LES PUBLICATIONS DE L'AGENCE



Evolution de la construction neuve dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse

5

La fin de l'« âge d'or » de la maison individuelle ?

Avril 2013



Crédit Photo : AURAV, Quartier Bellevue-Les Angles

Le Grand Avignon pèse pour environ 30% dans la construction neuve totale de l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse

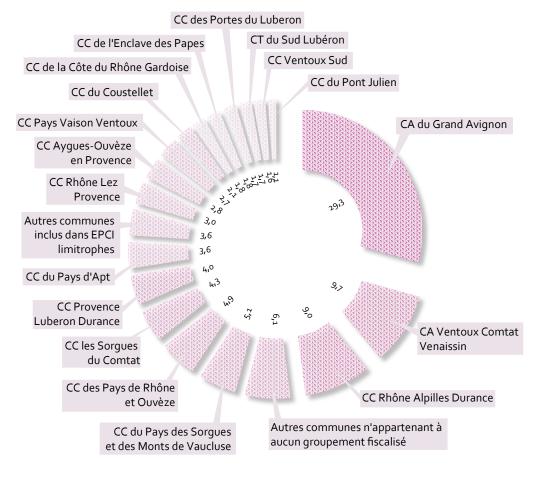
Entre 2000 et 2011, **55 400** permis de construire ont été autorisés pour la création de nouveaux logements dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse, dont **44 700** dans le Vaucluse.

Plus de 50% de ces permis sont localisés dans les 4 intercommunalités suivantes :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon : 29,3% avec 16200 permis;
- La Communauté d'Agglomération Comtat Venaissin: 9,7% avec 5 400 permis;
- La Communauté de Communes Rhône Alpilles Durance : 9% avec 5000 permis;
- La Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze : 4,9% avec 2 700 permis.

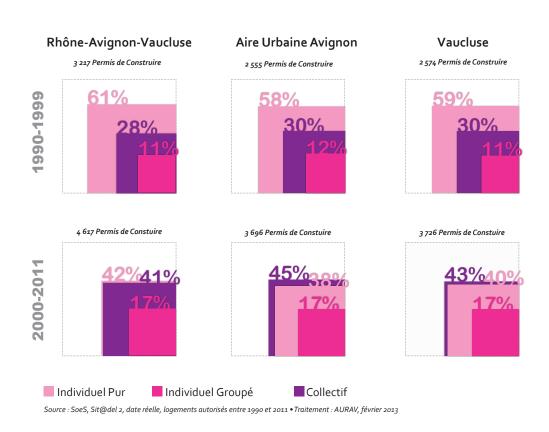
Le volume annuel moyen de permis de construire autorisés dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse durant cette période est de 4 617, dont 1 935 en individuel pur (42%), 1 886 en collectif (41%) et 796 en individuel groupé (17%).

Part des EPCI dans la construction neuve de l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse entre 2000 et 2011



Sources : SoeS, Sit@del 2, date réelle, logements autorisés entre 2000 et 2011 • Traitement : AURAV, février 2013

Chiffres clés



très dynamique où l'individuel pur domine

Au cours de la décennie 1990, le volume total de la construction neuve croît fortement (+46%). Cette croissance élevée est imputable à la hausse concomitante:

- De l'individuel pur amorcée avant les années 1990 en lien avec la périurbanisation;
- De l'individuel groupé avec une stabilisation autour de 1990;
- Du collectif avec une augmentation importante entre 1990 et 1999.

1990 à 1999 : un marché 1999 à 2006 : fin de l'âge 2006 à 2011 : chute du d'or de l'individuel pur marché du neuf sous et montée en puissance l'effet d'un déséquilibre du collectif

Le nombre de permis de construire continue à croître fortement au début des années 2000 (+67%). Plus précisément, cette période a connu:

- Un pic de l'individuel pur en 1999. A partir de cette date, le volume de permis baisse de façon régulière et continue;
- Une montée en puissance du collectif qui voit son volume tripler sur la période : le nombre de permis passe de 507 en 1999 à 2 995 en
- Une progression de l'individuel groupé qui continue à prendre de l'ampleur (+120%).

local et d'une crise plus globale

La production de logements neufs atteint un maximum en 2006 après avoir connu une progression continue depuis 1990. En revanche, la période 2006-2009 connaît une baisse importante de la construction neuve (- 44%).

De 2009 à 2011, une reprise de la construction neuve s'amorce (+42%), liée surtout à l'individuel groupé et au collectif.



Nombre de permis de construire autorisés par année entre 1990 et 2011



Des éléments d'explication

Sources : SoeS, Sit@del 2, date réelle, logements autorisés entre 1990 et 2011 • Traitement : AURAV, février 2013

La chute brutale de la construction neuve au milieu des années 2000, dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse, pourrait provenir de l'effet cumulé de deux facteurs :

- Un déséquilibre «local» lié aux évolutions récentes du marché de l'immobilier notamment sur le territoire du Grand Avignon qui contribue à hauteur de 50% à la baisse du collectif. Dans le Grand Avignon, ce déséquilibre se caractérise notamment par (PLH,
 - · l'envolée des prix : ceux des terrains à bâtir ont plus que
- doublé (2,5) entre 2000 et 2010 pour atteindre une moyenne de 157 €/m². Concernant le marché du neuf, le prix des appartements neufs enregistre une progression de près de 70% par rapport à la décennie précédente pour atteindre une moyenne de 3 152 €/m²;
- · un décalage entre une offre de petits logements (type T1-T2), calibrée sur des « produits investisseurs » et une demande exprimée par des ménages aux revenus globalement modestes (logements de type T3 et plus);
- La crise économique mondiale qui a fortement impacté le marché national de la construction neuve (Comptes du logement, 2010). Elle se caractérise notamment par :
 - · la chute de l'investissement le marché appartements neufs;
 - · les difficultés accrues des particuliers pour emprunter auprès des banques afin d'accéder à la propriété. Elles concernent plus fortement les acquéreurs locaux et le marché de la maison individuelle.



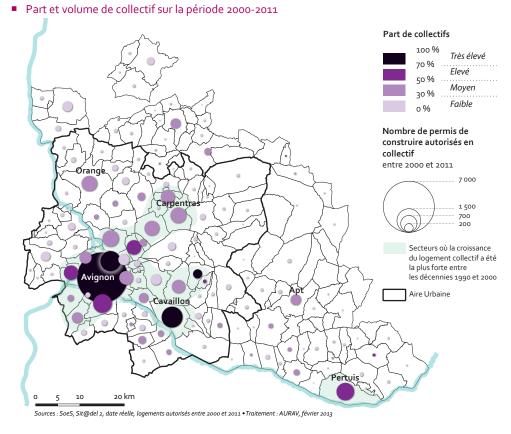
ZOOM PARTYPE DE LOGEMENTS NEUFS PRODUITS

De plus en plus de collectifs produits dans le pôle urbain d'Avignon

Avec 22 600 permis de construire autorisés, le collectif représente 41% des nouveaux logements autorisés dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse entre 2000 et 2011. Quatre logements collectifs sur dix ont été construits dans les villes principales (Avignon, Carpentras, Orange, Cavaillon).

Depuis 1990, le collectif **a pris** progressivement de l'ampleur dans l'ensemble des communes du pôle urbain d'Avignon.

L'analyse du poids du collectif dans la construction neuve montre également de fortes disparités entre les territoires. Le Grand Avignon produit ainsi deux logements nouveaux sur trois en collectif. Les villes d'Orange et de Carpentras enregistrent des proportions moindres (respectivement 44% et 48%). Notons également que les communes localisées le long des axes Avignon-Carpentras et Avignon-L'Isle-sur-la-Sorgue, très dynamiques sur le plan démographique, présentent une forte progression du collectif neuf depuis 1990.

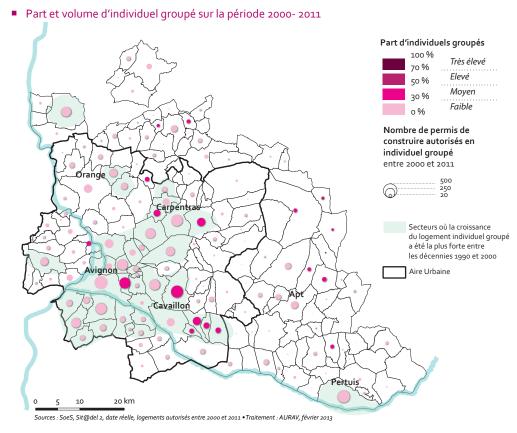


Fort développement de l'individuel groupé, notamment le long des grands axes structurants

Avec 9 560 permis autorisés sur la période 2000-2011, l'individuel groupé représente, selon les zones géographiques, de 16 à 20% de la construction neuve totale. Seules les 4 villes principales n'enregistrent que 10% d'individuels groupés.

Plusieurs secteurs situés le long de grands axes routiers montrent une dynamique encore plus marquée entre les décennies 1990 et 2000 : Avignon-Carpentras (RD 942), Avignon-L'Islesur-la-Sorgue (RD 900).

Les communautés de communes Rhône Alpilles Durance, des Sorgues du Comtat et du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse enregistrent les plus fortes progressions entre les deux décennies.



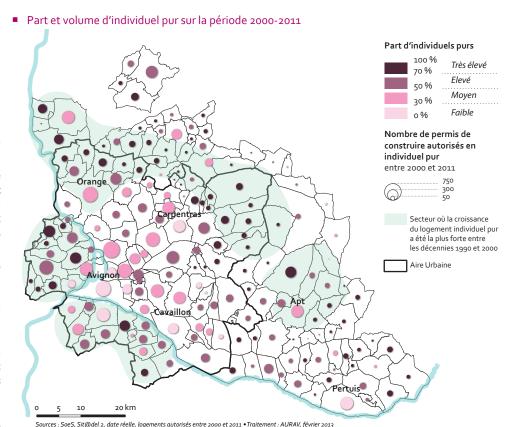
Une dynamique générale de baisse de l'individuel pur avec certains secteurs qui «resistent»

Avec 23 200 permis autorisés, l'individuel pur reste le type de construction neuve le plus représenté sur l'ensemble de la décennie 2000, bien qu'il soit dépassé par le collectif à partir de 2006.

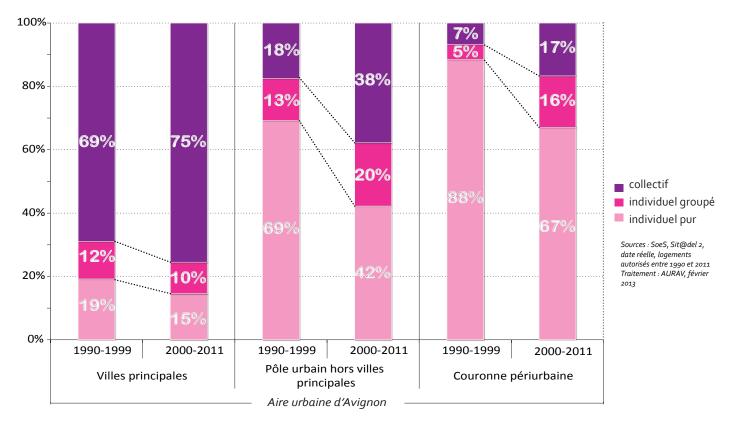
Une dynamique générale de baisse s'observe entre les décennies 1990 et 2000 dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse, dans les secteurs ruraux et plus spécifiquement dans les communes du pôle urbain d'Avignon.

certaines Cependant, communes voient cette production s'accroitre significativement. Ce phénomène s'observe en bordure nord du pôle urbain d'Avignon. Ce secteur constitue une sorte de front d'urbanisation s'étendant de Bollène-Orange jusqu'aux communes de l'arc comtadin, en passant par les contreforts du Mont Ventoux.

Les communes du Gard et du nord des Bouches-du-Rhône produisent également toujours plus d'individuels purs que sur la décennie précédente. Notons également la forte progression de l'individuel pur à Apt et sa proche périphérie.



Analyse de la construction neuve dans l'aire urbaine d'Avignon par type de logements autorisés sur les périodes 1990-1999 et 2000-2011



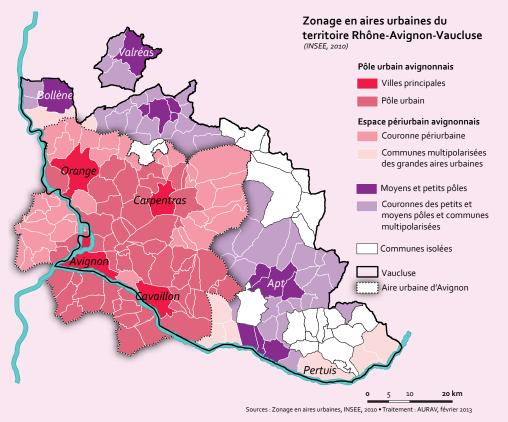
Fléments de méthode

Définition de la donnée Sitadel et précautions d'utilisation :

Cette publication est issue de l'analyse des données Sitadel, base de données relative à la construction neuve de logements diffusée par les DREAL (Directions Régionales de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement). Cette base est alimentée par les informations sur les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables. La variable utilisée dans cette publication est le nombre de permis de construire autorisés par type :

- individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement;
- individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de plusieurs logements individuels ;
- **collectif**: logement faisant partie d'un bâtiment de 2 logements ou plus.

La DREAL PACA conseille de travailler sur les logements autorisés en date réelle pour travailler sur des séries longues. Les données sur les permis autorisés en date réelle majorent de 10 à 15% le volume des nouveaux logements réellement construits.



<u>Attention</u>:

Le suivi de la construction neuve ne permet pas directement de quantifier la consommation d'espace. En effet, la donnée Sitadel n'offre pas d'information sur la taille des parcelles mobilisées pour la production de nouveaux logements.



Le Vaucluse est le département de France métropolitaine qui a connu la plus forte diminution de la part de l'individuel pur

Sur la période 1990-1999, le Vaucluse occupe le 28ème rang des départements de France métropolitaine (sur 96) à présenter une part d'individuels purs aussi importante dans la construction de nouveaux logements (59%). En excluant les départements dits ruraux (typologie urbaine-rurale¹, Eurostat 2010), le Vaucluse passe au 5ème rang national après les départements du Tarn (74,8%), de la Saône et Loire (63,5%), du Gard (60,9%) et de l'Allier (59,9%).

A partir de 2000, le Vaucluse se distingue de la tendance nationale qui connait un léger fléchissement de la part d'individuels purs (de 53,1% sur la période 1995-1999 à 46,2% sur la période 2005-2009). En effet, cette part chute fortement dans le Vaucluse (de 62,1% sur la période 1995-1999 à 34,3% sur la période 2005-2009) jusqu'à atteindre un seuil autour de 34% à partir de 2005.

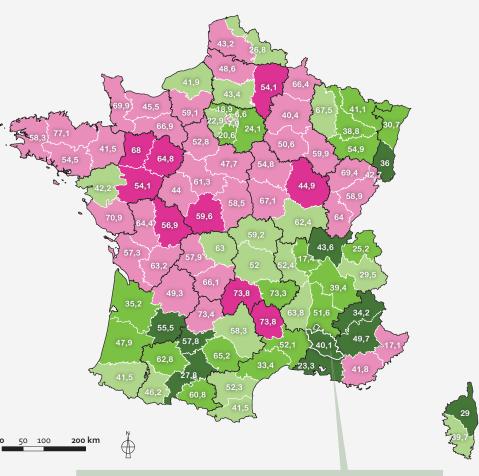
Sur la période 2000-2011, le Vaucluse passe au 72^{ème} rang des départements de France métropolitaine (40,1%) en part d'individuels purs dans la construction neuve, soit 44 places de moins.

La part de l'individuel pur dans le Vaucluse diminue nettement entre les décennies 1990 et 2000, du fait de l'augmentation de la production d'individuels groupés et de collectifs.

Le nombre total de permis de construire en individuel pur ne diminue que très légèrement (de 1 520 à 1 494 permis/an).

D'autres secteurs de France métropolitaine, presque tous situés dans la moitié sud, présentent également une baisse significative de la part d'individuel pur, entre les décennies 1990 et 2000 : régions PACA, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Corse, Alsace et lle-de-France.

 Evolution de la part de l'individuel pur dans la construction neuve par département entre les périodes 1990-1999 et 2000-2011 sur le territoire de France Métropolitaine

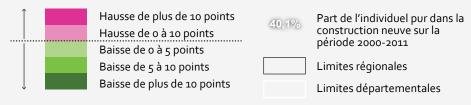


DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Nombre de permis de construire autorisés en date réelle pour de la construction neuve en individuel pur

1990-1999 **15 194** permis soit environ 1 520 permis/an

2000-2011 17 923 permis soit environ 1 490 permis/an



Sources : SoeS, Sit@del 2, date réelle, logements autorisés entre 1990 et 2011 • Traitement : AURAV, février 2013

La typologie urbaine-rurale a été définie en 2010 par plusieurs instances européennes. Elle définit des départements ruraux, intermédiaires et urbains. Cette typologie se base sur la définition urbaine et rurale d'une maille de 1km². Les mailles urbaines remplissent deux conditions : 1) une densité de population d'au moins 300 hab/km²; 2) un minimum de 5 000 hab dans une maille contiguë au-delà du seuil de densité. Les autres sont considérées comme rurales. Les seuils pour la typologie sont de 50% et 20% de la population du département en mailles rurales.

LA CONSTRUCTION NEUVE PAR EPCI DANS L'ESPACE RHÔNE-AVIGNON-VAUCLUSE

	Nombre o	Nombre de permis de construire autorisés en date réelle pour de la construction neuve						Part des nouveaux logements autorisés					
	en individuel pur		en individuel groupé		en collectif		en individuel pur		en individuel groupé		en collectif		
Nom de l'EPCI	1990-1999	2000-2011	1990-1999	2000-2011	1990-1999	2000-2011	1990-1999	2000-2011	1990-1999	2000-2011	1990-1999	2000-2011	
CA du Grand Avignon	3837	3655	1415	1805	4629	10773	38,8	22,5	14,3	11,1	46 , 8	66,4	
CA Ventoux-Comtat Venaissin	1991	2597	327	1072	571	1713	68,9	48,3	11,3	19,9	19,8	31,8	
CC Rhône Alpilles Durance	1610	2107	334	1111	267	1745	72,8	42,5	15,1	22,4	12,1	35,2	
CC des Pays de Rhône et Ouvèze	1080	1317	86	425	336	994	71,9	48,1	5,7	15,5	22,4	36,3	
CC Provence-Luberon-Durance	569	687	51	323	563	1202	48,1	31,1	4,3	14,6	47,6	54,3	
CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse	1302	1065	177	717	259	1053	74,9	37,6	10,2	25,3	14,9	37,1	
CC les Sorgues du Comtat	1216	1034	65	519	183	848	83,1	43,1	4,4	21,6	12,5	35,3	
CC Rhône Lez Provence	511	965	55	307	171	374	69,3	58 , 6	7,5	18,7	23,2	22,7	
CC du Pays d'Apt	682	1181	121	427	114	363	74,4	59,9	13,2	21,7	12,4	18,4	
CC Aygues-Ouvèze en Provence	701	1023	61	349	57	201	85,6	65,0	7,4	22,2	7,0	12,8	
CT du Sud-Luberon	657	657	21	128	13	133	95,1	71,6	3,0	13,9	1,9	14,5	
CC Pays Vaison Ventoux	654	887	153	309	338	323	57,1	58,4	13,4	20,3	29,5	21,3	
CC de l'Enclave des Papes	461	659	78	159	123	170	69,6	66,7	11,8	16,1	18,6	17,2	
CC des Portes du Luberon	484	584	34	138	44	232	86,1	61 , 2	6,0	14,5	7,8	24,3	
CC du Coustellet	517	541	79	420	40	213	81,3	46,1	12,4	35,8	6,3	18,1	
CC de la Côte du Rhône Gardoise	392	723	39	149	55	138	80,7	71,4	8,0	14,7	11,3	13,6	
CC Ventoux Sud	396	638	11	186	9	76	95,2	70,9	2,6	20,7	2,2	8,4	
CC du Pont Julien	416	414	26	85	31	116	87,9	67,3	5,5	13,8	6,6	18,9	
Autres communes n'appartenant à aucun groupement fiscalisé	1329	1797	435	503	754	1101	52,8	52,8	17,3	14,8	29,9	32,4	
Autres communes inclus dans des EPCI limitrophes	798	685	124	422	322	864	64,1	34,8	10,0	21,4	25,9	43,8	

Carte des EPCI de l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse





Aire urbaine d'Avignon

• • • • •

Limites des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

Limites départementales



Source : Insee, populations légales 2010, RP 1999 Traitement : AURAV, février 2013



ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS L'ESPACE RHÔNE-AVIGNON-VAUCLUSE

AURAV - Agence d'urbanisme Rhône-Avignon-Vaucluse Vaucluse Village - Bâtiment le Consulat 164, avenue de Saint Tronquet 84130 Le Pontet

Tél : 04 90 82 84 80 | Fax : 04 32 76 38 60

Président Christian Gros

Directeur de la publication Gilles Périlhou

Responsable des études socio-économiques **Xavier Durang**

Rédaction et analyse Marion Pinault,

Anthony Morin

Conception graphique

Aurélie Esquevin

Références

Deuxième Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon, 2012

Nos Marchés immobiliers, Guide du PLH, Fiche n°7, Novembre 2011

CGDD / SOeS, Rapport de la commission des comptes du logement, premiers résultats 2011

AURAV, L'évolution démographique dans l'espace Rhône-Avignon-Vaucluse : périurbanisation et fragilité des villes principales, les publications de l'agence, n°4, mars 2013