

2^{ème} Programme Local de l'Habitat 2014-2020

Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat

Venaissin

Diagnostic

Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Romain Louys (Eohs) et Jean-Charles Fredenucci (HTC) pour l'analyse, et Cécile Peirolo (Eohs) pour les exploitations statistiques et la cartographie.



SOMMAIRE

Contenu

Première partie : Méthode et contexte.....	4
Deuxième partie : Le peuplement du territoire	15
Troisième partie : Le logement sur le territoire.....	37
Quatrième partie : Dynamiques de construction et tendances du marché.....	54
Cinquième partie : La question des besoins spécifiques.....	68
Enjeux du territoire	79
Liste des sigles	83

Première partie : Méthode et contexte



1. Contexte réglementaire du Programme Local de l'Habitat

Un PLH : pour quoi faire ?

Le Programme Local de l'Habitat est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « MOLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'ÉPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

Un 1^{er} PLH en 2007 : un bilan mitigé mais porteur d'espoir

Le 1^{er} PLH de la CoVe a été approuvé le 22 février 2007 et s'est articulé autour de 5 axes d'orientation, eux-mêmes déclinés en 30 actions et 6 objectifs opérationnels :

- Développer une offre nouvelle qui renforce la chaîne du logement sur ses maillons faibles en direction des actifs, jeunes et de catégorie modeste et moyenne : accompagner le développement économique, renforcer la diversité sociale par la diversité de l'offre de logements ;
- Élaborer et mettre en œuvre une stratégie foncière sur la CoVe ;

- Valoriser le parc de logements et les quartiers existants ;
- Faire du projet « habitat » un facteur de cohésion sociale et territoriale – répondre aux besoins spécifiques – mettre en œuvre le droit au logement ;
- Promouvoir la qualité de l'environnement et la qualité urbaine dans une optique de développement durable ;
- Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH et de suivi-évaluation.

Les objectifs de production ont été fixés à 400 logements par an dont 130 logements sociaux soit un taux de 33%.

Par ailleurs, une modification du 1^{er} PLH a été rendue nécessaire en 2011 par les dispositions de la loi du 25 mars 2009, de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », qui a eu pour effet notamment de modifier très sensiblement le caractère opérationnel du PLH. Lors de cette modification, les objectifs de production ont été réajustés à 540 logements par an pour la période 2010-2012 dont 200 logements sociaux, soit 37%.

Ce 1^{er} PLH a principalement été un outil de sensibilisation des communes pour la production de logements locatifs sociaux et les enjeux de mixité sociale. Il a visé à faire prendre conscience aux élus que les projets doivent être anticipés dans leurs documents d'urbanisme et pris en compte à travers une vision globale de projet urbain.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été atteints à 54% pour les communes non SRU et à 112 % de 2007 à 2009 puis à 75 % de 2010 à 2012 pour les communes SRU. Un contexte de crise, des réticences à créer du logement social public et un prix élevé du foncier peuvent expliquer les difficultés rencontrées.

Bien que les engagements de production de logements sociaux publics soient très inférieurs aux objectifs attendus, le nombre important de conventionnements privés sociaux compense en partie le déficit, notamment dans les communes SRU.

En parallèle, les diverses études réalisées ont procuré une meilleure connaissance du parc (offre) et les observatoires (demande locative sociale et analyse des besoins sociaux) une meilleure connaissance des besoins. Un travail indispensable d'analyse entre l'offre et la demande a ainsi conduit à réorienter les productions à mi parcours du PLH.

En ce qui concerne le parc privé, le PLH a permis de prendre conscience des difficultés des habitants (logements indignes, précarité énergétique) et de mettre en œuvre des programmes opérationnels d'aide à la réhabilitation.

De façon transversale, la notion de développement durable a été intégrée de plus en plus fortement dans les actions que ce soit d'un point de vue du volet énergie, de la qualité environnementale ou du volet social.

Pour chaque action, un fort partenariat technique et financier a été mis en place avec les acteurs locaux (Etat, Anah, Région, Département, MSA, ADIL, Associations...).

Enfin, ce partenariat a été conforté par l'implication de la CoVe dans des actions qui rentrent dans les priorités du PDALPD et un volontariat affiché par le portage d'opérations pilotes à l'échelle régionale ou nationale (observatoire du PDALPD, PIG du logement des saisonniers agricoles, OPAH-RU intégrée au PNRQAD de Carpentras, étude de PIG de réduction de la vulnérabilité inondation).

Le bilan final du PLH est mitigé car des efforts restent encore à fournir dans la sensibilisation des communes pour la réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux et que certaines actions ne sont pas encore opérationnelles.

Cependant, une forte impulsion a été donnée, une prise de conscience a été réalisée et une évolution positive entre début et fin du PLH montre une véritable volonté d'agir.

Le 2^{ème} PLH devra permettre de continuer le travail accompli en étant plus attentif sur la mise en œuvre opérationnelle et les atteintes d'objectifs.

Vers un deuxième PLH

Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local et en particulier les questions de logement social.

Afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des vingt-cinq communes de son territoire, mais aussi parce que le 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la collectivité arrive à son terme, la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin s'est engagée dans l'élaboration de son 2^{ème} PLH.

Ce 2^{ème} PLH devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.

L'élaboration de ce 2^{ème} PLH apparaît comme essentielle pour la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin, dans la mesure où il s'agira de définir une politique de l'habitat plus ambitieuse, plus équilibrée et en phase avec les caractéristiques du territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.

La réalisation d'un 2^{ème} PLH va devoir prendre en compte les éléments suivants :

- **Les dispositions réglementaires**
 - Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

L'article 10 de cette loi renforce les obligations de production de logement social avec un taux qui passe de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants dans un EPCI de plus de 50 000 habitants.

Cette loi renforce également les montants de pénalités pour les communes en constat de carence. Le projet de décret prévu pour le deuxième semestre 2013 indiquera de façon plus précise les modalités de mise en œuvre de cette loi.

Ainsi, les communes de la CoVe soumise aux obligations de la loi SRU conservent un taux de 20% de logements locatifs sociaux.

De plus, la commune de Sarrians n'est plus soumise aux obligations car sa surface d'urbanisation est couverte à plus de 50% par les risques d'inondations inscrits dans le PPRi du bassin sud-ouest du Mont Ventoux.

- **Les nouveaux enjeux du territoire**

Il s'agira :

- d'intégrer les évolutions du territoire et notamment les perspectives d'évolution démographique inscrites dans le SCOT ;
- de renforcer l'accompagnement des communes pour favoriser la production de logements publics et privés à prix maîtrisé et rattraper le déficit accumulé ;
- de renforcer le volet stratégie foncière ;
- de prendre en compte le vieillissement de la population ;
- de répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement ;
- de mettre en œuvre les actions commencées dans le premier PLH, de lutte contre la précarité énergétique et l'insalubrité à destination des propriétaires bailleurs et occupants.

Un SCOT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire,

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux (2012-2025) approuvé le 18 juin 2013, s'applique à l'ensemble du territoire de la CoVe (c'est à dire les 25 communes) mais également aux cinq communes de la Communauté de Communes des Terrasses du Ventoux (CCTV). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADDD) s'exprime autour de quatre axes clés :

- **Carpentras, capitale du Comtat Venaissin**

Pour que les villages puissent demeurer des villages, modernes, et que le territoire de l'Arc Comtat Ventoux conserve son attractivité et son rayonnement, il convient que la Ville centre et son agglomération joue pleinement son rôle de capitale et assure ses missions de centralité vis-à-vis de son bassin de vie. En ce sens, c'est une chance pour les villages et l'ensemble du territoire du Comtat de pouvoir bénéficier de la proximité d'une ville centre telle que Carpentras. L'objectif est de permettre une complémentarité ville/campagne.

- **Le réseau structuré des centres de proximité**

C'est l'un des axes déterminants du développement équilibré du territoire. Pour que l'Arc Comtat Ventoux soit en mesure d'accueillir de nouvelles populations et activités sur le territoire, sans saturer sa ville centre et sans altérer ses qualités, il faut développer un réseau structuré de pôles offrant une vie de proximité.

- La constellation organisée de villages provençaux modernes (ruralité du 21ème siècle)

Pour les villages présents sur le territoire, il est important de développer une urbanité villageoise provençale du 21^{ème} siècle s'appuyant notamment sur le développement d'un habitat bien intégré et dans l'ensemble moins consommateur d'espace. Le maintien d'activités de première proximité quand elles existent, ou des activités agricoles prépondérantes sur le territoire.

C'est donc un nouveau « modèle » de développement rural qu'il s'agit d'inventer, réactualisant à l'époque contemporaine les caractéristiques de la ruralité de l'Arc Comtat Ventoux.

- Les mobilités durables comme lien fonctionnel du système urbain

Le projet vise le développement d'un système urbain, ce qui nécessite que soient organisés, structurés et hiérarchisés les fonctions assurées par chaque niveau territorial. L'objectif est de rationaliser les déplacements des populations locales en favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et diminuer les besoins en déplacements. Il s'agit de favoriser la proximité pour la vie quotidienne.

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le Scot, et devra donc intégrer l'objectif de développement démographique moyen fixé, dans le SCOT, à 1,3% annuels entre 2007 et 2025 (+ 20 000 habitants environ sur l'Arc Comtat Ventoux et + 17 879 habitants sur le territoire de la COVE) afin d'atteindre une population totale d'environ 92 000 habitants, ainsi que d'un nombre de logements à produire de 585 logements par an soit 10540 logements sur l'Arc Comtat Ventoux (540 logements par an soit 9727 logements sur la durée du Scot à l'échelle de la COVE).

Pour accueillir au mieux ces populations, le PADD du SCOT a fixé des grands enjeux tels que :

- La création suffisante de logements sociaux ;
- La densification des espaces urbanisés ;
- La limitation de la consommation foncière ;
- La diversification de l'habitat (part moyenne de l'habitat individuel).

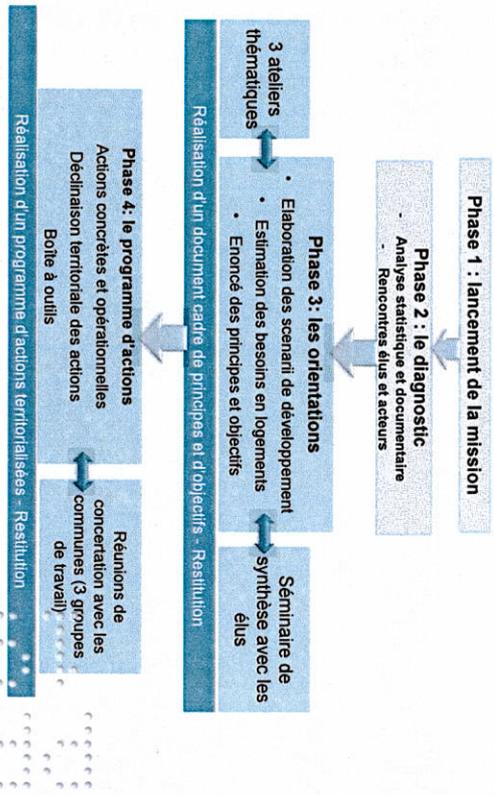
En termes de documents spécifiques

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012/2017) a été approuvé en fin d'année 2011 et sera pris en compte dans le cadre du 2^{ème} PLH de la COVE, tout comme les orientations du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) approuvé (2009/2013).

Concernant les personnes âgées, le schéma départemental en cours porte sur la période 2012-2016. Les orientations qu'il propose seront traduites dans le PLH.

Méthode d'élaboration du PLH

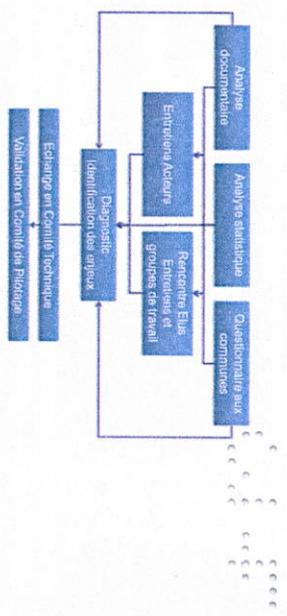
Phasage de l'élaboration du PLH



Diagnostic

La méthode utilisée pour réaliser ce diagnostic s'est décomposée en trois approches différentes et complémentaires.

- L'analyse de données statistiques récoltées spécifiquement ;
- L'analyse des études réalisées dans d'autres cadres ;
- La confrontation et l'enrichissement du résultat des deux premiers points grâce à la consultation des acteurs, élus et professionnels.



Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplée à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (SCOT par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens ou de réunions de travail, a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégie des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus à la production de cette politique communautaire du logement.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité technique et de plusieurs réunions avec la Maîtrise d'Ouvrage, avant d'être présentés le 22 janvier 2013 devant le Comité de Pilotage du PLH.

L'objectif de cette méthode est d'aboutir à un diagnostic partagé qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus.

Orientations stratégiques

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements ;
- Permettre une offre de logements adaptée aux populations à besoins spécifiques.

Le processus de concertation avec les communes était recherché tout au long de la phase « Orientations » dans le cadre d'ateliers (3 au total), mais également lors d'un séminaire de synthèse avec les élus en fin de phase, afin de valider le projet et les grandes orientations.

Programme d'actions

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du programme local de l'habitat. Il décline les grands enjeux retenus sur la CoVe en matière de politique locale de l'habitat. Il doit :

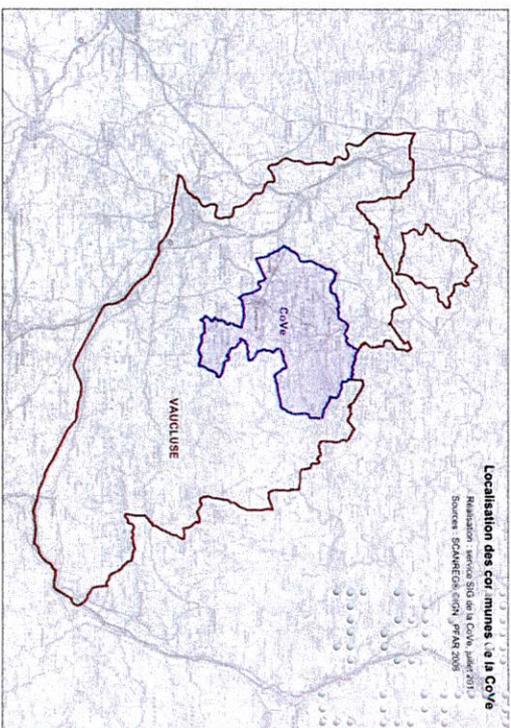
- Indiquer et localiser par commune les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux ;
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par la CoVe pour atteindre les objectifs fixés, notamment au plan foncier ;
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement ;
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage ;
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

Tout comme pour les phases précédentes, les élus des communes de la CoVe ont été associés à la démarche d'élaboration du programme d'actions, dans le cadre de 3 réunions de concertation, qui ont permis d'ajuster, prioriser et valider les actions proposées.

2. Contexte territorial

Un territoire bénéficiant d'une situation géographique stratégique....

La Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin s'est constituée le 1^{er} janvier 2003. L'histoire intercommunale est bien plus ancienne puisqu'un district avait été créé en 1966. Elle se compose de 25 communes et occupe un territoire de près de 53 000 hectares. Le territoire de la CoVe bénéficie d'une position géographique stratégique, au carrefour de la vallée du Rhône et en partie dans l'aire urbaine d'Avignon. Territoire à l'histoire ancienne, fortement marqué par la présence des Papes, la CoVe se caractérise notamment par ses paysages.



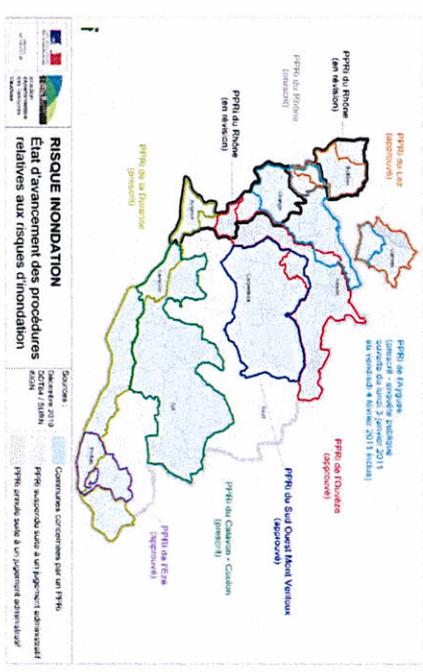
... mais soumis à de fortes contraintes naturelles

La CoVe est un territoire de plaine, enclavé par de nombreux massifs, entre le massif de Montmirail et le Mont Ventoux. Ces massifs, qui constituent une frontière naturelle au Nord, à l'Est et au Sud du territoire, ne sont pas sans impact sur le développement du territoire :

- Le massif des Dentelles constitue une barrière physique qui isole les villages situés au Nord du territoire tels que Lafare, Suzette, Malaucène.... ?
 - Le Mont Ventoux ceinture les communes situées au Nord, Nord-Est en les isolants des principaux axes de communication.
 - Les Monts de Vaucluse terminent au sud la délimitation du territoire.
- Ainsi, en l'absence de barrière physique à l'Ouest, le territoire est davantage ouvert sur la Vallée du Rhône et plus particulièrement sur Avignon, Orange et Caumont. Toutefois, la proximité avec l'Arc Méditerranéen existe grâce à la proximité de l'autoroute A7, qui lui assure une bonne accessibilité.

Face à ces contraintes liées au relief, la moitié du territoire, très montagneux accueille les communes les moins peuplées (13 communes de moins de 1000 habitants) alors que l'autre moitié, en périphérie de la Vallée du Rhône, regroupe les communes plus densément peuplées autour de Carpentras.

Le territoire de la COVE est également fortement soumis aux risques inondations puisque 12% du territoire SCOT est concerné par un zonage PPI². Les communes de Saint-Didier, Le Beaucet, La Roque sur Perne et Venasque ne sont pas concernées par un PPI. Pour le reste, le PPI Sud-Ouest du Mont-Ventoux et le PPI Ouvèze sont approuvés sur le territoire. Ce risque d'inondation contraint fortement le développement de certaines communes, notamment les communes à l'Ouest de la COVE (Beaumes de Venise, Aubignan, Sarrians et Loriol du Comtat) qui s'orientent vers un travail de renouvellement urbain et de valorisation de l'offre foncière disponible (C'est le cas de Sarrians par exemple). Les communes de Loriol du Comtat et de Sarrians sont les plus soumises du fait de l'étendue de leur surface communale inondable.



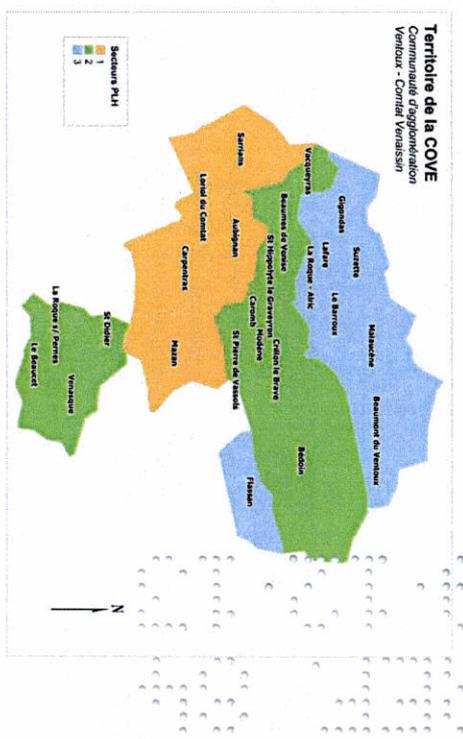
1 0 Source : Etude pré-opérationnelle du PIG de réduction de la vulnérabilité inondation
2 0 Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Echelle et périmètre d'analyse

Au regard de la thématique du logement, de l'habitat et des caractéristiques du territoire de la COVE, trois secteurs ont été définis, pour l'étude de diagnostic, en concertation avec les services de la COVE et de l'Etat. Ils regroupent des communes dont le fonctionnement et les enjeux apparaissent communs. Ce découpage est compatible avec la hiérarchie des communes ressortant du SCOT mais s'adapte plus particulièrement aux problématiques relevant des politiques sectorielles d'un PLH.

Ainsi, la COVE est découpée en trois secteurs :

- **Secteur 1 :** secteur qui correspond à la plaine urbaine comprenant la commune centre de Carpentras, les communes de Sarrians³, Aubignan et Mazan (toutes les quatre soumises à l'article 55 de la loi SRU) et la commune de Loriol du Comtat ;
- **Secteur 2 :** secteur intermédiaire de première couronne regroupant les communes de Caromb et Bédoin (qui devraient, compte tenu de leurs populations, être soumises à la loi SRU d'ici à la fin de ce PLH), et les communes de Vacqueyras, Beaumes de Venise, Saint Hippolyte le Graveyron, Crillon le Brave, Modène et Saint Pierre de Vassols pour la première couronne au nord du secteur 1. Au sud, on distingue également Saint Didier, Venasque, Le Beaucet et La Roque sur Perne.
- **Secteur 3 :** secteur « touristique » qui cerne une partie du massif de Montmirail⁴ et du Ventoux qui se compose des communes de Gignonds, Suzette, Lafare, La Roque Alric, Le Barroux, Flissan, Beaumont du Ventoux et Malaucène.



3 suite à la promulgation de la loi Dufloc en janvier 2013, la commune de Sarrians est exemptée du dispositif SRU car son territoire urbanisable est concerné à plus de 50% par le risque d'inondations.

Deuxième partie : Le peuplement du territoire

1. La situation et l'évolution socio-démographique

Près de 68 000 habitants très inégalement répartis

Au 1^{er} janvier 2009, les **67 982** habitants de la Cova se répartissent entre 25 communes. La répartition de ces habitants constitue un parfait exemple de la diversité des communes composant la Cova et de la configuration du territoire.

- Le secteur 1 abrite 47 900 habitants soit 70 % de la population ;
 - Dont 29 300 habitants à Carpentras (43% de la population) ;
- Les 12 communes du secteur 2 représentent 22% de la population (15 200 habitants) ;
- Les 7% restant se répartissent dans les 8 communes du secteur 3.

	Population en 2009 (pré) totale	Part de la population totale	Densité démographique
Aubignan	4 861	7,2%	310 hab/km ²
Carpentras	29 271	43,1%	772 hab/km ²
Loriol-du-Comtat	2 339	3,4%	207 hab/km ²
Mazan	5 641	8,3%	149 hab/km ²
Sarrans	5 781	8,5%	154 hab/km ²
secteur 1	47 893	70,4%	341 hab/km²
Le Beaucet	373	0,5%	41 hab/km ²
Beaumes-de-Venise	2283	3,4%	121 hab/km ²
Bédoin	3132	4,6%	34 hab/km ²
Caromb	3185	4,7%	177 hab/km ²
Crillon-le-Brave	452	0,7%	59 hab/km ²
Modène	409	0,6%	86 hab/km ²
La Roque-sur-Pernes	423	0,6%	38 hab/km ²
Saint-Didier	2108	3,1%	582 hab/km ²
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	167	0,2%	34 hab/km ²
Saint-Pierre-de-Vassols	491	0,7%	100 hab/km ²
Vacqueyras	1053	1,5%	117 hab/km ²
Venasque	1140	1,7%	33 hab/km ²
secteur 2	15 214	22,4%	70 hab/km²
Le Barroux	631	0,9%	39 hab/km ²
Beaumont-du-Ventoux	317	0,5%	11 hab/km ²
Flassan	412	0,6%	20 hab/km ²
Gigondas	559	0,8%	21 hab/km ²
Lafare	110	0,2%	24 hab/km ²
Malauène	2658	3,9%	59 hab/km ²
La Roque-Airac	71	0,1%	15 hab/km ²
Suzette	117	0,2%	17 hab/km ²
secteur 3	4 875	7,2%	32 hab/km²
COVA	67 982	100%	133 hab/km²

Source : INSEE Recensement de la population - Etat civil

Tableau 1 : Population et densités

Les besoins de chacune des communes en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux.

Ce déséquilibre se traduit nettement dans la densité des communes. Les communes les plus rurales, plutôt au Nord de la COVe, affichent des densités largement inférieures à la moyenne. Cette faible densité est, dans la grande majorité des cas, à relier à une urbanisation sous forme de hameaux multiples, ce qui complexifie les tâches des communes en termes de :

- Gestion des voiries communales ;
- Gestion des réseaux divers (électricité, approvisionnement en eau, assainissement, etc.) ;
- Maintenance de la vie villageoise.

Il résulte également de cette configuration des différences très importantes en termes de moyens et de gouvernance :

- Dans la plupart des communes, les services sont composés de très petits effectifs alors que la capacité d'action des services de Carpentras est particulièrement importante ;
- Les moyens financiers d'intervention sont bien entendus inégaux.

Des enjeux à relever
Tenir compte de la diversité des situations des communes qui implique logiquement une diversité de besoins, d'attentes et de moyens d'intervention

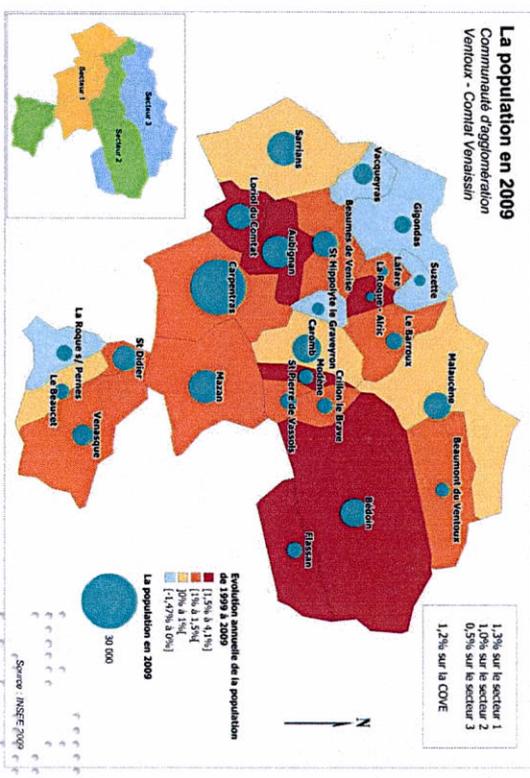
Une forte dynamique démographique sur le territoire

La croissance démographique atteint 1,2% par an entre 1999 et 2009 sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération ; croissance supérieure au département (0,8% par an sur la même période). Cette dynamique démographique semblerait se confirmer sur la période récente puisque le taux de croissance démographique entre 2006 et 2010 s'élevait à 1,3% par an.

Cette croissance n'est pas homogène sur l'ensemble de la COVe. Ainsi, la croissance s'exprime plus particulièrement sur le secteur 1 illustrant la périurbanisation en 1^{ère} couronne autour de Carpentras et sur le secteur 2 de manière plus mesurée. Les communes du secteur 1 connaissent un développement démographique de l'ordre de 1,3% par an, avec deux communes qui sortent du lot : Aubignan (2,4% / an), Loriol-du-Comtat (2,3% / an).

Au global, le secteur 2, constituant les communes de 1^{ère} couronne péri-urbaine, se caractérise par un taux de croissance de 1% par an avec de fortes disparités entre chacune d'elles. Ainsi, Modène s'est développée d'une manière très importante sur la période récente (+ 4% / an) alors que Saint-Hippolyte le Graveyron, Vacqueyras et La-Roque-sur-Pernes voient leur population diminuer.

A l'inverse, le secteur 3 enregistre la croissance la plus faible avec 0,5% / an et des communes en déprise démographique, telles que Gignondas (-1,5% / an) et Suzette (-0,9% / an).



Comme on le voit sur la carte, il est à noter qu'en termes de volume, l'augmentation de la population entre 1999 et 2009 se concentre autour de la 1^{ère} couronne de Carpentras.

Une croissance portée à la fois par le solde migratoire et le solde naturel

Le développement démographique s'appuie à la fois sur un développement naturel (+0,2% / an) et migratoire (+1% / an) : un territoire attractif avec des familles qui se développent. Ainsi, les trois secteurs sont très attractifs et la très grande majorité des communes de la COVe affiche un solde migratoire positif au cours de la période 1999-2009.

Noms Communes	Composition familiale des ménages en 2009								
	Ménages en 2009	Personnes âgées	Famille monoparentale	Couplé (avec ou sans enfants)	Personnes seules	Personnes en famille			
Aubignan	1 945	485	22%	148	8%	1 280	66%	28	2%
Carpentras	12 248	4 884	39%	1 222	11%	6 033	50%	412	3%
Loriot-de-Comtat	919	196	21%	63	7%	646	70%	16	2%
Mazan	2 219	511	23%	178	8%	1 505	67%	49	2%
Sarrans	2 341	622	26%	203	9%	1 477	63%	48	2%
secteur 1	19 992	6 327	31%	1 934	10%	11 242	56%	552	3%
Le Besset	128	41	32%	16	12%	95	69%	4	3%
Beaumont de Venise	980	306	31%	83	8%	580	59%	12	1%
Bedain	1 378	424	31%	140	10%	788	56%	48	3%
Carmin	1 348	377	28%	69	5%	861	64%	40	3%
Colton-le-Roux	197	53	27%	0	0%	139	70%	8	4%
Madève	171	42	25%	8	5%	110	64%	8	5%
La Roque-sur-Rennes	184	47	26%	16	9%	110	60%	8	4%
Saint-Hippolyte-le-Gravon	860	233	27%	72	8%	550	62%	28	3%
Saint-Rémy-de-Vaussou	71	20	28%	16	22%	131	71%	0	0%
Vauvray	208	56	27%	12	6%	131	63%	8	4%
Ventoux	447	148	33%	38	9%	269	60%	20	4%
Ventoux	490	201	41%	12	2%	267	54%	12	2%
secteur 2	6 892	1 948	28%	445	7%	3 910	60%	156	2%
Le Biron	234	69	29%	0	0%	164	70%	0	0%
Beaumont du Ventoux	145	37	25%	16	11%	82	56%	8	6%
Frassin	184	56	30%	8	4%	112	61%	8	4%
Gigondas	247	76	31%	16	6%	156	63%	0	0%
Ladue	54	17	32%	0	0%	36	66%	0	0%
Maljac	1122	344	31%	88	8%	669	59%	28	2%
La Roque-Alic	38	20	53%	4	11%	16	42%	0	0%
Surteix	52	16	31%	0	0%	28	54%	8	15%
secteur 3	2 205	695	31%	132	6%	1 246	57%	61	3%
COVE	28 559	8 701	31%	2 400	9%	16 388	57%	808	3%

Source : INSEE 2009
Tableau 3 : Composition des ménages en 2009

Des enjeux à relever
Favoriser le développement d'une offre attractive pour les familles ailleurs qu'en zone périurbaine

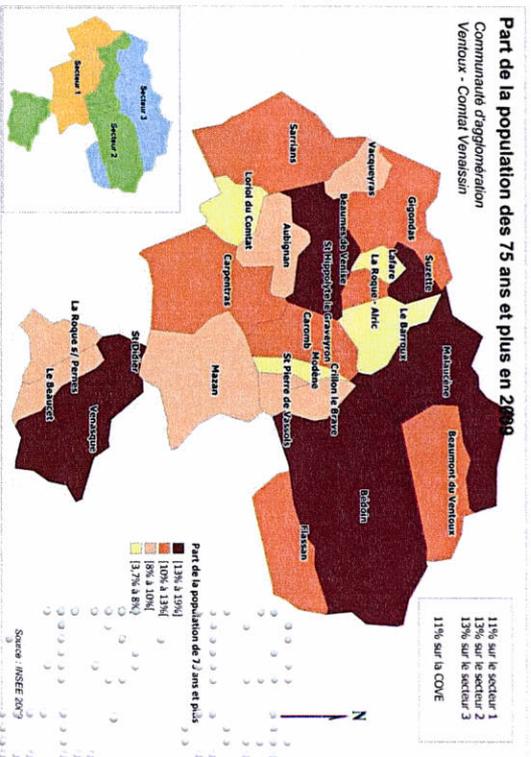
Une part importante de personnes âgées sur la COVE, propriétaires de leur logement

Au global, en 2009, la COVE se distingue par une part élevée de + de 75 ans au sein de sa population totale. Ainsi, la part des + 75 ans s'élève à 10,3% contre 9,3% sur le Vaucluse.

La cartographie de la population âgée de 75 ans et plus montre de nettes différences entre une partie Nord plutôt âgée et un secteur 1 avec davantage de jeunes.

Encore une fois s'observe la couronne périurbaine autour de Carpentras qui se distingue par une population plus jeune, en lien avec la surreprésentation des familles et donc des enfants. Ainsi, la part des moins de 30 ans sur le secteur 1 est de 37 % contre 30 % sur les secteurs 2 et 3.

Les populations des communes du Nord abritent une population plus âgée, ce qui tend à expliquer le fort desserrement des ménages sur ces communes.



Selon les données FILOCOM de 2011, on ne compte que 485 ménages (2%) dont le pourcentage de référence à moins de 25 ans. 80% de ces ménages habitent le secteur 1, dont 58% sur Carpentras. Parmi eux 10 sont propriétaires de leurs logements (2%). Les ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 39 ans sont également plus représentés dans le secteur 1 (76% des ménages contre 18% dans le secteur 2). Ils sont préférentiellement installés à Carpentras, Sarrans et Aubignan. Près de 60 % des ménages de cette « classe d'âge » sont locataires du parc privé et 31% sont propriétaires de leurs logements.

On compte également sur la COVE plus de 4 900 ménages de plus de 75 ans dont plus de 3 660 propriétaires (75%). Les besoins particuliers de ces ménages en termes de logements, ainsi que l'offre importante qui sera libérée dans les décennies à venir, pourront avoir un fort impact sur le marché immobilier et le profil du besoin en logement.

Une problématique du vieillissement de plus en plus prégnante sur le territoire

En 2009, on relève une croissance significative de la part des + de 75 ans sur l'ensemble des trois secteurs de la COVE. Sur l'ensemble du territoire, la croissance entre 1999 et 2009 des personnes âgées de plus de 75 ans est supérieure à la croissance de l'ensemble de la population toutes classes d'âge confondues. Ainsi, la part des 75 ans et plus représente 10,3% de la population en 2009 contre 8,4% en 1999, soit une augmentation de 3,2% par an (pour une croissance démographique de 1,2% par an sur la même

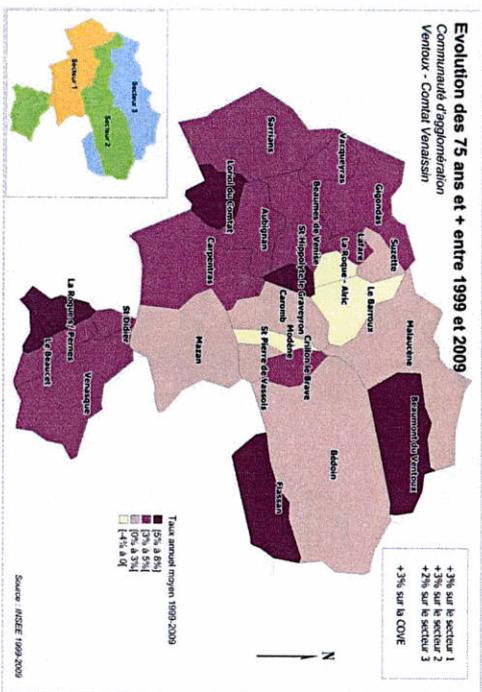
période). Seules les communes du Barroux, de Modène et de La Roque-Allic voient la part des +75 ans diminuer sur la dernière tendance.

14 des 25 communes de la COVE connaissent une croissance de leur population de plus de 75 ans supérieure à la croissance des plus de 75 ans constatée à l'échelle de l'agglomération.

Il s'agit des communes de Loriol-du-Comtat, Sarrilans, Le Beaucet, Beaumes de Venise, Caromb, Crillon-le-Brave, La Roque-sur-Pernes, Saint-Didier, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, Vacqueyras, Venasque, Beaumont-du-Ventoux, Flassan et Gignondas.

Certaines communes jouent un rôle majeur dans la localisation des populations âgées que l'on comptabilise parmi la population supplémentaire (différence entre population 1999 et population 2009). Ainsi, la population des 75 ans et + sur les secteurs 2 et 3 augmente respectivement de 3,4% par an et 2,2% par an alors que la croissance démographique s'élève à 1% par an et 0,5% par an.

Au bout du compte, si quelques communes assurent un rôle d'attraction particulier auprès des seniors, globalement, le vieillissement de la population est une dynamique de fond et la quasi-totalité des communes est concernée par la croissance de la population des seniors.



Nom Commune	0 à 14 ans		De 15 à 29 ans		De 30 à 44 ans		De 45 à 59 ans		De 60 à 74 ans		75 ans et plus	
	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999
Aubignas	20%	21%	15%	10%	22%	24%	21%	18%	14%	14%	8%	7%
Carpentras	10%	13%	15%	20%	18%	20%	19%	18%	14%	14%	11%	9%
Loriol-du-Comtat	20%	19%	16%	17%	21%	23%	22%	20%	15%	16%	7%	5%
Maillan	20%	20%	13%	16%	20%	20%	21%	22%	18%	15%	8%	7%
Sarrilans	18%	20%	17%	18%	20%	22%	20%	19%	15%	14%	10%	7%
secteur 1	18%	20%	17%	18%	19%	21%	20%	19%	15%	15%	10%	8%
Le Beaucet	18%	20%	12%	13%	17%	24%	29%	22%	15%	16%	6%	5%
Beaumes-de-Venise	19%	19%	14%	15%	21%	21%	18%	18%	17%	16%	12%	9%
Bédouin	17%	18%	14%	16%	19%	20%	20%	18%	20%	19%	12%	11%
Caromb	16%	20%	13%	18%	19%	23%	23%	19%	16%	14%	11%	8%
Crillon-le-Brave	16%	15%	12%	18%	16%	22%	25%	23%	16%	16%	8%	6%
Modène	20%	15%	16%	23%	26%	20%	30%	24%	15%	10%	4%	8%
La Roque-sur-Pernes	16%	24%	14%	16%	15%	23%	30%	21%	16%	12%	8%	4%
Saint-Didier	16%	18%	13%	15%	17%	20%	22%	21%	20%	16%	12%	10%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	16%	18%	10%	12%	15%	16%	27%	21%	14%	20%	12%	5%
Saint-Ferréol-Vassols	17%	21%	16%	15%	20%	23%	24%	20%	14%	13%	8%	8%
Vacqueyras	18%	20%	16%	20%	21%	18%	21%	20%	15%	16%	9%	6%
Venasque	12%	16%	10%	15%	17%	21%	23%	20%	22%	17%	16%	11%
secteur 2	16%	19%	14%	16%	19%	21%	22%	19%	18%	16%	11%	9%
Le Barroux	16%	17%	14%	14%	20%	26%	26%	23%	17%	14%	7%	8%
Beaumont-du-Ventoux	14%	16%	14%	13%	18%	22%	21%	20%	17%	14%	11%	7%
Flassan	16%	18%	12%	13%	18%	23%	21%	22%	21%	19%	9%	6%
Gignondas	15%	18%	15%	20%	19%	19%	26%	23%	15%	14%	10%	6%
Lafare	15%	15%	20%	15%	28%	29%	18%	21%	15%	17%	5%	4%
Melanville	17%	13%	14%	16%	18%	21%	21%	17%	13%	17%	5%	11%
La Roque-Allic	15%	7%	17%	15%	21%	26%	25%	30%	11%	7%	10%	15%
Suzette	17%	16%	13%	14%	19%	27%	25%	20%	14%	14%	11%	7%
COVE	18%	19%	16%	18%	19%	21%	20%	19%	16%	15%	10%	8%

Source: INSEE 2009, 2009
Tableau 4 : Répartition de la population par tranches d'âges et évolution

Des enjeux à relever
Un important vieillissement de la population qui pose la question du maintien dans le logement de ces personnes et des services de proximité

Les emménagés récents

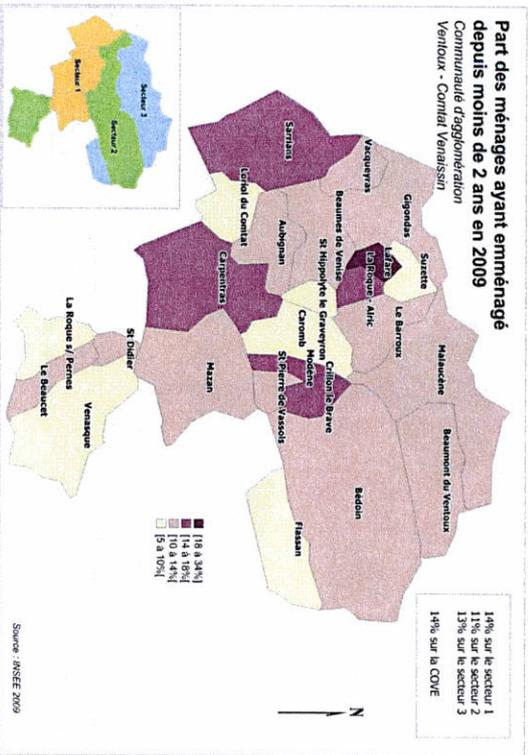
3 875 ménages (selon l'INSEE 2009) peuvent être considérés comme des emménagés récents (emmenagés depuis moins de deux ans dans leur logement), soit environ 14%, part similaire au département.

Le secteur 1 concentre les % des emménagés récents de la COVE, dont 50% sur la commune de Carpentras qui représentent eux-mêmes 15 % des ménages Carpentrasiens.

Hors du secteur 1, ces emménagés récents ne représentent que 4% de l'ensemble des ménages.

Cette forte proportion de déménagés récents dans les communes du secteur 1 correspond à la proportion plus importante de logements locatifs, notamment privés marquant une mobilité plus conséquente.

Concernant le taux de rotation, il est de l'ordre de 7% sur le territoire de la COVE (soit environ 2 000 résidences principales) taux semblable au département, dû à la forte part de propriétaires occupants, nettement moins mobiles.



3. Le profil socio-économique de la population

De plus en plus de retraités et de catégories moyennes ou supérieures

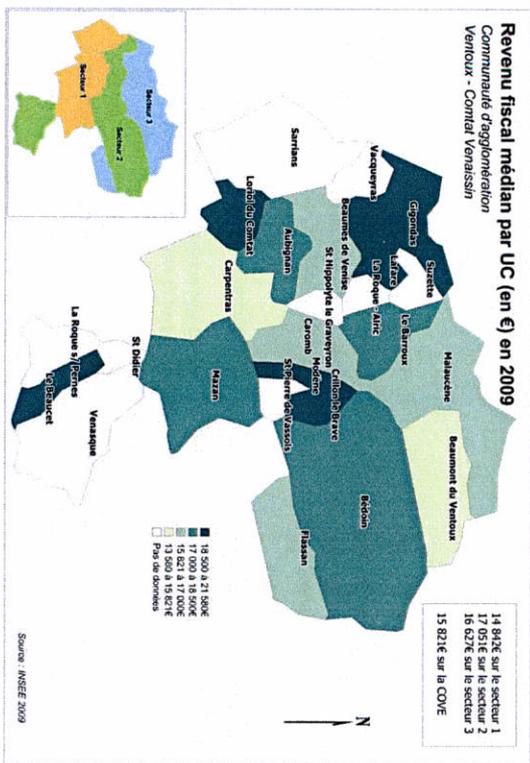
A l'échelle de la COVE tout comme sur le département du Vaucluse, on observe une augmentation de la part des professions intellectuelles supérieures et intermédiaires au détriment de celle des ouvriers et agriculteurs. Mais la principale hausse très importante, concerne la part de retraités, phénomène qui va de pair avec le phénomène de vieillissement qui s'exerce sur le département.

Cette hausse de la part des retraités se constate sur une grande partie des communes à l'exception des communes de Lafare et La-Roque-Alic où l'on constate une diminution.

L'augmentation de la part des professions intermédiaires ou supérieures est notamment très forte sur les communes de proche périphérie comme Aubignan (hausse de 6 points) ou Sarrians (hausse de 4,5 points), mais également Bédoin ou Modène, témoignant d'un marché devenant plus sélectif en lien avec des CSP supérieures de plus en plus représentées.

Commune	Agriculteurs		Métiers, artisans, VUS		Ouvriers (professionnels)		Professions intermédiaires		Employés		Retraités		Autres	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Mazan	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
La Roque d'Ardenne	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
La Roque-Alic	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
Sarrians	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
Aubignan	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
Modène	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
Bédoin	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
St Pierre-les-Vassols	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
St Didier	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
La Roque-sur-Pernes	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
St Pierre-les-Vassols	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
Vaucluse	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%
COVE	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%	1,2%	0,8%

Des niveaux de revenus plus faibles, notamment sur le secteur 1



Les revenus des ménages de la COVE sont plus faibles qu'à l'échelle du département : le revenu médian par unité de consommation s'élevait à 16 300 € sur la COVE contre 17 000€ sur le Vaucluse. On retrouve également de forts écarts de revenus médians selon les communes de la COVE.

Les revenus médians les plus faibles sont concentrés dans les communes du secteur 1, c'est-à-dire dans les communes les plus urbaines et les plus peuplées, avec de fortes disparités entre la ville-centre Carpentras qui concentre une population très précaire (13 600 € de revenu médian), et une commune comme Loriol-du-Comtat (19 000 € de revenu médian) qui accueille des ménages bénéficiant d'un niveau de vie plus favorable.

Les communes du secteur 3 ont, au global, des revenus médians inférieurs à la moyenne départementale. Ces revenus sont sans aucun doute à rapprocher d'une population âgée, comptant probablement de nombreux retraités agricoles dont les pensions sont très faibles. Pour ce public, souvent propriétaire, la problématique doit être abordée très différemment de celle des ménages plus jeunes localisés essentiellement sur la commune de Carpentras.

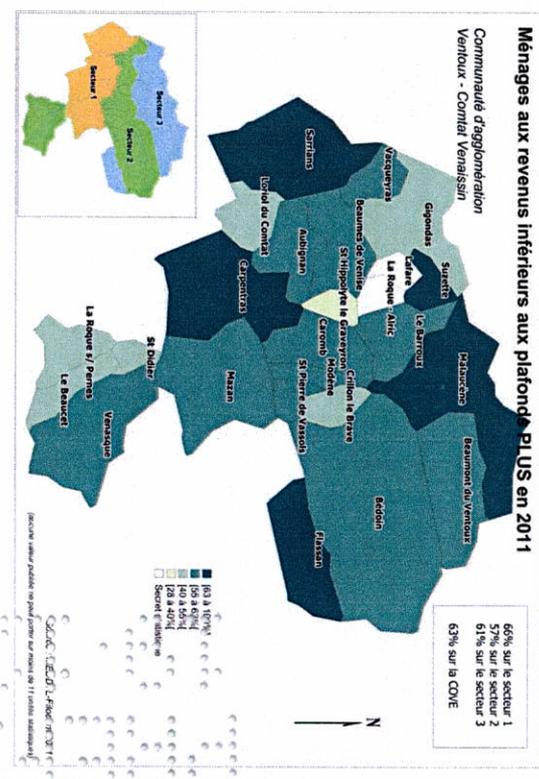
5 système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas proportionnellement à sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier les biens de consommation pour garder le même niveau de vie.

Le secteur 2 se caractérise par un niveau de revenu médian moyen élevé, à savoir plus de 17 000 €. Le fait que les revenus médians les plus élevés soient situés sur les communes bénéficiant d'une forte attractivité auprès des familles traduit une probable pression sur le marché du logement et du foncier et une accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans ce secteur périurbain.

Près de deux tiers des ménages éligibles à un logement social



A l'échelle de la COVE, près de deux ménages sur trois sont éligibles au logement social du fait de leurs revenus, inférieurs aux plafonds PLUS, part bien supérieure à ce que l'on observe sur le département : 63% des ménages contre 53 % sur le Vaucluse.

On note cependant une diminution de la part des ménages éligibles à un logement social entre 2007 et 2011. Ainsi, la proportion s'élevait à 72% en 2007, soit une baisse de 9 points en cinq ans des ménages pouvant prétendre à un logement social.

Ces ménages sont davantage représentés sur les communes du secteur 1 (en lien avec un parc locatif et social plus important) que sont Carpentras (70% des ménages inférieurs au plafond PLUS) et Sarrans (64% des ménages) ainsi que sur certaines communes du Nord et de l'Ouest de la COVE, comme Flassan, Malaucène (une précarité rurale touchant plutôt les personnes âgées).

Sur les communes du secteur 2, leur part est globalement comprise entre 50 et 60%, soit plutôt en dessous de la moyenne, à relier aux profils de communes où l'essentiel du développement récent

s'est réalisé autour de l'accession à la propriété dans un parc de maisons individuelles, a priori peu accessible à ces ménages.

	Les résidences principales selon la position des ressources des occupants face au plafond HLM 2011											
	< ou à 30 %	30 % à 40 %	40 % à 50 %	50 % à 60 %	60 % à 70 %	70 % à 80 %	80 % à 90 %	90 % à 100 %	> 100 %	> 110 %		
Aubignan	168	9%	375	20%	502	28%	321	17%	141	7%	302	16%
Carpentras	2 316	20%	2 788	24%	3 160	27%	1 472	12%	565	5%	1 474	12%
Loriot-du-Comtat	58	7%	151	17%	271	30%	165	18%	66	7%	163	20%
Mazan	224	10%	483	20%	678	28%	346	14%	168	8%	438	20%
Sarradas	231	10%	501	22%	732	32%	307	14%	143	7%	297	13%
secteur 1	3 006	18%	4 248	22%	5 228	28%	2 677	14%	1 114	6%	2 754	14%
Le Beaucet	11	11%	11	11%	18	18%	24	25%	65	6%	152	33%
Beaumont-de-Ventoux	140	14%	193	19%	257	25%	155	15%	65	6%	152	15%
Rédon	174	13%	203	20%	330	25%	188	15%	83	6%	248	19%
Cornab	127	9%	204	21%	403	30%	211	16%	97	7%	221	16%
Cillouan-d'Aure	12	9%	16	12%	35	25%	25	20%	44	33%	58	33%
Moderne	16	11%	24	16%	46	30%	27	22%	26	20%	38	23%
La Roque-sur-Avignon	16	11%	23	16%	19	13%	13	9%	54	7%	60	42%
Sarradour	55	7%	132	16%	246	30%	134	15%	54	7%	201	25%
Sarradour-le-Gouvernon	13	8%	40	24%	51	30%	25	15%	40	24%	59	34%
Sarradour-de-Vassols	34	9%	80	22%	119	29%	73	18%	24	6%	69	17%
Venaissin	86	9%	209	23%	359	39%	41	4%	29	7%	95	22%
Venaissin 2	40	9%	96	22%	159	37%	61	14%	29	7%	86	22%
secteur 2	671	11%	1 320	18%	1 709	23%	946	13%	431	7%	1 272	20%
Le Barroux	19	6%	51	21%	71	29%	49	20%	11	5%	42	17%
Beaumont-de-Ventoux	15	10%	14	10%	29	30%	19	20%	19	20%	19	20%
Hissas	20	17%	36	24%	42	28%	20	13%	17	8%	27	18%
Gignoux	20	9%	43	20%	44	21%	30	14%	17	8%	59	28%
Latrue	144	15%	200	22%	306	27%	147	13%	73	7%	143	15%
La Roque-Alic												
Sarrade					14	100%						
secteur 3	277	14%	422	21%	541	27%	305	15%	128	6%	353	17%
COVE	3 994	14%	5 862	21%	7 556	28%	3 844	14%	1 694	6%	4 383	15%
Venaissin	30 877	11%	46 519	17%	64 504	24%	34 579	13%	15 312	6%	78 381	29%

Tableau 6 : Position des ménages par rapport aux plafonds d'accès au logement social par communes en 2011

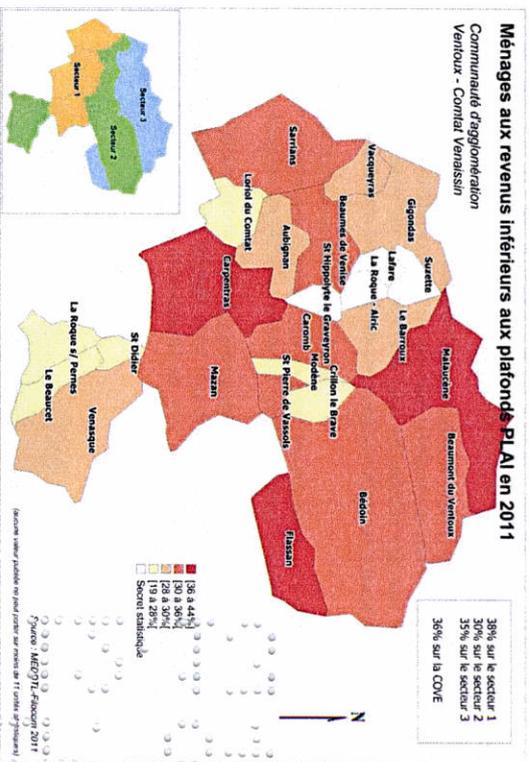
Plus d'un-tiers des ménages en dessous des plafonds PLAI

La proportion de ménages éligibles à un logement très social (< 60% des plafonds HLM) est nettement supérieure au département puisque 36% des ménages de la COVE sont concernés contre 29% sur le département. Carpentras concentre la part de ménages aux ressources les plus faibles avec 52% de ces ménages en question vivant sur la ville-centre.

Leur répartition est globalement comparable à celle des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS.

Les communes périurbaines les plus proches de Carpentras (Loriot-du-Comtat / Aubignan / Saint-Pierre-de-Vassols) accueillent une part de ménages très modestes un peu moins importante que sur les communes proches, à rapprocher d'une offre de logement un peu moins accessibles-

Ménages aux revenus inférieurs aux plafonds PLAI en 2011



Une part plus importante de ménages très modestes se concentre dans les communes du secteur 3 mais leur nombre est cependant faible. Ces ménages étant souvent propriétaires de leur logement, ils peuvent être confrontés à des difficultés financières pour assumer les coûts d'entretien du logement ou simplement pour faire face aux factures de fourniture d'énergie.

Enfin, 14% ont des revenus inférieurs à 30% de ce plafond (soit un niveau globalement comparable au seuil de pauvreté), contre 11% sur le département. Les ménages du secteur 1 apparaissent comme les plus fragiles.

Un parc locatif privé qui joue un rôle de parc social de fait

Des différences sont notables selon le statut d'occupation parmi les ménages en dessous des plafonds PLAI. Ainsi, 7% des ménages logés dans le parc social sont en dessous des plafonds PLAI (soit 1 600 ménages). La particularité du territoire de la COVE réside dans l'importante précarité des ménages locataires du parc privé. Ainsi, 50% des ménages du parc privé sont éligibles à un logement très social soit plus de 4 600 ménages (contre 28% sur le Vaucluse). Ce constat amène à penser qu'une partie importante du parc privé joue le rôle de parc social de fait et accueille une population très précaire. Pour 5% maintenant, ces derniers sont amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort ou d'occupation.

De même, un volume conséquent de ménages propriétaires occupants sont éligibles à un logement très social (3 600 propriétaires soit 22% des propriétaires occupants de la COVE contre 20% sur le

Vaucluse) à mettre en lien avec le vieillissement de la population. Ce nombre important légitime la mise en place des OPAH sur l'intercommunalité.

	Ménages inférieurs au plafond PLAI selon le statut d'occupation en 2011			
	Ménages < ou = à 60 %	Proportion des occupants < ou = à 60 %	Locatifs < ou = à 60 %	Loc PLAI < ou = à 60 %
Aubignas	544	28%	295	19%
Carpentras	5 104	43%	1 176	22%
Lodon-du-Comtat	210	23%	125	19%
Maizan	657	30%	341	22%
Sartrias	732	32%	317	22%
secteur 1	7 254	38%	2 224	21%
Le Beaucet	22	23%	22	23%
Beaumes-de-Venise	333	33%	133	22%
Bédoin	437	34%	249	25%
Caromb	411	31%	209	23%
Clillon-le-Brave	28	21%	28	21%
Modène	24	19%	24	22%
La Roque-sur-Pernes	39	27%	39	27%
Saint-Ollier	187	23%	110	18%
Saint-Hippolyte-Graveyron	53	31%	23	19%
Saint-Pierre-de-Vassols	114	29%	60	22%
Vauqueras	126	29%	69	24%
Venaissin	1 853	30%	991	23%
secteur 2	70	29%	54	28%
Le Barroux	29	30%	29	30%
Beaumont-du-Ventoux	62	41%	40	34%
Flassan	63	30%	23	17%
Gigondas	414	37%	214	28%
La Roque-Aldé				
Surette				
secteur 3	699	35%	388	28%
COVE	9 816	36%	3 593	22%
COVE	77 916	29%	26 501	20%
COVE	31 587	20%	4 629	50%
COVE	10 308	28%	1 594	76%
COVE	10 308	69%	10 308	69%

Tableau 7 : Position des ménages par rapport aux plafonds PLAI selon le statut d'occupation en 2011

Des enjeux à relever
 Un réel besoin de produire des logements pour tous, notamment pour les ménages aux ressources les plus faibles
 Éviter les ségrégations socio-spatiales en favorisant le développement d'une offre sociale dans la proche périphérie.
 Répondre aux besoins de ménages modestes dans les communes urbaines.
 Prendre en compte la problématique des personnes âgées avec de très faibles ressources dans les communes rurales.

Un volume important de bénéficiaires du « Fond Départemental Unifié Solidarité Logement (FDUSL) »

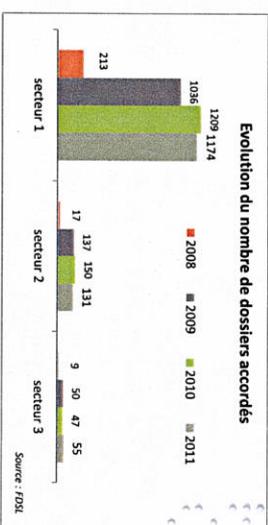
Le Conseil Général assure le financement du Fonds de Solidarité pour le logement (FSL) et de l'ensemble des fonds "énergie", unifiés dans le nouveau Fond Départemental Unité "Solidarité Logement" (FDUSL). Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Elles s'appliquent seulement au secteur locatif (parc public ou privé).

- Les aides du FSL permettent :
- de financer le dépôt de garantie ou de financer la caution garantissant au propriétaire le paiement des loyers et des charges en cas de défaillance du locataire ;
 - de financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux (frais de déménagement, assurance habitation, frais d'équipements mobiliers) ;
 - de financer l'accompagnement social lié au logement assuré par le biais d'associations d'insertion par le logement (aide à la définition d'un projet logement, l'accès et le maintien d'un ménage dans son logement) ;
 - de rembourser les dettes de loyers et de charges locatives ;
 - de rembourser les factures impayées d'énergie, d'eau et de téléphone dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement.

Sur le territoire de la COVE, en 2011, 1 300 ménages ont eu recours aux aides du FSL, un volume légèrement en hausse depuis l'année 2009 (1 220 ménages).

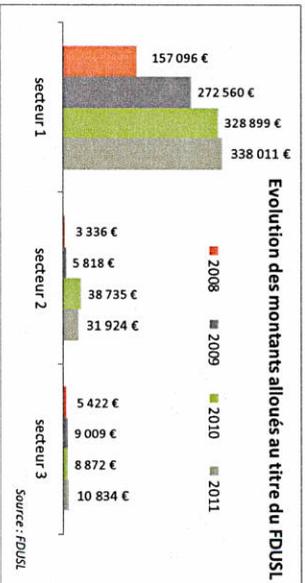
La répartition par type d'aides perçues est assez proche en 2010 et 2011, avec cependant une proportion moindre d'aides concernant les impayés de loyer, au profit des aides aux impayés d'eau et d'énergie.

En 2011, 49% des aides perçues concernent l'énergie ; 28 % l'eau et 22% le FUSL, « Solidarité Logement ». 86 % des ménages bénéficiaires du FSL sont domiciliés dans les communes du secteur 1, dont 71% sur la commune de Carpentras. Cependant, si on ramène ces ratios à la population, le secteur 3 représente tout de même 4% des dossiers accordés pour 7% de la population.



Concernant les montants alloués au titre du FDUSL, ils sont en hausse constante sur tous les secteurs depuis 2008, révélant une précarité énergétique de plus en plus croissante de la part des ménages. Ainsi, plus de 380 000 € ont été versés en 2011, contre 165 000 € en 2008.

Si l'on rapporte ces aides versées au nombre de dossiers, on constate que les montants par dossiers sont plus importants sur le secteur 1 avec une moyenne de 290€ par dossier (325€ par dossier sur la commune de Mazan), contre 245€ dans le secteur 2 et 200€ sur le secteur 3.



Des enjeux à relever à l'échelle de la Cove

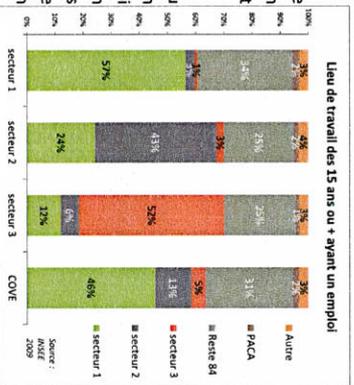
Une part non-négligeable des flux domicile-travail tournés vers l'extérieur

L'essentiel des flux domicile-travail sont tournés en direction de la Cove : ainsi 64% des actifs occupés de la Cove travaillent au sein de la Cove.

Le secteur 1 polarise évidemment la plus grande partie des déplacements domicile-travail puisque 46% des actifs s'y rendent pour travailler (y compris ceux résidant dans le secteur 1). Si l'on s'intéresse uniquement aux actifs ne résidant pas sur le secteur 1, le secteur constitue la destination quotidienne de 15% des actifs des 20 autres communes.

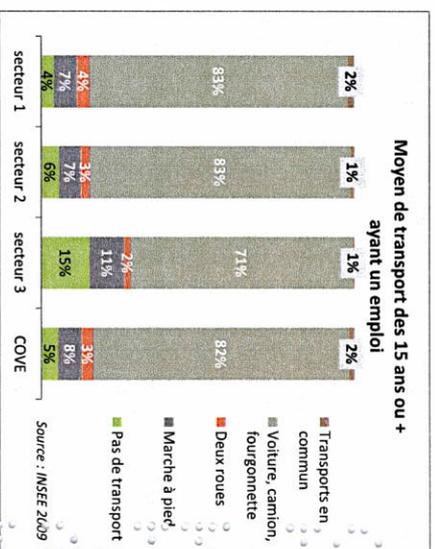
Cependant, la particularité de la Cove réside dans la forte proportion d'actifs résidants sur la Cove mais travaillant en dehors des limites. Ainsi, plus d'un tiers des actifs résidant sur la Cove (36%) travaillent en dehors de ces limites :

- 31% se rendent sur une autre commune du département du Vaucluse. Cette forte proportion est liée à la proximité des bassins d'emploi d'Avignon, Orange et Cavailhon. De par sa position géographique, la Cove est largement attirée par ces pôles extérieurs qui constituent un motif de nombreux déplacements. Ces déplacements sont en



- constante augmentation et peuvent représenter de nombreuses nuisances : congestionnement, nuisance sonore, pollutions... ;
- 2% se rendent sur une autre commune de la région PACA, hors département du Vaucluse ;
 - 3% travaillent en dehors de la région.

Une prédominance de l'utilisation de la voiture dans les flux domicile-travail



Des enjeux à relever
La réouverture prochaine de la ligne de train Avignon-Carpentras représente un réel enjeu en termes d'attractivité, de déplacements et d'aménagement (quartier-Gare)

Avec 82% des déplacements domicile-travail se faisant en voiture, la Cove présente les caractéristiques d'un territoire péri-urbain où la dispersion de l'habitat nécessite d'être équipé d'au moins une voiture. De légères disparités peuvent être observées quant à l'utilisation de la voiture dans les flux domicile-travail à l'échelle du territoire. Ainsi, les communes du secteur 1 ont une part des actifs occupés utilisant la voiture plus élevée, contrairement aux communes du secteur 3. Ceci peut être imputé à la présence importante d'agriculteurs travaillant sur sa commune au sein du secteur 3.

Troisième partie : Le logement sur le territoire

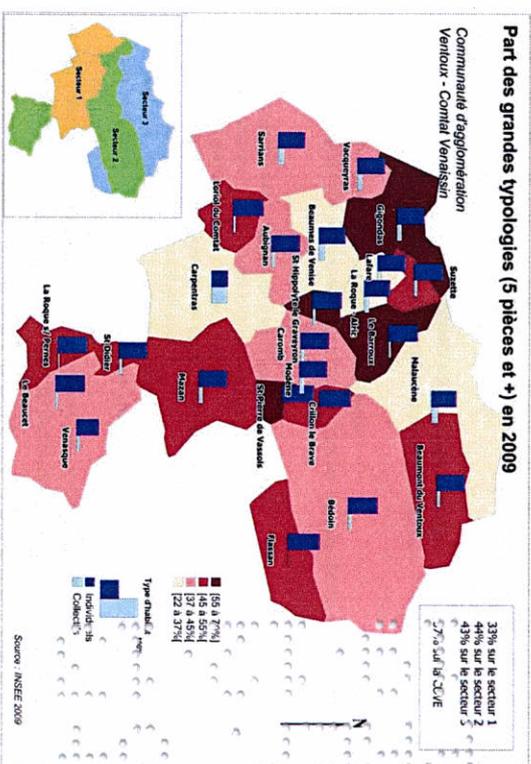
1. Caractères de l'offre de logements

Une prépondérance de l'individuel sur la COVE

Le parc de résidences principales individuelles est très majoritaire sur la COVE et est plus développé qu'à l'échelle départementale. Ainsi, 70% des résidences principales sont des maisons contre 65% sur le Vaucluse, avec des proportions bien supérieures sur les secteurs 2 et 3 (respectivement 86% et 82% de maisons).

Seule la commune de Carpentras a une part de logements collectifs similaire aux logements individuels : 48% d'appartements qui s'expliquent par la concentration du parc locatif social sur la ville-centre. Dans les autres communes du secteur 1, les proportions de logements collectifs sont moindres avec 7% sur Loriol-du-Comtat et 19% sur Sarrians.

Bien que toujours largement majoritaire, cette prépondérance de l'individuel tendrait à diminuer sur la dernière période puisque 76% des résidences principales étaient des maisons en 1999 (contre 70% en 2009).



Les ménages de la COVE habitent plus souvent de grands logements (5 pièces et plus) que la moyenne des ménages du Vaucluse (36,5% contre 34,4%). Cette différence est essentiellement due au profil atypique du parc de résidences principales du secteur 2 et 3 (respectivement 44% et 43% de grandes typologies) lié à un habitat individuel quasi exclusivement sous forme pavillonnaire. Les logements de taille intermédiaire sont majoritaires avec 52% de T3-14.

En contrepartie, les petits logements (T1 et T2) sont légèrement moins représentés que sur le département : 11,4% de T1-T2 sur la COVe contre 13,2% sur le Vaucluse.

En lien avec des logements collectifs plus développés sur le secteur 1, les petites typologies sont davantage représentées, notamment sur Carpentras avec 16% de T1-T2.

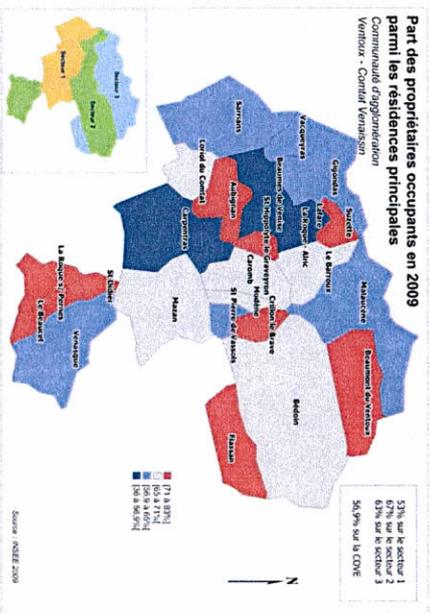
Ainsi, les petits logements (T1-T2) sont donc essentiellement des logements locatifs, concentrés principalement à Carpentras. Pour cette commune, la problématique logement est à considérer de manière différenciée par rapport aux autres communes, pour lesquelles le modèle d'habitat est essentiellement celui de la propriété de maisons individuelles.

Un territoire de propriétaires

Hormis sur la ville-centre de Carpentras, le territoire de la COVe est avant tout un territoire de propriétaires : 57% des 28 600 ménages de la COVe sont propriétaires du logement qu'ils habitent (contre 55% sur le Vaucluse). Cette part dépasse 70% dans 12 des 25 communes de la COVe : les communes du secteur 2 et 3 (respectivement 67% et 63% de propriétaires) ainsi qu'Aubignan et Loriol-du-Comtat dans le secteur 1.

Bien entendu, à Carpentras, cette part est nettement plus faible. Carpentras concentre 59% du logement locatif (privé et public) pour seulement 44% des résidences principales. Elle concentre également plus de 80% du parc locatif social de la COVe.

En revanche, toutes les communes abritent un parc locatif privé, qui aurait plutôt tendance à se développer depuis 1999. Ainsi, 1/3 des ménages sont locataires du parc privé contre 29% sur le département du Vaucluse. Les communes du secteur 1 ont une part importante de locataires du parc privé (34%) et notamment sur la ville-centre de Carpentras avec 43%. Parmi ces locataires du parc privé, un volume important se trouve en situation de sur-occupation : 240 disposent de moins de 9m² par personne soit 58% des situations de sur-occupation sur la COVe (Source FLOCOM 2011).



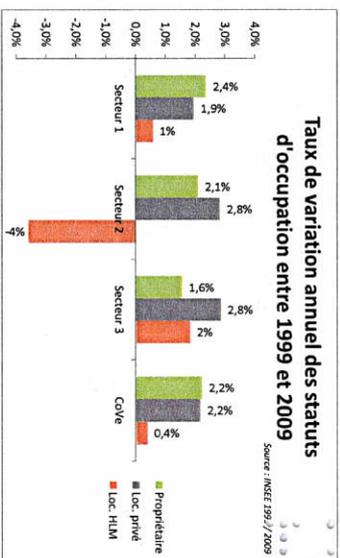
Cependant, le modèle d'habitat est clairement celui de la propriété et du pavillon individuel et le « caractère rural » du territoire, combiné à une « rétenion foncière patrimoniale et familiale », semble propice à la poursuite de ce modèle. En revanche, les élus des communes ont pris conscience de l'importance du parc locatif, pour assurer l'accueil des familles et une rotation des ménages sur la commune.

Evolution des différents statuts d'occupation

Entre les recensements de 1999 et 2009, les parts de propriétaires et des locataires du parc privé ont fortement augmenté, alors que la part des locataires du parc social est globalement stable :

- Sur le secteur 1, une hausse importante des propriétaires occupants, notamment sur la commune d'Aubignan (+3,9%/an), et des locataires privés alors que les locataires HLM connaissent une croissance moindre ;
- Sur le secteur 2, une forte hausse du locatif privé, notamment sur Modène (+7,2%/an), mais une forte diminution des locataires HLM ;
- Sur le secteur 3, une croissance importante de tous les statuts d'occupation avec une augmentation des locataires du parc privé et du parc social.

Ces constats révèlent une accentuation des problématiques de ségrégation socio-spatiale sur le territoire, et notamment sur la 1^{ère} couronne périurbaine.



Des enjeux à relever
 Maintenir, voire développer, un parc locatif abordable et en nombre suffisant pour assurer un dynamisme démographique et répondre aux besoins de ménages modestes dans toutes les communes

Un parc de logements ancien

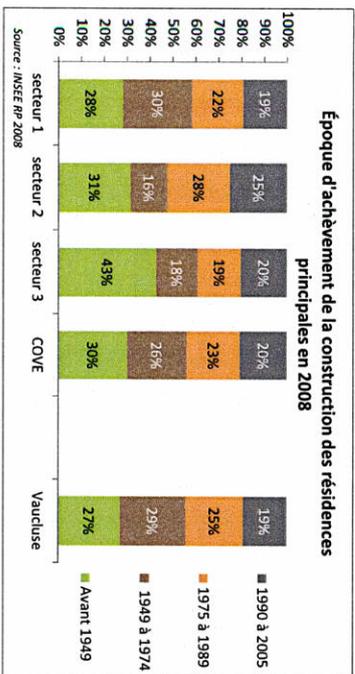
A l'échelle de la CoVe, le parc de résidences principales est constitué à 30% de logements construits avant 1949, soit une part supérieure à ce qui s'observe sur l'ensemble du département (27%).

En revanche, il existe toujours une très forte dichotomie entre les communes du secteur 1 et celles des secteurs 2 et 3 qui ont connu des périodes de développement différentes :

- Sur les communes du secteur 1, la période 1949-1989 a été particulièrement productive avec plus de la moitié des résidences principales (53%) construites durant cette période, avec des développements importants sur Carpentras et Loriol-du-Comtat (55% sur les deux communes) ;
- Sur les communes du secteur 2, les résidences principales se sont davantage construites à partir de 1990 que sur la CoVe (25% contre 20% sur la CoVe) montrant bien la dynamique globale récente de développement sur ces communes ;

- Sur les communes du secteur 3, le développement du parc a visiblement été très faible de 1949 à 1989 puisque seulement 37% des résidences principales ont été construites durant ces 4 décennies (contre 49% sur la CoVe). En revanche, ces communes comptabilisent 43% de résidences principales datant d'avant 1949 (contre 30% sur la CoVe).

Certaines communes, à l'image d'Aubignan, de Venassque ou de Modène se distinguent avec respectivement 31%, 36% et 32% % de leurs résidences principales datant d'après 1990, illustrant la problématique de la périurbanisation.



Des enjeux à relever
 Veiller à l'équilibre des statuts d'occupation et des typologies
 Prendre en compte les éventuels besoins de réhabilitation du parc ancien, notamment en secteur rural

Tableau 8 : Les résidences principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE 2009

Nom Commune	Nombre de pièces des rés. principales									
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces +					
Aubignas	23	1%	142	7%	301	15%	613	30%	862	44%
Carpentras	400	4%	1524	12%	3447	27%	3818	30%	3070	20%
Loriol-du-Comtat	4	0%	35	4%	135	15%	318	34%	409	47%
Mazan	20	1%	95	4%	353	15%	599	27%	1172	52%
Sarrians	15	1%	151	6%	468	20%	775	33%	842	40%
secteur 1	592	3%	1 947	10%	4 691	23%	6 125	31%	6 075	31%
Le Bauxet	4	2%	10	5%	34	21%	43	57%	67	42%
Beaune-de-Ventis	17	2%	66	7%	202	24%	305	31%	300	31%
Bédoin	13	1%	107	8%	272	20%	373	27%	611	44%
Comb	9	1%	79	6%	287	20%	441	33%	522	41%
Gouire-le-Bas	1	1%	12	6%	51	18%	41	19%	53	25%
Madène	0	0%	7	4%	32	19%	56	24%	74	27%
La Roque-sur-Pyrene	8	4%	16	8%	15	8%	47	25%	86	59%
Saint-Désir	9	1%	35	4%	159	15%	275	32%	429	50%
Saint-Médard-le-Caronnier	2	3%	7	1%	22	11%	13	6%	60	30%
Saint-Prize-de-Vassols	5	0%	37	2%	94	14%	180	28%	176	28%
Ventoux	102	21%	48	10%	51	10%	78	14%	210	41%
secteur 2	171	3%	426	7%	1 355	16%	1 873	1%	4 527	45%
Le Barroux	3	1%	12	5%	47	20%	43	14%	126	52%
Beaumont-du-Ventoux	0	0%	9	6%	24	17%	37	24%	74	51%
Flassan	1	1%	6	3%	26	14%	62	34%	90	49%
Gigondas	2	1%	17	7%	40	16%	49	20%	139	65%
Lafare	2	4%	10	18%	12	22%	18	34%	12	27%
Malaurède	16	1%	75	7%	221	20%	399	36%	111	37%
La Roque-Arlic	2	5%	4	11%	9	24%	10	27%	13	34%
Surette	1	2%	6	12%	5	10%	13	26%	27	48%
secteur 3	27	1%	139	7%	343	18%	611	30%	88	4%
COVE	750	2,6%	2 512	8,8%	6 231	21,8%	8 630	30,4%	10 616	36,5%

Noms Communes	Époque d'achèvement de la construction des résidences principales									
	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 1999	2000 à 2005	2006 à 2009	2010 à 2014	2015 à 2019	2020 à 2024	2025 et plus
Aubignan	464	27%	300	18%	160	9%	248	15%	238	14%
Carpentras	3 413	29%	4 181	36%	1 250	11%	1 028	9%	951	8%
Comtat-Comtat	158	19%	173	21%	116	14%	164	20%	95	12%
Mazan	478	23%	461	22%	341	16%	283	14%	202	10%
Sarrians	728	32%	491	20%	327	14%	268	11%	248	10%
secteur 1	5 242	28%	5 596	30%	2 193	12%	1 977	11%	1 782	10%
le Beaute	46	30%	18	12%	12%	10%	25	17%	24	13%
Beaume-de-Venise	365	45%	165	17%	164	17%	115	13%	64	7%
Bédouin	404	32%	234	18%	135	11%	148	12%	156	14%
Caromb	381	29%	220	17%	179	13%	206	16%	211	16%
Collon-le-Breuc	41	22%	23	12%	37	20%	32	17%	20	11%
Modène	49	32%	22	14%	16	10%	18	12%	21	14%
La Roque-sur-Rens	29	17%	33	20%	25	15%	40	24%	25	15%
St-Jean-d'Alfer	158	19%	131	16%	137	17%	166	20%	102	13%
Saint-Michel-de-Croissant	27	40%	11	16%	12	18%	9	13%	3	4%
Saint-Rémy-de-Vairoux	84	41%	27	13%	26	13%	23	11%	3	1%
Vauvray	114	51%	57	14%	39	9%	33	8%	36	8%
Ventoux	102	23%	50	11%	89	19%	52	11%	46	10%
secteur 2	1 924	31%	901	16%	821	15%	868	14%	793	13%
Le Barroux	97	41%	28	11%	22	9%	29	12%	34	14%
Beaume-du-Ventoux	60	42%	24	17%	24	17%	18	12%	10	7%
Fraissac	73	41%	28	15%	15	9%	12%	10	7%	5%
Grandas	125	50%	46	18%	23	9%	21	8%	16	7%
Lafre	17	34%	12	24%	3	6%	7	14%	4	8%
Malauzet	458	42%	214	21%	75	7%	92	9%	117	11%
La Roque-Avric	14	42%	5	14%	5	14%	2	6%	1	3%
Surtre	19	37%	5	10%	10	20%	3	6%	7	14%
COVE	842	45%	360	21%	176	9%	159	10%	211	11%
	8 008	30%	6 937	26%	3 700	12%	3 038	11%	2 761	10,1%

Tableau 9 : Résidences principales selon la période de construction en 2008

2. Un potentiel de reconquête du parc existant important

L'état des logements

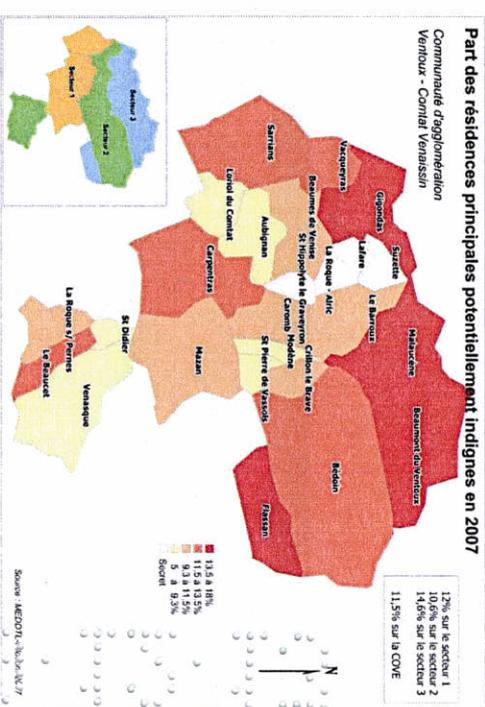
Les données du PPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) permettent de mesurer la vétusté du parc et le risque d'indignité par un croisement de données concernant la qualité du parc (catégories cadastrales) et le niveau de revenu des occupants.

En 2007, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 2 850 logements sur le territoire, équivalant à un taux de 11,5% des logements contre 9% à l'échelle du Vaucluse. La partie Nord du territoire, correspondant au secteur 3, concentre la plus forte part de logements potentiellement indignes : 14,6% des résidences principales potentiellement indignes (soit 640 résidences principales) contre 12% sur le secteur 1 (1971 résidences principales) et 10,6% sur le secteur 2 (586 résidences principales).

En revanche, ce sont les communes de Carpentras, puis de Sarrians qui affichent les plus forts volumes de logements PPI (respectivement 1260 et 764 logements).

Ce parc est essentiellement occupé par des locataires dans les zones urbaines, notamment à Carpentras, Aubignan et Mazan (respectivement 54%, 53% et 57% des logements potentiellement

indignes) alors que cette problématique concerne davantage les propriétaires occupants dans les communes des secteurs 2 et 3. 48% des résidences principales potentiellement indignes sont occupées par des propriétaires en secteur 3.



Sur Carpentras, ce parc représente 54% résidences principales du centre ancien. Au-delà de ces chiffres, la question des centres anciens constitue une problématique à part entière liée à un contexte très particulier qui entraîne une tendance à la déqualification du parc et donc à l'éventuel développement de l'indignité. Ce contexte complexe se définit notamment par :

- Un parc ancien, pouvant nécessiter de lourdes réhabilitations ainsi que des restructurations pour s'adapter aux besoins des ménages.
- Un environnement de proximité peu attractif : manque d'ensolèvement, difficultés de circulation, de stationnement, départ des commerces de proximité, etc.
- Concurrence du parc proposé sur les extérieurs et en extension urbaine.

Un parc en cours de réhabilitation

De nombreuses actions ont été mises en place par la COVE afin d'intervenir sur le parc privé. Ainsi, elle a engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multi-sites (OPAH) dans toutes les communes (hors centre ancien de Carpentras) d'une durée de 3 ans et une OPAH de renouvellement urbain dans le centre ancien de Carpentras d'une durée de 5 ans. Ces OPAH, auxquelles l'Etat, l'Anah, la Région et le Département participent financièrement, prévoient d'aider les propriétaires qui veulent réhabiliter leur logement indigne, réduire la précarité énergétique ou le rendre accessible aux personnes handicapées. Elles allient à la fois un volet incitatif (subventions,...) et un volet coercitif (pouvoir de polices des Maires, de Préfet,...).

L'OPAH RU du centre ancien de Carpentras s'inscrit dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNQAD) porté par la ville de Carpentras.

L'étude pré-opérationnelle, réalisée en 2011, a montré, grâce à un repérage de terrain que (hors centre ancien de Carpentras) 453 Immeubles étaient en mauvais état ou très mauvais état et que le centre ancien de Carpentras concentre à lui seul 307 immeubles dans cette situation. Ainsi, le potentiel est donc de 760 immeubles indignes sur l'ensemble du territoire.

Sur les communes de la CoVe, ce sont les propriétaires occupants qui occupent majoritairement les logements indignes tandis que sur le centre ancien de Carpentras, ce sont principalement des locataires.

Les conventions et les cahiers des charges de suivi-animation de ces deux OPAH ont été rédigés en 2012, les animations ayant débuté au mois de mai 2013. Les objectifs affichés dans chacune des conventions sont les suivants :

	OPAH-RU du centre ancien de Carpentras	OPAH multi sites
Durée	5 ans	3 ans
Objectifs	150	90
Dont Propriétaire Occupant	35	76
Dont Propriétaire Bailleur	115	14
Objectifs d'Aides aux syndics de copropriétés	8	2

Par ailleurs, plusieurs interventions sur le parc privé ont été réalisées :

- En 2010, le Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le logement des saisonniers agricoles a démarré. Un des objectifs principaux est la suppression des logements dégradés voire insalubres des saisonniers ;
- Depuis 2010, la CoVe participe financièrement au programme PIG/PST du Conseil Général en ciblant son intervention sur les réhabilitations des bailleurs et des propriétaires occupants habitant des logements insalubres.

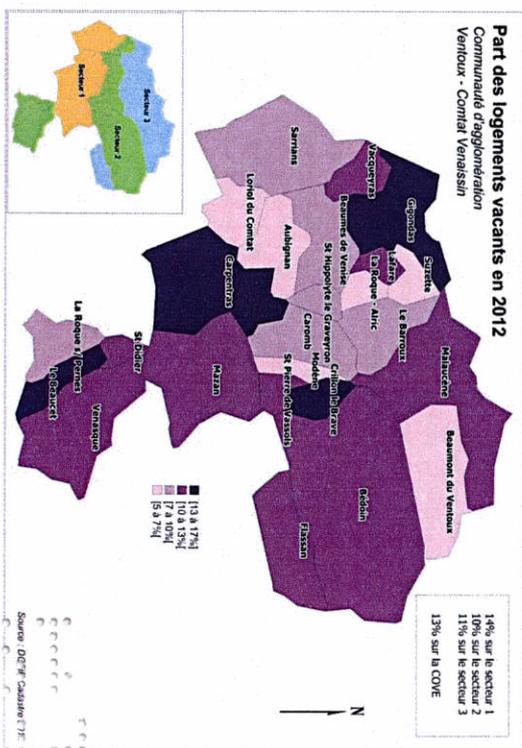
Une vacance importante

Au 1^{er} janvier 2012, selon la Direction Générale des Finances Publiques, près de 4 850 logements sont vacants sur le territoire de la CoVe, représentant 12,6% des logements existants.

Près de 6 logements vacants sur 10 sont situés à Carpentras, qui compte près de 17% de logements vacants. Ce taux particulièrement élevé trouve en partie sa justification dans un parc locatif surreprésenté à l'échelle de la CoVe qui implique une vacance conjoncturelle importante mais sans gravité (délais de relocation).

En revanche, Carpentras connaît, notamment sur son centre-ville, une véritable problématique de vacance structurelle (vacance d'un logement sur une durée supérieure à 3 ans). Cette problématique existe également dans le centre-ville de Mazan et Saint-Didier mais est anecdotique sur les autres communes ou relève de cas complexes (successions, biens sans maître, etc.).

6 communes ont un taux de vacance supérieur à la moyenne de la CoVe, à savoir Carpentras, Crillon Le Brave, Gignondas, Le Beaucet, Vacqueyras et Flissan.



De manière globale, le logement collectif est davantage concerné par la vacance puisque 44% des logements vacants sont des appartements à l'échelle de la CoVe alors qu'il ne représente que 50% de l'offre. Ce constat est d'autant plus marqué sur la ville-centre de Carpentras, où 66% de la vacance concerne des appartements pour 48% de l'offre, constat révélant la problématique qui connaît la ville-centre dans son parc locatif privé.

De la même manière, la vacance touche davantage les logements de petite taille : 24% des logements vacants sont des T1-T2 pour 11% de l'offre ; phénomène encore une fois amplifié sur Carpentras avec 32% de la vacance portant sur des T1-T2 pour 16% de l'offre.

Une vacance globale qui augmente

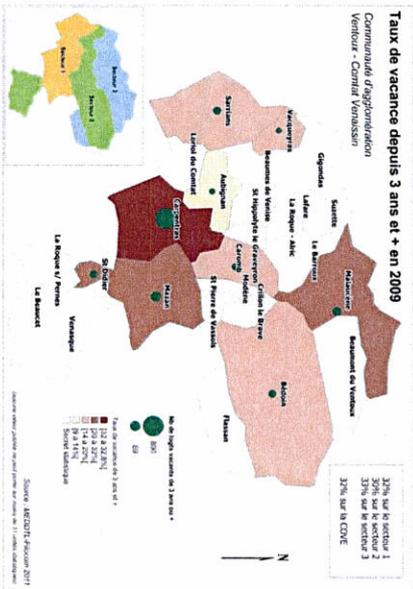
Entre 1999 et 2009, le nombre de logements vacants a progressé de 2,9% par an, alors que le parc total de logements n'a augmenté que de 1,8% par an sur cette même période (INSEE).

Si cette tendance est visible sur tous les secteurs de la CoVe (+2,4% / an sur le secteur 1 et 3), la progression de la vacance par rapport au parc total de logements est très importante sur le secteur 2 du territoire avec une augmentation de 5,1% / an du parc vacant contre 2,2% / an pour le parc total de logements.

En revanche, la situation est toute autre pour certaines communes de la CoVe, telle que Lorient du Comtat, La Roque sur Perne,.... En effet, sur ces communes, le parc vacant progresse de manière

moins importante que le parc total. Ce phénomène peut traduire une concurrence entre l'offre périurbaine et l'offre de centre-ville, clairement à l'avantage de la périurbanisation ou un phénomène de réhabilitation des centres anciens ruraux pour créer des résidences secondaires.

1/3 de la vacance est dite « structurelle » : supérieure à 3 ans



L'analyse des données FLOCOM au 1^{er} janvier 2011 nous permet d'identifier la durée de la vacance. 1 590 logements n'ont ainsi pas été occupés depuis plus de 3 ans.

890 logements sont situés à Carpentras (soit 56%) et dans une moindre mesure à Mazan (94 logements soit 6%). Les 38% restants sont répartis sur les autres communes.

Carpentras et son centre-ville

Le centre-ancien de Carpentras compte près d'un quart de logements vacants et concentre à lui seul près de la moitié des logements privés potentiellement indignes de la commune de Carpentras.

Le centre-ancien de Carpentras est délimité par le tracé de l'ancienne enceinte du XIV^{ème} siècle qui se matérialise aujourd'hui par les boulevards. Les rues sont étroites et souvent inférieures à 4 mètres ; la taille moyenne du parcellaire est petite induisant de véritables problématiques d'habitabilité des logements dont la composition ne correspond plus aux besoins et souhaits des ménages.

L'habitat du centre-ville, et plus particulièrement des quartiers Nord, joue la fonction de « parc social de fait ». Les logements accueillent les populations les plus démunies qui ne peuvent accéder au parc social public pour cause d'offre insuffisante, de revenus trop faibles (ou saisonniers) ou de composition familiale (familles nombreuses, travailleurs agricoles isolés,...).

Malgré cela, le centre-ville de Carpentras joue un rôle majeur à l'échelle de l'agglomération puisqu'il conserve, malgré la concurrence d'une offre de plus en plus développée en « périphérie », une forte densité commerciale et accueille plusieurs équipements en son sein ou à proximité :

Le centre-ville demeure en revanche peu accessible du fait notamment de sa position (difficultés d'accès en modes doux. Son fonctionnement est donc articulé autour des zones tampons que sont les parkings.

D'après le « Dossier de candidature de la ville de Carpentras au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ».

Des enjeux à relever
Résorber la vacance structurelle, notamment pour redynamiser les centres villes et centres bourgs.

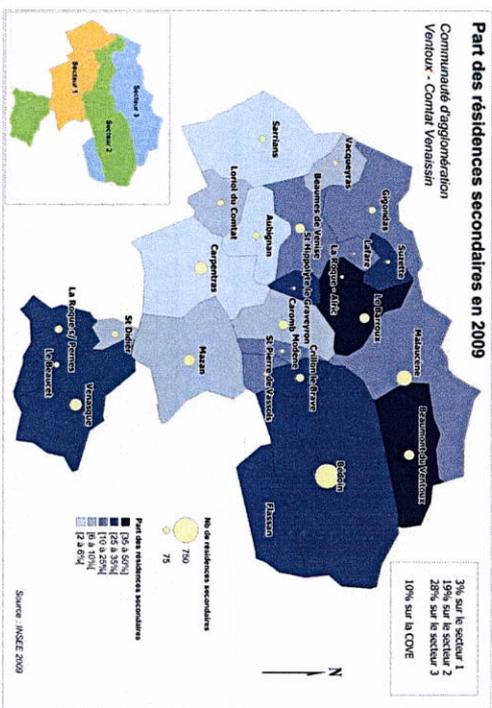
Un territoire marqué par les résidences secondaires sur quelques communes

On dénombre sur la Cova près de 3 400 résidences secondaires, soit 10% du parc total de logements contre 7% sur le département du Vaucluse. Globalement peu représentées sur les communes du secteur 1 (3% du parc de logements), elles représentent environ 28% des logements des communes du secteur 3. Quelques communes comptent d'ailleurs autant de résidences secondaires que de résidences principales (comme la commune de Beaumont du Ventoux ou La Roque Airric).

L'importance de ce parc n'est pas sans conséquence sur la vie des villages. En effet, dans de nombreuses communes, les possibilités de construire sont limitées (Loi montagne, Plan de Prévention des Risques Inondations, Risques incendies, foncier contraint, rétrocession patrimoniale, etc.) et les éventuels acheteurs de logements en tant que résidence principale ne peuvent pas, le plus souvent, rivaliser avec les capacités financières d'un acheteur de résidence secondaire. Le dynamisme démographique des communes concernées peut ainsi être nettement ralenti.

Entre 1999 et 2009 (selon l'Insee), le parc de résidences secondaires a augmenté d'une manière comparable au parc de logements global (2,1% / an contre 1,8% / an pour le parc de logements), sa part ayant très légèrement augmenté dans le parc global.

Actuellement, beaucoup de personnes venant de l'étranger (Suisse, Allemagne, Belgique, Angleterre...) arrivent sur le territoire afin d'acquérir des résidences secondaires. Les prix des maisons à la vente étant très élevés, ces maisons sont très prisées par les populations étrangères qui recyclent ces maisons, réalisent des travaux puis les louent. Ainsi, ces logements, résidences principales à la base, se transforment en résidences secondaires.



3. Zoom sur le parc social

L'offre en logements locatifs sociaux

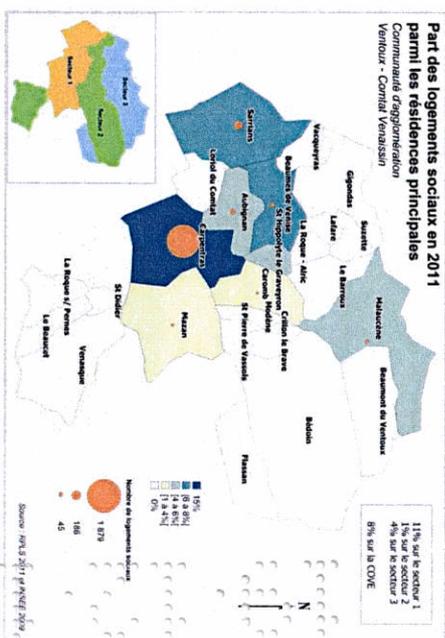
Au 1^{er} janvier 2011, le parc locatif social atteint près de 2 300 logements soit 8% de l'ensemble des résidences principales de la COVE.

Le secteur 1 concentre la quasi-totalité des logements locatifs sociaux (2 173 sur 2 309 soit 94% de l'offre en secteur 1) avec notamment la ville-centre de Carpentras qui abrite 8 logements locatifs sociaux sur 10. Il s'agit de la seule commune de la COVE qui dépasse les 15% de logements sociaux. Dans la partie nord et est du territoire, à l'exception de Malaucène, les communes ne comptent pas de parc locatif social.

En revanche, ces communes possèdent quelques logements communaux qui jouent un rôle important de compensation, notamment en favorisant une rotation de la population communale, mais aussi en offrant un logement accessible aux plus démunis.

La vacance dans le parc est relativement élevée (6,1% soit 142 logements vacants dans le parc social contre 3,3% sur le département du Vaucluse), révélateur d'une possible inadéquation entre offre et demande. Il s'agit là de la mesure de la vacance instantanée, donc du nombre de logements vacants à la date précise du 1^{er} janvier 2011. Ces derniers distinguent deux types de vacances :

- La vacance dite « technique » : ce sont des logements non destinés à la location au moment de l'enquête. Cela concerne principalement des logements voués à être démolis et des logements en travaux et en réhabilitation en attente d'occupation ;
- La vacance dite « locative » ou « commerciale » : ces logements sont destinés à être reloués au moment de l'enquête. Ils sont en attente d'un locataire occupant



Zoom sur les communes soumises ou en devenir à la loi SRU

Le territoire de la COVE compte actuellement 3 communes soumises à la Loi SRU (Aubignan, Carpentras et Mazan) et deux en devenir (Bédoin qui dépasserait le seuil des 3 500 habitants durant ce 2^{ème} PUH et Caromb qui ne dépasserait pas ce seuil mais qui doit anticiper la programmation de projet).

Le projet de décret, ayant pour objectif de déterminer les conditions d'application des dispositions introduites par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, précise que le parc de logements de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaisin ne justifie

pas un effort de production de logements locatifs sociaux supplémentaire. Ainsi, le taux légal en logements locatifs sociaux est maintenu à 20% pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Par ailleurs, les conditions d'exemption sont élargies aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une Inconstructibilité (Plan de Prévention des risques naturels, miniers). La commune de Sarrians, disposant d'un territoire urbanisé de 115 hectares, se trouve impactée par un PPRI à hauteur de 67 hectares, soit 58%. La commune se retrouve donc exemptée du dispositif SRU.

Inventaire SRU en 2012						
Nom Commune	Résidences principales (2012)	Nb total de logts locatifs sociaux	Nb logts sociaux conventionnés	Danf pour privé conventionné	Nb équivalents logts sociaux (RHS 2011)	% logements sociaux
Aubignan	2 092	103	91	12	12	4,9%
Carpentras	12 726	2 269	2 277	269	76	18,5%
Maison	2 457	42	42	73	0	1,7%

Source : Inventaire SRU 2012

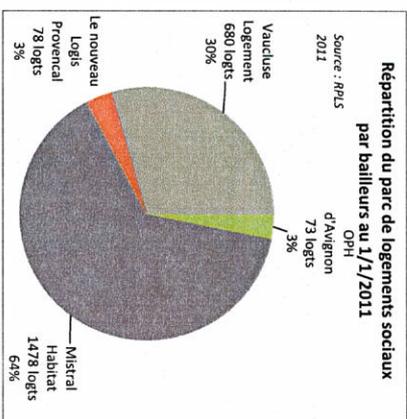
Nom Commune	Population 2009 (INSEE)	Résidences principales (INSEE 2009)	Nb total de logts sociaux (RHS 2011)	% logements sociaux
BÉDOIN	3 132	1 378	0	0%
CAROMB	3 185	1 348	24	2%

RHS 2011

Ces taux sont inférieurs aux 20% attendus et c'est pourquoi les communes devront intensifier leurs efforts de production dans ce 2^{ème} PLH.

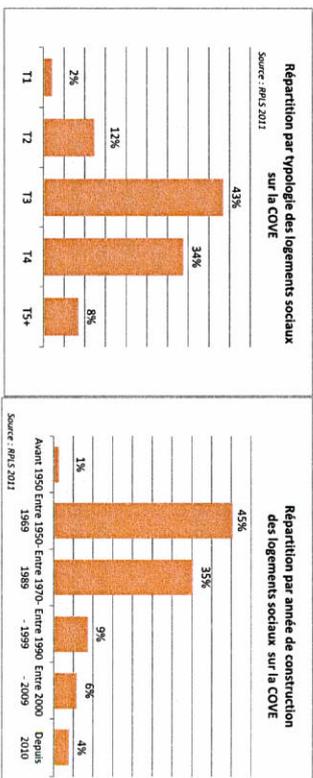
Des enjeux à relever
Problématique de rattrapage face à la Loi SRU nécessitant un effort de production en logements locatifs sociaux

Les caractéristiques du parc locatif social



Le parc locatif social de la COVE se caractérise par une prédominance de logements de type T1-T2. De plus, ce parc est relativement ancien avec près de la moitié des logements (47%) construits avant 1970 et plus d'un tiers entre 1970 et 1990, suggérant d'éventuels besoins de réhabilitation et/ou d'amélioration de la performance énergétique.

Le parc est détenu par quatre principaux bailleurs : Le Nouveau Logis Provencal, le Logis Mistral Habitat, OPH d'Avignon et Mistral Habitat, ce dernier détenant environ 64% du parc (pour 30% pour Vaurcluse Logement).



La demande en logement social

L'observatoire Départemental de la demande locative sociale montre que 130 attributions ont été réalisées en 2011, soit un taux de demandes en logements insatisfaites de 87%. Ce chiffre met en évidence une pression de la demande très importante sur le territoire de la Cové.

En effet, la pression de la demande est élevée sur le territoire, puisqu'en tenant compte des données issues de l'Observatoire, 1 050 demandes se sont portées sur la Cové au 31/12/2010 (dont 79% sur la commune de Carpentras), soit 8 demandeurs par logement libéré.

Parmi ces demandeurs, on peut constater que :

- 85% des demandeurs habitent déjà la Cové, dont 64% de Carpentras ;
- 59% de la demande se portent sur des T3/T4 (pour 77% de l'offre) ;
- Les petites typologies sont de plus en plus demandées : 32% des demandes en 2011 contre 22% en 2010 ;
- 35% des demandeurs sont des personnes isolées et 30% sont des couples avec enfants ;
- 88% ont des ressources inférieures au plafond très social (PLA)

Des réponses complémentaires

Si le parc locatif social classique ne semble pas aujourd'hui pouvoir répondre à une demande très importante en volume, il est en quelque sorte compensé par d'autres types de parc qui sont finalement bien représentés sur le territoire communautaire.

285 logements conventionnés privés (en 2012- Source DDT) viennent également compléter le parc locatif social.

Il faut néanmoins se questionner sur la location de logements du parc vacant qui peut également constituer une réponse aux besoins de ménages très modestes dans l'incapacité d'accéder à un logement social.

Quatrième partie : Dynamiques de construction et tendances du marché

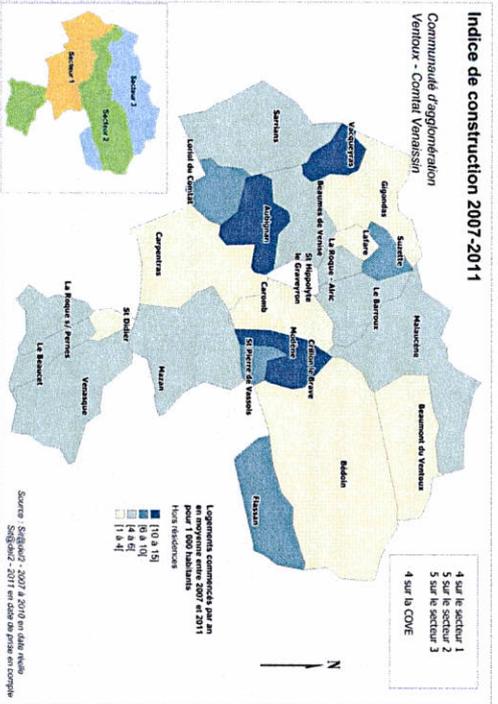


1. La construction neuve et la consommation foncière

La dynamique de construction

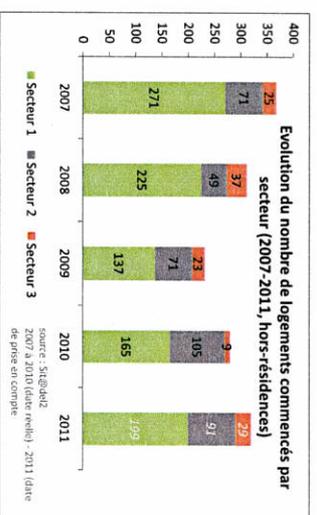
De 2007 à 2011, la production totale de logements sur la Communauté de Communes a atteint 3012 logements par an, soit un indice de 4 logements construits par an pour 1 000 habitants. Le secteur 1 compte une moyenne de 200 logements commencés par an soit un indice de construction de 4 logements construits par an pour 1 000 habitants. 77 logements commencés par an sur le secteur 2 avec l'indice de construction le plus important du territoire (5,1 logements construits par an pour 1000 habitants). Les communes de Crillon-le-Brave, Vacqueyras et Modène étant les plus dynamiques.

Le secteur 3, quant à lui se caractérise par une moyenne de 25 logements commencés par an avec une forte dynamique sur Suzette (5 logements construits par an pour 1000 habitants).



Le volume de logements commencés est particulièrement important pour l'année 2007, essentiellement porté par les communes du secteur 1. En 2008 puis 2009, la construction neuve a très nettement ralenti illustrant la crise du secteur immobilier. Sur 2010 et 2011, il semblerait que la dynamique soit répartie à la hausse, cependant les données disponibles (notamment 2011) ne sont pas fiabilisées et doivent donc être interprétées avec prudence.

Les communes du secteur 1 concentrent la grande partie de l'effort de construction. Ainsi, 66% des logements commencés sur la période 2007-2011 se situent en secteur 1.



Les données S@t@del2

Il existe deux séries de données S@t@del2 : série en date réelle et série en date de prise en compte.

La différence entre les deux séries consiste dans la date attribuée à l'événement (Déclaration d'ouverture de chantier dans le cas de l'analyse des logements commencés). Dans le premier cas, l'événement est attribué pour l'année réelle à laquelle il arrive. Dans le second cas, c'est la date à laquelle l'information est transmise au service statistique qui permet de dater l'événement.

Les séries en date réelle sont donc à privilégier mais elles ne sont disponibles que jusqu'à 2010. Pour 2011, le choix a été fait de faire apparaître les données en date de prise en compte pour donner une indication du niveau de l'activité mais ces données doivent être analysées avec une extrême prudence.

Il est à noter qu'une part non négligeable de la construction se porte sur des résidences avec un volume de 437 résidences commencées entre 2007 et 2011, soit 22% de la production totale de logements (logements -maisons individuelles ou logements collectifs- pour une occupation par un public très cible selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques, personnes âgées, étudiants, tourisme, résidences sociales,...).

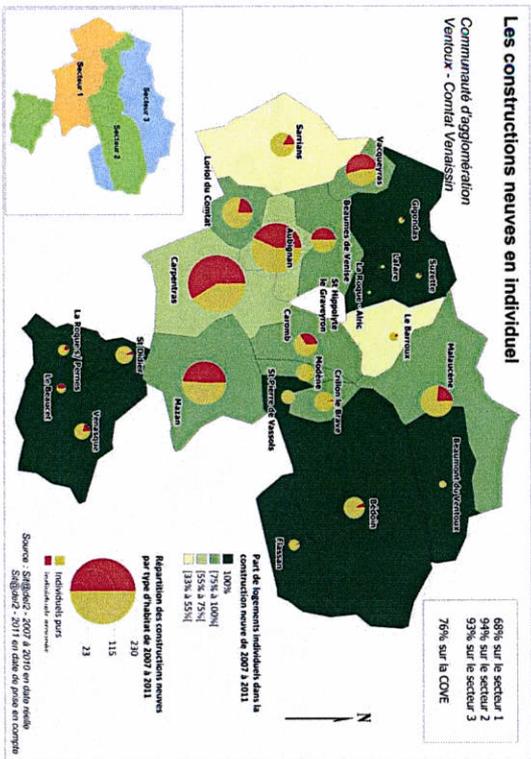
Des enjeux à relever
l'ensemble du territoire

Une majorité de logements construits en individuel

A l'échelle de la COVE, les ¾ des logements sont construits en individuel entre 2007 et 2011, dont la moitié en individuel pur. Même sur Carpentras, l'habitat individuel représente plus de 2/3 des logements neufs construits (67% dont 38% en individuels purs).

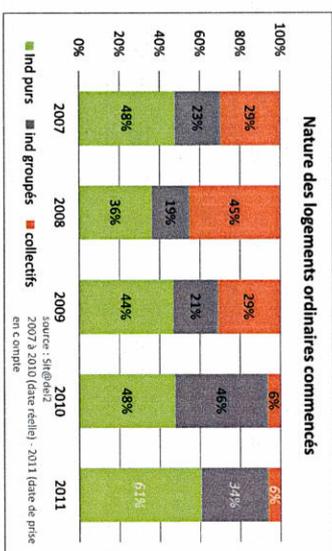
Des différences s'observent, cependant entre les communes du secteur 1 et les communes des secteurs 2 et 3. De 2007 à 2011, 3 logements sur 10 ont été réalisés en collectif dans les communes du secteur 1. De plus, l'individuel groupé est davantage développé.

A l'inverse, dans les communes des secteurs 2 et 3, la production est quasi exclusive en logements individuels (respectivement 94% et 93%) avec une prépondérance de l'individuel pur (respectivement 68% et 75%). Dans ces communes, le logement individuel groupé, pouvant être considéré comme une approche nettement plus durable de l'urbanisation que la maison individuelle, est encore trop peu développé.



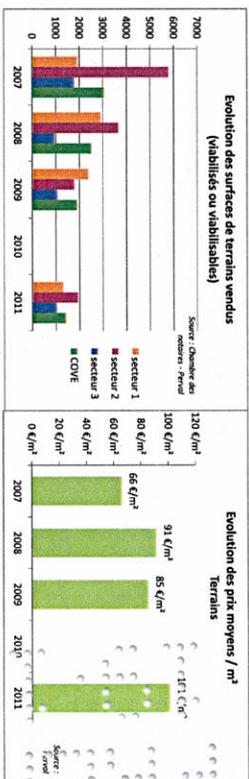
Une diminution de la production en collectif au profit de l'individuel groupé

Au cours de la dernière période 2007-2011, la production en individuel pur reste stable. En revanche, la part des logements collectifs diminue au profit du logement individuel groupé. En effet, 6% de la production se réalisent en collectifs en 2010 et 2011, contre 29% en 2009. A l'inverse, 46% de la production en individuel groupé en 2010 contre 19% en 2008. Cette hausse de l'individuel groupé est essentiellement portée par les communes du secteur 2 : 3% de la production en individuel groupé sur le secteur 2 en 2008 contre 42% en 2010.



Une production très consommatrice en foncier

Au global sur la COVE, l'évolution des surfaces de terrains vendus tendrait à diminuer au cours de ces cinq dernières années : 1 400m² de surface de terrains en moyenne sur la COVE en 2011 contre 2 500m² en 2008. Cependant, les surfaces et la consommation foncière qui en résulte sont encore trop importantes.



Des enjeux à relever
 Un enjeu fort de lutte contre l'étalement urbain dans les communes périurbaines
 Des formes urbaines à repenser et un enjeu de densification du territoire

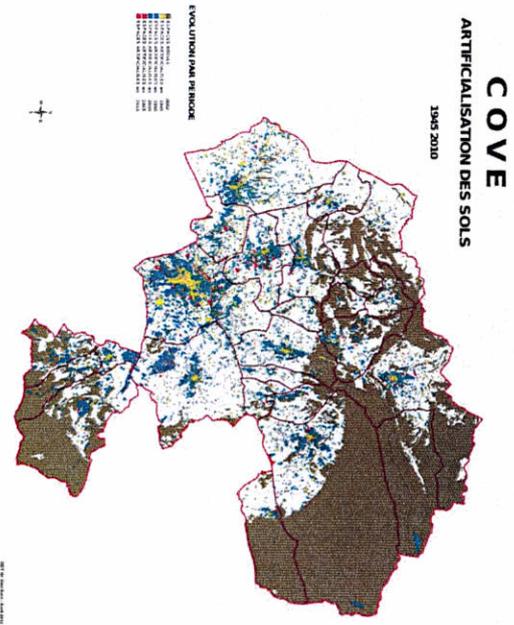
Périurbanisation et mitage

La carte ci-contre (réalisée par la DD184) met bien en avant une urbanisation historique sur les communes de Carpentras et d'Aubignan mais également, sur la très grande majorité des communes, une urbanisation faite de multiples hameaux sous forme de mitage, qui constitue une particularité importante du territoire.

L'évolution de l'urbanisation sur la période de 1945 à 2010 traduit clairement l'importance de Carpentras dans les choix résidentiels. L'urbanisation a également été très importante sur les communes de Sarrians, Loriol-du-Comtat le long de la RD950 et d'Aubignan et Mazan. Dans ces communes, l'urbanisation diffuse des hameaux tend à être remplacée par une urbanisation de continuité.

Le développement de l'urbanisation s'affaiblit en direction du Nord, en lien avec diverses contraintes :

- Beaucoup de communes soumises à la loi Montagne (urbanisation uniquement possible en continuité des bourgs existants avec une application généralement stricte du principe de continuité) ;
- Des communes sans document d'urbanisme qui aurait permis d'organiser un développement raisonné de l'urbanisation ;
- Du foncier parfois contraint et une tendance à la rétention foncière « patrimoniale » des propriétaires.



Une urbanisation programmée

En septembre 2012, seule une commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme opposable (La Roque Ailric).

Toutes les autres communes disposent d'un document d'urbanisme qu'il conviendra néanmoins de mettre en compatibilité avec le SCOT, si nécessaire, durant sa mise en œuvre.

Parmi elles, certaines sont engagées ou envisagent de se lancer à court ou moyen terme dans l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme.

Ainsi, 6 communes de la Cova disposent d'un PLU, 2 disposent de carte communale, 6 sont en cours de élaboration de PLU et 10 envisagent de se lancer dans une démarche de PLU à court ou moyen terme.

Commune	Etat des documents d'urbanisme	Projet	Etat des documents d'urbanisme	Projet
CARPENTRAS	PLU	Revision PLU ZPPAUP transformée AVAP	POS	Revision POS -> PLU
SARRIANS	POS	Revision POS -> PLU pour 2013	POS	Revision POS -> PLU
AUBIGNAN	POS	PLU arrêté en avril 2013	POS	Modification pré-quel
LORIOL-DU-COMTAT	POS	Revision POS -> PLU en cours	POS	Approbation PLU pour fin 2013
VACQUEYRAS	PLU arrêté	Revision POS -> PLU d'ici 3 ans	PLU	PLU arrêté en cours
BEAUVES DE VENISE	POS	Revision POS -> PLU envisagé	Carte communale	Revision POS -> PLU
SAINT HIPPOLYTE LE GRAYETRON	POS		Carte communale	Revision POS -> PLU
ORLON LE BRAVE	Carte communale	PLU arrêté en janvier 2013	POS	Revision POS -> PLU envisagé
MODENE	POS	Revision POS -> PLU envisagé	POS	Revision POS -> PLU
SAINTE PERE DE VASSOLS	POS	Revision POS -> PLU d'ici 2017	POS	Revision POS -> PLU
SAINTE ODIER	POS	PLU arrêté en mars 2013	POS	Revision POS -> PLU
VENAISOUE	POS	Revision POS -> PLU envisagé	POS	Revision POS -> PLU en cours

Sources : Questionnaires PLU / Cova / Eohs

2. La production locative sociale

Entre 2007 et 2012, 389 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'un engagement financier de la part de la Cova sur le territoire (correspondant à 28 opérations), 343 logements ont été financés avec travaux par l'ANAH en loyer social et 38 logements ont été conventionnés sociaux sans travaux.

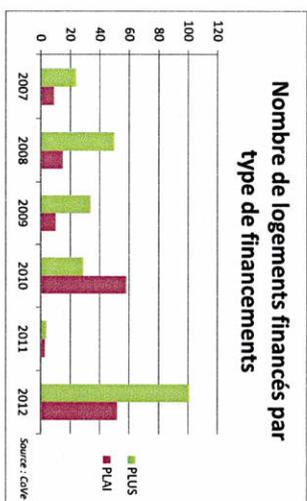
Ainsi, au global l'engagement représente au total 770 logements locatifs sociaux sur les 6 ans, soit 128 logements locatifs sociaux par an.

Parmi ces logements financés, 43% sont situés sur la commune de Carpentras, 23% à Aubignan, 10% à Sarrians et 1,5% à Mazan soit 77,5% sur les communes SRU.

Pour les communes non soumises à la Loi SRU, 10,3% des logements financés concernent Caromb, et 8,7% concernent Vacqueyras.

Concernant les modes de production, sur le total des 389 logements financés, plus de 83,5% ont été de la production neuve, dont 43,7% en VEFA (Vente en Etat Futur d'achèvement). Ce mode de

production est intéressant pour les communes parce qu'il offre une mixité des statuts d'occupation et permet de ne pas stigmatiser un quartier ou une opération. Le reste de la production a été réalisé en Acquisition-Amélioration à 16%.



Au cours de ces cinq dernières années, seuls des logements PLUS et PLAI ont été financés sur la COVE avec une majorité sur des logements PLUS (62,2%), puis sur du PLAI (37,7%). La part des logements financés en PLAI a été plus importante au cours de la 2^{ème} période du PLH. En effet, les données de 2009 de l'observatoire de la demande locative sociale ont montré que 48% des ménages disposaient de ressources leur permettant d'accéder aux logements PLAI.

Environ 71% des logements financés sont des logements collectifs. On constate que la part des logements collectifs financés est plus importante dans la 2^{ème} moitié du PLH, témoignant d'une volonté de densification des communes.

Enfin, les typologies financées les plus nombreuses ont été les T3 (34%) et les T4 (33%) soit 67% de l'offre totale. Les T1-T2 représentent 24% de l'offre, et les T5 et + 9%. Les efforts devront continuer sur les offres en petits et en grands logements sur la COVE afin de s'adapter aux besoins des familles.

Des enjeux à relever
 Maintenir et développer la capacité de production et favoriser les types de financements et les typologies les plus adaptés aux besoins des demandeurs

3. Le marché et son fonctionnement

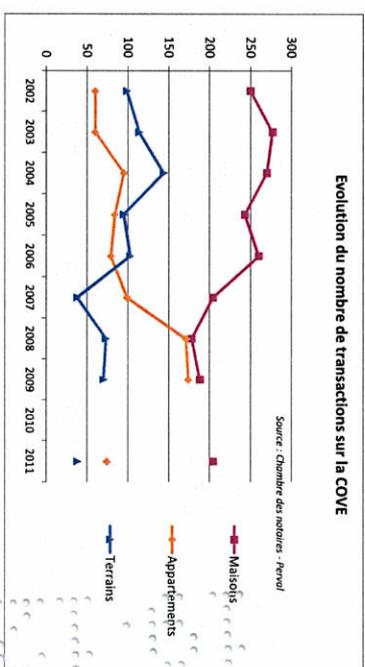
Un secteur 1 qui regroupe les 2/3 des transactions

Le fichier Perval est renseigné sur la base du volontariat des notaires. Les volumes sont donc à prendre avec recul et prudence.

En 2011, le nombre de transactions enregistrées et retenues pour l'analyse a diminué de 27% par rapport à 2009 pour atteindre, au total, 316 ventes.

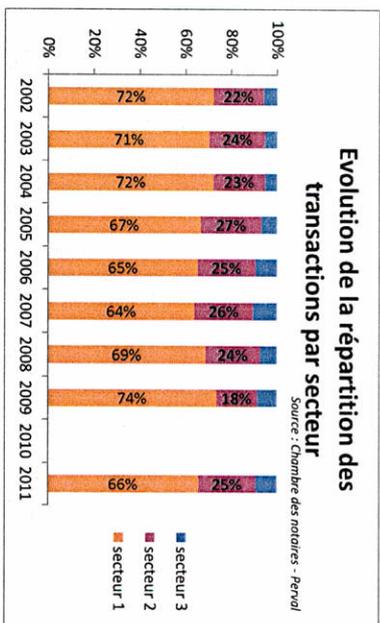
Cette baisse est particulièrement marquée sur les transactions d'appartements dont le nombre a diminué de 57% par rapport à 2009. Le nombre de transactions portant sur des terrains diminue également légèrement (-38%) alors que celui des maisons augmente (+8,5%).

En revanche, sur le plus long terme, le nombre de transactions de maisons diminue avec 204 transactions en 2011 contre 250 en 2002 (baisse de 18%). A l'inverse, les transactions d'appartements sont en nette hausse, essentiellement portées par le secteur 1 : 174 en 2009 contre 60 en 2002.



Entre 2002 et 2011, le secteur 1 regroupe toujours l'essentiel des transactions (entre 65% et 74% des transactions de la COVE). Cependant, au cours de ces 10 dernières années, le poids du secteur 2 dans les transactions augmente, illustrant la périurbanisation s'exerçant sur le territoire. En 2011, 25% des transactions ont eu lieu sur le secteur 2 contre 22% en 2002. A l'inverse 66% des transactions concernent le secteur 1 en 2011 contre 72% en 2002. Le secteur 3, quant à lui, voit sa part légèrement augmenter durant la période : 10% des transactions en 2011 contre 5% en 2002.

Evolution de la répartition des transactions par secteur

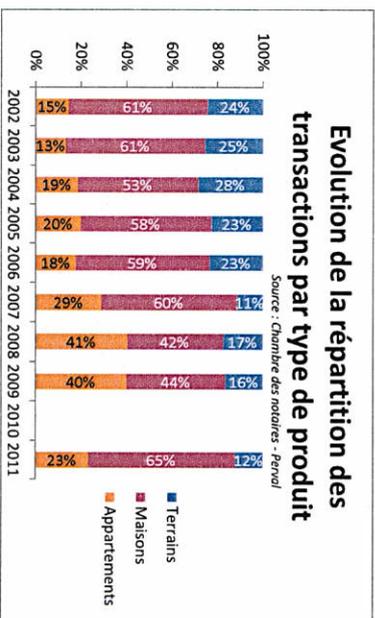


Des transactions d'appartements en nette hausse

La part des appartements dans le marché augmente assez nettement au détriment des maisons, ils représentent 40% du marché global en 2009, contre 15% en 2002.

Cette évolution est essentiellement le fait d'une progression de la part des appartements (hormis l'année 2011 où les transactions d'appartements ne représentent plus que 23%) dans les transactions portant sur le secteur 1 qui atteint en 2009 94% et d'une diminution de la part des transactions portant sur les maisons : 60% des transactions sur le secteur 1 en 2011 contre 68% en 2002.

Evolution de la répartition des transactions par type de produit



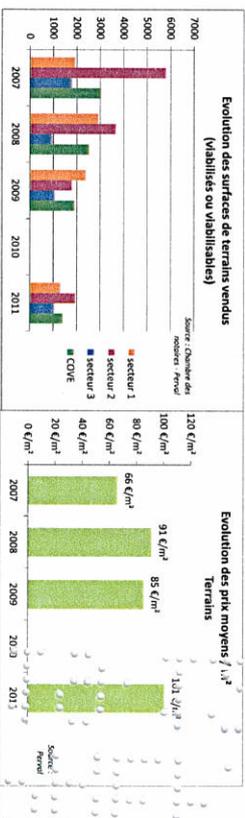
La taille moyenne des terrains achetés par les particuliers est stable

De 2007 à 2011, la taille moyenne des terrains vendus a été de 2200 m². Elle passe à 1402 m² en 2011 contre 2500 m² en 2008.

En 2011, ce sont sur les communes du secteur 2 que les terrains les plus grands se sont échangés. On observe une corrélation assez nette entre les prix pratiqués et les surfaces moyennes de terrains échangés.

En termes de prix, on observe également une très légère évolution à la hausse avec des prix moyens d'échange de l'ordre de 100€/m² contre 85€/m² en 2009. Ce prix moyen cache cependant de fortes différences :

- 99 € par m² en moyenne sur les communes du secteur 1 ;
- 113 € par m² en moyenne sur les communes du secteur 3.

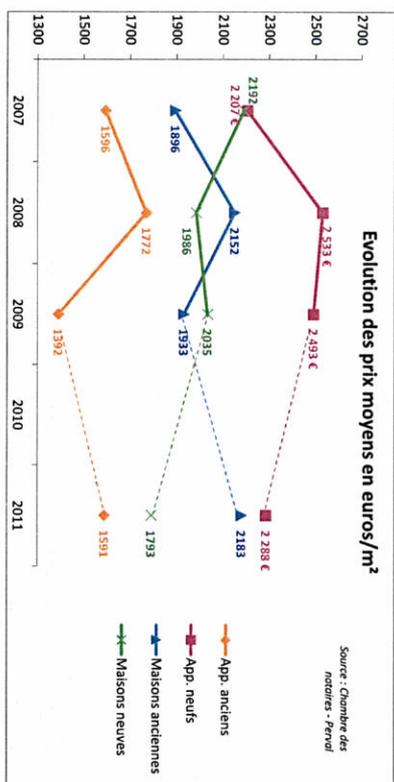


Un marché de plus en plus restrictif

Sur la période 2007-2011, les maisons anciennes connaissent une forte hausse des prix, avec une augmentation de 15%. En 2011, sur la COVE les maisons dans l'ancien se vendent en moyenne 260 000 € avec de fortes disparités entre les secteurs : 220 000 € sur le secteur 1 et 367 000 € sur le secteur 3. Dans la même logique, le prix des appartements dans l'ancien sont en augmentation depuis 2009, hausse de 15%.

Les appartements et les maisons dans le « neuf » connaissent une baisse sensible du prix au m² depuis 2009. En 2011, les prix de ces logements se rapprochent d'ailleurs de ceux observés lors du « pic » de 2008.

Des enjeux à relever
 Un niveau de prix excluant une grande partie des ménages, impliquant une évolution sociologique forte des communes

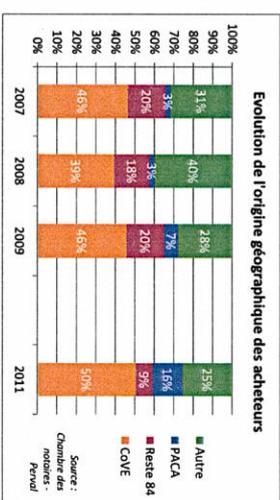


Le profil des acheteurs d'un bien en 2011 sur la COVE varie peu

	<p>Appartement</p> <p>Age des acquéreurs : En 2011, l'âge moyen des acquéreurs d'appartements s'élève à 44 ans.</p> <p>Origine géographique : Les acquéreurs tendent à être un peu plus locaux qu'en 2009. Un peu plus de la moitié des acheteurs habitent la COVE (53%, contre 37% en 2009), 27% sont originaires du Vaucluse (contre 20% en 2009). A l'inverse 11% des acquéreurs viennent du reste de la France contre 36% en 2009.</p>
	<p>Terrain</p> <p>Age des acquéreurs : En 2011, l'âge moyen des acquéreurs d'un terrain s'élève à 42 ans.</p> <p>Origine géographique : La part des ménages acquéreurs de terrains habitant sur la COVE est en très forte hausse par rapport à 2009 (74% contre 48% en 2009). La part des acheteurs provenant du Vaucluse diminue fortement passant de 27% en 2009 à 8% en 2011.</p>
	<p>Maison</p> <p>Age des acquéreurs : En 2011, l'âge moyen des acquéreurs d'une maison s'élève à 48 ans sur la COVE.</p> <p>Origine géographique : L'origine géographique des acheteurs de maisons évolue très peu. 45% ménages acheteurs qui habitent la COVE, autour de 21% qui proviennent de la région PACA. Les maisons sont la catégorie de produit qui attire le plus les ménages extérieurs.</p>

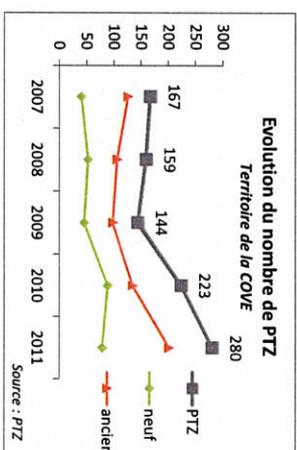
Un marché fonctionnant de plus en plus en vase clos

Au fil des années, le marché se tourne de plus en plus vers une clientèle locale. Le marché sur la COVE est de plus en plus orienté vers une clientèle vivant déjà sur le territoire communal. Cette évolution se combine avec une hausse des acquéreurs en provenance de la Région Provence-Alpes Côte d'Azur.



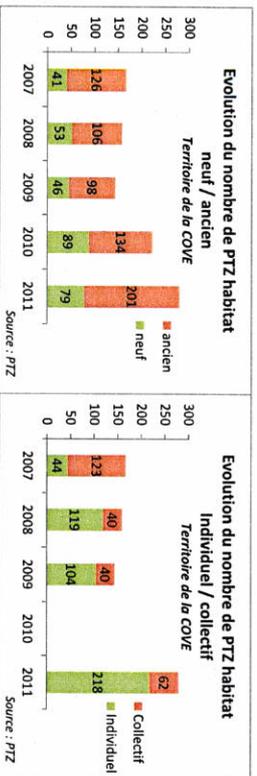
L'accession abordable

Après deux années consécutives de baisse (entre 2007 et 2009), le nombre de bénéficiaires d'un PTZ augmente à nouveau depuis 2010. En 2011, 280 PTZ ont été accordés sur le territoire de la COVE. Ce volume est en hausse constante depuis 2009 avec une augmentation de 94% du nombre de PTZ accordés entre 2009 et 2011.



Cette augmentation est à relier directement à une importante évolution du dispositif en 2011. En effet, de 2007 à 2010, le PTZ est octroyé sous conditions de ressources et peut être donné pour de l'acquisition de neuf ou d'ancien avec ou sans travaux de réhabilitation. La loi de finances pour 2011 institue un nouveau prêt à taux zéro dénommé « prêt à taux zéro + » qui est désormais ouvert à

l'ensemble des ménages sans condition de ressources ce qui, pour l'année 2011, amène à reconsidérer la composante sociale de ce dispositif (en 2012, l'éligibilité des ménages à l'obtention du PTZ est à nouveau conditionnée par les ressources des ménages). Cette hausse est donc en partie artificielle et concerne très certainement des ménages qui n'auraient pas pu y prétendre auparavant.



C'est ainsi surtout le PTZ ancien qui pèse dans la progression du volume de PTZ accordés en 2011 (201 prêts contre 134 l'année précédente). En moyenne, de 2007 à 2011, sur près de 1000 PTZ accordés, 68% concernent des logements anciens et la part de prêts en vue d'un projet d'acquisition ou de construction d'une maison a été de 65%.

Cinquième partie : La question des besoins spécifiques



1. La problématique des personnes âgées et handicapées

Les personnes âgées

748 places d'hébergement complet sont destinées aux personnes âgées réparties dans 12 EHPAD. Le taux d'équipement en établissement médicalisé est de 108 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans, contre 90,1 places sur le Vaucluse.

En revanche, si le parc dédié aux personnes âgées dépendantes est important, le parc intermédiaire à destination des personnes en perte d'autonomie mais n'ayant pas pour autant besoin d'un entourage médicalisé semble insuffisant. Un seul foyer intermédiaire entre le logement et la maison de retraite existe sur la Cové, à Venasque (Foyer Quinsan) avec une capacité de 53 chambres.

Dans le contexte rural de certaines communes où la population est vieillissante, il deviendra nécessaire d'offrir aux personnes âgées des solutions intermédiaires conjuguant proximité et diversité des services et autonomie dans le logement. La question de la localisation des logements spécifiques pour ce type de public doit se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés en termes d'accompagnement social et médical.

Avec près de 7 000 personnes ayant 75 ans ou plus (Insee 2009), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu fort du PLH, en termes d'offre dédiée mais aussi d'adaptation de l'habitat comme de l'ensemble des politiques publiques.

D'après le modèle de projection de l'INSEE Omphale, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus augmenterait de 71% sur la Cové d'ici 2040. Le nombre de personnes âgées de 75 ans et + augmenterait de 21% entre 2007 et 2020 ; celui des 85 ans et plus de 66% pendant la même période.

Ce vieillissement marqué constitue dès aujourd'hui un enjeu majeur pour les politiques publiques.

Nombre de places en établissement médicalisés au 01.01.2012

Commune	EHPAD	Nom	Statut	Nombre de places (permanents)	Nombre de places (séquentiel)
Aubignan	1	Le Soleil Contadin	Public	50	-
Beaumes-de-Venise	1	Christian Gonet	Public	50	10 accueil de jour + 2 temporaire
Bédoin	1	Albert Artillan	Public	52	-
Caromb	1	Abbaye des Cordeliers	Privé	42	-
Carpentras	3	La légue	Public	100	10 temporaires
		Les Chesnaies	Privé	60	-
		Saint Louis	Privé	101	10 accueil de jour
Malaucène	2	L'oustalet	Public	55	4 temporaire
		La maison du centenaire	Privé	70	-
Mazan	1	Hippolyte Sauret	Public	50	2 temporaires
Saint-Didier	1	L'Arrium	Privé	58	-
Sarrans	1	Anne de Ponte	Public	60	2 accueil de jour
Total	12			748 places d'hébergement complet	22 places d'accueil de jour et 18 places d'hébergement temporaire

Source : Etude Gérontologique en préfiguration de l'habitation d'un CLIC intercommunal

Les personnes handicapées

Pour répondre aux besoins des personnes handicapées, le Conseil général autorise, fixe les tarifications et contrôle les différentes structures de sa compétence qui accueillent les personnes handicapées.

Des accompagnements adaptés à différents types de problématiques sont proposés afin de répondre au plus près de leurs besoins. Ainsi, le territoire de la Cové dispose :

- D'un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) à Aubignan d'une capacité de 42 places, structures accueillant des adultes gravement handicapés, mentalement ou physiquement, dont la dépendance les rend inaptes à toute activité à caractère professionnel et rend nécessaire l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels de l'existence ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants ;
- D'un Foyer Occupationnel (FO) à Carpentras d'une capacité de 52 places, foyers avec une vocation généraliste et répondant à un besoin plus global de mise en activité de la personne handicapée. Il a la particularité d'accueillir des personnes adultes dont le handicap ne permet pas ou plus d'exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé. Ces personnes bénéficient cependant d'une autonomie suffisante pour se livrer à des occupations quotidiennes ludiques, éducatives ou sociales ;

• D'un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) à Carpentras ayant pour objectifs de permettre l'accompagnement des personnes handicapées dans l'accès au droit et à la citoyenneté en fonction de leur demande, de leurs besoins et de leur degré d'autonomie et de contribuer à la réalisation de leur projet de vie.

Le schéma départemental d'Organisation Sociale et médico-sociale 2012-2016 comporte un volet « personnes handicapées » qui vise à travailler à une meilleure identification des besoins.

En effet, il existe un réel problème entre l'offre proposée et les besoins des personnes : la demande est importante sur le territoire mais beaucoup refusent des logements proposés, notamment sur Carpentras

L'association « HandiToit » a mis en place un dispositif de « Plateforme Régionale du Logement Adapté », interface entre la production de logements et la demande de logement adapté dans le but de faciliter l'accès au logement des personnes en situation de handicap (mise en relation avec les bailleurs sociaux, partenaires de l'association et producteur de logements adaptés).

De même, une convention tripartite entre le Conseil Général, HandiToit Provence et les 4 bailleurs que sont Mistral Habitat, Vaucluse Logement, l'OPH de la Ville d'Auvignon et la SEM de la Ville de Sorgues a été signée afin de travailler à une meilleure identification des besoins et de repérage de la demande.

Des enjeux à relever
Enjeu d'adaptation du parc de logements pour favoriser le
maintien à domicile et d'amélioration de la connaissance
des besoins

2. L'hébergement des ménages en situation précaire

L'association RHESO est un acteur du logement des ménages en situation de grande précarité sur le territoire de la CoVe depuis 2007. Elle œuvre en faveur de l'insertion sociale des publics en voie d'exclusion. Elle propose ainsi un parcours vers le logement autonome, à savoir un Accueil de Jour, un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, une Maison-Relais et un Service Logement.

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale est de 64 places, avec un collectif à Carpentras (11 places), des appartements en diffus sur Carpentras et Orange (respectivement 23 et 30 places), soit 34 places en CHR5 sur Carpentras. Le dispositif ne connaît pas de creux d'occupation.

L'accueil de jour « Esperanza » (pour « Sans-Domicile-Fixe ») qui permet, outre l'accueil classique pour répondre aux besoins de première nécessité, la régularisation administrative ainsi qu'un accompagnement social qui pourrait se situer comme une " pré-insertion ", une première approche dans le sens d'une reprise de liens sociaux.

Une maison-relais sur Carpentras, structure avec logements autonomes et un espace collectif de 17 appartements (22 places). Ce sont des logements à destination des personnes seules, des couples ou encore des femmes seules avec un enfant, éprouvant le besoin d'un soutien dans leurs démarches de la vie quotidienne.

Le profil du public que reçoit l'association évolue. Il est le plus souvent composé de personnes seules et de familles monoparentales, de plus en plus précaires avec une augmentation du nombre de personnes percevant le RSA, ou de travailleurs précaires. Des problématiques de petites ressources combinées à des problèmes de santé rendent le public de l'association de plus en plus fragile.

Les principales difficultés rencontrées par les publics de l'association RHESO relèvent de la lenteur administrative de certaines démarches, de loyers trop élevés dans le parc privé pour se loger, des phénomènes d'endettement qui s'expliquent par la hausse des charges et d'un parc social pas suffisamment acceptable.

Un projet de regroupement de tous ces dispositifs (Maison Relais, collectif et administratif) dans un seul et unique bâtiment est prévu, mais aucune ouverture de places supplémentaires sur le territoire de la CoVe n'est attendu.

Récemment, l'association a répondu à un appel d'offre de l'Etat concernant les ménages reconnus comme prioritaires par la commission DALO. L'objectif consisterait à l'élaboration de diagnostics sur ces ménages afin de mieux identifier leurs besoins.

De plus, le territoire de la CoVe bénéficie de la présence d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) s'occupant prioritairement des publics issus du PDA/PLD – Soligone créée en 2003. Comme toute AIVS, Soligone a pour mission, la prospection et la captation de logements accessibles à un public en difficulté. Sa vocation est de favoriser l'accès et le maintien de personnes fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout en sécurisant le risque locatif du bailleur privé.

Soligone "est l'intermédiaire" entre des propriétaires désireux de louer des logements en toute sécurité et des ménages aux ressources modestes. Afin d'associer l'objectif d'insertion sociale des locataires avec les intérêts des propriétaires, Soligone développe un outil de sécurisation du "apport locatif" : la Gestion Locative Adaptée (GLA).

A partir de la signature du contrat de location, Soligone effectue un travail de proximité auprès des locataires (accompagnement social, technique et d'appropriation du logement), ce qui permet de rompre l'isolement et favorise le lien social. Soligone travaille en lien avec les différents acteurs de l'action sociale et a une bonne connaissance des dispositifs d'aides (allocation logement, FDU, ...).

En 2012, l'AIVS gère 337 logements en accès logement direct dont 190 sur Carpentras. Le reste du parc se situe sur Sarrians, Aubignan et Mazan. Le parc est en augmentation de 50 logements par an depuis 2004, bien que 107 logements aient été perdus en 2011, conséquence de la crise que subissent certains propriétaires qui vendent leurs biens. Outre les publics issus du PDA/PLD, toute personne peut faire une demande de logements, à conditions de respecter certains critères : résider sur le territoire français / avoir un revenu fixe établi / avoir plus de 18 ans.

De plus, 33 logements sont gérés en sous-location : ainsi Soligone se porte locataire d'un bien et la sous-loue aux ménages. Soligone a la volonté de se tourner de plus en plus vers le bail-à-usage.

Le parc de logements géré par Soligone est très varié, allant du studio au T6 : beaucoup de petites typologies sur Carpentras (T1 à T3) alors que les autres communes se caractérisent par des T4 et +.

Soligone bénéficie d'un ancrage historique sur le territoire de la CoVe, secteur le plus important en termes de logements gérés, et la prospection de nouveaux logements s'effectue à la marge.

Des enjeux à relever
Renforcer le partenariat en direction des ménages en
situation de précarité et veiller
développer l'offre de logements adaptés et les mesures
d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le
logement

3. Le logement des jeunes et des étudiants

Profils des jeunes	15 - 19 ans	20 - 24 ans	25 - 30 ans
Collégiens/lycéens			
étudiants			
Stagiaire/apprentis			
Jeunes actifs - situation précaire			
Jeunes en grande difficulté sociale			
Marginaux			
étudiants			
Stagiaire/apprentis			
Jeunes actifs - situation précaire			
Jeunes actifs - situation stable			
Jeunes familles/monoparentaux - situation précaire			
Jeunes familles - situation stable			
Jeunes en grande difficulté sociale			
Marginaux			
étudiants			
Stagiaire/apprentis			
Jeunes actifs - situation précaire			
Jeunes actifs - situation stable			
Jeunes familles/monoparentaux - situation précaire			
Jeunes familles - situation stable			
Jeunes en grande difficulté sociale			
Marginaux			

Dans un contexte tendu du marché du logement, dû à un accroissement progressif de la population (+1,2% /an) et un phénomène de desserrement des ménages, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer. La population jeune subit le phénomène de précarisation économique et l'augmentation des niveaux de loyers, qui tendent à les exclure du marché du logement. Pour cette population qui connaît des typologies diverses, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Les 15-30 ans sur le territoire de la Cova représentent 16% des habitants de l'agglomération (environ 11 100 jeunes) et se caractérisent par une population aux typologies diverses : étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes familles, travailleurs pauvres, saisonniers, marginaux... qui renvoient à des solutions différentes.

Le dispositif FAJ (Fonds d'Aide aux Jeunes) porté par le Département, vise à favoriser l'insertion des jeunes en situation de grande précarité voire de marginalisation, en leur apportant une aide plus soutenue (isolés, sans qualification, en rupture familiale, pas autonomes). Le bilan 2012 des aides octroyées par le FAJ sur le territoire de l'Unité Territoriale du Comtat met en évidence que près de 1/3 des jeunes majeurs bénéficiaires du dispositif et âgés entre 18 et 20 ans sont dans une situation précaire en matière de logement, hébergé en logement temporaire ou sans abri.

Repartition des bénéficiaires FAJ par condition de logement 2012

2012	logés chez parents	hébergés par tiers	en logements autonomes	hôtel	en foyer	CHRS	Semi liberté	sans abri	Total
Public jeunes	125	78	209	1	13	4	10	26	466
	26,8%	16,7%	44,8%	0,2%	2,8%	0,9%	2,1%	5,6%	100,0%
18-20 ans	70	32	53	0	6	2	3	12	178
	39%	18%	30%	0%	3%	1%	2%	7%	100%

Source CG 84

Le rapport de présentation du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux fait état de 3 lycées sur Carpentras : 2 lycées d'enseignement général et technologique (soit 2 052 élèves) et un lycée d'enseignement agricole.

Face à cela, l'association « Logis des Jeunes », membre de l'UNAJH (Union Nationale des Foyers et Services pour Jeunes Travailleurs) joue un rôle important dans le logement des jeunes. Ce foyer est en premier lieu un habitat transitoire pour les 16-30 ans avec différentes déclinaisons :

- Une unité collective de 53 studios meublés et équipés ;
- Deux agréments préfectoraux pour les activités suivantes depuis 2011 :
 - Ingénierie sociale, financière et technique ; l'accompagnement social, la recherche de logements en vue de leur location à des personnes défavorisées ;
 - Intermediation locative et gestion locative auprès d'organismes agréés, OPHLM ainsi que bailleurs privés

L'association permet aux jeunes d'acquérir une autonomie au cours de leur trajectoire familiale / emploi / formation. Elle s'adresse aux salariés, aux demandeurs d'emploi, aux jeunes durcisseurs de formation professionnelle, aux jeunes en apprentissage et aux lycéens – étudiants.

Le service « Habitat » de l'association se structure autour de deux composantes :

- Une entrée « Hébergement » en tant que qualité de Foyers Jeunes Travailleurs, avec 52 studios équipés (capacité d'accueil de 130 lits) qui accueillent en moyenne 300 jeunes par an ; à savoir des jeunes en formation par alternance issues principalement du CFA Victor-Hugo et du CFPPA Agricole de Carpentras-Serres (120 jeunes environ) et des résidents permanents (salariés, demandeurs d'emploi, étudiants, lycéens, jeunes en formation stagiaires, ... - 130 jeunes environ). 60% à 70% de ces publics sont en grande difficulté d'insertion sociale et/ou professionnelle avec des problématiques diverses telles que la santé, l'errance, l'isolement. Ainsi, au moment de leur arrivée, entre 60% et 70% des jeunes vivent en-dessous du seuil de pauvreté.

La durée maximale d'hébergement est de 2 ans. Toutefois, certains jeunes peuvent rester plus longtemps selon l'évolution de leurs situations, leurs études et formations et les problématiques à résoudre. Le manque d'emploi durable sur le territoire rallonge les séjours des jeunes depuis plusieurs années.

La capacité d'accueil au sein de la structure d'hébergement répond à la demande mais est parfois en sous-effectif selon les moments. Sur les 52 studios, 20 sont réservés aux jeunes en formation par alternance et 32 studios aux résidents permanents. Concernant l'alternance, le taux d'occupation

actuel varie chaque semaine de 35% à 80% selon les effectifs prévus au CFA Victor Hugo et au CPPPA de Carpentras Serres. Le taux d'occupation des studios réservés aux résidents permanents varie de 75% à 90% selon les mois. Cumulé (alternance et permanents), le taux global varie de 58% à 80% selon les semaines pour les 52 studios. En fonction de la capacité maximale en termes de lits, la structure ne fonctionne pas à plein régime car le taux d'occupation ramené au lit peut varier de 45% à 75% maximum.

- Une entrée « Logement » dans le cadre de la loi Besson (dispositif FSL) : il s'agit de diversifier l'offre de logements pour apporter des réponses adaptées. Le Logis des Jeunes à bénéficiaire d'un agrément par la Préfecture et le Conseil Général pour l'octroi de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASSL) dans le cadre du FSL. Dans ce cadre, l'association a développé l'accès direct au logement autonome et a mis en place le cas échéant des locations en sous-location et/ou en bail glissant (avec Vaucluse Logement). Ainsi, 30 jeunes sont logés par an en moyenne dans ce cadre et 20 jeunes par an avec accompagnement lié au logement (mesure ASSL).

L'accès au logement autonome des jeunes sur le territoire de la COVe est problématique en raison principalement des situations professionnelles et financières qui restent très précaires et instables. Peu d'entre eux parviennent à trouver un emploi en CDI et le temps partiel est largement majoritaire.

Au vu de la situation, qui peut être complexe pour certains jeunes dans le cadre d'une recherche de logement, la question d'une meilleure prise en compte par le Logis des Jeunes doit nécessairement se poser. Cependant, d'autres réponses peuvent être apportées dans le parc privé tant en termes de typologie (petits logements, bail-glissant, sous location), qu'en termes de coût. De plus, avec une vacance importante dans le parc privé, caractérisé par de petits logements, il est également possible de s'interroger sur la mutualisation de 2 enjeux dans le cadre du PLH : résorption de la vacance et développement d'une offre pour les jeunes.

Des enjeux à relever
*Développer l'offre en direction des jeunes, dans les centres
 bourgs notamment, en reconquête du parc existant
 Améliorer la connaissance sur l'offre et la demande à
 destination des jeunes*

4. Les gens du voyage

Le département du Vaucluse se caractérise par une concentration des présences des gens du voyage sur l'axe Rhône-Durance, de Bollène à Cavailhon, axe le plus urbanisé et situé en bordure de la principale voie de circulation automobile, l'A7.

25 places ont été réalisées sur Carpentras comme inscrites sur le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, géré en direct par la COVe. Avec un taux d'occupation de 42%, l'aire appa. ait peu fréquentée, même si l'occupation est relativement importante de janvier à mai. Parmi les familles, fréquentant l'aire, un noyau dur est constitué d'une quinzaine de familles qui reviennent régulièrement. Cet équipement, le plus ancien du département avec l'aire d'Avignon, présente un certain nombre de défauts qui tendent à limiter son attractivité :

- Absence de sanitaires individualisés ;
- Taille réduite des emplacements ;
- Aménagement réduits au minimum.

Le nouveau Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (2012-2017) a recensé différents besoins : les obligations ont été remplies pour Carpentras avec 25 places ; la commune de Mazan avec plus de 5000 habitants doit respecter les obligations de création de places ; un terrain communal recensé sur Malaucène avec un nombre de ménages fluctuant, créés localement et la présence de 7 ménages sur des terrains privés avec aucune connaissance de leurs conditions de vie. D'autres communes pourraient être concernées par ce phénomène comme Aubignan, Sarrians,...

Ainsi dans le plan d'action du Schéma, la commune de Mazan est soumise à l'obligation. Elle disposait auparavant d'un terrain occupé par une ou plusieurs familles sédentaires. La dernière famille aurait été relogée. Ainsi, la proposition retenue est que l'obligation de cette commune soit intégrée à celle de la COVe.

La vétusté et les conditions d'accueil de l'aire d'accueil de Carpentras ne correspondant plus aux nouvelles normes, il sera donc nécessaire de réhabiliter l'aire d'accueil afin de redynamiser la fréquentation.

Par ailleurs, depuis quelques années, le type de fréquentation a considérablement changé, la majorité des occupants sont aujourd'hui issus des pays de l'Est de l'Europe. Les gens du voyage français acceptent difficilement cette nouvelle cohabitation. De fait, ils achètent un terrain sur une commune du territoire, obtiennent un permis de construire et s'y installent définitivement. On assiste ainsi à une sédentarisation des gens du territoire sur le territoire. Le schéma départemental a défini des fiches actions spécifiques à cette problématique.

5. Les travailleurs saisonniers agricoles / Anciens travailleurs migrants

Les travailleurs saisonniers agricoles

Le précédent PLH avait identifié comme action de « prendre en compte les besoins des saisonniers agricoles ». En effet, les besoins en main-d'œuvre saisonnière sont de 2725 personnes par an, dont 1730 qui recherchent un hébergement chaque année.

C'est dans ce cadre que la COVE a répondu à l'appel à projets pour le logement des travailleurs saisonniers agricoles lancé en 2006 par l'ANAH, le Ministère de l'Agriculture et le Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale, du Logement, du Travail et de l'insertion Professionnelle et la MSA Alpes Vaucluse. La candidature de la COVE a été retenue pour lancer une démarche pour un Programme d'Intérêt Général Expérimental, programme pilote, qui a pour objectif de permettre aux agriculteurs de bénéficier de subventions pour réhabiliter des bâtiments existants afin de mettre aux normes des logements destinés aux ouvriers agricoles saisonniers.

L'objectif quantitatif était de rénover 90 places dans du bâti existant ce qui correspond à environ 35 immeubles sur 3 ans, soit 30 places ou 12 immeubles par an.

Durée du programme 3 ans	Nombre de places en réhabilitations – Mises aux normes	Nombre de réhabilitation de places insalubres	Nombre de places en transformations d'usage	Total
Annuel	32	38	20	90
	11	12	7	30

Le bilan après 2 ans est faible, avec 1 dossier déposé à l'ANAH correspondant à 2 places et deux dossiers en cours.

Plusieurs raisons peuvent expliquer le faible volume de dossier déposé :

- Une réglementation trop contraignante avec trop d'engagements à respecter par rapport au montant de l'aide financière ;
- La durée d'engagement de 9 ans, avec une crainte pour la viabilité économique de l'exploitation et la difficulté de se projeter à long terme. De plus, certains exploitants partiront à la retraite avant 9 ans ;
- Certains préfèrent exécuter les travaux eux-mêmes pour baisser le coût du projet ;
- Enfin, la période économique difficile et la baisse actuelle de l'activité agricole entraîne le non recrutement des saisonniers.

Les anciens travailleurs migrants

La COVE présente une proportion importante de personnes âgées de plus de 60 ans de nationalité étrangère (6,8%), légèrement supérieure à celle du département (6,3%) et à la moyenne nationale (4,8%). Une partie de ces personnes sont des anciens travailleurs agricoles qui travaillent dans les exploitations locales et qui, après leur activité professionnelle, restent vivre en France. Il apparaît probable que ces personnes soient arrivées en France avec les grandes vagues d'immigration des années 1950 et 1960, pour répondre aux besoins de main d'œuvre agricole dans les vignobles notamment.

Le profil des travailleurs agricoles étrangers est à rapprocher des conditions de logement précaires. En effet, il semble qu'une partie de cette population fragile soit captive de logements indignes du centre ancien de Carpentras gérés par des propriétaires peu scrupuleux.

Il conviendra dans ce PLH d'apporter une réponse en direction de ces publics.



Enjeux du territoire

Enjeu 1 : Produire une offre de logements suffisante et abordable

La COVe fait actuellement face à une forte croissance démographique et abrite une population fortement attachée à son territoire. Afin de répondre également à la recherche de logements des nouveaux actifs employés sur le territoire, l'objectif est de pouvoir offrir un logement pour chaque emploi créé.

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux prévoit une logique de développement démographique futur qui s'inscrit, au global, sur les évolutions passées. Dans le cadre de l'orientation générale de développement du territoire, l'objectif du SCOT est de conforter la croissance de la capitale (Carpentras) tout en rééquilibrant la croissance au profit des centres de proximité et en maîtrisant le développement des villages.

En compatibilité avec le SCOT, le deuxième PLH devra territorialiser les objectifs par commune, selon les capacités et contraintes foncières, afin de faciliter l'appropriation des orientations.

L'enjeu est cependant différent selon les communes. En secteur périurbain, la production est, au global, assez importante pour permettre une dynamique démographique. Il est dans ce cas nécessaire de mettre en œuvre les moyens de maintenir une capacité de production tout en ayant une meilleure maîtrise qualitative. Sur les secteurs les plus ruraux, dans la partie nord de la COVe, l'enjeu est plutôt de permettre un développement de l'offre suffisant pour éviter tout déclivité démographique. Ces communes n'ont pas forcément vocation à accueillir de foyers « rousésés » démographiques mais il est important de permettre une légère progression.

Enfin, cette offre, qui se devra d'être diversifiée et abordable, devra être produite en quantité suffisante pour répondre à des objectifs communaux de croissance, avec un rééquilibrage du développement démographique sur le territoire de la COVe. Il s'agira d'assurer un développement qui ne doit pas s'opérer sur le mode d'une spécialisation sociale du territoire entre d'une part la plaine agricole pavillonnaire de propriétaires occupants et de l'autre des centres anciens disposant d'une offre locative sociale de fait et d'un parc de logements vacants.

Cette stratégie globale s'applique également lors de l'élaboration de documents communaux ou en envisageant à la fois la compatibilité entre les documents et les conséquences d'une orientation prise par un territoire sur les autres. Cela suppose d'élargir sa vision lors de l'élaboration des documents de planification ou de programmation, en lien avec le SCOT et le PLH.

Enjeu 2 : Diversifier l'offre afin de la rendre accessible au plus grand nombre

Avec un modèle de développement fortement centré sur la maison individuelle en accession à la propriété, une partie importante des communes peut être confrontée à de forts besoins en équipements publics. Le parc locatif, quel que soit sa nature, doit être développé sur les communes du secteur 1, ainsi que sur les communes rurales.

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, à relier avec une relative rareté du foncier constructible proposé à la vente, et d'une inflation soutenue par un marché de la résidence

secondaire bien implanté. Il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires au maintien du coût de l'accession au logement. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

La production d'une offre de logements locatifs sociaux doit rester une priorité centrale sur le territoire de la Colve. Ce parc doit se développer tout en s'intégrant dans la diversité des gammes de logements à produire. Il doit être suffisant pour permettre aux ménages modestes d'accéder à un logement de qualité plutôt que de s'orienter sur le parc privé qui peut s'avérer parfois de mauvaise qualité. De plus, il est nécessaire que les communes concernées fassent le maximum pour se mettre en cohérence avec les obligations légales.

Enjeu 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

Dans un souci de développement durable et pour s'inscrire dans les prescriptions du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, l'enjeu d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par une politique communautaire de l'habitat.

Cet enjeu est cependant multiple. Tout d'abord, il doit s'entendre en termes de consommation foncière liée à l'habitat. S'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues du fait de l'augmentation du prix du terrain au m², il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une poursuite de cette diminution dans l'objectif de limiter l'emprise de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels.

Cet enjeu doit également s'entendre en termes d'organisation spatiale du développement. Dans un territoire caractérisé par un mitage important, la question de la continuité, voire de l'insertion, de l'urbanisation nouvelle avec l'urbanisation préexistante est importante. Il s'agit tout d'abord de préserver un paysage qui constitue une véritable ressource économique mais aussi de permettre aux communes de mettre en œuvre une « stratégie » d'urbanisation.

Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise et de la réglementation foncière publique qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

Au sein de cet enjeu, il est nécessaire de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière. De plus la vacance constitue une véritable problématique sur le centre de Carpentras, problématique qui impacte nécessairement sur la vitalité, notamment commerciale, de cet espace.

Enjeu 4 : Apporter une réponse aux publics spécifiques

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, nombreuses sur le

territoire, en prenant soin de développer une offre et en prenant en compte la perte d'autonomie grandissante d'une certaine partie de la population.

Il existe également un public jeune, par exemple en formation sur le territoire communautaire, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée à ce public, afin également d'éviter qu'il ne soit contraint de s'installer, pour des raisons financières, dans des logements privés de mauvaise qualité.

L'offre à destination des ménages les plus précaires n'est pas suffisamment développée sur la Colve et cette problématique s'avère d'autant plus complexe que la question de l'indignité d'une partie du parc de logements se pose sur le territoire. Il s'agit donc de s'assurer que les ménages les plus en difficulté ne soient pas contraints de s'orienter sur cette offre.

Enjeu 5 : Disposer d'un outil efficace de suivi et d'observation

Le PLH sera également l'occasion de mettre en place un outil de suivi permettant de mesurer l'évolution des différentes problématiques ainsi que l'atteinte des objectifs qui seront fixés dans ce cadre.

Les premières bases de cet outil jalonnent dorénavant et déjà le présent document.



Liste des sigles

ADIL : Agence Départementale pour l'Information et le Logement	OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale	OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
BBC : Bâtiment Basse Consommation	ORI : Opération de Restauration Immobilière
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Locale	PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
CAUE : Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement	PB : Propriétaire Bailleur
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination	PPALPD : Programme Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées
CLLALJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	PIG - PST : Programme d'Intérêt Général Programme Social Thématique
COS : Coefficient d'Occupation du Sol	PLAI : Prêt Locatif Aïdé d'Insertion
CUS : Convention d'Utilité Sociale	PLH : Programme Local de l'Habitat
DALO : Droit Au Logement Opposable	PLS : Prêt Locatif Social
DDT : Direction Départementale des Territoires	PLU : Plan Local d'Urbanisme
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques	PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner	PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
DPU : Droit de Préemption Urbain	PO : Propriétaire Occupant
DPUR : Droit de Préemption Urbain Renforcé	PPP1 : Parc Privé Potentiellement Rigueur
DUP : Déclaration d'Utilité Publique	PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes	PTZ : Prêt à Taux Zéro
EPAGE : Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux	PUP : Projet Urbain Partenarial
EPI : Etablissement Public Foncier	PVR : Participation pour Voirie Pré-Équipée
FAJ : Fonds d'Aides aux Jeunes	RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
FDUSL : Fonds Départemental Unifié Solidarité Logement	RP : Résidences Principales
FJT : Foyer des Jeunes Travailleurs	RPP1 : Résidences Principales Potentiellement Indignes
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement	RS : Résidences Secondaires
HPE : Haute Performance Énergétique	SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
HQE : Haute Qualité Environnementale	SMD : Seuil Minimal de Densité
LCTS : Logement Conventionné Très Social	TA : Taxe d'Aménagement
LIS : Logement Locatif Social	THUV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
Loi ENL : Loi portant Engagement National pour le Logement	THPE : Très Haute Performance Énergétique
Loi MOULLE : Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion	SIG : Système d'Information Géographique
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain	Zones U/AU : zones Urbanisées ou A Urbaniser
LV : Logement vacant	VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
	VSD : Versement pour Sous-Densité
	ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
	ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager