

LOGEMENT



CADRE DE VIE



PATRIMOINE



ÉCONOMIE



POPULATION



PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Monts
de Vaucluse

Imaginons ensemble notre futur territoire !

Diagnostic territorial

Version deuxième arrêt – Octobre 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- I. Cadre juridique du Programme Local de l'Habitat
- II. Les documents cadres en vigueur sur le territoire
- III. Les politiques sectorielles menées sur le territoire
- IV. Fonctionnement territorial
- V. Chiffres-clés

PARTIE I : PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

- I. Un récent ralentissement de la croissance démographique
- II. Des compositions familiales en mutation
- III. Une structure socio-économique fragile et des disparités au sein de la CA

PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

- I. Un parc de logements en fort développement et des situations de vacance de plus en plus prégnantes
- II. Un renforcement de l'offre collective et en petites typologies
- III. Un enjeu de réhabilitation en raison de situation de fragilité observée dans le parc privé
- IV. Un parc locatif social ancien, principalement localisé sur la ville centre

PARTIE 3 : DYNAMIQUES DE MARCHÉ

- I. Une fluctuation de la construction de logements
- II. Une dynamique de construction permettant d'accueillir une population supplémentaire
- III. Un foncier peu accessible sur l'EPCI
- IV. Un manque de logements adaptés pour les ménages en début de parcours résidentiel
- V. Une forte pression sur le parc social

PARTIE 4 : LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES MENAGES AUX BESOINS SPECIFIQUES

- I. La réponse aux besoins en logements à destination des personnes vieillissantes
- II. La réponse aux personnes en situation de handicap
- III. Un enjeu de réhabilitation en raison de situation de fragilité observée dans le parc privé
- IV. Un territoire qui fait face à une forte demande de la part des saisonniers
- V. Une réponse à apporter aux ménages défavorisés
- VI. Une absence de solution d'hébergement pour les jeunes ou les personnes en insertion

INTRODUCTION

I. Cadre juridique du Programme Local de l'Habitat

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et suite à l'intégration de cinq nouvelles communes, la communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (CALMV) se compose d'un total de 16 communes : Beaumettes, Cabrières-d'Avignon, Cavaillon, Cheval-Blanc, Gordes, Lagnes, Lauris, Lourmarin, Maubec, Mérindol, Oppède, Puget, Puyvert, Robion, Taillades et Vaugines. Dépassant alors le seuil des 30 000 habitants avec près de 55 000 habitants et pourvue de la compétence obligatoire en matière d'aménagement d'équilibre social de l'habitat, l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est devenu obligatoire pour l'intercommunalité.

Le Programme Local de l'Habitat est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L142-1 et 2 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour

prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires. La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un **diagnostic**, un **document d'orientations** incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un **programme d'actions** qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

Loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;

- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil

- minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (loi Lamy)

- Définit les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
- Instaure le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;

- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil ».
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
 - un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT)
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf
- Amplifie la dynamique de vente HLM

- Encadre la location touristique meublée
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers
- Facilite la mobilité dans le parc HLM
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

II. Les documents cadres en vigueur sur le territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue

Document cadre de la stratégie territoriale approuvé à l'échelle de 21 communes appartenant à la CA Luberon Monts de Vaucluse et à la CC Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit des orientations d'aménagement avec lesquelles le PLH doit se mettre en comptabilité :

- **La production des logements nécessaires à l'accueil des populations**, en prenant compte les besoins endogènes de production de logements à population constante, les besoins en logements à vocation touristique à développer dans les zones à fort potentiel touristique et l'ambition de remobilisation des logements vacants. Le SCoT prévoit la création de près de 10 440 logements en résidence principale et touristique sur la période 2015-2035, correspondant à un accueil de 16 800 nouveaux habitants. Sur le périmètre de la CA Luberon Monts de Vaucluse, l'objectif s'élève à 6460 logements sur la période 2015-2035, soit à 323 logements par an.
- **La production d'un habitat plus dense** afin de limiter l'étalement urbain, et d'économiser la ressource en espace par la densification de l'urbanisation dans les secteurs existants et par le comblement des dents creuses, la remobilisation des logements vacants et le développement de formes urbaines plus compactes. Les dispositions du SCoT visent ainsi à réduire la consommation moyenne par habitant nouveau au regard des consommations passées (toutes vocations confondues). L'empreinte foncière moyenne destinée à la construction de logements, d'équipements et d'espaces économiques rapportée à chaque habitant accueilli passera de près de 994 m² par habitant (période 2001 à 2014) à moins de 370 m² par habitant à l'horizon 2035 (avec différenciation selon les polarités), soit un ratio divisé par 2,7.

Répartition territoriale	Besoins en logements 2015-2035 (A+B)	Dont résidence principale (A)	Dont résidence secondaire (B)	Part des résidences principales sur le besoin total en logement	Besoin en logements par an
Pôles structurants	4 130	3 836	295	93%	207
Pôles relais	1 406	1 327	79	94%	61
Pôles de proximité	2 400	2 160	240	90%	120
Villages	2 504	1 979	525	79%	135
CA LMV	6 460	5 697	763	88%	323
CCPSMV	3 980	3 604	376	91%	199
SCoT CCI	10 440	9 301	1 139	89%	522

Objectifs de production de logements sur la période 2015-2035
SCoT du Bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue – DOO

- **La diversification de l'offre de logements** par la taille du logement et le mode d'occupation, ainsi que la recherche de la mixité des fonctions urbaines et la mixité intergénérationnelle ;
- **Le renforcement de l'offre de logements à caractère social et le rééquilibrage de la répartition du parc résidentiel social.** Le SCoT fixe la production minimum de logements répondant aux objectifs de mixité sociale à hauteur de 2950 logements, soit 32% des résidences principales produites sur la période

Répartition territoriale	Taux minimum de LLS / production de résidences principales	Taux minimum de logements à caractère social / production de résidences principales
CA LMV		
Communes SRU		
Cavaillon	30%	
Cheval-Blanc	40%	
Robion	40%	
Commune exemptée temporairement		
Lauris	30% à 35%	
Communes non SRU		
Villages		20%
CCPSMV		
Communes SRU		
L'Isle-sur-la-Sorgue	40%	
Le Thor	40%	
Commune prochainement SRU		
Châteauneuf-de-Gadagne	30% à 35%	
Communes non SRU		
Villages		20%
SCoT CCI	32%	

Objectifs de production de logements sociaux ou à caractère social sur la période 2015-2035
SCoT du Bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue – DOO

- **Le recours à une diversité d'outil de maîtrise des prix du foncier** pour favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale ;
- **La réponse aux exigences relatives aux aires d'accueil des gens du voyage ;**
- **Le développement de l'offre pour les personnes à mobilité réduite ;**
- **La réhabilitation des bâtiments énergivores** pour la maîtrise des consommations énergétiques.

Le Plan Départemental de l'Habitat du Vaucluse

Le premier Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Vaucluse a été approuvé le 30 août 2016 par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du président du Conseil départemental. Il s'applique sur la période 2016-2022. Instauré par la loi Engagement National pour le Logement (n°2006-872), ce document cadre doit assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des Programmes Locaux de l'Habitat et celles menées sur le reste du département.

Sept orientations globales ont été définies pour le territoire départemental :

- Maintenir l'attractivité résidentielle du département ;
- Rééquilibrer le profil de la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages ;
- Relancer le développement de locatif à loyer maîtrisé de manière adaptée dans les différents territoires du département ;
- Mobiliser en priorité les potentiels dans l'habitat existant, et notamment les centres anciens ;
- Anticiper et répondre au vieillissement de la population ;
- Faire de l'habitat un levier fort du développement durable du département (développement économique et besoins des salariés, optimisation foncière...) ;
- contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental par une attention particulière aux polarités.

Les objectifs du PDH sont territorialisés : la stratégie d'intervention est modulée selon les enjeux locaux. 5 territoires ont été identifiés au sein du département : le Bassin Nord-Vaucluse, le Bassin Comtat-Ventoux, le Bassin de la vallée du Calavon, le Bassin du Luberon et le Bassin d'Avignon. Les communes de l'intercommunalité sont localisées dans le bassin de la vallée du Calavon (Beaumettes, Cabrières d'Avignon, Cavaillon, Cheval-Blanc, Gordes, Lagnes, Maubec, Mérindol, Robion, Taillades) et dans le bassin du Luberon (Lauris, Lourmarin, Puget, Puyvert, Vaugines).

Les orientations sont les suivantes :

- Pour le bassin de la vallée du Calavon : l'objectif principal est la revitalisation des centralités, notamment pour attirer des ménages plus aisés permettant d'assurer la mixité sociale. Les autres enjeux concernent le développement de programmes neufs de logements locatifs abordables financièrement par la mobilisation des partenaires, la prise en compte du vieillissement de la population et le développement de réponses habitat innovantes, ainsi que l'appui à la mise en place d'une stratégie habitat intercommunale à travers l'outil PLH.
- Pour le bassin du Luberon : le grand enjeu est celui du développement de l'offre neuve en logements financièrement abordables, notamment « intermédiaires » (PLS, PSLA). Les autres orientations importantes portent sur la revitalisation par l'habitat des principaux pôles du bassin pouvant servir de points d'appui pour le développement d'offres et de services à destination des seniors, et sur le soutien à des projets innovants pour l'aménagement de « coeurs de village » visant un habitat mixte (individuel-collectif et accession-location).

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Vaucluse a été approuvé par le Conseil Départemental le 28 avril 2017. Il définit, par territoire, les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre ainsi que les mesures et les actions à mettre en œuvre en vue de la mobilisation, du développement ou de l'évolution de l'offre de logements, d'hébergement, d'accueil et d'accompagnement. Il fixe les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le Plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Ce troisième PDALHPD du Vaucluse s'applique sur la période 2017-2023.

Les 7 orientations majeures de ce document sont les suivantes :

- Développer la communication sur l'évolution de la précarité des ménages, des besoins et de l'offre, en informant davantage et en consolidant l'observatoire de l'habitat du PDALHPD ;
- Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs à loyers modérés adaptés aux ménages en difficulté en confortant la part du PLAI dans les nouveaux projets du parc public et par le développement d'un parc à loyer très accessible en s'appuyant sur le parc privé ;
- Améliorer l'accompagnement vers le logement pour les plus fragiles en améliorant la gestion de la demande insatisfaite des publics du Plan et en améliorant la fluidité des parcours résidentiels ;
- Améliorer la prévention des expulsions dans le parc locatif social public comme dans le parc locatif privé ;

- Renforcer le repérage et le traitement des situations d’habitat indigne et de précarité énergétique dans le parc social et le parc privé ;
- Développer des réponses adaptées à des problématiques et des publics spécifiques en poursuivant la mise en œuvre de la politique du “logement d’abord”, en diversifiant l’offre, en la rendant accessible et en facilitant le maintien à domicile pour les personnes en perte d’autonomie. La poursuite de cet objectif s’effectuera également par l’attention à la satisfaction des besoins de sédentarisation des gens du voyage, par l’amélioration de la fluidité des parcours résidentiels et par l’apport d’une réponse aux besoins de logements des saisonniers.
- Renforcer la coordination et le suivi du Plan.

Un lien avec la programmation habitat du PLH (typologie, coût, localisation,..) est à rechercher au sein des politiques de l’habitat visant à offrir un logement à tous les segments de la population, y compris les plus en difficulté.

Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) du Vaucluse a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 septembre 2012 pour une validité de 6 ans. Il est actuellement en cours de révision et un nouveau SDAGV 2018-2024 est à venir. Ce document définit le nombre et la capacité des aires d’accueil permanentes à réaliser, les communes où elles doivent être implantées et la localisation des aires de grand passage. Sur le territoire de la CALMV, le SDAGV 2012-2017 a prescrit la réalisation d’une aire d’accueil de 25 places sur la commune de Cavaillon. L’ouverture de cette aire est prévue pour l’été 2018.

Le Schéma Départemental d’Autonomie

Le Schéma Départemental de l’Autonomie des personnes âgées et handicapées du Vaucluse s’applique sur la période 2017-2022. Les principales orientations retenues sont les suivantes :

- Mieux connaître et évaluer les besoins en promouvant la démarche de diagnostics territoriaux partagés, en améliorant le système d’information et le repérage des fragilités ou du risque de perte d’autonomie ;
- Assurer une meilleure continuité et coordination des prises en charge dans une logique de parcours, notamment en rénovant la coordination gérontologique et celle autour de la personne en situation de handicap, en améliorant la coordination autour de l’enfant en situation de handicap, en assurant les transitions adaptées pour fluidifier les parcours et une meilleure prise en charge ;
- Adapter les dispositifs de prévention et de prise en charge existants et développer des réponses nouvelles à coûts acceptables par, notamment :
 - le développement et l’amélioration de l’accès aux actions de prévention,
 - La structuration de l’offre de service à domicile,
 - L’amélioration de la qualité de la prise en charge en établissement et services sociaux et médico-sociaux,
 - La recomposition, le rééquilibrage et la diversification de l’offre,
 - Le développement de solutions innovantes pour les personnes en perte d’autonomie.

II. Les politiques sectorielles menées sur le territoire

Le document cadre : le Contrat de Ville de Cavaillon 2015-2020

Le Contrat de Ville de Cavaillon, mis en place en 2015, est un contrat conclu entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, la Ville de Cavaillon, la Région, le Département, la Caisse d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole de Vaucluse et les bailleurs sociaux. Il s'applique sur la période 2015-2020. Ce document cadre structure l'intervention publique au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville à l'échelle intercommunale et permet d'associer l'ensemble des partenaires pour la conduite de la politique de la ville.

Sur Cavaillon, 2 territoires prioritaires ont été retenus :

- Le territoire 1 regroupe les résidences Dr Ayme, Condamines, Barillon, Saint Martin, Bon Puits, Saint Gilles, Ratacans. Ce territoire a été désigné comme relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, en opération d'intérêt régional.
- Le territoire 2 se compose des secteurs et résidences La Clède, Gare, Route de Pertuis (Les Arcoules) et Sainte Anne.

Le Contrat de Ville a distingué plusieurs enjeux regroupés en 4 piliers et ayant été déclinés en 20 objectifs opérationnels :

1. Le pilier de la cohésion sociale, traitant des enjeux concernant l'éducation, l'accès aux droits et à la santé, la culture. Concernant l'éducation, il s'agit notamment de favoriser la réussite scolaire, de lutter contre le décrochage scolaire, d'accompagner les parents dans leur fonction éducative et de valoriser l'engagement des jeunes dans les projets territoriaux. Pour la deuxième thématique, il s'agit de favoriser l'accès aux droits communs et à la santé par une meilleure information et par la mobilisation des professionnels de santé. Enfin, il est question de redéployer l'action culturelle et de mobiliser les habitants.



Quartiers prioritaires de Cavaillon
Source : Site internet de la CALMV

2. Le pilier du développement économique et de l'emploi abordant les thématiques de l'emploi et de l'insertion professionnelle. Les enjeux sont d'assurer l'insertion professionnelle, de renforcer les formations et de favoriser l'autonomie des publics très éloignés de l'emploi.

3. Le pilier du cadre de vie et renouvellement urbain abordant notamment l'enjeu de la tranquillité publique. Il est question de poursuivre les démarches de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie engagées et de développer le lien social avec les habitants du territoire par le développement social local.

4. Le pilier citoyenneté et valeurs républicaines dont les enjeux sont la poursuite du travail de citoyenneté, la prévention des violences et de la délinquance.

Le Contrat de Ville identifie également 3 priorités transversales : la mobilisation du droit commun, l'égalité hommes/femmes et la lutte contre les discriminations.

Le Protocole de Préfiguration des secteurs retenus au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Le Protocole de Préfiguration a été signé le 31 mars 2017. Il décline une stratégie et des premiers objectifs opérationnels découlant du pilier 3 du Contrat de Ville sur le territoire 1 et plus particulièrement sur le quartier du Docteur Ayme, celui des Condamines (ensembles I et III) et le quartier Saint-Martin. Les principales orientations pour chacun d'eux sont les suivantes :

- La résidence du Docteur Ayme a vocation à s'ouvrir au reste de la ville du fait de sa situation en entrée de ville. Il s'agira d'une part de poursuivre et de finaliser les actions engagées lors du Programme de Renouvellement Urbain « Cœur de quartier » afin de conforter les évolutions amorcées et d'harmoniser l'ensemble de la résidence. Cela se fera en tenant compte des espaces publics. D'autre part, l'enjeu est de structurer le pôle commercial et de développer les activités économiques.
- La quartier des Condamines a également vocation à s'ouvrir au reste de la ville du fait de son emplacement en entrée de ville. L'enjeu porte sur le traitement des dysfonctionnements urbains, qui s'effectuera par une réflexion sur l'entretien de l'espace public, par la recherche d'une meilleure lisibilité de l'espace et par la facilitation des relations aux autres quartiers. Pallier le déficit d'image du quartier constitue le second enjeu majeur identifié.
- Le quartier Saint-Martin a vocation à rester un quartier résidentiel qu'il s'agira de conforter par l'amélioration de l'état du bâti et des logements ainsi que des espaces publics et par son désenclavement.

Un objectif commun à ces trois quartiers est leur ouverture sur la ville en traitant notamment leurs abords afin de les rendre plus attractifs.

II. Fonctionnement territorial

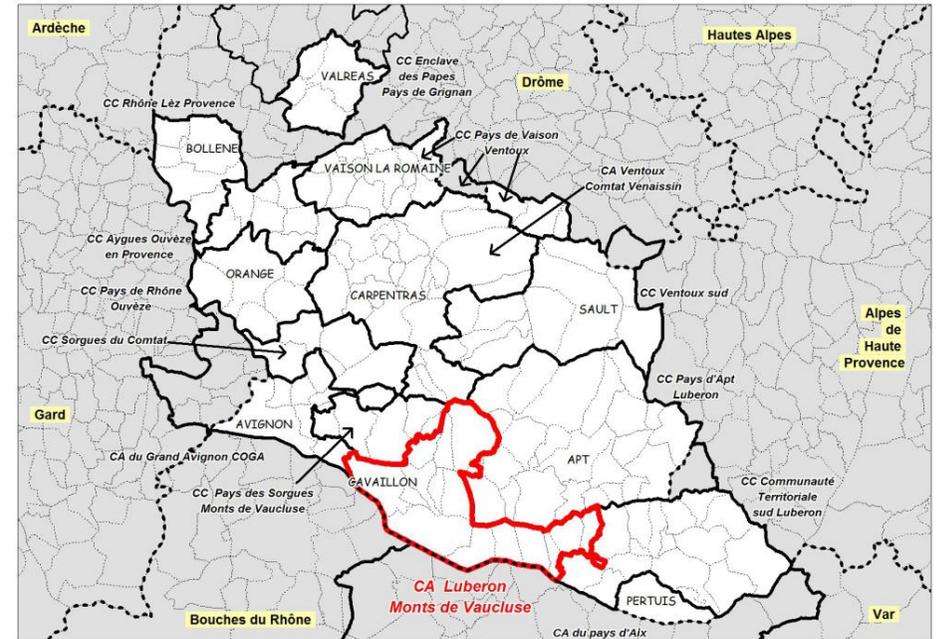
1. Structuration du territoire et armature urbaine

La communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (CALMV) se compose d'un total de 16 communes : Beaumettes, Cabrières-d'Avignon, Cavaillon, Cheval-Blanc, Gordes, Lagnes, Lauris, Lourmarin, Maubec, Mérindol, Oppède, Puget, Puyvert, Robion, Taillades et Vaugines.

L'intercommunalité a été créée le 1^{er} Janvier 2014 sous la forme d'une Communauté de communes issue de la fusion entre la Communauté de communes Provence Luberon Durance et la Communauté de communes de Coustellet. Les communes de Beaumettes et de Gordes, jusqu'alors isolées se sont ajoutées au périmètre de la structure intercommunale. Elle devient une Communauté d'agglomération au 1^{er} Janvier 2017, date à laquelle sont intégrées les communes de Puget, Lauris, Puyvert, Lourmarin et Vaugines issus de l'ancienne Communauté de communes des Portes du Luberon.

L'intercommunalité compte 54 317 habitants, selon les données INSEE 2014, soit 10% de la population départementale. Le territoire est fortement polarisé par Cavaillon qui concentre près de la moitié de la population intercommunale avec ses 26 201 habitants. La commune se démarque également par son nombre d'équipements et de services ainsi que la concentration d'emplois. Elle constitue la ville-centre du territoire.

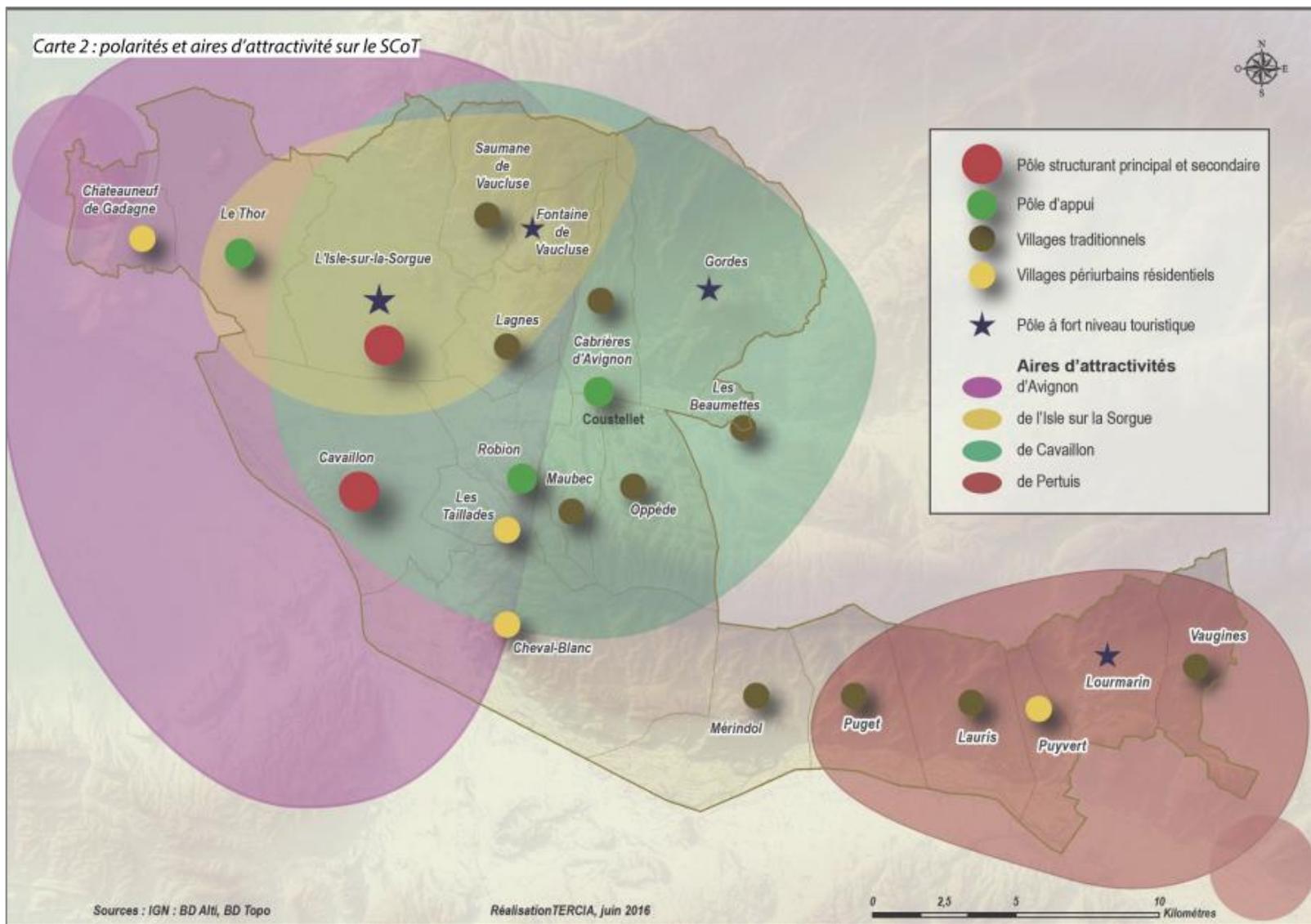
Outre le pôle structurant de Cavaillon, les communes de l'EPCI sont également polarisées par les villes d'Avignon, de l'Isle-Sur-La-Sorgue et de Pertuis. La proximité avec ces villes et l'existence d'aire d'influence peut



Situation de l'EPCI au sein du département de Vaucluse

Source : Porter à connaissance de l'Etat, mai 2017

expliquer certaines dynamiques à l'œuvre sur le territoire (flux migratoires et pendulaires). Par ailleurs, Coustellet et Maubec ont été identifiées dans le SCoT comme pôle d'appui.



*Polarités et aires d'attractivité
Source : SCoT 2015-2035, Diagnostic, mai 2017*

La plupart des communes de la CALMV présente un paysage marqué par les reliefs : c'est le cas de Cavaillon qui est adossée à la colline Saint-Jacques ; à Cabrières-d'Avignon, les Beaumettes et Lagnes, dont les urbanisations sont à proximité du plateau du Vaucluse ; et des Taillades, Robion, Maubec, Oppède et des communes du sud-est de l'EPCI, dont les urbanisations se trouvent aux pieds du Petit Luberon. Il n'existe pas de réelle continuité urbaine sur la CALMV : les communes sont séparées par les parcelles agricoles. L'intercommunalité est située à proximité du Parc naturel régional du Luberon et du Parc naturel régional des Alpilles et ses habitants bénéficient d'un environnement protégé de qualité.

2. Le réseau de transport, un réseau routier

• Le réseau routier

Excepté Cavaillon qui dispose d'une gare, la desserte dans le reste du territoire repose sur le réseau routier. Le territoire possède un réseau viaire de niveau départemental et local :

- La D973 traverse 6 communes de l'intercommunalité et relie Cavaillon à Puyvert. Elle permet de relier Avignon, Cavaillon et Pertuis.
- La D900, qui relie Avignon à Apt, traverse le nord de l'intercommunalité d'est en ouest.
- La D2 reliant Cavaillon à Coustellet via Robion et Taillades.
- A noter également la D938 qui relie Cavaillon avec l'Isle-sur-la-Sorgue, autre polarité importante située à proximité de la CALMV.

La desserte est complétée par des voies de circulation automobile locales permettant de relier les villes et les villages.

Une voie rapide se trouve toutefois à proximité du territoire de la CALMV : il s'agit de l'A7 qui emprunte la vallée de la Durance et permet de relier Cavaillon aux pôles urbains majeurs de la région, Avignon et Marseille. La ville-centre est par ailleurs équipée d'une rocade permettant de réduire la congestion du centre de la ville.

• L'offre en transport public sur le territoire de l'intercommunalité

Sur le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse, les habitants ont à disposition :

- **2 Lignes Express Régionales (LER)**, dont notamment la LER 22 Avignon – Forcalquier/Manosque/Digne qui traverse l'EPCI d'Ouest en Est en passant par Cavaillon, Taillades, Robion, Cabrières-d'Avignon/Maubec (Coustellet) et les Beaumettes.
- **9 lignes départementales de bus TransVaucluse**, assurant la desserte de toutes les communes de l'intercommunalité.
- **Les lignes de transport scolaire**, gérées par la Région depuis la rentrée 2017. Sur le territoire de la communauté d'Agglomération, 3 lignes desservent les établissements scolaires de Cavaillon (L7S1, L8S1, L15S3) et 2 lignes desservent ceux de Cabrières-d'Avignon (L13S4 et L15S2).

La ville-centre est également reliée aux territoires voisins du département des Bouches-du-Rhône via le système de transport autobus Cartreize.

Au sein de la commune de Cavaillon, le réseau de bus « C'mon bus » mis en place en avril 2016 comprend 3 lignes.

Il est à noter que des manques en desserte ont été identifiés (Source : *SCoT 2015-2035* arrêté en juin 2017, citant une étude de déplacement réalisée par le PNR de Luberon). Concernant les déplacements liés au travail et aux études, une absence de desserte entre Cheval-Blanc et Avignon a été constatée. Sur les déplacements moins réguliers et contraints liés à la vie quotidienne (courses, visites médicales), l'étude a révélé une desserte médiocre vers la ville-centre depuis Cabrières-d'Avignon, Gordes, Oppède et le sud-est du territoire, ainsi qu'une desserte médiocre de Cheval-Blanc et une absence de desserte vers Avignon depuis Cabrières-d'Avignon, Gordes et Oppède.

- **Des déplacements qui s'effectuent avant tout en voiture...**

Le territoire se caractérise par un nombre plus important de ménages possédant la voiture : ainsi, en 2012, sur le territoire de l'intercommunalité, seuls 12% des ménages ne possèdent pas de voiture, contre 13,4% à l'échelle du Vaucluse à la même date.

Il existe toutefois de forts contrastes au sein du territoire : 18,3% des ménages de Cavaillon n'ont pas de voiture tandis que cette part est inférieure à 5% pour Cabrières d'Avignon, Oppède, Cheval-Blanc, Lagnes, Gordes, Taillades, Maubec, Puget et Puyvert. Cela s'explique par un faible nombre d'équipements, de services et d'emplois sur ces dernières communes, à l'inverse de la ville-centre qui est bien dotée et possède un réseau de transport en commun plus important.

- **Notamment pour les déplacements domicile-travail**

Les déplacements pour motif de travail se caractérisent par une prédominance des déplacements en automobile avec plus de 83% des déplacements effectués en voiture particulière sur le territoire du SCoT (moins de 81% à l'échelle départementale). Au sein de la CALMV, si cette part varie entre 66% des actifs pour Beaumettes et 90% des actifs pour Taillades, l'utilisation de la voiture reste majoritaire.

La marche à pied constitue le deuxième mode de déplacement le plus utilisé. Les actifs se déplaçant à pied sont plus nombreux dans la ville-centre (9,7%) où la part d'actifs travaillant sur la commune de résidence est plus importante, et à Lourmarin (13,2%) qui concentre un grand nombre d'emplois dans le secteur touristique exercés par des habitants de la commune.

Commune	% de ménages sans voiture	% de ménages avec 1 voiture	% de ménages avec 2 voitures ou plus
Beaumettes	11,4%	31,4%	57,2%
Cabrières-d'Avignon	3,8%	43,0%	53,2%
Cavaillon	18,3%	53,4%	28,3%
Cheval-Blanc	5,0%	38,8%	56,2%
Gordes	4,9%	45,7%	49,4%
Lagnes	4,7%	42,4%	52,9%
Lauris	11,1%	44,5%	44,4%
Lourmarin	9,7%	53,4%	36,9%
Maubec	4,7%	39,8%	55,5%
Mérindol	8,1%	47,0%	44,9%
Oppède	4,1%	45,0%	50,9%
Puget	3,4%	38,6%	58,0%
Puyvert	3,5%	38,9%	57,6%
Robion	7,3%	46,4%	46,3%
Taillades	4,7%	40,8%	54,5%
Vaugines	7,4%	53,9%	38,7%

Nombre de voitures par ménage par commune en 2012
Source : SCoT 2015-2035, Diagnostic, juin 2017

La part des actifs se déplaçant en deux roues est peu importante : sur le territoire de la CALMV, cette part varie de 0,8% des actifs à Puget à 5,1% des actifs à Cavaillon. Il est à noter que les actifs se déplaçant en transport en commun sont très peu nombreux : la part d'actifs se déplaçant ainsi est inférieure à 4% pour toutes les communes.

Commune	% d'actifs n'ayant pas de transports domicile-travail	% d'actifs se déplaçant à pied	% d'actifs utilisant un deux roues	% d'actifs se déplaçant en voiture	% d'actifs se déplaçant en transport en commun
Beaumettes	22,3%	6,8%	2,9%	66,0%	1,9%
Cabrières-d'Avignon	7,1%	4,5%	2,4%	84,9%	1,1%
Cavaillon	3,5%	9,7%	5,1%	79,4%	2,2%
Cheval-Blanc	4,1%	2,0%	3,6%	88,4%	1,9%
Gordes	11,3%	5,3%	1,2%	79,9%	2,3%
Lagnes	5,3%	4,2%	2,5%	86,0%	2,1%
Lauris	5,5%	6,9%	2,9%	81,4%	3,3%
Lourmarin	12,0%	13,2%	2,0%	70,0%	2,7%
Maubec	4,0%	4,4%	2,4%	88,1%	1,1%
Mérindol	4,7%	4,7%	2,0%	86,5%	2,0%
Oppède	10,2%	3,0%	1,1%	83,5%	2,2%
Puget	6,2%	0,4%	0,8%	88,8%	3,7%
Puyvert	8,0%	2,9%	1,9%	86,2%	1,0%
Robion	4,1%	4,8%	2,6%	87,1%	1,3%
Taillades	3,7%	1,5%	3,0%	90,0%	1,8%
Vaugines	5,9%	4,4%	1,5%	86,7%	1,5%

Moyens de transport des actifs pour leurs déplacements domicile-travail en 2012

Source : SCoT 2015-2035, Diagnostic, juin 2017 à partir de données INSEE

3. L'accès aux équipements et services

L'analyse de la répartition et de la couverture du périmètre de la CA Luberon Monts de Vaucluse en équipements et services est fondée sur l'exploitation statistique de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE, base destinée à fournir des informations sur le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population.

Selon la Base Permanente des équipements de l'INSEE 2015, le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse compte 227 équipements et 1 838 services, soit un total de 2 065 équipements et services. Cela équivaut à un taux de 4,2 équipements pour 1 000 habitants et à un taux de 33,8 services pour 1 000 habitants.

Avec 109 équipements et 855 services, Cavaillon concentre près de 47% de l'offre en équipements et services de l'intercommunalité. Hors de la ville-centre, seules 5 communes concentrent plus de 5% de l'offre chacune :

- Robion, avec 16 équipements et 159 services, soit une concentration de 8,5% ;
- Lauris, avec 14 équipements et 123 services (6,6%) ;
- Gordes, 9 équipements et 102 services (5,4%) ;
- Cheval-Blanc, avec 13 équipements et 93 services (5,1%) ;
- Maubec, avec 10 équipements et 94 services (5%).

	Equipement	Services	Taux en équipement pour 1000 habitants	Taux en services pour 1000 habitants
Beaumettes	1	11	4,0	44,5
Cabrières-d'Avignon	14	78	8,1	45,0
Cavaillon	109	855	4,2	32,6
Cheval-Blanc	13	93	3,2	22,7
Gordes	9	102	4,6	52,0
Lagnes	7	40	4,3	24,8
Lauris	14	123	3,7	32,5
Lourmarin	9	65	7,9	56,8
Maubec	10	94	5,3	49,9
Mérindol	6	62	3,0	30,8
Oppède	6	51	4,5	38,1
Puget	3	12	4,1	16,6
Puyvert	2	15	2,5	18,6
Robion	16	159	3,7	37,2
Taillades	5	59	2,6	30,1
Vaugines	3	19	5,5	35,1
CA LMV	227	1838	4,2	33,8

*Equipements, services et taux d'équipements pour 1 000 habitants
Source : INSEE BPE 2015*

- **Une concentration des équipements scolaires à Cavaillon**

L'accès aux établissements scolaires publics est satisfaisant sur le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse, qui compte 10 écoles maternelles, 24 écoles élémentaires, 5 collèges, 2 lycées ainsi qu'un centre de formation d'apprentis. Cavaillon est cependant la seule commune à disposer d'établissements d'enseignement secondaire, tandis que Beaumettes, plus petite commune de l'intercommunalité, ne possède aucun établissement scolaire public. Cette dernière possède néanmoins une école privée d'une trentaine d'élèves et une micro-crèche.

Il est à noter que les collèges de l'Isle-sur-la-Sorgue et celui de Cadenet attirent des élèves à l'extérieur du périmètre de l'intercommunalité. Les études supérieures se font également en dehors du périmètre, vers les pôles universitaires d'Aix-Marseille, Avignon ou Montpellier notamment (Source : SCoT 2015-2035).

- **Les projets d'équipements en cours**

Suite aux entretiens communaux, la plupart des communes témoigne leur satisfaction concernant les établissements publics dont elles disposent actuellement. Robion et Taillades notent cependant un risque de saturation aux vues des évolutions et projections démographiques et Robion envisage la réalisation d'une seconde école. Mérindol ouvrira prochainement une nouvelle classe. Lauris et Oppède constatent une diminution de leurs effectifs scolaires : la première fait part de la tendance récente à la fermeture des classes, et les deux présentent des difficultés à maintenir les effectifs scolaires du fait d'un vieillissement de la population et de leur peine à attirer de jeunes familles.

Commune	École maternelle	École élémentaire	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel	Centre de formation d'apprentis
Beaumettes	0	0	0	0	0	0
Cabrières-d'Avignon	0	2	1	0	0	0
Cavaillon	6	8	4	1	1	1
Cheval-Blanc	0	2	0	0	0	0
Gordes	1	1	0	0	0	0
Lagnes	1	1	0	0	0	0
Lauris	1	1	0	0	0	0
Lourmarin	0	1	0	0	0	0
Maubec	0	1	0	0	0	0
Mérindol	0	1	0	0	0	0
Oppède	0	1	0	0	0	0
Puget	0	1	0	0	0	0
Puyvert	0	1	0	0	0	0
Robion	1	1	0	0	0	0
Taillades	0	1	0	0	0	0
Vaugines	0	1	0	0	0	0
CA LMV	10	24	5	1	1	1

Répartition des établissements scolaires par commune
Sources : SCOT 2017 et BPE 2016

Communes	Projets d'équipement recensés suite aux entretiens communaux
Cavaillon	Une opération intégrant une crèche est en cours sur la commune.
Robion	La réalisation d'une seconde école est en cours de réflexion.

V. Chiffres-clés



54 317 habitants en 2014

+ **72%** par rapport à 1968

~ **1 800**

habitants supplémentaires en 5 ans



3 300

naissances entre 2009 et 2014

2 650

décès entre 2009 et 2014



Un solde migratoire près de 2 fois plus important que le solde naturel entre 2009 et 2014

29% de la population a plus de 60 ans

~ **1 400**

personnes de plus de 60 ans supplémentaires entre 2009 et 2014



82

Jeunes de moins de 20 ans pour 100 seniors de plus de 60 ans



2,24

personnes par ménage



Près de 17 700 €

de revenus annuels médians disponibles par unité de consommation



~ **29 500**

logements en 2014

68%

de logements individuels



8,5 %

de logements vacants en 2014, soit **2 495** logements vacants en 2014 – soit 444 logements vacants supplémentaires depuis 2009

11%

de résidences secondaires en 2014, soit **3 177** résidences secondaires en 2014

11,3 %

de logements locatifs sociaux sur le territoire, soit

2 700

logements sociaux en 2016

1 100

demandes de logements sociaux exprimées en 2016

77 %

des demandeurs ont des ressources très faibles et entrent sous les plafonds de ressources très sociaux (PLAi)

260

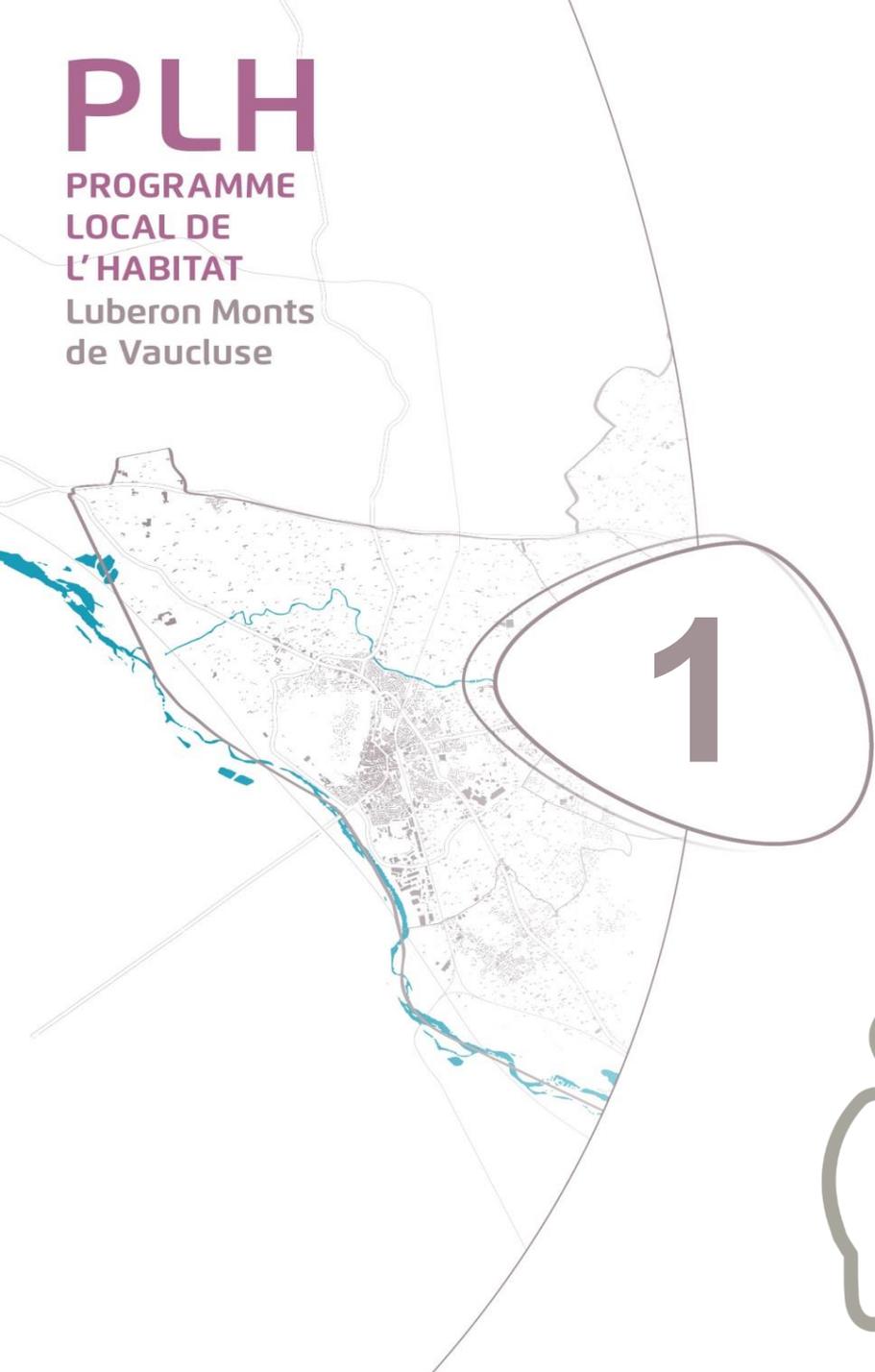
logements commencés en moyenne par an depuis entre 2004 et 2015



PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT

Luberon Monts
de Vaucluse



1

Profil socio- démographique de la population



PARTIE 1 : PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

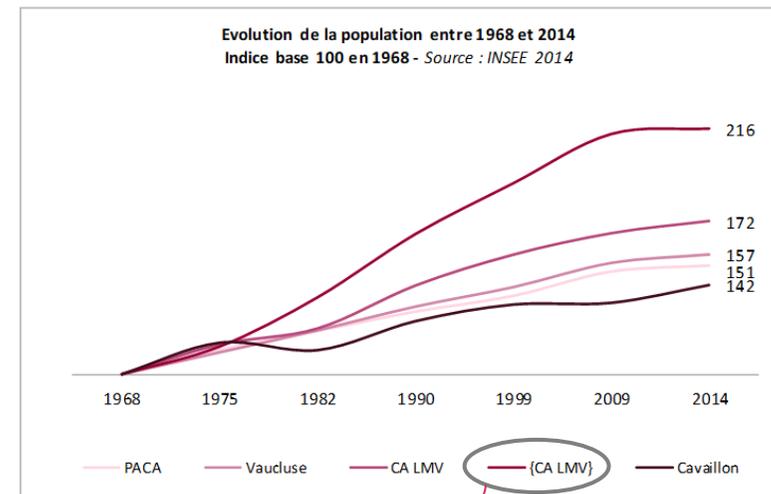
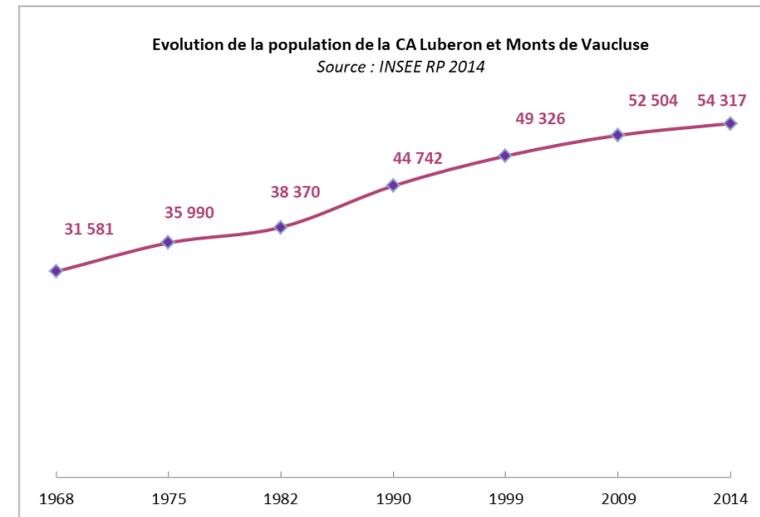
I. Un territoire à dominante rurale structuré autour d'une ville-centre

La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse compte au recensement 2014 une population totale de **54 317 habitants** permanents. La ville centre de Cavaiillon concentre à elle seule près de la moitié de la population intercommunale (48%) avec 26 201 habitants. Les communes de Robion et de Cheval-Blanc sont des communes structurantes en couronne, comptant plus de 4 000 habitants. Lauris, avec 3 787 habitants en 2014, a été identifié comme polarité relais.

1. Un ralentissement de la croissance démographique depuis la fin des années 2000

De 1968 à 2014, le territoire a vu sa population augmenter de 72% soit de 22 736 habitants. Cette croissance démographique est bien plus marquée que celle du département (+57%) et de la région (+51%) sur la même période. Elle a été continue tout au long de la période, mais différentes dynamiques peuvent être distinguées.

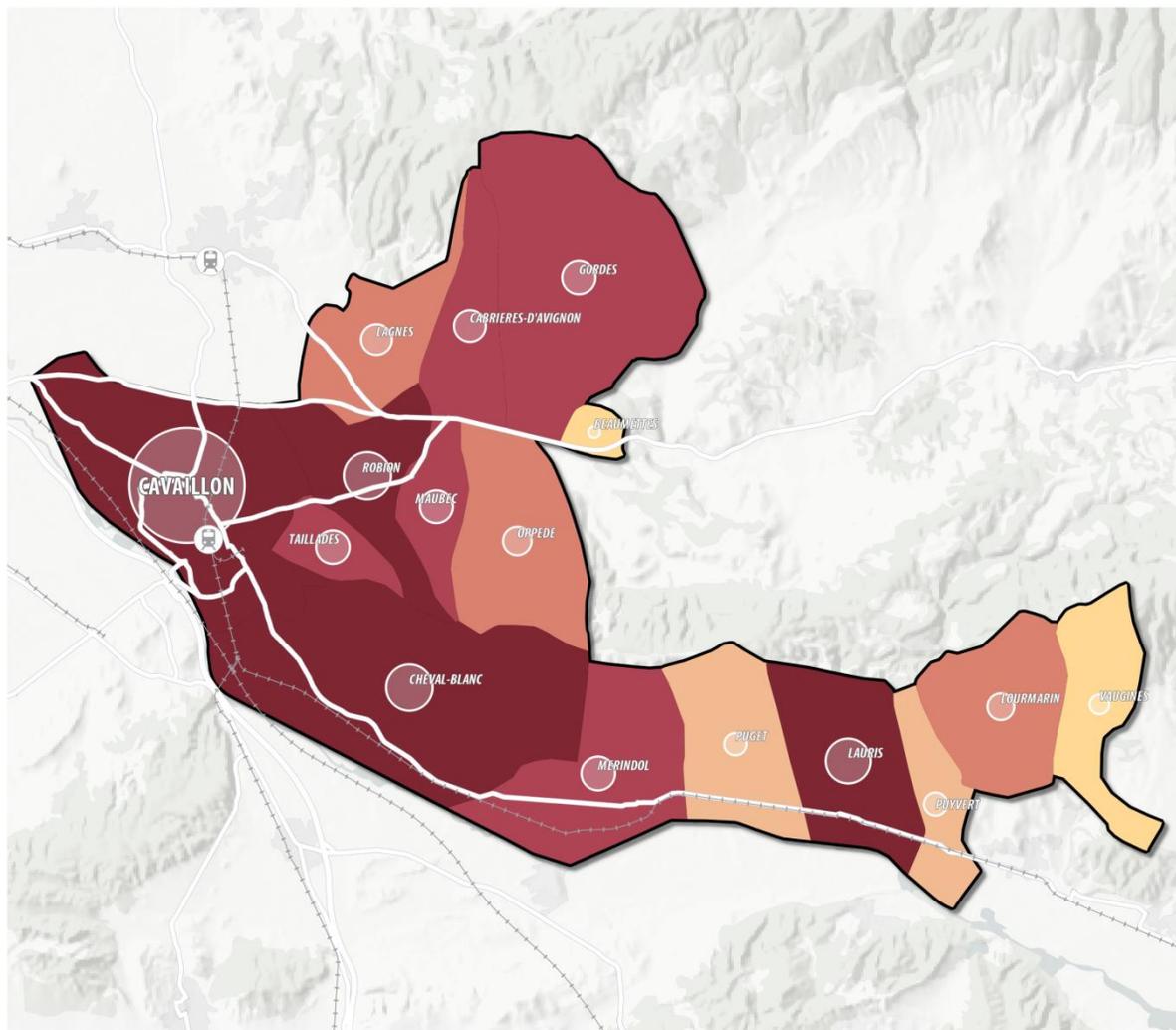
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, la croissance a été plus marquée sur les périodes 1968-1975, époque de la construction des grands ensembles, et 1982-1990. Les taux d'évolution annuel moyen de la population, de 1,9% pour ces deux périodes, sont bien supérieurs à ceux du département et de la région. Un ralentissement de la croissance s'observe à partir de la fin des années 1990, révélé par un taux de croissance plus faible, compris entre 0,6% et 0,7% par an. Cette croissance est à mettre en relation avec la forte attractivité des communes périphériques qui croissent plus rapidement que Cavaiillon. Il est à noter toutefois que, sur la période récente, Cavaiillon a connu un renforcement de son attractivité : la ville-centre a ainsi accueilli 1 638 nouveaux habitants entre 1999 et 2014.



{CALMV} = CALMV hors Cavaiillon

Population municipale en 2014

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Répartition de la population

- Moins de 1
- De 1 à 2
- De 2 à 3
- De 3 à 4
- Plus de 4

Population municipale en 2014

- 26201
- 13224
- 2842

Echelle	Population en 2014
Beaumettes	247
Cabrières-d'Avignon	1 733
Cavaillon	26 201
Cheval-Blanc	4 092
Gordes	1 961
Lagnes	1 613
Lauris	3 787
Lourmarin	1 145
Maubec	1 883
Mérindol	2 011
Oppède	1 337
Puget	724
Puyvert	808
Robion	4 273
Taillades	1 960
Vaugines	542
CA LMV	54 317

0 5 km

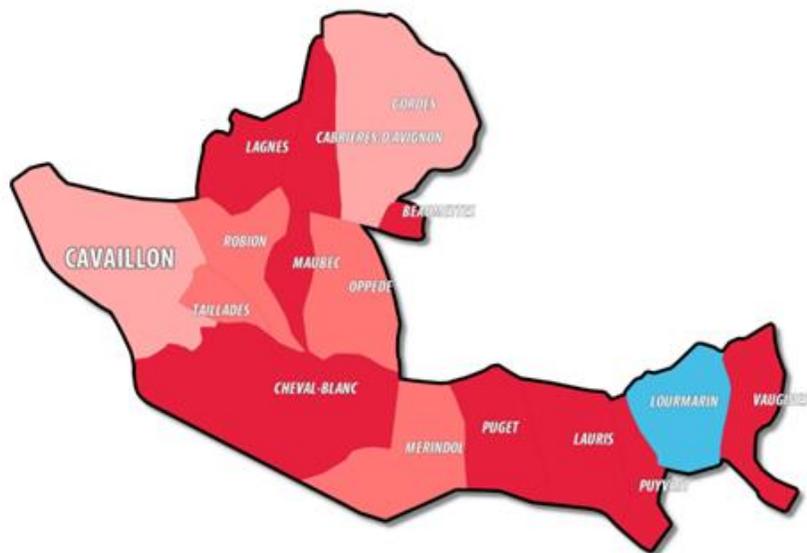
Réalisation : CITADIA - Octobre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



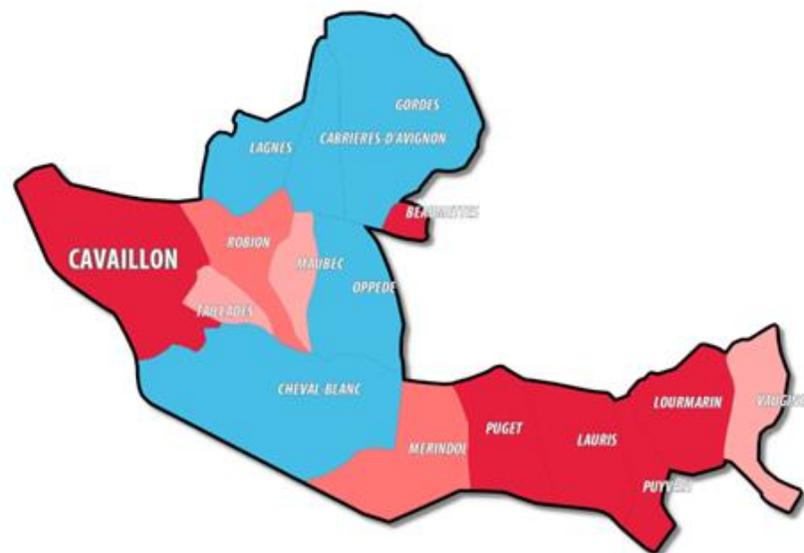
Évolution de la population

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

1999-2009



2009-2014



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Évolution de la population

▭ Moins de 0%

▭ De 0 à 0,5%

▭ De 0,5 à 1%

▭ Plus de 1%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



Un phénomène de périurbanisation à deux échelles

Un phénomène de périurbanisation s'observe sur la période récente. Elle concerne deux secteurs géographiques différents selon la période :

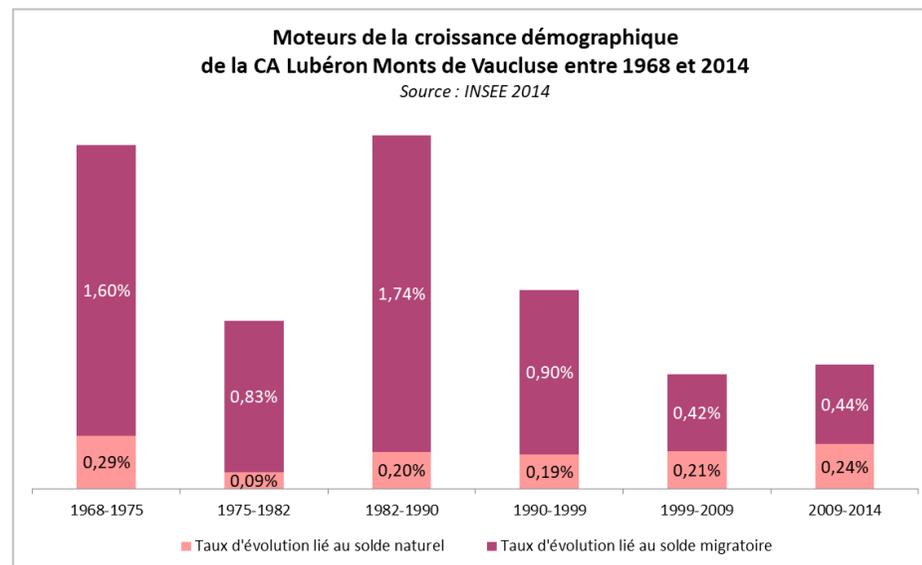
- L'arc périurbain autour de Cavaillon est en forte croissance entre 1999 et 2009 traduisant un phénomène de périurbanisation, mais un changement de tendance est observable sur la période 2009-2014, avec une croissance négative.
- Les communes de la partie sud-est de la Communauté d'Agglomération sont les plus dynamiques et connaissent une hausse de la population sur les deux périodes (excepté Lourmarin). Cela peut s'expliquer par leur proximité avec Aix-en-Provence (située à 45 minutes en voitures environ, contre 1h15 pour aller à Avignon).

La ville-centre a, quant à elle, gagné près de 1 650 habitants entre 1999 et 2014 et a renforcé son attractivité sur la période récente, avec un taux annuel d'évolution de la population de 1,2% sur 2009-2014.

2. Une croissance démographique essentiellement due à un important solde migratoire

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

A l'échelle de la CA Luberon Monts de Vaucluse, la croissance démographique de 1968 à 2014 est portée à la fois par le solde naturel et par le solde migratoire. Elle est toutefois principalement liée au solde migratoire, notamment sur la période 1968-1975 et 1982-1990. Le solde migratoire reste aujourd'hui deux fois plus important que le solde naturel.

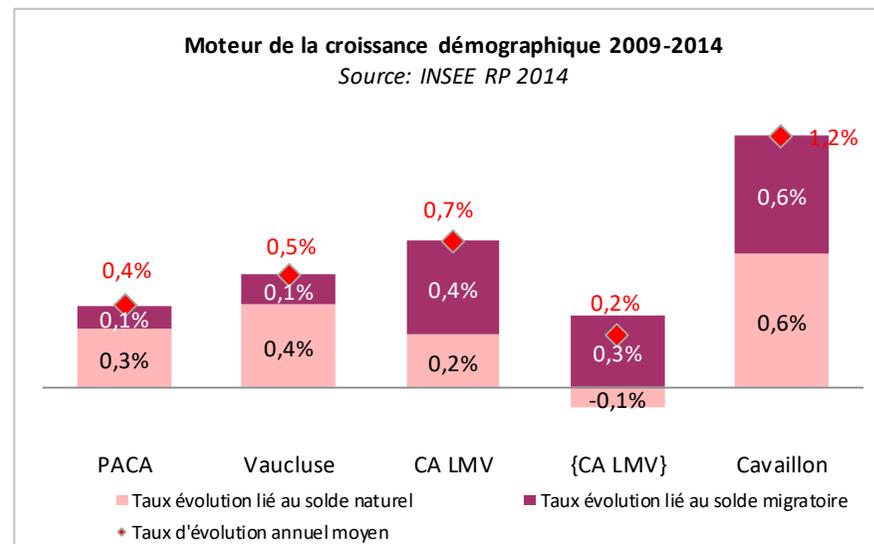
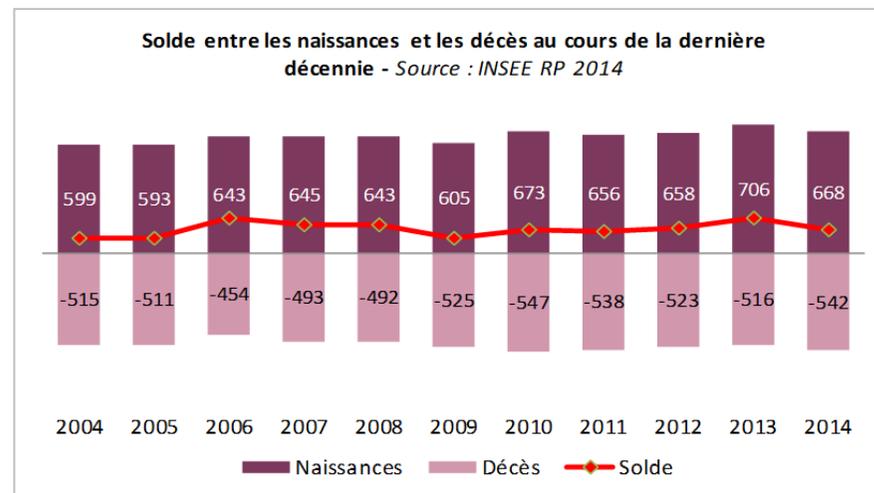


Sur la dernière décennie (2004-2014), le territoire compte en moyenne près de 650 naissances par an pour 510 décès par an. Ce solde naturel positif (de 0,2% par an) contribue à l'augmentation de la population. Mais la croissance démographique à l'échelle de la CA sur la période récente (2009-2014) est principalement liée au solde migratoire (+0,4% par an), à l'inverse des territoires de comparaison, la région PACA et le Vaucluse, pour lesquelles les croissances sont portées avant tout par le solde naturel.

Pour Cavaillon, la croissance démographique annuelle est plus marquée que pour les autres territoires de référence (+1,2% par an) avec à la fois un solde naturel (+0,62% entre 2009 et 2014) et un solde migratoire (+0,55% entre 2009 et 2014) plus élevés, participant fortement à la dynamique démographique intercommunale. A noter que le solde naturel est structurellement négatif sur les communes en périphérie de Cavaillon et sur les bourgs ruraux (notamment à Gordes, Lauris et Lourmarin).

Concernant l'attractivité migratoire, un changement de tendance s'observe : entre 1999 et 2009, seules Lourmarin et Cavaillon ont un solde migratoire négatif ; entre 2009 et 2014 : Lourmarin affiche le solde migratoire le plus élevé de l'intercommunalité (+3,1%) et Cavaillon présente un solde migratoire positif, signe du retour d'une forte croissance de la ville-centre expliqué par des prix de logements plus abordables à l'échelle de la CA. En revanche, la couronne périurbaine de la ville-centre et la commune de Vaugines ont perdu leur attractivité et présentent des soldes migratoires négatifs pouvant s'expliquer par un report des populations depuis ces communes.

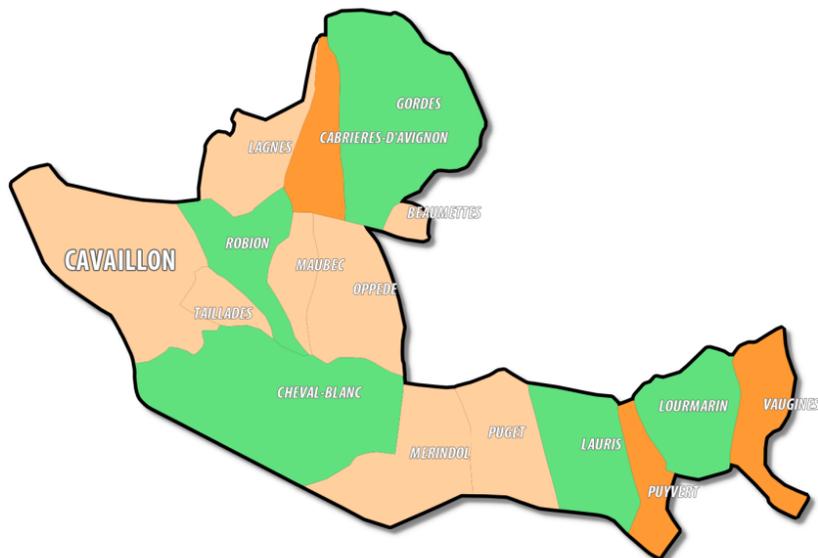
A noter que seules les communes de Cheval-Blanc et de Gordes enregistrent à la fois des soldes migratoire et naturel négatifs sur la période 2009-2014.



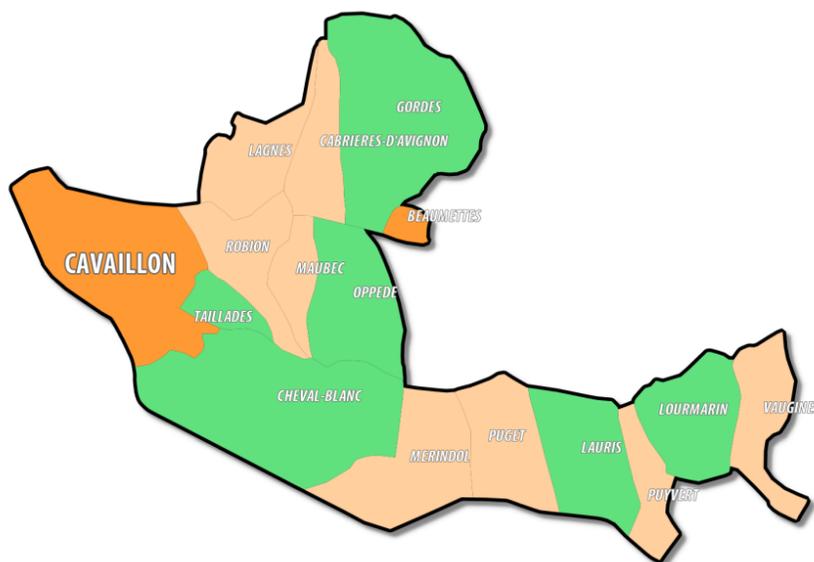
Évolution de la population liée au solde naturel

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

1999-2009



2009-2014



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

-  Moins de 0%
-  De 0 à 0,5%
-  Plus de 0,5%

0 5 km

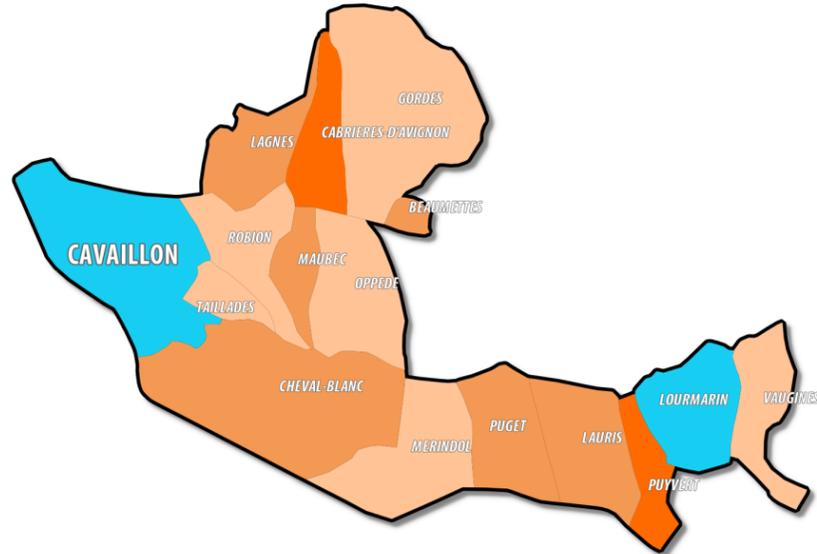
Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



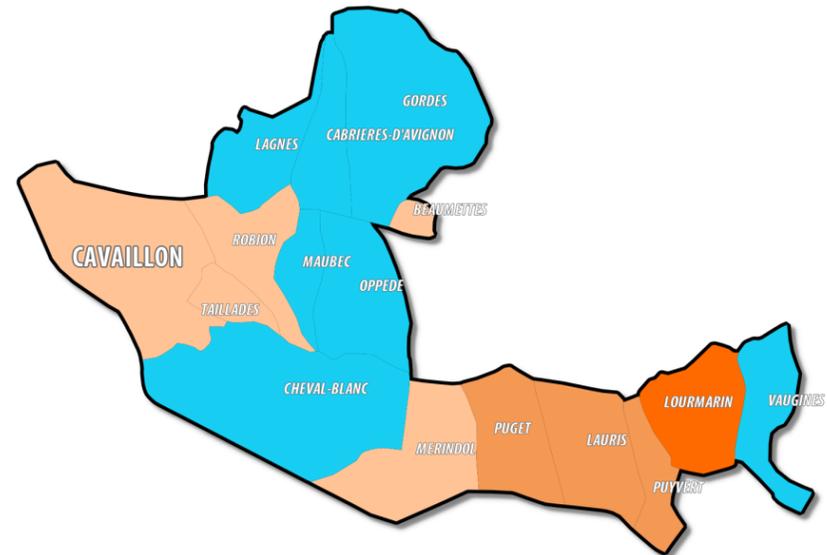
Évolution de la population liée au solde migratoire

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

1999-2009



2009-2014



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

-  Moins de 0%
-  De 0 à 1%
-  De 1 à 2%
-  Plus de 2%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



3. Un territoire attractif pour les jeunes familles et les retraités

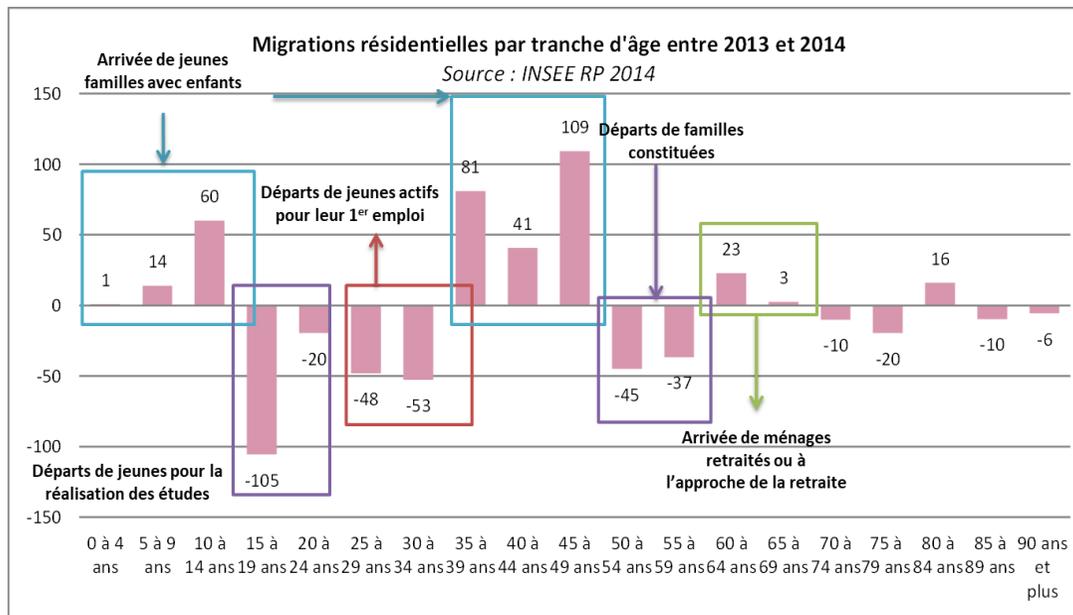
L'analyse des flux migratoires (entrants et sortants du territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse) selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes.

Tout d'abord, le solde migratoire est largement négatif chez les jeunes de 15 à 24 ans (-125 habitants), en lien avec la réalisation d'études supérieures, notamment pour les 15-19 ans (-105 habitants). Près d'un quart des sortants de 15-19 ans (24%) et près d'un quart des sortants de 20-24 ans (23%) partent sur le territoire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Le départ des 25-34 ans est également marqué (-101 habitants). Un cinquième des sortants de 25 à 29 ans (19%) et 14% des 30 à 34 ans s'installent sur le territoire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ces départs peuvent être liés à l'accès au premier emploi. A noter toutefois qu'un grand nombre s'installe dans les EPCI voisins :

- Plus de la moitié des 25-29 ans sortants emménagent sur une autre commune du département (52%), notamment de la CA du Grand Avignon ou de la CC Pays des Sorgues Monts de Vaucluse.
- Plus d'un cinquième des 30-34 ans sortants emménagent sur une autre commune du département (21%), notamment de la CA du Grand Avignon, sur la CC Pays des Sorgues Monts de Vaucluse et la CC Pays d'Apt-Luberon. 12% emménagent sur le territoire voisin de la CC Terre de Provence, dans le département voisin Bouches-du-Rhône.

Ces flux de proximité sont à mettre en regard avec des prix de l'immobilier plus abordables dans ces EPCI.



Des phénomènes plus contrastés sont à l'œuvre concernant les migrations résidentielles de la population familiale. En effet, le territoire est attractif pour les familles (35-49 ans) avec jeunes enfants (0-14 ans) (avec +231 habitants de 35-49 ans) du fait de sa proximité avec de grandes agglomérations. Mais il

l'est nettement moins pour les familles constituées (les 50-59 ans, avec une perte de 82 habitants). Le solde migratoire négatif de jeunes de 15-19 ans, couplé au déficit migratoire pour les personnes de 50 à 59 ans pourrait s'expliquer par la volonté des familles de se rapprocher géographiquement des lieux de scolarisation des adolescents et des services / équipements. 53% des sortants de 50-59 ans de la CA Luberon Monts de Vaucluse emménagent sur une autre commune du département.

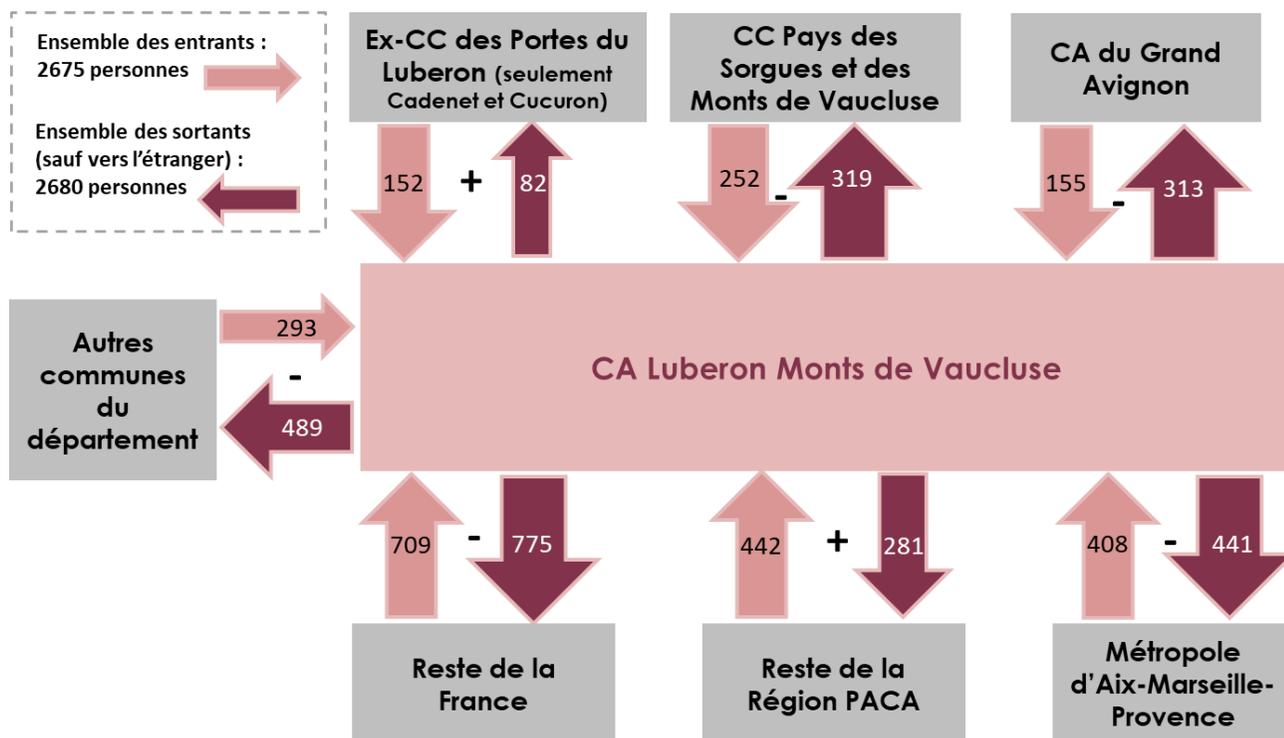
Le territoire attire les ménages retraités ou à l'approche de la retraite pour son cadre de vie agréable et sa situation géographique attractive, à proximité d'Avignon, d'Aix-en-Provence et Marseille ainsi que des Parcs Naturels Régionaux du Lubéron et des Alpilles. La CA enregistre ainsi un solde migratoire positif de +26 habitants entre 60 et 69 ans. Au cours des entretiens avec les communes, plusieurs d'entre elles ont confirmé l'arrivée de cette population sur leurs territoires, notamment Cheval-Blanc, Gordes, Mérindol, Lourmarin, Robion et Taillades.

Les départs de population de plus de 70 ans peuvent correspondre à des départs vers des centralités présentant davantage d'aménités (services, commerces, équipements) pour les ménages âgés (20% des 70 ans et plus partent ainsi sur la Métropole d'Aix-Marseille-Provence), ou correspondre à un retour des retraités venus s'installer sur la CA dans leur région d'origine.

Des échanges importants avec les autres intercommunalités du département

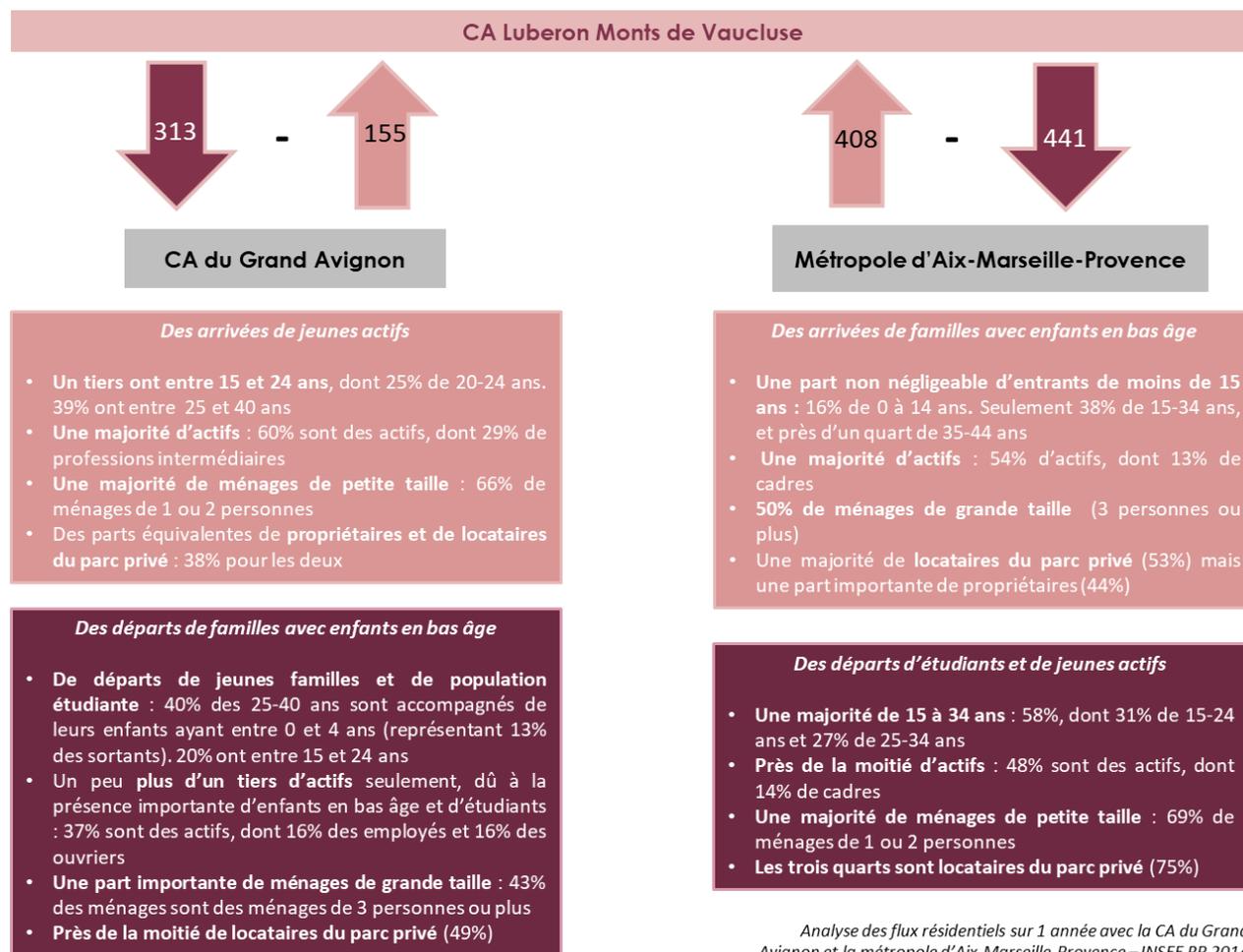
L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

Concernant les échanges avec les EPCI voisins, le territoire compte davantage de départs que d'arrivées : cela est le cas avec la CC Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse (319 départs pour 252 arrivées) et avec la CA du Grand Avignon (313 départs pour 155 arrivées). Les sortants en direction de cette dernière sont majoritairement des familles avec enfants en bas âge et des étudiants. Les entrants issus de ce territoire sont avant tout des ménages de petite taille (66% des entrants) et des actifs (60%).



A l'inverse, on constate plus de d'arrivées que de départs des deux communes Cadenet et Cucuron de l'ancienne CC des Portes du Lubéron (152 arrivées pour seulement 82 départs). Les échanges avec la région PACA (hors Métropole d'Aix-Marseille-Provence et hors département du Vaucluse) sont également favorables à la CA Luberon Monts de Vaucluse (442 arrivées pour 281 départs).

D'importants flux d'échanges avec la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sont constatés. Le solde migratoire est presque à l'équilibre (408 arrivées pour 441 départs). Les sortants en direction de ce territoire sont majoritairement des étudiants et des jeunes actifs, se logeant dans le parc locatif privé. Le profil des entrants en provenance de ce territoire diffère de celui des sortants : il s'agit principalement de familles, se logeant dans le parc locatif privé (53%) ou propriétaires (44%). A noter la part d'ouvriers entrants non négligeable : ils représentent 12% des entrants. Les échanges sont également plus équilibrés avec le reste de la France (709 arrivées pour 775 départs).



Analyse des flux résidentiels sur 1 année avec la CA du Grand Avignon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence – INSEE RP 2014

Diagnostic territorial

Et des flux équilibrés entre la ville-centre et le reste du territoire au sein de la CA Luberon Monts de Vaucluse

Au sein de la CA, les flux entre la ville de Cavaillon et le reste des communes sont à peu près équivalents : 249 font le trajet de la première vers les secondes, tandis que 212 personnes font le chemin inverse. Les ménages s'installant en dehors de la ville-centre sont majoritairement des ménages familiaux s'installant dans le parc locatif privé. Les ménages déménageant à Cavaillon sont de petits ou moyens ménages présentant une part plus importante de jeunes actifs et d'étudiants.

Parmi les 212 personnes de la CALMV quittant leur commune pour s'installer à Cavaillon :

- 17% des entrants sont des 15-24 ans et 18% des 25-29 ans. Seulement 35% ont entre 30 et 54 ans.
- Il s'agit majoritairement de ménages de petite taille : 61% sont des ménages de 1 à 2 personnes.
- 41% sont des actifs, dont 23% des ouvriers et 23% des employés. Il est à noter toutefois qu'un cinquième des entrants sont chômeurs.
- La majorité sont locataires du parc locatif privé (55%).

Parmi les 249 personnes quittant Cavaillon pour s'installer dans les autres communes de la CALMV :

- Plus de la moitié des sortants ont entre 30 à 54 ans (52%) et 26% sont des moins de 15 ans.
- Il s'agit principalement de ménages de plus de 3 personnes ou plus (68%).
- 61% sont des actifs, dont 22% des employés et 20% des ouvriers. La part d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise est également importante (17%).
- Une majorité s'installent dans le parc locatif privé (59%).

II. Des compositions familiales en mutation

1. Un profil encore familial en dehors de la ville-centre

En 2014, le territoire de la Communauté d'Agglomération compte une majorité de ménages sans enfant :

- Il existe une part élevée de couples sans enfant (29%), soit une valeur supérieure aux territoires de comparaison (27% pour le Vaucluse et 26% pour la région PACA).
- Le territoire compte 32% de ménages unipersonnels, une proportion moins élevée que dans le Vaucluse (34%) et la région PACA (36%).
- Les ménages avec enfants représentent 37% des ménages du territoire, une part similaire à celle du Vaucluse (36%) et à celle de la région PACA (35%).

Toutefois, avec 2,24 personnes par ménage, la CA Luberon Monts de Vaucluse présente un profil aussi familial que celui du département (2,25) et plus familial que celui de la région (2,18). Des disparités s'observent au sein du territoire :

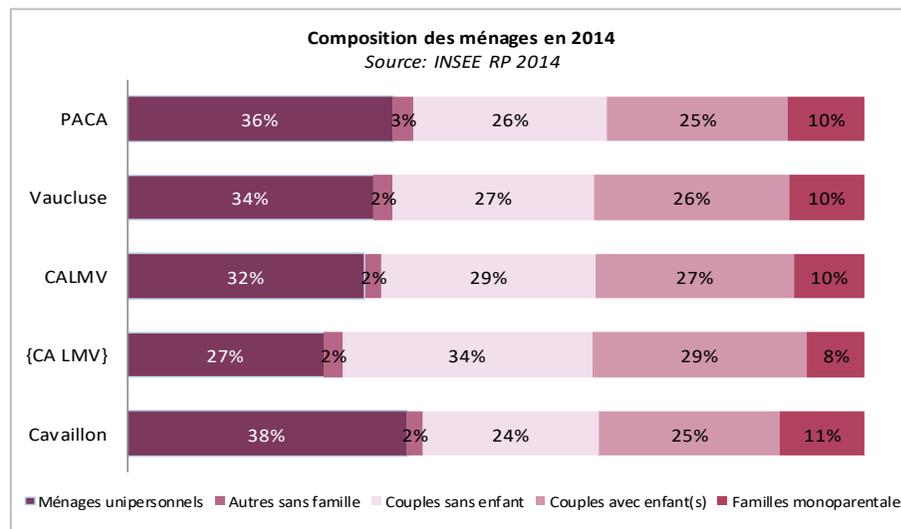
- La ville-centre présente une part plus importante de personnes seules (38% contre 32% pour la CALMV) et une taille moyenne des ménages de 2,18, soit une taille identique à celle de la région mais inférieure à celle du département et de la CA.
- Hors Cavaillon, dans la couronne périurbaine, la population est plus familiale avec une taille moyenne des ménages de 2,31 et une part plus limitée des personnes seules (environ 1 ménage sur 4). Certaines communes présentent une taille moyenne des ménages nettement plus importante : c'est le cas de Puyvert (2,53), Cheval-Blanc (2,43) et Maubec (2,42).

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.



2. La baisse de la taille des ménages, un vecteur de besoin en logements

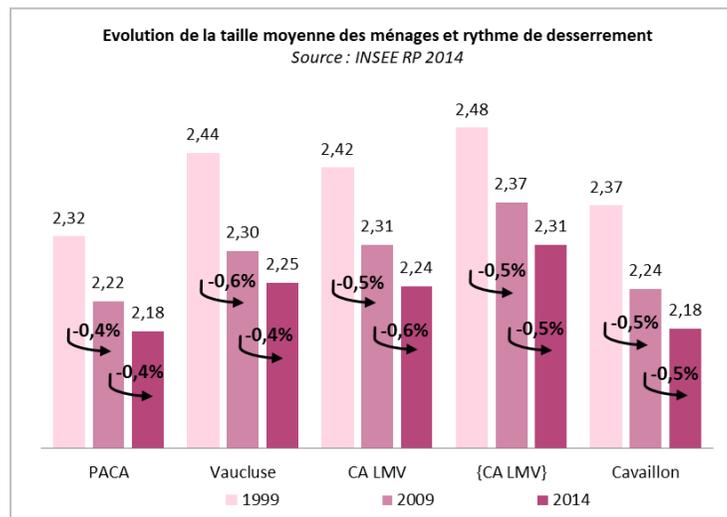
Un phénomène de baisse de la taille des ménages s'observe sur le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse, à l'instar de la situation nationale. Ce phénomène de « desserrement des ménages » correspond à plusieurs critères sociologiques et démographiques :

- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

La baisse généralisée de la taille moyenne des ménages observée sur la CALMV se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,42 en 1999 à 2,24 en 2014. Sur cette même période, le rythme de desserrement est plus important dans la CA (-0,6% par an) que dans les autres territoires de référence (-0,4% par an pour le Vaucluse et la région PACA), traduisant une difficulté à maintenir les familles.

Sur la période récente 2009-2014, les communes du sud-est et de la première couronne périurbaine connaissent un desserrement des ménages plus rapide, notamment Lagnes et Cabrières d'Avignon, présentant un rythme de desserrement de -1,1%. Cavaillon et les communes plus rurales sur les franges Nord et Sud-Est du territoire (Gordes, Lourmarin et Vaugines), touchées par un fort vieillissement, se distinguent par une concentration de ménages unipersonnels (de plus de 30%).

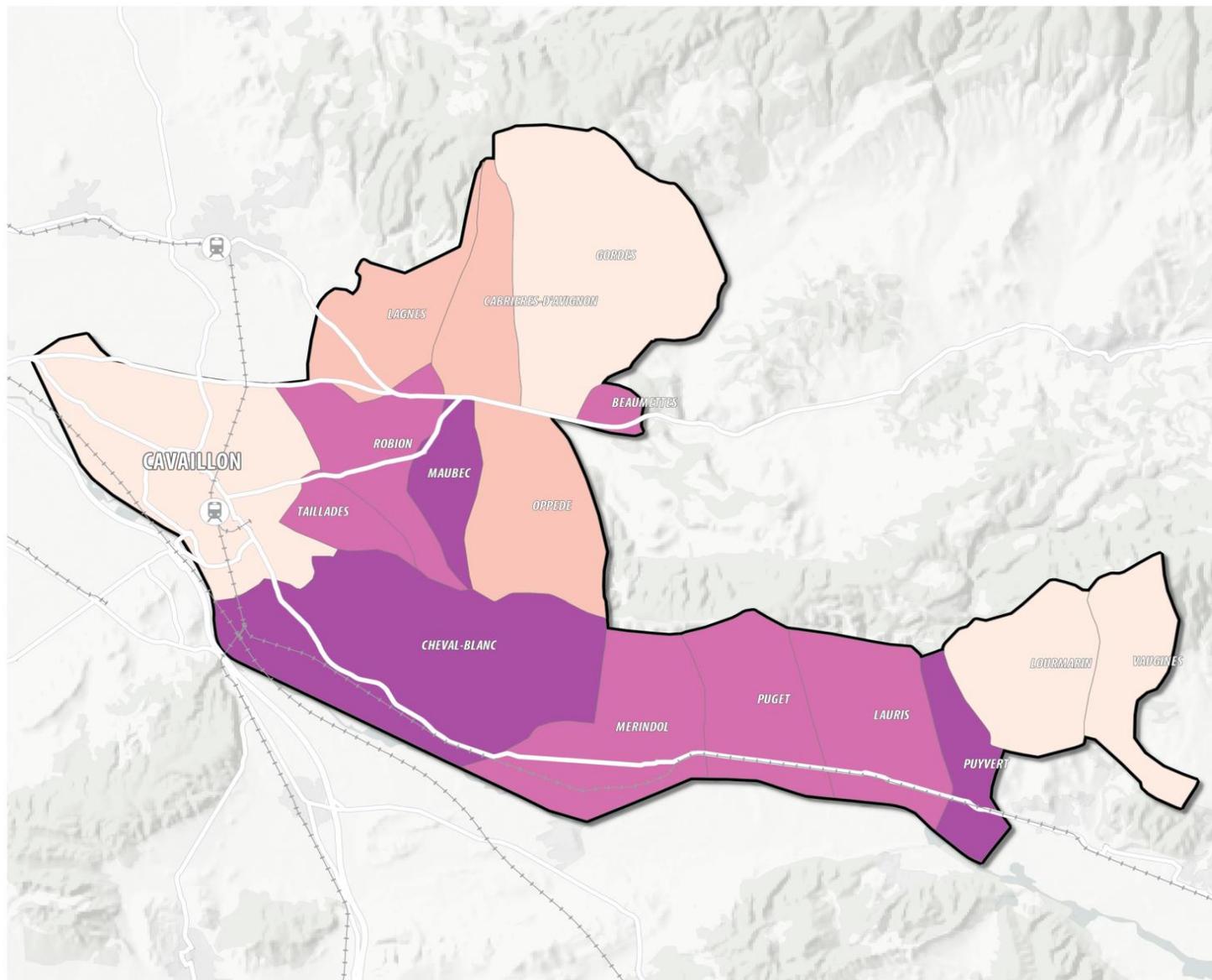
Ce desserrement des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements. Ainsi, chaque année, 125 logements supplémentaires sont nécessaires pour répondre à ce besoin.



	Rythme de desserrement annuel (2009-2014)	Besoins annuels en logement liés au desserrement
Beaumettes	0,6%	-1
Cabrières-d'Avignon	-1,1%	9
Cavaillon	-0,5%	59
Cheval-Blanc	-0,9%	14
Gordes	-0,5%	5
Lagnes	-1,1%	8
Lauris	-0,2%	3
Lourmarin	-0,8%	4
Maubec	-0,9%	7
Mérindol	0,1%	-1
Oppède	-0,8%	5
Puget	0,8%	-2
Puyvert	-0,1%	0
Robion	-0,4%	7
Taillades	-0,6%	5
Vaugines	-0,9%	2
CA LMV	-0,6%	125

Taille moyenne des ménages en 2014

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Nombre de personnes par ménage en 2014

- Moins de 2,2
- De 2,2 à 2,3
- De 2,3 à 2,4
- Plus de 2,4

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



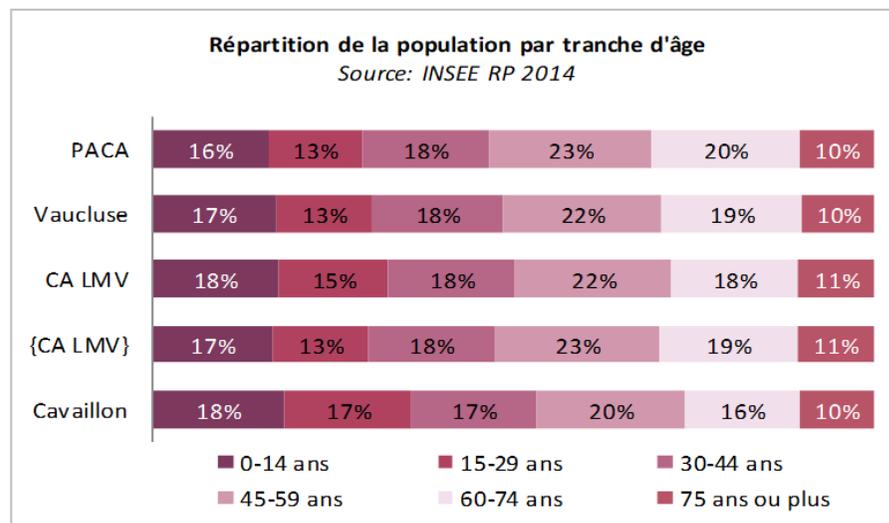
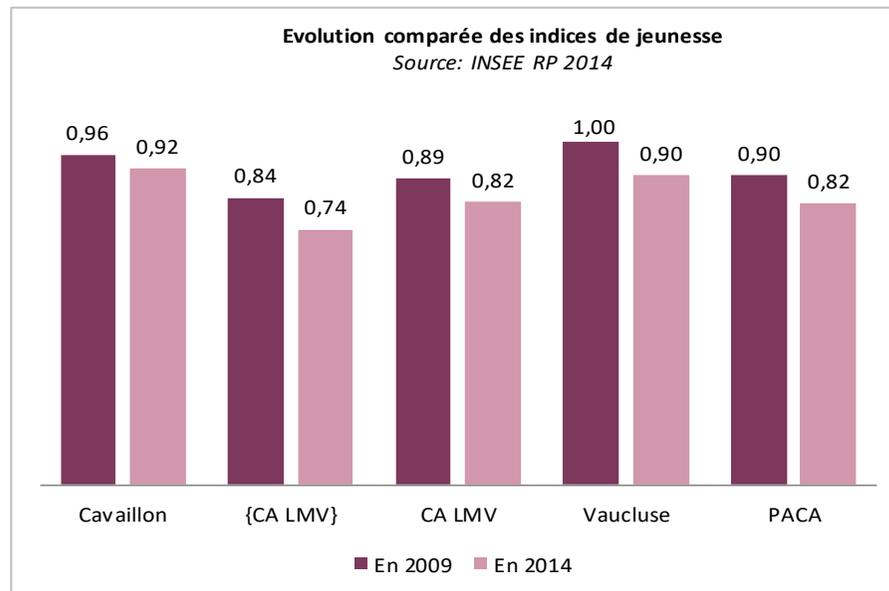
3. Un territoire caractérisé par un vieillissement généralisé et par une population plus jeune à Cavaillon

L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans : lorsqu'il est supérieur à 1, il traduit une part plus importante de jeunes ménages que de personnes âgées.

En 2014, l'indice de jeunesse est de 0,82 sur l'ensemble du territoire (soit une valeur identique à celle de la région PACA et inférieure à celle du Vaucluse avec 0,90) traduisant un déficit de jeunes au profit des ménages seniors. Des disparités sont toutefois à signaler au sein du territoire : la population est plus jeune à Cavaillon en comparaison avec le territoire de la CALMV avec un indice de jeunesse moins faible, de 0,92. La part des moins de 30 ans (35% de la population totale) y est ainsi plus élevée que celles du reste du territoire (30%), du département (30%) et de la région PACA (29%).

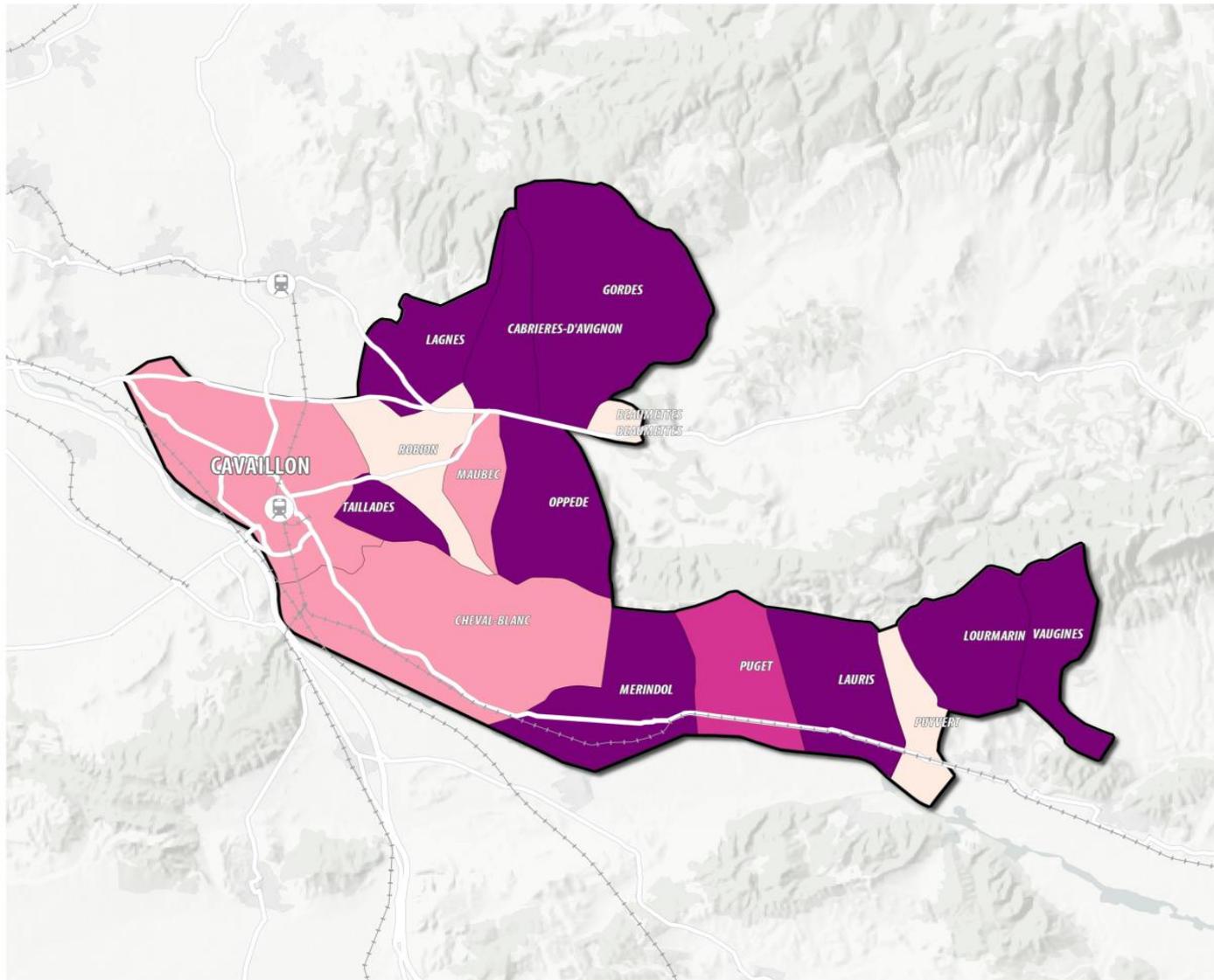
Ce phénomène s'explique par le vieillissement in situ des populations locales et par l'arrivée de ménages retraités sur le territoire de l'intercommunalité. La part de la population de plus de 60 ans a ainsi augmenté, passant de 26% en 2009 à 29% en 2014 tandis que celle des moins de 20 ans est resté quasiment identique (environ 23%). Par conséquent, l'indice de jeunesse a diminué depuis 2009, passant de 0,89 en 2009 à 0,82 en 2014. Ce vieillissement est encore plus marqué sur les communes hors Cavaillon : le reste du territoire présente un indice de jeunesse, de 0,74.

A l'échelle intracommunale, ce sont les communes rurales de la frange Nord et Est qui sont particulièrement touchées. Cavaillon et les communes limitrophes sont des territoires encore jeunes (à l'exception des Taillades) mais concernés par le vieillissement de leur population. A noter que Robion et Puyvert sont deux communes jeunes qui font exception à la règle et qui voient cette caractéristique se renforcer grâce à une part importante de couples avec enfants (28% pour Robion et 38% pour Puyvert).



Indice de vieillissement

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



Indice de vieillissement

- Territoire jeune et peu touché par le vieillissement (IJ>0,82, en hausse)
- Territoire jeune connaissant un vieillissement (IJ>0,82, en baisse)
- Territoire connaissant un frein à leur vieillissement (IJ<0,82, en hausse)
- Territoire très vieillissant (IJ<0,82, en baisse)

	Indice de jeunesse supérieur à la moyenne CALMV (0,82)	Indice de jeunesse inférieur à la moyenne CALMV (0,82)
Hausse de l'indice de jeunesse entre 2009 et 2014	Territoires jeunes non concernés par le vieillissement	Territoires connaissant un frein à leur vieillissement
Baisse de l'indice de jeunesse entre 2009 et 2014	Territoires jeunes connaissant un vieillissement	Territoires au vieillissement marqué

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2014



III. Une structure socio-économique fragile et des disparités au sein de la CA

1. Pôle d'emploi et indice de concentration de l'emploi

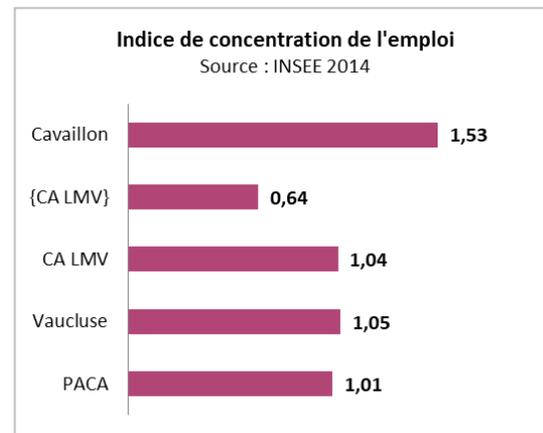
Le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse accueille 21 198 emplois pour 20 433 actifs occupés en 2014, soit un indice de concentration (emplois/actifs employés) de 1,04, comparable à ceux du département (1,05) et de la région (1,01).

Au sein du territoire, le contraste est cependant important entre Cavailion et les 15 autres communes :

- Cavailion affiche un indice de concentration de l'emploi de 1,53, mettant en évidence le caractère polarisant de la ville-centre en termes d'emploi et l'attraction qu'elle exerce sur les actifs des communes et des territoires voisins. La ville exerce un rôle central dans l'organisation du territoire et concentre ainsi 66% des emplois de l'intercommunalité en 2014 (soit 13 934 emplois).
- Avec un indice de concentration d'emploi nettement plus faible, de 0,64 (soit 7 264 emplois), le reste du territoire se caractérise par sa vocation résidentielle. Cet indice est révélateur de la dépendance du reste du territoire à Cavailion, source de migrations pendulaires. Parmi les 15 communes, il est toutefois à noter que Cabrières-d'Avignon, Lourmarin et Puget sont à l'équilibre, tandis que Gordes constitue une micro-polarité avec un indice de 1,21. Ces indices de concentration s'expliquent par l'existence d'une économie présentielle dans ces quatre communes, liée à une importante activité touristique.

Néanmoins, les communes avec le plus grand nombre d'emplois ne sont pas forcément celles avec les indices de concentration d'emplois les plus élevés. Certaines peuvent disposer d'un taux élevé de concentration de l'emploi en raison d'un plus faible nombre d'actifs résidents. Ces chiffres sont donc à relativiser à l'échelle communale.

A l'échelle de l'Agglomération, hors Cavailion, seules les communes de Gordes et de Robion concentrent plus de 4% des emplois, avec respectivement 880 et 980 emplois.

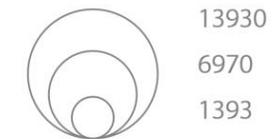
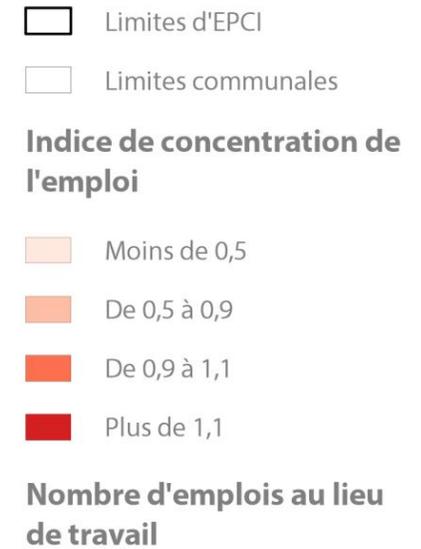
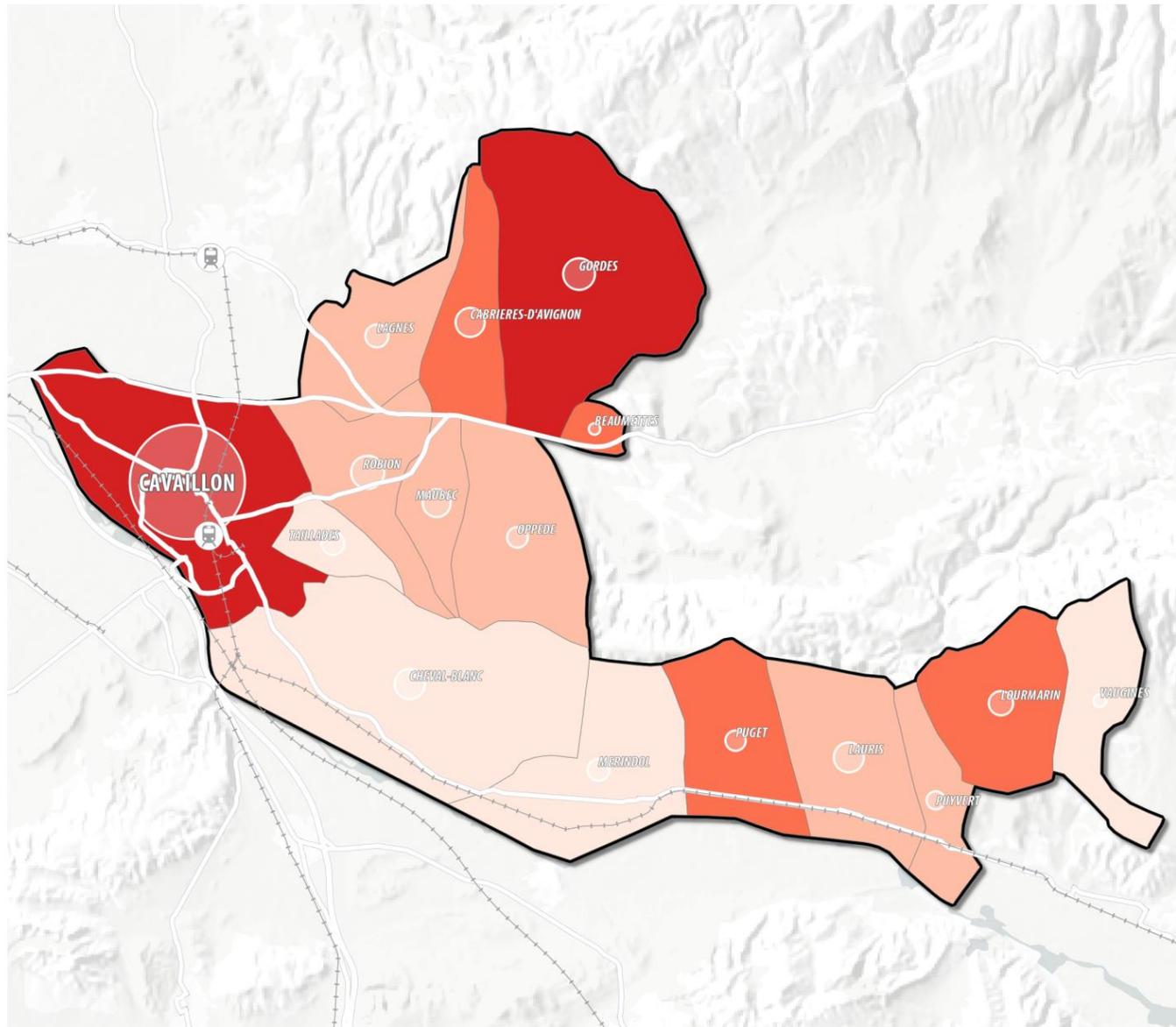


Depuis 2009, et à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le nombre d'emplois a légèrement augmenté, passant de 20 907 emplois en 2009 à 21 198 en 2014 (+290 emplois). Cette dynamique est conforme à celles observées aux échelles départementale et régionale, bien qu'un peu plus prononcée : le nombre d'emplois entre 2009 et 2014 a augmenté de 1,4% pour la CA contre 0,4% pour le département et 0,6% pour la région.

Au sein de la CA, cette augmentation des emplois a été considérable pour la commune de Puget, avec un passage de 82 à 277 emplois entre 2009 et 2014. Maubec, Robion et Cabrières d'Avignon ont également gagné plus de 100 emplois chacune. A l'inverse, Cavailion a perdu 417 emplois sur la période. Néanmoins, la commune devrait regagner des emplois d'ici quelques années, avec le projet de développement d'une zone d'activités au sud de la ville-centre, dans le quartier des Hauts Banquets, d'ici 2020. Selon les estimations, ce sont 1 600 postes qui seront créés à court terme, et le double à plus long terme, au gré des projets d'aménagement fléchés dans le SCoT.

Indice de concentration de l'emploi

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2014



Marché du travail et tissu économique local : les dynamiques récentes sur le territoire de la CALMV

(Source : Note de conjoncture de la Maison de l'emploi et de l'entreprise du Sud Vaucluse, 4^e trimestre 2017)

En fin d'année 2017, la CALMV compte 2 034 établissements. Elle enregistre une légère baisse de son nombre d'établissements, avec une perte de 39 établissements sur les deux dernières années. Les établissements du Sud Vaucluse (données traitées à cette échelle) se répartissent comme suit :

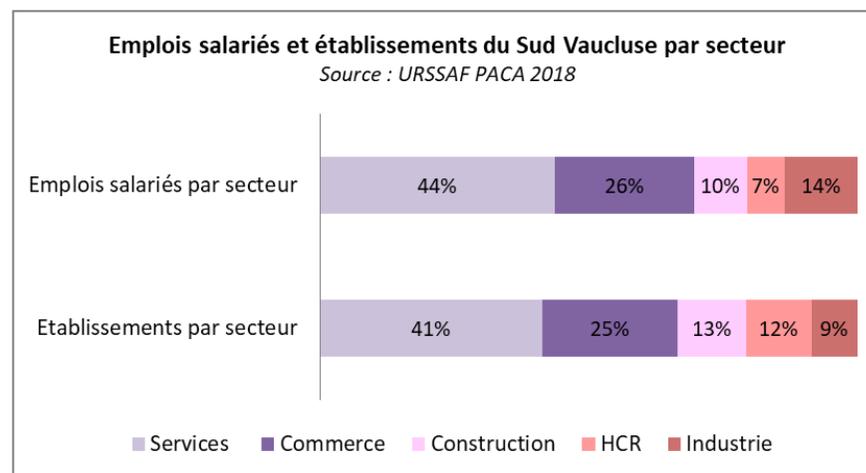
- 41% appartiennent au secteur des services (1 267 établissements),
- Un quart sont liés au commerce (768 établissements),
- 13% au secteur de la construction (390 établissements),
- 12% à l'hôtellerie-restauration-café (374 établissements),
- Et 9% à l'industrie (261 établissements).

La CALMV compte 13 285 emplois salariés privés fin 2017. A l'échelle du Sud Vaucluse, ces emplois sont avant tout liés au secteur des services (41%) et du commerce (à 25%).

Les embauches sont principalement précaires sur le territoire du Sud Vaucluse : 81% des embauches se font en CDD et, hors intérim, 62% de l'embauche se concentre sur des contrats de moins d'un mois, selon les données de l'URSSAF PACA de 2018. Les recrutements sont à 48% le fait de petites entreprises (de moins de 20 salariés). Ils s'effectuent avant tout dans le secteur des services (54%), du tourisme (19%) et du commerce (18%). Ce sont les embauches en intérim et en CDD courts qui progressent, alors que les embauches en CDI et en CDD longs reculent.

*Le Sud Vaucluse se compose de la CC Pays des Sorgues Monts de Vaucluse et de la CA Luberon Monts de Vaucluse.

Par ailleurs, on constate une augmentation du nombre de demandeurs d'emplois plus marquée sur le Sud Vaucluse en comparaison avec les territoires de référence (taux d'évolution annuel de +3,8% en 2017, contre +3% pour le département et +3,5% pour la région). Toutefois, il est à noter que la demande d'emploi croît moins rapidement qu'il y a deux ans (+3,8% en 2017 contre +7,2% en 2015). Cette demande d'emploi se concentre sur les secteurs du service à la personne, du commerce et du tourisme qui sont sous tension.



2. Une forte proportion d'ouvriers et d'employés

En 2014, la population active de l'intercommunalité est essentiellement composée d'actifs appartenant à des catégories socio-professionnelles peu qualifiées, à savoir 29% d'employés et 26% d'ouvriers. La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles est similaire à celle du département mais se distingue quelque peu de celle de la région pour laquelle la part des cadres est plus élevée (15% de la population active contre 11% sur la CALMV) et la part des ouvriers plus faible (19%).

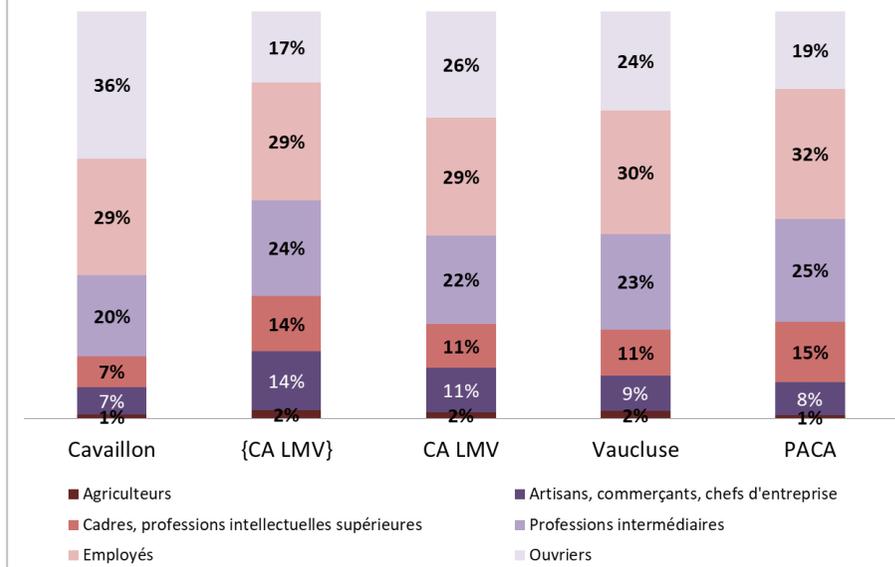
Au sein du territoire, Cavaillon concentre les ouvriers (4 068 ouvriers en 2014) et affiche la part la plus élevée d'ouvriers, qui représente plus d'un tiers de sa population active (36%). Dans le reste du territoire, cette part est bien moindre (17% soit moitié moins que la ville-centre), tandis que la part d'actifs exerçant une profession hautement qualifiée y est deux fois plus importante (14% contre 7% à Cavaillon).

A l'échelle communale, en 2014, il est à noter que la part des ouvriers représente plus d'un cinquième de la population active communale à Cheval-Blanc (23%), Robion (21%) et Mérindol (20%). Concernant les cadres, seule Beaumettes affiche une part de cadres atteignant un cinquième de sa population (20%), à relativiser toutefois, compte tenu de la taille de la commune.

Depuis les années 2000, on observe une légère et lente mutation progressive du tissu économique avec une faible baisse de la part des ouvriers sur la population active totale (-1 point depuis 1999) au profit des professions intermédiaires (+2 points depuis 1999). Ces évolutions récentes témoignent d'une tertiarisation, quoique faible, de l'économie. Elle ne signifie pas pour autant une baisse de la population ouvrière sur le territoire : le territoire a gagné 1 568 ouvriers entre 1999 et 2014, passant de 4 743 à 6 311 ouvriers.

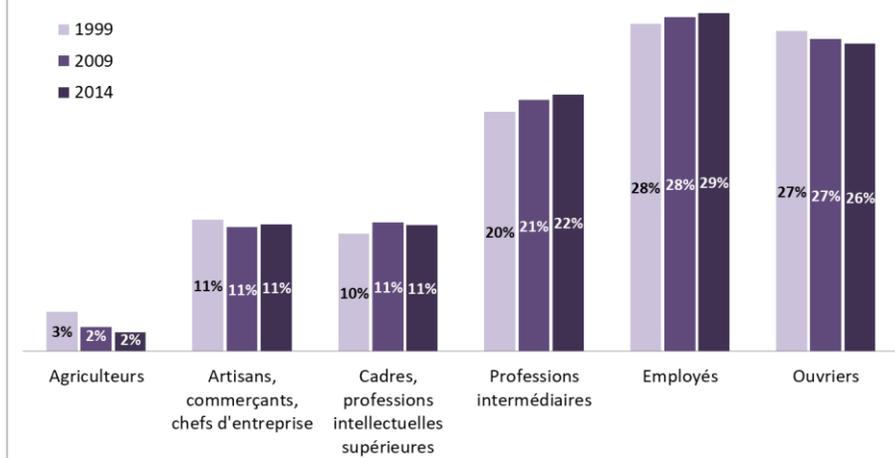
Répartition de la population active par CSP en 2014

Source : INSEE RP 2014



Evolution de la répartition des actifs par CSP dans la CA Luberon Monts de Vaucluse

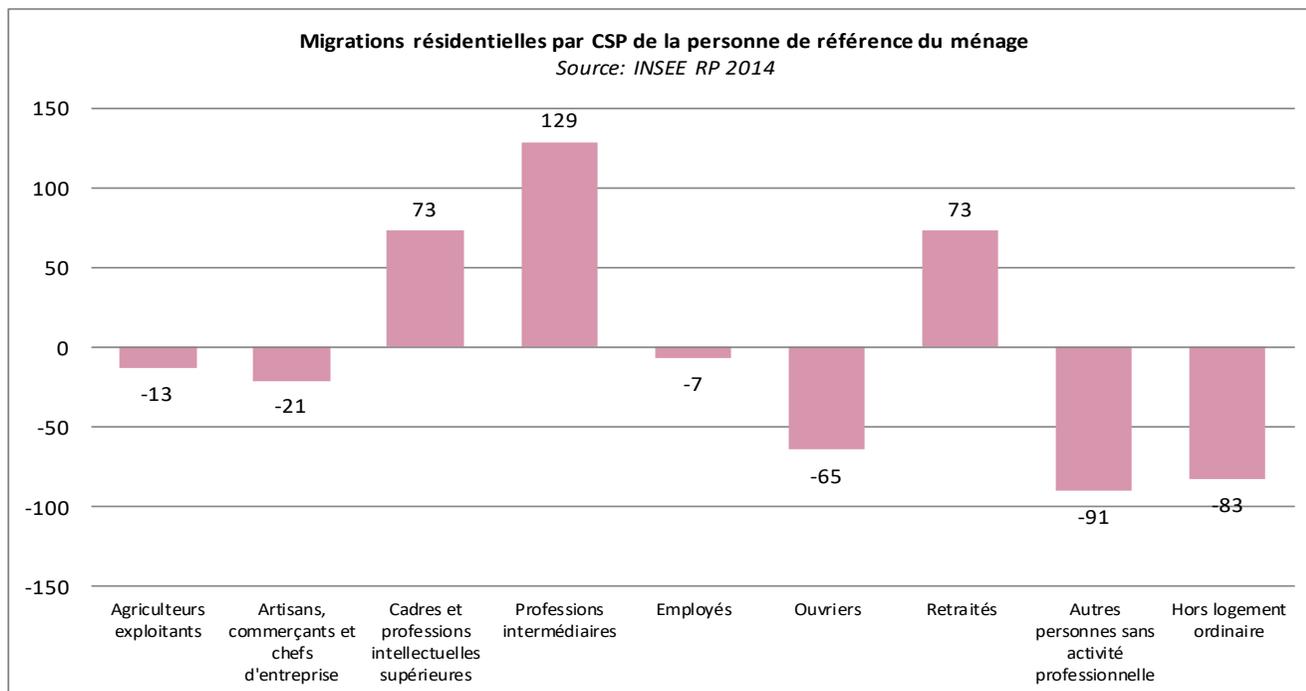
Source : INSEE RP 2014



Le territoire de l'intercommunalité se caractérise par un départ de la population exerçant des professions peu ou moyennement qualifiées, comme le révèle l'analyse des flux migratoires selon la catégorie-socio-professionnelle du chef de ménage en 2014.

Le solde migratoire entre 2014 et l'année précédente est négatif pour les agriculteurs (-13 actifs), les artisans et commerçants (-21 actifs), les employés (-7 actifs) et les ouvriers (-65 actifs). Le départ plus marqué des ouvriers peut être le reflet des difficultés pour ces ménages aux ressources plus limitées à accéder à la propriété sur le territoire.

A l'inverse, le solde migratoire est nettement positif pour les professions intermédiaires (+129 actifs) et, dans une moindre mesure, pour les cadres et professions intellectuelles supérieures (+73 actifs) et les retraités (+73 personnes de référence du ménage).



3. Une structure socio-économique fragile mais une conjoncture qui s'améliore

Géographie du chômage

En 2014, la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse compte 3 934 chômeurs de 15 à 64 ans selon l'INSEE (personnes se déclarant en recherche d'emploi sans forcément être inscrites à Pôle Emploi). Pôle Emploi recense au début de cette même année 5 460 demandeurs d'emplois (catégories A, B, C) sur le territoire de la CA. Le nombre de chômeurs a augmenté depuis : en décembre 2017, 6 590 demandeurs d'emplois sont enregistrés par Pôle Emploi.

En 2014, le taux de chômage à l'échelle intercommunale selon l'INSEE est de 16%, soit un taux plus important que celui de la région PACA (15%), mais moindre par rapport au département (17%). Ce taux de chômage est en hausse : en 2009, il s'élevait à 13%. A l'échelle intracommunautaire, il est à souligner que la ville-centre affiche un taux de chômage particulièrement élevé (21%) contrastant avec celui du reste du territoire (13%). Parmi les 15 communes du reste du territoire, le taux de chômage par commune varie entre 9% (Beaumettes et Cheval-Blanc) et 15% (Puyvert).

Les taux de chômage localisés* de Cavaillon-Apt et Avignon (partie PACA) laissent cependant apercevoir une amélioration de la conjoncture sur le territoire de la CALMV. Au quatrième trimestre de 2017, ce taux oscille entre 11,2% et 11,9%. S'il est supérieur à celui de la région PACA (10,4% au même trimestre), il convient de noter qu'il diminue depuis deux ans : il s'élevait au quatrième semestre de 2015 à 12,3% pour Avignon (partie PACA) et à 13,2% pour Cavaillon.

*Les taux de chômage localisés publiés par l'INSEE synthétisent les informations issues de l'enquête Emploi de l'INSEE et celles fournies par le nombre de demandeurs d'emploi inscrits en fin de mois à Pôle Emploi (catégorie A). Du fait de ce mode d'élaboration, les taux de chômage localisés ne sont pas considérés comme étant « au sens du BIT ».

Un **chômeur, au sens de l'INSEE**, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :

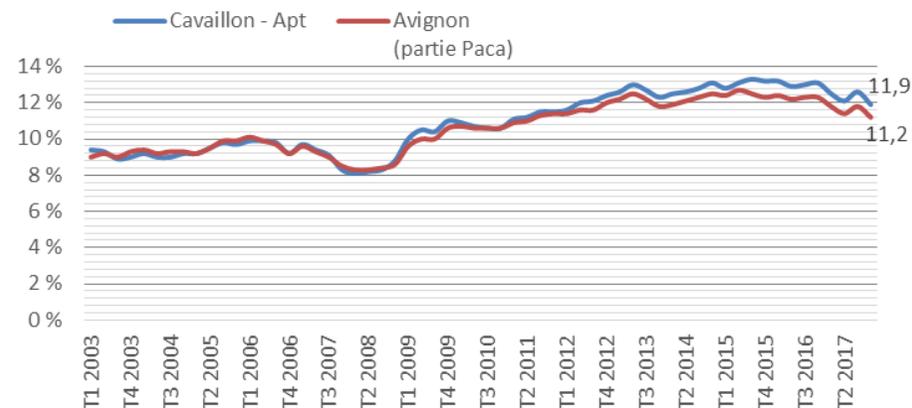
- Etre sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;
- Etre disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;
- Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.

Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

Un **demandeur d'emploi** est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).

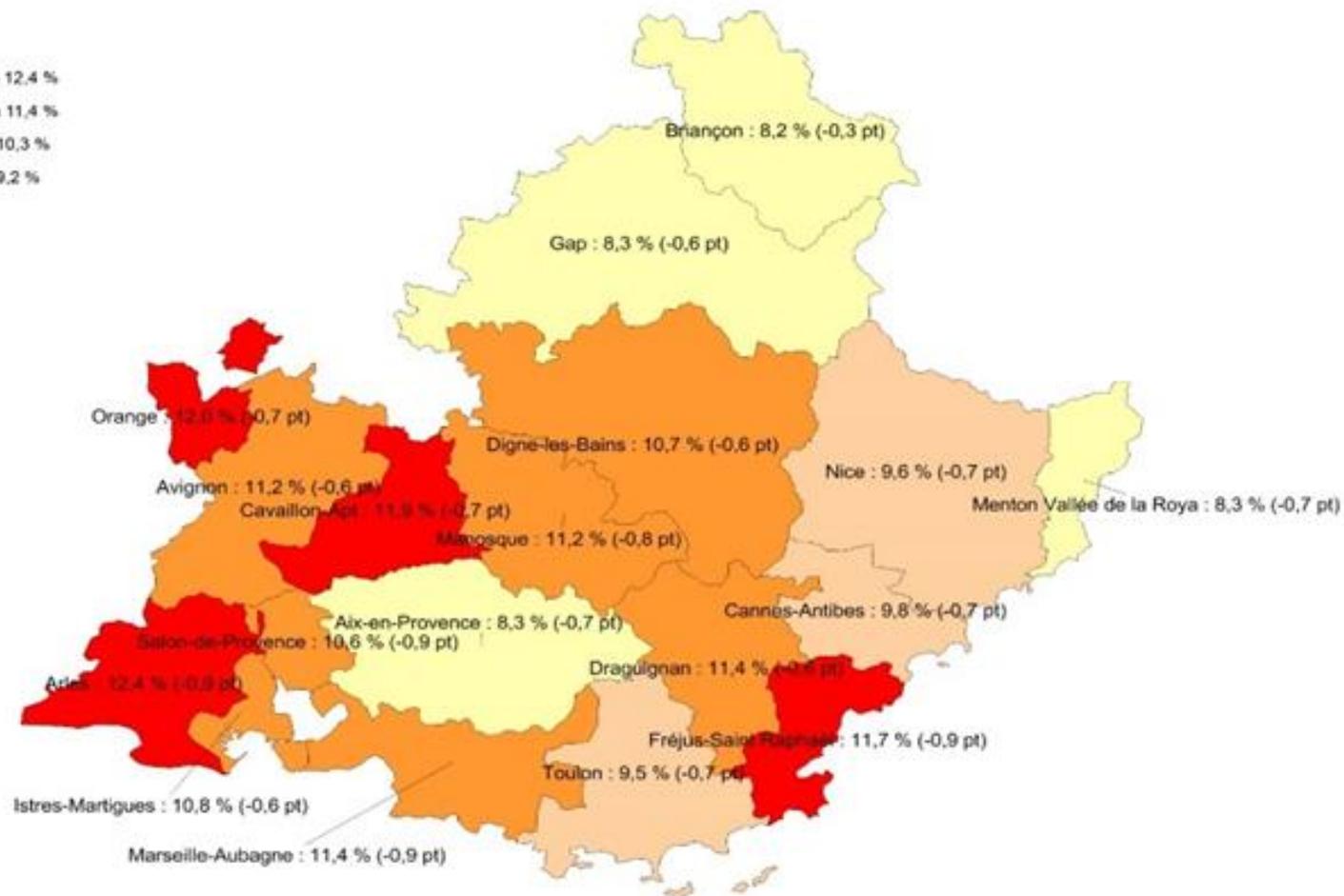
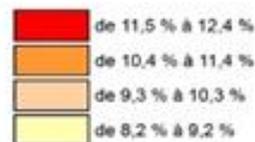
Evolution du taux de chômage des zones d'emplois impliquant le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse

Source : DIRECCTE PACA, Insee, taux de chômage localisés



Taux de chômage par zone d'emploi de Paca au 4e trimestre 2017

(données corrigées des variations saisonnières, taux en % au 4e trimestre 2017, et évolution trimestrielle en point)



Note : données provisoires

Source : Insee, taux de chômage localisés

Géographie des revenus : un fort décalage entre Cavaillon et le reste de l'agglomération

En 2013, la population de la Communauté d'Agglomération a un niveau de revenus disponibles mensuels médian de 1 505€ par unité de consommation, légèrement inférieur à la médiane départementale (1 532€/mois) et à la médiane régionale (1 642€/mois).

La comparaison des revenus médians déclarés en 2002* et ceux de 2013 révèle une augmentation des revenus médians déclarés, d'un peu moins de 2 000€ par an (soit de 12,1%). Cette augmentation est néanmoins moins marquée dans la ville-centre (11,3%) qu'à l'échelle de l'agglomération, du département (de 12,4% pour ce dernier) et de la région (13,2%).

Au sein du territoire, il est à noter un décrochage de Cavaillon par rapport aux autres communes. La ville-centre présente un revenu disponible mensuel médian de 1 338€ (-167€ par rapport à la médiane mensuelle intercommunale) en lien avec une population plus jeune, moins active, et avec une part plus importante d'actifs exerçant une profession peu ou moyennement qualifiée. Parallèlement, quatre communes présentent des revenus disponibles médians de plus de 1 800€ par mois : Puget (1 926€/mois), Lagnes (1 852€/mois), Gordes (1 827€/mois) et Taillades (1 807€/mois).

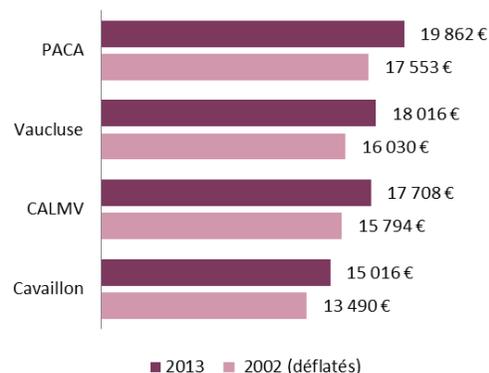
Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille et de composition différentes.

-  = 1 unité de consommation
-  = 1,5 unités de consommation
-  = 1,3 unités de consommation
-  = 2,1 unités de consommation

Evolution comparée des revenus médians déclarés entre 2002 et 2013

Source: FILOSOFI



Le **revenu déclaré** (ou revenu fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus, dite déclaration n°2042. Il comprend donc le cumul des revenus d'activité salariée ou non salariée, des indemnités de chômage, de maladie, des pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine. Les pensions alimentaires versées sont exclues ainsi que les revenus exceptionnels et les revenus du patrimoine exonérés d'impôt (épargne logement, etc.). En revanche, les revenus portés sur la déclaration n°2042 et soumis à prélèvement libératoire sont inclus (par exemple, les revenus d'obligations).

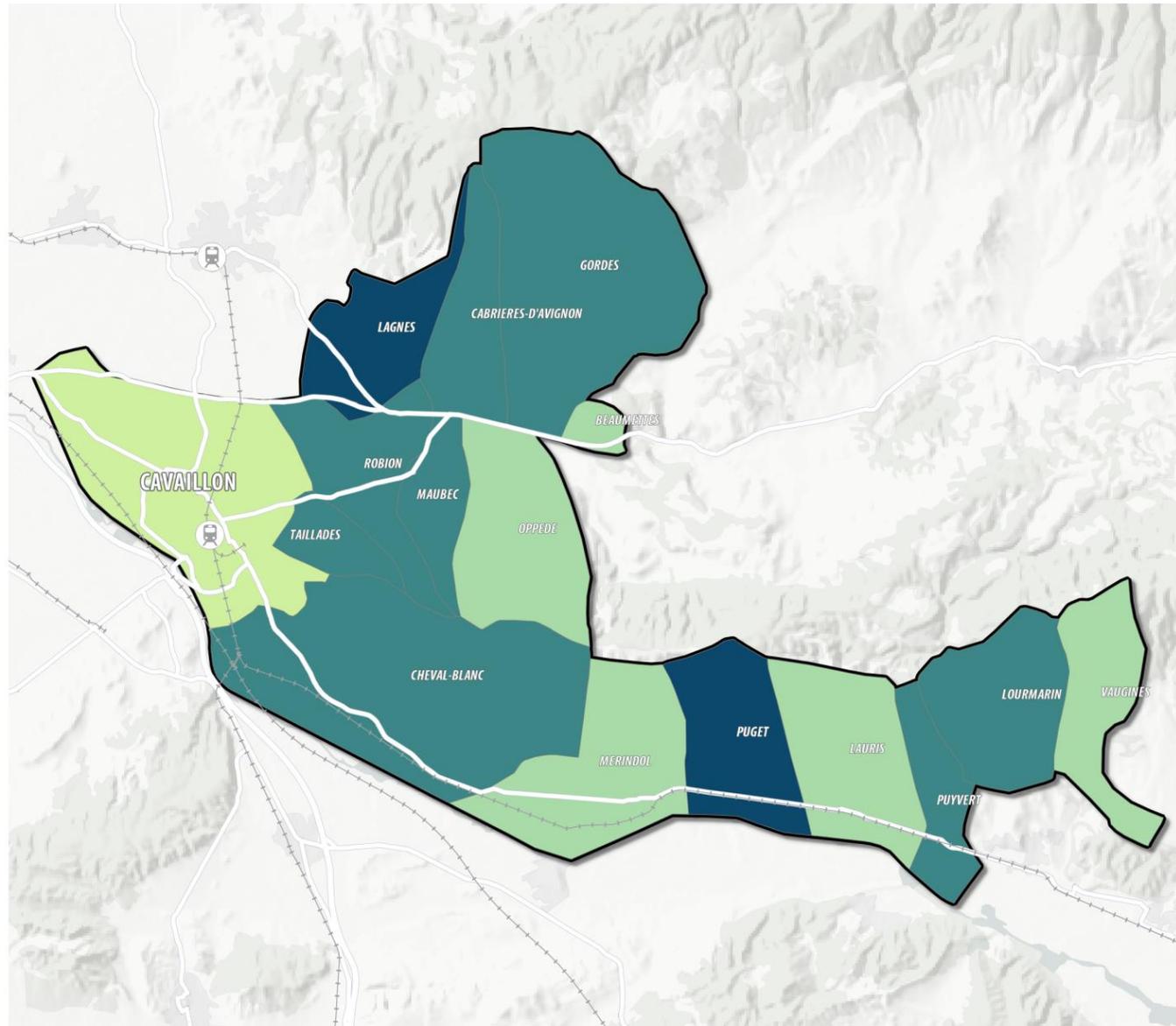
Il s'agit du revenu avant déductions et abattements accordés par la législation fiscale. Ces revenus sont nets de cotisations sociales et de la contribution sociale généralisée (CSG).

Le **revenu disponible d'un ménage au sens de l'INSEE** comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

*Données sur les revenus disponibles médians non existantes à cette date, d'où utilisation des données sur les revenus médians déclarés

Revenus médians disponibles par UC

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Revenus médians disponibles par UC

▭ Moins de 16500€

▭ De 16500 à 20000€

▭ De 20000 à 22000€

▭ Plus de 22000€

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



CONSTATS

DÉMOGRAPHIE

- Un territoire au cadre de vie agréable et à proximité de nombreux bassins d'emploi, contribuant à la croissance démographique portée par le solde migratoire, principalement sur Cavaillon et les villages du Sud
- Un territoire encore familial, avec l'arrivée de CSP +, mais...
- ...Une tendance au vieillissement de la population à l'instar du département et de la région, en lien avec un cadre de vie attractif pour les retraités et l'allongement de la durée de vie
- Une structure socioéconomique fragilisée dans la ville-centre
- Une part importante de ménages éligibles au logement social

ENJEUX

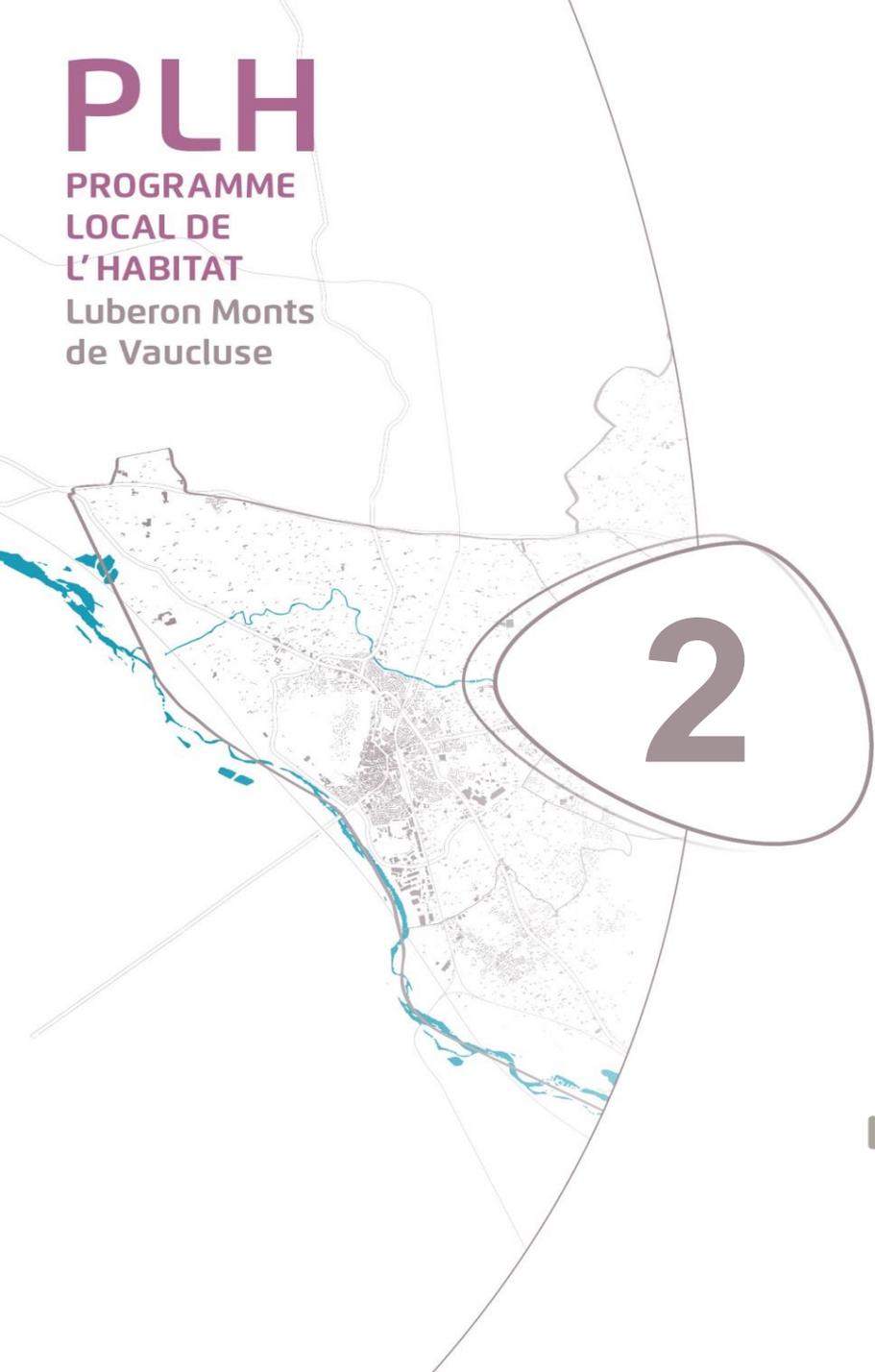
DÉMOGRAPHIE

- Face au phénomène de vieillissement, l'adaptation du parc de logements et la recherche d'un équilibre social et territorial est à favoriser, notamment au sein des petites communes sur lesquelles la carence peut avoir des conséquences en matière d'équipements
- L'accompagnement nouveaux besoins à liés aux mutations démographiques (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, départ des jeunes)
- La mise sur le marché de logements abordables (location et accession) pour les populations locales à faible pouvoir d'achat, afin de limiter les départs des classes moyennes
- Le renforcement du lien entre l'habitat et l'emploi afin de favoriser l'attractivité territoriale

PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT

Luberon Monts
de Vaucluse



2

Caractéristiques du parc de logements



PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

I. Un parc de logements en fort développement et des situations de vacance de plus en plus prégnantes

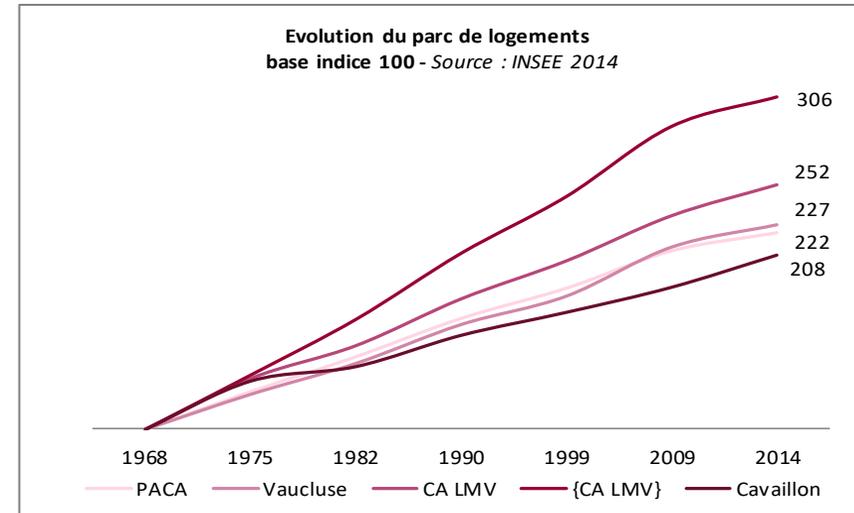
1. Une forte croissance du parc de logements entre 1968 et 2014

Le parc résidentiel de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse est composé en 2014 de 26 456 logements, dont près de la moitié sont localisés à Cavaillon (46%, soit 13 443 logements).

Depuis 1968, le parc a été multiplié par 2,5 (+17 771 logements) et le développement résidentiel est plus important qu'aux échelles départementale et régionale (respectivement 2,3% et +2,2%). Le développement résidentiel s'est fait principalement hors de la ville-centre : le parc a été multiplié par 3 sur le reste du territoire (+10 783 logements), alors que le parc de Cavaillon n'a été multiplié que par 2 (+6 987 logements).

Sur l'ensemble de la période 1968-2014, plusieurs périodes de développement peuvent se distinguer :

- Le rythme de croissance du parc de logement de la CA a été particulièrement important entre 1968 et 1975, avec un taux d'évolution annuel moyen de 4%. Le développement sur cette période est plus élevé que celui des territoires de comparaison (de 3% pour le département et la région). A l'échelle intracommunautaire, exceptées Gordes et Lagnes qui affichent une croissance de moins de 3%, l'ensemble des communes connaissent une forte croissance. L'important développement du parc à Cavaillon (4%) est lié à la construction des grands ensembles.
- Sur la période 1975-1990, le rythme de croissance du parc de la CALMV ralentit de moitié (taux d'évolution annuel moyen de 2,1% entre 1975-1982 et de 2,2% entre 1982-1990), lié notamment à une forte baisse de la construction à Cavaillon. Un décrochage s'opère ainsi à partir de 1975 pour la ville-centre qui connaît un fort frein à son développement, expliqué par un phénomène de périurbanisation fort.



- La baisse de la croissance se poursuit sur la période 1990-2009 (taux d'évolution annuel moyen de 1,4% entre 1990-1999, et de 1,3% entre 1999-2009), lié à une baisse de la croissance sur l'ensemble du territoire.
- Sur la période récente, il est à noter toutefois une légère augmentation de la croissance avec un taux d'évolution annuel de 1,6% portée par la ville-centre. Cavaillon affiche en effet sur cette période l'un des rythmes de croissance les plus importants de l'intercommunalité (+2%).

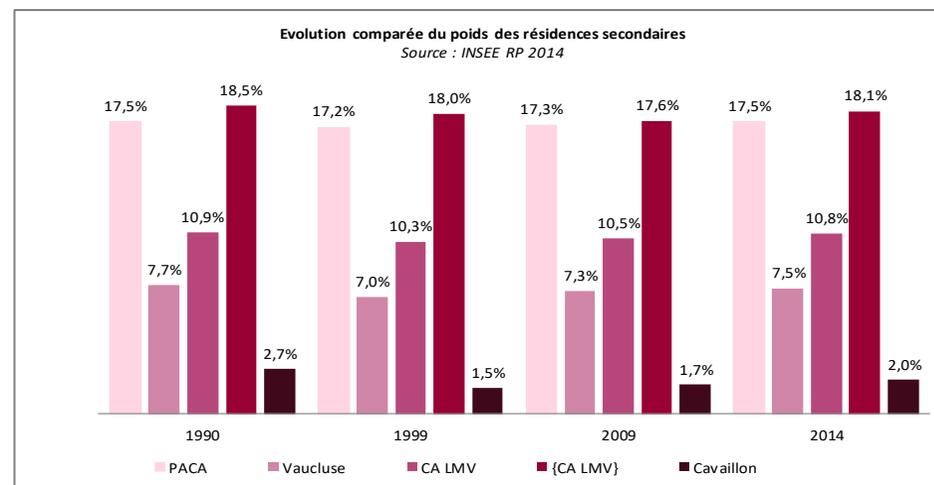
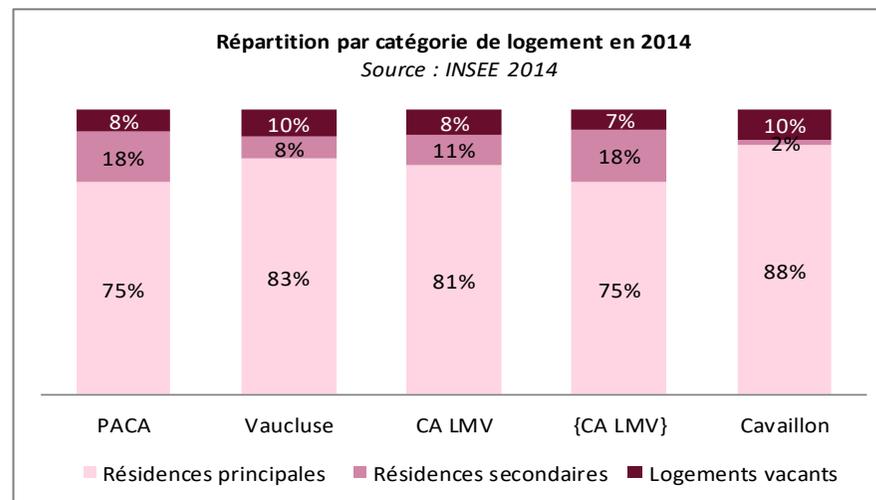
2. Une prépondérance des résidences principales mais une part importante des résidences secondaires hors de Cavaillon

En 2014, le territoire compte 81% de résidences principales (soit 23 784 résidences principales). Le parc de résidences secondaires de la CALMV (11% du parc total) a un poids moins important qu'à l'échelle régionale (18%, en lien avec le littoral méditerranéen), mais supérieur à l'échelle départementale (8%).

Néanmoins, ce parc de résidences secondaires est en augmentation constante depuis 1968 et connaît un rythme de croissance non négligeable entre 2009 et 2014 (+2,2%) plus élevé que les taux des échelles de comparaison (+1,3% pour la région et +1,9% pour le département). Cela correspond à 321 résidences secondaires supplémentaires sur cette dernière période. Sur cette même période, cette croissance est portée par la commune de Cavaillon dont le taux d'évolution annuel moyen de résidences secondaires s'élève à 5% (+59 RS).

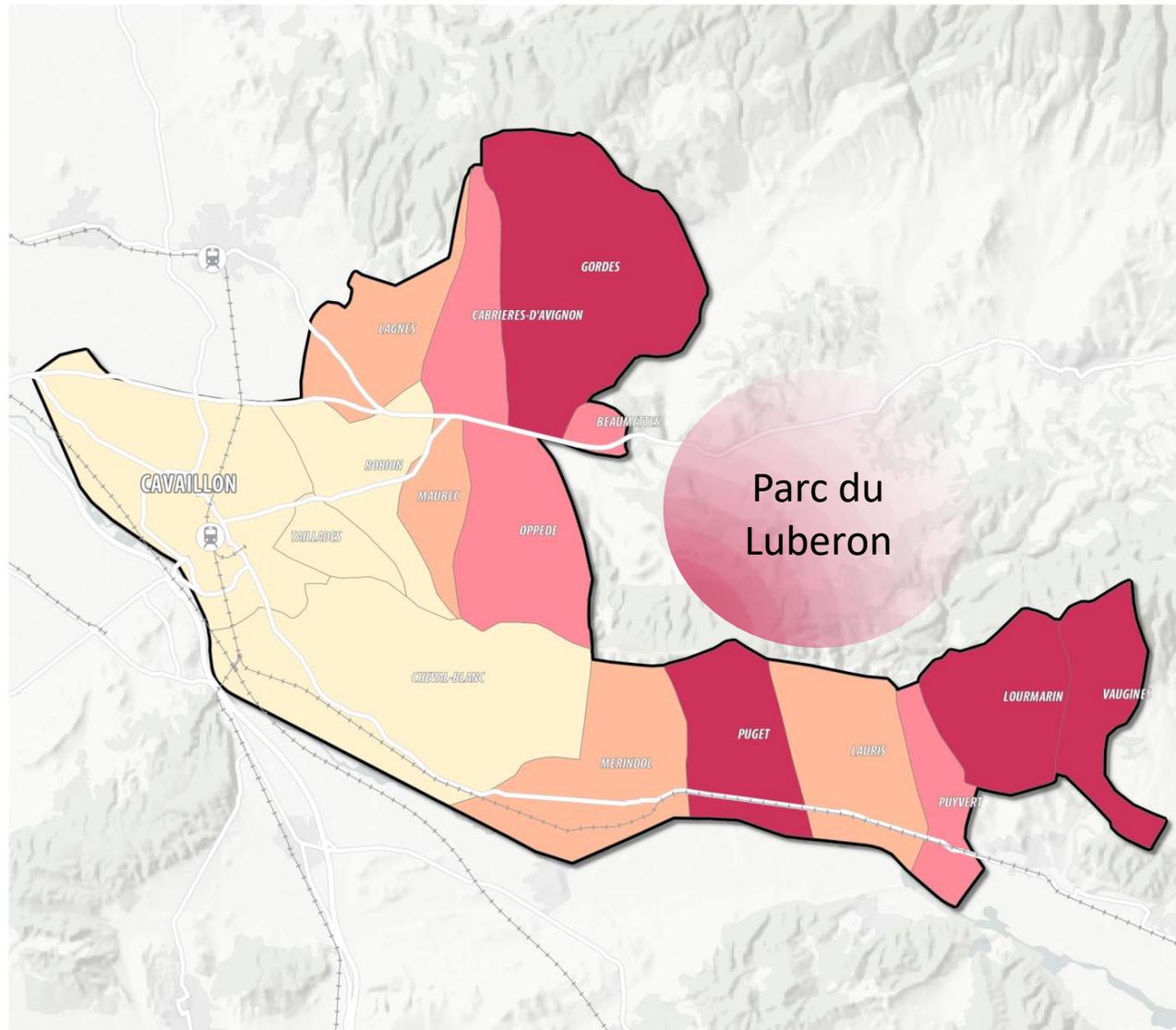
Au sein de l'EPCI, il existe de fortes disparités entre Cavaillon dont le parc de résidences secondaires est quasi inexistant (2%) et le reste du territoire où le poids des résidences secondaires est bien plus important (18%). L'intercommunalité est en effet prisée car elle présente de nombreuses aménités et est située dans le Parc Naturel Régional du Luberon. Cela explique la part importante de résidences secondaires sur les communes les plus pittoresques telles que Gordes, Lourmarin, Oppède, Puget et Vaugines où les résidences secondaires représentent plus d'un quart du parc de logements.

Par ailleurs, la croissance des résidences secondaires se fait au détriment des résidences principales sur certaines communes, avec une évolution faible voire négative de ces dernières contre une croissance des premières. C'est le cas à Beaumettes, Cabrières-d'Avignon, Lagnes, Gordes, Oppède, Puget et Vaugines. Cette croissance est aussi à lier avec le développement de la location saisonnière sur ces communes (AirBnB).



Taux de résidences secondaires en 2013 par commune

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences secondaires en 2013

- Moins de 10%
- De 10 à 17%
- De 17 à 27%
- Plus de 27%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



3. Une ville-centre fortement marquée par la vacance

Une augmentation de la vacance

On constate une problématique de vacance de plus en plus marquée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération : la part de logements vacants a augmenté de 2,1 points depuis l'année 1999 pour atteindre 8,5% en 2014, soit près de 2 500 logements. Ce taux de vacance se rapproche de ceux des territoires de référence : il est légèrement supérieur à celui de la région (7,6%) mais légèrement inférieur à celui du département (9,5%). En revanche, le rythme de croissance de la vacance de l'intercommunalité sur la période récente est supérieur à ceux des territoires de comparaison : la vacance croît de +4% par an de 2009 à 2014 (contre +3,7% pour le Vaucluse et +3,1% pour la région), représentant un total de 444 logements vacants supplémentaires sur la période.

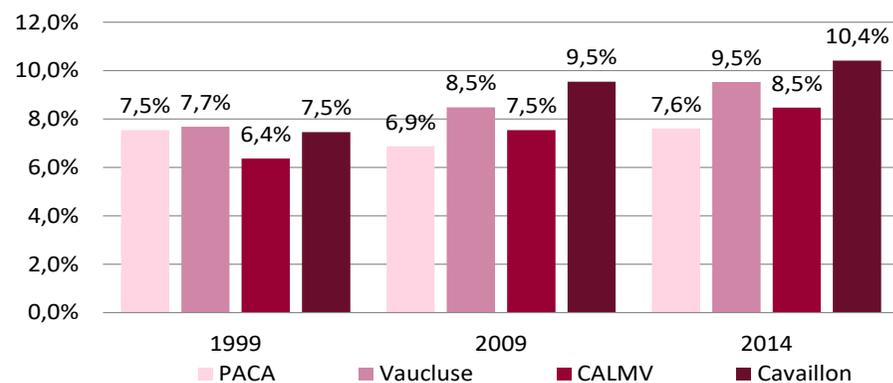
Des contrastes au sein du territoire

Le phénomène d'augmentation de la vacance dans le parc est observé à Cavaillon comme sur le reste du territoire. Il existe toutefois de forts contrastes entre les communes :

- Une forte vacance est observée sur Cavaillon (10%, soit 1 400 logements selon l'INSEE) et à Gordes (9,2%, soit 174 logements) en lien avec le faible dynamisme des centre-villes et avec un habitat ne correspondant plus aux attentes des ménages, offrant un confort médiocre ou nécessitant un grand nombre de travaux de réhabilitation. La vacance peut également être engendrée par certaines situations familiales (maintien du logement dans le patrimoine, indivision, etc). Le taux élevé sur certaines communes touristiques, telles que Gordes, Lauris et Lourmarin, peut être lié au phénomène AirBnB : certains biens sont retirés de la location et déclarés comme vacants puis loués de manière ponctuelle et saisonnière.

Evolution comparée du taux de vacance

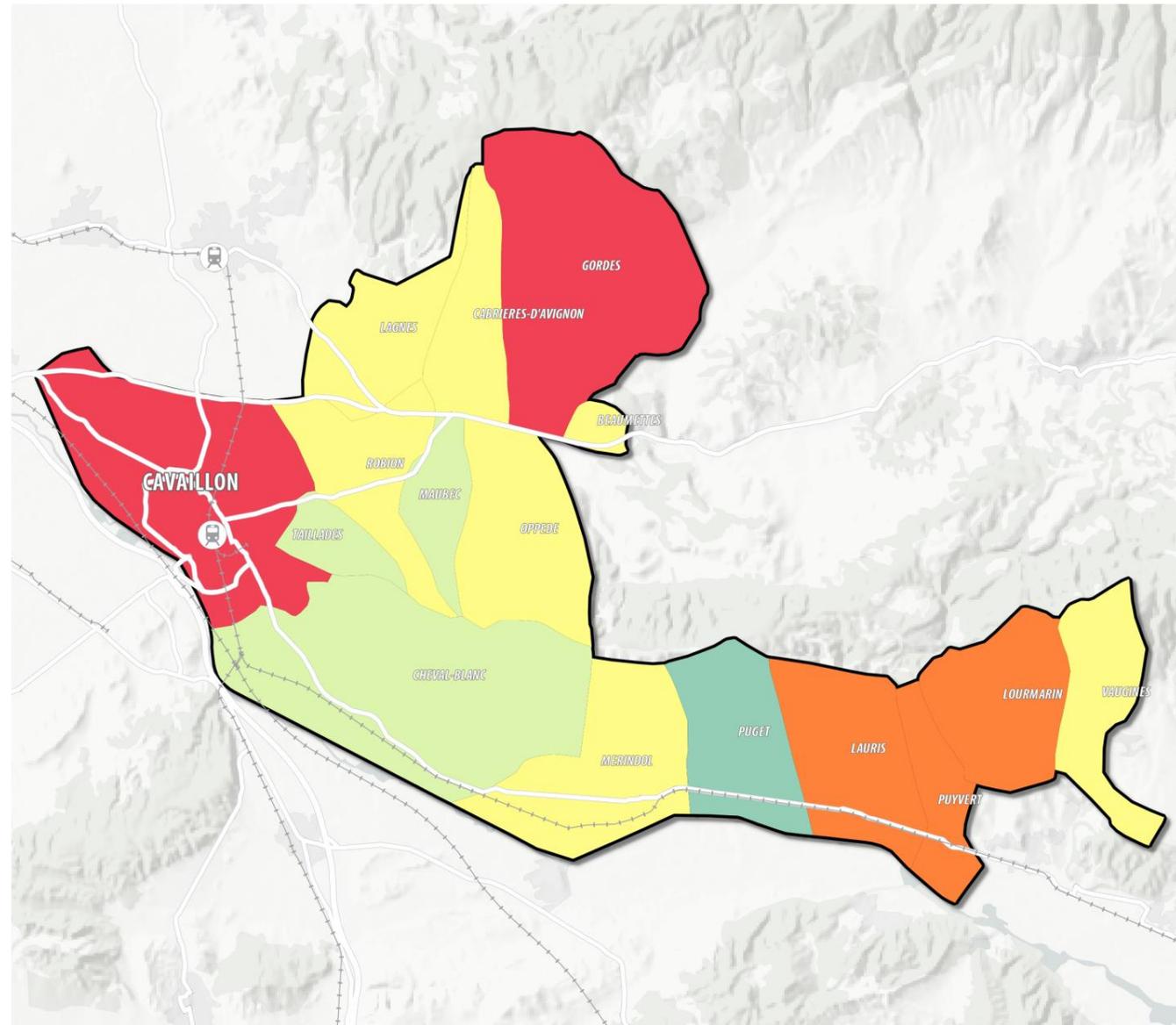
Source : INSEE RP 2014



- A l'inverse, les communes bien desservies et disposant d'un parc de logements plus récent sont très peu touchées par la vacance : c'est le cas de Puget où la vacance est quasi-inexistante (1,6% de logements vacants), Taillades (5,2%), Maubec (5,6%) et Cheval-Blanc (5,8%).

Part des logements vacants

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des logements vacants en 2014

- Moins de 5%
- De 5 à 6%
- De 6 à 7,5%
- De 7,5 à 9%
- Plus de 9%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

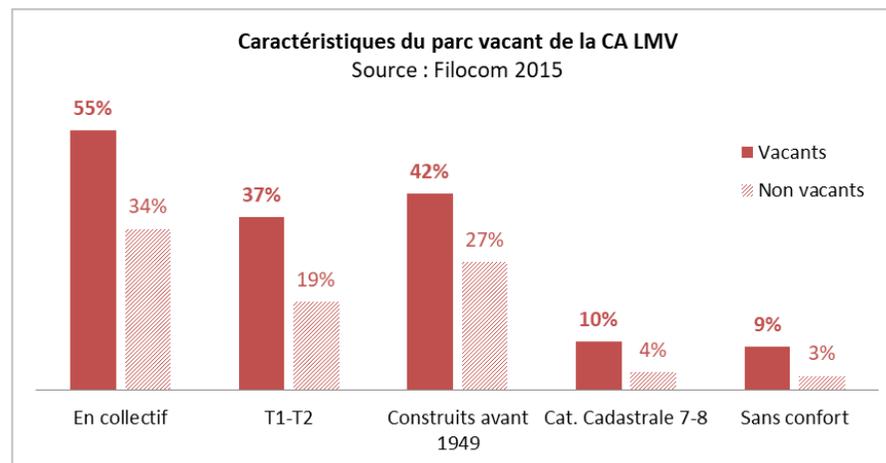


Une vacance qui concerne davantage les petits logements collectifs de moindre qualité

La source fiscale via les fichiers FILOCOM 2015 permet d'obtenir plus de précisions quant aux caractéristiques du parc de logements vacants. Selon ces données, 2 894 logements sont référencés vacants en 2015, soit 9% du parc total de logements.

Cette vacance touche davantage le parc collectif, privé, ancien, de petite taille et de moindre qualité :

- 55% des logements vacants sont des logements collectifs, alors que le parc collectif ne représente que 34% du parc de logements non vacants. Le taux de vacance au sein du parc collectif est de 14%, contre près de 7% dans le parc individuel ;
- 37% des logements vacants sont des T1-T2, soit une surreprésentation des petites typologies de logements par rapport à la composition du parc total (seuls 19% des logements non vacants sont des T1-T2) ;
- 42% des logements vacants ont été construits avant 1949, contre 27% pour les logements non vacants. Cela laisse supposer que la reconquête du parc peut s'avérer difficile compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du manque de confort ;
- 10% des logements vacants se caractérisent par une qualité du bâti médiocre, appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8 (7=médiocres, 8=très médiocres) ;
- Environ 9% des logements vacants n'ont aucun confort à savoir pièce d'eau et WC au sein du logement (contre 3% des logements non vacants) ;
- 92% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés (71% des logements vacants appartiennent à des personnes physiques). Le taux de vacance au sein du parc privé s'élève à près de 10%.



Il est possible de distinguer deux grands types de vacance :

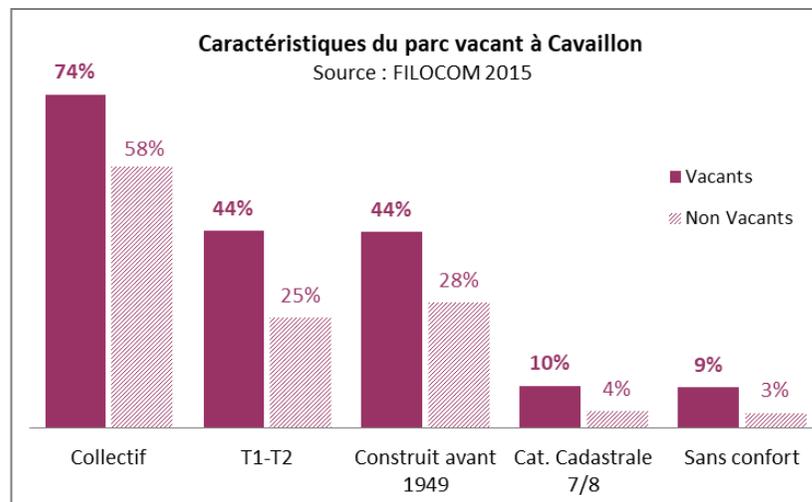
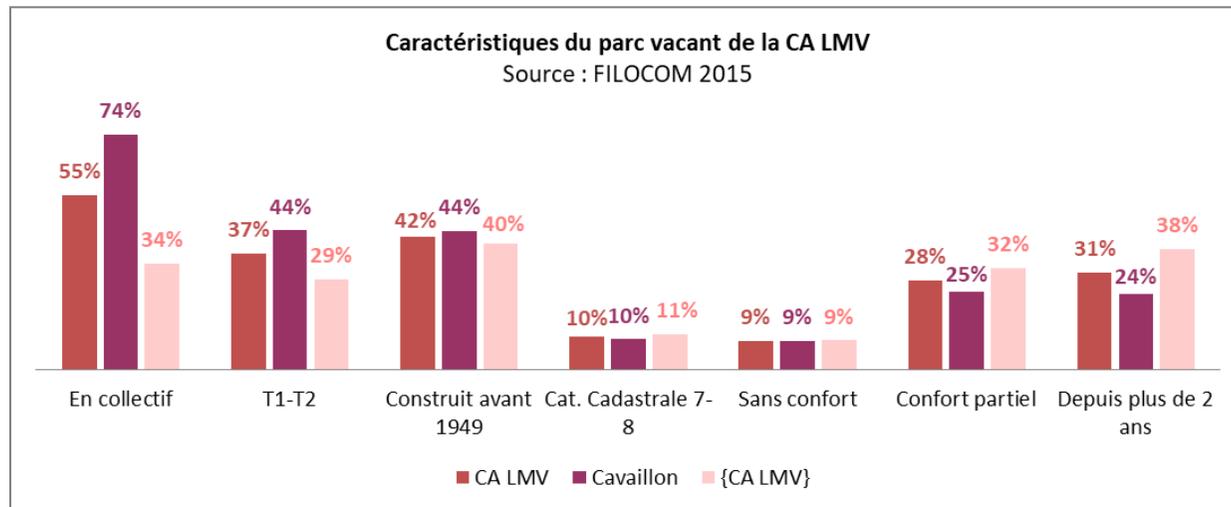
- La **vacance conjoncturelle**, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- La **vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (ex : vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (ex : refus de louer, problème de succession, travaux importants).

Sur le territoire de la CALMV, 47% des logements vacants le sont depuis moins d'un an et 31% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans (soit 886 logements).

Des profils différents de logements vacants au sein du territoire

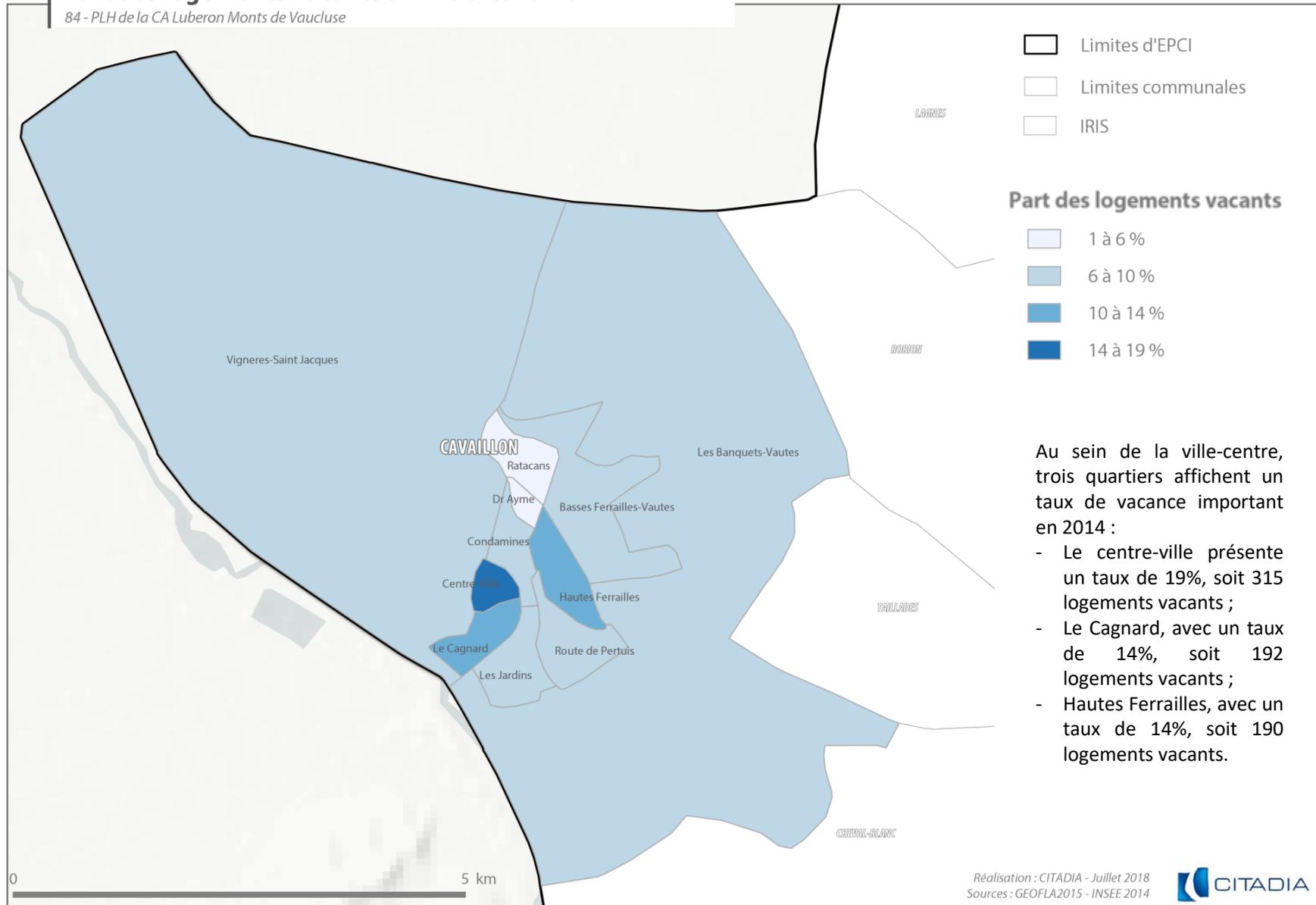
Les logements vacants à Cavaillon présentent un profil légèrement différent de ceux du reste du territoire. La part de logement de petite taille y est bien plus importante (différence de 15 points), en lien avec la typologie des logements et la densité du tissu urbain. Le poids des logements vacants construits avant 1949 est également plus important dans la ville-centre.

En revanche, la part des logements vacants présentant un confort partiel est plus élevée dans le reste du territoire alors que le poids des logements vacants sans confort sont identiques pour la ville-centre et le reste du territoire. De plus, des taux et volumes de vacance structurelle plus importants sont constatés sur le reste du territoire (38%, soit 514 logements).



Part des logements vacants à l'IRIS à Cavaillon

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



II. Un renforcement de l'offre collective et en petites typologies

1. Un parc principalement composé de logements individuels mais un renforcement de l'offre collective

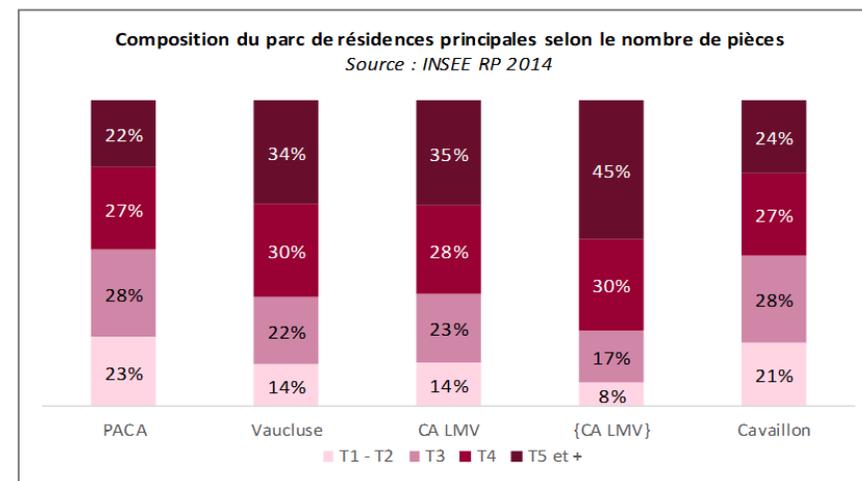
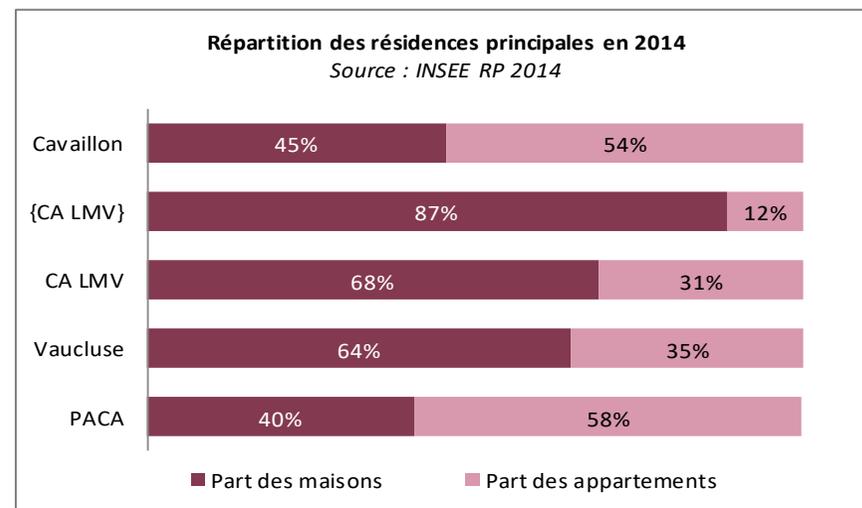
Le parc de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse est principalement composé de logements individuels : leur poids, s'élevant à 68%, est supérieur aux échelles de référence (64% pour le département et 40% pour la région PACA). La période récente de 2009-2014 voit toutefois le poids de l'offre collective (+2,7% par an) se renforcer plus rapidement que l'offre individuelle (+1,1% par an).

A l'échelle intra-communautaire, les profils varient légèrement :

- Cavaillon affiche une majorité de logements collectifs (55%). ;
- Les 15 autres communes affichent des parts de logements individuels variant entre 79% et 90%. Cependant, l'offre collective y croît plus rapidement que l'offre individuelle, excepté pour Robion, Gordes et Mérimodol. Ces deux dernières communes ont ainsi des taux d'évolution annuels moyens des logements collectifs négatifs (respectivement -2,3% par an et -5,5% par an).

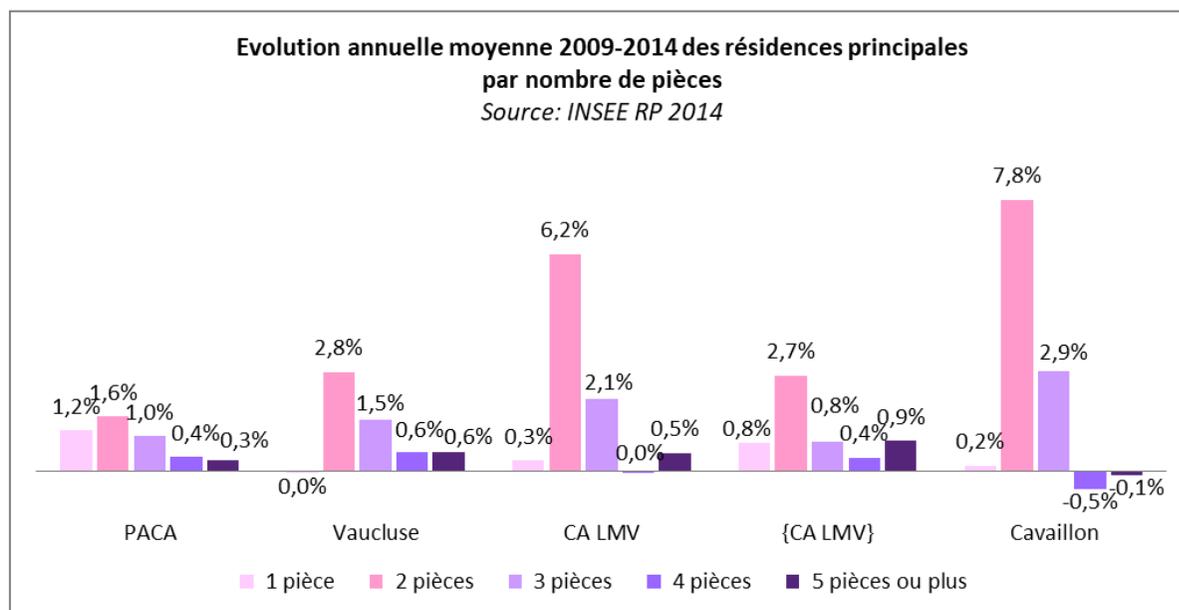
2. Une majorité de grands logements mais un renforcement de l'offre sur les petites typologies

En lien avec les formes urbaines présentes, plus de la moitié du parc de la Communauté d'Agglomération est composé de 4 pièces et plus (63%), soit une proportion équivalente à la part départementale (64%) et supérieure à la part régionale (49%). Les petites typologies sont avant tout développées dans la ville-centre qui affiche 21% de T1-T2. Dans le reste du territoire, le parc de grands logements représentent près de la moitié du parc total, avec 45% de T5 et plus, compte tenu d'une offre quasi intégralement composée de logements individuels. Les petites typologies n'y représentent que 8% des résidences principales.



L'offre de T2-T3 connaît la croissance la plus rapide dans tous les territoires (+6,2% pour les T2 et +2,1% pour les T3), mais son développement est particulièrement rapide dans la ville-centre. Cette hausse est à mettre en lien avec les nouveaux programmes, majoritairement collectifs, développés sur la période, qui cherchent à répondre à la demande locale (70% des ménages de Cavaillon sont des ménages unipersonnels ou des couples sans enfant).

L'offre de logements T4 et T5 et plus se développe peu sur la CALMV. Il est en recul sur Cavaillon, accentuant le profil particulier de la ville-centre qui propose en grande partie de petits logements, et pouvant être la traduction d'un phénomène de division de grands logements montrant ainsi la nécessité de développer une offre familiale sur la ville-centre. Sur le reste du territoire, l'offre de T5 et plus poursuit son développement. Ce constat peut être mis en lien avec l'enjeu d'une attractivité résidentielle recherchée auprès des familles.



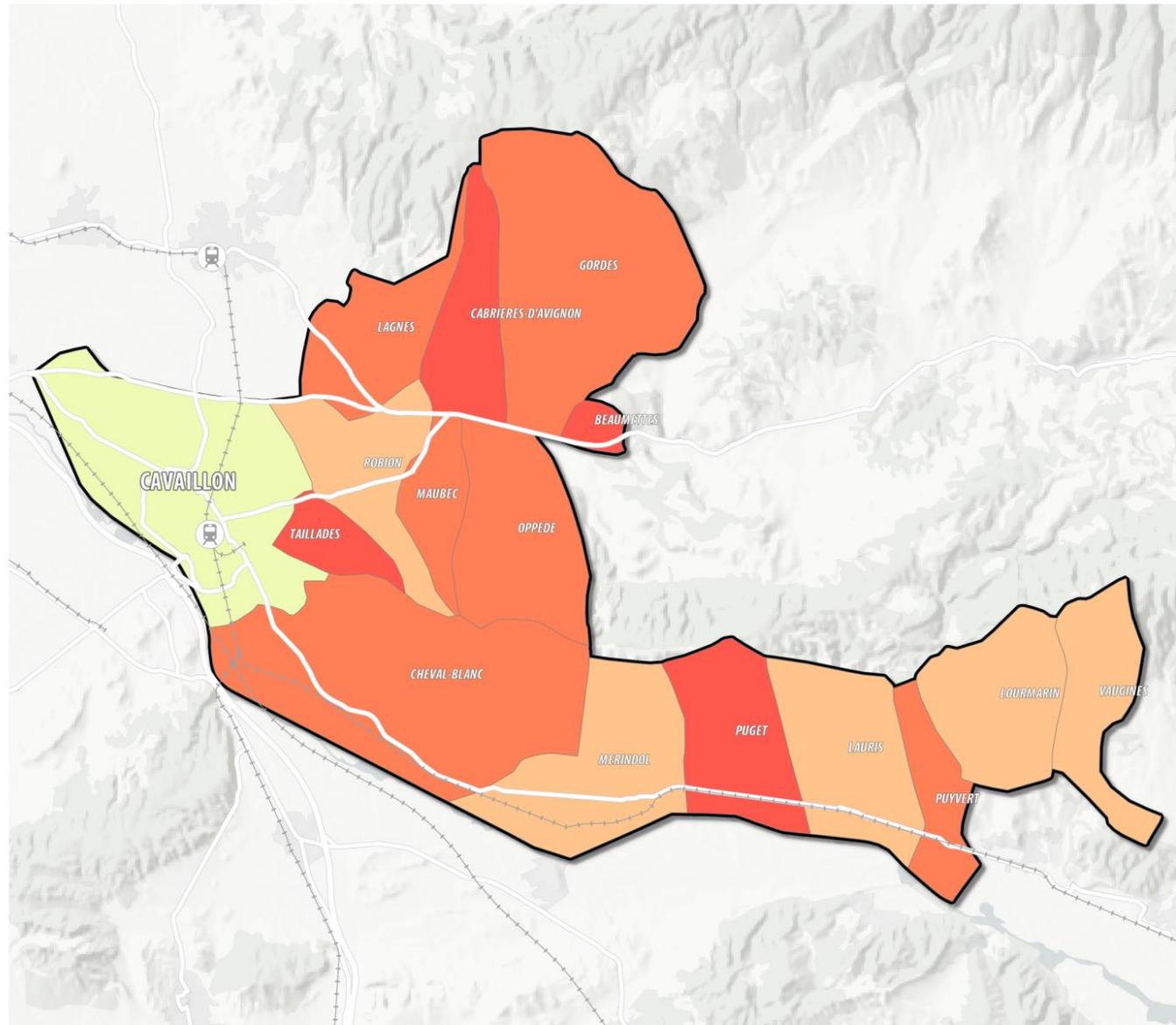
Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2014

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2014

- Moins de 25%
- De 25 à 45%
- De 45 à 50%
- Plus de 50%



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



3. Une croissance du parc portée par l'accèsion à la propriété

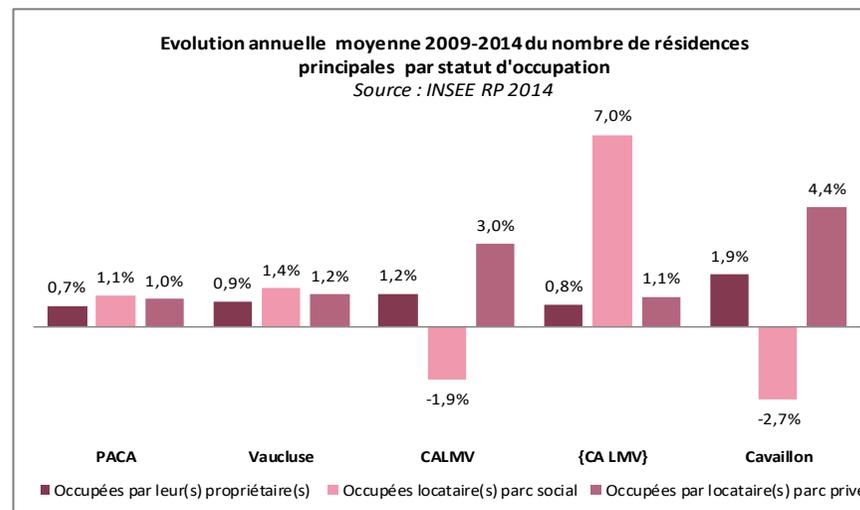
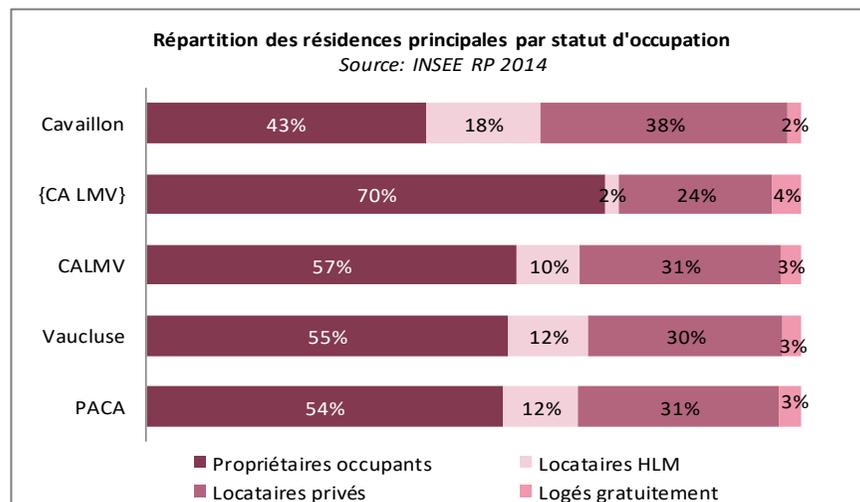
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, plus de la moitié du parc est occupée par des propriétaires en 2014 (57%). Cette part est conforme à celle du département (55%) et à celle de la région (54%).

A l'échelle intra-communautaire, il est constaté une nette différence de répartition des résidences principales selon le statut d'occupation entre la ville-centre et le reste du territoire :

- A Cavaillon, le parc est majoritairement composé de locataires : 56% sont locataires, avec 18% de locataires du parc social (selon l'INSEE).
- Sur le reste du territoire, la présence des propriétaires occupants est prépondérante (70%). Ces territoires jouent un rôle d'accueil des populations familiales, proposant une offre de grands logements. A noter toutefois que les jeunes familles s'installent également dans le parc locatif privé en dehors de Cavaillon compte-tenu d'une offre moins chère et davantage tournée vers des grandes typologies (maison individuelle, T3 ou T4 et plus).

Depuis 2009, la croissance du nombre de logements est principalement portée par le parc en propriété occupante, avec un taux d'évolution annuel de +1,2% par an entre 2009 et 2014 (soit +779 résidences principales du parc privé occupées par des propriétaires). Cette croissance est portée par la ville de Cavaillon.

Concernant la location, le parc en location privée a également connu une forte croissance (+3% par an entre 2009-2014) portée par la ville-centre. Selon l'INSEE, le parc HLM de la CALMV a fortement diminué, avec un taux d'évolution annuel de -1,9% par an, équivalent à une baisse de -235 résidences principales occupées par des locataires HLM.



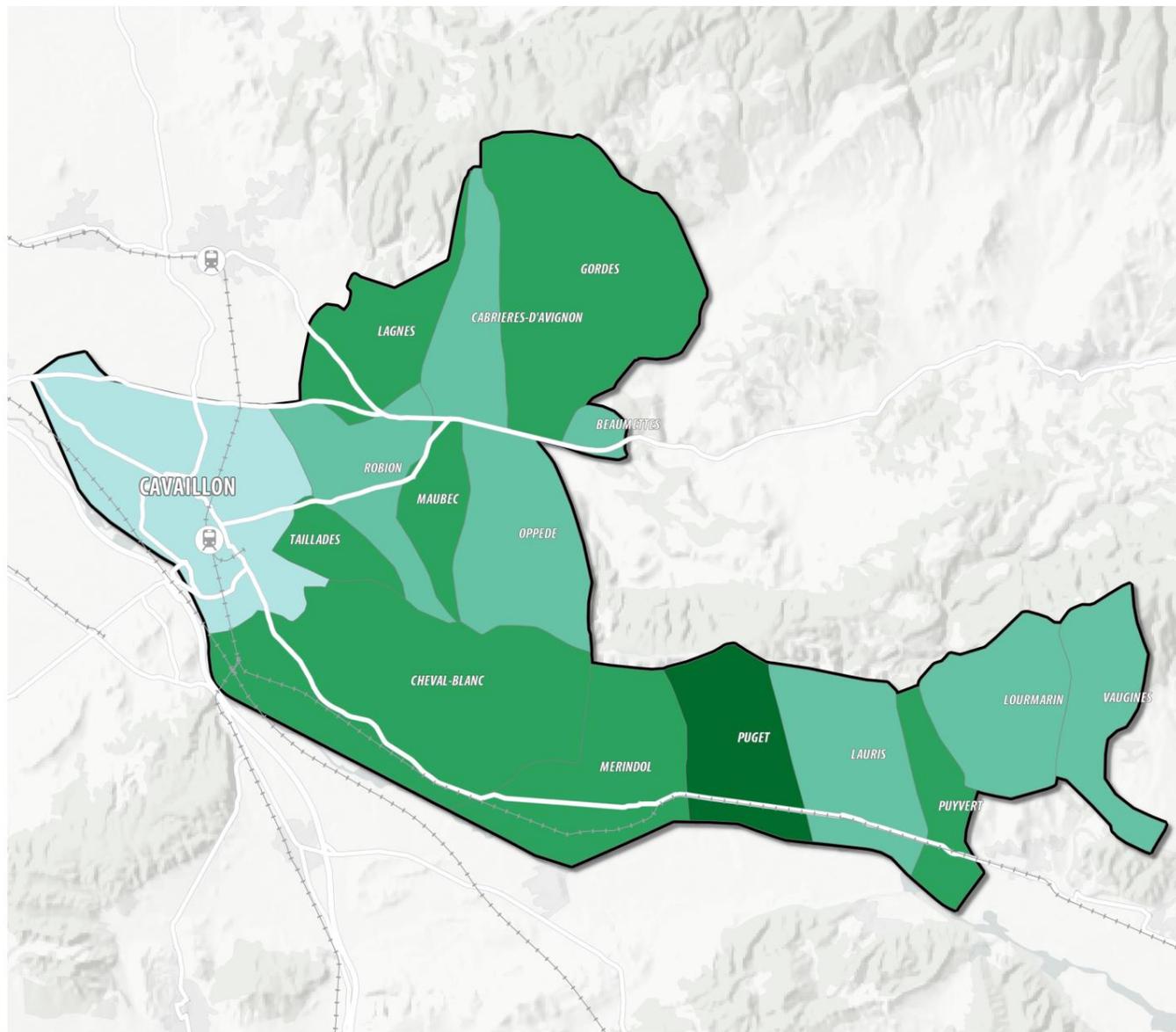
Toutefois, les données RPLS indiquent une augmentation du parc de logements locatifs sociaux de 123 logements sur la période 2012-2016 (de 2 590 logements en 2012 à 2 713 logements en 2016), représentant un taux d'évolution annuel moyen de +1,2%. La ville-centre enregistre également une augmentation de ce parc (de 2 391 à 2 447 logements locatifs sociaux, soit un taux d'évolution annuel de +0,6%). La baisse comptabilisée par l'INSEE peut être en lien avec l'opération de démolition quartier du Dr Ayme à Cavaillon (démolition de 56 logements à la Tour G) et aux vacances techniques induites par les opérations de démolition et de réhabilitation lourde.

Le reste du territoire se caractérise par une forte croissance des locataires HLM, de 7% par an. Ce taux est cependant à relativiser au vu du faible nombre de logements que cela représente : + 64 résidences principales supplémentaires occupées par des locataires HLM, dont près de la moitié sont localisées à Robion.



Part des propriétaires occupants

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2014

- Moins de 50%
- De 50 à 70%
- De 70 à 80%
- Plus de 80%

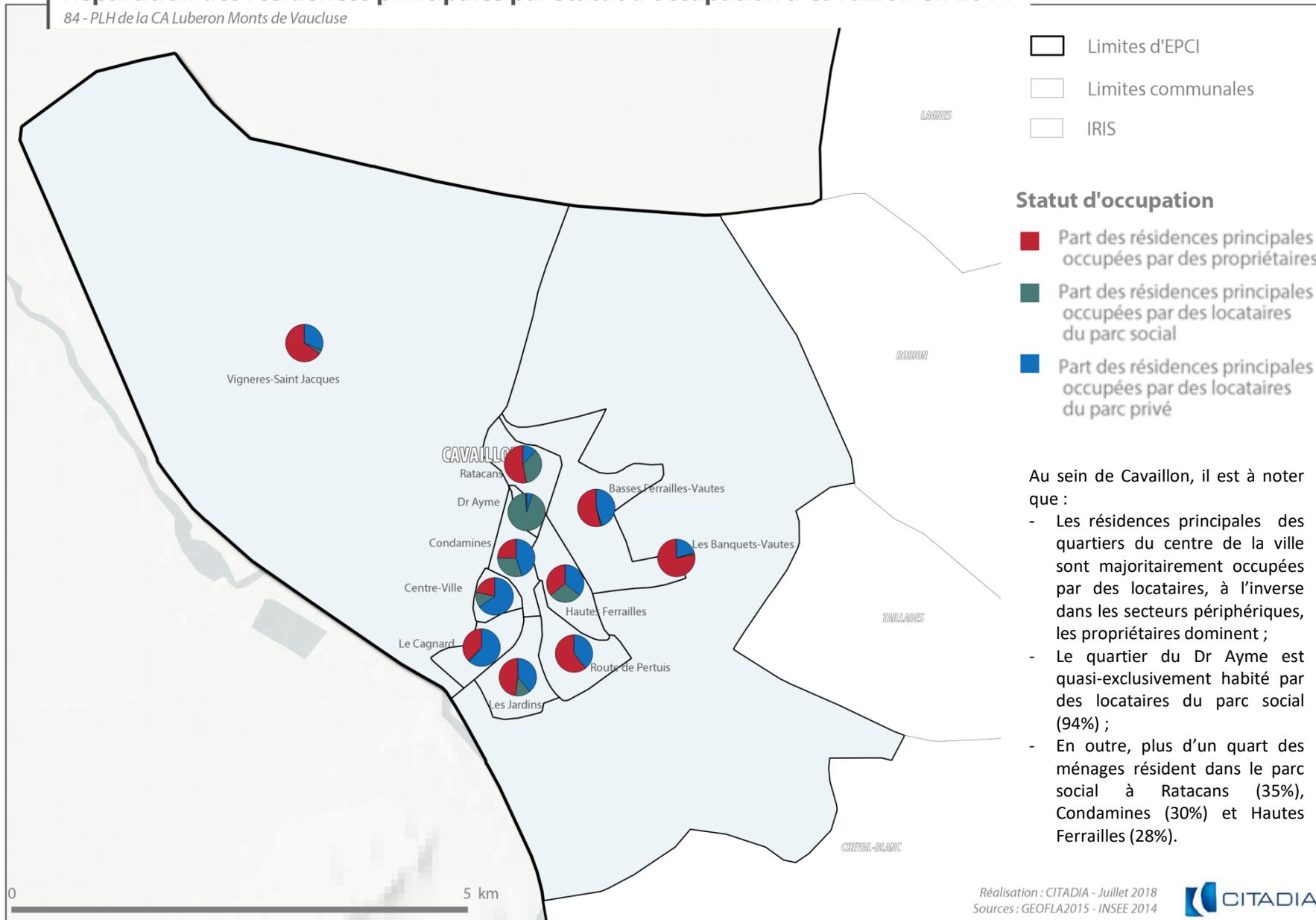
0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



Répartition des résidences principales par statut d'occupation à Cavaillon en 2014

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2014



4. Un parc de logement fortement sous-occupé

Selon l'INSEE, la sous-occupation à l'échelle de la CA concerne 55% des logements, dont 29% en sous-occupation accentuée. Cette sous-occupation est supérieure à la part observée en région (45%) et en France (52%) mais toutefois moins prononcée que celle du département (58%). Elle est particulièrement forte chez les ménages de 2 personnes et d'une personne :

- près de 25% des résidences principales sont occupées par 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces ou plus ;
- 22% des résidences principales sont occupées par 1 personne disposant d'un logement de 3 pièces ou plus.

La sous-occupation est plus importante en dehors de la ville-centre, dans les secteurs où l'offre en grands logements est prépondérante. Ce phénomène peut s'avérer problématique lorsqu'elle concerne des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile, logement peu adapté au vieillissement, etc). Il est considéré comme croissant au sein de la CALMV, en lien avec l'augmentation des familles recomposées et des gardes alternées, qui nécessitent de disposer de plusieurs chambres, bien que le ménage soit parfois composé d'une seule personne.

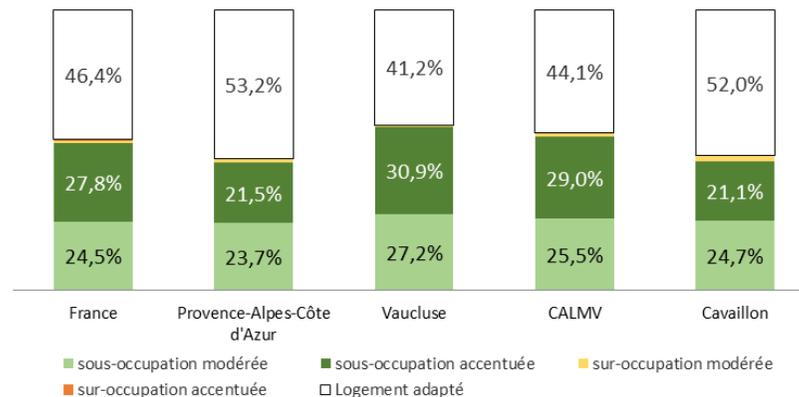
Méthodologie - L'inadaptation au logement (selon l'INSEE)

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2014



		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
CALMV	1 pièce	2,0%	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
	2 pièces	8,7%	2,6%	0,5%	0,2%	0,0%	0,0%
	3 pièces	8,8%	8,4%	3,3%	1,7%	0,4%	0,2%
	4 pièces	7,0%	10,5%	5,2%	4,0%	1,3%	0,5%
	5 pièces	3,5%	7,7%	3,8%	3,3%	1,0%	0,5%
	6 pièces ou +	2,2%	6,0%	2,6%	2,4%	1,1%	0,4%

Comparaison du nombre de pièces des résidences principales et de la taille du ménage

Source : INSEE RP 2014

La sur-occupation dans le parc

Selon l'INSEE, la sur-occupation s'élève à 1,3% des résidences principales, mais concerne néanmoins 321 ménages (49 en sur-occupation accentuée et 272 en sur-occupation modérée). 80% de ces ménages résidant dans un logement sur-occupé vivent à Cavaillon (258 ménages, dont 40 en sur-occupation accentuée et 217 en sur-occupation modérée). La sur-occupation concerne tout de même 2,2% des résidences principales dans la ville-centre.

Les données FILOCOM 2015 permettent une analyse plus détaillée de la sur-occupation au sein du parc, et notamment de distinguer le parc privé et social. En 2015, la sur-occupation (légère et lourde) de l'ensemble du parc s'élève à 4%, concernant 980 résidences principales occupées. 64% de ces résidences principales concerne le parc privé. Au sein du parc privé, la sur-occupation concerne 3% des résidences (624 logements).

La sur-occupation apparaît bien plus importante dans le parc social où 12% des résidences seraient concernées (356 logements). A noter que la majorité des résidences principales sociales comme privées sur-occupées se situent à Cavaillon (73% d'entre elles). La sur-occupation y est plus marquée : elle y concerne 6% du parc total.

Méthodologie – La sur-occupation des logements

La définition de la sur-occupation selon l'INSEE repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins deux pièces par rapport au nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé.

La définition de la sur-occupation du fichier **FILOCOM** repose sur un seuil de surface habitable du logement par personne.

- La sur-occupation lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne.
- La sur-occupation légère est définie comme une superficie habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.

Un ménage d'une personne est en sur-occupation lourde s'il occupe un logement d'une surface de 9 m² ou moins, et en situation de sur-occupation légère si la surface est comprise entre 10 et 16 m². Pour deux personnes les seuils sont respectivement de 18 et 27 m². Pour un couple avec deux enfants, ils s'élèvent respectivement à 36 et 49 m².

III. Un enjeu de réhabilitation en raison de situation de fragilité

1. Un parc de résidences principales ancien et de moindre qualité

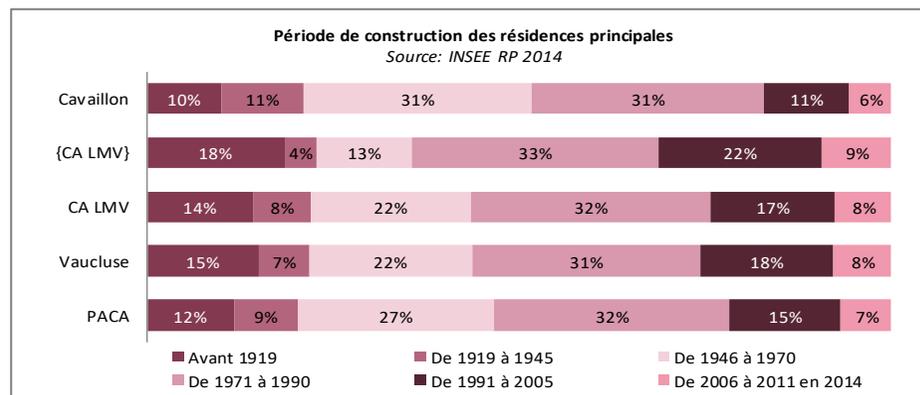
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, 44% du parc de résidences principales a été construit avant les années 1970, soit avant les premières réglementations thermiques*.

Le poids des logements anciens est plus important à Cavaillon et dans les bourgs villageois. Dans la ville-centre, 52% des résidences principales ont ainsi été construites avant 1971. Commune urbaine constituée avant les Trente Glorieuses, elle a continué à se développer jusqu'aux années 1990 et a connu par la suite un fort frein à la construction.

Le parc du reste du territoire présente un profil différent : si le poids des résidences principales construites avant 1919 (18%) est nettement supérieur à ceux de l'intercommunalité et des territoires de comparaison, le parc a connu un fort développement depuis les années 1970. 64% de son parc a ainsi été construit après les premières réglementations thermiques. Ce sont notamment les communes situées le long de l'axe Cavaillon – Pertuis qui présentent un parc plus récent, en lien avec la dynamique de périurbanisation observée depuis les années 1970.

Par ailleurs, près d'un quart des résidences principales sont classées en confort partiel (24,1%, soit 5 973 RP) et 2,8% sont considérées comme sans confort** (soit 688 RP).

De plus, 3,4% des résidences principales privées de la CALMV sont classées en catégorie cadastrale 7 et 8 (7=médiocre et 8= très médiocre), soit 849 logements et concerne donc du bâti sur lequel des travaux lourds seraient nécessaires.



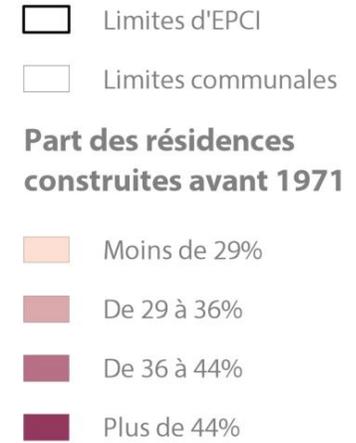
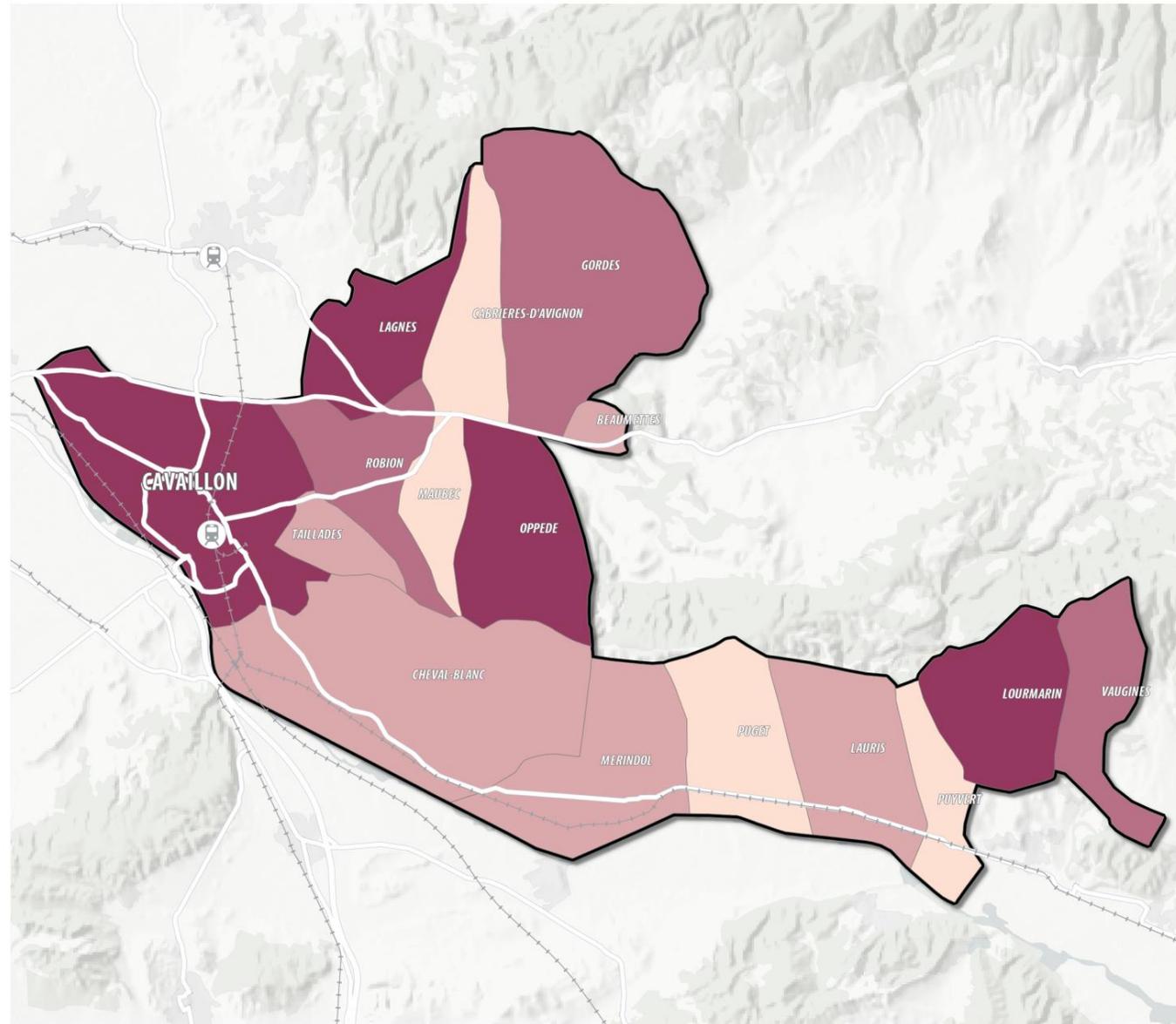
*Dès 1974, la première réglementation thermique est mise en place. S'appliquant uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

**Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

Part des résidences principales construites avant 1971

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

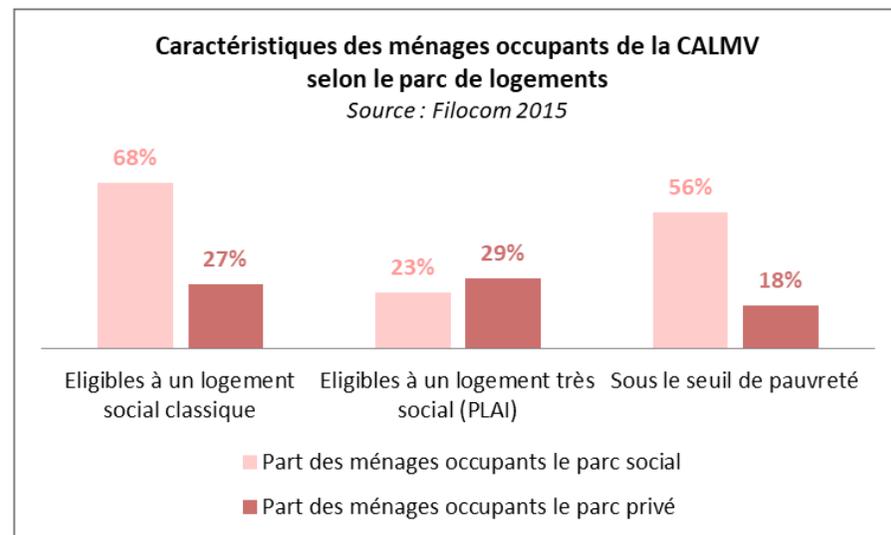


2. Des situations de fragilité observées au sein du parc social et privé

Plus de la moitié des ménages occupants le **parc social** se trouvent sous le seuil de pauvreté (56% à l'échelle de la CALMV, soit 1 618 ménages ; et 59% à Cavaillon). Conformément à la vocation de ce parc qui joue son rôle d'accueil des populations précaires, la quasi-totalité des ménages occupants sont éligibles à un logement social (92% des ménages). 23% d'entre eux peuvent prétendre à un logement social classique, tandis que 69% sont éligibles au logement très social.

Une part non négligeable des ménages occupant le **parc privé** se trouve sous le seuil de pauvreté : cela concerne près d'un cinquième des ménages (18%, soit 3 934 ménages). Ce poids est plus important à Cavaillon où il s'élève à 22% des ménages occupants le parc privé. Par ailleurs, près d'un tiers d'entre eux peuvent prétendre à un logement social classique (29%, soit près de 5 800 ménages) et plus d'un quart (27%, soit 5 841 ménages) sont éligibles au logement très social (PLAI). Si la majorité de ces ménages n'est pas en nécessité d'intégrer un logement locatif social, ceux-ci peuvent néanmoins rencontrer des difficultés à assurer le paiement des charges courantes et à anticiper la réalisation de travaux d'entretien ce qui peut aboutir à des situations de mal logement (précarité énergétique, insalubrité, etc.).

Près d'un quart des ménages propriétaires occupants du parc privé sont éligibles aux aides de l'ANAH (24%, soit 4 860 ménages). 65% d'entre eux sont identifiés comme étant prioritaires car à revenus très modestes (3 172 ménages).



3. Un parc privé ancien à surveiller

Près d'un quart du parc privé de la CALMV a été construit avant 1915 (24%, identique pour Cavaillon). Près de la moitié (48%) a été bâti avant 1975 et les premières réglementations thermiques. A Cavaillon, cette part est plus élevée : elle atteint 56%. Les logements anciens, s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration, peuvent présenter un inconfort thermique pour leurs occupants.

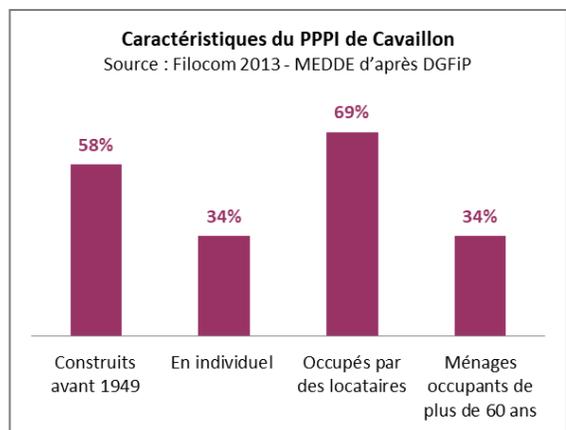
Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Les données sur le parc privé potentiellement indigne laissent à voir un potentiel non négligeable de logements nécessitant des travaux de réhabilitation. En 2013, 1 718 résidences principales du parc privé de la CALMV ont ainsi été identifiées comme potentiellement indignes. Cela concerne une population occupante d'environ 3 900 personnes et représente 9,5% des résidences principales privées. Cette part est plus importante qu'à l'échelle du département (8%). A noter que les communes de Cavaillon, Lauris, Oppède et Vauzines présentent des taux plus élevés : le PPPI y représente 10% des résidences principales privées.

Plus de la moitié des résidences principales privées potentiellement indignes de l'intercommunalité sont localisées dans la ville-centre. Le PPPI de Cavaillon concerne en effet 942 résidences principales privées et 2 264 personnes occupantes (soit 10% des résidences principales du parc privé de la commune). Plus de la moitié ont été construites avant 1949 (58%), et un tiers d'entre elles sont des logements individuels (34%). La majorité est occupée par des locataires (69%). Le taux de PPPI dans le parc locatif privé total concerne 15% du parc. A noter qu'un tiers (34%) sont occupées par des ménages de plus de 60 ans. Les enjeux d'amélioration du parc dégradé croisent alors dans cette situation ceux de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Commune	Nombre de résidences principales du PPPI	Taux du PPPI par commune
Beaumettes	15	0%
Cabrières-d'Avignon	29	4%
Cavaillon	942	10%
Cheval-Blanc	134	8%
Gordes	57	6%
Lagnes	24	3%
Lauris	167	10%
Lourmarin	38	7%
Maubec	25	3%
Mérindol	58	7%
Oppède	63	10%
Puget	5	0%
Puyvert	5	0%
Robion	97	6%
Taillades	32	4%
Vauzines	27	10%

Source : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah



Le **parc privé potentiellement indigne** (PPPI) est une méthode de pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

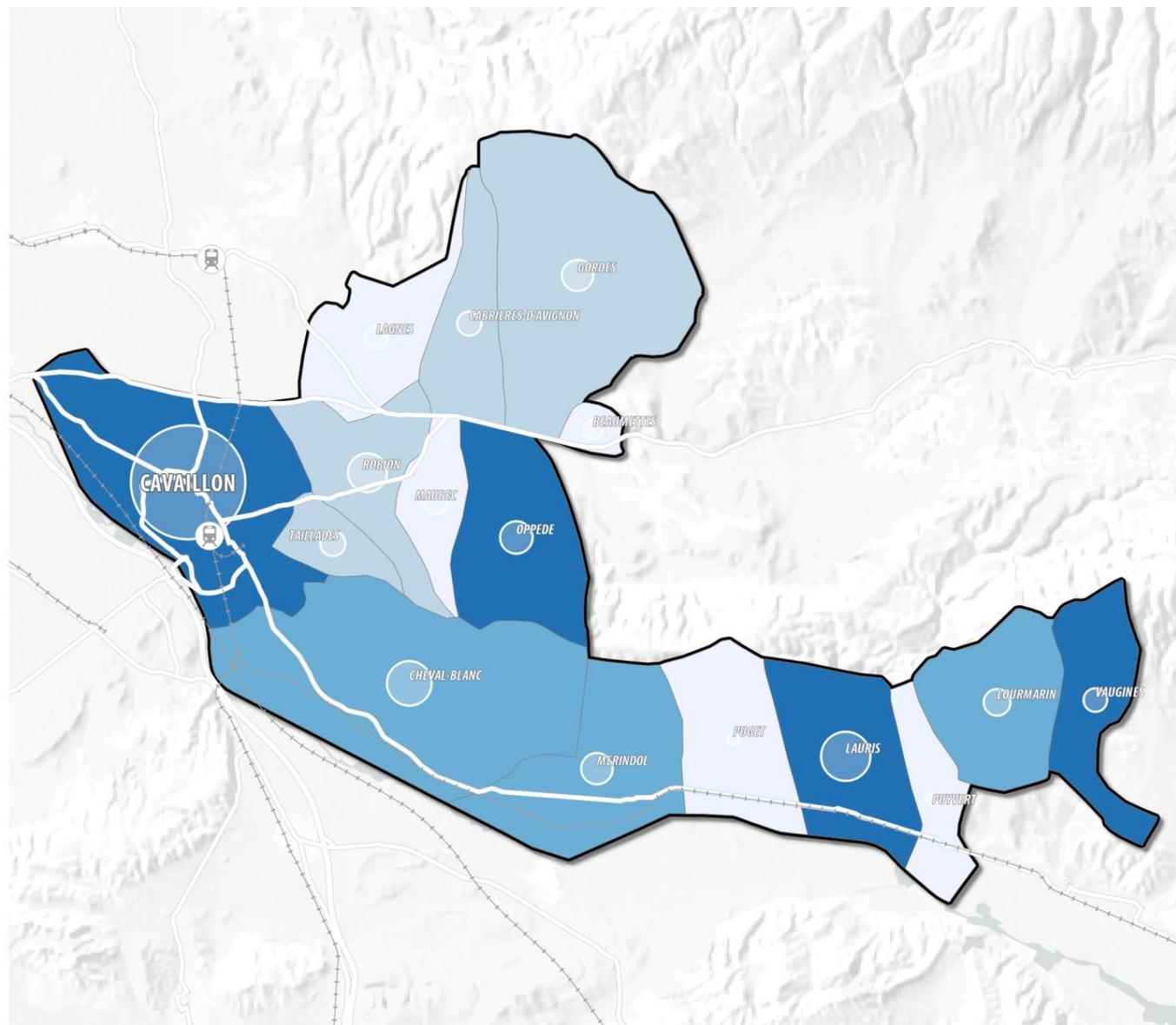
Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme:

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Le parc privé potentiellement indigne en 2013

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

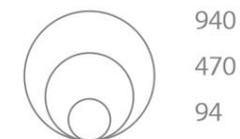


- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part du PPPI par commune

- Moins de 3%
- De 3 à 6%
- De 6 à 8%
- Plus de 8%

Nombre de PPPI



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2014



396 copropriétés identifiées comme fragiles

Sur le territoire de la CALMV, 396 copropriétés sont identifiées comme présentant des signes de fragilité en 2013 (catégories B à D), selon l'Observatoire des copropriétés de l'Anah. Cavaillon concentre la plupart d'entre elles (78% des copropriétés recensées de catégorie B à D). Ces dernières se situent principalement dans le centre-ville.

La famille D, la plus fragile, compte 131 copropriétés en 2013, représentant un tiers des copropriétés repérées. 73% de ces copropriétés fragiles sont localisées dans la ville-centre (qui compte 77% des copropriétés du territoire). Les copropriétés très fragiles (classées D) présentent des caractéristiques en termes de taille de bâtiment, d'ancienneté mais également d'occupation :

- 89% sont de petites copropriétés, de moins de 12 logements ;
- La majorité a été construite avant 1975 (73%), dont 57% avant 1949 ;
- Il existe une nette absence de diversité dans les statuts d'occupation : la moitié de ces copropriétés dégradées (52%, soit 68 copropriétés) sont occupées à plus de 80% par des locataires. 20 copropriétés très fragiles (soit 15% des copropriétés dégradées) accueillent néanmoins plus de 80% de propriétaires occupants.
- 48% sont concernées par la vacance, et le poids des copropriétés de famille D touchées par de forts niveaux de vacance (c'est-à-dire ayant plus de 25% de logements vacants) est plus important que ceux des familles B et C (22% contre respectivement 11% et 18%).
- En termes d'évolution, peu de ces copropriétés se sont améliorées entre 2009 et 2013 (seulement 6%). En revanche, près de la moitié ont vu leur situation se dégrader (45%). Par ailleurs, 46% des copropriétés de la famille C pourraient potentiellement basculer en D suite à une dégradation de leur situation.

La **fragilité d'une copropriété** est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. A partir de leurs notes moyennes globales, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes, A, B, C et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

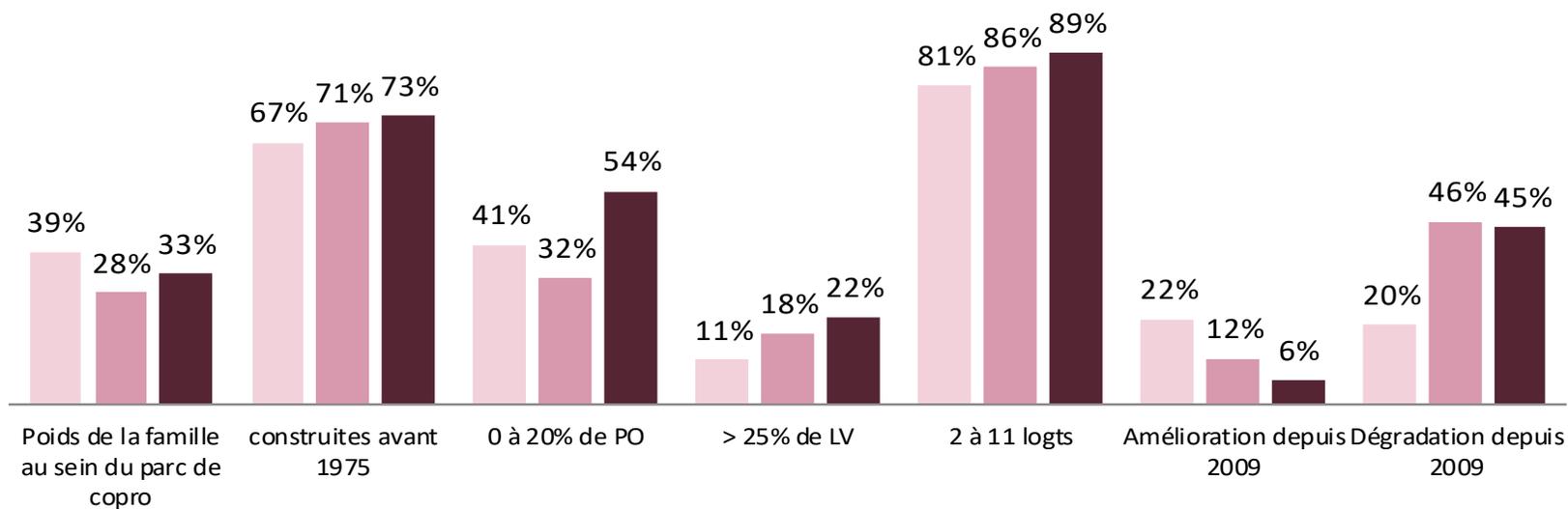
Commune	Nombre de copropriétés classées en...				
	Famille D	Famille C	Famille B	Total B à D	En %
Cabrières-d'Avignon	4	2	1	7	1,8%
Cavaillon	96	87	121	304	76,8%
Cheval-Blanc	2	2	4	8	2,0%
Gordes	1	3	5	9	2,3%
Lagnes	2	3	1	6	1,5%
Lauris	13	8	14	35	8,8%
Maubec	5	0	1	6	1,5%
Oppède	3	1	3	7	1,8%
Puyvert	0	0	1	1	0,3%
Robion	5	5	2	12	3,0%
Taillades	0	1	0	1	0,3%
CA LMV	131	112	153	396	

Source : Observatoire des copropriétés 2013 (ANAH)

Profil des copropriétés selon leur degré de fragilité

Source : répertoire des copropriétés fragiles, ANAH

- famille B
- famille C
- famille D



Localisation des copropriétés fragiles

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

Nombre de copropriété de Famille D par section cadastrale en 2013

- De 1 à 2
- De 3 à 4
- De 5 à 6
- De 7 à 12
- 44

La ville-centre compte 96 copropriétés très fragiles. Ces dernières se concentrent dans le centre-ville.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Mai 2018
Sources : ANAH 2013, EDIGEO

MERCAT

4. Le PIG départemental, dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat

Le Département du Vaucluse, l'Etat, l'ANAH et la Région PACA ont initié un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental en 2007. Le 4^e PIG départemental, qui couvre toutes les communes de la CA Luberon Monts de Vaucluse exceptée Cavaillon, s'applique sur la période 2016-2019. La maîtrise d'ouvrage est assurée par le Conseil Départemental et le suivi animation du programme par SOLIHA 84.

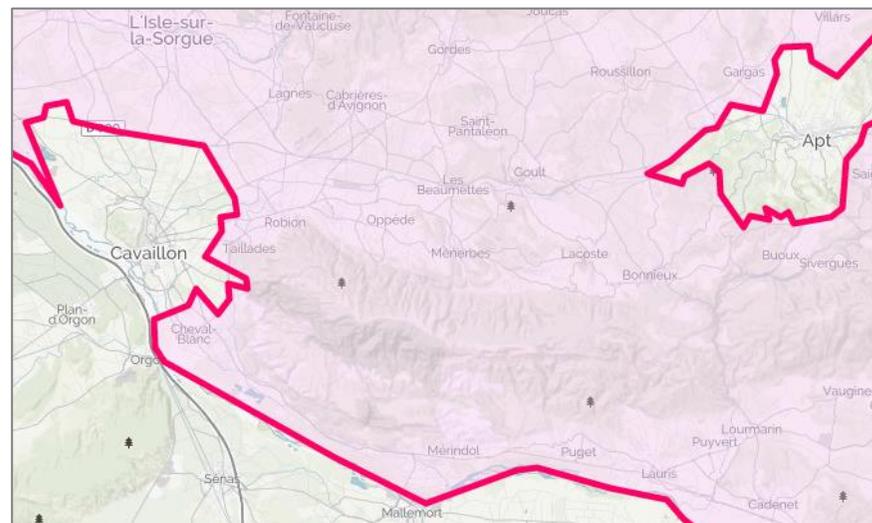
Deux thématiques ont été identifiées comme prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, intégrant la lutte contre la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie (personnes âgées et personnes handicapées).

La lutte contre la précarité énergétique et la rénovation thermique sont des enjeux également relevés dans le PIG.

Ce PIG a par ailleurs intégré d'autres objectifs que ceux des 3 précédents PIG, tels que la création d'effets leviers importants dans la production de logements privés conventionnés, la remise sur le marché des logements vacants, la proposition d'une offre locative privée adaptée aux ménages les plus modestes, voire très modestes, et une aide au maintien au logement pour les occupants les plus modestes et notamment pour les personnes âgées.

Le PIG a établi des objectifs quantitatifs de réhabilitation pour 3 ans. Dans la convention relative aux propriétaires occupants, ces objectifs ont été évalués à 250 logements occupés par des propriétaires modestes et très modestes. Les logements peuvent bénéficier d'interventions associées à plusieurs thématiques. Toutefois, seuls les ménages aux ressources très modestes sont éligibles par l'Anah pour la thématique visant la lutte contre la précarité énergétique. Ces objectifs concernent majoritairement des propriétaires



Périmètre du PIG départemental 2016-2019 – ZOOM CALMV

Source : site de l'ANAH

	Objectifs en nombre de logements	Logements également concernés par la thématique « lutte contre la précarité énergétique »
Intervention contre l'habitat indigne ou très dégradé	20	20
Intervention pour la sécurité du logement et la lutte contre la petite insalubrité	10	5
Intervention pour l'autonomie de la personne (adaptation au handicap et/ou au vieillissement)	80	5
Intervention pour la lutte contre la précarité énergétique	140	140
Total Propriétaires Occupants	250	170

Extrait des objectifs prévisionnels de réalisation de la convention pour les propriétaires occupants

Source : Convention pour les propriétaires occupants- PIG 2016-2018

entrant dans les plafonds de ressources très modestes (plus de 200) et quelques-uns concernent des propriétaires entrant dans les plafonds de ressources modestes. A ce jour, l'objectif d'intervention sur 250 logements occupés par leurs propriétaires a été dépassé et va être augmenté de 90 logements. La convention Anah concernant les propriétaires bailleurs a affiché les objectifs de 150 logements conventionnés, avec ou sans travaux.

De Juin 2016 à Avril 2018, sur la CALMV (hors Cavaillon), 29 dossiers propriétaires occupants (PO) ont été déposés :

- 17 dossiers de demande de subvention ont été déposés dans le but de réaliser des travaux d'adaptation du logement pour l'autonomie de la personne,
- 12 ont été déposés dans le cadre du programme « Habiter mieux » permettant le financement de travaux de rénovation thermique des logements.

A la même échelle, 5 conventions sans travaux avec des propriétaires bailleurs ont été déposés. Ils ont donné lieu à 5 conventions à loyer maîtrisé de type LCS (loyer conventionné social).

Il est à souligner que sur la commune de Cavaillon, hors du périmètre du PIG départemental, une forte demande est constatée. De juin 2016 à avril 2018, 96 dossiers propriétaires occupants ont été déposés. Plus de la moitié ont concerné le volet « Autonomie de la personne ». Par ailleurs, 7 conventions avec des propriétaires bailleurs ont été déposées, ayant donné lieu à 5 conventions à loyer maîtrisé de type LCS et à 2 de type LI (loyer intermédiaire).

Afin de compléter le PIG départemental, il pourrait donc être intéressant d'instaurer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur Cavaillon qui pourrait être intégrée à la convention Action cœur de ville.

	Nombre de dossiers PO déposés	Dont dossiers concernant des PO		Montant total
		très modestes	PO modestes	
Volet "Autonomie"	17	16	1	209 500€ de travaux 102 100€ de subvention Anah
Volet "Habiter Mieux"	12	12	/	204 000 € de travaux 103 400 € de subvention Anah et de prime Aide à la Solidarité Energétique
Total	29	28	1	

Source : Données transmises par Soliha84 chargé du suivi animation

Dossiers déposés entre juin 2016 et avril 2018 sur la CALMV dans le cadre du PIG départemental

	Nombre de dossiers PO déposés	Dont dossiers concernant des PO		Montant total
		très modestes	PO modestes	
Volet "Autonomie"	58	50	8	695 200€ de travaux 299 300€ de subvention Anah
Volet "Habiter Mieux"	38	33	5	547 900€ de travaux 232 600€ de subvention Anah et de prime Aide à la Solidarité Energétique
Total	96	83	13	

Source : Données transmises par Soliha84

Dossiers déposés entre juin 2016 et avril 2018 à Cavaillon (hors PIG départemental)

IV. Un parc locatif social ancien, principalement localisé sur la ville centre

1. Un parc social concentré sur Cavaillon

Au 1^{er} janvier 2017 (RPLS 2017), la Communauté d'Agglomération compte 2 667 logements locatifs sociaux conventionnés appartenant à des bailleurs sociaux. Ce parc locatif social représente 11% du parc de résidences principales. Cette offre est répartie sur 7 communes de l'agglomération (Cavaillon, Cheval-Blanc, Mérindol, Maubec, Oppède, Robion et Cabrières-d'Avignon), parmi lesquelles 3 communes comptent moins de 20 logements locatifs sociaux (Mérindol, Maubec et Oppède). Cavaillon concentre 92% de l'offre en logement social de la CALMV, soit 2 444 logements, pour 48% de la population totale.

Au 1^{er} janvier 2016, 3 communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Source : Inventaire SRU 2016) :

- Cavaillon, avec 21,41% de logements sociaux (2 648 unités),
- Cheval-Blanc, avec 2,23% de logements sociaux (39 unités),
- Robion, avec 7,13% de logements sociaux (138 unités).

La commune de Lauris, soumise à la loi SRU, a été exemptée pour une durée de trois ans du fait de son éloignement aux lignes de transport structurantes et aux bassins d'emploi. Elle comptait, en février 2018, 44 logements sociaux sur son territoire, représentant entre 3 et 4% des résidences principales.

Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté et le décret 2017-840 du 5 mai 2017, le territoire de la CALMV doit fournir des efforts supplémentaires en termes de production de logement social, au regard de la forte pression de la demande sur le territoire. Cavaillon, Cheval-Blanc et Robion sont désormais soumises à un taux légal de 25% de production de logements locatifs sociaux. Entre 2016 et 2025, les communes devront donc produire respectivement 444, 398 et 346 logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs.

Rappel législatif

L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose **25% de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes** dont la population est au moins égale **3 500 habitants** dans les communes qui sont **comprises**, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un **EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants** comprenant **au moins une commune de plus de 15 000 habitants**.

Le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse est à ce titre assujettie au taux de 25% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.

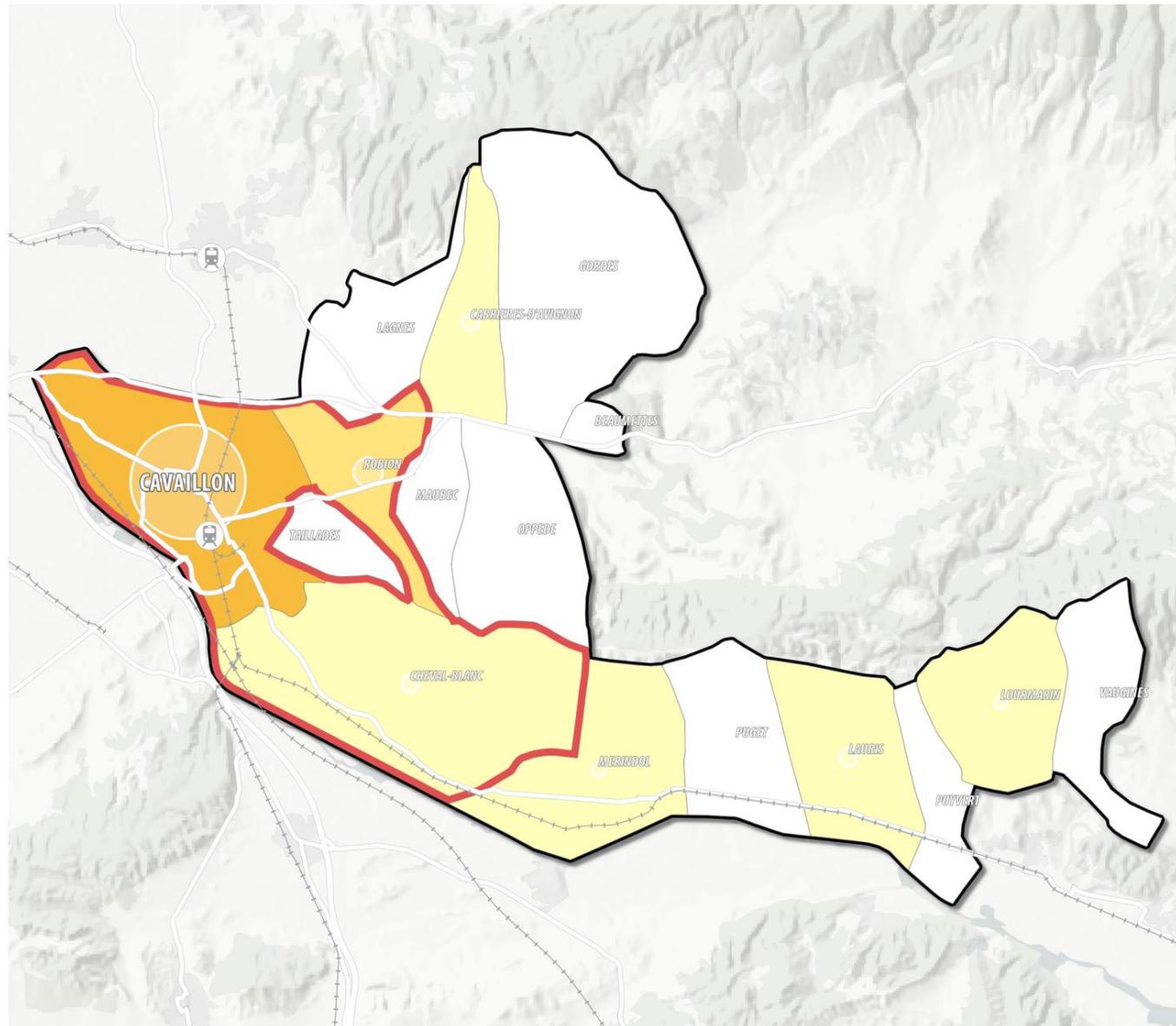
Bailleurs sociaux sur le territoire de la CALMV	Nombre de logements conventionnés*	% de logements par bailleur
Mistral Habitat	1832	68,7%
Grand Delta Habitat	555	20,8%
ERILIA	169	6,3%
SCI Foncière DI 01/2007	27	1,0%
OPH d'Avignon	26	1,0%
SA HLM Famille et Provence	26	1,0%
Poste Habitat Provence	18	0,7%
SA HLM Le Nouveau Logis Provençal	14	0,5%
Total	2667	100,0%

Source : RPLS 2017

*Ne sont pas comptabilisés les logements foyers, les logements communaux et les logements conventionnés ANAH

Nombre de logements sociaux par commune (RPLS 2016)

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

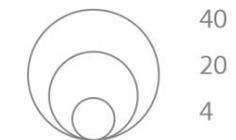


- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des logements sociaux par commune

- Communes soumises à la loi SRU
- Aucun logement social
- Moins de 5%
- De 5 à 10%
- De 10 à 21%
- Plus de 21%

Nombre de logements sociaux par commune



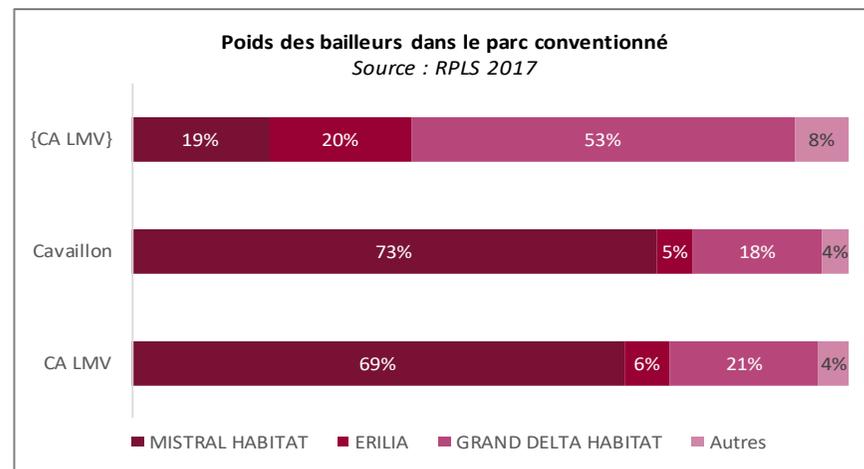
0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



Le parc social de la CALMV appartient à 9 bailleurs, mais est détenu principalement par trois organismes bailleurs :

- **Mistral Habitat** gère 68,7% du parc social existant, soit près de 1 832 logements. Le bailleur est présent sur 68 communes du département et la majorité de son patrimoine se concentre sur l'EPCI. Son patrimoine date des années 1960 et des années 1990 et se compose majoritairement de logements collectifs (75%). Sur la CALMV, le bailleur est avant tout présent à Cavaillon, où il représente 73% du parc social.
- **Grand Delta Habitat** gère 20,8% du parc existant, soit 555 logements. Le bailleur est présent sur trois régions et dispose d'un parc de près de 17 900 logements. Sur le territoire de l'intercommunalité, il est le premier bailleur présent hors Cavaillon, où il représente 53% du parc social.
- **ERILIA** est le troisième bailleur le plus important sur le territoire de la CA. Il gère 6,3% du parc social existant, soit 169 logements. Présent sur 7 régions, l'essentiel de son parc se concentre en région PACA (60% de son parc).



En 2007, un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) a été signé avec les partenaires pour contractualiser un ensemble d'actions afin de pallier aux inégalités constatées sur les territoires prioritaires de la ville. Toutefois, tous les phénomènes de dégradation n'ont pu être résolus. Le CUCS a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2014 puis le protocole de préfiguration du Programme d'Intérêt Régional a été signé. Le territoire compte actuellement 2 Quartiers Prioritaires de la Ville identifiés dans le Contrat de Ville de Cavaillon (2015-2020) :

- Le quartier Dr Ayme, Condamines, Barillon, Saint-Martin, Bon Puits, Saint Gilles, Ratacans ;
- Le quartier La Clède, Gare, Route de Pertuis, Saint-Anne.



Quartier Dr Ayme, Condamines, Barillon, Saint-Martin, Bon Puits, Saint Gilles, Ratacans



Quartier La Clède, Gare, Route de Pertuis, Saint-Anne

Ces deux quartiers accueillent plus d'un quart de la population communale avec 6 840 habitants. Si la part des ménages locataires est prépondérante sur les deux QPV, il est à souligner que le poids des ménages locataires est bien plus important sur le premier QPV cité que sur le second (environ 94% contre 75%). Selon le RPLS 2017, 1 738 logements sociaux conventionnés sont situés sur ces deux QPV, soit plus de la moitié du parc locatif social de l'intercommunalité (65%). Ces logements ont majoritairement été construits entre 1946 et 1990 : 45% ont été construit entre 1946 et 1970 et 51% entre 1971 et 1990.

Les quartiers d'Intérêt Régional du Docteur Ayme, des Condamines et de Saint-Martin ont été retenus dans le cadre du NPNRU :

- La **résidence du Docteur Ayme** est un ensemble de près de 900 logements sociaux collectifs situé à l'entrée nord de la ville-centre, accueillant 10% de la population communale. Ce parc locatif est détenu par les bailleurs Mistral Habitat et par Grand Delta Habitat. Le quartier a vocation à s'ouvrir au reste de la ville du fait de sa situation en entrée de ville. Il s'agira d'une part de poursuivre et de finaliser les actions engagées lors du Programme de Renouvellement Urbain « Cœur de quartier » afin de conforter les évolutions amorcées et d'harmoniser l'ensemble de la résidence. Cela se fera en tenant compte des espaces publics. D'autre part, l'enjeu est de structurer le pôle commercial et de développer les activités économiques.
- La **quartier des Condamines** comprend près de 200 logements répartis sur deux résidences (ensembles I et III) détenues par Mistral Habitat. Le premier ensemble se compose de 4 bâtiments construits en 1955 (98 logements), tandis que l'ensemble III se compose de deux bâtiments construits en 1962 (105 logements). Ce quartier a également vocation à s'ouvrir au reste de la ville du fait de son emplacement en entrée de ville.

	QPV Dr Ayme, Condamines, Barillon, Saint-Martin, Bon Puits, Saint-Gilles, Ratacans	QPV La Clède, Gare, Route de Pertuis, Saint-Anne
Part des ménages imposés	15,3%	19,4%
Part des familles monoparentales parmi les ménages	16,2%	n.d.
Part des ménages de 5 pers. et plus	15,5%	10,9%
Part des ménages locataires	93,7%	74,9%
Part des ménages dont l'origine principale du revenu déclaré repose sur le chômage	10,4%	n.d.
Taux de pauvreté (au seuil de 60%)	55,1%	59,8%
Taux de bas revenus déclarés (au seuil de 60%)	74,1%	69,0%
Part des logements d'1 ou 2 pièces	9,0%	n.d.
Part des logements de 5 pièces ou plus	15,0%	28,0%
Taux de vacance des logements	2,0%	n.d.

Source : INSEE, fichier localisé social et fiscal 2013 et recensement de la population 2010

L'enjeu porte sur le traitement des dysfonctionnements urbains, qui s'effectuera par une réflexion sur l'entretien de l'espace public, par la recherche d'une meilleure lisibilité de l'espace et par la facilitation des relations aux autres quartiers. Pallier le déficit d'image du quartier constitue le second enjeu majeur identifié.

- Enfin, le **quartier Saint-Martin** se compose de 224 logements locatifs sociaux appartenant à Mistral Habitat. Les ménages habitant ce quartier présentent de forts signes de fragilité. Il a vocation à rester un quartier résidentiel qu'il s'agira de conforter par l'amélioration de l'état du bâti et des logements ainsi que des espaces publics et par son désenclavement.

Un objectif commun à ces trois quartiers est leur ouverture sur la ville en traitant notamment leurs abords afin de les rendre plus attractifs.

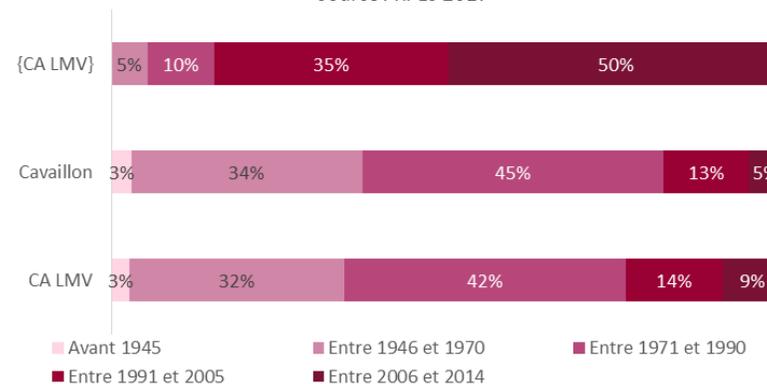
2. Un parc social collectif, de taille moyenne et ancien

Le parc social est majoritairement composé de logements collectifs (89%). Ces derniers se concentrent quasi-exclusivement à Cavaillon qui compte 97% des logements locatifs sociaux collectifs. Toutefois, les logements sociaux individuels sont majoritaires sur le reste du territoire, où leur part s'élève à 70% des logements sociaux.

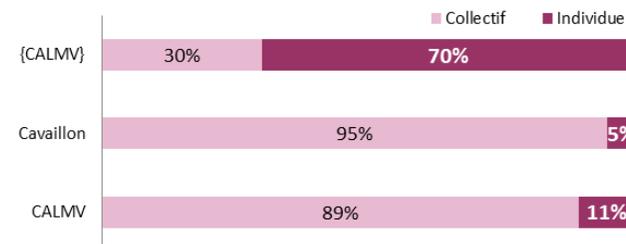
Plus de trois quart de l'offre de la CALMV est une offre en logement de taille moyenne T3 et T4 au détriment des petites typologies (14% de T1-T2). Ceci est moins vrai sur le reste du territoire où l'offre en T4 et plus représente plus d'un logement sur deux (55%). L'offre en T5 et + reste cependant peu présente et fortement demandée.

A Cavaillon, le parc social a principalement été construit entre 1971 et 1990 (45%). Néanmoins, la part de logements locatifs sociaux construits avant 1946 représentent tout de même plus d'un tiers des logements (34%). A l'inverse, sur le reste du territoire, le développement du parc locatif social est relativement récent : il date d'une vingtaine d'années, avec 85% du parc social construit entre 1991 et 2014.

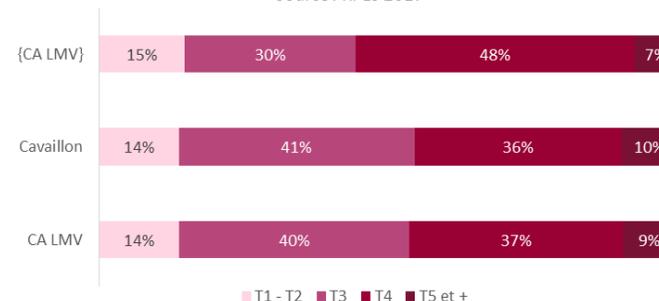
Ancienneté du parc de logements conventionnés des bailleurs
Source : RPLS 2017



Répartition des logements sociaux conventionnés des bailleurs selon leur typologie
Source : RPLS 2017



Répartition des logements sociaux conventionnés des bailleurs selon leur typologie
Source : RPLS 2017

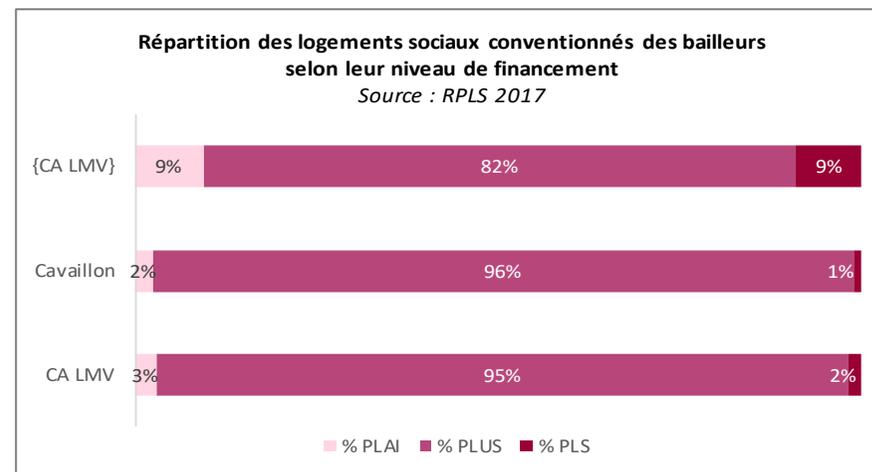


3. Une prépondérance de logements financés en PLUS

Les logements sociaux de la CALMV ont majoritairement été financés en **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** : 95%, soit 2 540 logements locatifs sociaux. Ce financement permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social. Il représente la majorité des agréments à Cavaillon et sur les autres communes de la CALMV, exceptée Oppède.

Le **Prêt Locatif Social (PLS)** s'adresse aux ménages aux revenus légèrement supérieurs au plafond du logement social, cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les loyers privés sont particulièrement élevés. Il représente 2% des logements sociaux (soit 47 logements, localisés à Cavaillon, Robion et Oppède).

Le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I)** est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Dans le parc de la CALMV, il représente uniquement 3% des logements locatifs sociaux (soit 80 logements). Leur poids est plus important au sein du reste du territoire (9%) que sur Cavaillon (2%). Néanmoins, si les logements financés en PLA-I sont peu présents, une part importante de logements anciens considérés comme PLUS (mais financé en HLMO) proposent des niveaux de loyers équivalents au PLA-I voire inférieurs.



4. Des variations importantes de loyers entre secteurs

Le loyer moyen du parc social de la CA Luberon Monts de Vaucluse est de 4,65€/m² de surface habitable. Au sein de l'EPCI, ce loyer moyen est plus élevé sur le reste du territoire : 6,04€/m², contre 4,52€/m² à Cavaillon. Cela peut s'expliquer par une part plus élevée de logements financés en PLS mais surtout par la part importante de logements récents sur ce territoire, à l'inverse de la ville-centre où le patrimoine est ancien.

Le taux de rotation est moins prononcé sur le reste du territoire (5% contre 7% à Cavaillon) et la vacance au sein du parc social y est quasi inexistante (1% contre 5% à Cavaillon). Cela peut s'expliquer par la présence de logements plus grands, de type individuel, satisfaisant les besoins et attentes des ménages familiaux.

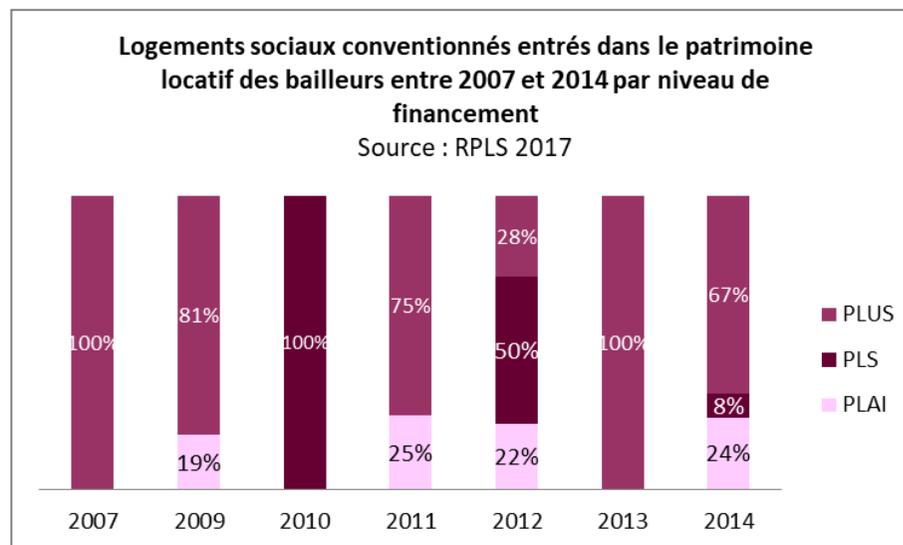
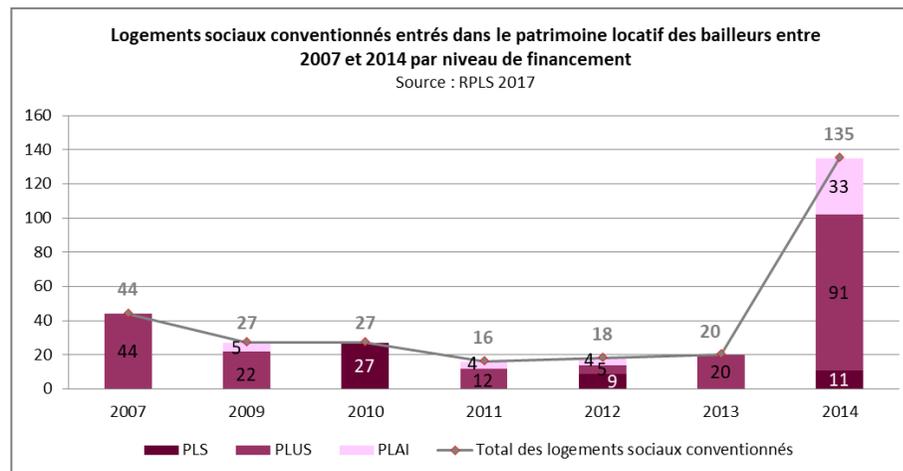
	Taux de vacance	Taux de rotation	Loyer moyen €/m ²
CA LMV	4%	7%	4,65 €
Cavaillon	5%	7%	4,52 €
{CA LMV}	1%	5%	6,04 €

5. Une majorité de logements en PLUS ayant intégré le patrimoine des bailleurs sur les dix dernières années

Sur les dix dernières années, la grande majorité des logements sociaux conventionnés entrés dans le patrimoine locatif des bailleurs sont des logements financés en PLUS : ils représentent ainsi 68% de ces logements. Les logements type PLAI et PLS ne représentent chacun que 16% de ces logements conventionnés.

Il est à noter une forte entrée de logements dans le patrimoine locatif des bailleurs en 2014 : ils représentent près de la moitié des logements ayant intégré le parc social sur la période (47%). Cela s'explique par une entrée importante de logements sociaux conventionnés, suite à l'achèvement de leur construction, dans le patrimoine des bailleurs Mistral Habitat et Grand Delta Habitat (59 entrées pour chacun d'eux). Il est à noter qu'en 2015 et 2016, aucun logement social conventionné n'est entré dans le patrimoine locatif des bailleurs.

La plupart des logements ont été construits : sur la période 2007-2014, 238 logements sociaux conventionnés ont été achevés de construire pour 287 logements entrés dans le patrimoine locatif des bailleurs, soit 83%.



CONSTATS

PARC DE LOGEMENTS

- Une prépondérance des résidences principales et une croissance des résidences secondaires pouvant se faire au détriment des premières
- Une problématique de vacance de plus en plus marquée, notamment dans le centre ancien de Cavaillon
- Un parc principalement composé de logements individuels mais un renforcement de l'offre collective sur la période récente
- Une croissance plus rapide des logements de taille moyenne (T2-T3)
- Une majorité de locataires dans la ville-centre et une nette prépondérance des propriétaires dans le reste du territoire
- Une sous-occupation qui touche plus de la moitié des résidences principales de l'intercommunalité
- Des situations de fragilité sociale au sein du parc privé à surveiller
- Un parc social largement concentré sur la ville-centre et notamment dans les QPV

ENJEUX

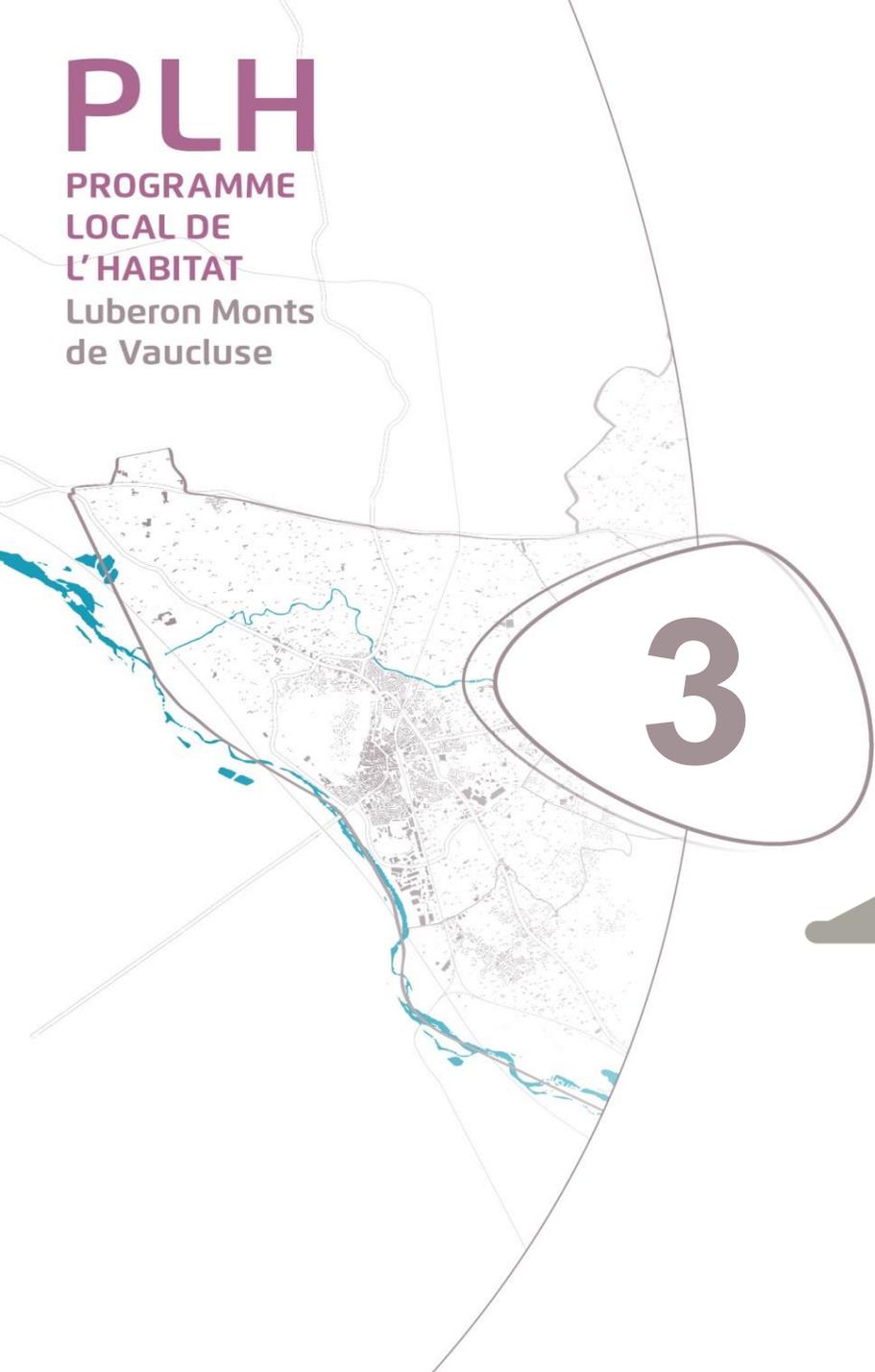
PARC DE LOGEMENTS

- Un potentiel non négligeable de logements nécessitant des travaux de réhabilitation
- Des copropriétés fragiles à surveiller et des enjeux d'amélioration du parc dégradé qui peuvent croiser ceux de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Un enjeu de déconcentration de l'offre sociale et de diversification des produits pour répondre à la demande
- Un développement à poursuivre dans les communes soumises à rattrapage

PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT

Luberon Monts
de Vaucluse



3

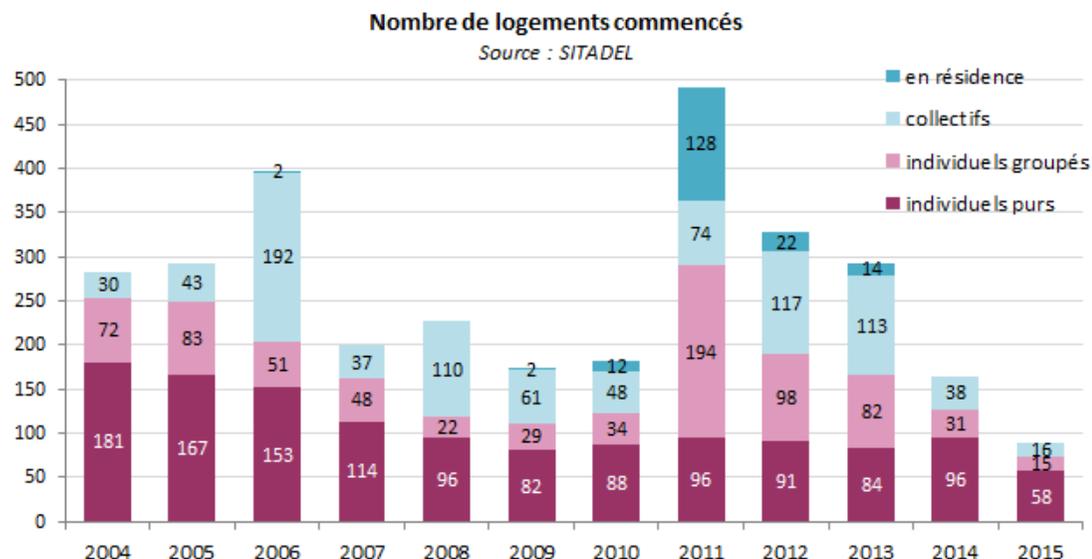
Dynamiques de marché



I. Une fluctuation de la construction de logements

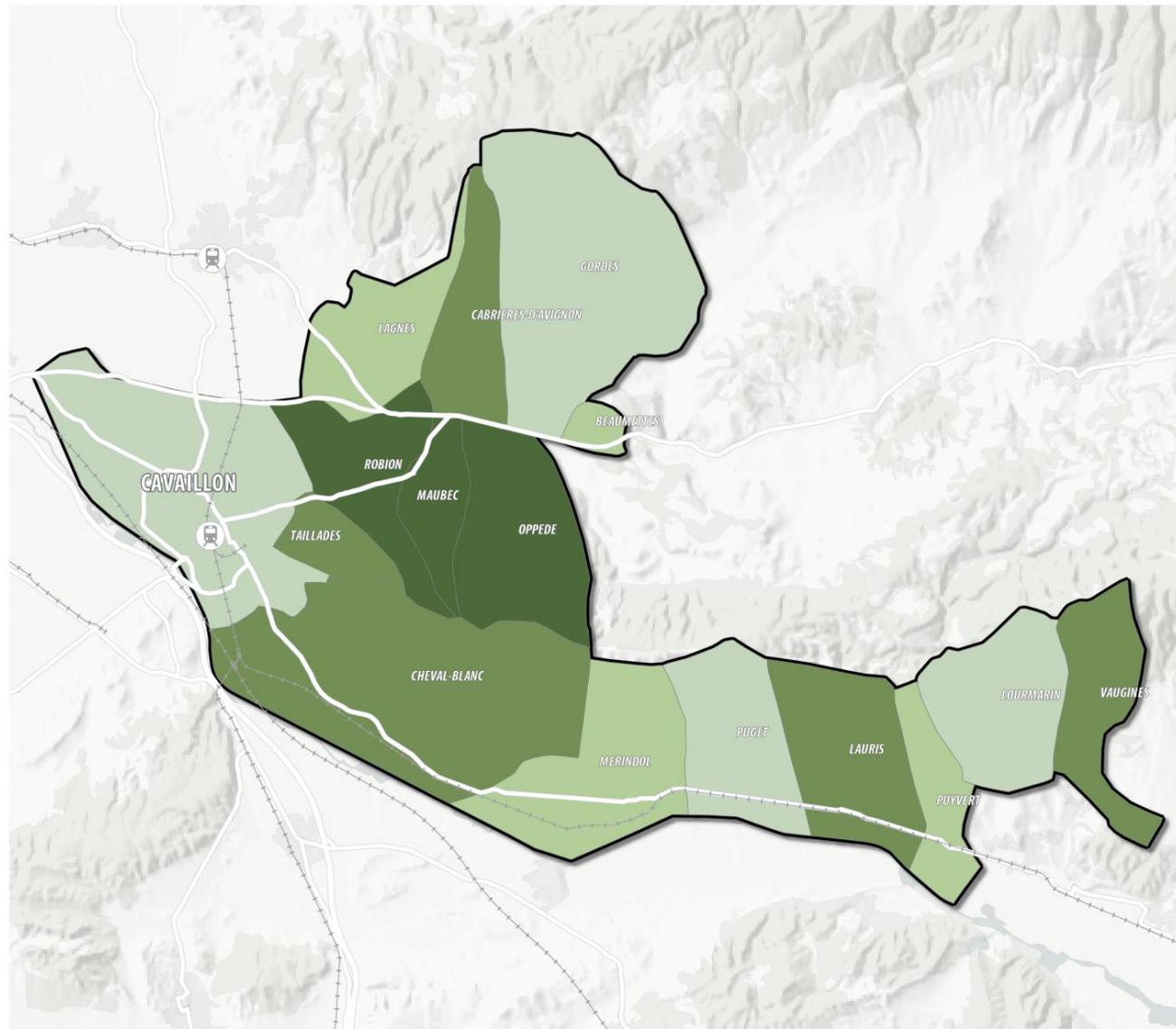
Entre 2004 à 2015, les statistiques décrivent une fluctuation de la construction de logements. Deux périodes peuvent se distinguer :

- Une première période, entre 2004 et 2010, durant laquelle l'évolution de la construction est relativement faible et le marché est de moins en moins dynamique. Seulement, 251 logements sont commencés par an, soit un indice de construction de 4,8 logements pour 1 000 habitants. Sur cette période, la construction est largement tournée vers le logement individuel pur qui représente près d'un logement commencé sur deux, bien que leur volume diminue progressivement.
- Ensuite, une deuxième période, entre 2011 et 2015, où la courbe montre un pic de la construction (en 2011) suivi d'une baisse progressive de l'activité. En effet, 492 logements sont commencés en 2011 contre 89 logements en 2015, soit un indice de construction de 5 logements pour 1 000 habitants. Ce recul de la construction est expliqué par les élus par une forte réduction des zones ouvertes à l'urbanisation dans les PLU tandis que le pic de 2011 est lié au début des travaux de 128 logements en résidence. Sur cette période, la construction est davantage orientée vers des opérations de logements individuels groupés.



Indice de construction

84 - PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Nombre de logements construits pour 1000 habitants de 2004 à 2014

■ Moins de 4

■ De 4 à 6

■ De 6 à 7

■ Plus de 7

La dynamique de production de logements, mise en regard avec la population résidente – via l'indice de construction – montre une activité de la construction plus élevée dans les communes de la couronne de Cavillon (Robion, Taillades, Cheval Blanc, Maubec, Oppède). Ces communes présentent une assez forte attractivité résidentielle et s'inscrivent pour partie dans une dynamique de rattrapage au titre de la Loi SRU.

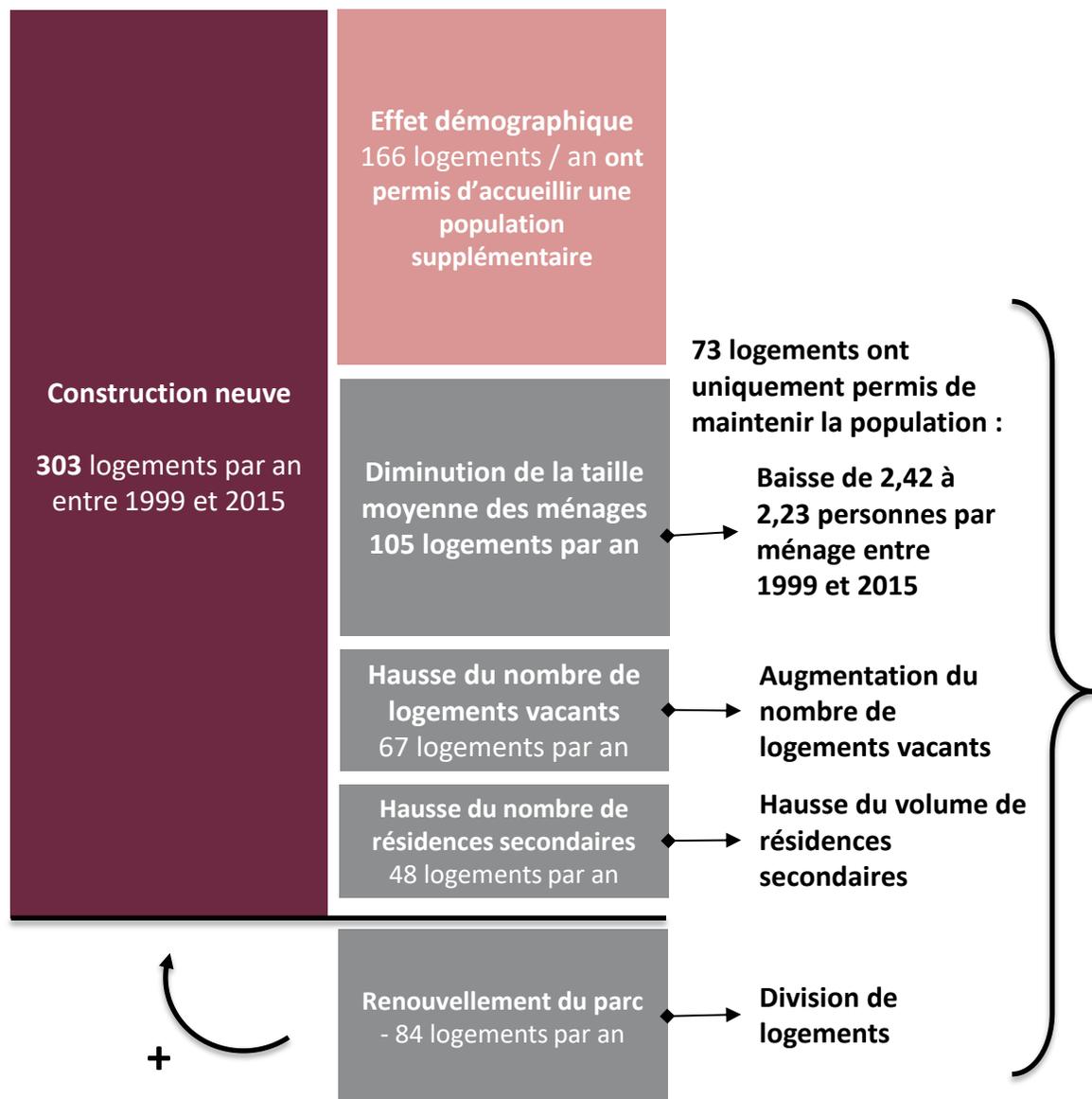
A Cavillon, l'indice de construction est assez faible.

Réalisation : CITADIA - Octobre 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013



0 5 km

II. Une dynamique de construction permettant d'accueillir une population supplémentaire



Depuis 1999, le rythme de construction (303 logements par an) a permis l'accueil d'une population supplémentaire, à raison de 166 logements par an, mais également permis de maintenir la population sur le territoire, à raison de 136 logements par an :

- 105 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages : principal poste de besoins en logements.
- La vacance a augmenté de 67 logements par an.
- 48 logements par an ont été nécessaires pour compenser la hausse des résidences secondaires.
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il équivaut à la disparition de 84 logements par an (0,28 % du parc). Il peut être dû à deux facteurs : d'une part les données de la construction sont sous-estimées, d'autre part, le territoire peut être soumis au phénomène de division de logements au sein du parc existant (démembrement de maisons de villes en appartements dans les centre-bourg etc.)

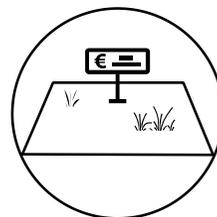
III. Un foncier peu accessible sur l'EPCI

Lors des entretiens communaux, les échanges ont permis d'apporter plusieurs éléments déterminants concernant la tendance du marché foncier.

Concernant le prix des terrains à bâtir, celui-ci s'élève à 200 – 250 €/m² en moyenne sur l'intercommunalité. Ainsi, les terrains se vendent autour de 150 000 – 200 000 € pour des surfaces de 700 à 800 m². La pression foncière se répercute alors progressivement sur les communes moins structurées qui accueillent des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Par conséquent, sur les communes de l'agglomération, le phénomène de division parcellaire prend de l'ampleur pour répondre à la demande de terrains à prix abordable. Les parcelles sont de ce fait plus réduites pour des enveloppes d'achat moins onéreuses. A Cheval-Blanc par exemple, les parcelles mesurent en moyenne 500 m².

Les divisions parcellaires s'expliquent aussi par la cession ou donation de parcelle familiale. Le but est de permettre aux jeunes du territoire de devenir propriétaires.



500 – 1 000 m²
200 – 250 €/m²
150 000 – 200 000 €



Le prix des terrains est à la hausse ce qui favorise la division parcellaire. Si la division parcellaire permet à certains ménages d'accéder à la propriété sur des parcelles plus réduites, elle engendre un « effet ciseau » avec une enveloppe d'achat qui se maintient, voire progresse, et des surfaces qui se réduisent.

Capacités foncières du territoire en faveur du logement

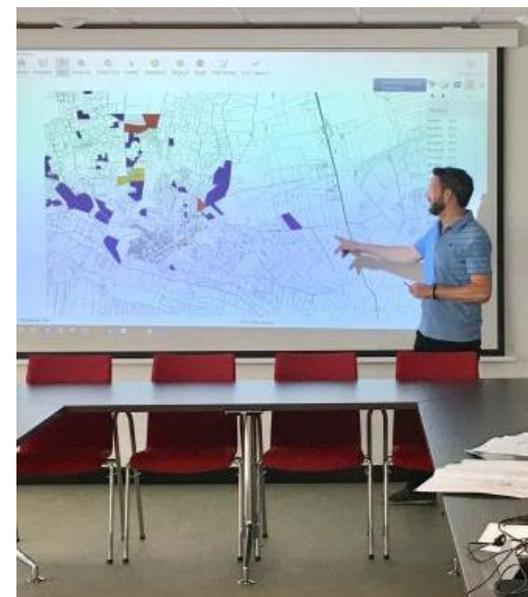
Communes	Territorialisation - temps PLH								
	Fonciers avec projet			Fonciers sans projets (potentiels)			TOTAL		
	Logements	Dont LLS	Superficie (en ha)	Logements	Dont LLS	Superficie (en ha)	Logements	Dont LLS	Superficie (en ha)
Beaumettes	12	0	2,0	0	0	0,0	12	0	2
Cabrières-d'Avignon	71	0	3,6	20	0	0,7	91	0	4
Cavaillon	175	35	2,4	233	50	5,3	408	85	8
Cheval-Blanc	219	93	6,3	20	8	1,4	239	101	8
Gordes	15	0	4,4	67	0	3,3	82	0	8
Lagnes	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0
Lauris	22	0	1,6	282	20	12,2	304	20	14
Lourmarin	50	20	3,7	0	0	0,0	50	20	4
Maubec	0	0	0,0	4	0	0,4	4	0	0
Mérindol	89	27	3,7	34	0	1,5	123	27	5
Oppède	62	10	3,7	15	0	1,1	77	10	5
Puget	0	0	0,0	136	0	6,8	136	0	7
Puyvert	47	5	2,4	14	0	1,2	61	5	4
Robion	191	75	5,3	127	48	6,8	318	123	12
Taillades	15	0	0,6	0	0	0,0	15	0	1
Vaugines	12	0	0,8	0	0	0,0	12	0	1
TOTAL	980	265	40	951	126	41	1 931	391	81
Total communes SRU *	607	203	16	662	126	26	1 269	329	41

* Cavaillon, Cheval-Blanc, Lauris, Robion

Méthodologie du repérage foncier

Le travail de repérage foncier à vocation d'habitat a été réalisé en deux temps :

- **Mobilisation du potentiel foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCOT**
- **La confrontation de ce repérage brut aux avis des communes** : des échanges avec les élus ont permis de qualifier le potentiel et d'identifier les sites de projets en zone urbaine ou en extension.



Près de 250 fonciers ont été repérés sur l'ensemble des 16 communes du territoire.

Parmi eux, 56 sont des fonciers avec des projets de logements identifiés : porteur de projet connu, procédures en cours, etc.

189 fonciers sont des sites potentiels pour l'accueil de logements : zone AU d'un PLU, dent creuse, parcelle pouvant faire l'objet d'une division parcellaire. Sur ces fonciers, aucun projet n'est arrêté, et la programmation de logements n'est pas forcément connue. Pour les fonciers ne disposant pas d'un nombre de logements défini, la densité moyenne nette des extensions (en logements par ha) a été appliquée pour chaque commune en suivant les prescriptions du SCOT.

Certaines communes ont un potentiel foncier limité (Gordes, Lagnes, Maubec, Puget) en raison de documents d'urbanisme caduques, de risques environnementaux impactant les capacités de production (incendies, inondations...).

Ainsi, sur les fonciers avec projets, ce sont près de 1 000 logements qui sont programmés à l'horizon du PLH, dont 265 logements sociaux.

Par ailleurs, les fonciers sans projet à l'heure actuelle représentent une manne de plus de 951 logements dont 126 logements sociaux (OAP ou emplacements avec une servitude de mixité sociale).

Au total, cette programmation potentielle s'établit à 1 931 logements sur l'ensemble du territoire. Il convient de souligner que cette capacité de production demeure fortement imprévisible, certains fonciers privés peuvent faire l'objet d'une production spontanée et non identifiée. A l'inverse, le phénomène de rétention foncière peut venir infléchir les capacités de production.

C'est pourquoi, la mise en place d'un observatoire du foncier permettra de mieux connaître les mutations foncières sur le territoire.

Densité moyenne nette des extensions (en logements par ha) *source : SCOT*

Beaumettes	20
Cabrières-d'Avignon	30
Cavaillon	30
Cheval-Blanc	25
Gordes	20
Lagnes	20
Lauris	25
Lourmarin	20
Maubec	20
Mérindol	20
Oppède	20
Puget	20
Puyvert	20
Robion	25
Taillades	20
Vaugines	20

Une programmation de plus long terme que le temps du PLH

Le recensement des projets et potentiels fonciers a également mis en évidence un certain nombre de fonciers qui ne devraient pas sortir dans le temps du PLH, pour des raisons diverses : propriétaire non vendeur, blocage technique ou administratif, etc.

Parmi eux, 68 logements sont inscrits sur des projets de long terme et 2 421 logements pourraient être potentiellement réalisés sur des fonciers sans projet. Ainsi, ce sont potentiellement 116 ha qui pourraient être mobilisés à destination de l'habitat dans un temps plus ou moins long.

Une partie de ces fonciers identifiés dans un temps plus long que le PLH pourraient aboutir à des constructions de logements en cas d'avancée dans la temporalité du projet ou dans la mobilisation du potentiel.

IV. Un manque de logements abordables pour les ménages en début de parcours résidentiel

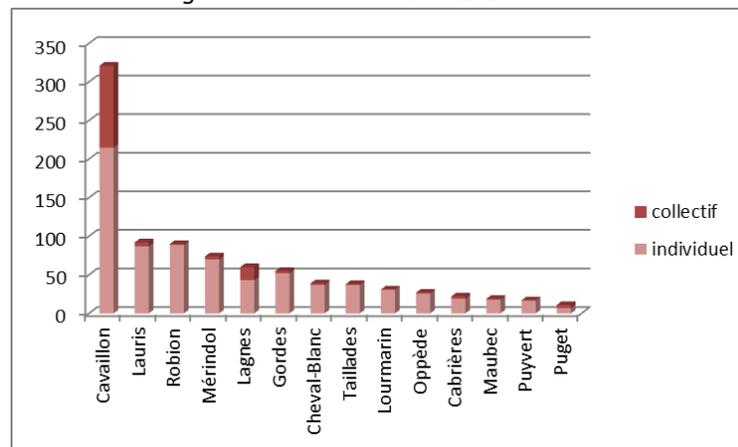
Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, l'offre à la revente est beaucoup plus importante sur Cavaillon que sur les autres communes. L'offre est tournée vers l'individuel (84%).

Au niveau de la composition du parc immobilier privé, les logements de petite surface dans le collectif sont très peu représentés. La demande de jeunes ménages, couples ou familles monoparentales sur des logements de petites surfaces type T2-T3 est insatisfaite. L'enveloppe globale de ces acquéreurs est de 100 000 € pour un appartement de type T3 alors que le prix du marché pour ce type de bien est plutôt de 140 000 €.

Ce manque d'offre et des prix élevés provoquent un report des ménages. Sur le territoire, c'est à Cavaillon que les prix sont les plus abordables. Il est nécessaire de réinvestir la production en collectif en proposant des produits de qualité, plus denses à un prix plus accessible. Les promoteurs immobiliers confirment l'existence d'une demande en logements collectifs à prix attractifs et soutiennent que le logement intermédiaire pourrait permettre de satisfaire cette demande. Face à la demande, ils privilégient aujourd'hui le développement de logements de taille compacte.

Les produits développés sur la CALMV par les opérateurs immobiliers enquêtés sont aussi bien des logements de type individuel que collectif avec des prix de sortie variant entre 2 500 et 3 200 €/m² à destination principalement de primo-accédants ayant un budget compris entre 150 000 et 170 000 €, et d'investisseurs.

Nombre de logements en vente – Juin 2018



106 000 €

Prix moyen d'un appartement de type T2 de 40-45 m² à Cavaillon

122 000 €

Prix moyen d'un appartement de type T2 de 40-45 m² sur les autres communes de la CALMV

140 000 €

Prix moyen d'un appartement de type T3 de 60-70 m² sur Cavaillon

180 000 €

Prix moyen d'un appartement de type T3 de 60-70 m² sur les autres communes de la CALMV

Source: veille marché ancien seloger.com



LA GRANDE BASTIDE



LES NUANCES



LA CERISERAIE



HAMEAU SAINT JOSEPH



Commune	Robion	Robion	Beaumettes	Lagnes
Promoteur	Art Immo	Perimmo	Méditerranée Aménagement Promotion	Méditerranée Aménagement Promotion
Adresse / quartier	Rue Albert Camus	Chemin du Temps perdu	Route de Gordes / avenue des Micocouliers	Route du Stade
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2019	4 ^{ème} trimestre 2019	1 ^{er} trimestre 2019	4 ^{ème} trimestre 2019
Nombre de logements	15 appartements	32 (maisons et appartements)	10 maisons de village	20 terrains à bâtir viabilisés 10 maisons de village en duplex ou de plain-pied Appartements
Répartition par type	T2 au T3	Maisons T3 au T4 Appartements T2 au T3	Maisons T3 au T5	Maisons T3 au T4 Appartements T1 au T3
Prix moyen au m²	3 400 €/m ² parking inclus	3 190 €/m ² parking inclus (collectif) 2 975 €/m ² (individuel)	2 510 €/m ²	3 067 €/m ² parking inclus (calculé sur la base du stock restant) (collectif) 2 720 €/m ² (calculé sur la base du stock restant) (individuel)
Exemple de prix	T2 de 40 m ² à 141 300 € T3 de 63 m ² à 201 400 €	T2 de 46 m ² à 152 000 € Maison T4 de 91 m ² à 267 000 €	Maison T3 de 67 m ² à 194 000 € Maison T4 de 87 m ² à 207 000 €	T2 de 42 m ² à 140 000 € T3 de 63 m ² à 185 000 € Maison T4 de 80 m ² à 215 000 € Terrain de 553 m ² à 140 000 €
Stock restant	6 (4 T2 / 2 T3)	NC	NC	7 appartements (3 T2 / 4 T3) 3 maisons (1 maison T3 / 2 maisons T4)
Ambiance générale et attrait du quartier	La Grande Bastide est un programme intimiste situé à proximité du centre-ville et des commerces et services. Il propose des prestations de standing.	La résidence met l'accent sur l'architecture à taille humaine et la qualité des espaces paysagers, en formant un petit hameau. Un jardin central en cœur d'îlot privilégie la convivialité entre petits et grands. Les acquéreurs sont principalement locaux mais quelques investisseurs trouvent une opportunité également.	Ce programme, situé au calme, permet de rejoindre en moins de 5 minutes, en voiture, le hameau du Coustellet avec collège et commerces de proximité. Ce projet propose des maisons de village évolutives dans lesquelles il est possible d'envisager 3 types d'aménagement possibles, permettant de transformer une maison 3 pièces en une maison 4 ou 5 pièces.	Hameau Saint-Joseph se situe à quelques mètres de la place du village et des écoles. Il est à l'origine d'un quartier apportant une nouvelle dynamique grâce aux futurs commerces et au pôle médical.

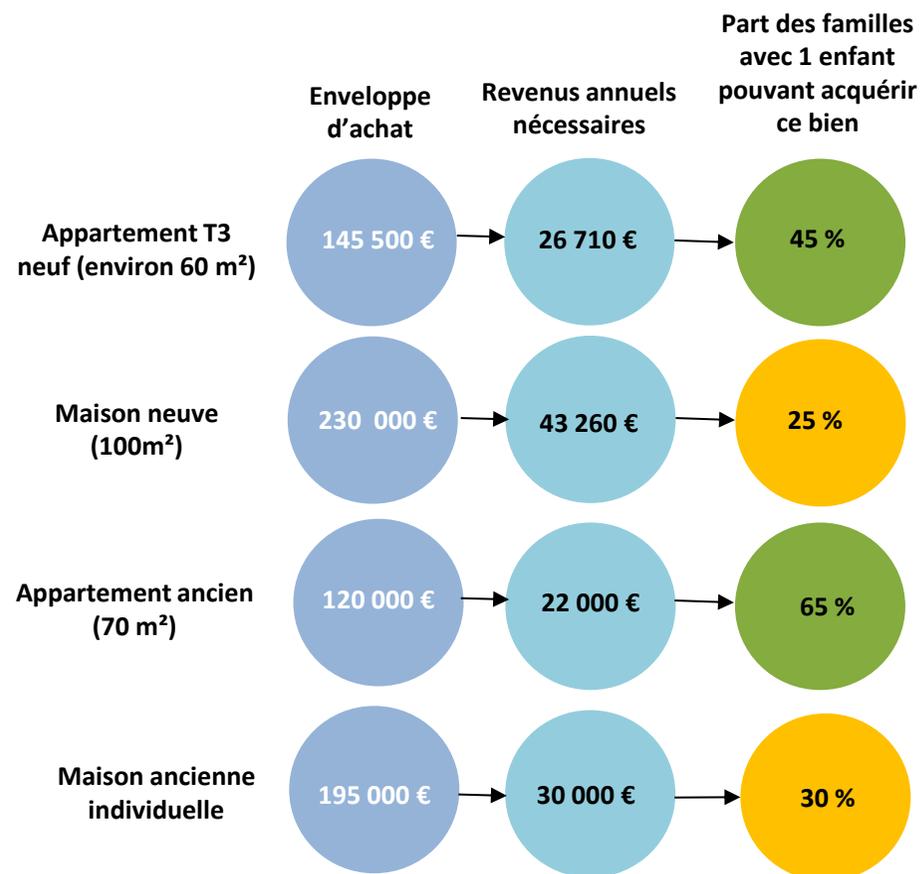
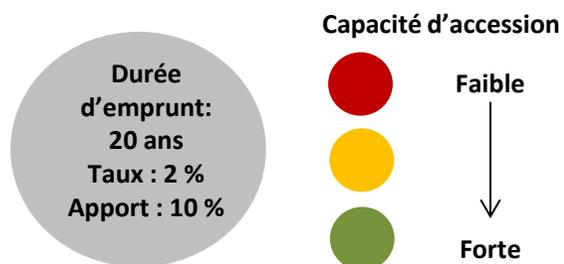


Un marché de la revente plus accessible à Cavaillon

Au regard du niveau de prix à l'achat et du niveau de ressources des ménages locaux, il apparaît que le marché immobilier (ancien et neuf) est relativement accessible sur Cavaillon, notamment en collectif.

Pour les familles primo-accédantes, la capacité d'accession est plus forte pour les appartements que pour les maisons. En effet, pour les biens individuels, moins de 30 % des ménages peuvent acquérir un bien à plus de 200 000 €. Tous biens confondus, le marché de l'ancien reste également plus accessible que le marché du neuf.

Par ailleurs, il est à noter que les prix sont plus élevés en dehors de la ville centre, ce qui freine l'accession à la propriété pour la majorité des ménages.

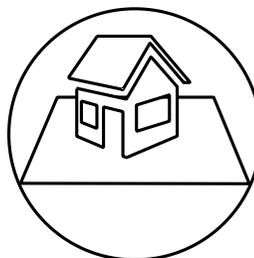
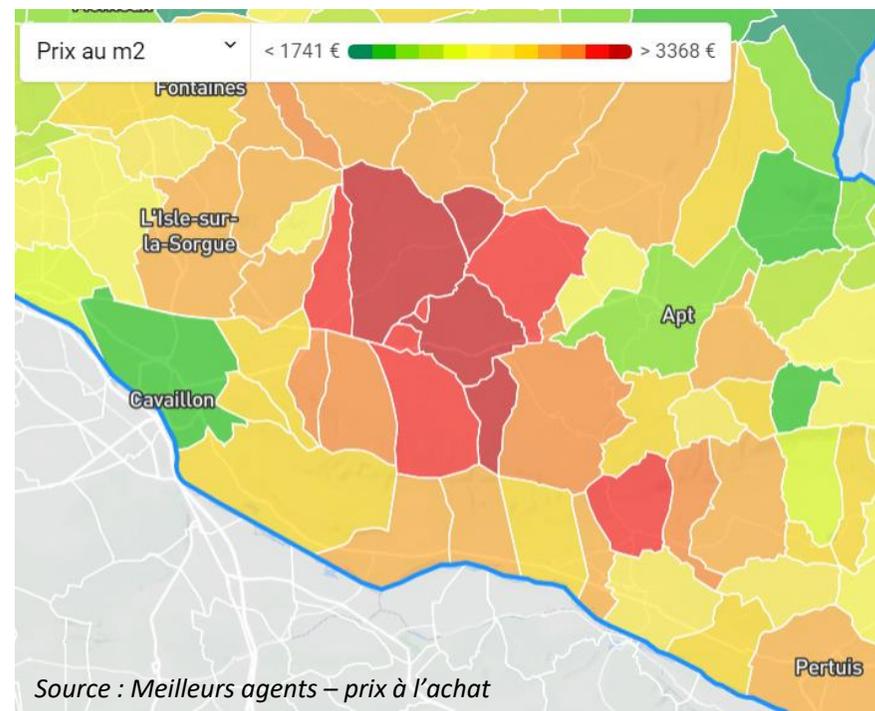


Une très bonne notoriété résidentielle hors Cavaillon source de concurrence dans les actes d'achat

Dans les communes périurbaines, les couples d'actifs et les familles s'installent en priorité. Les communes du Luberon comme Lourmarin, Gordes ou Lauris, sont attractives pour les nouveaux arrivants aisés ayant un pouvoir d'achat plus important (ménages retraités notamment)

Au sein de ces communes, deux types d'acquéreurs se positionnent sur des produits différents, en fonction de leur budget. Les primo-accédants, souvent plus jeunes, se tournent vers des maisons de centre-ville à réhabiliter, tandis que les ménages plus aisés achètent des mas ou des maisons individuelles sur les coteaux.

Le prix élevé à l'achat ainsi que la différence de budget engendrent une forte concurrence entre les ménages locaux et arrivants sur le territoire.



200 000 à 250 000 €

Prix d'une maison de village à rénover

300 000 €

Prix de départ pour une maison en lotissement

400 000 à 600 000 €

Prix pratiqués pour de belles maisons (piscine, terrain, intimité...)

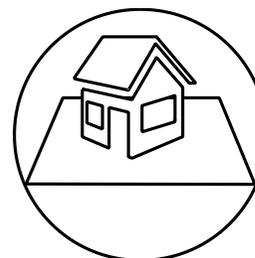
> 1 million d'€

Pour des biens de prestige : mas provençal, propriété, maison d'architecte...

Une offre locative privée faible et concentrée sur Cavaillon

Une veille sur le marché de la location montre que sur l'ensemble du territoire, l'offre est faible (119 annonces tous biens confondus sur seloger.com). Les biens en location se concentrent sur Cavaillon, qui représente 73% des annonces. Le marché locatif est de ce fait quasi inexistant sur le reste du territoire.

L'offre est tournée vers le collectif (82% d'appartements) sur des biens de type T3 (40%) et T2 (37%). A ce jour, aucun appartement de type T4 et T5 et n'est présent sur le marché. Les quelques maisons en location sont principalement des T5 et+ (43%) et des T4 (33%).



970 €

Prix moyen d'une maison de type T4 d'environ 90 m²

660 €

Prix moyen d'un appartement de type T3 de 60 m²

Entre 400 et 530 €

Prix d'un appartement de type T1 ou T2 entre 30 et 45 m²

Loyers de marché 2017 en €/m² (variation 2017 en %) dans 1567 villes, regroupements de communes et pays (classement par ville)

Département (Région)	Ville, regroupement de communes et pays Loyers 2017 en €/m ² (variation 2017 en %)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
VAUCLUSE (PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR)	CC LUBERON MONTS DE VAUCLUSE	11,1 (2,0)	10,2 (-5,4)	8,1 (-4,5)	8,6 (-5,7)	9,6 (-0,6)	9,5 (-4,3)
VAUCLUSE (PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR)	CAVAILLON	11,1 (3,4)	9,7 (-0,8)	7,7 (-4,8)	8,1 (-5,9)	6,2 (-0,6)	9,1 (-1,9)

V. Une forte pression sur le parc social

La demande locative sociale est forte sur le territoire. En 2016, 1 108 demandes sont enregistrées pour 174 attributions, soit 6,4 demandes pour 1 attribution, un niveau plus élevé que le Vaucluse et qu'à l'échelle nationale.

La demande se concentre sur Cavaillon à hauteur de 84%. Cela ne doit pas masquer les besoins dans les secteurs plus ruraux où l'absence de demande peut être liée à une absence de l'offre sur ces territoires.

A l'image de la situation départementale, la pression de la demande est particulièrement élevée sur les logements T2 (12 demandes pour une attribution, en raison de la faiblesse de l'offre), mais aussi les logements T5 (9 demandes pour 1 attribution, en raison de la faiblesse de la rotation dans ce type de logement).

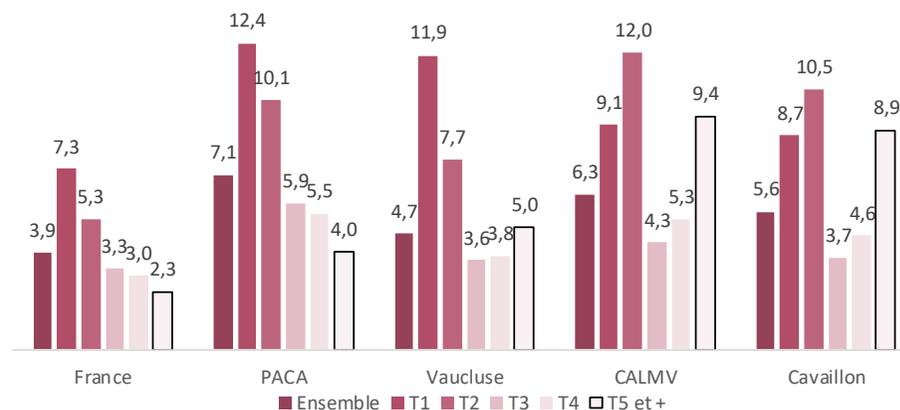
Sur le territoire, 33% des demandes de logements sont des demandes de mutation de la part de ménages déjà locataires d'un logement social.

Les demandeurs ont un profil très social : 77% sont éligibles à un logement PLAI.

Ils ont également un profil très peu familial, avec 80 % de ménages demandeurs qui comptent 1 ou 2 personnes.

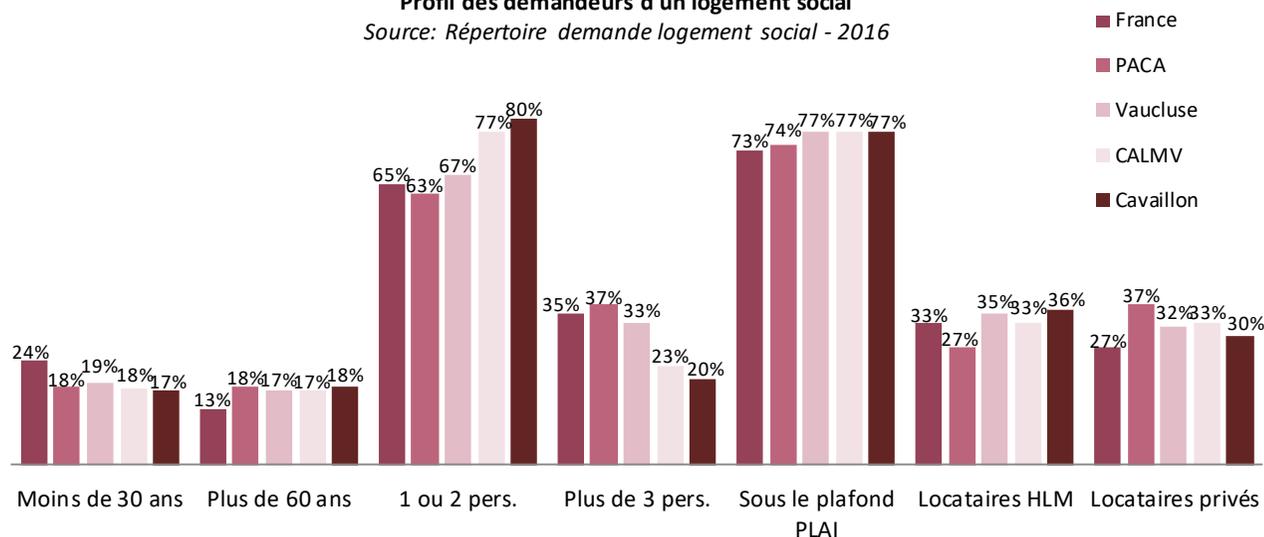
Pression de la demande selon le type de logement demandé

Source : Répertoire demande logement social, 2016



Profil des demandeurs d'un logement social

Source: Répertoire demande logement social - 2016



CONSTATS

MARCHES IMMOBILIERS

- Un ralentissement de la construction de logements
- Une pression immobilière importante, provoquée par la très bonne notoriété résidentielle des communes situées aux portes du Parc du Luberon.
- Un report des ménages familiaux et des classes moyennes depuis les communes devenues trop chères vers les territoires voisins (les prix actuels ne sont accessibles que pour les Catégories Socio-Professionnelles supérieures).
- Un accès au parc social complexe, notamment sur les T2 et T5.

ENJEUX

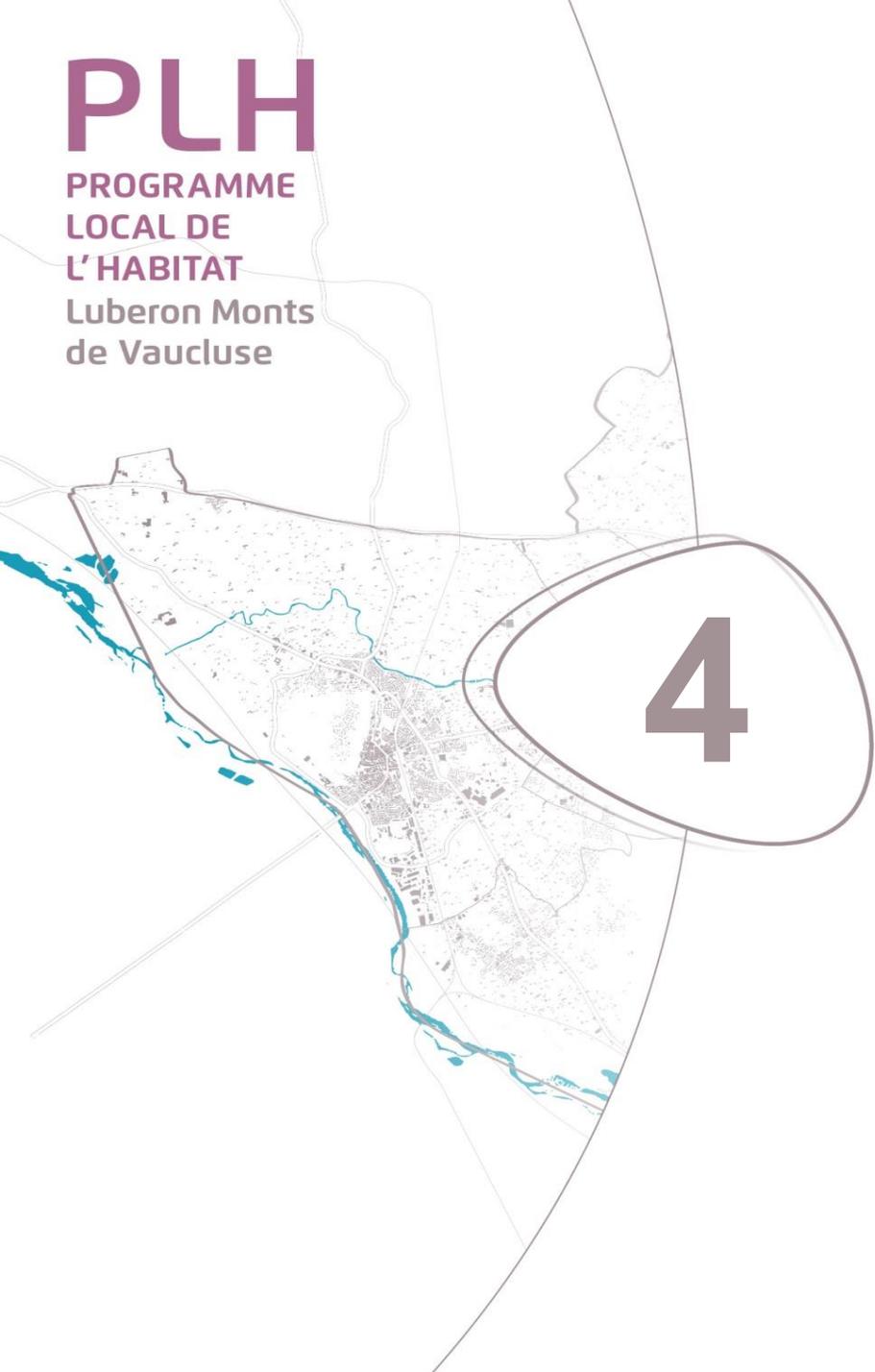
MARCHES IMMOBILIERS

- La poursuite de la dynamique de production de logement à un niveau suffisant élevé pour permettre l'accueil des nouveaux ménages sans accentuer la pression foncière et immobilière.
- La diversification des produits proposés en accession, pour répondre aux besoins évolutifs des ménages et à leurs capacités financières.
- Le développement d'une offre de logements abordables, et notamment en location, pour des ménages en début de parcours résidentiels ou peu attachés au territoire.

PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT

Luberon Monts
de Vaucluse



4

Le logement et l'hébergement des ménages aux besoins spécifiques



I. La réponse aux besoins en logements à destination des personnes vieillissantes

Une dynamique de vieillissement engagée sur le territoire

En 2014, selon l'INSEE, 28% de la population de la CA Luberon Monts de Vaucluse a plus de 60 ans, représentant 15 265 personnes. Parmi elles, 5 751 habitants sont des plus de 75 ans (10% de la population totale). Cette part est 4 points plus élevée hors Cavaillon que sur la ville centre.

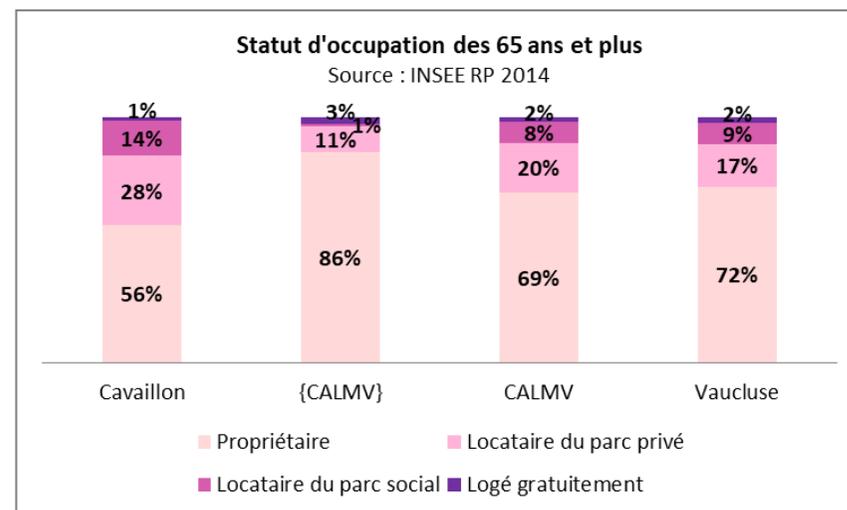
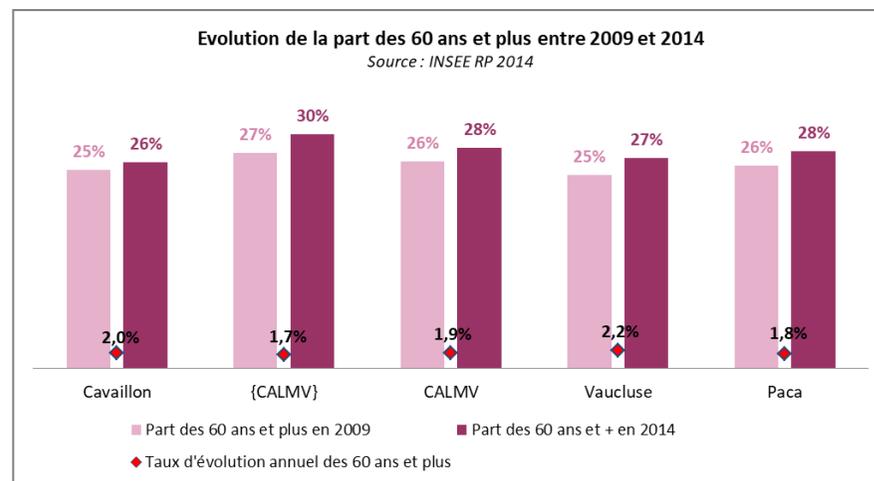
Le poids de la population de plus de 60 ans sur la population totale est de plus en plus marqué : elle représentait 26% de la population en 2009 contre 28% en 2014 (soit +1 389 personnes). Cette augmentation est portée avant tout par les seniors les plus âgés (de 75 ans et plus), notamment dans la ville-centre dont le taux d'évolution annuel moyen des plus de 75 ans entre 2009 et 2014 s'élève à +3,9% (contre 0,8% pour le reste du territoire).

Une population vieillissante majoritairement propriétaire et résidant dans des logements individuels

Les ménages vieillissants des 75 ans et plus ont des ressources légèrement supérieures à la médiane de revenu de l'ensemble des ménages du territoire : leur revenu médian s'élève à 18 986€ par an, contre 18 214€ par an pour l'ensemble des ménages.

La majorité des seniors de 65 ans et plus de la CALMV sont propriétaires (69% contre 72% dans le département) et seulement 8% résident dans le parc social. 20% des 65 ans et plus vivent dans un logement locatif privé contre 17% dans le Vaucluse. Si les propriétaires sont majoritaires à Cavaillon (56%), ces derniers sont nettement prédominants sur le reste du territoire (86%), tandis que les locataires du parc social de 65 ans et plus y sont quasi-inexistants (1%).

65% des 65 ans et plus vivent dans une maison, dont la plupart de plus de 4 pièces (à 70%). En logement collectif, les personnes résident avant tout dans



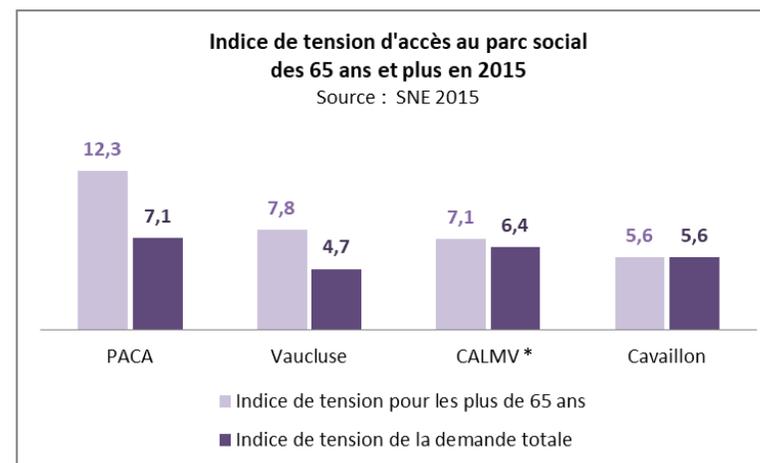
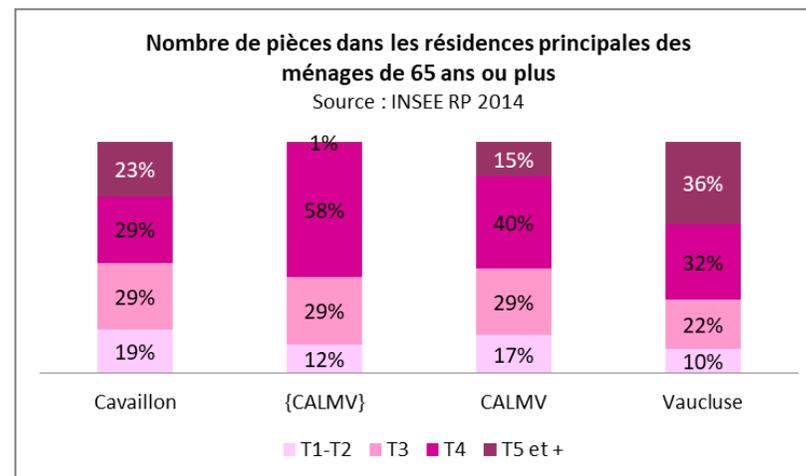
de petits et moyens logements (à 35% dans un T1-T2 et à 37% dans un T3). Il est à noter toutefois que sur l'ensemble des logements, près de la moitié des plus de 65 ans (49%) occupent un logement de 4 pièces et plus. **La présence de propriétaires âgés dans de grands logements est à l'origine de situation de sous-occupation et de potentielles difficultés d'entretien. L'isolement résidentiel est également un facteur de fragilité pour les personnes âgées.**

Le phénomène de vieillissement est également constaté dans le parc social qui accueille plus de 8% des ménages de plus de 65 ans du territoire, soit 543 ménages. Cela implique de travailler sur l'accessibilité des résidences.

Par ailleurs, l'indice de tension d'accès au parc social pour les plus de 65 ans est de 7,1 demandes pour une attribution, contre un indice de tension de 6,4 demandes pour une attribution pour l'ensemble des demandeurs. Cette tension est moins importante que celle du département et de la région (respectivement 7,8 et 12,3 demandes pour une attribution). La tension de la demande est importante hors Cavaillon : en 2015, aucune des 26 demandes formulées hors Cavaillon n'a en effet été satisfaite. On recense ainsi en 2015:

- 127 demandeurs de 65 ans et plus, soit 11% de la demande totale. 101 émanent de Cavaillon.
- 18 attributions en faveur des ménages de 65 ans et +, soit 10% de la demande satisfaite totale. Ces 18 attributions ont été réalisées à Cavaillon.

Certains bailleurs travaillent en partenariat avec les communes sur des projets de résidences seniors ou intergénérationnelles pour satisfaire ce besoin spécifique en logements. Il est également constaté que les tentatives de relogement proposées par les bailleurs sociaux dans un petit logement se heurtent à des refus. Le déménagement constitue souvent un cap psychologique difficile à franchir pour les personnes âgées ; il doit être anticipé et accompagné.



*Pour le calcul de l'indice de tension de la CALMV, en raison des données délivrées à l'échelle des anciens EPCI, nous avons dû prendre en compte la demande en cours de Cucuron dans les demandes en cours de la CALMV et tenir compte de la demande satisfaite de Cadenet et Cucuron dans la demande satisfaite de l'EPCI. Ces demandes étant très peu nombreuses (voire inexistantes), la donnée en résultant sera peu faussée.

Concernant l'intervention sur le parc existant, le bilan du PIG départemental des années 2016-2018 mentionne que, sur les 29 dossiers propriétaires occupants déposés sur la CALMV, 17 ont été déposés dans le but de réaliser des travaux d'adaptation du logement pour l'autonomie de la personne. A Cavaillon, hors PIG (en diffus), sur les 96 dossiers propriétaires occupants déposés, plus de la moitié ont également concerné le volet « Autonomie de la personne » (58 dossiers).

Ce maintien à domicile est aussi favorisé par le développement de services à la personne proposés par les CCAS : préparation des repas, aides aux courses, aides à domicile, etc. En parallèle de ces efforts, l'offre doit pouvoir se diversifier et permettre de répondre à la diversité des parcours résidentiels.

Une offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées faible et peu diversifiée

Le territoire est équipé d'environ 419 places en hébergement complet en EHPAD. Les 6 établissements concernés sont situés à Robion, Cavaillon, Cheval-Blanc, Lauris et Gordes. Cela représente 72,3 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, soit un taux d'équipement inférieur à celui du département (84‰). Globalement, le département du Vaucluse est moins bien doté en structures d'hébergement pour personnes âgées que la région (87,2‰) et qu'à l'échelle nationale (environ 100‰).

L'intercommunalité dispose également d'une résidence autonomie localisée à Cavaillon d'une capacité de 45 personnes, soit un taux en places d'hébergement hors EHPAD (places en maison de retraite, logements de logements-foyers) de 9,2 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Ce taux est là aussi nettement inférieur aux moyennes départementales et régionales : 24,5‰ et 16,4 ‰.

La ville-centre accueille également la résidence Domitys – Les cigales du Luberon, de 124 appartements, proposés à des prix variant entre 1 000€ et 1500€ par mois hors services. Malgré des niveaux de prix élevés, il existe une réelle demande locale pour ce type de produit.

Les communes de Cavaillon, Cheval Blanc, Gordes, Lagnes, Maubec, Mérindol, Oppède et Robion possèdent également des services d'aide à domicile pour les personnes âgées. Le développement de l'offre doit donc se poursuivre pour maintenir un taux d'équipement satisfaisant permettant d'anticiper les besoins à venir de vieillissement de la population. La diversification de l'offre dédiée, notamment vers des structures intermédiaires non médicalisées, constitue un levier important.

Etablissement	Commune de localisation	Capacité d'accueil	Taux d'équipement	
			CALMV	Vaucluse
Hébergement complet EHPAD		419	72,3	84,0
EHPAD DU CH DE GORDES	Gordes	75		
EHPAD DU CHI CAVAILLON LAURIS <i>Avenue Georges Clémenceau</i>	Cavaillon	87		
EHPAD DU CHI CAVAILLON LAURIS <i>Site de Roquefraïche</i>	Lauris	20		
EHPAD LES AMANDINES	Lauris	85		
EHPAD LA BASTIDE DU LUBERON	Robion	92		
EHPAD LES SEREINS	Cheval-Blanc	60		
Hébergement hors EHPAD		45	9,2	24,5
FOYER RESIDENCE SAINT MARTIN	Cavaillon	45		

*Taux d'équipement = nombre de places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans

Structures d'hébergement à destination des personnes âgées

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016



**La résidence Domitys
– Les cigales du Luberon**
Source : Capgeris.com

II. La réponse aux personnes en situation de handicap

Un taux d'équipement relativement élevé

Avec 77 places d'hébergement, le territoire dispose d'un taux d'équipement en structure d'accueil dédiée aux personnes en situation de handicap relativement élevé.

L'intercommunalité bénéficie de plusieurs structures collectives d'hébergement :

- 1 établissement d'accueil médicalisé d'une capacité de 7 places à Cavailon, soit un taux d'équipement de 0,3 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans, inférieur aux taux départemental et régional (respectivement 0,8‰ et 0,7‰) ;
- 3 foyers de Vie Adultes, totalisant une capacité de 70 places, localisés à Robion et Cavailon. Le taux d'équipement est de 3 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans, nettement supérieur à celui du département (0,6‰) ;

Parallèlement, le territoire dispose également de 2 ESAT pour une capacité d'accueil de 145 personnes, représentant un taux d'équipement de 6,2 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, soit près de deux fois supérieur à la moyenne départementale (3,3‰). A ces établissements, s'ajoute un atelier protégé à Cavailon de 21 places.

Vers un logement adapté accompagné

Aujourd'hui, la diversité et la complexité des situations de handicap ainsi que les envies des personnes en situation de handicap questionne le devenir de ces structures dédiées. Il est constaté que les demandes portent de plus en plus vers du logement « classique » : tous ces ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique. Pour ces personnes, la

Etablissement	Commune de localisation	Capacité d'accueil	Taux d'équipement*	
			CALMV	Vaucluse
Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M)		7	0,3	0,8
FAM LES MAISONNEES	Cavaillon	7		
Foyer de Vie Adultes		70	3,0	0,6
FOYER OCCUPATIONNEL LES MAISONNEES	Cavaillon	6		
FOYER D'HEBERGEMENT MARIO VISCHETTI	Cavaillon	40		
FOYER D'HEBERGEMENT LA ROUMANIERE	Robion	24		

*Taux d'équipement = nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans

Structures d'hébergement à destination des personnes handicapées

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

question du maintien à domicile rejoint alors les problématiques propres aux personnes âgées. À ce titre, le territoire possède un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale de 21 places et un service d'accompagnement à la personne d'une capacité de 15 places.

Concernant le parc social, l'association Handi'Toit Provence et le bailleur social Grand Delta Habitat disposent d'une convention visant à réaliser 10% de logements adaptés au sein des programmes neufs. La prise en compte des demandes d'adaptation des logements du parc social est également assurée au travers de la politique d'adaptation/réhabilitation des bailleurs sociaux. Pour les handicaps lourds, il conviendra de travailler en amont avec le ménage et un ergothérapeute pour permettre une adaptation optimale.

III. L'accueil des Gens du Voyage : accueil et réponses à apporter dans le cadre de leur sédentarisation

Le département du Vaucluse se caractérise par une présence importante des gens du voyage sur l'axe Rhône–Durance, de Bollène à Cavaillon. Pour répondre à cette problématique, le département dispose d'un Schéma d'accueil des Gens du Voyage.

Les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Vaucluse, approuvé par arrêté préfectoral le 24 septembre 2012, s'applique à la période 2012-2017. Il est actuellement en cours de révision et un nouveau schéma 2018-2024 est à venir.

Dans l'ancien SDAGV, l'objectif était de développer une aire de grand passage à proximité d'Avignon, dans la vallée du Rhône, mais la vallée de la Durance pourrait également être un site de développement. Cavaillon a, en effet, été concerné par des stationnements de grands groupes de plus de 50 caravanes entre 2008 et 2011. Cheval-Blanc a également fait l'objet d'implantations de façon ponctuelle des grands groupes en été. Cela rejoint la problématique d'accueil des grands groupes estivaux propre au département et non seulement au territoire. Cet accueil est majoritairement très temporaire mais régulier.

Cependant, les besoins pour le territoire portent principalement sur l'accueil des petits groupes. De nombreuses familles ou groupes familiaux stationnent en dehors des aires d'accueil ; les besoins sont donc avérés. Sur le territoire de l'intercommunalité, le schéma 2012-2017 a donc prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur la commune de Cavaillon, en bordure de Durance et au pied de la colline Saint-Jacques. Sa livraison est prévue pour

Rappel de définitions :

Les aires d'accueil permanentes

Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de court et moyen séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des semi-sédentarisés qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

juillet 2018. L'équipement sera géré par un prestataire privé. Il existe toutefois un risque que ces 25 places soient utilisées de manière permanente par des ménages locaux, en voie de sédentarisation.

Une sédentarisation observée sur les aires d'accueil

Des phénomènes de sédentarisation sont observés sur certaines communes (Lagnes, Cheval-Blanc). Les attentes des ménages portent sur la possibilité de disposer d'un emplacement pour une caravane ainsi que d'un petit bâtiment en complément. Cela concerne quelques terrains qui accueillent au maximum une quinzaine de personnes. Le phénomène reste toutefois moins développé que sur le secteur du Pertuis. Trois terrains sont identifiés dans le territoire :

- 1 terrain privé occupé sans droit ni titre sur le quartier la Voguette (Cavaillon) ;
- 2 terrains Quartier bout de Vigne et Quartier les Trente Mouttes (Cavaillon).

Par ailleurs, les bailleurs identifient de plus en plus de jeunes issus de la communauté des Gens du Voyage qui souhaitent accéder au logement de droit commun. Un accompagnement social est parfois nécessaire pour cela.

IV. Un territoire qui fait face à une forte demande de la part des saisonniers

Sur le territoire de la CA, il existe des demandes prégnantes en logements de la part d'entreprises ayant des besoins de manière alternée (maraichage, tourisme) et/ou pour des contrats courts, notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, la restauration et l'agriculture. Ces secteurs embauchent des actifs mobiles, peu fixés sur le territoire, qui s'accommodent de solutions dans le parc privé, ou trouvent un logement par le biais des entreprises (logements dédiés).

Néanmoins, le développement d'une structure d'accueil n'apparaît pas comme une priorité. L'enjeu est en premier lieu de favoriser le rapprochement entre actifs locaux en emploi en encourageant l'embauche de salariés locaux.



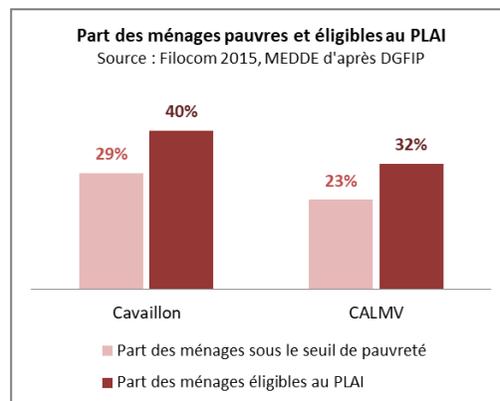
V. Une réponse à apporter aux ménages défavorisés

Les ménages de la CALMV ont un niveau de ressources médian de 18 064€ par unité de consommation (soit 1 505€/mois) plus faible que les médianes départementale et régionale (respectivement 18 380€ et 19 708€).

Pour rappel, d'après le fichier FILOCOM 2015, 5 552 ménages de l'intercommunalité vivent sous le seuil de pauvreté, soit 23% de l'ensemble des ménages du territoire. Cette pauvreté se concentre sur Cavaillon : 65% des ménages sous le seuil de pauvreté se trouvent ainsi dans la ville-centre. La part de ces ménages s'élève à 29% sur cette commune. En cohérence avec les chiffres précédents, on observe que les ménages éligibles au PLAI sont également surreprésentés à Cavaillon (40% contre 32% à l'échelle de la CALMV).

De plus, en 2017, le territoire compte 10 282 allocataires Logement (CAF). Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :

- l'Allocation de Logement Familial (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Social (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).



Selon l'INSEE, un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**. Ce dernier est calculé en France par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie et est fixé à 60 % du niveau de vie médian.

Les ménages pouvant prétendre à l'attribution d'un logement social financé via un prêt de type PLAI sont ceux ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. Il s'agit des ménages les plus défavorisés.

L'Allocation de Logement Familiale (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage.

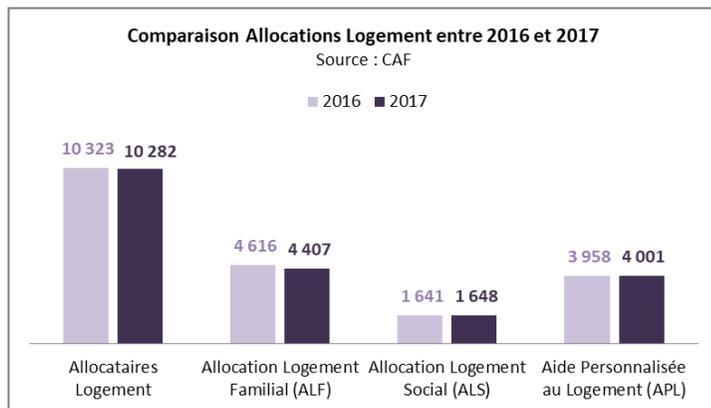
L'Allocation de Logement Sociale (ALS), comme l'ALF, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéficiaire de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personnes a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, et la charge de loyer pour les locataires.

La CA Luberon Monts de Vaucluse compte :

- 4 407 allocataires Logement Familial, soit 209 bénéficiaires en moins par rapport à 2016 ;
- 1 648 allocataires Logement Social, soit 7 bénéficiaires en plus ;
- 4 001 bénéficiaires de l'APL, soit 43 bénéficiaires en plus.

Cumulées au RSA ou à d'autres aides sociales, ces aides au logement peuvent permettre aux publics sans ressource salariée d'accéder à un logement social.



Une offre d'hébergement insuffisante au regard des besoins

On compte dans l'intercommunalité 93 places d'accueil en insertion, hébergement ou urgence, dans le territoire, soit 4 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans.

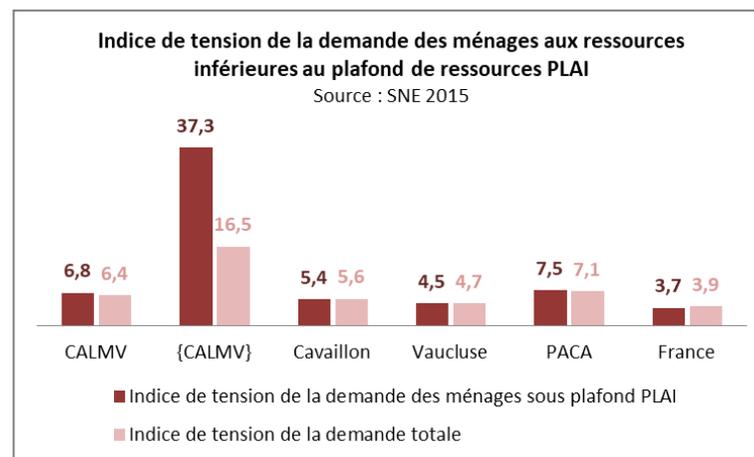
Le territoire possède 3 structures d'accueil à Cavaillon :

- Une résidence sociale ADOMA de 277 chambres, dont une partie est captée par le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (90 places). Les 180 places restantes ne répondent plus à la demande actuelle (cuisines et salles de bains mutualisées), la reconfiguration de cette structure avec transformation des places en logements est prévue par le gestionnaire. Une étude d'opportunité doit permettre de préciser finement les conditions de transformation.

- Une maison relais de 28 places : elle accueille des personnes seules, des familles ainsi que des personnes âgées qui finiront leur vie en maison relais. Gérée par l'association Le Village, elle va faire l'objet d'une extension de 5 places (pour compter 33 places au final).
- Une structure d'hébergement d'urgence de 5 places, gérés par l'association Le Village.

Face au caractère pérenne de l'occupation des résidences, et de la prégnance des besoins, l'offre en logement temporaire (résidence sociale, FJT et maison relais) est considérée comme insuffisante. Il existe également un enjeu de mise en regard de l'offre et de la demande en matière de logement accompagné (offre diffuse).

Les personnes les plus fragiles peuvent aussi en partie trouver des réponses en logement dans le parc social. Cependant, la tension de la demande provenant des ménages aux ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI est très importante hors de la ville de Cavaillon avec 37,3 demandes en cours pour une attribution (contre une tension de la demande total de 16,5 demandes pour une attribution). Les niveaux de loyers pratiqués dans ces communes peuvent rendre difficile l'accès au logement pour les demandeurs;



De plus, près de 7% de la demande de logement social émane de ménages en fragilité sociale et économique :

- 43 ménages sont en sortie d'hébergement ;
- 33 ménages sont sans solution de logement.

Les indices de tension d'accès au parc social de ces ménages sont très élevés par comparaison avec ceux du département, de la région et de la France :

- Pour les ménages en sortie d'hébergement, on recense 14,3 demandes pour une attribution en 2015 (contre un ratio demandes/attribution de 5,2 pour le Vaucluse) ;
- Pour les ménages en situation de grande précarité face au logement, l'indice de tension est encore plus élevé, de 16,5 demandes pour une attribution (contre un ratio demandes/attribution de 7,1 sur le département).

Les acteurs locaux soulignent la nécessité de développer des mesures d'accompagnement social renforcé pour les ménages en sortie hébergement ou de maisons relais, qui ne peuvent intégrer le parc classique avec seulement des mesures d'accompagnement légères.

La question de la fluidité des parcours de ces ménages constitue donc un enjeu majeur sur le territoire de la CALMV. Il existe une réelle difficulté à loger ces ménages en grande difficulté financière dans le parc social. Il est à souligner que, dans le parc social, une personne ne disposant d'aucune ressource ne pourra pas se voir attribuer de logement. Le développement de la sous-location avec une association serait un moyen pour répondre et satisfaire la demande de ces personnes, en leur proposant un accompagnement spécifique.

De plus, sur le territoire de l'EPCI, le logement social accompagné fonctionne bien et pourrait être davantage développé si la demande était bien identifiée et orientée. Un travail d'identification et de remontée de la demande semblerait donc nécessaire.

	Nombre de demandes	Part sur la demande totale	Détail selon le type de logement	
Sortie d'hébergement	43	3,9%	Sous-location ou hébergement temporaire	21
			Résidence sociale, foyer	13
			Structure d'hébergement	3
			Résidence hôtelière à vocation sociale	3
			Résidence étudiant	3
			Centre enfance famille	0
Situation de grande précarité face au logement	33	3,0%	Camping, caravanning	6
			Hôtel	3
			Squat	0
			Sans-abri	24

Source : SNE 2015

Répartition et poids de la demande très sociale sur la CALMV en 2015

	Indices de tension		
	Logement temporaire	Grande précarité face au logement	Demande totale
CALMV	14,3	16,5	6,4
{CALMV}	Aucune demande satisfaite	Aucune demande satisfaite	16,5
Cavaillon	12,0	14	5,6
Vaucluse	5,2	7,1	4,7
PACA	6,3	9,2	7,1
France	3,7	5,9	3,9

Source : SNE 2015

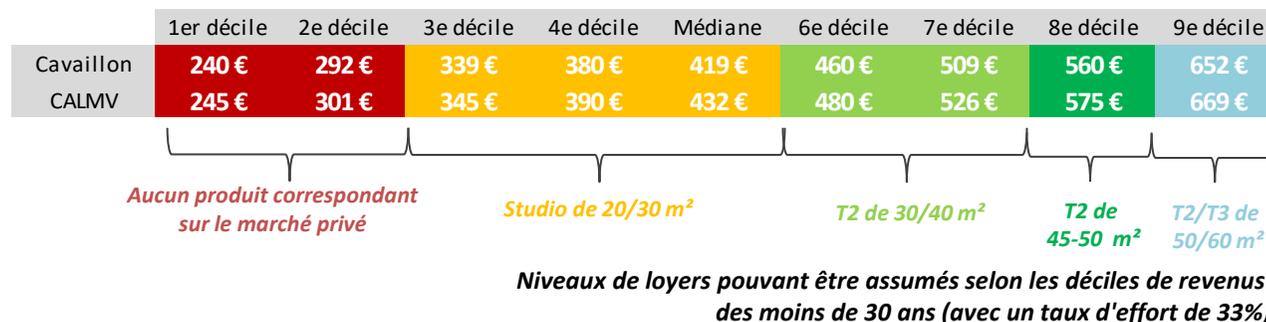
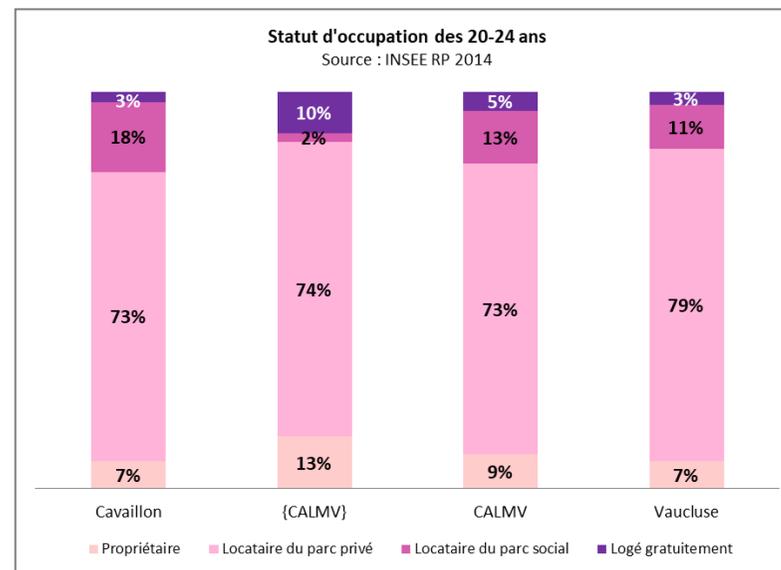
VI. Une absence de solution d'hébergement pour les jeunes ou les personnes en insertion

La CA Luberon Monts de Vaucluse compte 7 380 jeunes de 15 à 29 ans, soit 16% de la population totale. Ce poids se rapproche de celui du département (16,5% de 15-29 ans). La majorité d'entre eux résident à Cavaillon (55% des 15-29 ans), Robion (7,6%), Cheval-Blanc (7,3%) et Lauris (6,1%). Le territoire compte, par ailleurs, 1 290 jeunes de 18 à 29 ans scolarisés (étudiants ou en formation), représentant 22,6% des personnes de cette tranche d'âge.

La CA ne compte pas de résidence CROUS, en lien avec l'absence d'établissement d'enseignement supérieur, ou de résidences spécialement dédiées aux jeunes ou aux personnes en insertion (de type Foyer Jeunes Travailleurs). En l'absence de résidence dédiée, les jeunes s'orientent vers le parc privé. À ce titre :

- 73% des 20-24 ans sont locataires du parc privé (79% dans le département) ;
- 3% des 20-24 ans sont locataires de logements meublés.

Une partie des jeunes (notamment étudiants) ne trouve pas d'offre de logements correspondant à leurs très faibles revenus et se trouve ainsi exclus du marché locatif s'ils ne bénéficient pas d'un appui familial. Ce phénomène d'exclusion est d'autant plus marqué par le risque de concurrence entre les différents publics captifs du marché locatif de petites typologies (jeunes actifs, étudiants, ménages isolés, personnes âgées).

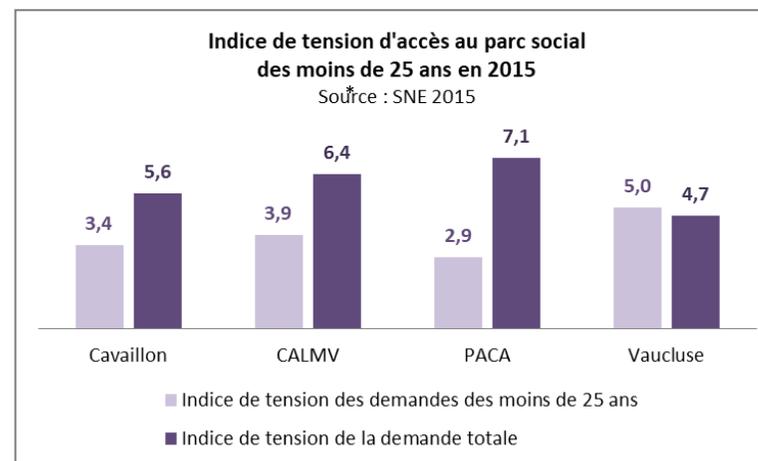


Il existe, en parallèle, une demande importante en logement pour les jeunes, notamment de la part des jeunes actifs souhaitant décohabiter et obtenir un logement adapté et de la part des jeunes connaissant des problèmes financiers.

Si les jeunes ne sont pas surreprésentés au sein de la demande en logement social, cela apporte tout de même une solution à leur situation et permet de limiter le taux d'effort par rapport au parc privé. Ainsi :

- 17% des demandeurs ont moins de 30 ans (19% dans le département) ;
- 6% de la demande provient des moins de 25 ans, soit 66 demandes pour 17 attributions. L'indice de tension d'accès au parc social pour les moins de 25 ans est de 3,9 demandes pour une attribution. Il est moins élevé que celui du département (de 5 demandes pour une attribution), mais plus élevé que celui de la région (de 3,9). Il est également moins élevé que l'indice de tension d'accès au parc social de l'ensemble des demandeurs de la CALMV, indiquant une meilleure fluidité des parcours de cette catégorie de demandeurs.
- 13% des 20-24 ans sont locataires du parc social, contre 11% dans la Vaucluse.

De plus, pour satisfaire cette demande en logement pour les jeunes, des logements du parc privé ont été mobilisés par Cap Habitat (quelques unités). Leurs loyers sont maîtrisés, ce qui permet aux jeunes d'accéder plus facilement et rapidement à un logement.



**Pour le calcul de l'indice de tension de la CALMV, en raison des données délivrées à l'échelle des anciens EPCI, nous avons dû prendre en compte la demande en cours de Cucuron dans les demandes en cours de la CALMV et tenir compte de la demande satisfaite de Cadenet et Cucuron dans la demande satisfaite de l'EPCI. Ces demandes étant très peu nombreuses (voire inexistantes), la donnée en résultant sera peu faussée.*

CONSTATS

SENIORS

- Une tendance au vieillissement de la population à l'instar du département et de la région, en lien avec un cadre de vie attractif pour les retraités et l'allongement de la durée de vie

HANDICAP

- Une offre d'accueil collective développée et de nombreuses actions en faveur de l'adaptation du logement

SAISONNIERS

- Des besoins émanant de secteurs d'activités stratégiques pour le territoire, tels que le maraîchage et le tourisme

PUBLICS PRÉCAIRES

- Une offre dédiée présente sur Cavaillon, faisant face à de nombreux besoins

JEUNES

- Un territoire qui ne compte pas d'établissements d'enseignement supérieurs
- Des jeunes actifs parfois contraints de quitter le territoire pour des agglomérations voisines, par manque d'offre adaptée abordable

ENJEUX

SENIORS

- L'adaptation du parc de logements afin de permettre le maintien à domicile et la recherche d'un équilibre social et territorial à favoriser au sein des petites communes
- Le développement de produits neufs intermédiaires (logement adapté, résidences services)

HANDICAP

- La poursuite de l'adaptation de l'offre existante et la co-construction du projet avec les ménages concernés

SAISONNIERS

- Encourager le recours à une main d'œuvre locale

PUBLICS PRÉCAIRES

- Le développement de l'offre en résidence sociale et en maisons relais
- Le rapprochement de l'offre et de la demande en matière de logement accompagné

JEUNES

- Le développement d'une offre abordable, principalement en location, avec un développement des produits spécifiques (locations meublées, petits logements...)

PLH de la CA Luberon Monts de Vaucluse

Diagnostic territorial

LOGEMENT



CADRE DE VIE



PATRIMOINE



ÉCONOMIE



POPULATION



PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Monts
de Vaucluse

Imaginons ensemble notre futur territoire !