L'ECLAIRAGE
du S.P.O.T.T.*

n° 4
Novembre 2007

Une publication de l'Agence d'Urbanisme de l'aiRe Avignonnaise

La construction de logement neufs

plus de 10 années d'essor

FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ...

auRa
agence d'urbanisme
de l'aiRe avignonnaise

Au sommaire de ce numéro…

I. BASSIN DE VIE D'AVIGNON : LA PARTIE VAUCLUSIENNE EST LA PLUS ATTRACTIVE 3
- Les villes vauclusiennes appuient la dynamique de construction.
- Le Gard-rhodanien et le nord Bouches-du-Rhône ont moins contribué qu'auparavant.

II. CENTRALITÉ ET CONTINUITÉS URBAINES RENFORCÉES PAR LE RÉCENT DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL 5
- La ville-centre et sa première couronne tendent vers une «agglomération».
- La deuxième couronne confirme une expansion en «doigts de gants».
- La troisième couronne présente une répartition singulière.

III. LE MODELE DE LA MAISON INDIVIDUELLE RECULE AU PROFIT DE L'HABITAT COLLECTIF 8
- L'habitat collectif cible son envol.
- Le logement en individuel groupé reste marginal.
- Le logement en individuel pur baisse de manière générale.

IV. LA PRESSION FONCIÈRE SE POURSUIT, LE MOUVEMENT DE DENSIFICATION EST AMORCÉ 12
- La consommation de l'espace continue de grimper.
- La majorité des communes ont entamé un effort de densification.

L'aire avignonnaise est située dans une région à forte croissance démographique, notamment en raison des afflux migratoires. La forte demande en logement qui en résulte accentue la pression foncière. Dans une logique de développement durable, il convient de mesurer le phénomène de consommation de l'espace. C'est pourquoi, dans le cadre de ce *flash*, l'Agence d'Urbanisme a exploité pour la première fois plus de 10 années de dossiers de permis de construire à partir de la base de données « Sitadel ».

Les premières analyses laissent apparaître une accélération du rythme de construction de logements neufs dans l'aire avignonnaise: l'évolution est deux fois plus élevée que la tendance nationale. Cette progression a surtout profité à l'agglomération avignonnaise et aux villes vauclusiennes. Bien que ces dernières aient privilégié la construction de logements collectifs et favorisé la densification, ce dynamisme s'accompagne d'une consommation de l'espace toujours plus importante.

Source : photos auRa octobre 2007

Sur l'aire d'observation des 35 km autour d'Avignon...

Entre le début des années 1990 et le début des années 2000

- **Le rythme de construction de logements neufs en hausse de 55 %,**
- **… et de 120 % sur l'aire du SCoT.**
- **La part du collectif dans la construction neuve reste stable (6 %),**
- **… et une hausse de 20 % à l'échelle du SCoT.**
- **La surface consommée pour la construction de logements neufs en hausse de 45 %,**
- **… et de 55 % à l'échelle du SCoT.**

* FLASH… l'éclairage du Système Partenarial d'Observation Transversale des Territoires

En préambule...

Repère sur la source : la base Sitadel

Les chiffres publiés dans le présent document sont issus de la base de données Sitadel (**S**ystème d'**I**nformation et de **T**raitement **A**utomatisé des **D**onnées **É**lémentaires sur le **L**ogement et les locaux).

Ce système de **suivi de la construction neuve** est élaboré à partir des données transmises mensuellement par les services instructeurs des **permis de construire** (Directions Départementales de l'Équipement (DDE) ou communes). Gérés par le Ministère de l'Équipement, les renseignements figurant sur le permis de construire ont été collectés par les services statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte-d'Azur (DRE - PACA)

Trois évènements administratifs relatifs aux permis de construire sont enregistrés dans la base Sitadel : l'autorisation de construire, la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), la déclaration d'achèvement des Travaux (DAT). Les premiers et les derniers surestimant ou sous-estimant trop la réalité, **seules les séries relatives aux mises en chantier ont été prises en compte**.

Deux fichiers de données sont établis à partir du fichier des permis de construire :
- le fichier des données en *«date de prise en compte»* qui prend en compte l'événement à la date de réception de l'information par le ministère, afin de fournir des informations statistiques rapides,
- le fichier des données en *«date réelle»* qui correspond au calendrier de réalisation des constructions, mais qui ne peut être établi de façon valide qu'avec un **retard de deux ans**. Dans le présent document, **seules les données en dates réelles ont été considérées.**

Les variables retenues sont :
- le nombre total de logements commencés.
- le nombre de logements commencés par type (collectif, individuel pur et individuel groupé).

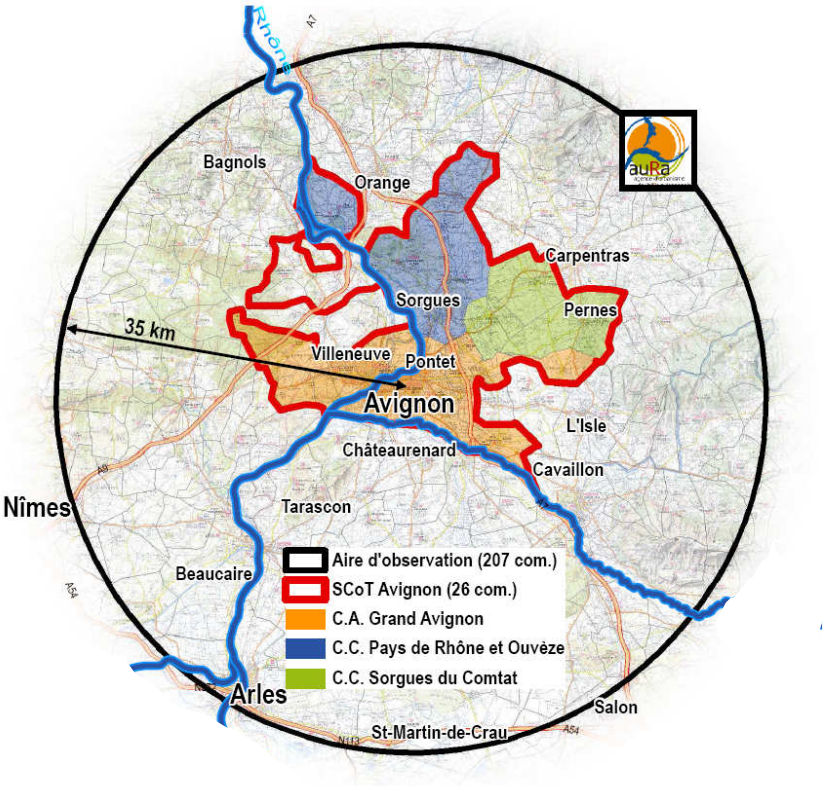
La population des communes est la population légale en vigueur (INSEE RGP99).

Repères géographiques

L'étude concerne **l'aire d'observation** de l'Agence qui se compose de 207 communes situées dans un rayon de 35 km (soit plus ou moins 30 minutes en voiture) du centre de la commune d'Avignon. Elle s'étend sur les départements du Vaucluse, du Gard et des Bouches-du-Rhône et regroupe 900 000 personnes.

Les chiffres relatifs au « **SCoT 29** » concernent le territoire composé de 26 communes adhérentes au syndicat mixte du SCoT du bassin de vie d'Avignon et des 3 communes Pujaut, Sauveterre et Tavel, soit 29 communes. En effet, bien que ces dernières n'adhèrent pas au syndicat mixte, elles sont totalement intégrées au fonctionnement de ce territoire. Il semble pertinent de les prendre en compte dans les statistiques du SCoT du bassin de vie d'Avignon.

Le terme « **agglomération avignonnaise** » ou « **cœur d'agglomération** » est utilisé pour représenter le territoire de la ville-centre et des communes gardoises et vauclusiennes qui lui sont agglomérées, soit Avignon, Les Angles, Villeneuve-lès-Avignon, Le Pontet et Morières-lès-Avignon .



Repères temporels : 1990 - 2003

Les données statistiques prises en compte s'étendent de **1990 à 2003. Il n'existe pas de données plus récentes sur la construction neuve commencée en date réelle.**

Pour établir les tendances qui se dessinent sur ce territoire, l'étude met en exergue deux quinquennats. Ces périodes permettent de lisser les données qui peuvent être très fluctuantes d'une année à l'autre.

Ainsi, le dernier quinquennat **1999-2003 permet d'apprécier le développement résidentiel en cours** et le quinquennat précédent **1994-1998 d'apprécier l'évolution entre les deux périodes.**

Dans le présent texte, *«dernière période», «dernier quinquennat»* fait donc référence au quinquennat 99-2003, le *«quinquennat ou période précédent»* à la période 94-98.

BASSIN DE VIE D'AVIGNON : LA PARTIE VAUCLUSIENNE EST LA PLUS ATTRACTIVE

En plus de dix ans, la partie vauclusienne est devenue plus attractive* que le Gard-rhodanien ou le nord Bouches-du-Rhône. Ce surcroît d'attractivité est perceptible non seulement à l'échelle locale mais également nationale. En effet, entre les deux périodes considérées, la croissance du parc de logements neufs est cinq fois plus élevée dans le Vaucluse qu'en France.

Variation du rythme de construction entre les deux quinquennats
La France : + 9 %
Le Gard : + 25 %
Le Vaucluse : + 40 %

Les villes vauclusiennes appuient la dynamique de construction

Un cœur urbain et des axes très convoités...

La croissance de la construction de logements neufs de 1990 à 2003 est très nette pour la ville-centre et sa première couronne vauclusienne. Ce développement s'est accentué sur la dernière période en faveur de ces villes périphériques. Sur Morières, le nombre de logements neufs a doublé d'une période à l'autre.

Au-delà de cette première couronne, **l'habitat est en train de s'étendre sur des «trajectoires résidentielles».** Le long de ces axes, le rythme de construction est particulièrement rapide. En effet, hormis Vedène, toutes les communes situées sur les axes Avignon-Carpentras et Avignon-l'Isle-sur-la-Sorgue ont augmenté leur nombre de logements neufs par rapport à la période précédente. **Les plus fortes croissances ont été notées sur Sorgues, Monteux et Le Thor.**

* **L'attractivité :** Le terme est ici employé et défini comme la mesure de l'écart du nombre de logements neufs construits entre les deux périodes. Comme la variation, l'attractivité est en hausse ou en baisse. La nouvelle attractivité de certains territoires par rapport à d'autres représente les nouveaux équilibres de ces zones par rapport à d'autres.

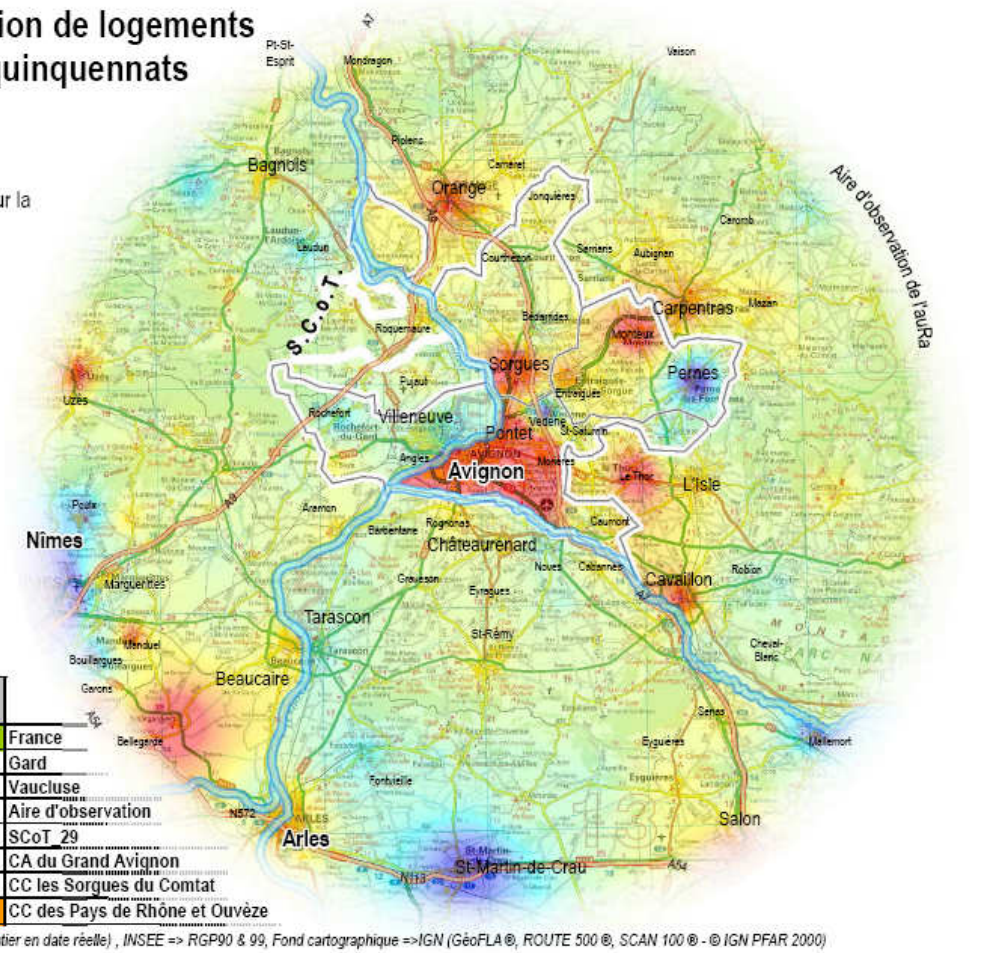
Evolution de la construction de logements neufs sur les 2 derniers quinquennats (1994-98 & 99-03)

Différence entre le nbre de logts construits sur la dernière période et celui de la précédente

+ 1364 logts

- 682 logts

Ex: Avignon a construit 1364 logts de plus sur la période 1999-03 que sur la précédente (1994-98)



Quinquennats 1994-98	Quinquennats 1999-03	Evolution	Variation en %	
1 434 283	1 566 798	132 515	+ 9	France
19 318	24 070	4 752	+ 25	Gard
11 857	16 596	4 739	+ 40	Vaucluse
26 405	31 168	4 763	+ 18	Aire d'observation
6 754	9 066	2 312	+ 34	SCoT_29
4 538	6 263	1 725	+ 38	CA du Grand Avignon
1 045	1 219	174	+ 17	CC les Sorgues du Comtat
727	1 041	314	+ 43	CC des Pays de Rhône et Ouvèze

Source : DRE PACA =>base SITADEL (logements mis en chantier en date réelle) , INSEE => RGP90 & 99, Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®, SCAN 100 ® - © IGN PFAR 2000)

* **La ville moyenne** est généralement celle dont la population dépasse le seuil de 20 000 habitants. Elle a été définie en 1973 comme étant *«toute agglomération d'un poids démographique déjà notable dans la population d'une région, exerçant des fonctions diversifiées au bénéfice et au service d'un arrière-pays suffisamment important, et dotée d'une qualité urbaine qui lui assure un rayonnement reconnu. »*

Olivier Guichard.

… débouchant sur des villes moyennes* externes au SCoT

Le bassin de vie de l'aire avignonnaise a la particularité d'inclure trois communes de plus de 20 000 habitants : Orange, Carpentras et Cavaillon. Ces villes moyennes vauclusiennes ont également connu un accroissement du nombre de logements construits entre les deux quinquennats. Pour Orange et Carpentras, cette attractivité est toutefois moins forte que certaines villes situées plus près du cœur urbain.

Le Gard-rhodanien et le nord Bouches-du-Rhône contribuent moins qu'auparavant

Réduction du nombre de logements neufs à l'ouest de l'agglomération avignonnaise et sur l'agglomération nîmoise

Dans le Gard-rhodanien, deux secteurs se caractérisent par une baisse de leur production de logements neufs sur ce dernier quinquennat : les communes gardoises du SCoT et Nîmes. Parmi les communes gardoises du SCoT, Rochefort a diminué sa production de 15 %, Villeneuve-lès-Avignon et les Angles l'ont stabilisé.

Nîmes, ainsi qu'une partie de sa périphérie, affichent une variation négative du nombre de logements construits entre les deux quinquennats. Sabran et Laudun du côté nord ont également moins construit.

Les secteurs en croissance concernent les communes rurales situées dans le triangle Bagnols, Nîmes, Avignon et celles situées entre Nîmes et Arles. La croissance de ces zones dévoile une attractivité en forte hausse, particulièrement marquée entre Nîmes et Arles .

Restriction sur les petites et grandes villes du nord Bouches-du-Rhône

En dehors de Rognonas au sud de l'agglomération avignonnaise, la construction de logements neufs croît peu sur le nord des Bouches-du-Rhône. Dans les plus grandes communes, le rythme de construction de logements neufs s'est surtout relâché sur la période d'observation récente de 1999 à 2003 par rapport à la période précédente de 1994 à 1998. Certaines villes restent stables (Arles et Châteaurenard), d'autres ont réduit le nombre de logements construits (Tarascon et St Martin). Seul Salon en a construit légèrement plus.

CENTRALITÉ ET CONTINUITÉS URBAINES RENFORCÉES PAR LE RÉCENT DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

De la montée de l'attractivité du Vaucluse, résulte un schéma de développement radio-concentrique particulier. La ville-centre et sa première couronne forment une agglomération tournée vers le nord. Au sein d'une deuxième couronne, le développement s'est focalisé sur certains axes vauclusiens. Dans une troisième couronne, le taux de construction est plus soutenu sur les petites communes. Cette partie aborde ces trois entités territoriales .

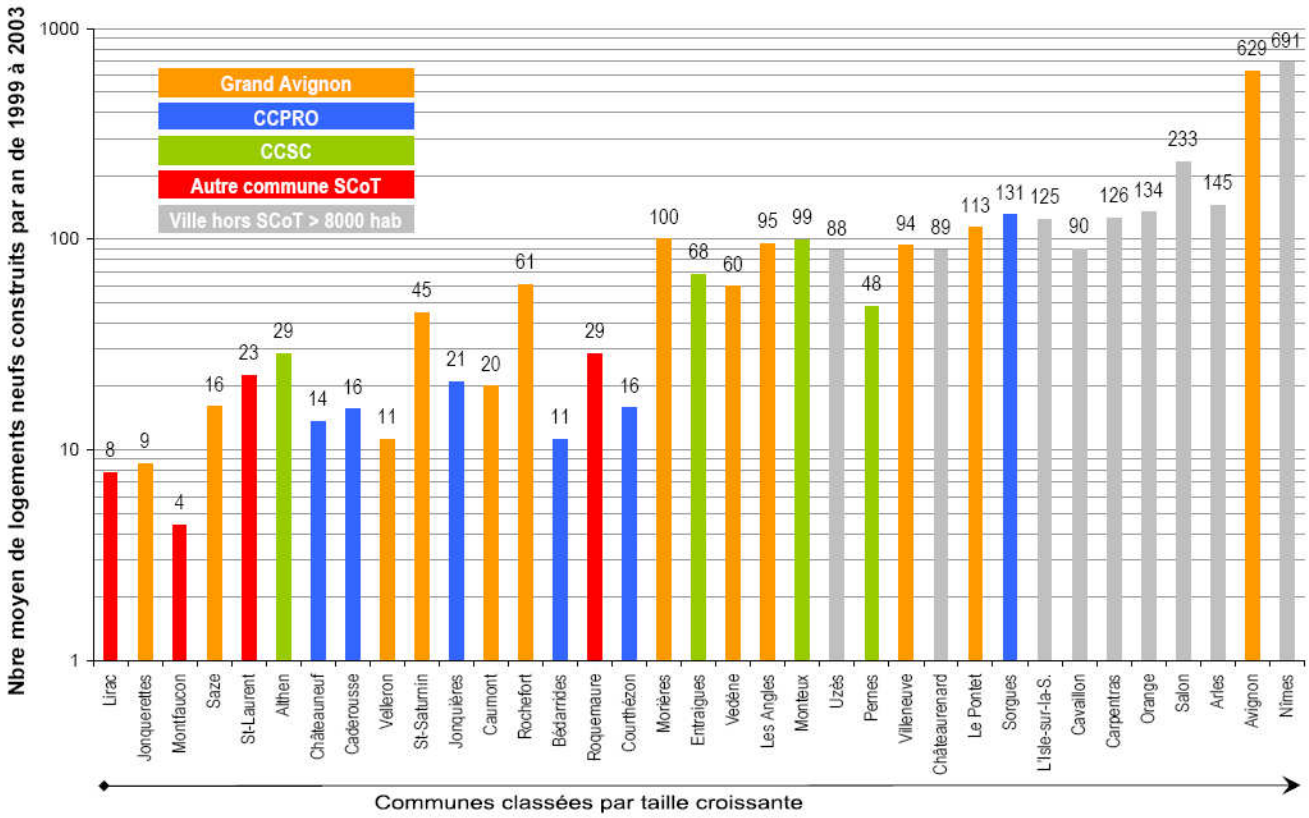
La ville-centre et sa première couronne tendent vers une « agglomération »

Renforcement du rôle d'Avignon dans l'aire d'observation

Des quatre plus grandes villes de l'aire d'observation, Avignon est celle qui a construit le plus de logements neufs par habitants entre 1999 et 2003. En effet, avec 3,7 logements neufs pour 100 habitants, Avignon en a construit 17 % de plus que Salon, 43 % de plus que Nîmes et deux fois plus qu'Arles.

	Nîmes	Avignon	Arles	Salon
Nbre d'habitants en 1999	133 424	85 935	50 513	37 129
Nbre de logements construits entre 99 et 03	3 455	3 145	725	1 165
Nbre de logements pour 100 habitants	**2,6**	**3,7**	**1,4**	**3,1**

Construction annuelle de logements neufs de 1999 à 2003



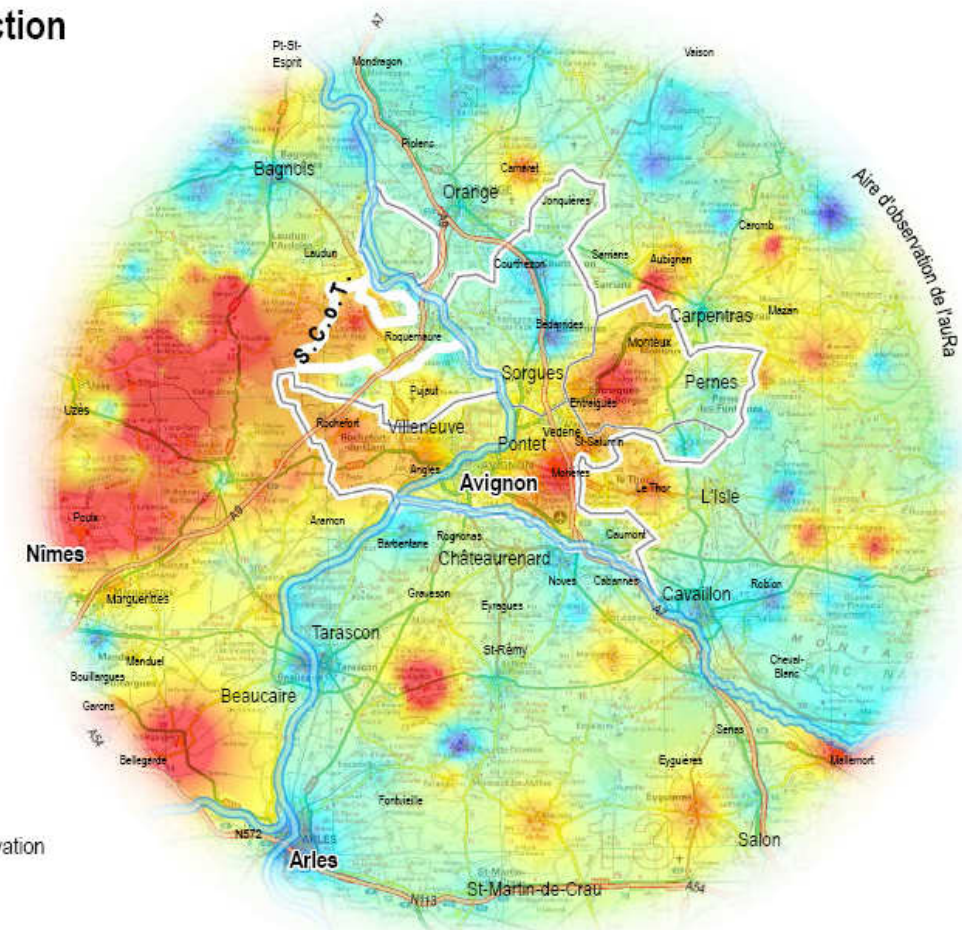
Nombre de logements neufs construits par an pour 1000 logements existants entre 1999-2003 (= taux annuel)
France : 11 ‰
Aire d'observation : 14 ‰
Aire du SCoT : 17 ‰

Un cœur urbain tiré par le nord de l'agglomération

Les communes de la première couronne au nord d'Avignon, ont construit chacune une centaine de logements neufs par an. Les Angles ou Morières avec moins de 10 000 habitants, et Le Pontet et Villeneuve avoisinant les 15 000 habitants portent chacune **une production résidentielle totale à peine moindre que les villes moyennes environnantes**.

Ce phénomène de croissance de logements neufs en périphérie proche n'existe pas au sud d'Avignon. Hormis Châteaurenard qui a également construit près d'une centaine de logements neufs par an sur le dernier quinquennat, Barbentane, Rognonas et Noves enregistrent une production résidentielle cinq fois moindre que le nord de l'agglomération.

Taux annuel de construction de logements neufs sur le dernier quinquennat (1999-2003)



Nbre de logts neufs construits par an pour 1000 logts existants (période 1999-03)
- 74 ‰ => taux de construction élevé
- 14 ‰ => taux moyen de l'aire d'observation
- 0 ‰ => faible taux de construction

Source : DRE PACA =>base SITADEL (logements mis en chantier en date réelle) , INSEE => RGP90 & 99, Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®, SCAN 100 ® - © IGN PFAR 2000)

La deuxième couronne confirme une expansion en « doigts de gants »

Axes et attractivité discontinue

Sur une deuxième couronne, considérée comme périphérie proche, la répartition des nouveaux logements rappelle le processus général d'expansion spatiale. Autrement dit, ce dynamisme de la construction se déploie de façon radiale autour des principaux axes de communication. En privilégiant ces axes, ce développement alterne «*coupure*» et «*continuum*» et présente une attractivité discontinue.

De la même façon, dans ce secteur, **la répartition de la construction neuve privilégie principalement les axes formés par : l'A7, la RD942 et la RN100.** L'attractivité est donc forte respectivement sur les axes **Avignon-Sorgues, Avignon-Carpentras et Avignon-Isle-sur-la-Sorgue.** Entre 60 et 130 logements neufs y ont été construit tous les ans, alors que sur les autres secteurs une dizaine. Les taux de construction annuels y sont également élevés.

L'importance des villes situées sur les axes de cette couronne

Certaines villes situées sur les axes de cette couronne cumulent une production quantitative significative (+ de 100 logements / an) et un taux de construction annuel élevé (+ 50 ‰). Il s'agit particulièrement de **Sorgues, Entraigues, Monteux, Le Thor et l'Isle-sur-la-Sorgue**.

Sorgues et l'Isle-sur-la-Sorgue, qui au recensement de 1999 comptaient toutes les deux 17 000 habitants environ, ont mis en chantier entre 125 et 130 logements neufs par an entre 1999 et 2003. Ces chiffres dépassent déjà ceux de Cavaillon et Carpentras et se rapprochent de ceux d'Orange.

La troisième couronne présente une répartition singulière

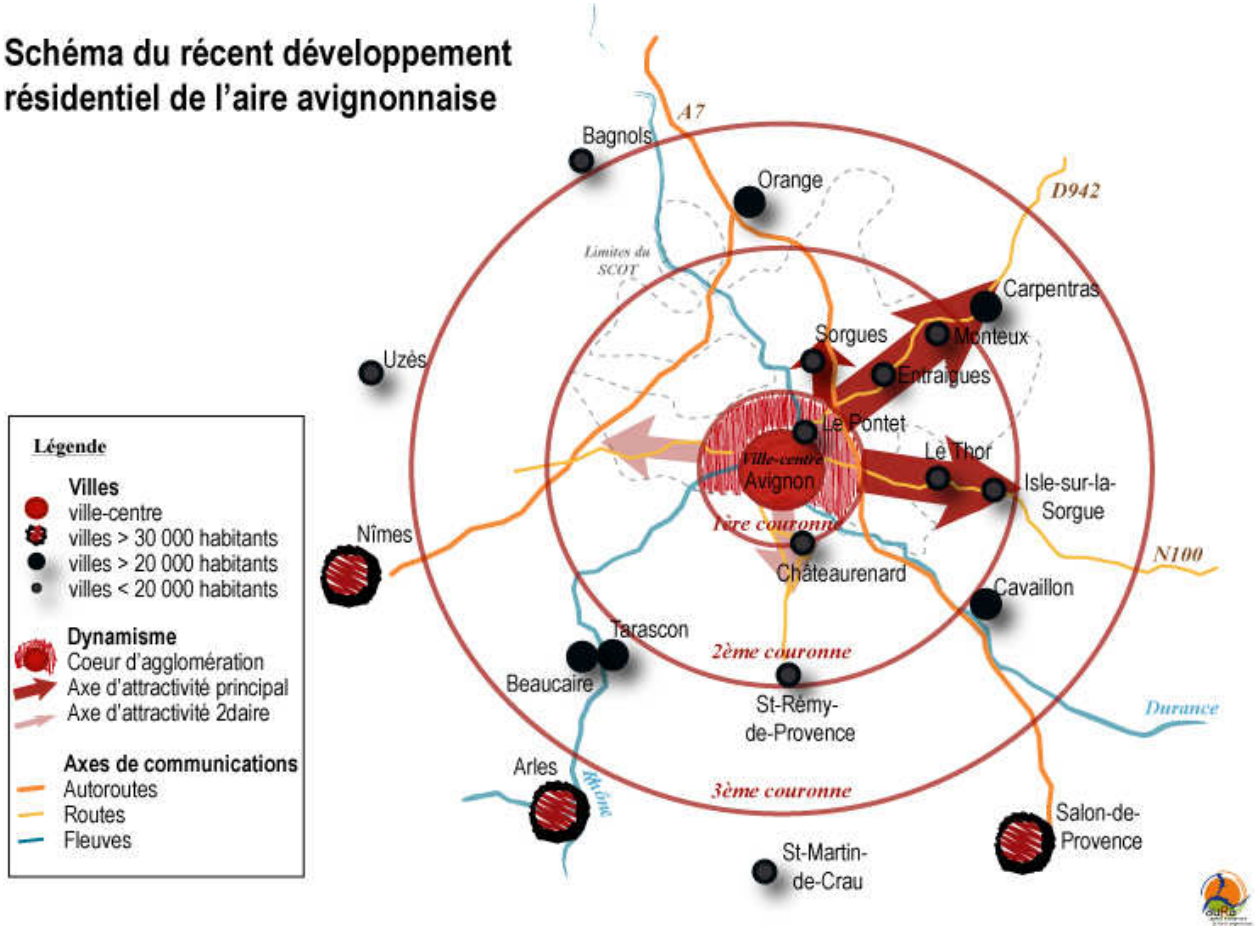
Petites communes en premier plan...

A 20 km de la ville-centre, de nombreuses petites communes se démarquent par leur fort taux de construction annuelle. On assiste à **une diffusion de la construction neuve qui gagne peu à peu les communes rurales au-delà même de l'espace périurbain**. On relève notamment le pourtour de Carpentras et l'espace gardois compris entre Nîmes et Bagnols, à 25 minutes d'Avignon.

...villes moyennes en arrière-plan

Les trois villes moyennes vauclusiennes: Orange, Carpentras et Cavaillon, présentent un comportement identiques. Le nombre de logements neufs est compris entre 90 et 130 et le taux de construction demeure faible. **Ce taux de construction peu élevé, relativise le rythme de construction.**

Schéma du récent développement résidentiel de l'aire avignonnaise

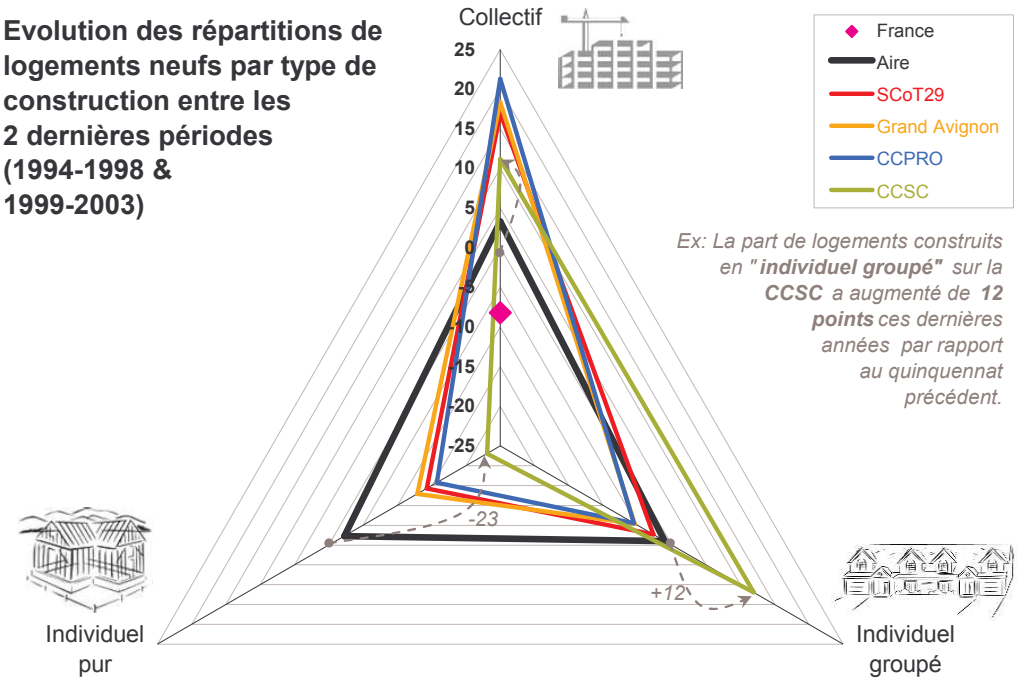


LE MODELE DE LA MAISON INDIVIDUELLE RECULE AU PROFIT DE L'HABITAT COLLECTIF

Depuis le début de la décennie, au niveau national, la croissance de la construction neuve est portée de plus en plus par la maison individuelle. Au niveau de l'aire d'observation, la maison individuelle représente 65 % des logements neufs. Toutefois, à l'échelle plus restreinte du SCoT, un logement neuf sur deux est construit en collectif. Ce territoire se caractérise donc par l'essor du collectif et simultanément par une baisse de l'individuel pur et une stagnation de l'individuel groupé.

Évolution de la part du collectif de 1990 à 2003
France :
Vaucluse :
Gard :
Aire :
SCoT :

Evolution des répartitions de logements neufs par type de construction entre les 2 dernières périodes (1994-1998 & 1999-2003)



Source : SITADEL (DRE PACA), logements mis en chantier en date réelle

Les trois types de construction

- **La maison individuelle** correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements "en bande" (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels.
- On distingue **l'individuel pur**, opération de construction d'une maison seule, de **l'individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs.
- On appelle **logements collectifs** les logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif.

http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/

L'habitat collectif cible son envol

Hausse du collectif dans le Vaucluse, baisse dans le Gard

Au début des années 90, sur le département du Vaucluse, la part réservée au collectif dans la construction neuve était plus faible que dans le Gard. Cette situation s'est inversée à la fin des années 90. Aujourd'hui, sur le Gard, moins d'un quart des nouveaux logements sont construits en collectif. C'est 10 points de moins que dans le Vaucluse. Donc depuis 15 ans sur ces deux départements, les évolutions structurelles du parc des nouveaux logements se font de manière opposée.

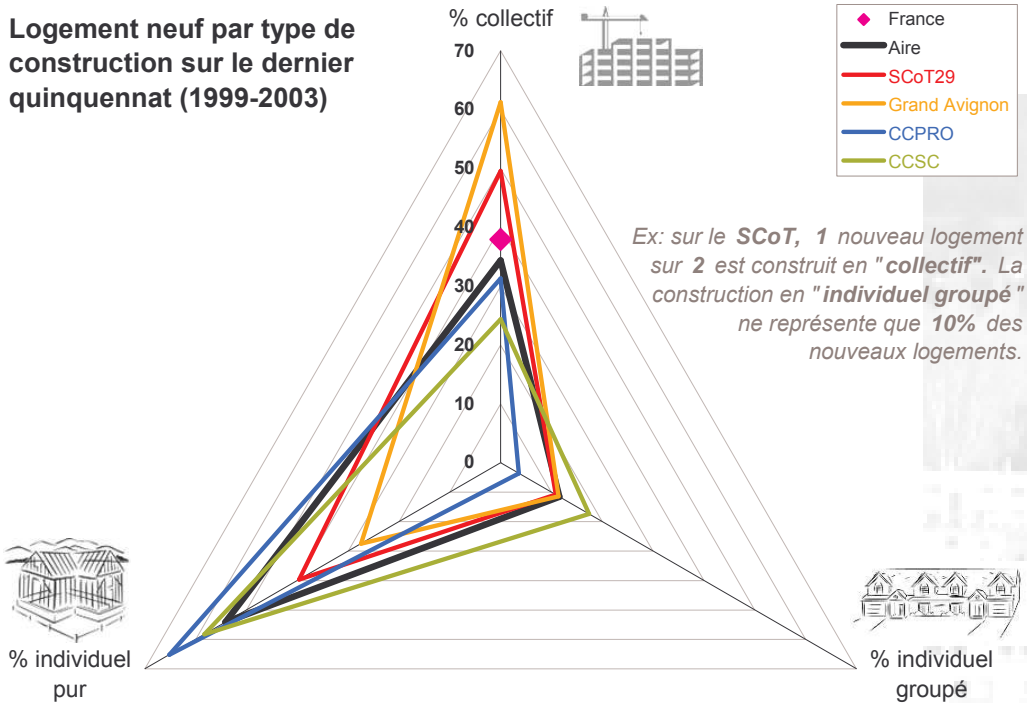
Une analyse plus locale de la production du collectif sur ces cinq dernières années met en relief ces différences départementales.

A l'échelle de l'aire d'observation, dans la majeure partie du Gard-rhodanien, la part de la maison individuelle dépasse largement les 90 % de la construction totale de logements. Elle a particulièrement augmenté dans le triangle Nîmes-Avignon-Bagnols.

A l'échelle du SCoT, sur les communes vauclusiennes, les parts de maison individuelle sont comprises en moyenne entre 55 et 75 %. La maison individuelle a surtout baissé tout le long de l'A7.

La part de collectif a plus progressé sur Avignon que sur Nîmes.

Logement neuf par type de construction sur le dernier quinquennat (1999-2003)



*Ex: sur le **SCoT, 1** nouveau logement sur **2** est construit en "**collectif".** La construction en "**individuel groupé**" ne représente que **10%** des nouveaux logements.*

Source : SITADEL (DRE PACA), logements mis en chantier en date réelle

Le collectif majoritaire dans l'agglomération avignonnaise

Sur le Grand Avignon, de 1999 à 2003, 3 logements sur 5 mis en chantier étaient des logements collectifs. En passant d'environ 40 à 60 %, la part de logements construits en collectifs a progressé de près de 20 points par rapport au quinquennat précédent.

A l'intérieur du Grand Avignon, c'est l'ensemble du cœur d'agglomération qui se caractérise par une part remarquable de construction de logements collectifs. Des Angles à Morières, la part des nouveaux logements collectifs représente déjà entre 4 et 8 % du parc total des logements existants.

De plus, toutes ces communes affichent une augmentation du rythme de la construction du collectif par rapport à la période précédente. Les communes vauclusiennes du cœur d'agglomération l'ont même doublé.

En dehors de Châteaurenard dont le profil se rapproche de ces villes, les communes du sud de l'agglomération réalisent à l'inverse très peu de construction en collectifs. Entre 1999 et 2003, sur le parc total des logements existants, moins de 1,2 % des nouveaux logements étaient du collectif.

Rééquilibrage entre collectif et individuel en périphérie

De 1999 à 2003, en périphérie de la ville-centre, la construction de logements collectifs a aussi vu son rythme augmenter par rapport à la période précédente. Ce dynamisme se retrouve principalement le long des axes Avignon-Orange et Avignon-Carpentras.

Comme sur le Grand Avignon, sur les autres EPCI du SCoT la construction de logements en collectif a donc été favorisé. Entre les deux périodes, la part de collectif dans la construction de logements neufs est passée de 13 à 24 % pour la CCSC et de 10 à 31 % pour la CCPRO. Cette croissance est tirée par Sorgues et Entraigues: ces deux villes ont doublé leur effort de construction sous forme de collectif.

Pour les autres villes situées entre Avignon-Orange et entre Avignon-Carpentras, la part que représentent les nouveaux logements collectifs sur l'ensemble des logements existants de 1999, est supérieure à la moyenne de l'aire d'observation (Entre 2,5 et 4,1 % contre 1,3 à 2,5 %).

Sur le dernier quinquennat, plusieurs villes périphériques se caractérisent par une part remarquable de logements neufs construits en collectifs.

Relativement peu de collectif dans les autres villes de l'aire d'observation

Les villes moyennes telles que Orange et Carpentras ont relativement peu construit de logement collectif par rapport à certaines villes de la première et deuxième couronne d'Avignon.
En dehors de Nîmes et Cavaillon, la part de leurs nouveaux logements collectifs est identique à la moyenne de l'aire d'observation (entre 1,3 et 2,5 % sur le total de logements existants). Ce qui reste faible pour des villes de cette taille.
L'évolution montre qu'entre les deux quinquennats, la construction de logements collectifs reste stable (Orange, Nîmes) ou est parfois revu à la baisse (Salon).

Le logement en individuel groupé reste marginal

Une faible place lui est accordée...

À l'échelle de l'aire d'observation, 10 % des logements neufs construits entre 1999 et 2003 étaient de type individuel groupé. **Ce type d'opération représente moins d'1 % du parc total des logements existants.** Globalement, il n'y a pas eu de variation significative depuis le début des années 90.

Toutefois, des variations positives et négatives distinguent la CCPRO de la CCSC. Sur la première, la production de logement groupé en passant de 10 à 4 % a été diminué de 6 points entre les deux quinquennats. Sur la seconde, cette production passe de 5 à 17 % et augmente ainsi de 12 points.

Au sein du Grand Avignon, en dehors de Morières, St Saturnin et Jonquerettes, les villes ont réduit le logement groupé de 15 % entre les deux quinquennats.

… Cependant, deux axes sont marqués par le logement individuel groupé

Alors qu'au niveau de l'aire d'observation, la plupart des communes ont construit moins d'une dizaine de logements en individuel groupé ces cinq dernières années, les villes situées sur les axes Avignon-Carpentras et Avignon-l'Isle-sur-la-Sorgue en ont bâti plus d'une centaine. Le nombre de construction de ce type y est parfois supérieur à la production des villes-centres des départements du Vaucluse et du Gard.

Sur ces axes, la part de nouveaux logements construits en individuel groupé est la plus élevée (entre 4,1 et 9,2 %). En dehors d'Althen et Vedène qui ont réduit de 15 % leur production, toutes les autres villes de ces axes ont doublé les constructions de groupé.

Dans le nord Bouches-du-Rhône, l'individuel groupé est assez répandu. Au sud de l'agglomération avignonnaise, les communes ont également permis la construction de projets d'habitat groupé. Les parts comprises entre 0,8 et 4,1 % du parc total de logements existants y sont supérieures à l'aire.

Entre 1999 et 2003, le long des axes et au sud d'Avignon, **quelques communes en privilégiant la construction de logements neufs en individuels groupés, se caractérisent par une part remarquable d'habitat de ce type.**

Le logement en individuel pur baisse de manière générale

Un déclin qui profite au collectif...

Entre les deux quinquennats, la part de logements construits en individuel pur a baissé de quelques points sur l'ensemble de l'aire d'observation. La CCPRO et la CCSC qui comptaient chacune 81 % de logement neuf de type « individuel pur » l'ont même réduit respectivement de 16 et 23 points.

Les communes du cœur urbain ayant accordé la mise en chantier d'un bon nombre de logements collectifs, la part de l'individuel pur a baissé de plus de 20 points entre les deux quinquennats. Alors que la maison individuelle y était traditionnellement répandue, **les logements neufs de ce type sont devenus minoritaires au cours de la décennie.**

Sur la dernière période, pour les villes du cœur de l'agglomération, le nombre de nouveaux logements construits en individuel pur représente moins de 4 % du parc total de logements existants.

Plus excentrées et ayant toujours privilégié la construction de logement individuel pur, les villes de Sorgues et Entraigues stabilisent et réduisent la construction de ce type par rapport à la période précédente.

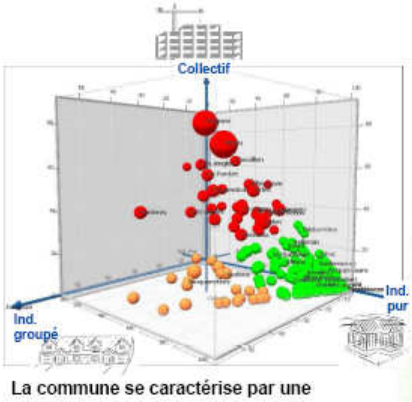
… mais l'habitat individuel pur reste ancré

L'habitat individuel demeure très présent à l'échelle de l'aire d'observation: il représente toujours plus de 50 % des nouvelles constructions.
A l'échelle du SCoT 29, c'est désormais moins d'un logement sur deux. Mais environ **2 logements sur 3 pour la CCPRO et la CCSC sont toujours construits en individuel pur.**

Pour le Grand Avignon, bien que la part d'individuel pur soit devenue globalement minoritaire, elle reste forte aux extrémités est et ouest de ce territoire.

∗ **Triangle de modélisation ou classification par type de logement** : La technique de classification choisie regroupe un certain nombre de communes en 3 sous-groupes de manière la plus homogène possible. La carte de synthèse permet ainsi de mettre en évidence les communes ayant privilégié un type de construction. Cette classification ne signifie pas qu'une majorité de logement de tel type a été construit. On considère que c'est une « ***part remarquable*** ».

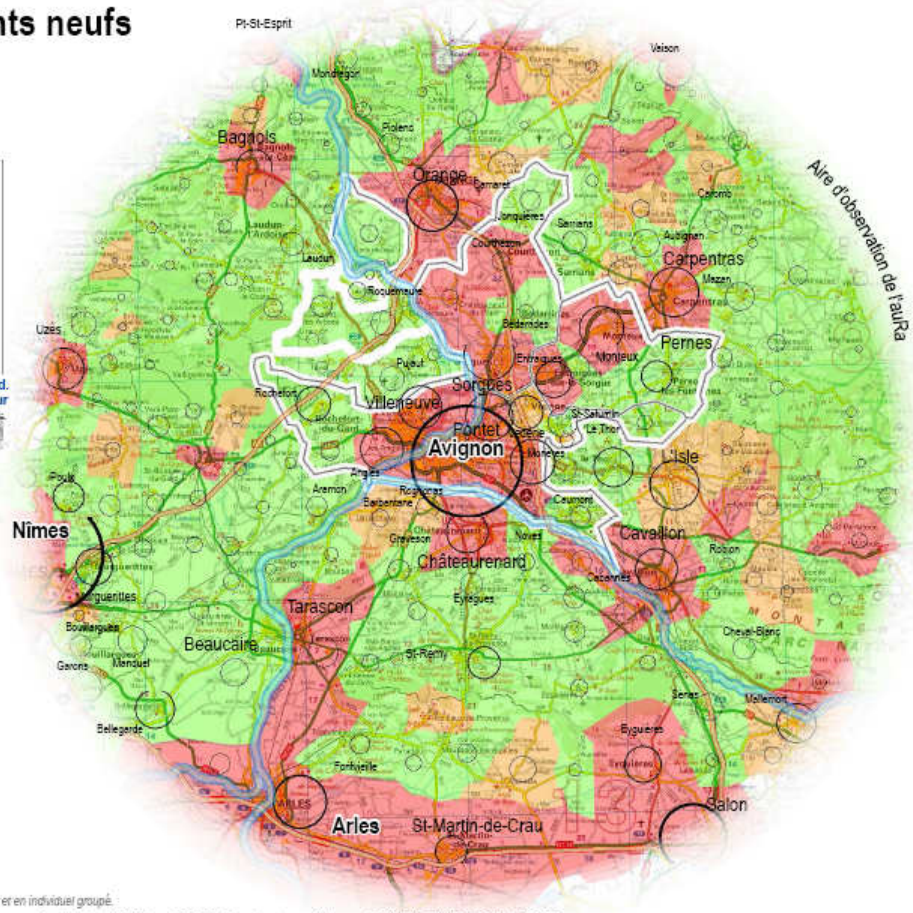
Synthèse sur les logements neufs construits en 5 ans



La commune se caractérise par une part remarquable de constructions de ...
- logements collectifs
- logements individuels groupés
- maisons individuelles

Nbre de logements construits de 1999 à 2003
- 1
- 10
- 100
- 1 000

Classification ascendante hiérarchique :
* Sur données brutes en %,
* Dissimilarité : Distance euclidienne
* Méthode d'agrégation : Méthode de Ward
* Troncature : nombre de classes forcé à 3



Variables de base utilisées: parts des logts construits en collectif, en individuel pur et en individuel groupé.

Source : DRE PACA =>base SITADEL (logements mis en chantier en date réelle) , INSEE => RGP99, Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®)

LA PRESSION FONCIÈRE SE POURSUIT, LE MOUVEMENT DE DENSIFICATION EST AMORCÉ

La consommation foncière s'est amplifiée depuis le début des années 90 à l'échelle de l'aire d'observation. Toutefois, à partir de la période 1994-98 à l'échelle du SCoT, cette progression connaît un léger fléchissement. En même temps, la majorité des communes du bassin de vie avignonnais ont construit de plus en plus dense, alors qu'en France la tendance est inverse en allant vers la dédensification.

Nous reprenons pour **référence méthodologique**, les hypothèses de densité tirées d'une étude nationale du Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) de Lyon réalisée en février 2007. Cette recherche établit la nomenclature suivante: l'individuel pur équivaut à 7 logements à l'hectare, l'individuel groupé à 25, le collectif à 70.

Ces chiffres nationaux n'ont pas été ajustés à la situation locale. Par conséquent, les calculs effectués sur la consommation foncière et la densité du bassin de vie avignonnais ne représentent qu'une estimation de la réalité.

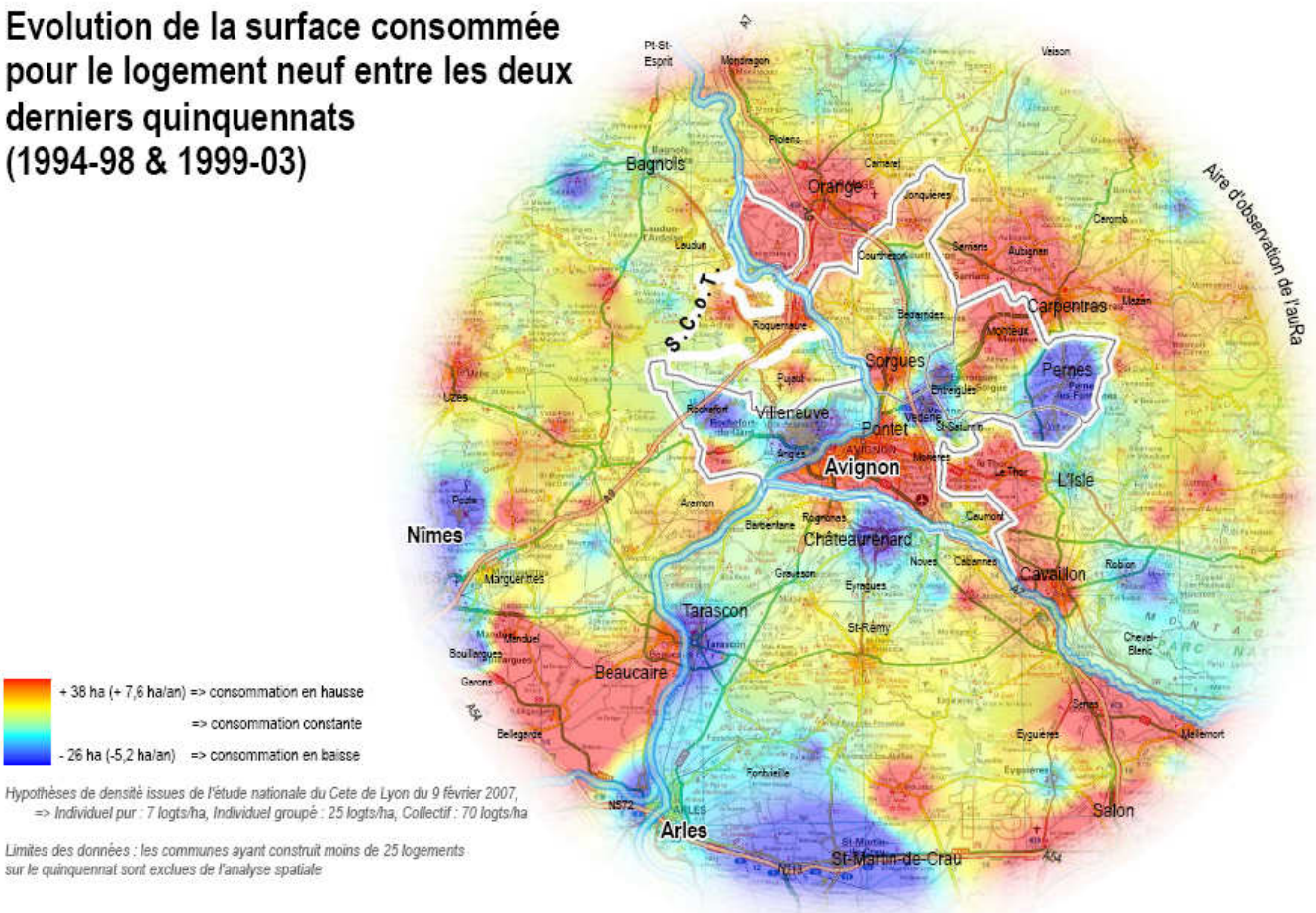
La consommation de l'espace continue de grimper

Une pression foncière croissante et intense...

De 1990 à 2003, à l'échelle de l'aire d'observation, la surface consommée s'est accrue de manière constante. En une décennie, la surface consommée par an pour le nouvel habitat a augmenté de 40 % en moyenne sur l'aire d'observation et de près de 60 % à l'échelle du SCoT. Parmi les 3 EPCI du SCoT, seules les communes de la CCSC ont diminué leur consommation foncière début 2000.

La pression foncière s'exerce particulièrement à l'intérieur du SCoT sur l'agglomération avignonnaise et sur les axes orientés vers Sorgues et l'Isle-sur-la-Sorgue. Mais cette pression s'exerce également en périphérie immédiate du SCoT, notamment autour d'Orange et d'Aubignan. En périphérie éloignée, la consommation foncière s'étale de manière quasi-continue dans le triangle Nîmes-Arles-Tarascon.

Evolution de la surface consommée pour le logement neuf entre les deux derniers quinquennats (1994-98 & 1999-03)



Hypothèses de densité issues de l'étude nationale du Cete de Lyon du 9 février 2007, => Individuel pur : 7 logts/ha, Individuel groupé : 25 logts/ha, Collectif : 70 logts/ha

Limites des données : les communes ayant construit moins de 25 logements sur le quinquennat sont exclues de l'analyse spatiale

Source : DRE PACA =>base SITADEL (logements mis en chantier en date réelle) , INSEE => RGP90 & 99, Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®, SCAN 100 ® - © IGN PFAR 2000)

… qui connaît toutefois un fléchissement

L'augmentation de la consommation foncière s'est ralentie entre les deux dernières périodes sur tous les EPCI du SCoT. Ainsi à l'échelle du SCoT, après une augmentation de 50 % par an de la surface consommée entre 1990-93 et 1994-98, elle est de 10 % entre 1994-98 et 1999-03. Ce fléchissement concerne surtout les communes gardoises du SCoT, les communes longeant l'A7 et Pernes-les-Fontaines.

En dehors du SCoT, ce ralentissement concerne : Châteaurenard, les communes comprises dans le triangle Tarascon-Arles-Saint-Martin-de-Crau et celles situées autour de Nîmes entre Poulx et Bouillargues.

La majorité des communes ont entamé un effort de densification...

Tiré fortement par l'agglomération avignonnaise

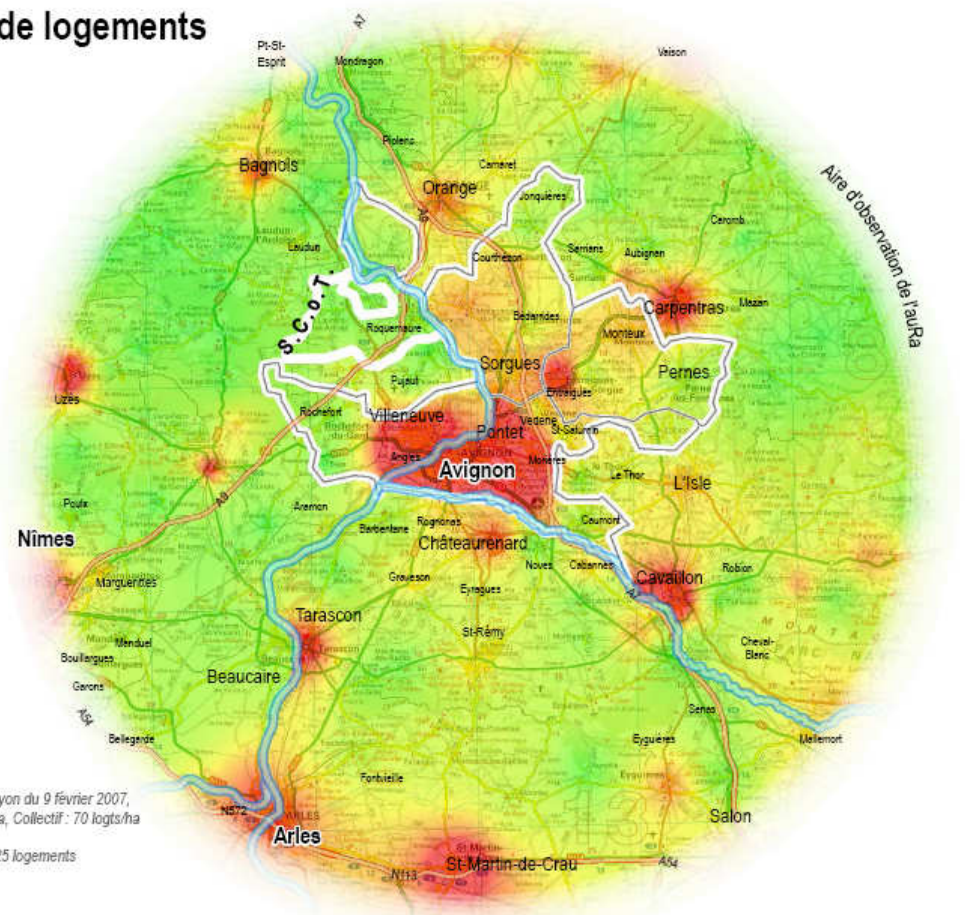
Depuis le début des années 90, les villes du Grand Avignon ont construit des nouveaux logements un peu plus denses. Cette densification s'est accélérée sur la dernière période. Évaluée à 12 logements à l'hectare début 90, cette densité est passée à 19 logements à l'hectare début 2000. **Les opérations de nouveaux logements de la première couronne se sont densifiées autant que celles de la ville-centre.**

Au nord-est de l'agglomération avignonnaise, les densités moyennes de la construction de logements neufs sont également plus fortes que pendant la période précédente. Les contrastes de densité entre ce secteur et le cœur urbain sont peu marqués.

D'autres secteurs, en périphérie immédiate du SCoT, notamment Châteaurenard et Aubignan, et en périphérie éloignée (Remoulins et Tarascon) se densifient également.

La densification de 1990 à 2003
France : ↘
Aire d'Observation : ↗
Aire du SCoT : ↗

Densité de construction de logements neufs de 1999 à 2003



Densité estimée de constructions sur le dernier quinquennat

37 logts/ha

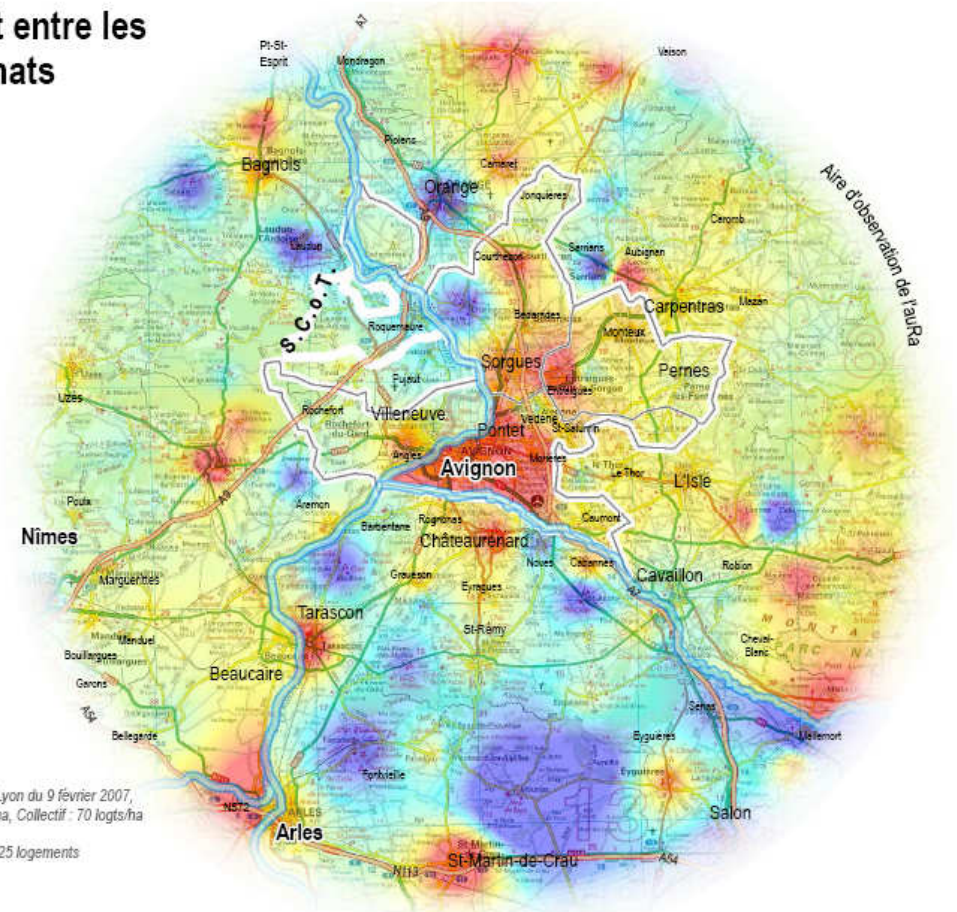
7 logts/ha

Hypothèses de densité issues de l'étude nationale du Cete de Lyon du 9 février 2007, => Individuel pur : 7 logts/ha, Individuel groupé : 25 logts/ha, Collectif : 70 logts/ha

Limites des données : les communes ayant construit moins de 25 logements sur le quinquennat sont exclues de l'analyse spatiale

Source : DRE PACA =>base SITADEL (logements mis en chantier en date réelle) , INSEE => RGP90 & 99, Fond cartographique =>IGN (GéoFLA®, ROUTE 500®, SCAN 100® - © IGN PFAR 2000)

Densification de l'habitat entre les deux derniers quinquennats (1994-1998 & 1999-2003)



Evolution de la densité estimée de constructions entre les 2 derniers quinquennats

10 logts de plus à l'ha

9 logts de moins à ha

Hypothèses de densité issues de l'étude nationale du Cete de Lyon du 9 février 2007, => Individuel pur : 7 logts/ha, Individuel groupé : 25 logts/ha, Collectif : 70 logts/ha

Limites des données : les communes ayant construit moins de 25 logements sur le quinquennat sont exclues de l'analyse spatiale

Source : DRE PACA =>base SITADEL (logements mis en chantier en date réelle) , INSEE => RGP90 & 99, Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®, SCAN 100 ® - © IGN PFAR 2000)

Atténué par des villes qui dédensifient

Les communes gardoises du Grand Avignon, à l'exception des Angles, ne densifient pas le nouvel habitat.

De part et d'autre du Rhône, entre Avignon et Bagnols, la tendance va à la dédensification des logements nouvellement construits. Cela est particulièrement marqué sur Laudun et Orange.

A l'extérieur du SCoT, d'autres communes plus petites et déjà peu denses montrent également une dédensification entre les deux quinquennats, notamment les communes situées entre les Alpilles et l'A54.

Les contrastes de densité sont bien marqués entre l'agglomération avignonnaise et les communes situées à l'est et à l'ouest de celle-ci.

En résumé…

- La croissance du coeur urbain est tournée vers la plaine comtadine.
- La partie gardoise connaît une perte d'attractivité malgré des taux de construction élevés.
- Le logement neuf continue de progresser sur les couronnes périurbaines, et plus particulièrement le long de certains axes de communications.

- Le nouvel habitat type individuel diminue, mais encore majoritaire, continue d'influencer l'expansion périphérique.
- La construction de logements collectifs a fortement augmenté dans le cœur urbain, mais aussi en périphérie immédiate.
- Un effort de densification est visible, en particulier dans l'agglomération avignonnaise.

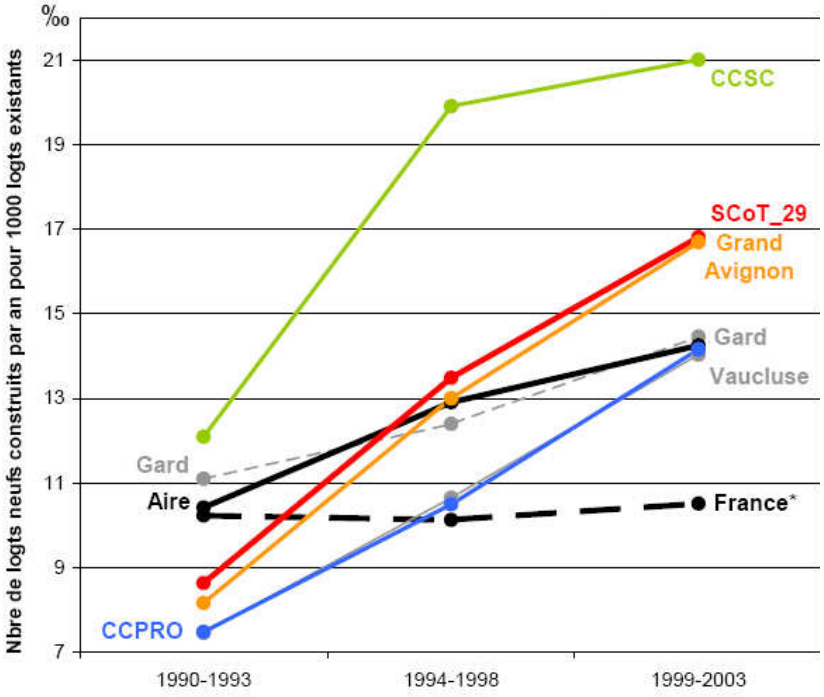
- La consommation foncière est toujours en hausse malgré un tassement.

Zoom par territoires

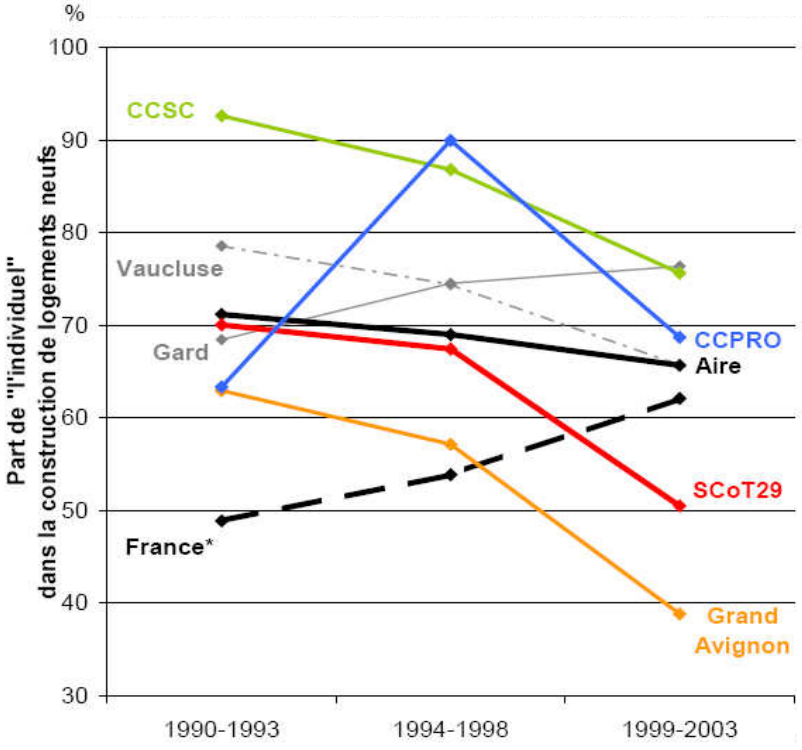
La partie Zoom du flash permet de donner une vision générale et synthétique des grandes tendances de la construction de logements neufs sur les territoires administratifs. Ces territoires correspondent aux membres de l'Agence d'Urbanisme, soient :

- ➔ Le département du Vaucluse
- ➔ Le département du Gard
- ➔ Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie d'Avignon (SCoT 29)
- ➔ La Communauté d'agglomération du Grand Avignon
- ➔ La Communauté de Communes des Pays du Rhône et Ouvèze (CCPRO)
- ➔ La Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat (CCSC)

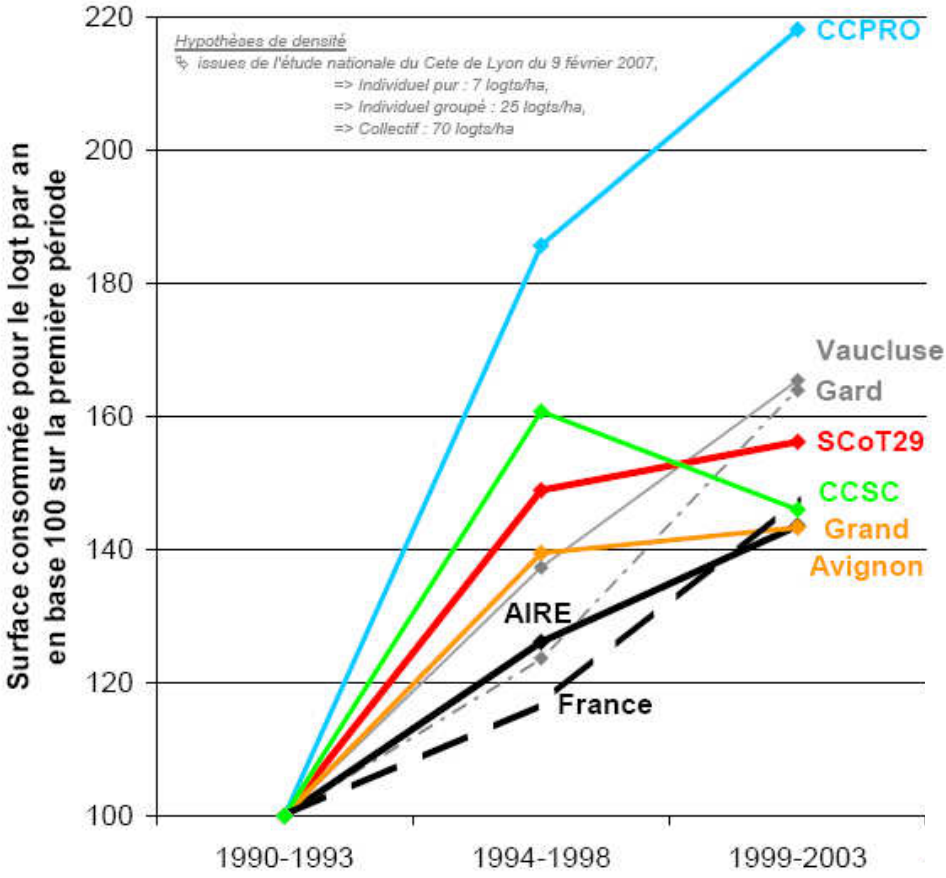
➔Le taux de construction



➔La part de la maison individuelle



➔La consommation de l'espace pour le logement neuf

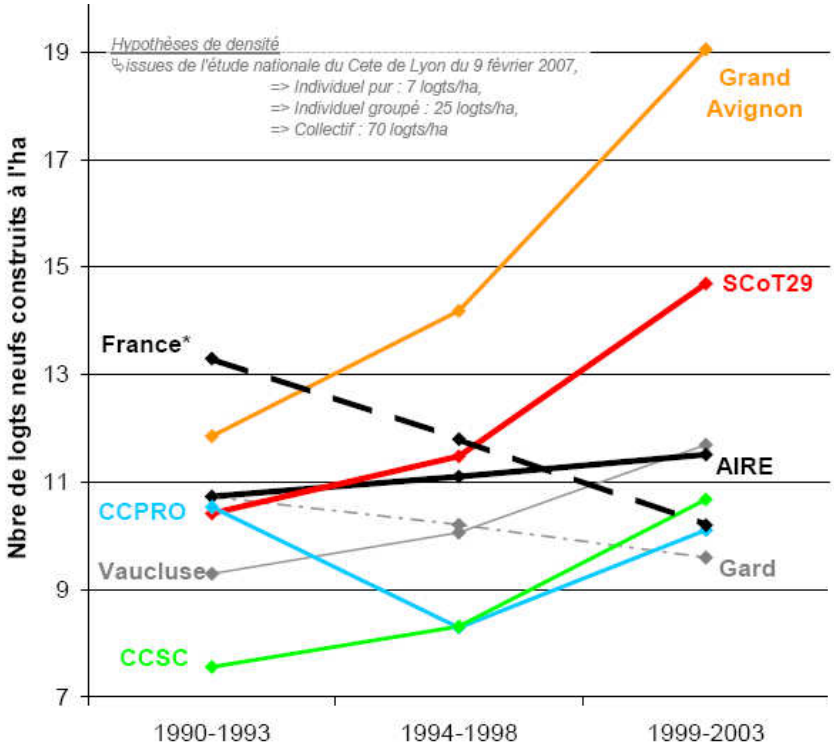


Évolution de la surface consommée par an pour le logements neufs construits de 90-93 à 99-2003

La France : + 45 %

L'aire d'observation : + 42 %

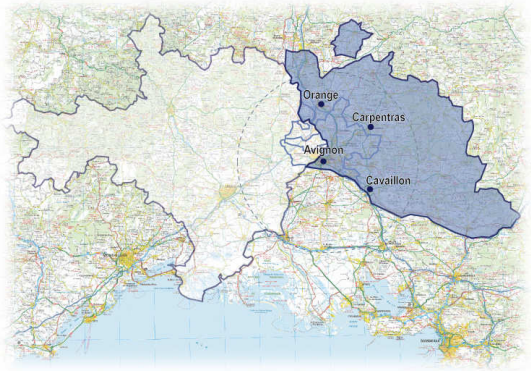
➔La densité de construction de logements neufs



Évolution du nombre de logements neufs construits à l'hectare de 90-93 à 99-2003

La France : - 4

L'aire d'observation : +1



zoom

Vaucluse
151 communes
499 685 habitants

Le Vaucluse

Le département du Vaucluse, dont 70 % de ses habitants sont regroupés sur l'agglomération avignonnaise, Cavaillon, Orange et Carpentras, a connu une forte expansion du nombre de logements neufs construits. Le taux de construction a doublé en l'espace d'une décennie. Les constructions de type habitat « groupé » et « collectif » ont progressé générant un mouvement de densification régulier.

➔ Une variation fortement positive de la construction de logements neufs

Sur la période 1999-2003, le Vaucluse a vu la mise en chantier de 4 739 logements de plus que sur la précédente (1994-98). Cette variation de 40 % illustre le dynamisme résidentiel du département. C'est 4,5 fois plus rapide qu'au niveau national.

➔ Un taux de construction moyen qui a vite progressé

Sur la première période de la décennie, le taux de construction du Vaucluse est relativement faible. Alors qu'il est de 10,5 ‰ pour la France ou l'aire d'observation, il n'est que de 7,5 ‰ sur le département du Vaucluse. Sur la période 94-98, ce taux dépasse celui de la France. Sur la dernière période, le taux de construction augmente encore et tend à se rapprocher de la moyenne de l'aire d'observation. Avec 14 logements neufs construits par an pour 1000 logement existant, le taux de construction a doublé en une décennie.

➔ Une structuration par type calquée sur le profil national sur la dernière période...

Sur la dernière période 99-2003, les nouveaux logements du Vaucluse se répartissent pour 34 % d'entre eux sur du logement collectif, 53 % sur du logement individuel pur et 13 % sur du logement groupé. A l'échelle nationale, c'est respectivement : 36, 53 et 11. Au-delà des fortes similitudes, on peut relever un peu moins de logement collectif et un peu plus de logement groupé à l'échelle du Vaucluse.

➔ … mais une évolution structurelle qui distingue le Vaucluse de la France

Bien que sur le dernier quinquennat, la répartition par type de logement soit presque identique sur les échelles de la France et du Vaucluse, on constate que cela n'a pas toujours été le cas. En effet, en se penchant sur l'évolution de cette répartition entre la période récente (99-2003) et la période précédente (94-98), des différences structurelles demeurent. Alors qu'au niveau de la France, le logement collectif a diminué de 9 points, il a augmenté de 9 points sur le Vaucluse. Tandis que le logement individuel pur a augmenté de 9 points en France, il a baissé de 11 points sur le département. La tendance est inchangée en ce qui concerne la place du logement groupé en France, alors qu'il augmente de 3 points sur le Vaucluse.

➔ Un mouvement de densification régulier

Au cours de la décennie, le Vaucluse a construit 3 nouveaux logements de plus à l'hectare. La densité du nouveau logement passe ainsi de 9 à 12 logements à l'hectare. Cette évolution se démarque de celle de l'aire d'observation qui augmente sa densité de seulement 1 logement neuf de plus à l'hectare et de celle de la France qui au contraire dédensifie. Alors que la densité de construction de logements neufs estimée sur le Vaucluse était inférieure à celle de l'échelle nationale et de l'aire d'observation au début des années 90, elle leur est devenue supérieure sur la dernière période 1999-2003.

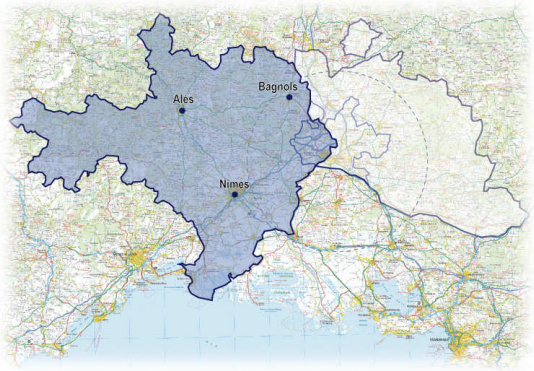
Gard

353 communes

623 125 habitants

zoom

Le Gard



Le département du Gard, étendu sur plus de 5800 km², se caractérise par une forte progression de la consommation de l'espace par logements neufs. Parallèlement ces nouveaux logements sont construits de moins en moins dense. En effet, les nouveaux logements construits en collectif diminuent. La part du nouvel individuel reste largement majoritaire et représente 10 points de plus que celle de l'aire d'observation. La progression du taux de construction de logements total est proche de celui de l'aire d'observation.

➔ Progression accentuée de la consommation de l'espace

Alors qu'entre les deux derniers quinquennats (94-98 et 99-2003), la croissance de la consommation de l'espace pour le logement neuf a tendance à faiblir partout, elle s'accélère à l'échelle du département du Gard. Elle progresse deux fois plus sur le Gard qu'au niveau national ou de l'aire d'observation. Ainsi la consommation de l'espace pour le logement neuf augmente de 43 % sur le Gard et de 20-22 % en France et sur l'aire d'observation.

Au final, tout au long de la décennie, 65 % de surface ont été consommés en plus pour le logement neuf par an sur le Gard.

➔ Un mouvement de dédensification

A l'inverse de la tendance générale de l'aire d'observation, le Gard rejoint le comportement de la France qui va vers la dédensification. De la période 90-93 à 99-2003, la densité estimée sur le Gard passe de 10,8 à 9,5 nouveaux logements à l'hectare. Cette densité moyenne était la même à l'échelle de l'aire d'observation au début des années 90. Au cours de la décennie, l'écart se creuse avec la densité moyenne constatée à l'échelle de l'aire d'observation, mais se rapproche de celle de la France.

➔ Une baisse de l'habitat collectif

Le Gard se distingue également par la faible part de nouveaux logements construits en habitat collectif. Cette part représente 24 % des nouveaux logements, soit 14 et 10 points de moins que les moyennes nationales et de l'aire d'observation. Pour le Gard, c'est une part qui faiblit de 2 points entre les deux derniers quinquennats .

➔ Une part importante de maison individuelle

Parallèlement à la baisse de l'habitat collectif, la maison individuelle n'a cessé d'augmenter. Les nouveaux logements construits en individuel pur et groupé représentent 68 et 8 % du total des logements construits au début des années 2000. Bien que le logement en individuel pur représente une forte part, il a baissé de 11 points entre les deux derniers quinquennats. C'est donc le logement en individuel groupé qui participe à la montée de la maison individuelle dans le Gard.

➔ Un taux de construction calqué sur l'aire d'observation

Le taux de construction du Gard passe de 11 à 12,5 puis 14,7 ‰ sur les périodes 90-93, 94-98 et 99-2003. Dans la première période, ce taux de construction dépasse légèrement celui de la France et de l'aire d'observation. Sur la deuxième période, ce taux est légèrement en dessous de celui de l'aire. Sur la dernière période de nouveau quelque peu au-dessus. Cependant, l'écart s'est creusé avec le taux de construction de la France.

zoom

SCoT 29

29 communes

226 843 habitants

Le SCoT 29

Les tendances de la construction de logements neufs à l'échelle du SCoT 29 se distinguent clairement de celles de la France ou de l'aire d'observation. Les communes du SCoT forment une entité territoriale dynamique poussée par le cœur d'agglomération et tempérée par les communes plus rurales. En dehors de tout distinguo, le périmètre du SCoT présente un fort taux de construction qui a doublé en 10 ans. La variation du nombre de logements construits est à peu près deux fois supérieur à celle de l'aire d'observation. Un nouveau logement sur deux est un logement collectif. La baisse radicale de la maison individuelle a permis une densification importante. La croissance de la consommation de l'espace par logement neuf est continue, mais ralentit fortement au début des années 2000.

➔ Le rythme de construction, une évolution à la hausse

En une décennie, le nombre de logements neufs mis en chantier a augmenté de 120 %. Le taux de construction de logements neufs passe de 8,5 ‰ au début des années 1990 à 17 ‰ au début des années 2000, soit un doublement du rythme de construction. Ce taux était en dessous du taux national et du taux de l'aire d'observation sur la première période. Il l'a dépassé au cours de la seconde période 94-98. Et l'écart se creuse sur la dernière période.

➔ Un logement sur deux de type collectif

Sur la période 99-2003, 50 % des logements neufs sont construits en collectif. C'est 17 points de plus que sur la période précédente. C'est entre les deux dernières périodes, que la part de nouveau collectif a le plus progressé.

➔ Une baisse radicale de la maison individuelle

La part de la maison individuelle qui représente donc 50 % des nouveaux logements à l'échelle du SCoT a baissé de 20 % sur l'ensemble de la décennie. C'est 4 fois plus que la baisse observée sur l'aire d'observation qui est de 5 %. C'est sur le dernier quinquennat que s'est accentué le recul de la maison individuelle. On constate qu'elle diminue de 3 % entre les deux premières périodes, contre 17 % entre les deux suivantes.

➔ Une densification importante

La répartition de la structuration du parc de logements neufs ne pouvait ainsi que contribuer au mouvement de densification. La densité de construction de logements neufs était inférieure à celle de l'aire d'observation et de la France sur la période 90-93. La période suivante, il y a plus de logements neufs construits à l'hectare à l'échelle du SCoT qu'à celle de l'aire d'observation. Au début des années 2000, plus de 14 logements neufs sont construits à l'hectare. C'est 4 logements de plus qu'au début des années 90. Une densité qui dépasse de plus en plus celle de la France et de l'aire d'observation.

➔ Consommation foncière, croissance intense et ralentie

La surface consommée annuellement pour le logement neuf s'est accrue de 50 % entre les périodes 90-93 et 94-98. Entre les deux périodes suivantes, soit 94-98 et 99-2003, cette croissance est de 5 %. Le fléchissement de cette croissance est donc important. L'évolution de la surface consommée pour le logement neuf par an est devenue moins rapide sur le territoire du SCoT 29 que sur les départements du Gard et du Vaucluse. Toutefois, la croissance de la surface consommée en 10 ans a été plus rapide sur le territoire du SCoT 29 que sur le territoire de l'aire d'observation.

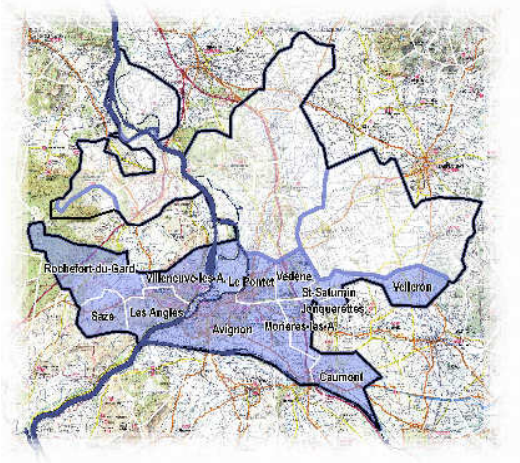
Grand Avignon

12 communes

155 536 habitants

zoom

Le Grand Avignon



Le Grand Avignon se démarque par la plus forte croissance de logements neufs mis en chantier, dont la majorité a été construite en collectif. Sur ce territoire de 12 communes, les dynamiques de constructions de logements neufs sont contrastées. Les principales différences résident entre le cœur d'agglomération, qui comprend Avignon, les Angles, Villeneuve, le Pontet et Morières, et les autres communes périphériques plus excentrées. A l'échelle de ce coeur d'agglomération, les disparités apparaissent également entre les communes gardoises et vauclusiennes.

➔ La plus forte croissance de logements mis en chantier

En une décennie, le nombre de logements mis en chantier par an a augmenté de 130 % sur le Grand Avignon. C'est deux fois plus que sur l'aire d'observation et dix fois plus que le niveau national. Le taux de construction a été multiplié par deux d'une période à l'autre en passant de 8 à 16 ‰.

➔ Un fort mouvement de densification avec plus d'1 logement sur 2 construits en collectif

Le Grand Avignon se caractérise par son fort taux de nouveaux logements collectifs. En augmentant ce type de construction de 18 points, le nouveau collectif concerne sur le dernier quinquennat 60 % des nouveaux logements construits. Par conséquent, le mouvement de densification s'intensifie. La densité passe de 12 à 19 logements à l'hectare de la première à la dernière période de la décennie.

➔ Contraste entre le cœur d'agglomération et les « communes excentrées »

En matière de dynamique de construction, le contraste est très marqué entre le cœur d'agglomération et le reste des communes du Grand Avignon. L'écart est en moyenne de 80 nouveaux logements entre les villes de la première couronne et les villes situées aux limites est-ouest du Grand Avignon. D'un côté: Les Angles, Villeneuve, Le Pontet et Morières ont construit une centaine de logements, de l'autre: Rochefort, Saze, Caumont, Velleron et Joncquerettes, entre 10 et 30. De la même façon, le nouveau collectif augmente plus dans le cœur d'agglomération qu'aux extrémités du Grand Avignon. Cette montée du collectif génère un cœur d'agglomération plus dense que le reste de ce territoire.

➔ Le cœur d'agglomération construit de plus en plus avec les communes vauclusiennes

Des disparités sont visibles au sein même du cœur d'agglomération, entre les communes gardoises et vauclusiennes. D'un quinquennat à l'autre, Morières et le Pontet ont augmenté le nombre de logements construits alors que Les Angles et Villeneuve-lès-Avignon l'ont réduit. Les logements construits en individuel pur évoluent positivement à l'est tandis qu'à l'ouest il y en a moins. De même, les mises en chantier d'habitat groupé sont beaucoup plus importantes du côté vauclusien que du côté gard-rhodanien. La densification, mais également l'évolution de la surface consommée a été plus importante du côté est.

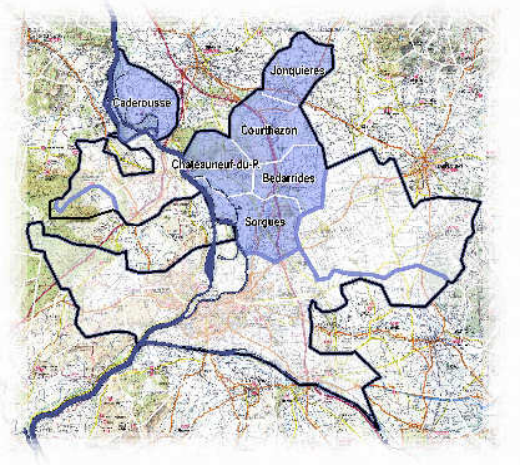
➔ L'entre-deux de Vedène et St Saturnin

En terme de rythme de construction annuel, Vedène et Saint Saturnin avec respectivement 60 et 45 logements construits par an représentent une catégorie intermédiaire. Ces communes sont détachées du rythme de construction rapide du cœur d'agglomération (une centaine de logement construits par an) et du rythme lent des communes des extrémités est-ouest (une dizaine de logement construits par an). A l'inverse du cœur urbain où les densités sont estimées élevées et les extrémités où elles sont basses, sur ces communes elle reste moyenne. A la différence des communes périphériques, Vedène et St Saturnin se démarquent par l'importance qu'elles accordent à l'habitat groupé. Pour Vedène le nombre de mises en chantier de ce type est aussi élevé que sur le Pontet. Quant à St Saturnin, bien que la production soit moindre, elle a toutefois doublé d'un quinquennat à l'autre.

Grand Avignon et cœur d'agglomération…

∗ **Le Grand Avignon** est l'entité intercommunale crée le 1er janvier 2001. La Communauté d'agglomération du Grand Avignon fait suite à la Communauté de communes existant depuis 1995. Elle s'étend sur 12 communes et compte environ 156 000 habitants.

∗ **Le cœur d'agglomération** est le terme adopté dans la présente analyse pour mettre en exergue la tendance à l'agglomération de la ville-centre: Avignon, et des 4 communes qui lui sont directement agglomérées : les Angles, Villeneuve-lès-Avignon, Le Pontet et Morières-lès-Avignon.



zoom

Pays de Rhône et Ouvèze

6 communes

36 513 habitants

La CCPRO

A l'échelle du SCoT, la CCPRO présente la part des nouveaux logements construits en individuel pur la plus importante, et la part en individuel groupé la plus réduite. D'une période à l'autre, le logement collectif a connu toutefois la plus forte progression. D'un côté, la courbe de la surface consommée atteint un niveau maximum exceptionnel, d'un autre, un mouvement de dédensification se dessine. Néanmoins, une des caractéristiques principales de ce territoire de 6 communes réside sur l'écart qui sépare la ville de Sorgues des autres communes. Les tendances générales sont donc pour la plupart tirées par les chiffres de Sorgues.

➔ Sorgues et le reste de la CCPRO

Sorgues, à l'inverse des autres communes, profite des impacts du dynamisme de l'agglomération avignonnaise. Elle en serait presque le prolongement tant son profil en terme de construction de logement neuf rejoint celui des communes du cœur de l'agglomération. En terme d'évolution, Sorgues a construit un nombre de logements beaucoup plus important d'une période à l'autre, alors que pour les autres communes la variation est moindre. De 1999 à 2003, Sorgues a construit 130 logements par an, les autres communes entre 10 et 20 chacune. Sorgues est la seule commune de l'EPCI à présenter un taux de construction élevé. Le nombre de logements construit en individuel pur ou en collectif est également plus conséquent sur cette ville que les autres communes. Pas étonnant de constater que l'estimation de la consommation foncière en cette fin de décennie n'est élevée que sur Sorgues.

➔ La plus forte augmentation de collectif...

En moyenne sur la CCPRO, la part des nouveaux logements construits en collectif s'élève à 30 %. D'une période à l'autre, cette part a augmenté de 20 points, ce qui représente l'effort de construction le plus élevé à l'échelle du SCoT. La part des nouveaux logements construits en collectifs représente entre 2,5 et 4 % du total des logements existants pour Châteauneuf-du-Pape et Sorgues. Sorgues en a construit 2 fois plus que le quinquennat précédent.

➔ … mais peu de groupé et une part d'individuel pur importante

Sur la dernière période 99-2003, 4 % des nouvelles constructions de logements l'ont été en individuel groupé. C'est 6 points de moins que la période précédente. Comme c'est le cas à l'échelle de l'aire d'observation, la part des nouveaux logements construits en individuel groupé représente moins de 1 % du total de logement. Sur la même période, les nouveaux logements construits en individuel pur représentent 65 % des nouveaux logements. Bien que cette part ait été réduite de 16 points, elle est la plus forte du SCoT. En réalité, l'habitat en individuel pur baisse sur Courthézon et Bédarrides, se stabilise sur Sorgues et augmente sur Châteauneuf-du-Pape et Jonquières. Caderousse se démarque en l'ayant doublé. Notons que 90 % des logements neufs étaient de la maison individuelle en 94-98.

➔ La plus forte consommation d'espace

La CCPRO se démarque sensiblement des autres échelles d'observations en matière de consommation d'espace. De 90-93 à 94-98, cette intercommunalité avait déjà consommé 85 % de surface en plus pour le logement neuf et par an, soit 4 fois plus que la moyenne de l'aire d'observation. Sur les deux périodes suivantes, soit 94-98 et 99-03, 35 %. Bien que cette croissance soit moindre, la CCPRO a en l'espace d'une décennie plus que doublé la surface consommée pour le nouveau logement. Localement ce sont les communes de Caderousse, Jonquières et Sorgues qui connaissent une consommation à la hausse. Les communes de Bédarrides et Courthézon ont moins consommé sur la dernière période.

➔ Un mouvement de dédensification appuyé par Châteauneuf-du-Pape

A la différence des autres échelles d'observation, la CCPRO a d'abord dédensifié les nouveaux logements. De 1990-93 à 94-98, le nombre de logements à l'hectare passe de 10,5 à 8,5. Entre les deux dernières périodes un mouvement de densification a eu lieu. De 94-98 à 99-2003, la densité remonte à 10 logements neufs à l'hectare. Le rendu cartographique illustre d'ailleurs que la densification est bien effective pour toutes les communes, sauf pour Châteauneuf-du-Pape qui dédensifie.

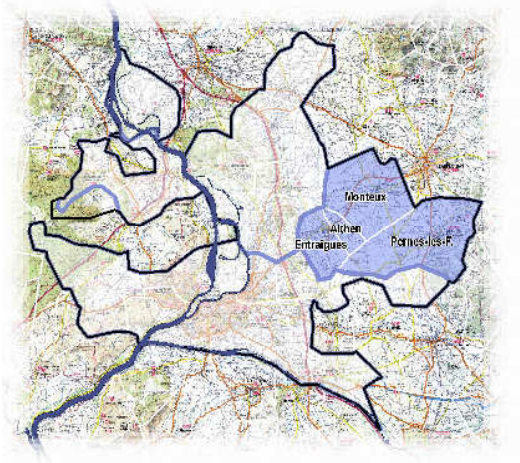
Sorgues du Comtat

4 communes

28 334 habitants

zoom

La CCSC



La CCSC est caractérisée par un fort dynamisme de la construction. Parmi ces 4 communes, trois prennent de plus en plus d'importance sur l'échelle de l'aire d'observation. Ensemble, elles semblent dessiner un nouvel axe d'attractivité, prêt à se développer comme un axe essentiel sachant répondre aux enjeux de développement durable. La CCSC construit beaucoup, tout en osant privilégier l'habitat groupé et collectif. Le mouvement de densification est donc assuré. Comme partout ailleurs, la consommation de l'espace s'est accrue au cours des années 90. Cependant , début 2000, à la différence des autres territoires, elle a commencé à décroître.

➔ Le plus fort taux de construction

Avec un taux de construction déjà en tête des autres échelles territoriales (nationale, départementale, aire d'observation et SCoT) sur la période 90-93, la CCSC a accentué l'écart sur la période 94-98. Le taux de construction est passé de 12 à 20 ‰, alors qu'il est resté à 10 et 13 ‰ respectivement pour la France et l'aire d'observation. Après cet énorme effort de construction, le taux s'est stabilisé entre 94-98 et 99-03 (1 ‰). Une croissance du taux de construction moindre que les deux périodes précédentes, qui demeure néanmoins 7 points au-dessus de la moyenne de l'aire d'observation et 4 points au-dessus de celle du SCoT au début des années 2000.

➔ Un parti pris affiché pour plus de groupé

20 % des nouveaux logements ont été construits en habitat groupé. C'est une part considérable au regard des autres EPCI qui lui accordent entre 5 et 10 % des nouveaux logements. Alors que sa part à tendance à diminuer à l'échelle du SCoT, sur la CCSC, ce type d'habitat prend de plus en plus d'importance en augmentant de 12 points sur le dernier quinquennat. Ce chiffre compense celui de la part du collectif qui ne concerne qu'un quart des nouveaux logements.

➔ La RD940, l'axe de tous les efforts

Le long de la départementale 940, les données sur l'évolution du nombre de logement construit, du type de construction et de la densité laissent percevoir une dynamique linéaire intense. La croissance est marquée d'Entraigues à Monteux. De 1994-98 à 1999-03, la part de logements construits en individuel pur a augmenté, celle du logement groupé et collectif a doublé. La densité et le mouvement de densification sont plus marqués sur Entraigues que sur Monteux. C'est l'inverse en ce qui concerne la consommation de l'espace.

➔ Pernes : cas à part

Autant les chiffres des villes le long de la D940 révèlent leur attractivité, autant ceux de Pernes s'en distinguent. Les mises en chantier des nouveaux logements ralentissent. Le taux de construction y est faible. L'habitat en individuel pur et collectif est revu à la baisse. Seul l'habitat groupé reste stable. Néanmoins quantitativement, c'est deux fois moins que la production de ce type de logements sur Entraigues et Monteux. L'écart de la part des nouveaux logements construits en collectif entre Pernes et les autres villes est marqué. Pour Pernes, cette part représente entre 0,5 et 1,2 % du total de logements, pour les autres entre 2,5 et 8,1 %. Si la densité est peu marquée sur Pernes, il en est tout autre de la consommation foncière. Comme sur Entraigues, moins d'espaces ont été consommés sur Pernes d'une période à l'autre.

➔ Une forte consommation d'espace mais une décroissance avant-gardiste

La consommation de l'espace a augmenté de 60 % de 1990-93 à 1994-98. C'est presque trois plus que la moyenne de l'aire d'observation. Cependant sur les deux périodes suivantes, soit de 94-98 à 99-03, cette consommation foncière a baissé de 15 %. La CCSC est le seul EPCI du SCoT à présenter une décroissance de la consommation foncière entre ces deux périodes. Localement, ce sont les communes d'Entraigues et de Pernes qui tirent cette moyenne vers le bas en consommant moins. Monteux et Althen ont consommé plus.

Définitions

* **La construction neuve** : la construction neuve est estimée ici chaque année, par le nombre de logements mis en chantier. C'est une approximation par anticipation de la construction neuve, c'est-à-dire du nombre de logements terminés.

* **Taux de construction annuel :** Nombre de logements neufs construits par an pour 1000 logements existants (période 1999-20003). Augmentation relative à l'existant.

* **Logement autorisé** : Il s'agit des opérations de construction ayant fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. La décision est prise par une autorité publique ayant compétence pour le faire ; elle autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

* **Logement commencé** : Une construction n'est considérée comme commencée dans Sitadel qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire. Un chantier est ouvert dès lors que les fouilles en rigole (maisons individuelles) ou les fondations (autres cas) sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Pour en savoir plus

http://www.paca.equipement.gouv.fr/

Retrouver toutes les définitions Sitadel sur **http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/SitadelWeb/Sitadel**

Télécharger les illustrations complémentaires sur **http://82.127.8.63/Fichiers/Membre**
(accès réservé aux membres des l'auRa)

agence d'urbanisme de l'aiRe avignonnaise
881 chemin de Gigognan—BP 40 936
84 091 Avignon Cedex 9
Tél. : 04 90 82 84 80—Fax : 04 32 76 38 60
Mél. : contact@urbavignon.fr

Directeur de la publication : Dominique Musslin
Exploitation des données : Sébastien Bellamy
Rédaction : Mélissa Belmekki

Dans le prochain Flash…

Le prochain numéro de l'éclairage du SPOTT sera un flash d'information sur *« 10 ans de construction neuve de locaux d'activités».*

Sortie prévue pour décembre 2007.