le parc locatif, certains peuvent devoir faire face à des taux d'effort importants.

Ces évolutions posent questions :

- l'augmentation de la part de locataires, présentant des revenus plus modestes que les propriétaires, rejoindrait le diagnostic de paupérisation particulièrement marqué sur les centres ;
- l'évolution du nombre de propriétaires occupants peut aussi être problématique, dans un contexte où une partie des ménages vauclusiens (la tranche la plus précaire) ont des capacités d'achat immobilières réduites. En effet, de nombreux ménages, désireux d'accéder à la propriété, se voient :
  - o soit contraints de rester locataires ;
  - o soit accèdent à la propriété, en devant faire face à des taux d'effort trop importants pour assurer le recouvrement de leur crédit immobilier.

Il importe donc de proposer une offre locative suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins des ménages et leur permettre de se loger dans des conditions en adéquation avec leurs capacités financières.

#### METHODE ET DEFINITIONS

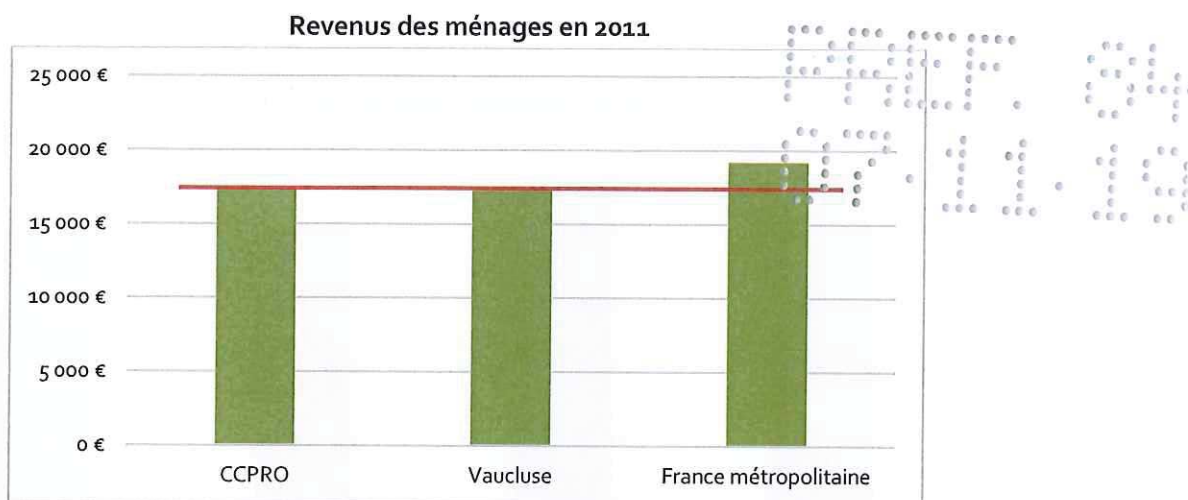
Le champ « locataires HLM » ne doit pas être comparé au « parc de logements sociaux » :

- d'une part, parce qu'il s'agit ici de la population et non des logements ;
- d'autre part, parce que le calcul du taux de logements sociaux au regard de la loi prend en compte des logements non pris en compte dans le recensement INSEE.



### 1.4.2. ... malgré des revenus globalement faibles...

En 2011, la CCPRO\* présente un revenu médian par unité de consommation de **17 432€**, ce qui correspond environ au revenu médian vaclusien (17 335 €) ou à celui du Grand Avignon (17 569 €).



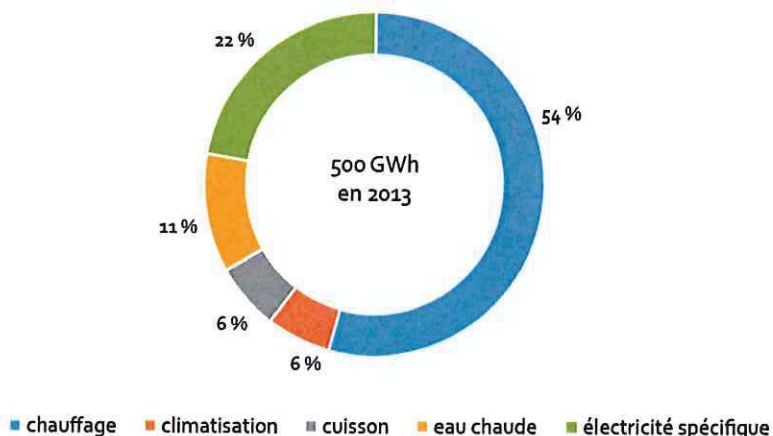
Source : Insee-DGFIP, RFLM 2011 ; champ géographique : périmètre de la CCPRO\* en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Une part importante de ces revenus est consacrée à des dépenses d'énergie pour le logement. La consommation, sur le secteur résidentiel, représente près d'un tiers de la facture énergétique nationale. Avec la loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte du 17 août 2015 (loi TECV), les politiques de l'habitat sont directement concernées par l'intégration des enjeux relatifs à la lutte contre la précarité énergétique.

En effet, en 2013, le profil énergétique des ménages de la CCPRO, sur le secteur résidentiel, met en évidence une prépondérance des besoins en chauffage et en électricité spécifique. Sur les 500 GWh consommés en 2013 :

- 54 % couvraient les besoins en chauffage ;
- 22 % les besoins en électricité spécifique (usages dépendant totalement de l'électricité : électroménager, éclairage, etc.).

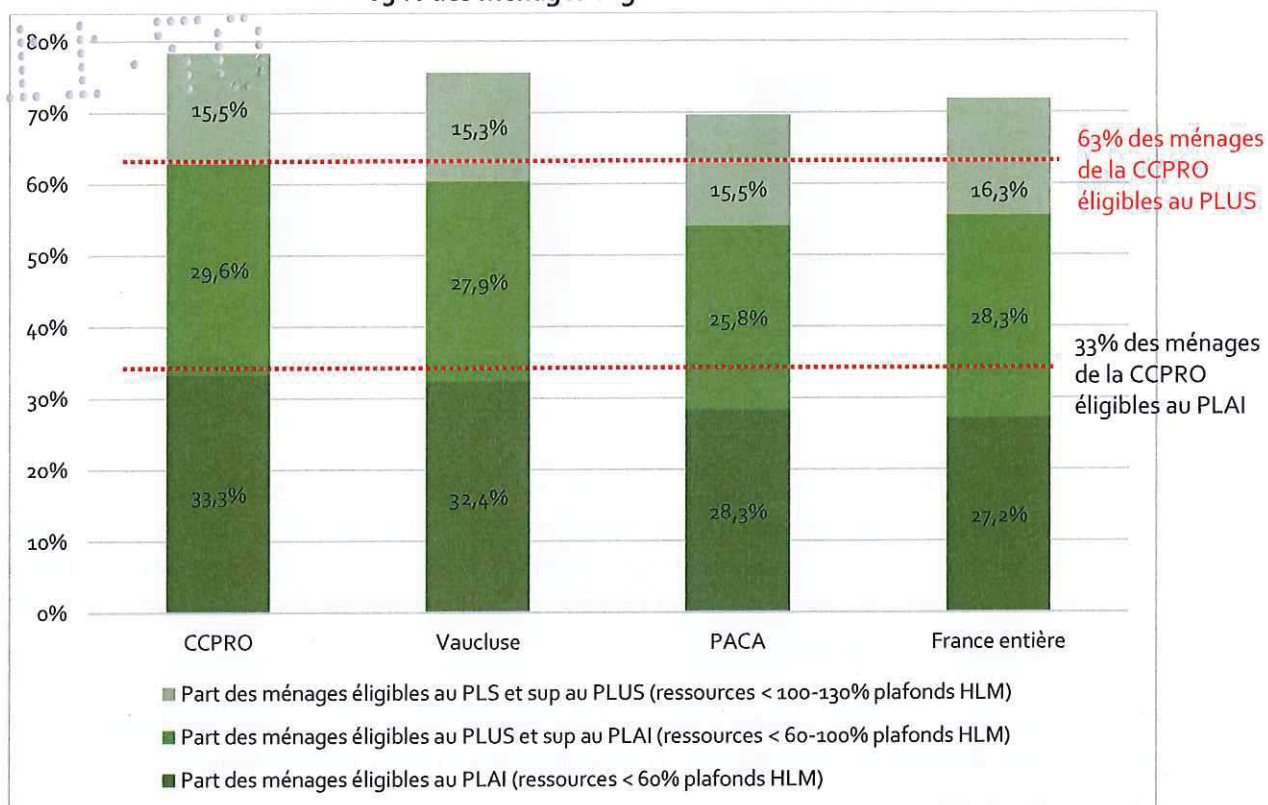
#### Profil énergétique des ménages de la CCPRO en 2013 sur le secteur résidentiel



Source : Energ'air, Observatoire Régional de l'Énergie, du Climat et de l'Air PACA

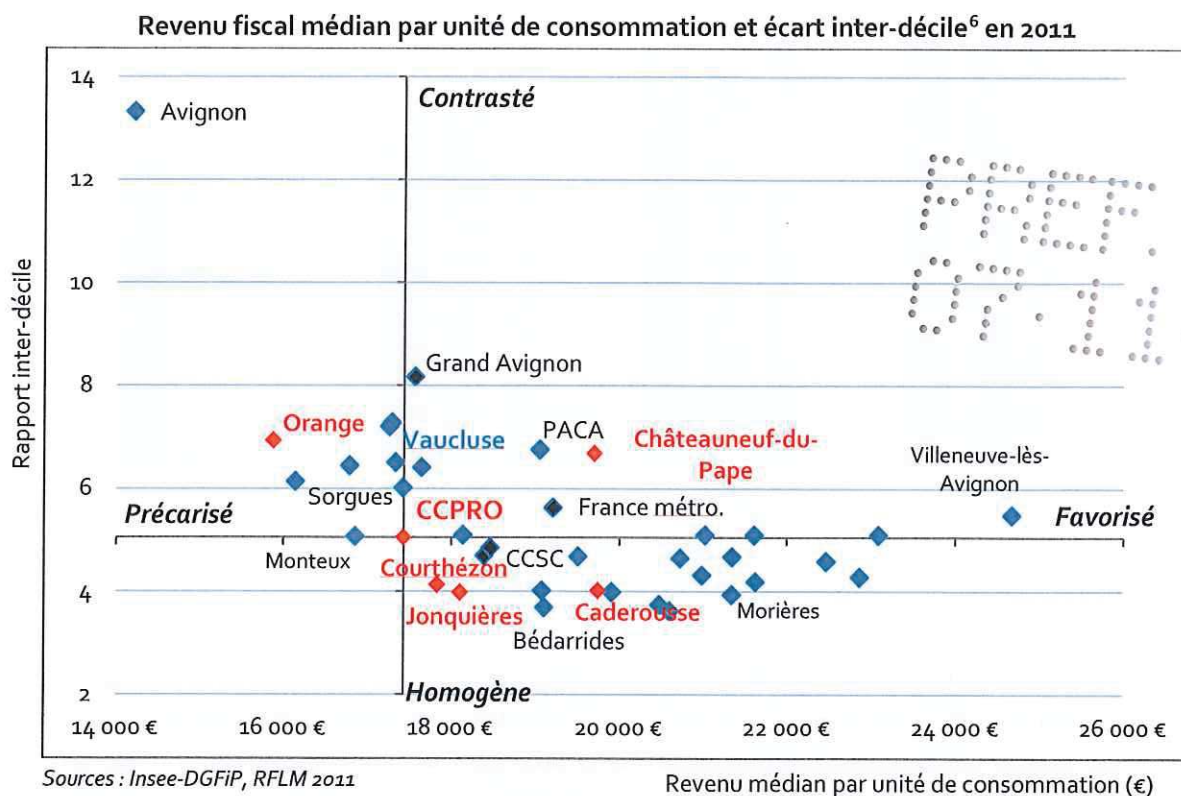
La précarité des ménages de la CCPRO s'observe au niveau de leur éligibilité au logement social. 78 % des ménages de la CCPRO sont éligibles à un logement social de type PLS, 63 % au PLUS et 33 % au PLAI. Ces taux sont légèrement supérieurs aux taux vauclusiens et plus élevés que ceux observés au niveau national (55 % des ménages éligibles au PLUS et 27 % au PLAI). Orange présente les taux les plus élevés avec 65 % de ménages éligibles au logement social de type PLUS et près de 80 % au PLS.

### 63 % des ménages éligibles au PLUS



Sources : DGFIP, Filocom 2013

### 1.4.3. ... et des disparités spatiales de revenus



Mais de fortes disparités de revenus s'observent entre les communes de la CCPRO :

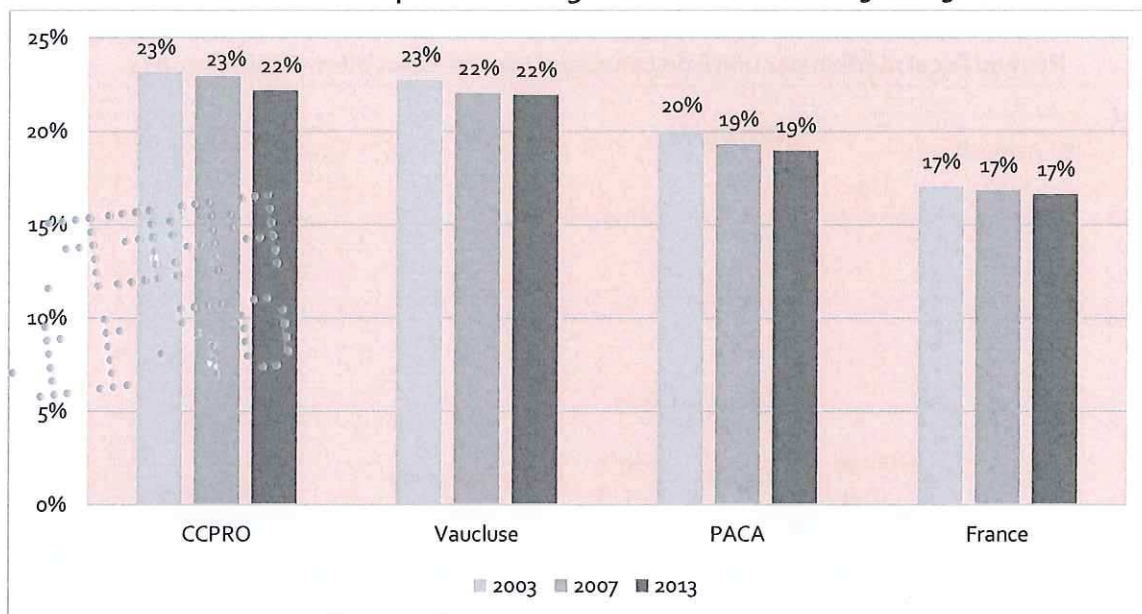
- Orange, qui représente plus de 60% de la population de la CCPRO, ressort comme étant l'une des communes les plus pauvres et les plus contrastées de Vaucluse. En 2011, avec un revenu médian par unité de consommation de **15 884 €**, Orange se distingue des autres communes. Ce niveau de revenu représente, en effet, près de 1 500 € de moins que le revenu médian vaclusien, lui-même déjà particulièrement bas (par rapport au niveau national). Les écarts de richesse entre les plus modestes et les plus riches sont également importants ;
- Courthézon et Jonquières présentent un revenu médian proche de la moyenne CCPRO et des écarts de richesse moins marqués : les ménages modestes le sont plutôt moins qu'à Orange ;
- les habitants de Caderousse et Châteauneuf-du-Pape sont plus favorisés, avec un revenu médian proche de la moyenne nationale. A la différence de Caderousse, Châteauneuf-du-Pape présente plus de disparités entre ses ménages.

Des différences s'observent également au niveau de la composition du revenu disponible : Orange (comme Avignon, Sorgues et Le Pontet d'ailleurs) se démarque par une part importante de prestations sociales dans les revenus disponibles des ménages (7,6 % à Orange, soit près d'1,5 points de plus que la moyenne Vaclusienne). La part des pensions, retraites et rentes est également plus élevée à Orange (par rapport aux échelles de référence), où ils représentent près d'un tiers des revenus disponibles des ménages.

<sup>6</sup> Le rapport inter-décile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres : ici il correspond au rapport entre le revenu médian des ménages du 9<sup>ème</sup> décile et celui des ménages du 1<sup>er</sup> décile.



### Evolution de la part des ménages à bas revenus de 2003 à 2013



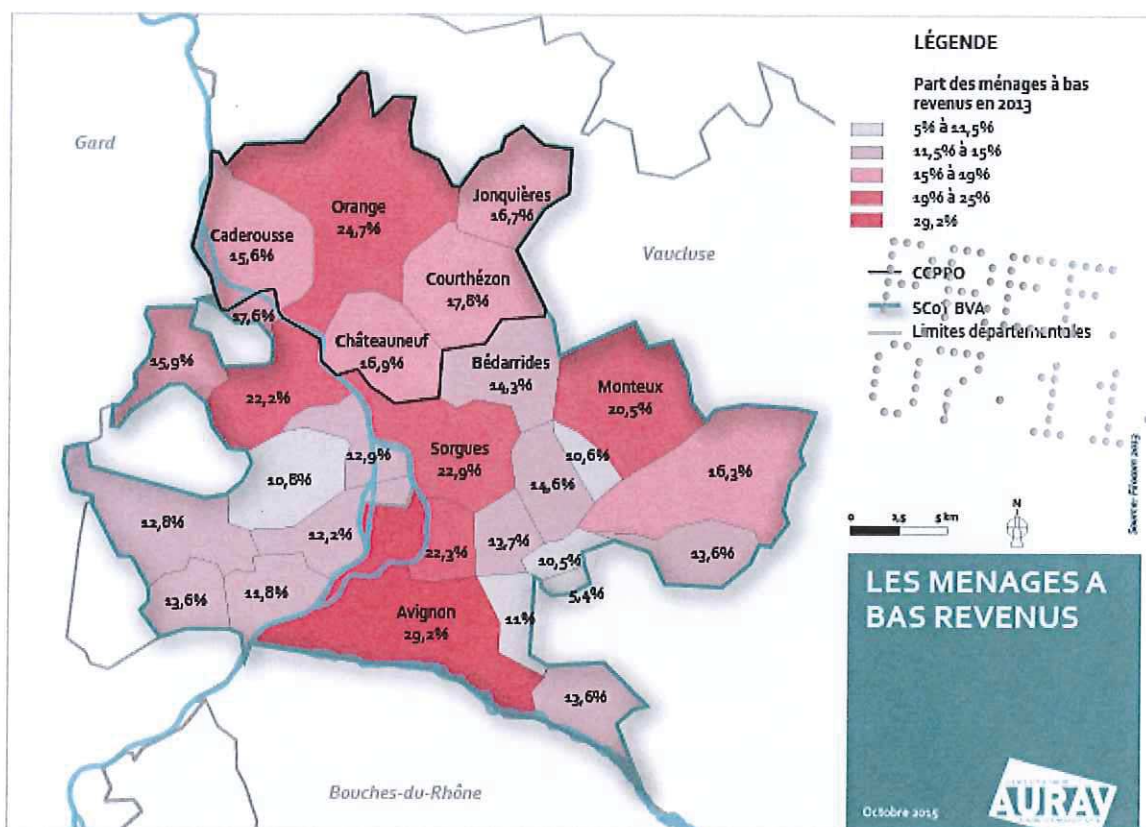
Sources : DGFIP, Filocom 2003, 2007 et 2013

En 2013, plus de 22 % des ménages de la CCPRO ont des revenus inférieurs au seuil de bas revenus (soit 1 021 €/ mois). Bien que, depuis 2003, ce taux ait eu tendance à diminuer, il reste encore élevé sur le territoire de la CCPRO (5 points de plus qu'au niveau national). Des différences notables s'observent néanmoins entre les communes de la CCPRO :

- Orange présente 24,7 % de ménages pauvres ;
- Courthézon, Châteauneuf-du-Pape, Jonquières et Caderousse ont des taux de ménages pauvres allant de 15 à 18 %.

Cette pauvreté touche plus spécifiquement les jeunes ménages (21 % des moins de 30 ans) et les seniors (27 % des plus de 60 ans) et de manière encore plus marquée à Orange pour les seniors (avec 7 points de plus que la moyenne CCPRO).

Globalement, en Vaucluse, la part de ménages à bas revenus est 3 fois plus importante chez les locataires que chez les propriétaires (respectivement 35 % contre 11 %) et plus particulièrement à Orange, où 40 % des locataires sont en situation de pauvreté (contre 9 % pour les propriétaires).



#### METHODE ET DEFINITION

**Part des ménages à bas revenus (= taux de pauvreté) :** proportion de ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur au seuil de bas revenus, ce qui correspond à 60 % de la médiane des revenus par unité de consommation, avant impôt, observés au niveau national (en 2013, il était de 1 021 € par mois).

**Unité de consommation (UC) :** système de pondération qui permet de comparer le niveau de vie des ménages de taille différente (une personne seule : 1 UC ; un couple sans enfant : 1,5 UC ; 1 couple avec 1 enfant : 1,8 UC).

#### 1.4.4. Une concentration de la pauvreté dans les quartiers prioritaires et centres anciens

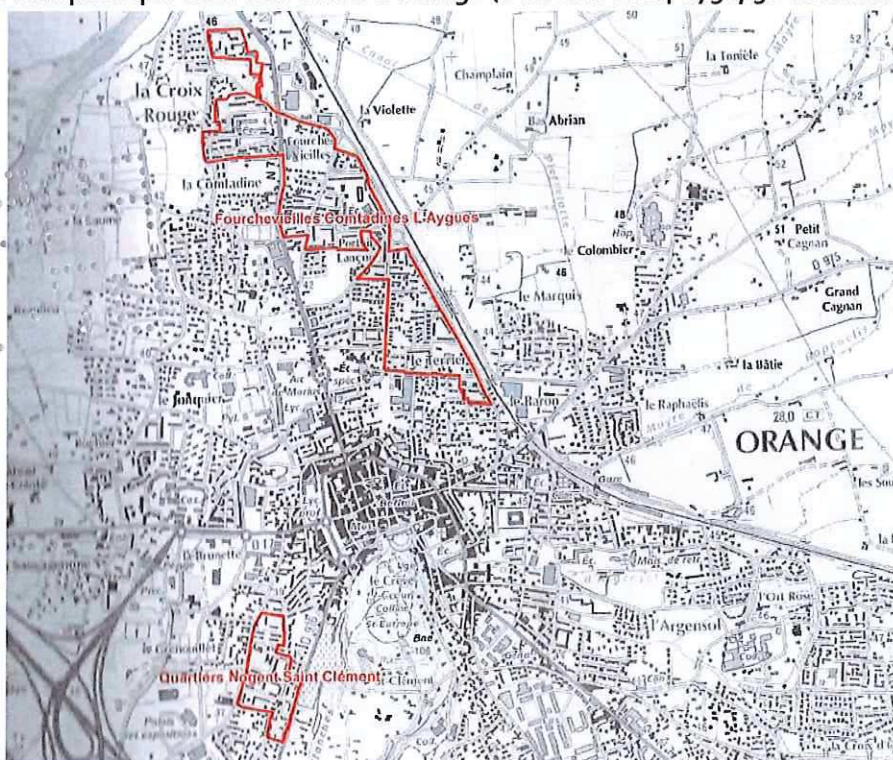
##### A/ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Le décret du 30 décembre 2014 (en application de la loi LAMY) a délimité 2 nouveaux quartiers en politique de la ville sur le territoire de la CCPRO, qui se situent à Orange :

- Nogent St Clément : avec 1 180 habitants (soit 4 % de la population communale), pour un revenu médian de 7 300 € ;
- Fourchevieilles Comtadines L'Aygues : avec 4 340 habitants (soit 15 % de la population communale), pour un revenu médian de 8 500 €. Il a été retenu quartier d'intérêt régional, ce qui pourra donner lieu à des aides pour la réhabilitation des logements.



## 2 quartiers politique de la ville situés à Orange (Décret n° 2014-1750, 30 décembre 2014)



Source : PAC Etat, d'après Cget

Dans ce cadre, les nouveaux contrats de ville permettent la mise en place, au niveau local, des objectifs stratégiques de la Politique de la Ville. Un nouveau contrat de ville, couvrant la période 2015-2020, a ainsi été signé sur la commune d'Orange.

### METHODE ET DEFINITION

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.

Il s'agit ainsi des quartiers concentrant les populations à bas revenus (inférieurs à 11 250 € par an).

La nouvelle géographie appliquée depuis le 1<sup>er</sup> 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 2 quartiers comptent 1 704 logements sociaux, soit 52 % du parc social de la CCPRO et 60 % de celui d'Orange.

Ils concentrent des populations précaires : 52 % de celles-ci vivent en-dessous du seuil de pauvreté. Leur revenu médian est très inférieur à ceux de la commune d'Orange : 16 500 € /UC contre 7 944 € pour Nogent Saint Clément et 8 688 € pour Fourchevieilles Comtadines L'Aygues. Ainsi, pour plus de 50 % des ménages (70 % sur Fourchevieilles Comtadines L'Aygues et 57 % sur Nogent Saint Clément), les prestations sociales représentent 50 à 100 % du revenu des ménages.

De plus, les ménages monoparentaux et les chômeurs (autour de 16 %) y sont surreprésentés.



Le quartier Nogent- Saint Clément est composé de différentes résidences, dont la plus importante est celle de la Tourre, détenue entièrement par Mistral Habitat. Cette résidence compte 260 logements, dont environ 15 % sont vacants. Une association (Saint-Vincent) y est présente par des actions d'accompagnement à la scolarité et des cours d'alphabétisation.

Le quartier de Fourchevieille Comtadines L'Aygues est aussi composé de différentes résidences, notamment celle de l'Aygues qui compte 15 immeubles représentant 260 logements, dont 120 sont vacants. Depuis 1997, la résidence est située en ZUS (Zone urbaine Sensible).

Les 2 quartiers sont aussi confrontés à la dégradation des espaces extérieurs.

#### Besoins et priorités définis dans le contrat de ville

QPV	Diagnostic des besoins	Priorités au titre du contrat de ville
Nogent St Clément	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de rénovation urbaine sur La Tourre par Mistral habitat</li> <li>- Etat des lieux des besoins en termes de cadre de vie</li> <li>- Recrutement d'un adulte-relais pour réaliser la médiation</li> <li>- Aides aux parents sur l'acquisition des codes scolaires, linguistique, éducatifs, etc.</li> <li>- Renforcement du lien social avec les femmes</li> <li>- Adoption d'une charte de Gestion Urbaine et Sociale (GUSP)</li> <li>- Aides aux jeunes éloignés de la scolarité à acquérir des codes pour la poursuite des formations diplômantes</li> <li>- Emploi des seniors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réussite éducative (ateliers d'alphabétisation, etc.)</li> <li>- Réhabilitation urbaine : amélioration du cadre de vie de la Tourre</li> <li>- Prévention délinquance</li> <li>- Création d'un conseil-citoyen commun aux QPV pour prendre en compte les besoins des habitants</li> <li>- Développement des actions de formation linguistique</li> </ul>
Fourchevieilles Comtadines L'Aygues	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition de voiries à intégrer dans le domaine public pour en avoir la gestion et l'entretien</li> <li>- Médiation pour la prévention des violences intra familiales</li> <li>- Développement du centre social pour un rayonnement communal</li> <li>- Accompagnement des jeunes (15-18 ans) en situation de décrochage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réussite éducative : développement du centre social</li> <li>- Prévention de la délinquance</li> <li>- Emploi : développement des permanences de la mission locale</li> </ul>

Source : Contrat de ville 2015-2020, ville d'Orange

#### B/ Les centres anciens : des enjeux de structuration essentiels

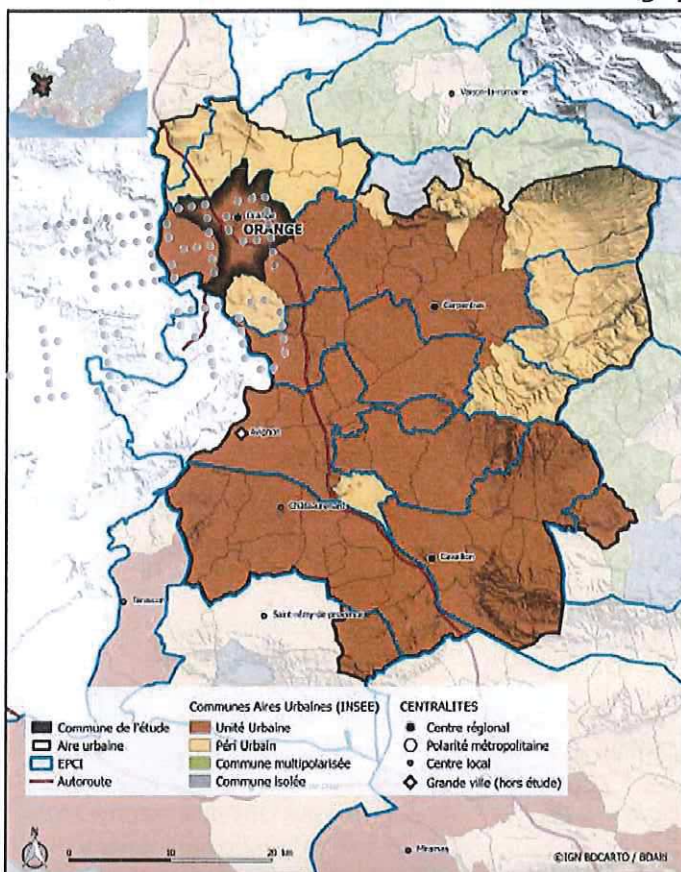
Les communes de la CCPRO sont confrontées à des problématiques différentes sur leurs centres anciens. 3 groupes de communes peuvent se distinguer :

- les centres anciens d'Orange et Courthézon se paupérissent et doivent faire face au départ de certains ménages : les habitants quittent des logements insalubres et trop chers ;
- celui de Jonquières est stable ;
- ceux de Caderousse et Châteauneuf-du-Pape sont confrontés à des divisions de logements. Ceux-ci tendent à se surpeupler et risquent de se paupériser.

## Positionnement du centre ancien d'Orange par rapport à ceux de PACA

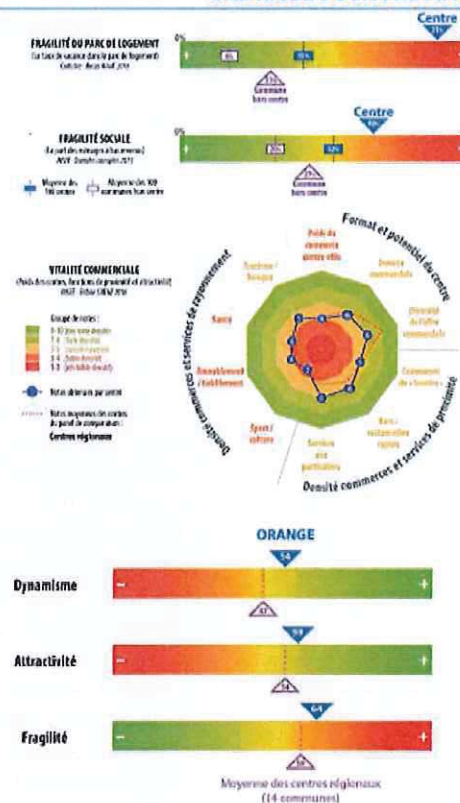
Source : Atlas des 100 communes de PACA et leurs centres, convention Agences d'urbanisme – Région PACA, juin 2017

La croissance démographique qu'a connu la commune d'Orange n'a pas bénéficié à son centre ancien. La vacance y est particulièrement importante (31 % contre 15 % sur les



**ORANGE**  
Population \* : 3 300 Superficie : 20 ha  
\* (estimation de la population en 2010)

### CADRAGE : CENTRE ANCIEN



autres centres anciens de PACA<sup>7</sup>), tout comme le taux de ménages à bas revenus (40 % contre 32 %). Ces taux sont beaucoup plus importants que sur le reste de la commune, signe qu'au-delà des fragilités liées à la commune, le centre fait l'objet d'un relatif abandon et d'une paupérisation. La vitalité commerciale reste cependant dans la moyenne (par rapport aux autres centres de PACA) et présente peut-être le signe d'un renouveau. La commune veut, en effet, maintenir ses commerces en pieds d'immeubles en évitant notamment les changements de destinations (règles spécifiques aux linéaires commerciaux dans le PLU).

Les problématiques de vacance, du maintien des commerces, de paupérisation, de stationnement/circulation et de vieillissement sont présentes à des degrés divers sur l'ensemble des centres anciens des autres communes : Courthézon, Jonquières, Caderousse et Châteauneuf-du-Pape. Les deux dernières sont confrontées à une problématique de divisions de logements, qui permet d'accueillir plus d'habitants, mais bien souvent dans des conditions non satisfaisantes.

<sup>7</sup> Analyse comparative réalisée sur 100 centres anciens de PACA. Source : Atlas des 100 communes de PACA et leurs centres, convention Agences d'urbanisme – Région PACA, juin 2017

## LA DEMANDE : UNE POPULATION ECONOMIQUEMENT FRAGILE

La CCPRO connaît une croissance démographique modérée (0,6 %/ an entre 2009 et 2014), avec un regain de croissance récente.

Certaines communes ont pu connaître des phases de croissance plus rapide (Jonquières à la fin des années 2000), à venir pour certaines comme vraisemblablement Courthézon).

A l'échelle intercommunale, cette croissance est portée par le solde naturel, alors que les apports migratoires sont réduits (-0,3 %/ an entre 2008 et 2013), qui renforcent le vieillissement, et accentuent le déficit de cadres (5 % des 15 ans et +). Cela reflète toutefois des disparités communales : toutes les communes, exceptée Orange, voient leur croissance démographique portée par le solde migratoire. Les opérations de productions neuves ont, en effet, contribué à l'accueil de nouvelles populations sur 4 communes.

Malgré le vieillissement, les ménages restent relativement jeunes (indice de jeunesse = 1).

La part des ménages avec famille(s) (64 %) est à peu près similaire à la moyenne vaclusienne (65%). Classiquement, ces familles sont davantage représentées dans les communes en dehors d'Orange (62 % à Orange contre ≈ 70 % sur les 4 autres communes). Ainsi, malgré un desserrement plus accentué que la moyenne vaclusienne, la taille moyenne des ménages reste plus importante que celle du Vaucluse (2,28 contre 2,27).

L'évolution de l'emploi est positive, mais très différente d'une commune à l'autre : alors qu'Orange et Châteauneuf-du-Pape gagnent des emplois entre 2008 et 2013, les autres communes en perdent.

Le commerce et l'administration (qui représentent 78 % du stock d'emplois) portent cette croissance de l'emploi, tandis que les autres secteurs en perdent.

Parallèlement, le chômage augmente, pour une population globalement moins qualifiée que la moyenne vaclusienne (21,6 % de la population ont un diplôme de l'enseignement supérieur contre 24 % en Vaucluse).

Cette situation difficile de l'emploi se reflète dans les niveaux de revenus (17 432 € / UC et 63 % de la population éligible au PLUS), même si les propriétaires (statistiquement plus riches que les locataires) sont majoritaires : 51 % (contre 55 % en Vaucluse).

Les faibles revenus se concentrent à la fois dans les 2 « Quartiers Politique de la Ville » (Fourchevieilles-Comtadines-L'Aygues et Nogent-Saint Clément), ainsi que dans les centres anciens qui ont tendance à se dévitaliser.

### Enjeux :

- éviter une perte de population à terme ;
- attirer des populations qualifiées, favoriser l'accueil de nouveaux arrivants, jeunes ménages et familles ;
- s'adapter au vieillissement de la population tout en maintenant les jeunes familles ;
- s'assurer que les actifs qui le souhaitent puissent résider sur la CCPRO ;
- prendre en compte la faiblesse des revenus dans le calibrage de l'offre de logements ;
- intervenir sur les QPV et les centres anciens et permettre davantage de mixité sociale.



## II. L'OFFRE : UN PARC GLOBALEMENT ACCESSIBLE MAIS QUI SE RENOUVELLE MAL

Après avoir caractérisé la demande potentielle, en nous intéressant aux caractéristiques sociodémographiques des ménages de la CCPRO, nous cherchons à présent à caractériser l'offre de logements, en termes de typologie, d'état, de prix ou de production par exemple. Nous cherchons ainsi à détecter des problèmes d'appariement entre offre et demande et les problèmes que cela occasionne.

### 2.1. Un parc de logements ancien, marqué par la maison individuelle

#### 2.1.1. Une concentration du parc de logements sur la ville centre

Parc de logements en 2013

	Parc de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Vacants	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part de vacance	Taux évolution moyen annuel résidences principales 2008-2013
Orange	14 107	12 559	132	1 415	89%	1%	10%	0,5%
Courthézon	2 609	2 281	35	293	87%	1%	11%	1,3%
Jonquières	2 141	1 943	46	152	91%	2%	7%	2,2%
Caderousse	1 253	1 141	19	93	91%	2%	7%	0,9%
Châteauneuf-du-Pape	1 079	927	27	125	86%	3%	12%	0,7%
<b>CCPRO</b>	<b>21 189</b>	<b>18 851</b>	<b>260</b>	<b>2 078</b>	<b>89%</b>	<b>1%</b>	<b>10%</b>	<b>0,8%</b>
Vaucluse	287 536	238 836	21 304	27 396	83%	7%	10%	0,9%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

La CCPRO compte **21 189 logements** en 2013. 67 % de ces logements sont localisés à Orange, ce qui correspond aux chiffres de population (66 % de la population). Le parc de logements présente 89 % de résidences principales et une part négligeable de résidences secondaires (1%), ce qui est bien en-dessous de la tendance vauclusienne (7 % à l'échelle départementale). Ces résidences secondaires, déjà très peu représentées en 2008, ont encore diminué entre 2008 et 2013 (-24% à l'échelle de la CCPRO), excepté sur Jonquières, alors qu'elles ont augmenté à l'échelle du Vaucluse (+9 %).

## 2.1.2. Le poids du parc ancien : plus de la moitié des logements construits entre 1946 et 1990

Age du parc de résidences principales en 2013

	% Parc construit avant 1946	% Parc construit entre 1946 et 1990	% Parc construit après 1990	Total parc de logements en 2013
Orange	21,0%	59,5%	18,0%	14 107
Courthézon	31,8%	45,1%	21,1%	2 609
Jonquières	27,3%	41,4%	30,9%	2 141
Caderousse	44,1%	34,3%	20,1%	1 253
Châteauneuf-du-Pape	39,8%	43,4%	16,2%	1 079
CCPRO	25,3%	53,6%	19,7%	21 189
Vaucluse	24,1%	50,3%	23,1%	287 536

Sources : Insee, RP2013, fichier détail

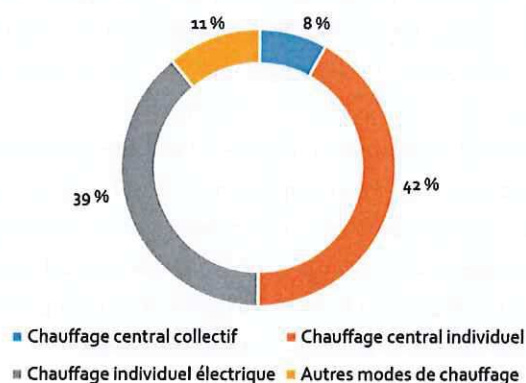
25 % du parc de logements datent d'avant 1946 et 54% de la période 1946-1990. Ils nécessitent donc vraisemblablement une vigilance, ainsi que la mise en place ou la poursuite d'une politique de réhabilitation.

Deux types de communes se distinguent :

- celles qui comptent plus d'un quart de logements construits avant-guerre : Caderousse (44%), Châteauneuf-du-Pape (40 %), Courthézon (32 %), et Jonquières (27 %) ;
- la ville-centre qui présente près de 60 % de ses logements construits dans les années 1960-1990. Les enjeux, notamment en matière de performance énergétique des bâtiments, y sont donc importants.

Le chauffage représente plus de la moitié de la dépense énergétique des ménages de la CCPRO sur le secteur résidentiel. Ces besoins en chauffage sont en très grande partie couverts par l'individuel électrique (à 39 %), auxquels s'ajoutent les autres besoins en électricité, et notamment en « électricité spécifique » (usages dépendant totalement de l'électricité : électroménager, éclairage, etc.). Ainsi, l'électricité correspond à près de la moitié de l'énergie consommée sur le secteur résidentiel<sup>8</sup>. Le parc de logements de la CCPRO est donc fortement dépendant de l'énergie électrique.

Répartition des modes de chauffage



Source : INSEE, base logement 2014

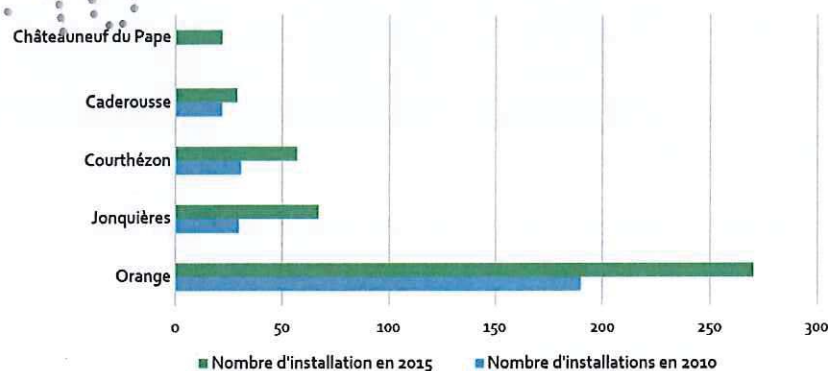
<sup>8</sup> Source : ENEDIS, 2015

La CCPRO doit donc faire face à de forts enjeux pour réduire la dépendance à l'électricité :

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

Ces deux enjeux nécessitent la mise en place de politiques d'accompagnement des ménages pour rénover leur logement et/ ou installer des modes de production d'énergie renouvelable. Des politiques partagées avec les bailleurs et les copropriétés peuvent également répondre à ces enjeux.

### Evolution du nombre d'installations photovoltaïques entre 2010 et 2015



Source : SOeS

Le décret sur l'autoconsommation d'électricité (avril 2017) encourage fortement les ménages à développer les énergies renouvelables dans leur logement. Il s'agit d'une solution pour répondre :

- à des besoins locaux en énergie ;
- favoriser la transition énergétique ;
- et accompagner la filière verte sur le territoire.

Sur la CCPRO, le nombre d'installations photovoltaïques sur toitures a été multiplié par 1,6 entre 2010 et 2015, passant de 273 installations en 2010 à près de 445 en 2015, pour une puissance qui a doublé et a atteint 7 MW en 2015.

#### METHODE ET DEFINITION

D'après la loi Besson du 31 mai 1990 (adoptée 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 ».

Afin de pouvoir mettre en place des dispositifs d'aide et d'accompagnement, notamment le dispositif Chèque énergie contenu dans la loi TECV en remplacement des tarifs sociaux de l'énergie, une mesure plus fine de la précarité énergétique est nécessaire. Une méthodologie est en cours de développement pour estimer des seuils critiques, à l'échelle du département et des EPCI, basés sur :

- le revenu disponible mensuel (déduction faite des impôts directs et prélèvements sociaux) ;
- la facture mensuelle d'électricité en fonction du type de ménage.



S'agissant du parc existant, des travaux de rénovation importants ont été engagés, grâce au crédit d'impôt développement durable, à l'éco-PTZ (prêt à taux zéro) ou encore à l'éco-prêt logement social (éco-PLS). Pour lutter contre la précarité énergétique, le programme « Habiter Mieux », géré par l'ANAH, aide les propriétaires occupants modestes à financer des travaux d'amélioration de leur logement. Les premières réalisations, à ce titre, conduisent à des économies d'énergie de 40 % pour les ménages.

### 2.1.3. Un territoire marqué par la maison individuelle

Le parc de logements de la CCPRO est principalement constitué de maisons individuelles (60 % en 2013), soit 1 point de moins qu'en 2008 : le nombre de maisons a augmenté moins rapidement que celui des appartements sur cette période. Près de la moitié du parc de logements d'Orange est constitué d'appartements : celui-ci représente 83 % du parc de logements collectifs de la CCPRO. En effet, les autres communes présentent près de 80 % de maisons. Toutes les communes de la CCPRO ont connu une diminution relative de la part de maisons sur la période 2008-2013 (avec des écarts allant de -3 points sur Caderousse à -1 point sur Châteauneuf-du-Pape et Orange, en passant par -2 points sur Courthézon et Jonquières). Ces maisons sont le plus souvent liées à de la propriété occupante.

Répartition des maisons et appartements dans le parc de logements de la CCPRO

	Part des maisons en 2008	Part des appartements en 2008	Part des maisons en 2013	Part des appartements en 2013	Ecarts en points de % de la part des maisons entre 2008 et 2013	Ecarts en points de % de la part des appartements entre 2008 et 2013
<i>Caderousse</i>	88%	11%	85%	14%	-3%	3%
<i>Châteauneuf-du-Pape</i>	73%	26%	73%	27%	-1%	1%
<i>Courthézon</i>	78%	21%	76%	23%	-2%	1%
<i>Jonquières</i>	84%	15%	82%	18%	-2%	3%
<i>Orange</i>	52%	47%	51%	49%	-1%	2%
<b>CCPRO</b>	61%	38%	60%	39%	-1%	1%

En 2013, la CCPRO présente **13 % de petits logements (T1-T2)** soit 1 point de moins que la moyenne vaucloisienne. Les logements de type T3-T4 représentent 53% du parc de résidences principales et les T5 et +, 34%.

Le nombre de T1-T2 a globalement augmenté sur la période 2008-2013. Ces chiffres peuvent être le fait de divisions de logements, conséquences de l'intervention de « marchands de sommeil » œuvrant dans les centres anciens dégradés. A Châteauneuf-du-Pape, la baisse du nombre de grands logements, accompagnée d'une forte hausse du nombre de petits logements, est notamment liée à ce type de phénomène.

Le nombre de T5 et + continue à augmenter fortement (contrairement aux T3-T4 qui stagnent), traduisant la production encore forte de maisons individuelles sur ce territoire.

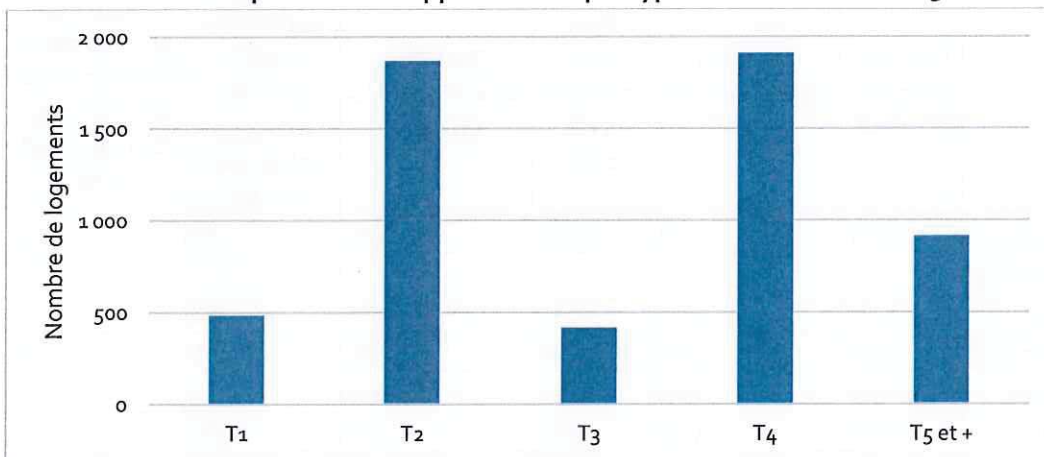
### Nombre de pièces des résidences principales en 2013

	Résidences principales en 2013	T1 - T2			T3 - T4			T5 et plus		
		Effectif 2013	% en 2013	Evolution annuelle moyenne 2008-2013	Effectif 2013	% en 2013	Evolution annuelle moyenne 2008-2013	Effectif 2013	% en 2013	Evolution annuelle moyenne 2008-2013
Orange	12 559	1 834	15%	2,2%	6 943	55%	-0,2%	3 783	30%	0,9%
Courthézon	2 281	236	10%	2,5%	1 163	51%	-0,4%	882	39%	3,4%
Jonquières	1 943	137	7%	-2,7%	1 035	53%	3,8%	771	40%	1,1%
Caderousse	1 141	83	7%	-0,3%	475	42%	0,9%	583	51%	1,1%
Châteaurouff-du-Pape	927	117	13%	9,3%	436	47%	-0,2%	374	40%	-0,3%
CCPRO	18 851	2 406	13%	2,1%	10 053	53%	0,2%	6 392	34%	1,2%
Vaucluse	238 836	33 206	14%	2,2%	124 949	52%	0,9%	80 680	34%	0,4%

Sources : Insee, RP2013, exploitations principales

Même constat pour les appartements, caractérisés par une part importante de grands logements (T4 et +), impliquant une plus faible représentation des T1, ainsi que des T3. La question de l'accessibilité de ces grands logements, plus chers, se pose. Les T2 représentent, quant à eux, une part importante du parc de logements sur le segment des appartements.

### Répartition des appartements par type sur la CCPRO en 2013

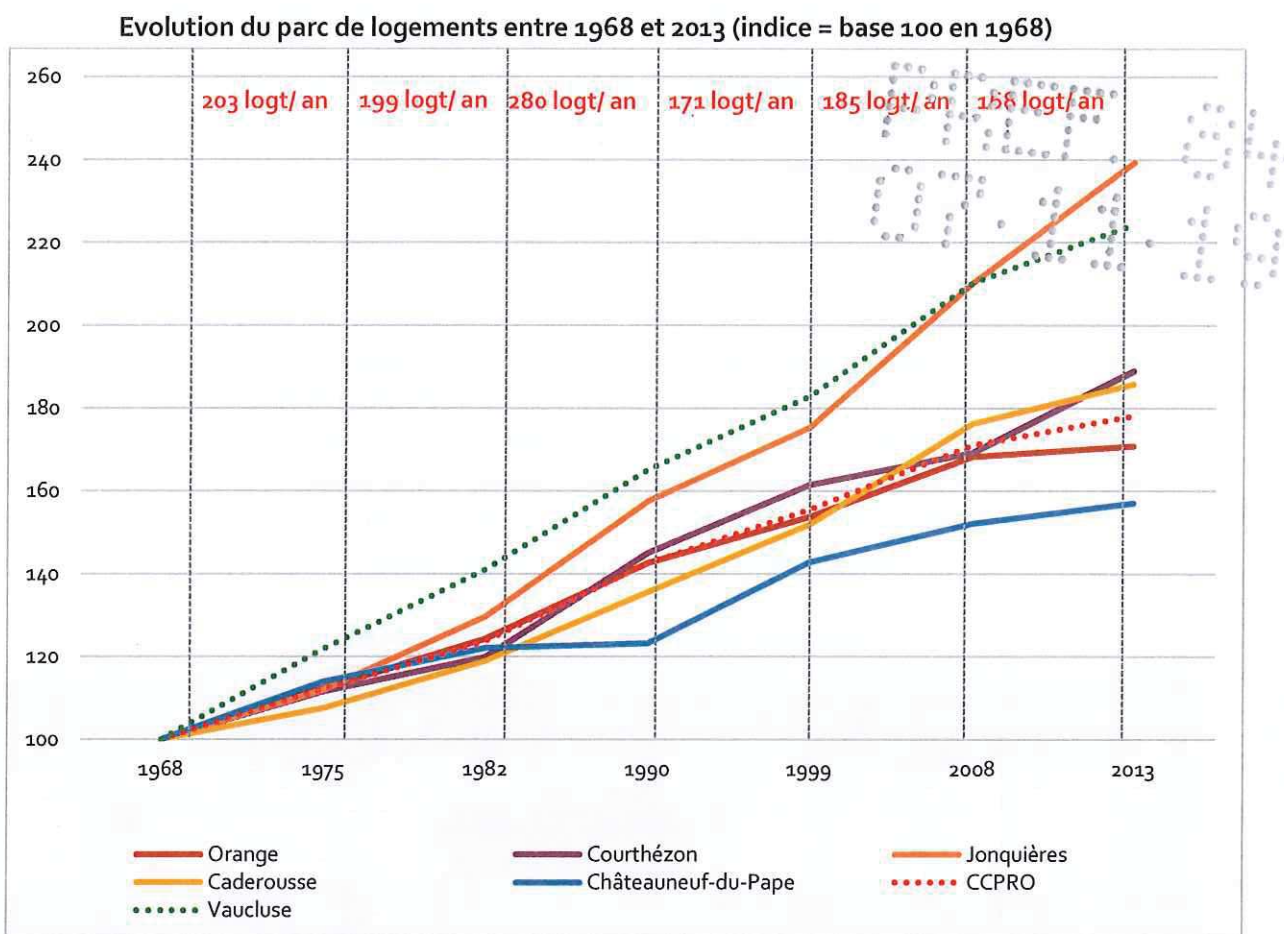


Source : INSEE, RP2013, fichier détail



## 2.2. Une croissance limitée du parc

### 2.2.1. Une dynamique à 3 vitesses



Sources : Insee, RP2013, série historique

Entre 2008 et 2013, le parc de logements de la CCPRO s'est étoffé de près de **850 logements** (+4 % sur la période), soit près de **170 logements supplémentaires chaque année**, ce qui correspond à une croissance du parc de logements d'environ 0,8 %/ an. Cette croissance est inférieure à celle observée à l'échelle du Vaucluse (1,3 %/ an). Le rythme de croissance du parc de logements sur la CCPRO s'est fortement ralenti depuis le début des années 1990, passant de 1 %/ an à 0,5 %/ an, excepté durant la période 1999-2006 où la CCPRO, comme cela s'est observé partout ailleurs, a profité d'une vague de construction importante. Cette croissance du parc de logements est essentiellement portée par la construction neuve : autour de 220 logements/ an depuis 2007.

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

- d'abord, elle vise à maintenir la population résidente, qui a besoin de plus en plus de logements pour se maintenir ;
- ensuite, elle permet d'accueillir de nouveaux ménages recherchant à se loger sur le territoire de la CCPRO ;
- enfin, elle assure un renouvellement du parc existant parfois vétuste, voire dégradé, et ne répondant plus aux caractéristiques de confort recherchées par les ménages.



## 2.2.2. Le poids de la vacance dans le parc de résidences principales

La CCPRO présente un taux de vacance de 12,2 %<sup>9</sup> en 2013.

Cette vacance s'explique par la situation des centres anciens. Le taux de vacance élevé sur Châteauneuf-du-Pape (18,2 %) s'explique par un grand nombre de logements mobilisés de manière saisonnière et laissés vides le reste de l'année (travaux agricoles, vendanges, etc.).

Parallèlement à ces effets structurels, la vacance est à la hausse partout en France (et en Vaucluse) depuis le milieu des années 2000.

Sur la CCPRO, elle se manifeste par un changement de dynamique entre les périodes 2003-2007 et 2007-2013. Ainsi, après une phase de baisse de 2,7 %/ an (soit 295 logements vacants de moins) sur la période 2003-2007, la vacance est repartie à la hausse (+ 1,9 %/ an) entre 2007 et 2013 (soit 308 logements vacants de plus).

Ainsi, la part de vacance, légèrement inférieure en 2013 par rapport à celle de 2003, est liée à l'augmentation concomitante des résidences principales. En effectif, la CCPRO compte, en 2013, 13 logements vacants de plus qu'en 2003. Cette vacance concerne principalement le parc privé.

On peut supposer que les opérations de logements neufs lancées au début des années 2000, livrées à partir de 2005, ont en partie contribué à vider les centres anciens, au sein desquels le parc ne correspond plus aux exigences des ménages qui, à produit équivalent, préfèrent le neuf.

### Evolution du taux de vacance entre 2003 et 2013

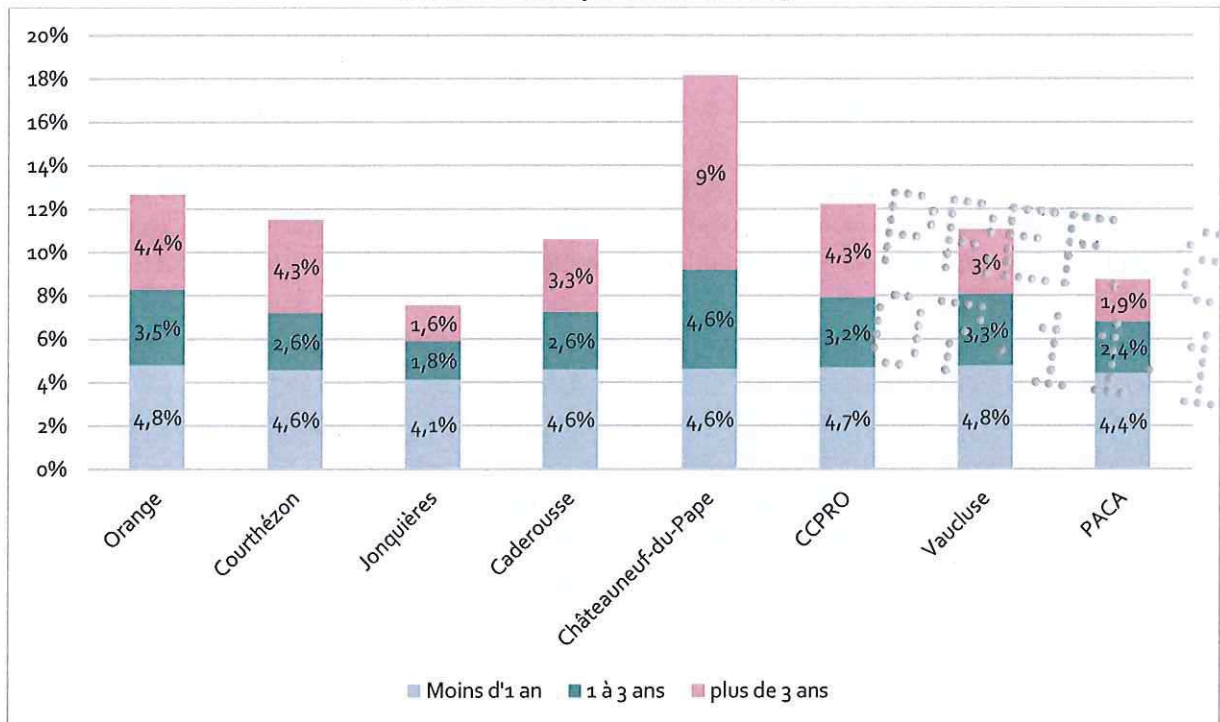
	Nombre de logements vacants			Taux de vacance (%)			Evolution du nombre de logements vacants		Evolution du nombre de logements vacants moyen annuel (%)	
	2003	2007	2013	2003	2007	2013	2003-2007	2007-2013	2003-2007	2007-2013
Orange	1 985	1 797	2 003	13,8	12,1	12,7	-188	206	-2,5%	1,8%
Courthézon	309	264	305	12,8	10,6	11,5	-45	41	-3,9%	2,4%
Jonquières	120	137	166	7,0	7,4	7,5	17	29	3,4%	3,3%
Caderousse	161	130	136	14,2	10,6	10,6	-31	6	-5,2%	0,8%
Châteauneuf-du-Pape	241	193	219	22,2	16,9	18,2	-48	26	-5,4%	2,1%
CCPRO	2 816	2 521	2 829	13,6	11,7	12,2	-295	308	-2,7%	1,9%
Vaucluse	28 582	29 590	33 268	11,0	10,8	11,1	1 008	3 678	0,9%	2,0%
PACA	224 712	235 396	263 686	8,3	8,4	8,7	10 684	28 290	1,2%	1,9%

Sources : DGFIP, Filocom 2003, 2007 et 2013

La vacance de longue durée (plus de 3 ans) a globalement diminué entre 2003 et 2013 (baisse de 1,9 point), passant de 6,2 % en 2003 à 4,3 % en 2013. Dans le même temps, la vacance de moins d'1 an a augmenté de près d'1 point et la vacance de 1 à 3 ans est restée stable (3 %).

<sup>9</sup> Source : Filocom, 2013

### Taux de vacance par durée en 2013



Sources : DGFIP, Filocom 2003, 2007 et 2013

Etant confrontée à une vacance importante, tant pour les logements que les commerces, la commune d'Orange s'est lancée dans une politique d'acquisition foncière des ilots du centre-ville et de la première couronne, dans le but de réhabiliter les logements et de diversifier l'offre sociale avec des locataires plus aisés (logements intermédiaires). Elle a acquis des logements insalubres, dans le but de les réhabiliter : reconstitution de T2/ T3 sur des logements initialement très petits (autour de 10 m<sup>2</sup>). Sur un total de 120 logements, 20 ont été réhabilités et sont loués à des loyers maîtrisés (autour de 8 €/ m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la commune veut accompagner les propriétaires bailleurs notamment, pour leur permettre de réhabiliter leurs logements et attirer/ maintenir les habitants dans le centre-ville.

Conjugué à la problématique de la vacance, le centre ancien de Courthézon doit également faire face au vieillissement et à la paupérisation de ses habitants. Une partie des ménages a quitté le centre-ville, qui abrite de nombreux logements insalubres, pour se diriger vers La Barrade. Etant confrontés à une vacance importante, de nombreux ilots du centre ancien doivent être réhabilités pour répondre à différentes problématiques :

- le parc privé est surloqué et insalubre (surenchère des loyers du fait de la prise en charge de l'APL = 800 à 900 €/ mois pour une maison de ville en mauvais état contre 500 €/ mois pour une maison neuve à La Barrade ;
- le développement de la vacance ;
- des friches : la friche Serda (à proximité de la gare) et 30 manufactures de balais ;
- le vieillissement et la paupérisation de ses habitants ;
- le maintien des fonds de commerces en rez-de-chaussée (linéaires commerciaux) ;
- une circulation difficile et un manque de parkings.

Pour répondre à ces enjeux, la commune veut accompagner les propriétaires occupants, pour leur permettre de réhabiliter ces logements et attirer/ maintenir les habitants dans le centre-ville.

A Jonquières, l'OPAH a été un levier pour la réhabilitation de nombreux logements dégradés du centre ancien, principalement sur la période 2013-2015. Cela a notamment permis à certaines personnes de sortir des dispositifs d'urgence (prises en charge par le CCAS) et de se loger.

Les communes de Caderousse et Châteauneuf-du-Pape sont confrontées à des problématiques de divisions des logements dans leurs centres anciens, qu'elles ne parviennent pas à contrôler. Les centres anciens deviennent ainsi de plus en plus peuplés, créant des problèmes de stationnement et un risque de paupérisation.

Les 2 communes ont pour enjeu de revitaliser leurs centres, en mettant l'accent sur le stationnement, le cadre de vie et les espaces publics.

A Caderousse, le nombre de logements vacants a diminué par rapport à 2008 du fait des réhabilitations réalisées avec et sans OPAH.

A Châteauneuf-du-Pape, l'opération façade n'a pas permis de dynamiser le centre ancien. Elle n'a fonctionné que pour un nombre réduit de logements, les façades étant trop hétérogènes.

Ces 2 communes ont aussi quelques friches en centre-ville :

- la *Maison jaune* à Caderousse (8 appartements vacants et pas aux normes) : elle est en cours de réhabilitation ;
- *l'ilot Establet* à Châteauneuf-du-Pape (dépollution en cours avant démolition). Le projet envisagé comporte des logements (T3 et T4 en R+1 et R+2), des commerces/ restaurants en rez-de-chaussée et un parking en sous-sol (42 places) ;
- la *Maison Mestre*, appartenant aussi à la commune de Châteauneuf-du-Pape, est en passe de trouver un investisseur. Elle nécessite d'importants travaux.

Plusieurs communes se sont donc engagées, depuis 5 à 10 ans, soit à travers l'OPAH multi-site, soit à travers des politiques communales volontaristes, dans des projets de réhabilitation de leur centre ancien, ce qui peut expliquer en partie l'augmentation de la vacance de courte durée.

Cette vacance représente un potentiel à réinvestir pouvant contribuer à la dynamique de création de logements.

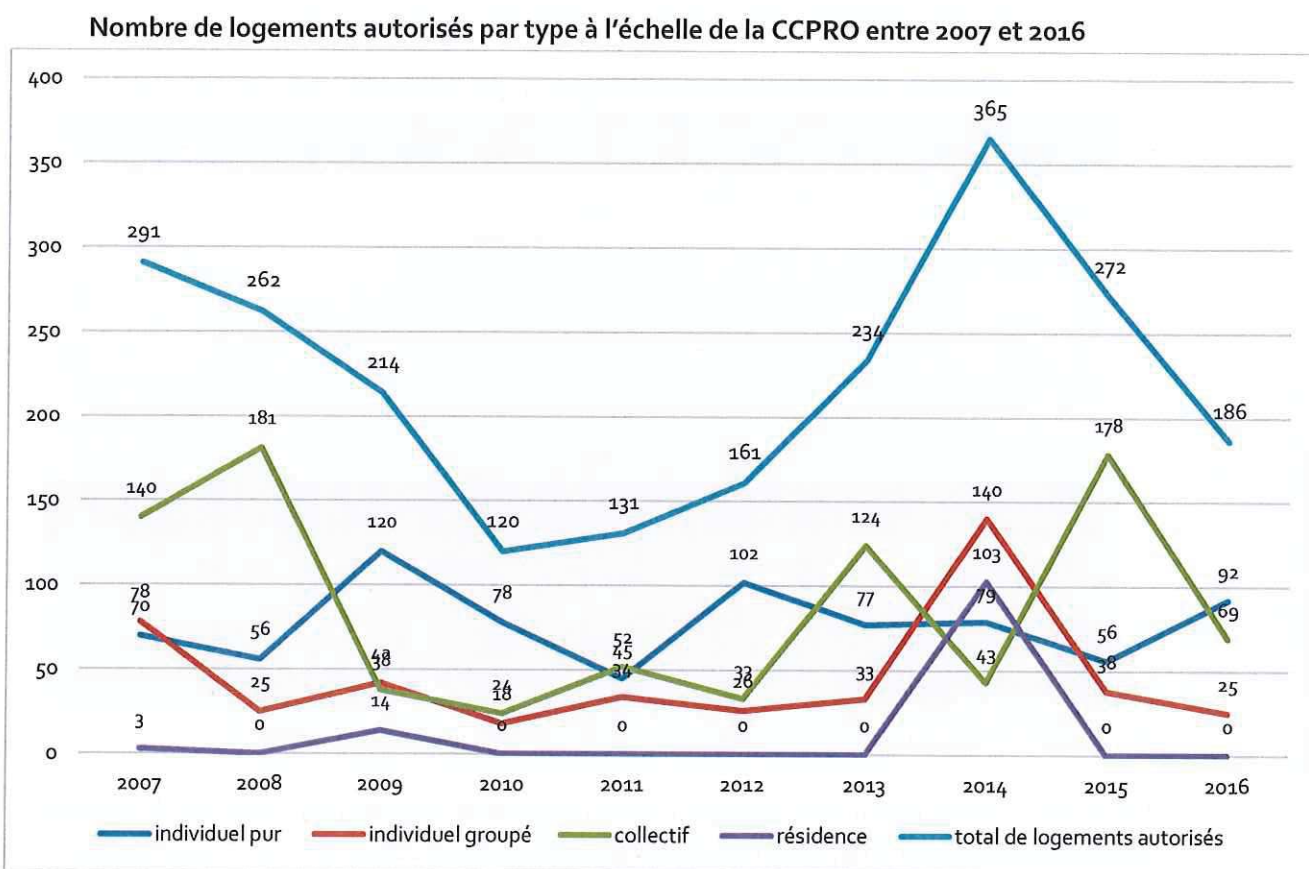


## 2.3. Un marché immobilier peu dynamique

La CCPRO est majoritairement classée en zone de tension élevée « B1 » (zonage « Duflot »). Une seule commune est située en zone de faible tension, « C » (Châteauneuf-du-Pape). Cette tension du marché implique, en théorie, un niveau de prix élevé dans le neuf et l'ancien. Au regard de l'analyse proposée ci-dessous (niveau de production du collectif, tension du marché), la qualification de « B1 » peut paraître élevée pour la CCPRO, qui présente plutôt des caractéristiques de marché « B2 ».

### 2.3.1. Le neuf : un marché de la maison individuelle

#### A/ Une croissance de la production portée par la maison individuelle



Source : SoeS, Sitaldel, permis de construire en date réelle, logements autorisés

#### Répartition de la production de logements par type de PC entre 2010 et 2016

Type de PC	CCPRO	Vaucluse	France métro
Individuel pur	36 %	35 %	32 %
Individuel groupé	21 %	24 %	12 %
Collectif	36 %	36 %	49 %
Résidence	7 %	5 %	7 %

Source : SOeS, Sitaldel, 2017, permis de construire en date réelle, logements autorisés

Au même titre que le Vaucluse et l'ensemble du territoire français, la CCPRO a connu une hausse historique du volume de production de logements entre 1997 et 2008 (210 logements autorisés par an en moyenne sur cette période contre 170 entre 1990 et 1996), celle-ci étant directement corrélée à la croissance généralisée des prix immobiliers sur la même période. Elle a cependant laissé place à une chute de la production depuis 2009, tandis qu'une reprise, imputable à l'individuel groupé, au collectif et aux résidences, semble s'esquisser depuis 2012.

La production, historiquement marquée par l'individuel pur (constructions réalisées par les particuliers eux-mêmes), tend à être rattrapée par l'individuel groupé (produit en promotion) : il représente 21 % de la production totale entre 2010 et 2016 contre 16 % entre 2000 et 2006. Cette forte présence de l'individuel groupé est une spécificité de la CCPRO et du Vaucluse au regard de la situation métropolitaine. Le collectif est, quant à lui, resté autour de 30 à 40 % depuis 2000, alors que l'individuel pur a vu sa part diminuer (36 % entre 2010 et 2016 contre 46 % entre 2000 et 2006).

**Dynamique de construction annuelle pour 1 000 habitants entre 2005 et 2014**

	2005-2009	2009-2014
Caderousse	1,5	1,1
Châteauneuf-du-Pape	6,7	2,6
Courthézon	4,4	9,1
Jonquières	11,1	9,2
Orange	4,4	3,3
<b>CCPRO</b>	<b>5</b>	<b>4,5</b>
Vaucluse	7,3	6,4
PACA	7,1	6,9
France métropolitaine	6,9	6,1

Source : SOeS, Sítadel, 2017, permis de construire en date réelle, logements autorisés et INSEE, RP2014

La CCPRO est peu dynamique au regard de son rythme de construction : alors que la dynamique métropolitaine (comme départementale et régionale) se situe autour de 6 à 7 constructions par an pour 1 000 habitants, la CCPRO est à 5. Sa dynamique a même ralenti entre 2009 et 2014 (4,5 constructions/ an) par rapport à la période 2005-2009 (5 constructions/ an). La CCPRO est l'intercommunalité la moins dynamique de Vaucluse<sup>10</sup>.

### **B/ Les prix des logements collectifs neufs élevés**

Les prix au m<sup>2</sup> des appartements neufs peuvent être estimés à environ 3 000 €/ m<sup>2</sup> TTC (parkings inclus) sur Orange. Pour un T3, avec une superficie de 60 m<sup>2</sup>, les prix moyens se situent ainsi autour de 180 000 €.

<sup>10</sup> Source : Les marchés immobiliers de Vaucluse. L'heure de la stabilité ?, AURAV 2016



### C/ Les maisons neuves : la moitié du prix est capté par le foncier

La maison individuelle, marché historiquement dominant dans la production neuve, est caractérisée par l'importance de la charge foncière, qui représente près de 50 % du coût de production.

Représentant près de 80 logements construits chaque année, la production de maisons individuelles est relativement stable entre 2007 et 2016 : elle représente environ 36 % des PC autorisés chaque année. Cette filière de production, qui correspond à la construction d'une maison individuelle par un particulier, se rapporte à 2 modes de productions :

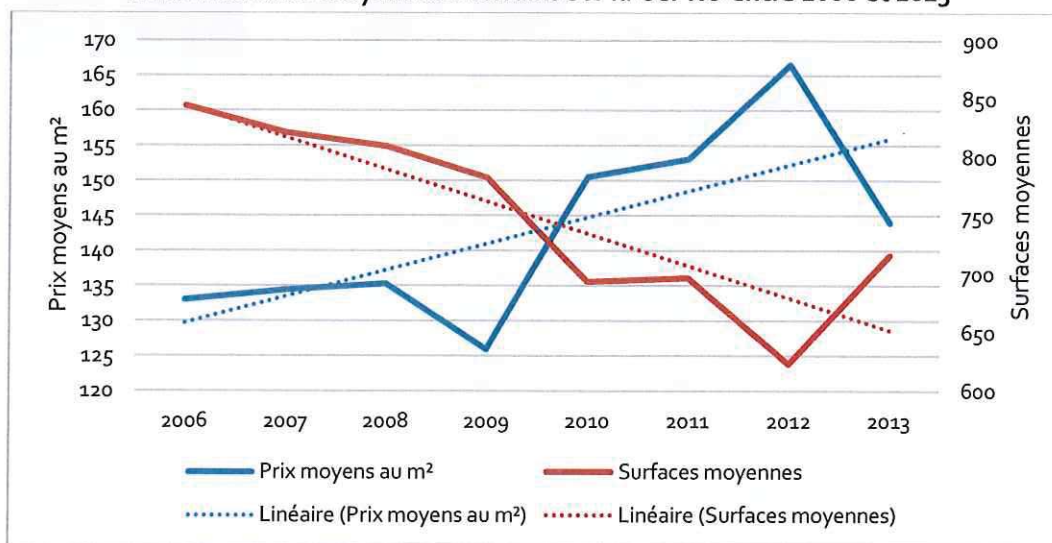
- en diffus, sur des terrains desservis par les réseaux (sur des dents creuses ou en extension le long des voies) ;
- en secteurs aménagés, notamment par la mobilisation de procédures telles que le lotissement ou plus rarement la ZAC.

Ce marché représente plus du 1/3 de la production de logements en Vaucluse : il est principalement concentré sur les territoires ruraux comme le Pays d'Apt-Luberon ou le Pays Vaison-Ventoux.

Son poids est moins important sur la CCPRO du fait :

- du poids de la ville-centre dans la production totale : 48 % des constructions réalisées entre 2007 et 2016 sur Orange sont des logements collectifs ;
- des opérations réalisées en périphérie : près d'1/3 des logements réalisés sur les autres communes sont des collectifs.

Prix et surfaces moyens des terrains sur la CCPRO entre 2006 et 2013



Source : Enquête sur les prix des Terrains à Bâtir, SoeS, 2013

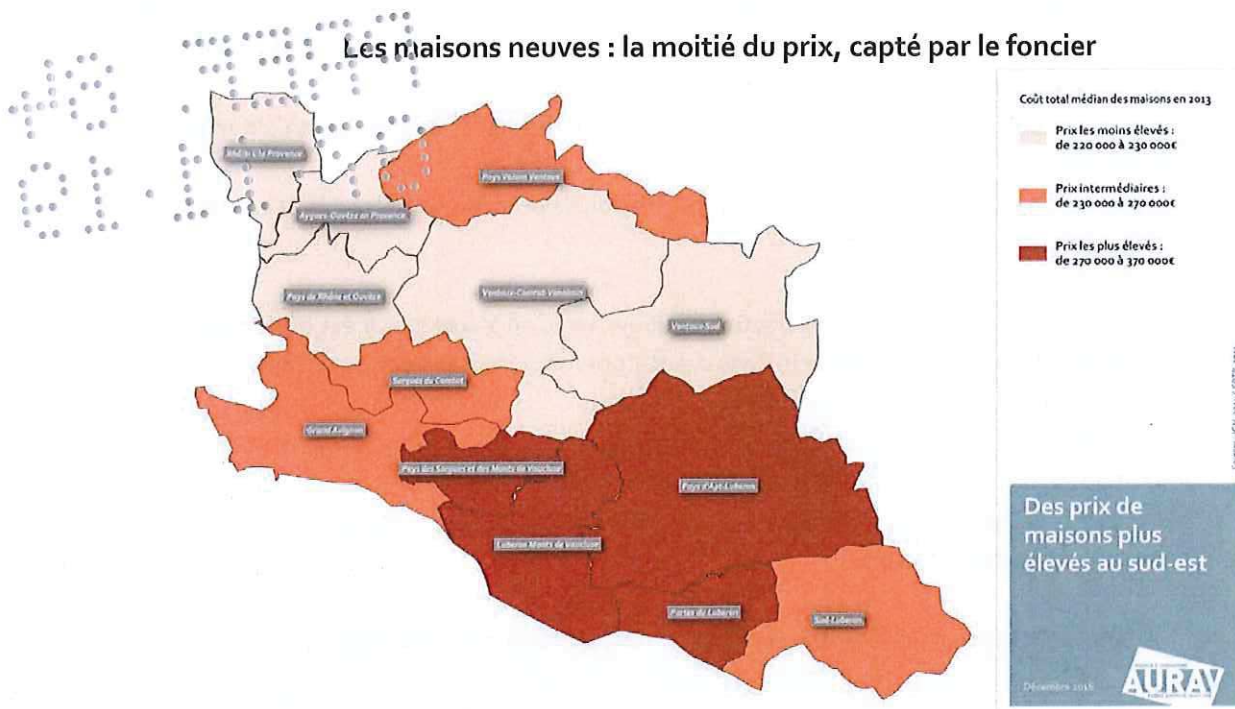
Champ : CCPRO, terrains achetés entre 2006 et 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés entre 2006 et 2013

Les prix au m<sup>2</sup> de terrain passent de 133 à 144 €/m<sup>2</sup>. Parallèlement, les surfaces des terrains acquis diminuent : de près de 900 m<sup>2</sup> (en 2006) à 600 m<sup>2</sup> en moyenne (en 2013). Jonquières s'inscrit notamment dans cette dynamique avec des surfaces de terrains relativement faibles (autour de 400 m<sup>2</sup> en 2013). Orange semble toutefois faire exception, avec des surfaces moyennes de terrains qui restent autour de 830 m<sup>2</sup> en 2012 et un pic atteint en 2007, avec des surfaces autour de 1 300 m<sup>2</sup>. Le prix moyen/m<sup>2</sup> est cependant plus faible sur Orange (130 €/m<sup>2</sup> en 2012) que sur Jonquières (180 €/m<sup>2</sup>) ou sur la CCPRO (160 €/m<sup>2</sup>).

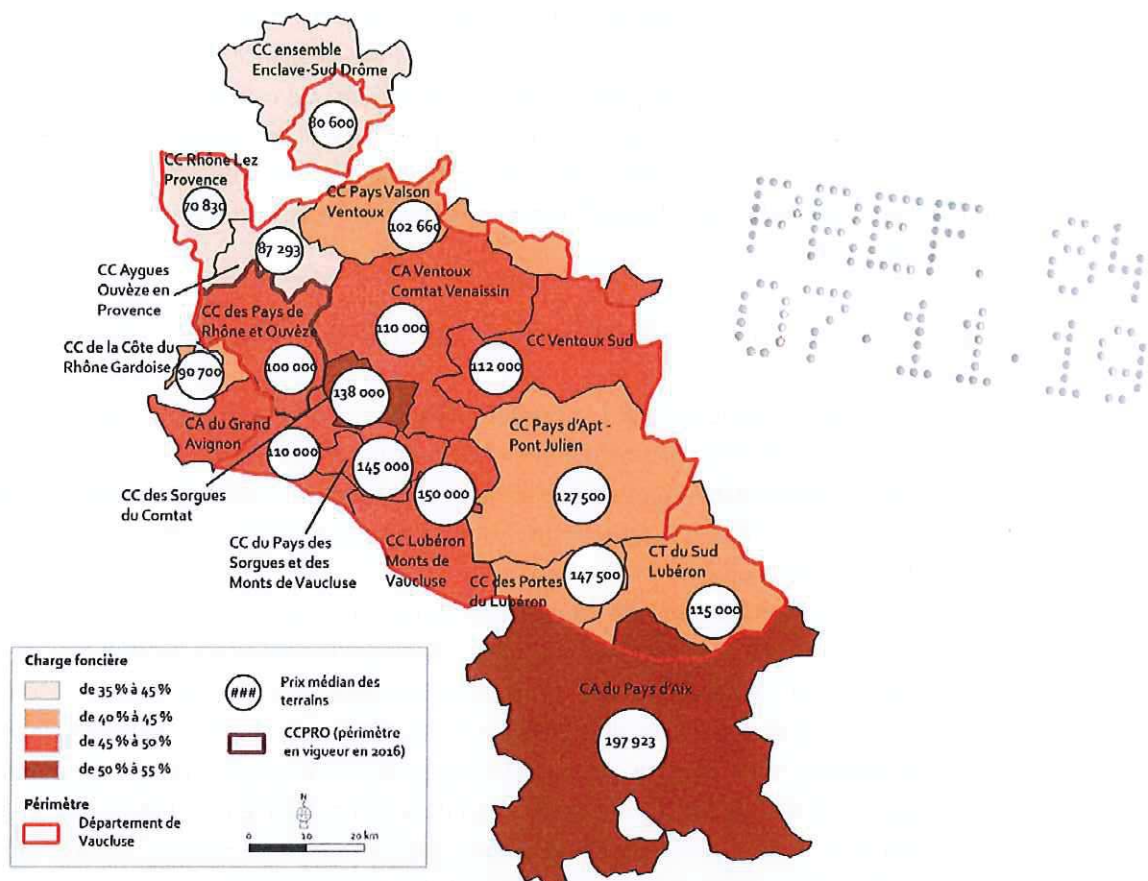


Globalement, face au poids de la charge foncière, les acquéreurs semblent acheter des terrains de plus faible taille, ce qui conduit mécaniquement à une augmentation des prix/ m<sup>2</sup>, mais le prix des lots stagne de son côté. Cette tendance se reflète aussi à l'échelle départementale et notamment à celle de l'aire urbaine, où l'évolution des niveaux de prix au m<sup>2</sup> est corrélée à des surfaces moyennes qui baissent, révélant une plus grande valorisation des terrains en zone dense.

### Les maisons neuves : la moitié du prix, capté par le foncier



## Charge foncière et prix médians des terrains en 2013<sup>11</sup>



Source : Enquête sur les prix des Terrains à Bâtir, SoeS, 2013 ; champ : département de Vaucluse, terrains achetés entre 2006 et 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés entre 2006 et 2013

Le prix médian des terrains (autour de 100 000€ le lot à bâtir) et le coût médian des maisons (autour de 110 000 €) ne connaissent pas de grandes fluctuations entre 2006 et 2013 sur la CCPRO. Cela se traduit par un coût total médian autour de 210 000€ sur la même période<sup>12</sup>. Dans ce cadre, la charge foncière (coût du terrain rapporté au coût total des constructions) représente, en 2013, 46 % de l'investissement total des ménages (terrain + construction). La charge foncière est élevée sur la CCPRO et plus largement sur le territoire de l'aire urbaine d'Avignon, où elle représente 45 à 50 % de l'investissement total des ménages.

Les prix sont toutefois tirés vers le haut par certaines communes, notamment Orange, qui affiche en 2012, un prix médian à 246 000 €, alors qu'il est de 190 000 € à Jonquières. Cela s'explique non seulement par le niveau de prix des terrains (respectivement 110 000 € et 83 000 €), mais aussi par les prix de constructions (respectivement 136 000€ et 110 000€). Le poids important de la charge foncière, constaté à l'échelle intercommunale, se confirme aussi au niveau communal (entre 40 et 50 % entre 2006 et 2013 sur les deux communes).

La superficie des maisons produites varie peu sur la CCPRO : de 117 à 111 m<sup>2</sup> entre 2006 et 2013. Orange se démarque toutefois avec des surfaces de plancher moyennes pouvant aller jusqu'à 140 m<sup>2</sup> en 2013, alors qu'elles tournent autour de 100 m<sup>2</sup> à Jonquières.

<sup>11</sup> Il s'agit de l'ancien périmètre de la CCPRO (7 communes), les données n'étant pas encore disponibles sur le nouveau périmètre.

<sup>12</sup> Source : SOeS, EPTB, 2015

#### METHODE ET DEFINITION

La charge foncière correspond au coût du terrain rapporté aux droits à bâtir (possibilités de construire) qui lui sont attachés. La charge foncière par m<sup>2</sup> 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.

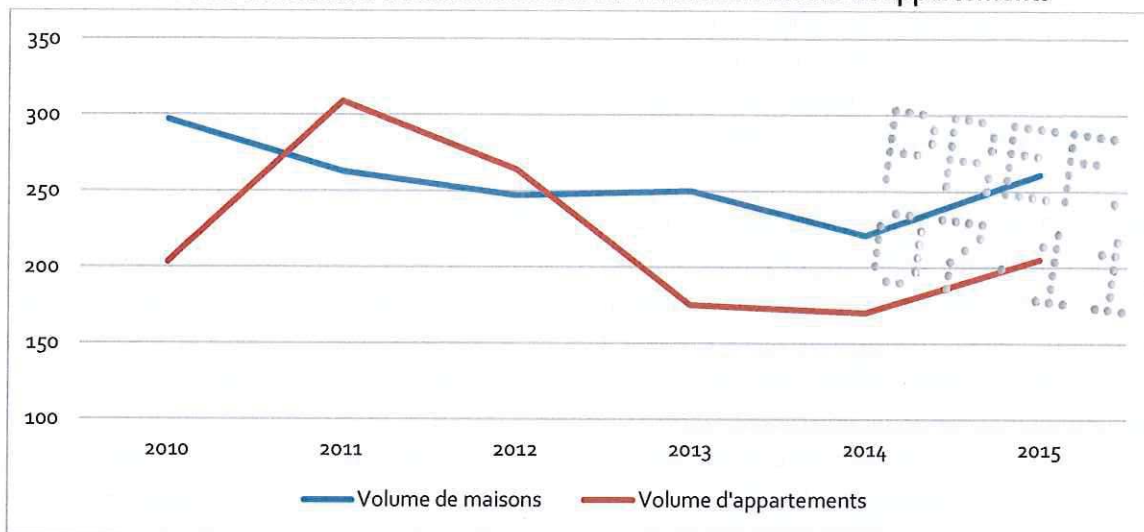
La décomposition du prix des maisons peut permettre d'expliquer les niveaux atteints sur ce segment de marché :

- **le prix de l'immobilier est le premier élément qui fixe la tendance des prix** : le coût total médian pour la construction d'une maison individuelle est de près de 210 000 € sur la CCPRO. Ces prix sont relativement moins élevés par rapport au reste du Vaucluse, et notamment à l'aire urbaine d'Avignon (autour de 240 000 €) ou des territoires ruraux comme le Pays Vaison-Ventoux (250 000 €) ;
- **les coûts de constructions** représentent un peu plus de la moitié (54 %) du coût total, soit près de 120 000 €, pour des surfaces de plancher d'environ 110 m<sup>2</sup> (mêmes tendances qu'à l'échelle du Vaucluse ou des autres intercommunalités du Bassin de Vie d'Avignon). Ils peuvent varier selon la qualité choisie (norme BBC, etc.), ou selon la surface de plancher ;
- **le foncier** : les acquéreurs de la CCPRO consacrent près de la moitié (46 %) du coût de la maison au foncier (soit 100 000 €). Il s'agit de terrains relativement petits (700 m<sup>2</sup> sur la CCPRO contre 1 010 m<sup>2</sup> en Vaucluse). Alors que, depuis 2006, la tendance était à la diminution des surfaces de terrains, celles-ci ont repris à la hausse depuis 2009. Le poids du foncier dans le coût total de la maison (la charge foncière) est comparable à d'autres territoires de l'aire urbaine (47 % sur le Grand Avignon), ou encore à la tendance globale observée en Vaucluse et en PACA (46 %).



### 2.3.2. Le marché de l'ancien<sup>13</sup>

Evolution du nombre de transactions dans l'ancien : maisons et appartements

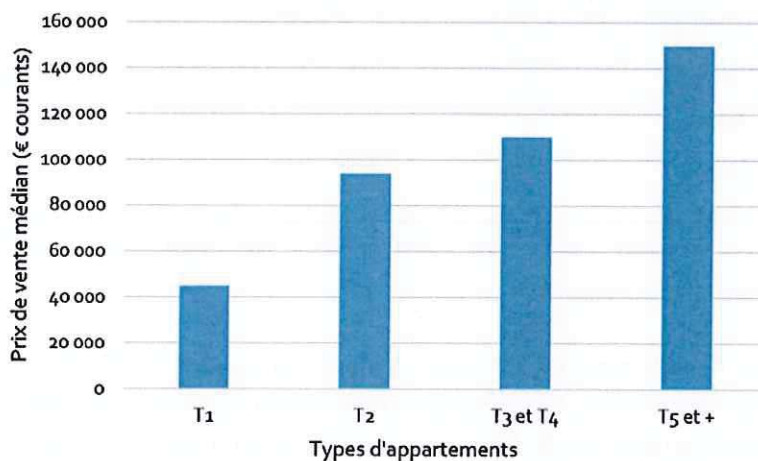


Source : DGFip, Demande de Valeurs Foncières (DVF), 2016, traitements AURAV via module Cerema

#### A/ Un marché du collectif dominé par l'ancien

Les volumes de transactions, sur le segment des appartements anciens, ont connu une diminution entre 2011 et 2014 (passant de 300 à 170 transactions). Ils semblent néanmoins repartir à la hausse en 2015, pour retrouver le niveau atteint en 2010 (autour de 200 transactions). Avec une moyenne de 220 appartements par an, le marché des appartements anciens représente plus des 3/4 des transactions réalisées dans le collectif libre.

Répartition par type des prix médians des appartements anciens entre 2005 et 2013



Source : Notaires de France, Perval, 2005-2013 ; nombre total de transactions (2005 – 2013) = 478

<sup>13</sup> Le marché de l'ancien correspond à la vente de biens produits depuis plus de 5 ans.

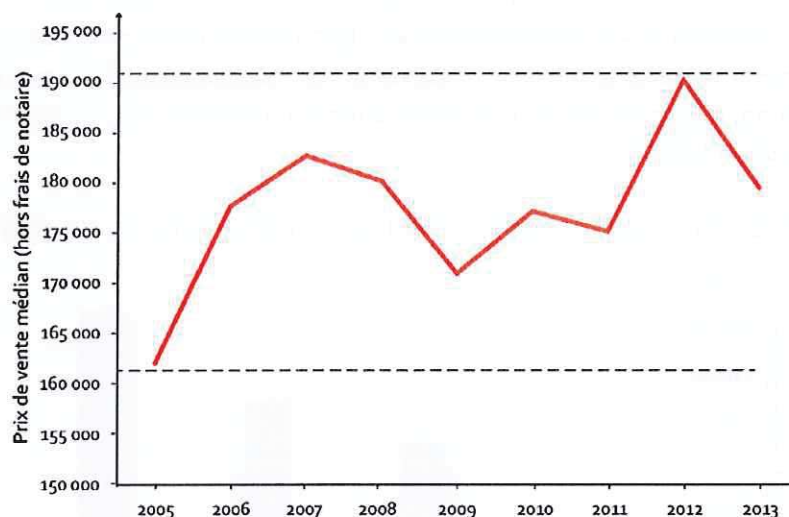
Les prix des appartements sont variables selon leur typologie. Les volumes sur une année n'étant pas suffisants pour constituer une base de référence, les prix médians pour chaque type ont été calculés sur les huit années (de 2005 à 2013) pour 917 transactions<sup>14</sup>. Ainsi, les T3 et T4 présentent des volumes plus importants et des prix médians autour de 110 000€. Cela est assez proche du prix des T2 (autour de 95 000€), alors que les T1 se situent à des niveaux de prix bien inférieurs et ne peuvent donc s'adresser aux mêmes catégories de ménages. De même, les T5 et plus, dépassant les 150 000€, se situent sur un marché immobilier différent de celui des précédents.

## B/ La maison ancienne en concurrence avec le collectif neuf

Le marché des maisons anciennes correspond aux maisons préalablement construites et où l'achat du terrain et de la maison font l'objet d'un seul contrat. Les volumes de transactions sur ce marché ont légèrement diminué entre 2010 et 2014, passant de 300 à 260 maisons vendues par an. Cette chute a surtout été marquée entre 2010 et 2014 (mais de manière moins prononcée que pour les appartements), tandis qu'une reprise semble s'esquisser en 2015.

Avec une moyenne de 260 maisons vendues par an, le marché de la maison ancienne représente 2/3 des transactions réalisées sur le marché de l'individuel libre. Le marché de l'ancien (appartements et maisons) représente ainsi près de 70 % des transactions effectuées sur le marché du libre, ce dernier étant prédominant, par rapport au parc social.

### Evolution des prix médians des maisons anciennes entre 2005 et 2013 sur la CCPRO



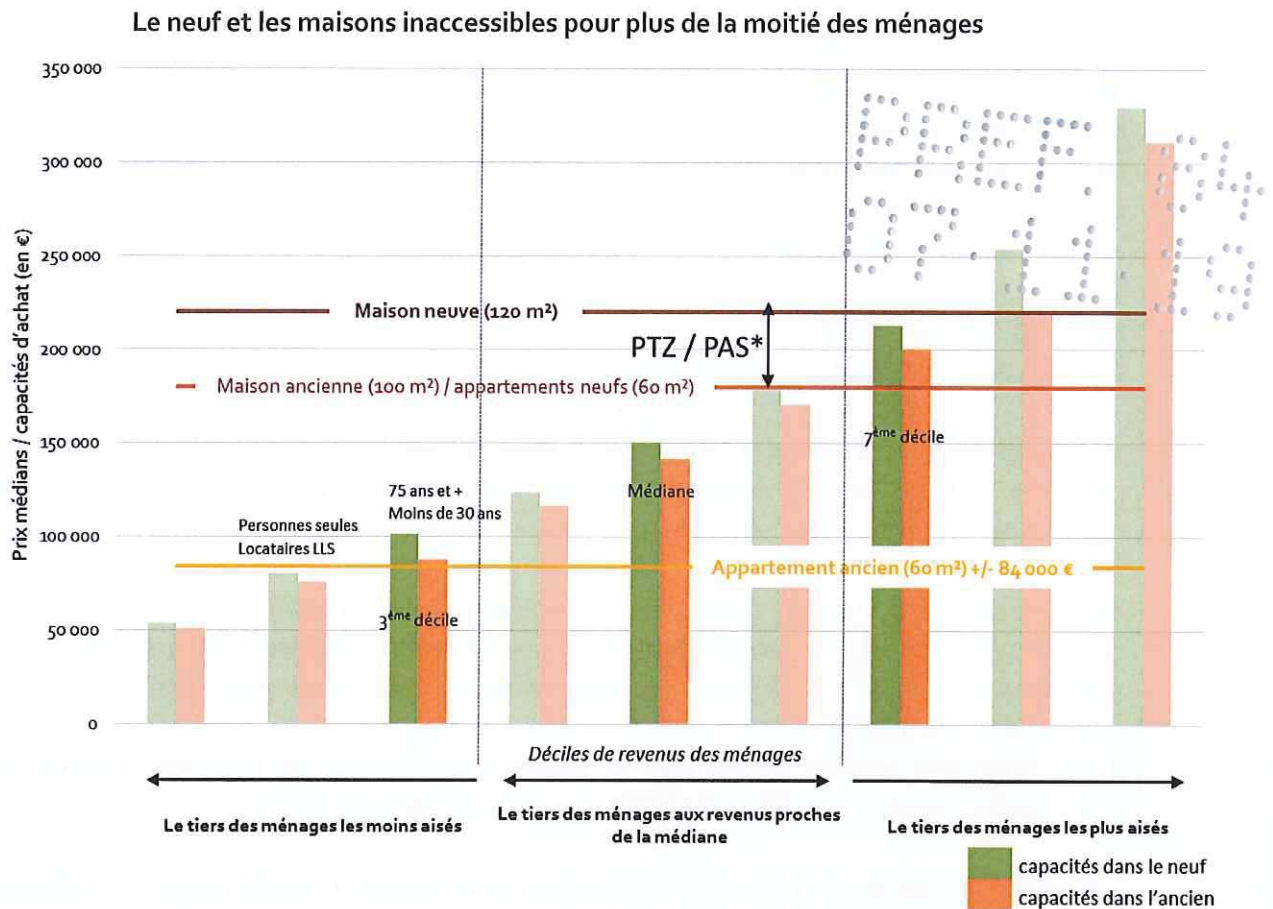
Source : Notaires de France, Perval, 2005-2013

Les prix médians sont relativement stables entre 2006 et 2013, autour de 180 000€ (Perval), sur la base d'un volume de 834 transactions. Ces niveaux de prix placent les maisons anciennes en concurrence directe avec les appartements neufs. Cette concurrence se fait au détriment de ces derniers, moins demandés que les maisons individuelles.

<sup>14</sup> Les volumes calculés à partir de la base de données Perval (Notaires) ne sont pas représentatifs de la réalité des transactions, mais ils constituent toutefois une bonne référence de prix.

## 2.4. Les difficultés d'accès au logement

### 2.4.1. Des capacités financières des ménages en inadéquation avec les prix



Sources : INSEE-DGFIP (RFLM 2011, RFLM), SOeS (EPTB, 2013), Perval, 2015– empruntis.com © AURAV 2017

Apport 10%, TEG=2,53% (taux constaté BNF 4<sup>ème</sup> trimestre 2016) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accèsion de type PTZ ou PAS

\*Estimation PAS/PTZ pour un ménage de 3 personnes en zone B1, soit 51 000 €

L'analyse des capacités d'achat met en avant les grandes disparités auxquelles sont confrontés les différents types de ménages sur la CCPRO :

- le tiers des ménages les moins riches ne peuvent avoir accès à un logement de plus de 100 000€, dans le neuf comme dans l'ancien, si leur apport sur fonds propres ne peut se limiter qu'à 10 %. Cela correspond à la situation de nombreux ménages précaires, comme :
  - o les locataires du parc social et les personnes seules : leur revenu médian est équivalent à celui du 2<sup>ème</sup> décile ;
  - o ou encore les ménages dont le référent a moins de 30 ans ou plus de 75 ans : leur revenu médian est équivalent à celui du 3<sup>ème</sup> décile ;
  - o à ceux-là s'ajoutent les 10 % les moins riches, dont les capacités financières se limitent à 50 000 €.

Les ménages du 3<sup>ème</sup> décile semblent toutefois pouvoir accéder aux appartements de type T3 dans l'ancien, mais cela correspond souvent à des logements vétustes, que l'on peut associer au parc social de fait ;

- le tiers des ménages proches de la médiane peuvent, quant à eux, acquérir des biens d'une valeur de 120 000 à 180 000 €.



- toutefois, seuls les 40 % les plus riches peuvent acquérir une maison ou un appartement de plus de 180 000 €. D'autant plus que, bénéficiant d'une meilleure solvabilité, ceux-ci peuvent se voir octroyer plus facilement un prêt auprès des établissements bancaires.

L'analyse des capacités d'achat des ménages, croisée avec les prix immobiliers, met en avant les difficultés, auxquelles sont confrontés plus de la moitié des ménages de la CCPRO pour accéder à la propriété. Malgré des conditions financières exceptionnellement favorables, avec des taux d'intérêt faibles et un rallongement des durées d'emprunt, les ménages restent confrontés à **des niveaux de prix élevés** sur les différents segments de marché. Cela complique donc l'accession à la propriété pour au moins 50 % des ménages. Dans ce cadre, le PTZ joue un rôle fortement solvabilisateur.

#### METHODE ET DEFINITION

L'analyse des capacités d'achat des ménages se déroule en deux étapes.

1/ D'abord, nous isolons **les revenus de 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 7<sup>ème</sup> au 9<sup>ème</sup> décile) regroupent les 30 % de ménages les plus riches ;
- au milieu (les 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> déciles) correspondent au tiers des ménages, dont les revenus se rapprochent de la médiane.

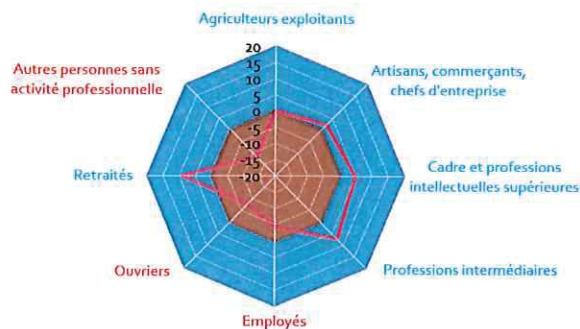
Il est également possible de mobiliser la médiane des revenus des locataires sociaux, des propriétaires, des plus âgés, des moins âgés ou encore des personnes seules.

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 :

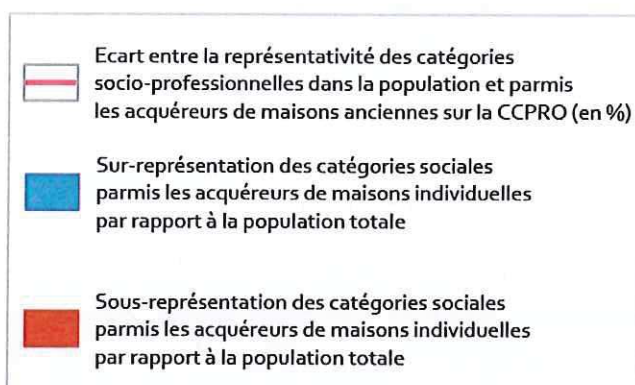
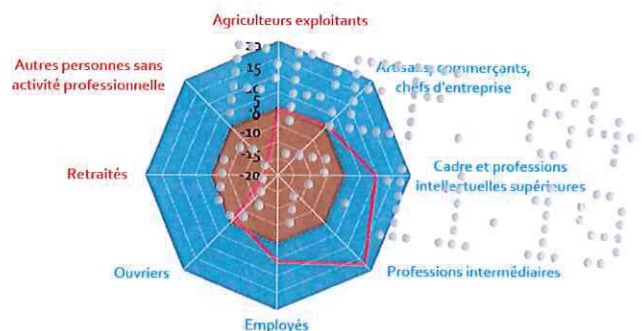
- **les fonds propres des ménages**, essentiellement constitués par l'apport initial (10 % de la valeur du bien acheté) et les revenus (valeur minimale pour couvrir les frais de notaires) ;
- **la capacité d'emprunt**, qui est calculée en fonction des revenus. On y applique : un taux d'intérêt (taux effectif global qui intègre en plus du taux initial divers frais notamment assurantiels), ici de 2,53% (taux constaté au 4<sup>ème</sup> 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 %.

## Répartition des vendeurs et acquéreurs de maisons anciennes sur la CCPRO

Répartition des vendeurs de maisons anciennes selon la catégorie sociale\* à laquelle ils appartiennent et leur représentativité dans la population de la CCPRO entre 2005 et 2013



Répartition des acquéreurs de maisons anciennes selon la catégorie sociale\* à laquelle ils appartiennent et leur représentativité dans la population de la CCPRO entre 2005 et 2013

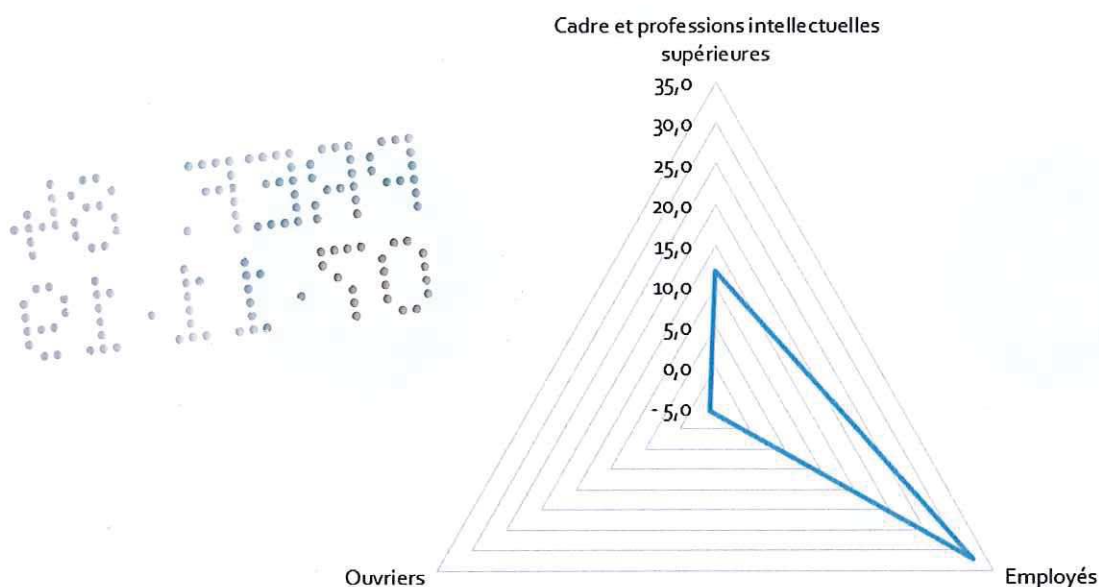


\* Volume total des transactions (2005-2013) = 528  
 Source : Notaires de France, PERVAL 2005 - 2013 et INSEE, RP 2011  
 Champ : CCPRO, représentativité des PCS dans la population totale de la CCPRO en 2011

La répartition des acquéreurs et vendeurs de maisons anciennes sur la CCPRO met en évidence :

- une surreprésentation des retraités parmi les vendeurs de maisons : ceux-ci ont tendance à quitter des maisons devenues trop grandes, et cherchent plutôt à se loger dans des logements plus petits. Parallèlement à cela, ils sont sous-représentés parmi les acquéreurs (car déjà propriétaires) ;
- bien qu'ils soient aussi fortement représentés parmi les vendeurs, les professions intermédiaires et, dans une moindre mesure, les cadres, sont les principaux acquéreurs de maisons sur la CCPRO ;
- les ouvriers et les employés représentent une part non négligeable des acquéreurs de maisons, mais sont très peu vendeurs : ces catégories sociales, ayant plus de difficultés à accéder à la propriété, ont tendance à ne pas quitter leur logement.

## Répartition des acquéreurs de maisons individuelles neuves selon la catégorie sociale à laquelle ils appartiennent et leur représentativité dans la population de la CCPRO entre 2011 et 2013



Source : Enquête sur les prix des Terrains à Bâtir, SoeS, 2013 ; champ : département de Vaucluse, terrains achetés entre 2006 et 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés entre 2006 et 2013 et INSEE, RP 2013

Concernant ceux qui font construire leur maison, on constate que 50 % d'entre eux sont des employés, alors qu'ils ne représentent que 18 % de la population de la CCPRO. C'est, dans une moindre mesure, aussi le cas des cadres : ils représentent 16 % des acquéreurs, alors que leur poids dans la population totale n'est que de 4 %. Ces 2 catégories sociales n'achètent toutefois pas au même prix : celles des cadres sont plus chères et souvent plus grandes. Les catégories sociales les plus précaires (ouvriers, employés, professions intermédiaires) accèdent clairement moins à ce type de produits.

### 3 types de ménages peuvent se distinguer :

- **1/ ceux qui accèdent sans difficulté notable** : il s'agit des 30 % des ménages les plus riches. Ils peuvent, sans aide particulière, acquérir un appartement neuf ou une maison ancienne et même une maison neuve pour les 20 % les plus riches. On retrouve le poids des cadres dans l'ancien et surtout dans les maisons neuves ;
- **2/ les « classes moyennes »** : leurs revenus se situent entre le tiers le moins riche et le tiers le plus riche (soit 40 % de la population). Ils rencontrent certes des difficultés potentielles, mais ils sont solvabilisés à la fois par des transferts générationnels et des aides à l'accession de type prêt à taux zéro (PTZ d'une valeur de 51 000 € pour un ménage de 3 personnes en zone B1), ou prêt à l'accession sociale. Les ménages appartenant à la médiane ont toutefois besoin d'un PTZ assez conséquent ou peuvent se rabattre sur des logements plus petits. Sans aide, ils peuvent seulement accéder à un appartement dans l'ancien (si toutefois il ne s'agit pas d'un parc social de fait). Le poids des employés dans l'ancien et le neuf (avec des produits moins haut de gamme que les cadres) confirme leur capacité à acheter ;



- **3/ le tiers des ménages les moins riches** : ce sont ceux qui semblent éprouver de réelles difficultés à accéder à la propriété et qui se concentrent d'ailleurs dans le parc locatif. Parmi eux, une part non négligeable, qu'on peut évaluer à 10 % de la population, n'a pas les moyens de se loger pour un loyer supérieur à 270 €/ mois. Ce loyer doit être rapproché des loyers<sup>25</sup> pratiqués en PLAI (segment le moins élevé des logements sociaux) : 5,5 €/ m<sup>2</sup>, soit 300 à 350 €/ mois pour des appartements de 60 à 70 m<sup>2</sup>. Ces niveaux dépassent ainsi la capacité de location de nombreux ménages. Seuls les loyers en HLM/O (logements sociaux correspondant à ds financements d'avant 1977) semblent à peine être accessibles à ces ménages (4,5 €/ m<sup>2</sup>, soit 270 €/ mois). Or, il s'agit de logements anciens, souvent en mauvais état.

#### 2.4.2. Le PTZ, un outil indispensable pour financer l'accession ?

Nombre de PTZ total (neuf direct + PSLA + HLM) dont PAS entre 2013 et 2014

Population CCPRO* 2015 (7 communes) = 68 828	Financements de primo accessions de logements HLM	Financements d'options d'accession PSLA	Financements de la primo accession directe dans le neuf	Nombre total de financements de la primo accession avec PTZ
Nombre de PTZ	0	0	138	138
Nombre de PAS accompagnant les PTZ	0	0	50	50
Nombre de PTZ pour 1000 habitants par an			1,00	1,00
Nombre de PAS / nombre de PTZ			36%	36%

Source : SGFGAS – INSEE / Crédit Foncier Immobilier - Etudes

Les aides liées à l'accession, type PTZ et PAS, sont largement mobilisées par les ménages de la CCPRO pour financer l'accession dans le neuf. Ces aides sont mobilisables pour les primo-accédants (ne possédant pas encore leur propre logement) dans le neuf comme dans l'ancien (depuis 2015). 138 PTZ ont ainsi été financés entre 2013 et 2014, ce qui correspond à 1 PTZ pour 1 000 habitants, et à une part de marché d'environ 50 % neuf (si on le rapproche des logements neufs commencés, autour de 250 à 300 par an). A l'échelle du Vaucluse, la CCPRO fait partie des EPCI qui ont le plus mobilisé cet outil entre 2013 et 2014, avec un taux comparable à celui de la Communauté de Communes Aygues - Ouvèze en Provence, celui-ci étant plus important que sur la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (entre 0,58 et 0,77 PTZ par an pour 1 000 habitants entre 2013 et 2014), mais inférieur à celui de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise (entre 1,08 et 1,13 PTZ par an pour 1 000 habitants entre 2013 et 2014).

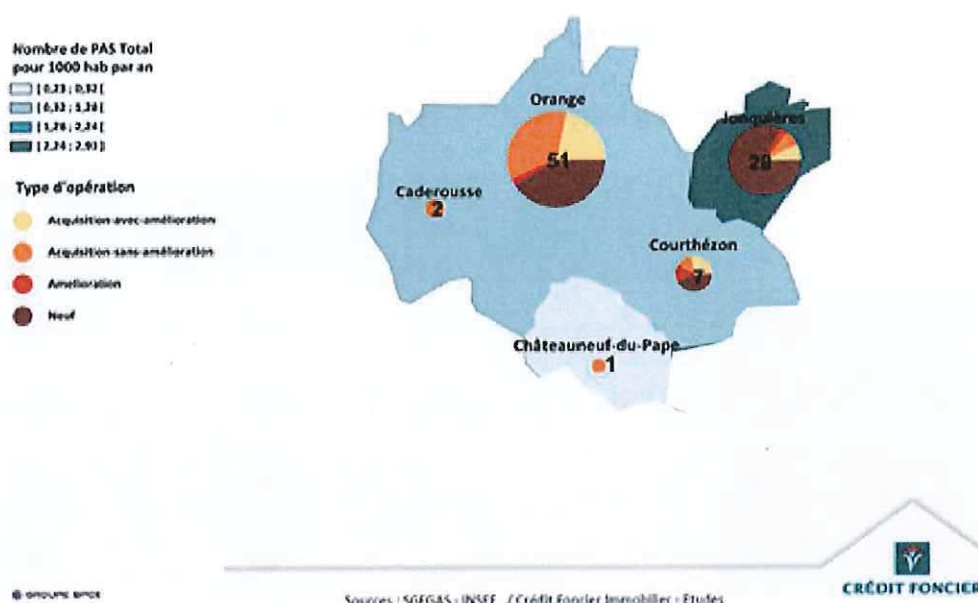
Le PTZ dans le neuf est particulièrement mobilisé par un type de ménages : celui des couples dont l'âge moyen est autour de 36 ans et qui ont deux enfants ou plus : ils constituent 40% du nombre de PTZ mobilisés sur la CCPRO.

<sup>25</sup> Source : RPLS, 2016

Le PTZ constitue un puissant levier d'accession, pour les ménages évoqués, son montant moyen est d'environ 46 500 €, et permet donc aux « classes moyennes » d'accéder dans le neuf sans effort supplémentaire en matière d'apport. D'autre part, le PTZ a un fort effet levier en matière d'emprunt car il est considéré comme faisant partie des fonds propres du ménage.

On recense également 174 PAS (neuf, ancien avec ou sans travaux) mobilisés entre 2013 et 2014. Les plafonds de revenus du PAS sont plus faibles que ceux du PTZ. Ce dispositif s'adresse à des ménages plus modestes et peut se cumuler avec du PTZ.

Nombre de PAS total (neuf + ancien + travaux) / 1 000 habitants/ an entre 2013 et 2014



L'essentiel des PAS est mobilisé pour la construction neuve (environ la moitié) et environ 1/3 pour l'acquisition dans l'ancien sans travaux. C'est à Orange qu'il est plus mobilisé pour de l'ancien, en raison vraisemblablement d'un parc plus étendu. Les 62 PAS concernés ont permis de solvabiliser essentiellement des ménages avec enfant, pour des acquisitions d'environ 170 000 €. Ce niveau de prix correspond à des maisons anciennes. 15 célibataires ont également obtenu ce type de prêt (PAS ancien sans travaux), pour des opérations d'environ 100 000 €, ce qui correspond à des niveaux de prix d'appartements anciens. Dans les autres communes où il est mobilisé : principalement Jonquières et Courthézon, le PAS sert à équilibrer des acquisitions dans le neuf.

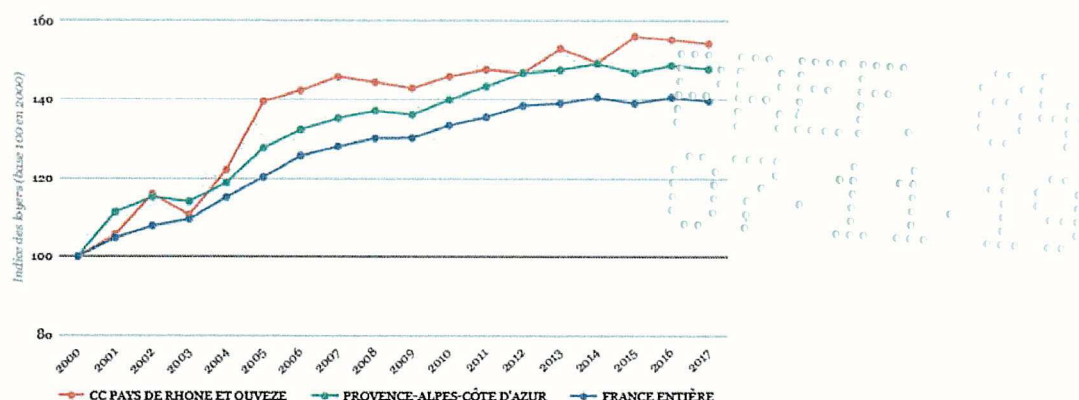
### 2.4.3. Le locatif libre : un marché de report

Sur la CCPRO, encore plus qu'ailleurs (au regard du taux de propriétaires occupants élevé : 57 %), le marché locatif apparaît comme un marché de report pour ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Pour mémoire, un tiers des ménages se logent dans le parc locatif privé, tandis que 15 % sont locataires du parc social.



### 2.4.3.1. Une augmentation des loyers sur la CCPRO, qui suit les tendances régionale et nationale

Indice des loyers dans le libre sur la CCPRO entre 2000 et 2017



Source : Clameur, 2017

Le niveau des loyers sur le marché des logements libres<sup>16</sup> (nouveaux baux) a beaucoup augmenté depuis 2000 (+50 % en valeur courante, soit un taux de variation annuel moyen de 2,6 % entre 2000 et 2017), pour atteindre, en 2017, 8,9 €/ m<sup>2</sup> en moyenne (contre 10,6 €/ m<sup>2</sup> à l'échelle du Vaucluse). Cette tendance à l'augmentation suit celle observée en région PACA (qui se situe à 13 €/ m<sup>2</sup> en 2017), ainsi qu'au niveau national (respectivement +2,3 et +2 %). La CCPRO a, quant à elle, connu des augmentations beaucoup plus fortes, notamment entre 2003 et 2005 et s'est maintenue à des niveaux élevés, bien qu'elle semble connaître une diminution depuis 2015 (9,8 €/ m<sup>2</sup>). On observe une dichotomie entre les loyers<sup>17</sup> du collectif, moins élevés : entre 500 et 600 €/ mois en moyenne hors charges et les loyers des maisons individuelles : entre 660 €/ mois en moyenne et hors charges pour un T3/ T4 et près de 1000 €/ mois pour les T5 et +.

### 2.4.3.2. Le PLS : une réelle alternative au logement libre ?

Les revenus médians des locataires ne leur permettent pas d'accéder à de grands logements sur le marché libre.

Loyers constatés dans le parc privé et social

Produit locatif	Prix en €/ m <sup>2</sup>
Logement libre (Orange)	8,9
Logement libre (CCPRO)	9,2
LLS type PLS	7,7
LLS type PLUS	5,8
LLS type PLAI	5

Sources : Clameur, 2017 (loyers logements libres) et RPLS, 2016 (loyers, LLS)

<sup>16</sup> Source : Clameur, 2017

<sup>17</sup> Source : ADIL, 2013



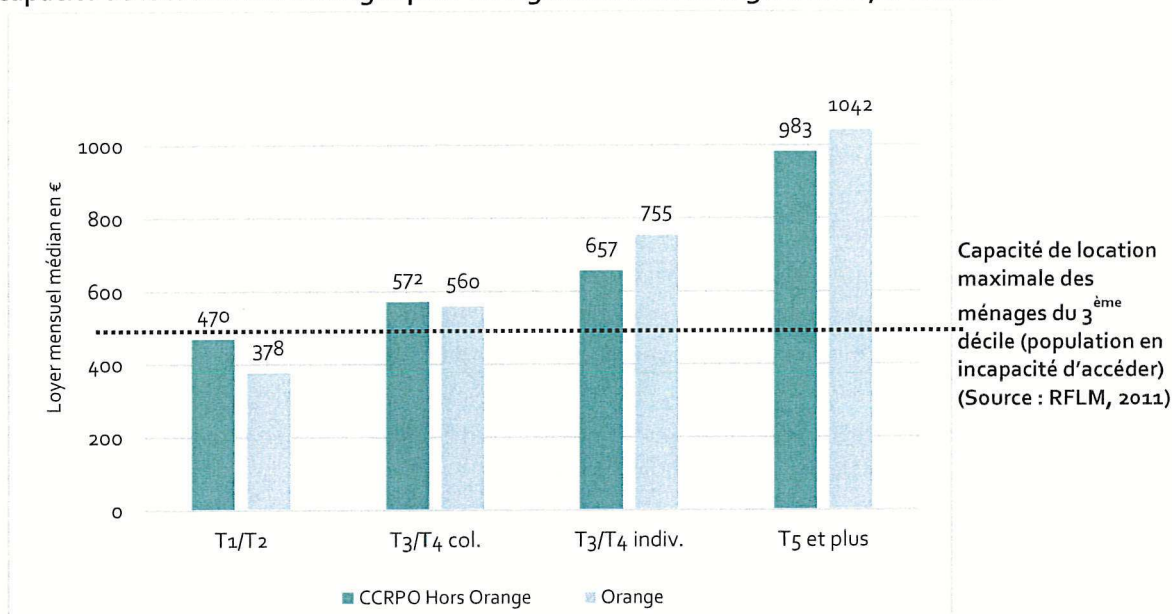
### 2.4.3.3. Le locatif libre, inaccessible pour 30 % des ménages de la CCPRO

Seules les petites typologies de logements (T1 et T2) semblent être accessibles pour le tiers de la population la plus précaire. Ceux qui souhaitent un logement plus grand (ménages avec enfants) ou les plus modestes doivent se tourner vers le logement social ou vers le parc privé dégradé ou très vétuste (parc social de fait).

Les loyers en PLS (Prêt Locatif Social) semblent toutefois offrir une alternative aux logements libres (7,7 € contre 9,2 €/m<sup>2</sup>).

Pour les plus précaires, les loyers en PLAI et PLUS sont bien plus faibles (loyers respectivement inférieurs de 41 % et 47 % au parc locatif libre), et donc plus à même d'intéresser ceux qui ne trouvent pas à se loger dans le parc privé ou en logement intermédiaire (de type PLS).

#### La capacité de location des ménages pour un logement libre au regard du loyer médian

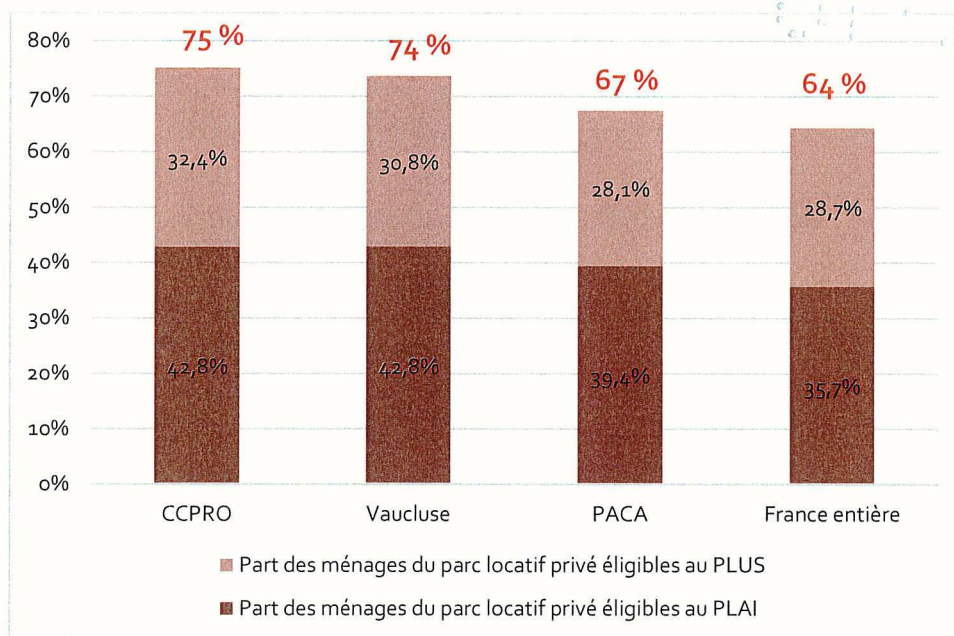


Sources : INSEE-DGFIP (RFLM, 2011), avec mensualité max = 33% revenus mensuels (hors aides), enquête ADIL 84, 2013, © AURAV 2017

#### 2.4.4. Un report des populations fragiles vers le parc social de fait

Le parc privé, particulièrement le parc locatif privé, contribue à l'accueil de populations à ressources modestes. En 2013, trois ménages sur quatre (75 %) résidant dans le parc locatif privé sont éligibles à un logement social de type PLUS et 43 % sont éligibles à un logement social de type PLAI.

##### Ménages du parc locatif privé pouvant être éligibles au logement social de type PLUS/PLAI



Sources : DGFIP, Filocom 2013

S'il est plus accessible financièrement que le reste du parc, ce parc social de fait est en général en mauvais état (ce qui explique le faible niveau des loyers).

#### Un parc privé potentiellement indigne<sup>18</sup>, notamment en copropriété, à surveiller

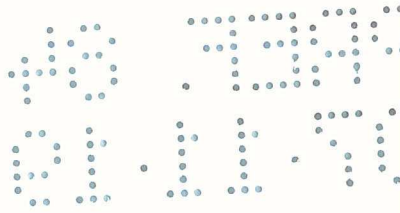
Les communes de la CCPRO sont ainsi confrontées à une problématique d'habitat insalubre. En 2013, **8 % des logements (résidences principales) du parc privé de la CCPRO** sont considérés comme potentiellement indignes (PPPI), soit près de 2 100 logements. Les communes de Courthézon (10 %, soit + de 200 logements) et Orange (7 %, soit + de 800 logements), sont particulièrement concernées et concentrent près de 80 % du parc potentiellement indigne de la CCPRO. Le PPPI concerne en grande majorité des locataires (67 % de locataires contre 28 % de propriétaires occupants). Jonquières affiche toutefois un taux plus important de propriétaires occupants potentiellement confronté au parc indigne (41 %).

En outre, 9,2 % du PPPI est soumis au risque de saturnisme<sup>19</sup>, soit près d'1 point de plus que la moyenne vauclusienne (8,3 %). Certains logements font d'ailleurs parfois l'objet de signalements/procédures d'insalubrités.

<sup>18</sup> Le logement indigne recouvre l'ensemble des situations contraires au droit au logement et portant atteinte à la dignité humaine (indécence et/ ou insalubrité).

<sup>19</sup> DGFIP, PPPI 2011

## Le parc privé potentiellement indigne de la CCPRO en 2013



	PPPI en 2013	Part de PPPI en 2013 (en %)
Caderousse	84	8%
Châteauneuf-du-Pape	57	7%
Courthézon	228	10%
Jonquières	157	9%
Orange	814	7%
<b>CCPRO</b>	<b>1 340</b>	<b>8%</b>
Vaucluse	17 999	8%

Source: DGFIP, PPPI 2013

## Répartition du PPPI selon le statut d'occupation en 2013

	Part des propriétaires occupants (en %)	Part des locataires (en %)
Caderousse	37%	48%
Châteauneuf-du-Pape	26%	65%
Courthézon	36%	63%
Jonquières	41%	52%
Orange	20%	77%
<b>CCPRO</b>	<b>28%</b>	<b>67%</b>
Vaucluse	32%	63%

Source: DGFIP, PPPI 2013

## Procédures d'insalubrité et signalements

	Arrêtés de péril/ insalubrité	Logements menaçant ruine	Signalements d'insalubrités
Orange	6 en centre-ville en 2014-2015 5 (dont 1 logt habité) en 2016-2017	6	80 dossiers en 2014-2015 50 en 2016 et en 2017
Courthézon	0	0	17
Jonquières	0	0	oui (pas de données chiffrées)
Caderousse	2	0	oui (pas de données chiffrées)
Châteauneuf-du-Pape	2	0	oui (pas de données chiffrées)

Source : entretiens communaux, septembre 2015 et 2017

Certains logements à Orange sont confrontés à des problématiques de diogène (accumulation d'ordures ménagères) et d'insalubrité liée à la présence d'animaux dans les logements.

Cette problématique est encore plus compliquée à traiter lorsqu'il s'agit de logements localisés en copropriété dégradée (critères ANAH). A Orange, 28 % de ces logements indignes concernent des logements en copropriété et 13 % à Courthézon.

3 copropriétés dégradées de plus de 50 logements ont été identifiées à Orange, à proximité de Fourchevieille : Le Comtat-Vivarais (syndic défaillant), La Roseraie, Le Provence.



### Part de PPPI en copropriétés

	Nombre de copros en PPPI	Part des copros en PPPI (en %)
<i>Caderousse</i>	5	6%
<i>Châteauneuf-du-Pape</i>	5	9%
<i>Courthézon</i>	29	13%
<i>Jonquières</i>	12	8%
<i>Orange</i>	226	28%
<b>CCPRO</b>	<b>277</b>	<b>21%</b>
<i>Vaucluse</i>	3 996	22%

Source: DGFIP, PPPI 2013

#### METHODE ET DEFINITION

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)<sup>20</sup> peut être approché, par le croisement de 2 critères :

- des logements dégradés (classement catégorie cadastrale) ;
- de faibles revenus des ménages occupants.

Différents types de copropriétés se distinguent au sein de la CCPRO, chacune nécessitant une réponse adaptée :

- de 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 « classique » ;
- les grandes copropriétés, plus difficiles à traiter, nécessitant la mise en place de dispositifs spécifiques type Plan de sauvegarde (exemple : plus de 50 copropriétés à Orange, avec notamment celle située à proximité du quartier Fourchevieilles).

<sup>20</sup> Source : DGFIP

## LES DISPOSITIFS SPECIFIQUES AUX COPROPRIETES

Différents dispositifs mis en place par l'ANAH (Agence National de l'Habitat) existent et pourront être mobilisés par la CCPRO :

### - 2 outils préventifs :

- le VOC, outil de veille et d'observation des copropriétés, permettant de mieux connaître le parc privé ;

- le POPAC : programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés, outil proposant un diagnostic et un accompagnement aux copropriétés identifiées comme fragiles ;

### - 2 outils opérationnels :

- l'OPAH copropriété ;
- le plan de sauvegarde ;

- **1 outil de traitement renforcé** : le dispositif ORCOD-IN (opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) qui vise différentes actions en matière de foncier et d'immobilier, d'accompagnement social et de relogement, ainsi qu'en matière de lutte contre l'habitat indigne.

A cela s'ajoutent les nouvelles obligations législatives (insituées dans le cadre de la loi ALUR) qui visent à recenser, dans un registre national, les copropriétés à usage d'habitat. Ce registre devrait permettre d'accéder à un annuaire et à des données statistiques, dont les informations seraient saisies par le représentant légal de la copropriété ou un notaire. En 2019, toutes les copropriétés devraient être enregistrées dans le registre.

L'Agence Régionale de Santé de Vaucluse, en charge de la mise en œuvre des procédures relevant du Code de la santé publique lorsque l'état d'un logement représente un risque pour la santé des occupants (procédure d'insalubrité) ou un risque d'intoxication au plomb (procédure d'urgence plomb), fait remonter que les chiffres recensés jusqu'à présent mettent en évidence un manque de signalement des situations d'habitat indigne pour la plupart des communes de la CCPRO. En 2015, un nouveau service a été créé au sein de la DDT de Vaucluse (Direction départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne) spécifique aux problématiques d'habitat indigne qui vise à : 1) élargir le dispositif de signalement pour aider les communes et intercommunalités à recourir à des méthodes coercitives de lutte contre l'habitat indigne ; 2) structurer un réseau d'acteurs (CAF, MSA, Conseil Départemental, intercommunalités, etc.) autour des questions d'habitat indigne ; 3) réaliser un Programme Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) structurant les actions et objectifs à cibler pour répondre à cette problématique.

## L'OFFRE : UN PARC GLOBALEMENT ACCESSIBLE MAIS QUI SE RENOUVELLE MAL

Le parc de logements est caractérisé par son ancienneté (25 % construit avant 1946) et marqué par la maison individuelle (60 % en 2013).

Il a connu une croissance limitée (0,8 %/ an contre 1,3 %/ an en Vaucluse), qui ne s'accompagne pas d'une augmentation forte de la vacance, même si celle-ci reste élevée (2,2 % en 2013) et concentrée dans les centres.

Cette évolution est portée par un marché peu dynamique : 5 logements autorisés par an pour 1000 habitants depuis 2005. Le marché est dominé par l'ancien (70 % des transactions dans le libre).

La part du collectif atteint celle de l'individuel pur (36 % des PC), tandis que l'individuel groupé représente 21 % des PC. La charge foncière est élevée pour les maisons individuelles (46 %).

Le niveau de tension paraît plus proche d'une zone « B2 » que du zonage « B1 » utilisé actuellement pour 4 des 5 communes, contribuant ainsi à accentuer le manque de lisibilité du marché pour les opérateurs.

En définitive, les difficultés d'accès au logement sont concentrées sur les plus modestes (tant que les taux d'intérêt restent bas). Environ 50 % de la population peut accéder à la propriété (principalement des employés, professions intermédiaires et cadres), souvent en mobilisant un PTZ et/ ou un PAS. 30 % de la population est toutefois en difficultés, même pour l'accès au marché locatif libre (loyer moyen CCPRO : 9,3 €/ m<sup>2</sup>).

Une part de la population en difficultés se loge dans un « parc social de fait » vétuste, mais qui propose des loyers ou des prix accessibles aux plus modestes. Les communes rapportent des signalements d'insalubrité, qui reflètent la présence d'un parc privé potentiellement indigne à hauteur de 7,7 % du parc sur la CCPRO (contre 8,5 % à l'échelle du Vaucluse), concentré chez les propriétaires bailleurs. Une part importante de logements dégradés se situe dans des copropriétés (dont 3 comptent plus de 50 logements).

### Enjeux :

- avoir conscience que les problèmes d'accession ne sont pas généralisés (décalage réalité des marchés / zonage B1) ;
- prévenir et remettre sur le marché les logements vacants en évitant la dégradation du parc ancien, en particulier dans les centres ;
- mettre en place des politiques partagées, d'amélioration de la qualité thermique des bâtiments avec les propriétaires, pour réduire la dépendance à l'électricité ;
- éviter la concurrence des produits immobiliers (typologie et localisation) ;
- produire une offre de logements plus diversifiée afin de fluidifier les parcours résidentiels ;
- ne pas limiter la politique du logement abordable à l'accession à la propriété dans le neuf (penser aussi à l'ancien et au locatif).