

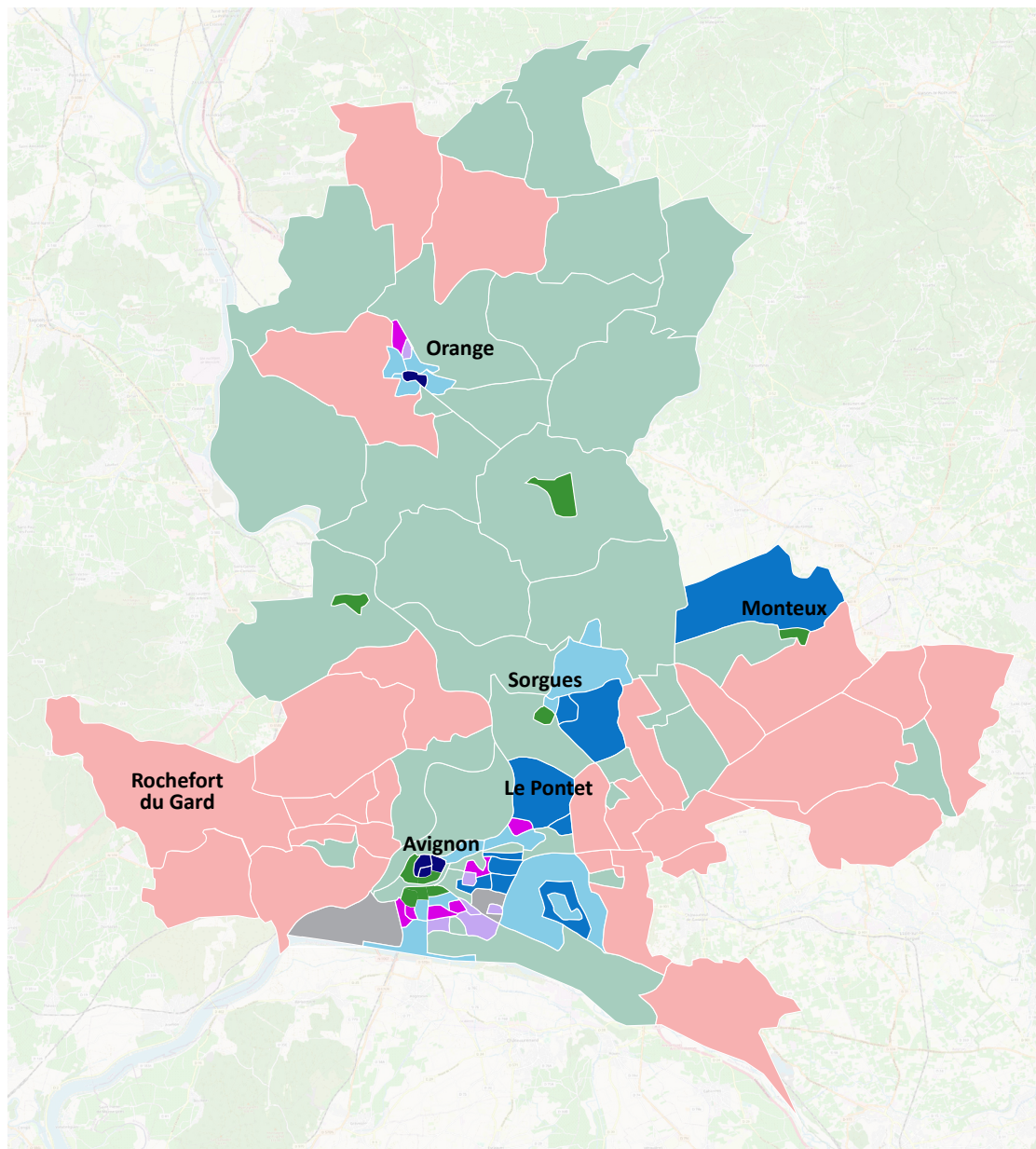
## Portrait résidentiel du bassin de vie d'Avignon

Les politiques territoriales ont une influence certaine sur la répartition spatiale des populations, et en particulier sur leur localisation et leur trajectoire résidentielle.

Les outils de planification territoriale et les documents d'urbanisme jouent un rôle important dans l'offre résidentielle d'un territoire. À travers cette publication, l'Aurav revient sur le lien entre profils résidentiels et socio-professionnels des populations dans le bassin de vie d'Avignon.

Janvier 2023

# Portrait socio-résidentiel des communes et quartiers du bassin de vie d'Avignon



## 1- Les espaces périurbains accueillant une population plutôt aisée

■ Communes et quartiers périurbains dominés par l'habitat individuel récent en propriété occupé par des ménages plutôt aisés

## 2- Les secteurs mixtes

■ Cœurs de ville ou de village composés d'habitat mixte ancien en locatif privé

■ Communes et quartiers d'appartements récents et de maisons du secteur privé

## 3- Les cœurs de ville ou village au profil varié

■ Centre-ville d'habitat mixte ancien dominés par des locataires du parc privé cadres

■ Quartiers urbains de maisons construites entre 1946 et 1990 en propriété et en locatif social occupés par des ménages modestes

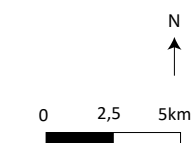
■ Quartiers centraux d'habitat mixte dominés par le locatif privé et social majoritairement occupés par des ménages modestes

## 4- Les quartiers de logements sociaux

■ Quartiers urbains dominés par des logements locatifs sociaux et en propriété occupés par des ménages modestes et précaires

■ Quartiers urbains dominés par un habitat collectif social accueillant des ménages fortement précarisés

■ Iris peu ou pas habités



Source : Insee, Aurav 2023

**Cette typologie a pour objectif de connaître les profils socio-professionnels des secteurs géographiques du bassin de vie d'Avignon en fonction du parc et de l'occupation des logements.**

**Elle permet de mettre en exergue tant les**

**territoires concentrant des difficultés sociales que ceux où se concentrent des ménages aisés.**

**8 profils ont pu être mis en évidence dans le bassin de vie d'Avignon.**



## LES ESPACES PÉRIURBAINS ACCUEILLANT UNE POPULATION PLUTÔT AISÉE



### DOMINANTE D'HABITATS INDIVIDUELS RÉCENTS EN PROPRIÉTÉ OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES PLUTÔT AISÉS

Cette catégorie regroupe des communes comme Pujaut, Uchaux ou Caumont sur Durance ainsi que des quartiers de Villeneuve-les-Avignon (Montagne des chèvres, Charbonnières et Périphérie), Les Angles (Nord et Sud), Rochefort du Gard (Ouest et Est) ou encore Pernes-les-Fontaines (secteur Nord, Ouest et Est).

D'un point de vue social, ces espaces se caractérisent par une surreprésentation de professions et catégories sociales supérieures : un ménage actif sur 2 est cadre ou de professions intermédiaires soit 11 points de plus que la moyenne du bassin de vie d'Avignon. Les chômeurs, actifs en contrat précaire ou encore les immigrés sont peu présents dans ces communes et quartiers.

Concernant le parc de logement, il est majoritairement constitué de maisons individuelles (85 %) en propriété occupante : près de 3 ménages sur 4 sont propriétaires tandis qu'on en recense 54 % à l'échelle du bassin de vie d'Avignon. La part de logements locatifs et plus particulièrement de logements locatifs sociaux est faible.

Du point de vue de l'âge du parc de logements, une maison sur deux a été construite entre 1946 et 1990. Toutefois, la part de maisons récentes c'est-à-dire construites après 1990 (40 %) est supérieure à la moyenne territoriale (31 %). Bien que ce parc soit peu présent en volume, ce constat est également valable pour les appartements où 56 % datent d'après 1990.

PLUS DE 50 % DES MÉNAGES SONT CADRES OU DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES

85 % DE MAISONS INDIVIDUELLES  
72 % DE PROPRIÉTAIRES



# 2

## LES SECTEURS MIXTES



### DOMINANTE URBAINE DE MAISONS CONSTRUITES ENTRE 1946 ET 1990 EN PROPRIÉTÉ ET EN LOCATIF SOCIAL OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES MODESTES

Ce groupe rassemble des quartiers de 4 communes que sont Avignon (Pont des Deux Eaux, Route de Morières – Réalpanier, ...), Le Pontet (Perigord, Réalpanier, ...), Sorgues (Generat et Bourdines) et Monteux (Nord).

Il accueille un plus grand nombre d'ouvriers et d'employés. Toutefois, l'ensemble des classes sociales est présent dans ces quartiers.

D'un point de vue du parc de logements, si le parc HLM est important (22 % contre 15 %

en moyenne), les logements en propriété occupante (57 %) et en locatif privé (17 %) n'en sont pas pour autant absents.

On y trouve une proportion plus importante de maisons (70 %) très majoritairement construites entre 1946 et 1990 (67 %). Les maisons et appartements anciens (construits avant 1946) sont, eux, quasiment absents du parc (5 % du parc contre 15 % en moyenne).

UNE PRÉSENCE DE TOUTES  
LES CLASSES SOCIALES

UNE PROPORTION DE  
MAISONS IMPORTANTE  
(70%)

### COMMUNES ET QUARTIERS D'APPARTEMENTS RÉCENTS ET DE MAISONS EN LOCATIF PRIVÉ ET EN PROPRIÉTÉ AU PROFIL SOCIAL MIXTE

Cette catégorie regroupe des communes (Caderousse, Piolenc, Caumont-sur-Durance, Jonquières, ...) et quartiers (secteur Sud de Pernes les Fontaines, Saint-Louis au Pontet, Saint-Jean-Saint Geniès ou encore Barthelasse – Piot étendu sur Avignon) où les ménages ont un profil social proche de la moyenne territoriale du bassin de vie d'Avignon. On note, toutefois, une moindre présence d'immigrés (9 % contre 13 % en moyenne).

Le parc de logements est dominé par des résidences occupées en propriété ou en locatif privé. Le parc locatif social est donc très faible (8 %).

Les maisons sont majoritaires (70 %) mais le parc de logements collectifs n'en est pour autant pas absent. Toutefois, leur période de construction diffère : les appartements récents sont largement majoritaires (53 % contre 30 % à l'échelle du bassin de vie) tandis que les périodes de construction des maisons sont variées.

UN PROFIL SOCIAL PROCHE DE  
LA MOYENNE DU TERRITOIRE

UNE MAJORITÉ DE  
MAISONS INDIVIDUELLES  
(70%)

# 3

## LES COEURS DE VILLE OU VILLAGE AU PROFIL VARIÉ



QUARTIERS CENTRAUX D'HABITAT MIXTE DOMINÉS PAR LE LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL OCCUPÉS PAR DES CLASSES MODESTES

Cette catégorie regroupe des quartiers de 5 communes majoritairement denses que sont Avignon (Montfavet centre et banlieue, Synagogue-Bonaventure, Saint Ruf – Trillade Sud, ...), Le Pontet (Fargues – Pigeonnier), Sorgues (centre-ville et la Montagne), Orange (Argensol, La Deymarde, ...) et Bédarrides (Village).

Elle se caractérise par la présence affirmée de ménages modestes qui représentent plus de 6 ménages sur 10 soit près de 10 points de plus

que la moyenne du bassin de vie. On y trouve également un taux légèrement plus élevé d'immigrés et de chômeurs.

Le parc de logement, plutôt orienté vers le collectif (57 %), est majoritairement en locatif avec une surreprésentation tant du parc privé que social comparativement aux moyennes observées à l'échelle du bassin de vie d'Avignon.

DES MÉNAGES MODESTES  
SURRÉPRÉSENTÉS (60%)

57% DE LOGEMENTS  
COLLECTIFS, EN MAJORITÉ  
EN LOCATION



## COEURS DE VILLE OU DE VILLAGE COMPOSÉS D'HABITATS MIXTES ANCIENS EN LOCATIF PRIVÉ

On retrouve au sein de ce groupe des quartiers centraux de 5 communes que sont Avignon (Saint Ruf Trillade Nord, La Balance – Raspail, Magnagnen-Teinturier, ...), Sorgues (Saint-Hubert), Monteux (Centre), Roquemaure (centre-ville) et Courthézon (Le centre).

Ces quartiers accueillent des profils sociaux mixtes aux statuts d'occupation diversifiés.

Les ménages locataires du parc privé sont toutefois surreprésentés : 37 % des ménages contre 25 % à l'échelle du bassin de vie. Cette surreprésentation est typique des quartiers de centre-ville, plus souvent en location. Pour cette même raison, les logements collectifs sont également majoritaires (64 %).

Il s'agit, le plus souvent, d'appartements anciens avec, notamment, une proportion importante d'appartements construits avant 1946 (22 % contre 14 % à l'échelle du bassin de vie).

Les maisons construites avant 1946 dominent également le parc individuel puisqu'elles représentent plus d'une maison sur 2 contre 17 % pour l'ensemble du territoire de référence.

DES PROFILS SOCIAUX MIXTES

64 % DE LOGEMENTS COLLECTIFS

## CENTRES-VILLES D'HABITATS MIXTES ANCIENS DOMINÉS PAR DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ CADRES PLUTÔT PRÉCAIRES

Cette catégorie regroupe 3 quartiers situés dans le centre d'Avignon (La Balance – Palais des Papes, Zone piétonne et Carmes – Infirmières – Thiers) ainsi que le centre-ville d'Orange.

Elle se démarque par une présence affirmée de ménages de catégories sociales supérieures puisqu'on y comptabilise 27 % de cadres contre 16 % au sein du bassin de vie d'Avignon.

À l'inverse, les ouvriers qui représentent près d'un actif sur 4 sur l'ensemble du territoire sont moins de 15 %.

Pour autant, la précarité de l'emploi (contrat précaire) n'est pas absente de ce groupe du fait, notamment, de la présence de nombreux ménages jeunes.

Cette jeunesse est également à relier avec la structure du parc fortement orienté vers le locatif privé (50 % des résidences). A l'inverse, le locatif social est peu présent (seulement 7 % des résidences principales).

Il s'agit également d'un parc à forte dominante collective constitué à 91 % d'appartements anciens (49 % ont été construits avant 1946). Cette ancienneté peut, notamment, expliquer le doublement de la part de résidences inconfortables qui atteint 6 % contre 3 % en moyenne au sein du territoire de référence.

UNE SURREPRÉSENTATION DES CADRES

UN PARC QUASI-EXCLUSIVEMENT COLLECTIF ET EN LOCATIF PRIVÉ



# 4

## LES QUARTIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX



### QUARTIERS DOMINÉS PAR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET EN PROPRIÉTÉ OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES MODESTES, PRÉCAIRES ET CHÔMEURS

Ces quartiers situés à Avignon (Chevalier de Folard – Sources Sud, Monclar Sud, Eisenhower Saint Roch, ...), Le Pontet (centre-ville) et Orange (Fourchevieilles) accueillent une part importante de ménages modestes (3 ménages sur 4 sont employés ou ouvriers). A l'inverse, les cadres sont peu présents puisqu'ils représentent 8 % des ménages contre 16 % en moyenne au sein du bassin de vie.

Les immigrés et les chômeurs sont également largement surreprésentés : on trouve deux fois plus de chômeurs et trois fois plus d'immigrés au sein de ces quartiers que dans le territoire de référence.

Ces ménages résident pour 45 % dans des logements locatifs sociaux. On trouve néanmoins près d'un tiers de propriétaires.

Le logement collectif représente plus de 8 logements sur 10 et a été construit en très grande majorité entre 1946 et 1990 (82 % du parc collectif contre 56 % à l'échelle du bassin de vie). Il est également important de souligner que le parc dit inconfortable estimé à 3 % pour l'ensemble du territoire d'étude atteint 7 % au sein de ces quartiers.

75 % DE MÉNAGES MODESTES  
45 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

### QUARTIERS DOMINÉS PAR UN HABITAT COLLECTIF SOCIAL ACCUEILLANT DES MÉNAGES FORTEMENT PRÉCARISÉS

Ces quartiers exclusivement situés à Avignon (la grande d'Orel, Saint Chamand, Rocade Sud Cabrière, ...) et Orange (Marquis - Baron - Les Veyrières) accueillent les taux les plus élevés de chômeurs (21 %) et d'immigrés (49 %). Les ménages modestes y sont prépondérants avec 86 % de ménages ouvriers ou employés. Les cadres ont quasiment déserté ces quartiers avec seulement 4 % de ménages actifs issus de cette catégorie.

Plus de 3 ménages sur 4 sont locataires du parc social. Les autres statuts d'occupation sont peu présents avec, pour exemple, seulement 6 % de ménages locataires du parc privé.

Le parc de logements est quasi-exclusivement constitué d'appartements (86 %) construits entre 1946 et 1990 (94 %).

Il est également à souligner que le parc dit inconfortable est deux fois plus élevé au sein de ces quartiers qu'en moyenne au sein du bassin de vie d'Avignon.

86 % DE MÉNAGES MODESTES  
75 % DE MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



# UNE TYPOLOGIE PERMETTANT D'APPROCHER LA SÉGRÉGATION SOCIO-SPATIALE AU SEIN DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Cette typologie permet de mieux comprendre les logiques de répartition sociale dans le bassin de vie d'Avignon. Elle met ainsi en avant les territoires ayant conservé une certaine mixité et ceux, à l'inverse, où une ségrégation de fait est constatée.

Cette spatialisation marquée est le fait d'une histoire s'étendant sur plusieurs décennies. Elle a toutefois été confortée par les dynamiques récentes (depuis les années 2000) en matière d'habitat qui ont stimulé l'accès à la propriété pour les catégories de population les moins aisées et ce dans des marchés immobiliers de plus en plus chers, les conduisant ainsi à un éloignement des coeurs de ville (Y.Miot, 2020).

Les politiques de développement du marché locatif privé, fondées sur des dispositifs fiscaux, semblent ne pas avoir répondu aux besoins des classes moyennes et modestes du fait de prix de loyers trop élevés et déconnectés des marchés immobiliers locaux.

Dans ce contexte, seules les catégories sociales supérieures et les ménages déjà propriétaires ont pu être pleinement bénéficiaires et se reclasser résidentiellement.

## COMPRENDRE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON À TRAVERS LES DYNAMIQUES DE LOGEMENT

17 variables, issues du recensement de la population produit par l'Insee, ont été retenues afin de caractériser le profil social et résidentiel des communes et iris du bassin de vie d'Avignon. Ces variables caractérisent le statut d'occupation, l'ancienneté et l'état des résidences principales ainsi que les professions et catégories sociales des ménages, la part de chômeurs, leur niveau d'immigration et d'accès à l'emploi.

Grâce à la réalisation d'une analyse en composante principale suivie d'une classification ascendante hiérarchique, 8 catégories se regroupant elles-mêmes en 4 grandes classes ont pu être mises en évidence afin de caractériser socialement et résidentiellement les communes et iris du territoire.

*Direction de la publication : Gilles PERILHOU  
Réalisation : Anne-Lise BENARD*

*www.aurav.org  
164 avenue de St Tronquet  
84130 Le Pontet  
Janvier 2023*