Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange

La lettre #1

Observatoire de l'Habitat

Un Observatoire pour suivre le PLH de la CCPRO

Le Programme Local de l'habitat de la CC du Pays Réuni d'Orange, approuvé le 29 octobre 2020, donne la feuille de route de la politique locale de l'habitat, sur la base d'un programme d'actions établi pour 6 ans. L'Observatoire de l'Habitat est un outil primordial pour suivre les effets des actions mises en oeuvre, et les réajuster au regard des résultats et des évolutions constatées sur le territoire. Plus globalement, il contribue à faire vivre et animer en continu le PLH.

La présente Lettre publiée chaque année propose, pour cette première édition, de présenter quelques éléments de cadrage sur les 6 thématiques étudiées dans le cadre de l'Observatoire.
Le contenu de cette lettre est évolutif, et proposera par la suite certains approfondissements thématiques, au gré des besoins particuliers de connaissance, des actualités et des données récemment capitalisées sur le territoire.

Mars 2021

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

©AURAV, 2020

01 L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

Des mouvements migratoires majoritairement alimentés par de jeunes actifs

Depuis 2012, le territoire de la CCPRO enregistre une croissance démographique modérée, portée uniquement par l'excédent des naissances sur les décès. Le déficit migratoire, constaté uniquement sur la ville centre, s'est toutefois amoindri par rapport à la période 2007-2012.

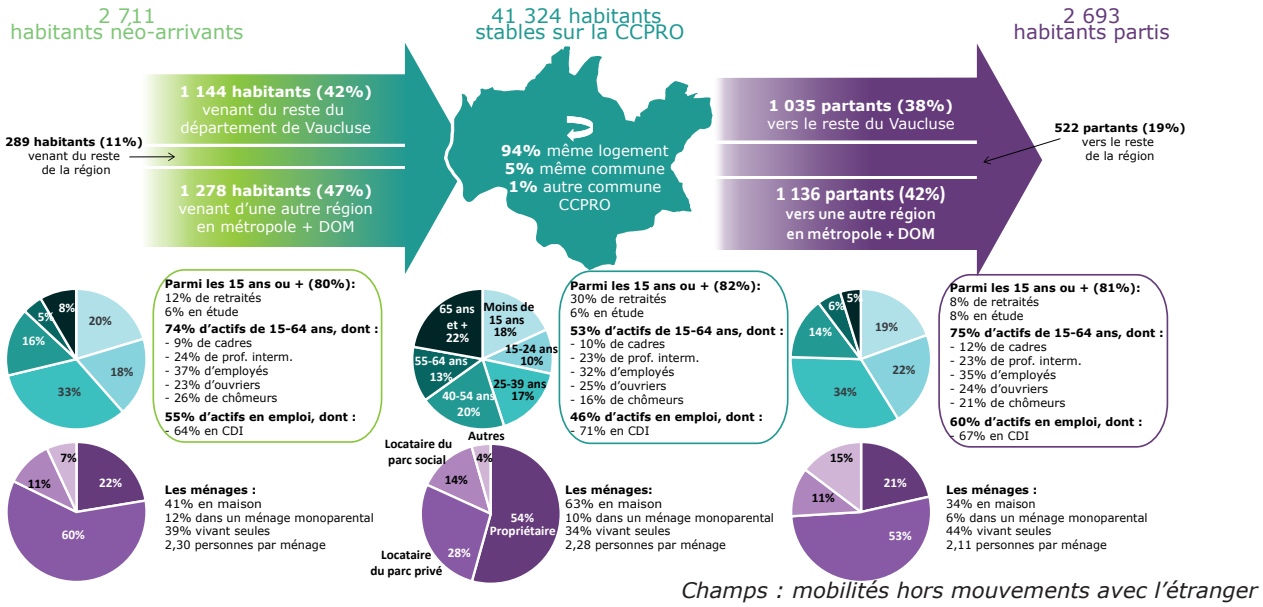
Sur une année, 12,2% des habitants de la CCPRO ont déménagé sur le territoire (11,2% à l'échelle du département). La moitié habitait déjà le territoire et 40% la même commune. Un peu plus de 2 700 nouveaux habitants s'y sont installés, dont plus de la moitié en provenance du Vaucluse ou de la région. Au-delà de la frontière régionale, les flux sont majoritairement issus, par ordre d'importance, des régions Occitanie (15%), Auvergne-Rhône-Alpes (8%), Bourgogne-Franche-Comté et Nouvelle-Aquitaine (6%).

Dans le même temps, près de 2 700 personnes ont quitté le territoire. 58% se sont installés sur une autre commune du Vaucluse ou de la région. En-dehors de la région, ils ont majoritairement rejoint les régions Occitanie (16%) et Auvergne-Rhône-Alpes (11%).

Le territoire attire une population jeune (7 néo-arrivants sur 10 ont moins de 40 ans) et active. La part élevée d'employés et de chômeurs parmi les actifs et le taux relativement faible de CDI parmi les actifs occupés semble par ailleurs indiquer que cette population dispose globalement de ressources limitées, contraignant leurs capacités d'accession à la propriété.

Ceux qui ont quitté le territoire sont en moyenne encore plus jeunes que les arrivants (trois quarts ont moins de 40 ans), et présentent un profil nettement moins familial. Pour une grande part, ils sont vraissemblablement partis pour se rapprocher de leur lieu d'étude ou d'emploi, et sont dans une dynamique d'installation temporaire.

Synthèse des profils de mobiles entre 2016 et 2017 sur la CCPRO



Champs : mobilités hors mouvements avec l'étranger

Chiffres clés

44 740
habitants en 2017
soit 8% au sein du département
65% concentrés sur Orange

+0,33%/an
d'évolution de la population entre 2012 et 2017 / +144 hab./an

+0,36%/an
en lien avec la dynamique naturelle (naissances - décès) / +162 hab./an

-0,04%/an
en lien avec la dynamique migratoire (arrivées - départs) / -18 hab./an

02 LE FONCIER ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

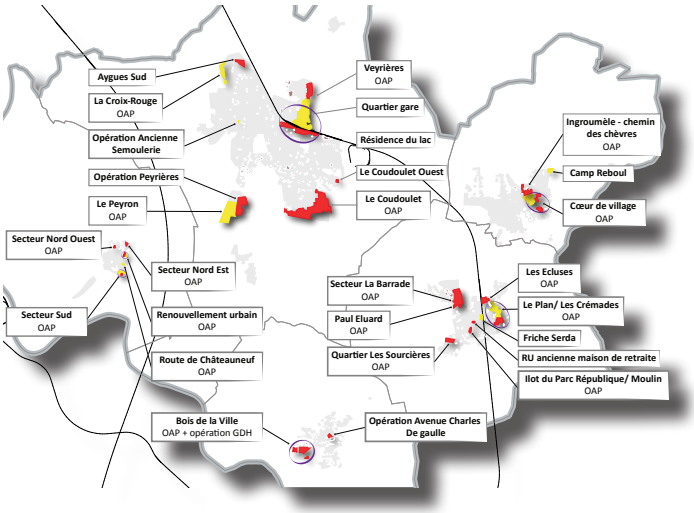
Un potentiel de construction pour dynamiser la production de logements

La CCPRO connaît un rythme de construction d'environ 200 logements par an depuis 2010, soit 6% de la production vauclusienne. Elle est pour moitié concentrée à Orange.

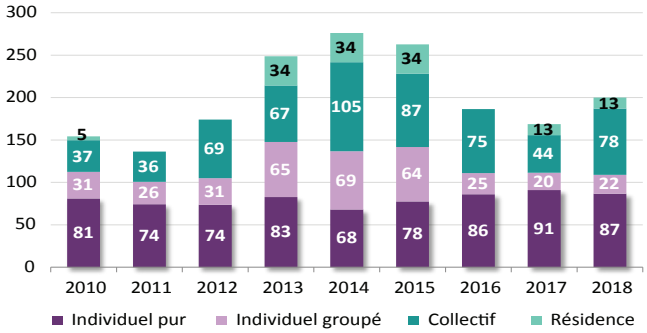
Le rythme de construction est relativement peu dynamique. Son niveau le plus élevé a été atteint sur la période 2013-2015 avec environ 260 logements par an lié, en partie, à une activité plus importante du secteur de la promotion (individuel groupé, collectif, résidences). Ce dernier représente 70% de la production sur cette période contre 45 à 60% sur les autres années, où la construction en individuel pur est prépondérante.

Au cours de l'année 2020, les Communes de la CCPRO n'ont pas enregistré de véritable baisse de l'activité de la construction neuve, comme il a pu être observé à l'échelle nationale, du fait des contraintes sanitaires. Les demandes d'autorisation de logements ont progressé suite à une activité plus ou moins réduite des services instructeurs pendant le premier confinement.

Le volet foncier du PLH : 28 sites stratégiques identfiés de production de logements



200 logements neufs construits en moyenne chaque année depuis 2010 sur la CCPRO



Vers un suivi fin de la construction de logements et des sites de production

Le suivi de la construction de logements est un des enjeux centraux de la politique locale de l'habitat.

L'optimisation des outils existants et mobilisés par les Communes, notamment Cart@DS (pour suivre les autorisations d'urbanisme), et l'actualisation du volet foncier du PLH permettront de donner un caractère opérationnel au suivi de la construction de logements pour aider à la décision publique.

Des rencontres avec les élus et des groupes de travail techniques donneront par ailleurs l'occasion de prendre en compte les besoins d'accompagnement en ingénierie, et de mettre en place un dialogue avec les opérateurs.

Chiffres clés

200 logements neufs produits en moyenne chaque année entre 2010 et 2019

51% sur Orange

5,2 logements par an pour 1 000 habitants - 6,3 à l'échelle nationale

33% de logements collectifs neufs 50% à l'échelle nationale

Un potentiel de **4 000** logements dans **28** sites stratégiques identifiés ... dont **1 500** à horizon 2026

Un potentiel total de près de **5 600** logements ... représentant environ **28 années** de production au rythme de construction actuel

03 LES MARCHÉS IMMOBILIERS

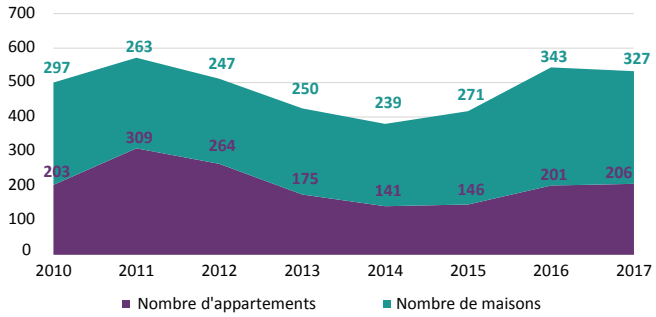
Une dynamique portée par le marché de l'ancien

Sur la CCPRO, ce sont en moyenne 500 transactions qui sont réalisées chaque année sur le segment du marché de l'ancien[1], soit 70% des ventes de logements (neuf et ancien).

Le territoire a toutefois connu une période de creux entre 2013 et 2015 (autour de 400 transactions), lorsque la production neuve était à son plus haut niveau.

Le marché des maisons est prépondérant sur le territoire : il concentre environ 60% des ventes effectuées.

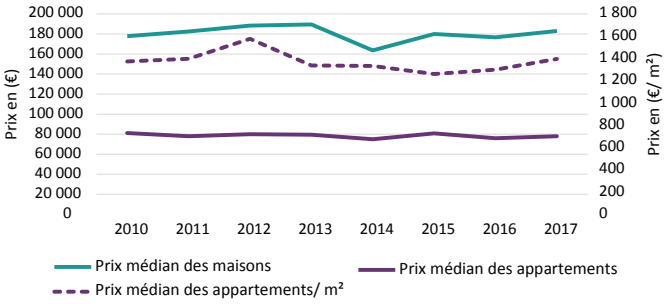
Autour de 500 logements vendus en moyenne chaque année



Avec un prix médian autour de 180 000 €, les maisons anciennes recouvrent différents types de biens, allant de 145 000 € (1er quartile) à plus de 230 000 € (3ème quartile).

Le prix médian des appartements varie, quant à lui, en fonction des typologies : autour de 58 000 € en T1 à 110 000 € en T3. Les plus grandes typologies semblent moins chères : autour de 85 000 € pour les T4 et +.

Des prix relativement stables



Vers une meilleure connaissance des marchés immobiliers

Pour étudier les marchés immobiliers de l'ancien et du neuf, différentes bases de données peuvent être mobilisées.

La base de données Demande de Valeurs Foncières (DVF)[2] est exploitée dans la présente publication pour analyser le marché de l'ancien. A terme, la base DV3F permettra d'aller plus loin, notamment pour caractériser les acquéreurs et les vendeurs.

A défaut de données sur les marchés du neuf et du locatif privé sur le territoire, d'autres moyens d'analyses seront mobilisés, notamment via des entretiens avec les opérateurs et les Communes, pour mieux caractériser les opérations, le montage opérationnel et financier, la commercialisation, les difficultés éventuelles, etc.

Chiffres clés

180 000€ / 90 m²
prix/ surface médians d'une maison ancienne

110 000€ / 60 m²
prix/ surface médians d'un appartement ancien de type T3

280 maisons anciennes vendues en moyenne chaque année depuis 2010

200 appartements anciens vendus en moyenne chaque année depuis 2010

1 Le marché de l'ancien correspond aux biens produits depuis plus de 5 ans

² Source : Demande de Valeurs Foncières (DVF), module Cerema

04 LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS

Des moyens d'action conjoints sur l'habitat, le commerce et le cadre de vie pour revitaliser les cœurs de villes

Les centres historiques de la CCPRO bénéficient d'un cadre patrimonial et architectural de qualité qui ont fait l'objet de nombreuses réhabilitations (OPAH, opérations façades, politique interventionniste, etc.).

Mais ils sont fragilisés par la persistance de poches de bâtis dégradés, vecteurs de vacance dans certains secteurs, et la présence de copropriétés en difficulté.

Des actions combinées sur l'habitat, le cadre de vie et le commerce offrent des perspectives pour renforcer l'attractivité des coeurs de ville. L'étude, réalisée en 2020 par la CCPRO, avec l'appui de l'AURAV, a permis d'identifier des leviers opérationnels pouvant être mis en place.

Parmi les moyens d'actions mobilisables, le permis de louer apporterait une garantie sur la qualité des logements mis en location, tout en constituant une base d'observation des loyers.

Une OPAH-RU pour requalifier le parc de logements anciens

L'OPAH-RU avec volet copropriétés a été lancée le 12 décembre 2019 sur le territoire intercommunal. Malgré un démarrage dans un contexte particulier (crise sanitaire et élections municipales), cette dernière a connu une première année très satisfaisante avec 23 dossiers agréés par l'ANAH, correspondant à un montant total de travaux de 477 000 €, subventionnés à hauteur de 244 000 €.

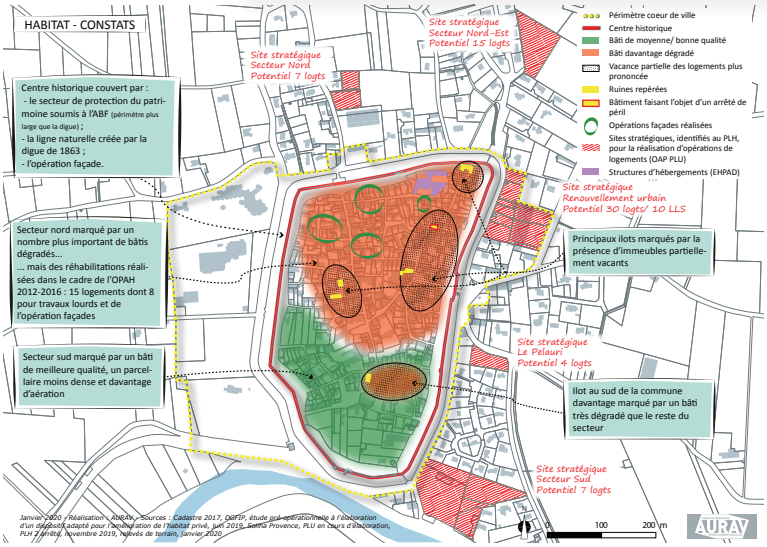
Pour rappel les objectifs sont les suivants : aider 110 propriétaires occupants, 75 propriétaires bailleurs et 20 syndicats de copropriétaires, réaliser 5 diagnostics multicritères et 7 repérages d'îlots dégradés.

L'opérateur SOLIHA, en charge du suivi et de l'animation de ce dispositif, assure une permanence mensuelle dans chaque commune.

Contact : 04 90 23 12 12 - solihavaucluse@soliha.fr

Des enjeux et pistes d'actions identifiés dans les cœurs de villes de chaque commune : l'exemple de Caderousse

Source : AURAV, CCPRO, étude coeur de ville, 2020



Chiffres clés

53% des résidences principales construites avant 1946 dans les coeurs de villes
25% sur l'ensemble de la CCPRO
24% à l'échelle nationale

10% de logements vacants en 2017
8% à l'échelle nationale

21% de ménages pauvres dans les cœurs de villes
19,5% sur l'ensemble de la CCPRO

05 LE PARC PUBLIC

Le parc locatif des bailleurs sociaux face à des enjeux de rénovation et de rééquilibrage

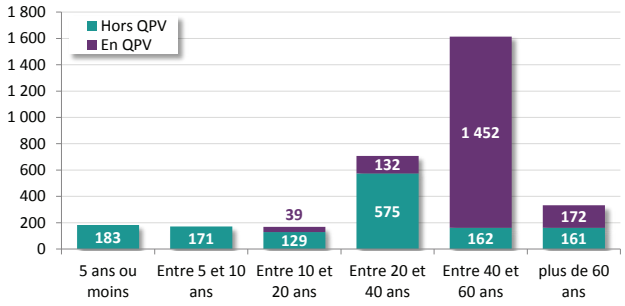
Le parc locatif des bailleurs sociaux est fortement concentré dans la ville centre, et notamment dans les deux quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville (QPV).

Dans ces quartiers, le poids du parc ancien, en partie dégradé, révèle l'importance des enjeux de rénovation.

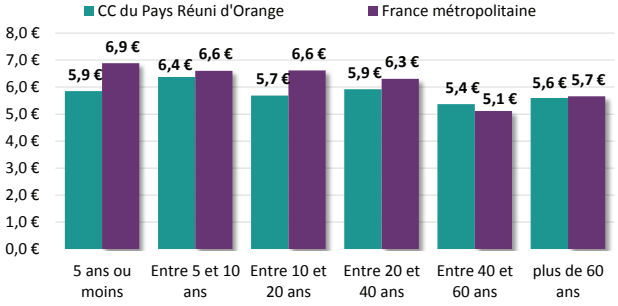
L'ancienneté du parc explique la part importante de logements à loyer très social, de type HLM/O ou PLAI pour les programmes plus récents. Ils représentent 53% du parc, et sont concentrés aux trois quarts dans les QPV. Cette offre répond à une grande partie de la demande, puique les trois quarts des demandeurs ont des ressources qui leur donnent accès aux loyers de type PLAI.

48% des 378 logements mis en service depuis 2014 sont situés en dehors d'Orange, contribuant ainsi au rééquilibrage spatial de l'offre. Dans ces communes, 29,5% de cette nouvelle offre est en PLAI.

83% du parc locatif social ancien de la CPPRO localisé en QPV



Des loyers qui restent modérés dans le parc le plus récent de la CCPRO



2021, l'année de la CIL

Par délibération du 27 septembre 2018, la CCPRO a acté le lancement de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et l'élaboration du PPGD (Plan Partenarial de Gestion de la Demande). La composition des collèges de représentants qui siègeront à la CIL sera prochainement validée par arrêté préfectoral.
Mise en place en 2021, cette instance de partage et d'échange définira les orientations en matière d'attribution et de gestion de la demande. Elle veillera ensuite à la traduction de ces orientations dans les documents cadres : CIA et PPGD.

La transformation du quartier de l'Aygues

Depuis la signature du contrat de ville en 2015, la Ville d'Orange et ses partenaires, dont l'ANRU et le bailleur Vallis Habitat, oeuvrent à définir l'avenir du quartier de l'Aygues. De ces échanges a émergé un projet de renouvellement urbain, qui ambitionne de changer positivement l'image du quartier et du cadre de vie des habitants, et par extension de l'entrée de ville nord. Concernant l'habitat, cela se concrétise par la démolition de 5 bâtiments (114 logements), la réhabilitation de 10 bâtiments (146 logements) et la création de 165 nouveaux logements autres que sociaux.Les travaux démarreront en 2021, et se poursuivront jusqu'en 2029.

Chiffres clés

3 176
logements locatifs HLM en 2019
soit 9% au sein du département
84% sur Orange

56,5%
du parc situé en QPV
30% à l'échelle nationale

61%
du parc édifié avant 1979
53% à l'échelle nationale
90% en QPV

5,54 €
loyer moy. /m² de surface habitable[1]
5,82 € à l'échelle nationale
5,32 € en QPV et 5,99 € hors QPV

1 Loyer hors charges

06 Les besoins spécifiques

La population âgée face aux enjeux du maintien à domicile

A l'instar des tendances nationales, le territoire observe une progression marquée des personnes âgées.

Ces dernières vivent majoritairement à leur domicile et sont en grande partie propriétaires de leur logement (deux tiers des 65 ans et plus sur le territoire). Elles souhaitent pour la plupart rester dans leur logement, ou du moins, sur leur commune de résidence, tout en se rapprochant des commodités offertes par les centralités. Celles qui formulent une demande de logement social semblent éprouver un peu plus de difficultés que les autres ménages pour en obtenir. Cette tension peut notamment être liée au manque de logements adaptés.

Afin de répondre à la fois à la réalité démographique du vieillissement et au souhait des personnes âgées de continuer à vivre chez elles, il convient de privilégier le maintien à domicile. Cela suppose à la fois d'encourager des solutions innovantes d'adaptation des logements, et de développer des formes alternatives et financièrement accessibles de prise en charge lorsque la personne a besoin d'un accompagement plus soutenu : résidence autonomie, résidence senior, habitat intergénérationnel et inclusif, accueil familial, etc.

L'habitat inclusif, quésaco ?

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix d'un mode d'habitat regroupé.
Ce type d'habitat, qui associe des espaces de vie individuelle et de vie partagée, peut être constitué dans le parc public ou privé. Il concerne, soit des logements loués dans le cadre d'une colocation, soit un ensemble de logements autonomes situés dans un immeubles ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs.
Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national. Le respect de ce dernier ouvre les conditions pour bénéficier du forfait habitat inclusif et des subventions départementales de Vaucluse dans le cadre de l'appel à initiatives lancé sur le territoire.

La nouvelle résidence Les Bastides du Lac à Orange

A Orange, route de Jonquières, UNICIL, en association avec l'opérateur EDELIS, porte un projet de 107 logements collectifs, dont une résidence séniors de 73 logements (49 T2 et 24 T3) et 34 logements sociaux ordinaires (4 T1, 22 T2 et 8 T3). Le chantier démarre en 2021 et les premiers logements sont prévus pour être livrés courant 2022.

©331 CORNICHE ARCHITECTES

Chiffres clés

21%
de personnes d'au moins 65 ans en 2017 /19% en 2012
20% à l'échelle nationale

5 demandes de logement social pour 1 attribution parmi les 60 ans et plus fin 2019
3,4 pour les autres tranches d'âge

90% / 72%
des personnes d'au moins 65 ans / 85 ans vivent à leur domicile
92% et 79% dans le Vaucluse

24%
de personnes d'au moins 85 ans vivent hors ménages (souvent en structure d'hébergement)
17% à l'échelle nationale

Définition des indicateurs et détail des sources statistiques

LES SOURCES

- **Pour l'analyse des migrations résidentielles,** l'AURAV a utilisé les données détaillées sur les migrations résidentielles issues du recensement 2017 de l'INSEE. Ces données permettent d'appréhender l'impact des flux de population sur l'évolution de la population, et de suivre les parcours résidentiels d'une année sur l'autre.
  Limites : mouvements avec l'étranger exclus du champs, manque de profondeur temporelle.

- **Pour l'analyse de l'activité de la construction neuve,** l'AURAV a mobilisé le fichier Sit@del 2 des permis de construire. Les estimations de constuction, réalisées à partir des logements autorisés en moyenne triennale glissante, sont sans doute un peu surévaluées.
  Limites : données moins fiables sur les logements commencés et les bases détaillées par opération.
  Pour les données plus récentes, l'AURAV a interrogé les services instructeurs des Communes : enquête conduite début 2021.

- **L'analyse du marché immobilier de l'ancien** s'effectue à partir du fichier DVF (Demande de Valeurs Foncières), qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées par les services de la publicité foncière. Dans le module structuré par le Cerema, les données sont croisées avec les données cadastrales et les fichiers fonciers.
  Limites : marché du neuf assez mal renseigné.

- **L'étude du parc locatif des bailleurs sociaux** est possible grâce aux données issues du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) mis à jour au 1er janvier de chaque année par les bailleurs.
  Limites : certains champs encore mal renseignés.

- **Les éléments sur la demande de logement social** sont issus de la base grand public de l'infocentre du SNE (Système National d'Enregistrement).

- **Les chiffres clés** livrés dans les encarts sont pour la plupart issus du recensement de population de 2017.

- **Les données sur la pauvreté des ménages** sont issues du Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi), qui édite chaque année des indicateurs sur les niveaux de vie, la distribution des revenus et la pauvreté des ménages.
  Limites : seuil de secrétisation pour diffusion de certaines données, indicateurs précalculés.

GLOSSAIRE

- **OPAH-RU :** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
- **HLM/O et PLAI :** Habitation à Loyer Modéré Ordinaire et Prêt locatif Aidé d'Insertion
- **ANRU :** Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- **CIL :** Conférence Intercommunale du Logement
- **CIA :** Convention Intercommunale d'Attribution
- **PPGD :** Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs

En savoir plus :
L'Observatoire de l'Habitat de la CCPRO est animé par l'équipe de l'AURAV, en lien avec l'équipe habitat de la CCPRO. Cet outil collecte tout au long de l'année, un certain nombre de données brutes, quantitatives et qualitatives, qui sont saisies, traitées, analysées afin d'alimenter la réflexion des acteurs locaux de l'habitat, institutionnels et professionnels. Ces derniers sont invités à enrichir les analyses par leurs appréciations, retours d'expériences et réflexions qualitatives.

Les principaux indicateurs font l'objet de fiches statistiques de synthèse qui sont distribuées chaque année aux Communes. Ces fiches contiennent différents niveaux d'observation qui permettent de positionner les territoires au regard de leur environnement et d'avoir des éléments comparatifs.

Direction de la publication : Gilles PERILHOU
Réalisation : Mélissa CHAZERAND, Lisa YAHI
En collaboration avec : Lucie FAYOLLE et Pascal RUIZ
www.aurav.org
164 avenue de St Tronquet
84130 Le Pontet
Juin 2020

Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE