



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VENTOUX COMTAT  
VENAISSIN

## DIAGNOSTIC



# SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
Le contexte juridique et réglementaire du PLH .....	3
Les attendus du nouveau PLH de la CoVe.....	10
La méthode d'élaboration du diagnostic .....	18
<b>Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement .....</b>	<b>21</b>
Un territoire à la fonction résidentielle marquée .....	22
Une dynamique démographique réduite .....	27
Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire.....	33
<b>Le parc de logements et son évolution.....</b>	<b>41</b>
Un parc de résidences principales qui augmente faiblement au profit des résidences secondaires.....	42
Une vacance élevée, mais qui se stabilise .....	47
Un parc privé ancien nécessitant une vigilance .....	50
<b>La production de logements et la maîtrise foncière.....</b>	<b>56</b>
Une dynamique de construction qui s'accélère .....	57
Une consommation foncière qui tend à diminuer .....	65
<b>Les différents marchés du logement .....</b>	<b>69</b>
Une offre locative sociale inégalement répartie .....	70
Le marché de la revente constitue le principal marché en accession sur le territoire, avec les 3/4 des ventes en logements individuels.....	79
En neuf, une activité marginale en promotion immobilière sur le périmètre de la CoVe : moins de 20 ventes annuelles depuis 2014.....	83
Un marché locatif restreint et concentré sur la ville-centre, relativement homogène en termes de valorisations.....	87
La demande des ménages, une approche qui passe par les déciles de revenus .....	88
<b>Le besoin d'hébergement et de logement des publics spécifiques.....</b>	<b>94</b>
Le vieillissement de la population .....	95
Les enjeux d'adaptation de l'offre face aux situations de handicap .....	99
Des besoins potentiels pour les jeunes ménages .....	100
Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers .....	102
Les ménages en situation précaire .....	104
Les gens du voyage .....	106
<b>Annexes .....</b>	<b>108_Toc99352789</b>

# INTRODUCTION

## Le contexte juridique et réglementaire du PLH

---

### Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un PLH sur la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin répond à l'obligation de l'Art.L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- ▶ Les objectifs d'offre nouvelle ;
- ▶ Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- ▶ Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- ▶ Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- ▶ Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- ▶ La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- ▶ Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

- ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- ▶ À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- ▶ Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- ▶ Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

### *La portée juridique et les effets du PLH*

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- ▶ Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- ▶ Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- ▶ Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- ▶ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

### *Les trois volets du PLH*

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ▶ Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- ▶ Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ▶ Un programme d'actions qui précisera :
  - Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale ;
  - Des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle ;
  - Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
  - Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;
  - Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

## **Un contexte législatif qui positionne la CoVe en chef de file de la politique Habitat**

Depuis l'approbation du précédent PLH de la CoVe (2014-2020), le contexte législatif a fortement évolué et le nouveau PLH de l'agglomération devra intégrer ces orientations nationales en matière de politique de l'habitat.

### **La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)**

La loi ALUR entraîne des évolutions importantes sur le contenu du PLH. Parmi les principales dispositions, certaines paraissent importantes à mentionner au regard des enjeux de ce PLH :

- ▶ Améliorer les rapports locatifs ;
- ▶ Améliorer la prise en charge et le traitement des situations relevant de la prévention des expulsions locatives ;
- ▶ Renforcer le dispositif d'hébergement par la définition d'un statut légal relatif au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ;
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et le traitement / prévention des copropriétés dégradées ;
  - Concernant l'habitat insalubre, la loi vise à renforcer les moyens d'action dans ce domaine très complexe, en donnant la possibilité aux communautés délégataires des aides à la pierre de devenir « acteur unique » de la lutte contre l'habitat insalubre. La loi permet par ailleurs aux présidents de Communautés de se voir déléguer les compétences et pouvoirs de police spéciale des maires relatifs au péril, « dès lors que toutes les communes de l'intercommunalité ont également décidé de leur confier leurs pouvoirs en la matière ».
  - Le PLH doit définir des actions de prévention, d'accompagnement et de requalification des copropriétés dégradées.
- ▶ Réformer la politique de la demande et des attributions dans le parc locatif social dans le cadre du chantier de la mixité sociale ;
  - Les EPCI peuvent créer une « conférence intercommunale du logement », obligatoire pour les EPCI concernés par un Contrat de ville au regard de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, chargée de définir « les objectifs en matière d'attributions de logements », de relogement des personnes et les « modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ». Ces conférences regroupent les maires des communes membres, le préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que des associations ;
  - Elle introduit pour les EPCI couverts par un PLH la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) dont l'EPCI est « le chef de file ».
- ▶ Moderniser les dispositifs relatifs au logement, les outils fonciers au service de la production de mixité sociale, promouvoir l'habitat participatif.

## La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

La loi Egalité et Citoyenneté, tout comme la loi ALUR, introduit de nombreuses modifications dans son volet habitat, concernant principalement la politique de mixité sociale liée aux attributions dans le parc locatif social, la politique des loyers des organismes sociaux ainsi que divers dispositifs spécifiques (gens du voyage, ...) et la politique de production de logement social.

### **Evolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logements**

La loi confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution, suite à la loi ALUR. Désormais, la Conférence Intercommunale du Logement devient obligatoire pour tout EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat, et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

*Le 12 octobre 2015, le conseil communautaire de la CoVe a délibéré (délibération n°176-15) en faveur de la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et a approuvé sa composition. La coprésidence est assurée par l'EPCI et l'Etat.*

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- ▶ Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- ▶ Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- ▶ Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

- ▶ 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :
  - À des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) ;
  - Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- ▶ L'ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservations devront consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

## **Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux**

- ▶ Les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbains), qui imposent la construction de 25% (ou 20%) de logements sociaux sont modifiées. Elles sont renforcées pour les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défailante ; a contrario, elle exempte des communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.
- ▶ Le taux de 20% de logements sociaux s'applique aux communes appartenant à un EPCI où le parc de logements existants "ne justifie pas un effort de production supplémentaire". Un décret fixe la liste des EPCI et agglomérations concernées en fonction d'un unique critère : le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des EPCI. (Art.97)

*Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU), concernant l'obligation de production de logements sociaux dans les communes urbaines, s'impose en particulier à 4 communes de la CoVe : Aubignan, Carpentras, Mazan et Sarrians.*

- ▶ Les décrets du 05 mai 2017, (Décret n° 2017-840) ont eu pour effet de relever l'obligation légale à 25% pour les communes d'Aubignan, Mazan et Carpentras, auparavant soumises à l'obligation de détenir 20 % de LLS parmi les résidences principales. La Loi Egalité et Citoyenneté redéfinit également les critères d'exemption d'obligation. Un décret fixe la liste des communes pour lesquelles l'article 55 de la loi SRU n'est pas applicable. Trois cas de figure :
  - La commune est située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants "et insuffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun" ;
  - La commune est située dans une agglomération de plus de 30 000 habitants où la tension sur la demande de logements sociaux est faible ;
  - La commune à plus de la moitié de son territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité découlant de l'application de plans de prévention des risques ou servitudes.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale "SRU". (Art.97).

*La commune de Sarrians a été exemptée au titre de l'inconstructibilité due à l'inondabilité de son territoire au titre de 2020-2022. Les autres communes de l'EPCI font moins de 3 500 habitants et ne sont donc pas concernées par le dispositif SRU. Un inventaire est malgré tout réalisé sur les communes de Bédoin et Caromb, car elles sont proches du seuil des 3 500 habitants.*

- ▶ Le Code de la Construction et de l'Habitat définit une liste des logements locatifs sociaux pris en compte pour vérifier le respect des obligations en application de la loi SRU. La loi Egalité et Citoyenneté ajoute :
  - Les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental

d'accueil des gens du voyage sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. (Art.97).

- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative en direction de personnes défavorisées sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. Le loyer pratiqué doit être inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement. (Art.97).

### **Evolutions concernant le contenu des PLH**

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

### **La Loi Elan du 23 novembre 2018**

#### **Evolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logements**

- ▶ L'obligation de se doter d'un système de cotation de la demande ;
- ▶ L'obligation d'atteindre 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors-QPV (sans possibilité de revoir ce taux à la baisse) ;
- ▶ L'intégration de personnes relogées dans le cadre d'opérations de requalification de copropriétés en difficultés parmi les 25% d'attributions aux ménages hors QPV ;
- ▶ L'intégration des ex-ZUS non retenues dans la nouvelle géographie prioritaire aux périmètres des QPV pour les objectifs d'attribution aux ménages en fonction des quartiles de revenus ;
- ▶ La gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social.

#### **Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux**

- ▶ Les mesures relatives au décompte SRU des logements sociaux (art.130) :
  - Allonger (de 5 à 10 ans) la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leur locataire continuent d'être décomptés ;
  - Prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux SRU des logements en location-accession lors de leur phase locative, soit pendant une durée de 5 ans ;
  - Prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux SRU les logements en bail réel solidaire.
- ▶ La mesure relative à l'application de la loi SRU aux communes soumises pour la première fois (art.132)
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent



de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal, de 25% ou 20% de logement social selon les cas.

- Le rythme de rattrapage est fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20% des logements sociaux à réaliser, puis 25% (période 2), 33% (période 3), 50% (période 4) et 100% (période 5).
- En cohérence, la disposition permettant d'accorder à ces communes une période triennale supplémentaire après avis de la commission nationale SRU (article L.302-9-1-1 du CCH) est supprimée.

### **Evolutions concernant l'Habitat Privé**

- ▶ Le programme Action Cœur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l'Anah, Action logement et la Banque des territoires qui vont mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).
  - Le pilotage s'appuie sur un comité de projet au niveau local et des instances régionales (comité des financeurs) et nationales (COPIL, comité technique national)
- ▶ L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet de mettre en œuvre un projet global de territoire. Elle donne lieu à la signature d'une convention qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.
  - La convention est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.
- ▶ Lutte contre l'habitat indigne : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative :
  - Le dispositif de l'astreinte s'applique à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

## Les attendus du nouveau PLH de la CoVe

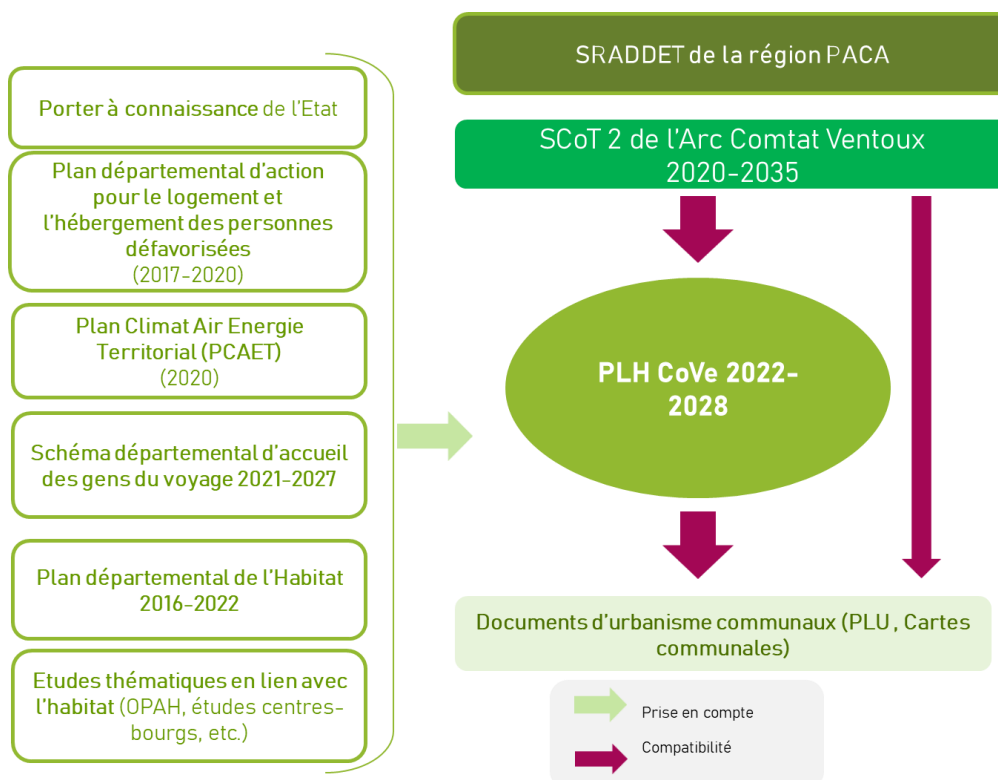
### Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Ce document a mis en avant quatre grandes priorités :

- ▶ 1- Produire un habitat pour tous
  - Mettre en relation les ambitions démographiques et les besoins
  - Renforcer le rythme de production de logement et l'offre en logements sociaux
  - Diversifier l'offre de logements
- ▶ 2- Mettre en place une stratégie foncière
- ▶ 3- Revitaliser les centres anciens
- ▶ 4- Lutter contre l'habitat indigne et la vacance

### La prise en compte des obligations réglementaires

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



## **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Le SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur a été adopté le 26 juin 2019. Il repose sur une stratégie régionale territorialisée matérialisée au moyen de 68 objectifs (et de 52 règles) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires. Déclinées en axes et orientations, les trois lignes directrices comportent des objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050.

La stratégie régionale prend corps à travers trois lignes directrices qui répondent aux mots d'ordre que le territoire s'est choisi : attractivité, résilience, solidarité.

### ▶ **Ligne directrice 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional**

L'ambition consiste ici à renforcer le rayonnement, notamment économique, du territoire, tout en le préservant et en accompagnant la transition environnementale et énergétique. Le défi consiste à trouver sa place dans une économie en mutation, dans le respect des objectifs de développement durable

Pour la CoVe (et plus globalement la région « Rhodanienne » du schéma régional cette ligne directrice se traduit par le renforcement des pôles régionaux (Carpentras). Les enjeux sont les suivants :

- Veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression
- Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
- Faire de la cohérence urbanisme / transport un principe d'aménagement prioritaire
- Consolider Carpentras comme centre urbain régional, et consolider son rôle d'appui au développement

### ▶ **Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau**

Il s'agit ici de mieux organiser le territoire, plus précisément d'améliorer l'offre de mobilité et de reprendre la main sur le territoire. Le défi consiste à reconsidérer les modes d'urbanisation et à rattraper un retard considérable en matière de transports.

Pour la CoVe, les enjeux de cette ligne directrice sont :

- Renforcer les liaisons entre Carpentras et son bassin de vie (les transports du quotidien)
- Renforcer l'accessibilité des services (administration, santé...)
- Impulser de nouvelles réciprocity villes-campagnes (gestion des ressources, alimentation, mutualisation d'équipements...)
- Réduire la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers

### ▶ **Ligne directrice 3 : Conjuguer Égalité et Diversité pour des territoires solidaires et accueillants**

L'objectif consiste à donner à tous les territoires, dans leur diversité, les moyens de leurs ambitions.

Il convient pour cela de les soutenir vers une meilleure qualité de vie et de développer échanges et réciprocity entre les territoires. Le défi consiste à se démarquer des logiques de concurrence territoriale au bénéfice des logiques de réciprocity et de coopération.

Concernant la CoVe, comme d'autres territoires de la partie Rhodanienne du plan régional, l'enjeu principal est de permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits.

- Diversifier davantage l'offre de logements :
- Soutenir le développement de l'offre indispensable au développement économique du territoire
- Poursuivre le développement de logements adaptés liés au vieillissement de la population
- Accroître l'offre locative sociale
- Réhabiliter le parc de logements existants / mettre en œuvre les projets sur les quartiers politiques de la ville (PNRQAD) / copropriétés dégradées / réinvestir les logements vacants des centres villes...
- Minimiser la concurrence des résidences secondaires sur les résidences principales dans les espaces touristiques
- Prendre en compte les besoins d'Hébergements

### **Le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux révisé (SCoT 2)**

Le syndicat mixte Comtat Ventoux a été créé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2004. Il a pour vocation l'élaboration, l'approbation et le suivi du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux sur les 30 communes initiales. Depuis le 1er juillet 2013, il regroupe 36 communes : les 25 communes de la CoVe ainsi que les 11 communes de la communauté de communes Ventoux Sud, issue de la fusion des deux communautés de communes des Terrasses du Ventoux et du Pays de Sault. Entre 2016 et 2020, le document du Scot a fait l'objet d'une révision, il a finalement été approuvé par le comité syndical le 9 octobre 2020. Il est exécutoire depuis le 25 novembre 2020.

Outil prescriptif de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, il apporte une vision prospective et normative de l'aménagement et du développement de territoires, bassins de vie et/ou aires urbaines interdépendantes dans leurs dynamiques, et repose sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

C'est un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui régissent notamment l'organisation de l'espace, l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, l'aménagement commercial, ou la préservation de l'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établies au niveau communal.

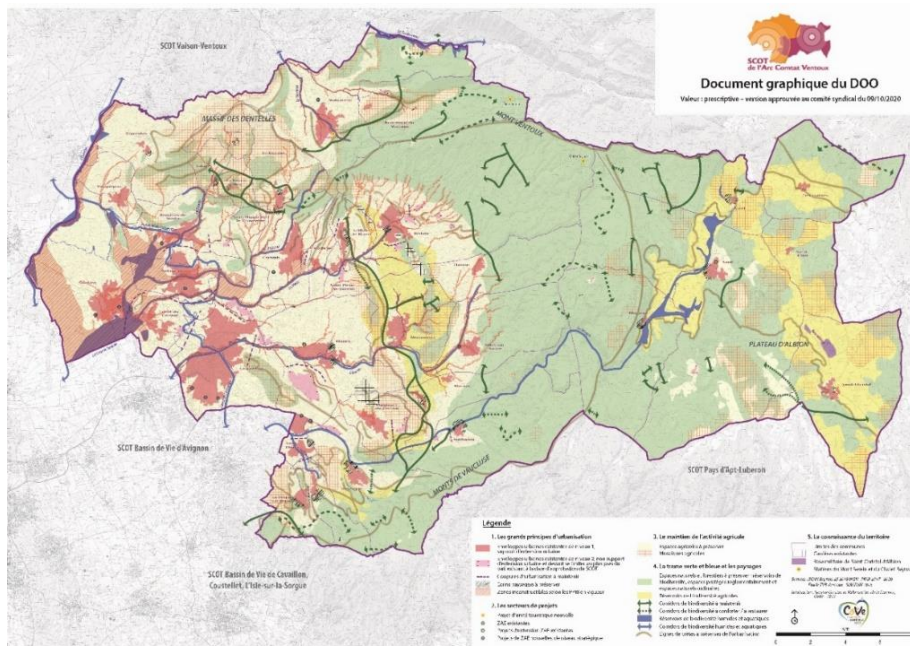
Le PADD détermine ainsi un certain nombre d'orientations et d'axes forts au cœur de son projet de territoire :

- ▶ Accueillir la population en consolidant l'armature urbaine

- ▶ Renforcer l'attractivité du territoire
- ▶ Préserver et valoriser les richesses et ressources du territoire
- ▶ Faire évoluer progressivement les mobilités et mettre en cohérence les politiques d'urbanisme

Le PADD prévoit que le développement du territoire s'appuiera sur l'armature urbaine formée par les centralités constituées de moyennes et petites villes bien équipées, et de bourgs maillant l'espace rural. Très diversifiées, se complétant les unes les autres, bien maillées, ces centralités seront le lieu d'accueil prioritaire du développement urbain.

- ▶ La capitale, Carpentras
- ▶ Les pôles secondaires du territoire
  - Sarrisans, Aubignan, Mazan, Sault
- ▶ Les pôles d'appui :
  - Saint-Didier, Beaumes-de-Venise, Caromb, Mormoiron, Villes-sur-Auzon, Malemort-du-Comtat
- ▶ Les portes d'entrée du Ventoux :
  - Malaucène, Bédoin et Sault (statut mixte)
- ▶ Les villages correspondent aux autres communes



Pour permettre la réalisation de ce projet de territoire, ces objectifs sont déclinés sous forme de prescriptions dans le Document d'Objectifs et d'Intentions (DOO). Les prescriptions suivantes devront être déclinées dans le PLH :

- ▶ Respecter l'armature urbaine pour valoriser les identités des territoires et accueillir la population de façon adaptée
- ▶ Adapter la programmation de logements aux spécificités du territoire
  - Adapter le rythme et la production aux spécificités des communes du territoire
  - Favoriser la diversité du parc de logements et renforcer la part de logements sociaux

- ▶ Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité urbaine et paysagère et économe en foncier
  - Lutter contre l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation nouvelle au sein des enveloppes urbaines existantes (EUE)
  - Optimiser le potentiel d'urbanisation en renforcement des tissus existants
  - Greffer les extensions sur les enveloppes urbaines existantes
  - Prendre en compte les enjeux du paysage dans l'extension de l'urbanisation
  - Consolider les cœurs de ville et de village en maîtrisant la qualité des extensions et des projets de densification stratégique

*Afin de donner un ordre de grandeur des niveaux de production de logements attendus, le scénario prévoit la réalisation de 12 647 logements supplémentaires sur l'ensemble du périmètre SCoT sur la période 2014-2035, soit 11 180 sur le territoire de la CoVe et un objectif minimum de remise sur le marché de 840 logements vacants.*

### **Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat**

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental

#### **Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

Dans le Vaucluse, le PDALHPD, qui couvre les années 2017 à 2023, a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s'organise autour des grands axes suivants :

- ▶ Axe 1 : Développer la communication sur l'évolution de la précarité des ménages, des besoins et de l'offre
- ▶ Axe 2 : Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs à loyers modérés adaptés aux ménages en difficultés
- ▶ Axe 3 : Améliorer l'accompagnement vers le logement pour les plus fragiles
- ▶ Axe 4 : Améliorer la prévention des expulsions
- ▶ Axe 5 : Renforcer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
- ▶ Axe 6 : Développer des réponses adaptées à des problématiques et des publics spécifiques
- ▶ Axe 7 : Renforcer la coordination et le suivi du PDALHPD

*Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD. Il doit également contribuer à sa mise en œuvre et notamment du Plan d'action Accueil Hébergement Insertion (AHI), 2019-2022.*

### **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

Dans le Vaucluse, le nouveau SDAGV couvre la période 2021-2027. Il dresse le diagnostic des actions du précédent SDAHGV 2012-2017, sur les stationnements illicites et sur l'ancrage territorial des populations. Il propose des enjeux prioritaires et des fiches actions pour y répondre. Sur la CoVe, les constats et enjeux principaux qui ressortent sont :

- ▶ 1 - L'accueil des itinérants (passage courant et grands groupes de plus de 50 caravanes)

Si l'aire de Carpentras d'accueil de Carpentras fonctionne bien, l'enjeu principal pour l'accueil des itinérants est d'appréhender des accueils temporaires sur les communes régulièrement impactées par des stationnements occasionnels (par exemple à Sarrians). Il s'agira d'organiser une démarche d'information des venues par les groupes récurrents et de mettre en place des solutions temporaires d'accueil sur des site à usage intermittent.

- ▶ 2- Un accompagnement social des gens du voyage à harmoniser et des méthodologies à coconstruire

Pour la thématique logement, il s'agit de prendre en compte les familles sédentarisées sur des terrains privés, en dehors des aires, de faciliter l'expression d'une demande pour définir les besoins, et de les orienter si besoin vers des solutions de droit commun.

Enfin, une réflexion sur la généralisation du rôle d'interface et de médiation de terrain rempli actuellement par les acteurs locaux et de former les acteurs à la culture et eux modes de vie des gens du voyage.

*Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.*

### **Le schéma départemental de l'autonomie (2017-2022)**

Ce schéma a pour objet d'apprécier la nature, le niveau et l'évolution des besoins sociaux et médico-sociaux de la population, de dresser le bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale existante, de déterminer les perspectives et les objectifs de développement de l'offre sociale et médico-sociale, de préciser le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services sociaux et médico-sociaux, enfin de définir les critères d'évaluation des actions mises en œuvre dans leur cadre.

Ce nouveau schéma de l'autonomie couvrant la période 2017-2022 est construit autour d'un fil conducteur : « Assurer un meilleur accompagnement et une meilleure prise en charge des personnes dans le cadre de leur parcours de vie ».

Il a été élaboré en cohérence avec les objectifs et les orientations du futur Projet Régional de Santé (PRS) en cours d'élaboration par l'ARS. 5 principes forts ont guidé l'élaboration du schéma :

- ▶ La transversalité personnes âgées – personnes en situation de handicap avec l'identification de nombreux axes de travail conjoints aux deux secteurs, et quelques fiches spécifiquement dédiées au champ du handicap ou de l'âge.
- ▶ Une logique « Parcours de vie » qui met en exergue la nécessaire articulation entre les secteurs social, médico-social et sanitaire.
- ▶ La cohérence par la coopération, la coordination, la coresponsabilité des acteurs.
- ▶ La pertinence et l'efficacité par l'intégration et le déploiement des différentes réponses disponibles et la volonté d'une meilleure utilisation des ressources.
- ▶ L'adaptation des secteurs aux évolutions législatives et sociétales : innovation et expérimentation.

*Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.*

### **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)**

Le premier Plan départemental de l'Habitat (PDH) de Vaucluse 2016-2022, initié en 2014, a été approuvé le 30 août 2016 par le Préfet et le Président du Conseil Départemental de Vaucluse.

Cet outil permet donc de mettre en cohérence, sur une durée de 6 ans, les différentes politiques publiques de l'habitat et de favoriser la synergie entre l'ensemble des acteurs (État, collectivités, opérateurs, associations) afin d'apporter des réponses aux besoins des ménages.

Le PDH a 7 orientations :

- ▶ Orientation n°1 : Maintenir l'attractivité résidentielle du département
- ▶ Orientation n°2 : Rééquilibrer la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages.
- ▶ Orientation n°3 : Relancer le développement de logements locatifs à loyer maîtrisé de manière adaptée dans les différents territoires du département
- ▶ Orientation n°4 : Mobiliser en priorité les potentiels dans l'habitat existant, et notamment les centres anciens
- ▶ Orientation n°5 : Anticiper et répondre au vieillissement de la population
- ▶ Orientation n°6 : Faire de l'habitat un levier fort du développement durable du département
- ▶ Orientation n°7 : Contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental à travers une approche par polarités.

Ces orientations ont été déclinées selon 5 bassins d'habitat. La CoVe appartient au bassin « Comtat Ventoux » qui englobe la CoVe et la communauté de communes Ventoux Sud.



Les orientations retenues pour ce bassin sont les suivantes :

- ▶ Adapter et renforcer les réponses habitat aux personnes âgées, notamment les plus précarisées (correspond à l'action 11 du PLH) ;
- ▶ Poursuivre la rénovation des centres anciens et notamment le centre-ville de Carpentras, notamment avec des offres plus diversifiées (logements adaptés pour les saisonniers, attractivité auprès de ménages plus aisés...) (correspond aux actions 5,6 et 14 du PLH)
- ▶ Faire venir les bailleurs sociaux sur les territoires ruraux, pour diversifier les réponses (programmes à destination des personnes âgées, PSLA) (correspond aux actions 2 et 3 du PLH) ;
- ▶ Travail sur la qualité des formes urbaines, notamment dans les orientations des documents d'urbanisme (correspond à l'action 8 du PLH)

*Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.*

## **Les documents de programmation des politiques de l'Habitat sur la CoVe**

### **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

La CoVe est engagée dans un nouveau PCAET pour la période 2020-2026. Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le PCAET est un véritable outil de la transition énergétique. Il est validé pour 6 ans (2020-2026), avec un bilan intermédiaire à 3 ans, et fixe les grands objectifs à horizon 2030 et 2050. L'objectif est de devenir un territoire qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Le scénario établi par les élus de la CoVe vise à :

- ▶ Diminuer de 47% la consommation énergétique du territoire en 2050 ;
- ▶ Diminuer de 82% les émissions de gaz à effet de serre en 2050 ;
- ▶ Augmenter la production d'énergie renouvelable sur le territoire pour passer de 71 Gwh produits en 2015 à 660 Gwh en 2050 (soit de 6% d'autonomie énergétique à 110 % en 2050).

Il concerne tous les secteurs d'activités, notamment le bâtiment et c'est pourquoi le PLH doit s'articuler avec ce document.

### **Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)**

Dans le cadre du PNRQAD subventionné par l'Agence de la rénovation urbaine (ANRU), une convention pluriannuelle de requalification de la partie Nord du centre ancien de la ville de Carpentras a été signée en juillet 2012 pour une durée de 7 ans. L'avenant n°4 de la Convention prévoit notamment la requalification de 6 îlots anciens dégradés qui permettra, à terme, la remise sur le marché de 109 logements (en rénovation ou en construction neuve) dont 50 logements locatifs sociaux

### **Le Programme national Action Cœur de Ville**

La programmation finale du PNRQAD tient également compte du nouveau programme national « Action Cœur de Ville » (ACV) lancé le 14 décembre 2017, dont l'objectif est de

soutenir les projets de revitalisation des centres de villes moyennes. La ville de Carpentras a candidaté dès janvier 2018 et a été sélectionnée pour faire partie des 222 villes bénéficiaires de ce dispositif.

Dans la continuité des actions de requalifications déjà menées, le programme ACV permettra de finaliser le projet PNRQAD et d'étendre sa dynamique, en intervenant de façon transversale sur plusieurs champs (habitat, mobilité, développement économique, etc.) et en coordonnant l'ensemble des acteurs impliqués.

Le programme Action Cœur de Ville a été engagé dès 2018 par la signature d'une convention-cadre d'une durée de plus de 5 ans et demi, à savoir jusqu'au 31 mars 2024.

### **Le Programme « Petites villes de Demain »**

Le programme Petites villes de demain, lancé le 1<sup>er</sup> octobre 2020, permet aux villes de moins de 20 000 habitants désignés par les Préfets de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre leurs projets de revitalisation. Partie intégrante du Plan de relance, ce programme vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.

Petites Villes de Demain s'appuie sur une expérimentation menée depuis 2014 dans 53 centres-bourgs et sur le retour d'expérience du programme Action Cœur de Ville lancé en décembre 2017 pour les villes de plus de 20 000 habitants.

Le volet habitat et cadre de vie représente une composante importante des attendus de ce programme.

Sur la CoVe, les communes de Mazan, Malaucène et Aubignan sont lauréates du programme national « Petites Villes de Demain »

*Le PLH devra prendre en compte ces objectifs, notamment sur le plan opérationnel.*

## **La méthode d'élaboration du diagnostic**

### **La démarche d'élaboration**

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Enfin, la construction de l'analyse du diagnostic du PLH s'est nourrie de la réflexion menée dans l'élaboration du bilan du PLH n°2.

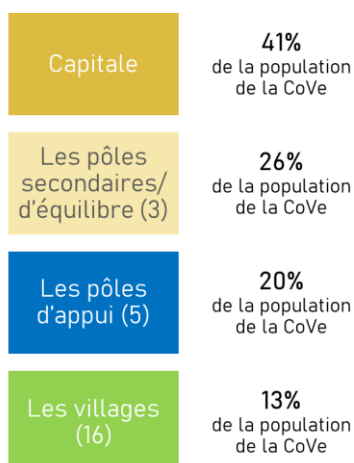
Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens à permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

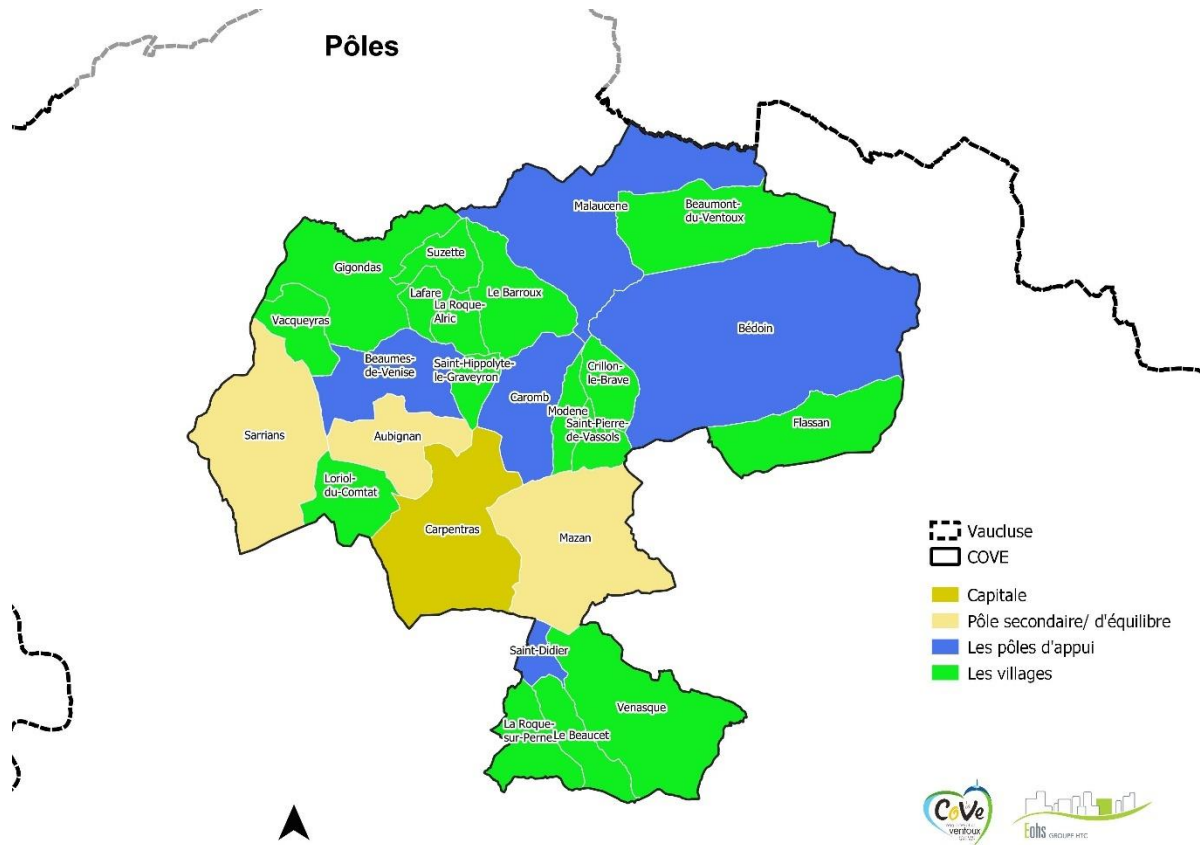
Dans le document du diagnostic des encarts « A dire d'acteurs » ou « A dire d'élus » permettent de compléter l'analyse avec un apport qualitatif. es extraits sont issus des échanges réalisés avec les élus et les partenaires lors de la concertation.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

### La sectorisation du territoire communautaire

La CoVe compte 25 communes regroupant une population totale de 69 812 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour un territoire de 52 743 hectares. Afin de mettre en exergue les spécificités territoriales, certaines données sont déclinées selon un nouveau découpage par rapport au précédent PLH et qui reprend pour partie les polarités définies dans l'armature urbaine du SCoT :





Ce découpage territorial doit être considéré comme une méthodologie de travail afin, d'une part de s'affranchir du secret statistique et d'autre part de dégager des spécificités territoriales.

# APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET EVOLUTION DU PEUPELEMENT

## Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Une croissance démographique au ralenti ces dernières années, en lien avec un solde migratoire plus faible ;
  - Evolution démographique 2008-2013 : +0,3% /an ,
  - Evolution démographique 2013-2018 : +0,4% /an
- ▶ Des ménages entrants sur le territoire au profil familial ;
- ▶ Une précarité socio-économique importante à l'échelle de la CoVe ;
  - 59% des ménages dont le revenu est inférieur aux seuils PLUS (source Filocom 2017)
- ▶ Une spécialisation des communes, avec Carpentras qui concentre les ménages avec les plus faibles revenus, et les ménages moins familiaux ;
  - Revenu médian 19 150€ (source Filosofi 2017)



## Les enjeux en termes d'habitat

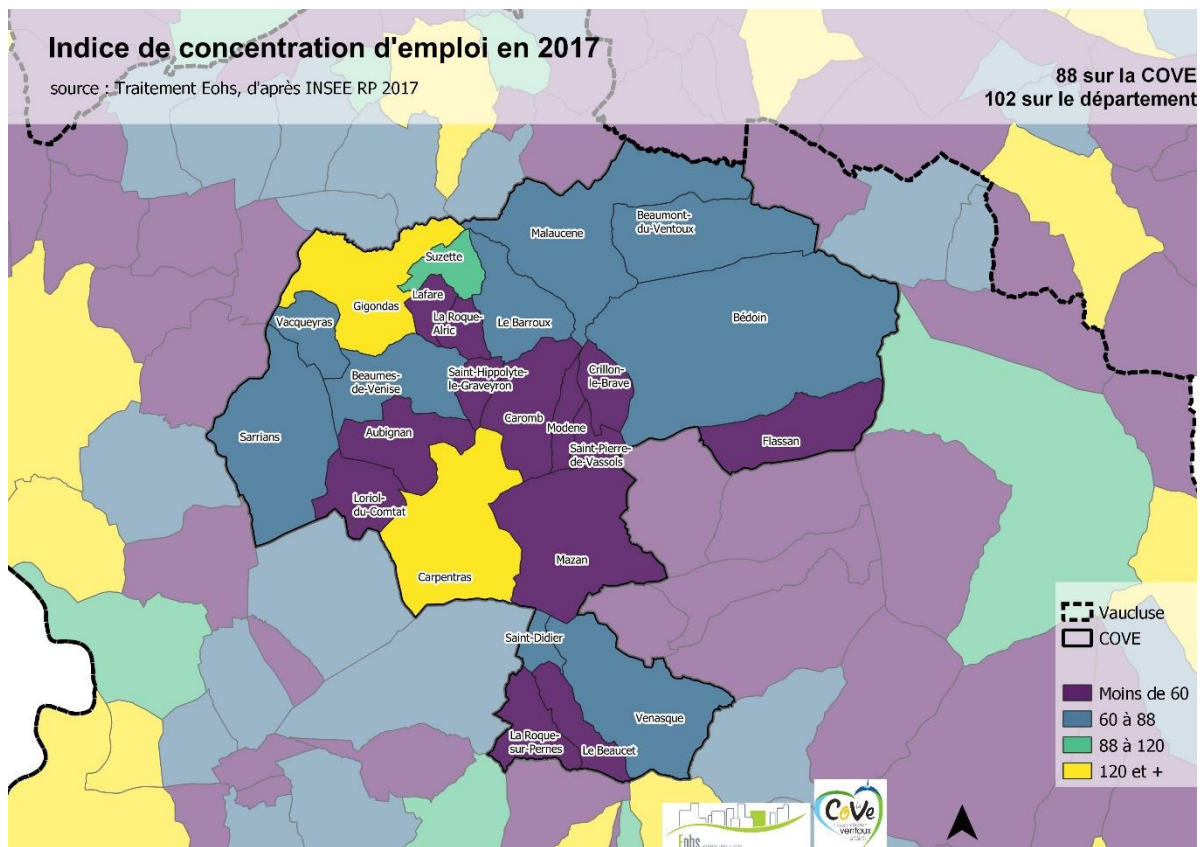
- ➔ Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire
  - S'appuyer sur toutes les communes pour développer l'habitat selon leurs capacités et leur fonction résidentielle.
- ➔ Accompagner la dynamique de croissance démographique en tenant compte des spécificités communales
- ➔ Être attentif à la diversité de l'offre produite (types, gammes de prix, etc.)
  - Pour loger les populations locales et populations venant de l'extérieur et souhaitant s'installer sur le territoire communautaire.
  - Assurer l'articulation entre le développement résidentiel et le développement économique.
  - Proposer sur la ville-centre des alternatives à la périurbanisation aux ménages qui quittent la ville.
  - Être attractif auprès des petits ménages (jeunes et seniors notamment) en s'appuyant sur le parc vacant.

## Un territoire à la fonction résidentielle marquée

### Une activité économique concentrée à Carpentras

La CoVe compte 25 750 actifs occupés sur son territoire en 2017, soit 61 % des personnes en âge de travailler (15-64 ans) et 4 943 chômeurs (12% de la population de plus de 15 ans).

22 776 emplois sont recensés sur la CoVe soit un indicateur de concentration de l'emploi assez faible 88 en 2017, et stable par rapport à 2012. **Le territoire se situe donc en dessous de l'indicateur 100, démontrant une fonction résidentielle marquée.**



#### Emploi (selon recensement de la population Insee)

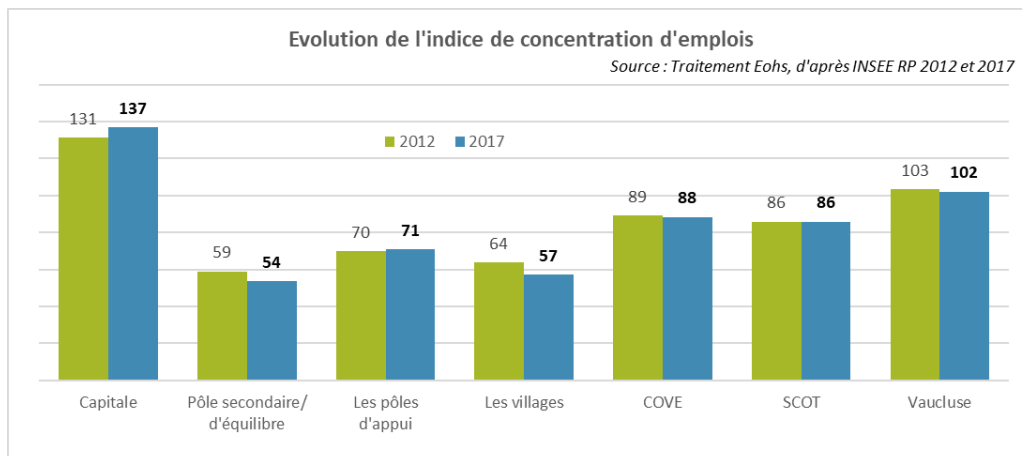
Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

#### Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

**La ville de Carpentras concentre l'essentiel des emplois intercommunaux (57%).** En effet, elle possède un indice de concentration d'emploi fort : 137 en 2017, renforcé depuis 2012 (+6 en moyenne), évolution qui traduit une prise d'importance de la fonction économique de la

commune sur sa fonction résidentielle. À l'inverse, les autres secteurs du territoire sont à forte dominante résidentielle.



### Un territoire avec des fonctionnalités très contrastées selon les secteurs

L'intercommunalité a cependant perdu 300 emplois depuis 2012 (soit un taux de variation de -1,2%) et a perdu, sur la même période, 100 actifs occupés. À cela, s'ajoute un taux de chômage relativement élevé : 16,4% en 2017, bien qu'inférieur à la moyenne du Vaucluse (17%). Ce taux est dû au poids de la ville centre puisque, malgré son statut de principal pôle d'emplois, Carpentras est fortement marquée par le chômage. Son taux est très nettement supérieur à celui de la CoVe et ne cesse de croître depuis 1999 pour atteindre 21,4% en 2017.

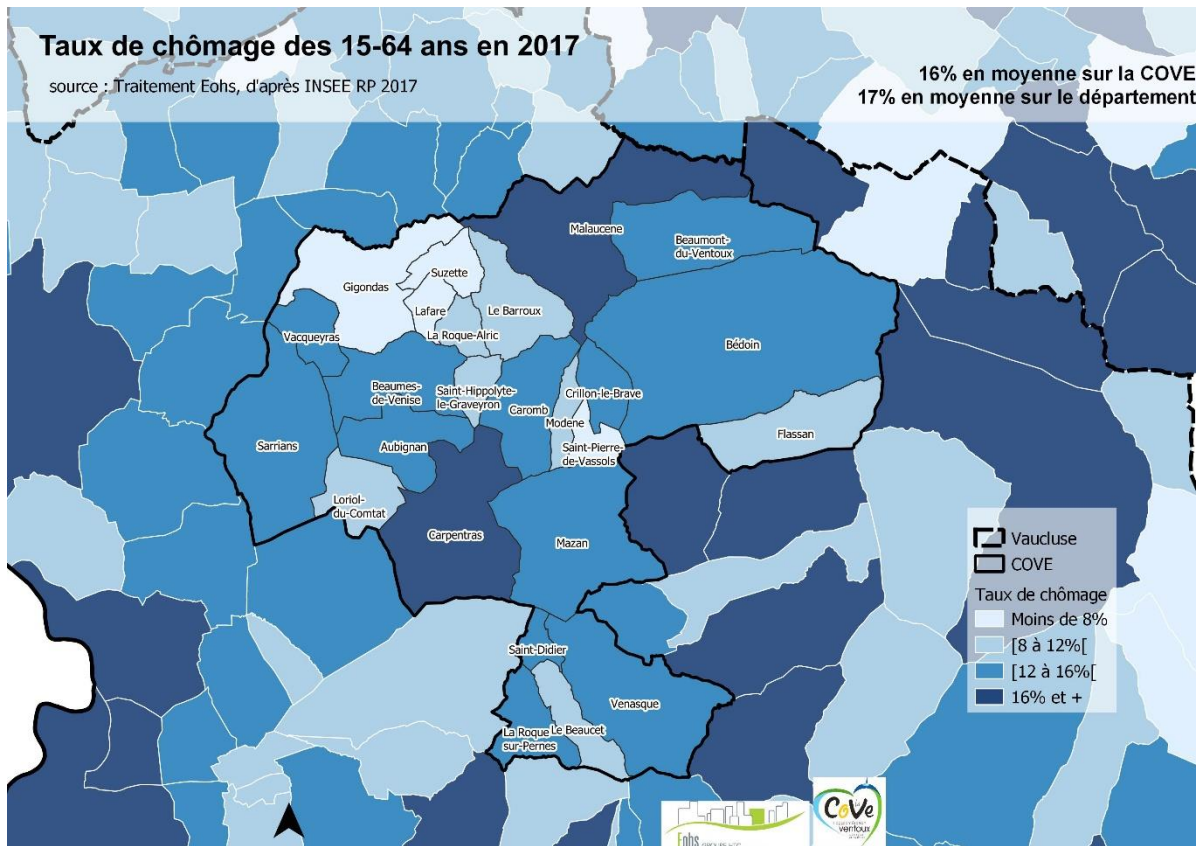
#### Taux de chômage (Insee)

Pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

Cette forte représentation des chômeurs est liée, d'une part, au statut de centre d'emplois de la ville, qui attire nécessairement la population à la recherche d'un emploi (jeunes actifs, chômeurs, etc.) et d'autre part, à la concentration sur la ville d'équipements, de services et d'une offre résidentielle financièrement plus accessible (le logement social notamment), et donc d'un environnement potentiellement plus adapté pour des ménages à faibles ressources. A contrario, les autres secteurs ont un taux de chômage plus bas, entre 10% et 15%. Les communes les plus éloignées sont moins touchées par le chômage que la ville centre et ses communes limitrophes.

Par conséquent, **la CoVe présente des fonctionnalités très contrastées géographiquement**, avec une fonction économique très marquée qui se concentre sur sa ville centre alors que le reste du territoire est à vocation principalement résidentielle, fonction qui tend à se renforcer dans les communes péri-urbaines.

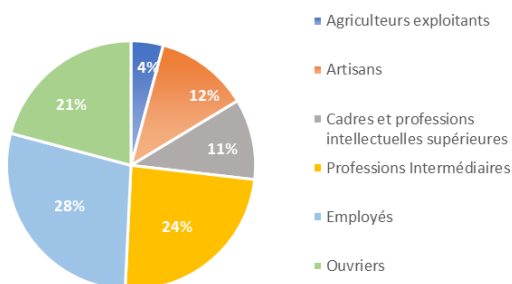


### Une part importante d'ouvriers et d'employés

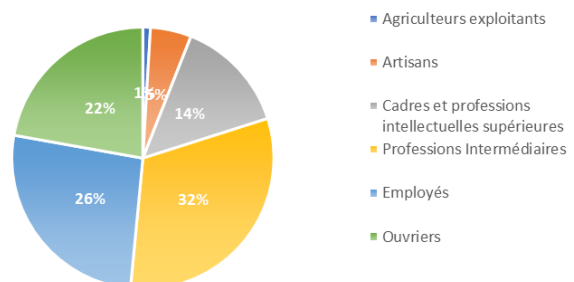
La répartition des catégories socio-professionnelles (CSP) des ménages travaillant sur la CoVe et de ceux qui travaillent sur la CoVe et résident en dehors est inégale. **Sur la CoVe, la part des agriculteurs et des artisans est plus importante.** La part des cadres et des professions intermédiaires est plus faible que pour les actifs habitants en dehors du périmètre de la CoVe (respectivement 11% et 24% contre 14% et 32%).

**Ainsi, les actifs du territoire sont majoritairement des employés et ouvriers.** Cette répartition des CSP indique une potentielle fragilité des ménages et interroge ainsi les besoins de produire une offre abordable sur le territoire de la CoVe, mais aussi d'attirer des cadres.

Catégories socio-professionnelles des actifs présents sur la COVE



Catégories socio-professionnelles des actifs travaillant sur la COVE et habitant en dehors



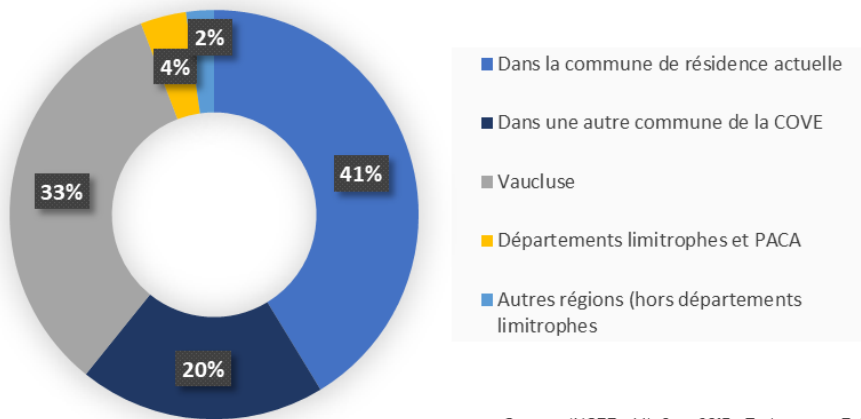
Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs



## Des migrations pendulaires qui se renforcent à destination de Carpentras

Entre 2016 et 2017, 60% des actifs de la CoVe travaillent sur le territoire (soit 15 682 actifs ayant un emploi) et 40% travaillent en dehors du territoire communautaire. Ces derniers partent majoritairement travailler à proximité, dans les EPCI voisins. Sur les 10 000 actifs occupés travaillant en dehors de la Cove, 3 400 travaillent sur le Grand Avignon et 2 300 sur la Communauté de communes des Sorgues du Comtat. 1 500 actifs occupés travaillent en dehors du Vaucluse.

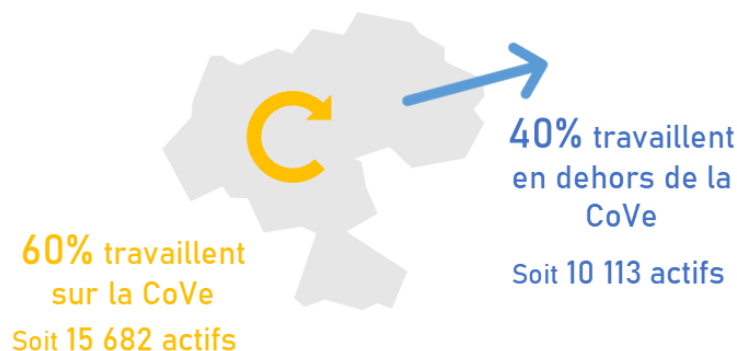
### Lieu de travail des personnes actives de la COVE



Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

### Migrations professionnelles au sein de la CoVe entre 2016 et 2017

Sur les 25 800 actifs de la CoVe

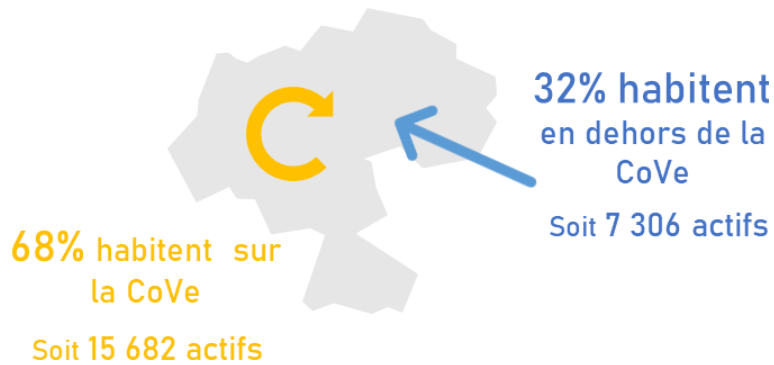


Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

Par conséquent, la majorité des migrations pendulaires se fait en interne. En revanche, 32% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs habitant en dehors de l'EPCI, majoritairement dans les collectivités voisines, sur le Grand Avignon et la Communauté de communes des Sorgues du Comtat.

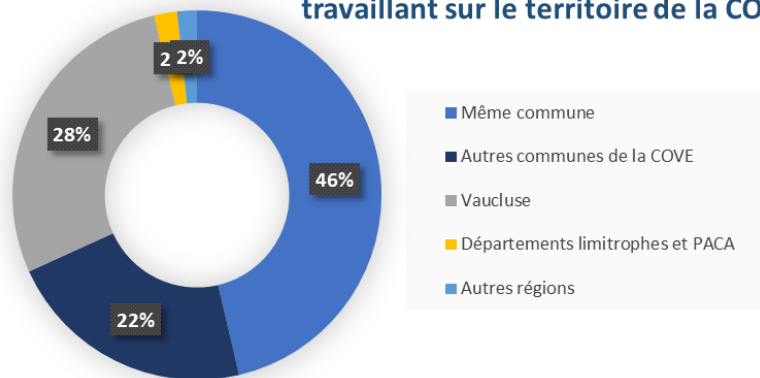
## Migrations professionnelles au sein de la CoVe entre 2016 et 2017

Sur les 23 000 actifs travaillant sur la CoVe



Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

## Lieu de résidence des personnes actives travaillant sur le territoire de la COVE



Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

Ce résultat traduit bien un phénomène de périurbanisation qui dépasse le périmètre communautaire puisqu'on constate une forte polarisation des EPCI voisins. Sur les 7 306 actifs qui travaillent sur la CoVe sans y vivre, 83% (soit 6 088 actifs), habitent les EPCI limitrophes.

Ce constat s'observe également à Carpentras, où près de 4 948 actifs viennent chaque jour travailler sur la ville, tout en résidant à l'extérieur de la Cove.



Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

Près de 7 actifs sur 10 travaillant sur la CoVe mais résidant en dehors travaille sur la commune de Carpentras, ce qui confirme son rôle de pôle d'emploi à l'échelle communautaire.

Ces constats traduisent la spécialisation économique de la CoVe et particulièrement de Carpentras. Ils posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement de la ville-centre, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.

## Une dynamique démographique réduite

### *Une croissance démographique qui s'est affaiblie sur la période récente*

La CoVe recense 69 812 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le dynamisme démographique s'est considérablement affaibli depuis le début des années 2010. La croissance démographique sur la période récente est de +0,4% par an entre 2013 et 2018, soit un gain de près de 230 habitants par an. Cette croissance démographique est 4 fois moins importante qu'entre 1999 et 2008 (+1,2%/an). Elle est, en revanche, stable par rapport à la période 2008 -2013 (+0,3%/an)

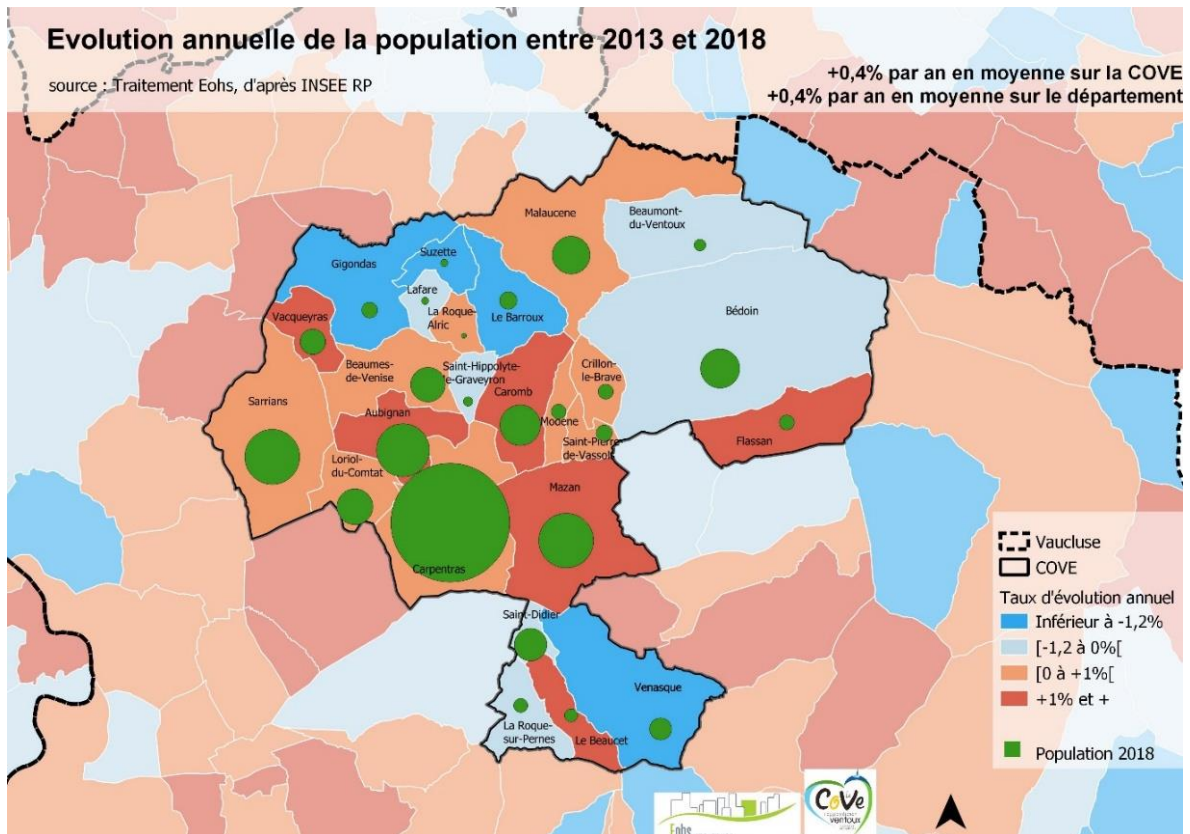
#### **Solde migratoire**

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

#### **Solde naturel**

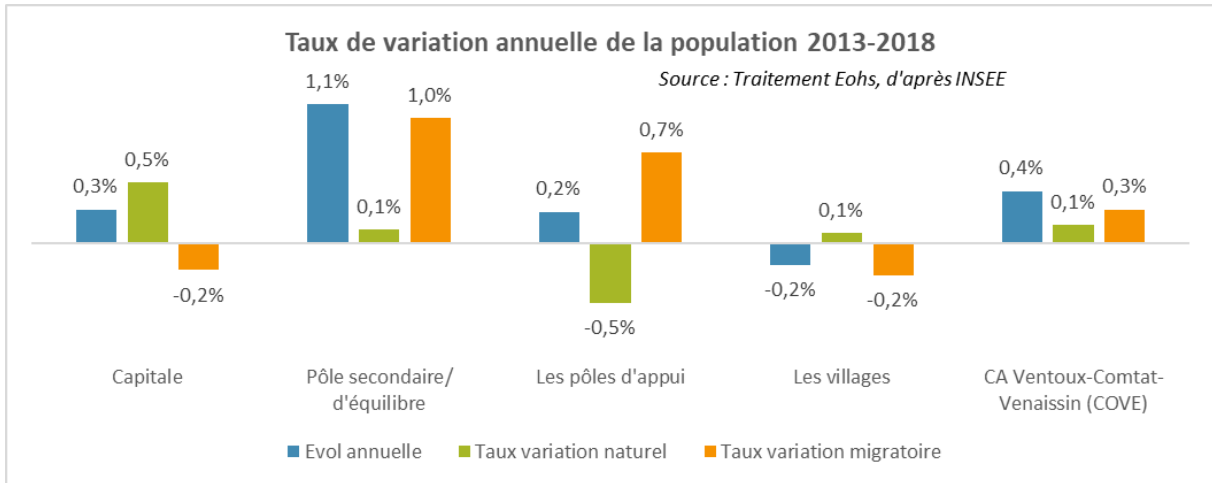
Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

**Cet affaiblissement de la croissance démographique du territoire est plus largement lié à une perte d'attractivité.** Le solde migratoire est de 0,3% / an sur la période 2013-2018 (contre 1% / an entre 1999 et 2009). Cette croissance est plus faible que celle du département du Vaucluse (+0,08%/an entre 2013 et 2018). Cependant, l'agglomération connaît un dynamisme démographique variable selon ses secteurs.



- ▶ La ville centre, Carpentras, connaît une légère croissance démographique (+0,3%/an entre 2013 et 2018), gagnant ainsi un peu plus de 370 habitants entre 2013 et 2018. Cette croissance est liée au solde naturel positif (+0,5%/an qui compense le solde migratoire négatif (-0,2%/an). Pourtant plus de quatre personnes sur 10 de la communauté d'agglomération résident à Carpentras en 2018.
- ▶ Le secteur des pôles secondaires (ou d'équilibre) est celui qui gagne le plus d'habitants entre 2012 et 2017 : environ +1,1%/ an, soit 936 nouveaux habitants en 6 ans. Cette croissance est à la fois liée au solde naturel : +0,1%/an et au solde migratoire +1% /an.
- ▶ Le secteur des pôles d'appui est marqué par une faible attractivité résidentielle entre 2013 et 2018. La démographie progresse de 0,2%/an, très largement liée à un solde migratoire positif (+0,7%/an entre 2013 et 2018), qui compense un solde naturel négatif (-0,5%/an) Pour un gain total de 167 habitants sur la période.
- ▶ Enfin, le secteur des villages est marqué par une légère décroissance démographique (-0,2% entre 2013 et 2018, soit 80 habitants en moins au total sur la période. Cette décroissance est essentiellement due à un solde migratoire négatif.

Ces principaux constats démographiques confirment le phénomène de périurbanisation au profit des communes des pôles secondaires et d'appui.



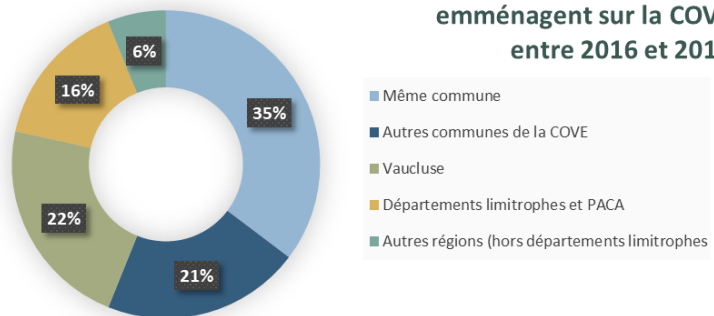
### Des nouveaux ménages provenant essentiellement des EPCI voisins et de la région PACA

Les migrations résidentielles du territoire de la CoVe se font majoritairement en interne. Entre 2016 et 2017, 56% des ménages qui ont emménagé sur la CoVe habitaient déjà le territoire. Parallèlement, entre 2016 et 2017, on constate pratiquement autant de départs de ménages que d'arrivées. En effet, en 2017, 1 292 ménages ont emménagé sur la CoVe pour la première fois et 1 278 ménages ont quitté ce territoire.

Les migrations résidentielles sont « équilibrées » avec les territoires extérieurs avec cependant des spécificités :

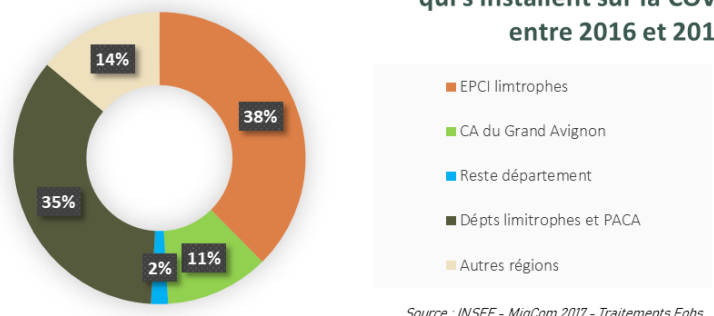
- ▶ Le solde est bénéficiaire avec les EPCI voisins (634 ménages entrants contre 600 sortants)
- ▶ Ce constat est particulièrement visible sur la communauté de commune des Sorgues du Comtat (248 entrants pour 181 ménages sortants).
- ▶ À l'inverse, le solde des migrations résidentielles est déficitaire avec la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (148 entrants contre 178 ménages sortants)

**Adresse antérieure des ménages qui emménagent sur la COVE entre 2016 et 2017**



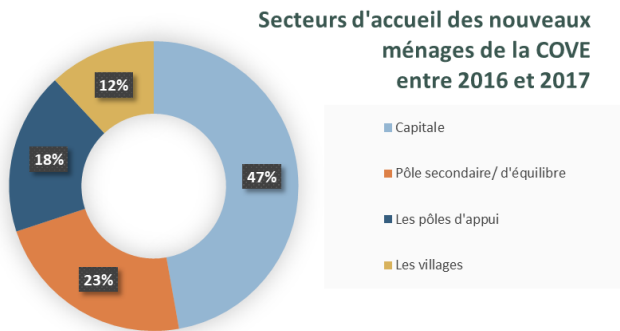
Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

**Adresse antérieure des nouveaux ménages qui s'installent sur la COVE entre 2016 et 2017**

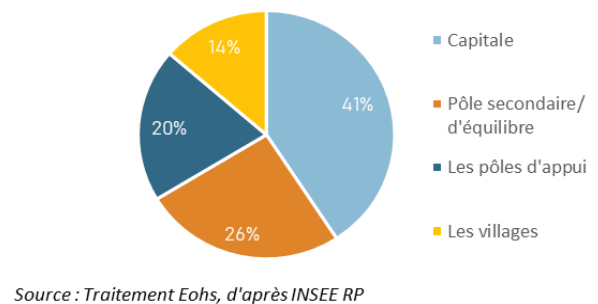


Source : INSEE - MigCom 2017 - Traitements Eohs

Sur les près de 1300 nouveaux ménages arrivant sur le territoire de la CoVe, près de la moitié, soit 610, s'installent sur la commune de Carpentras. Les communes des pôles secondaires, et particulièrement Sarrians concernent près d'un quart des installations. Si l'on compare la répartition des secteurs d'accueil entre 2016 et 2017 avec celle du poids démographique de chaque secteur, on se rend compte que le secteur de Carpentras se renforce (47% des nouveaux entrants pour un poids démographique de 41%). A l'inverse, les autres secteurs (Villages, pôles d'appui et pôles secondaires) sont moins attractifs pour l'installation des ménages.



Répartition du poids démographique des secteurs de la CoVe

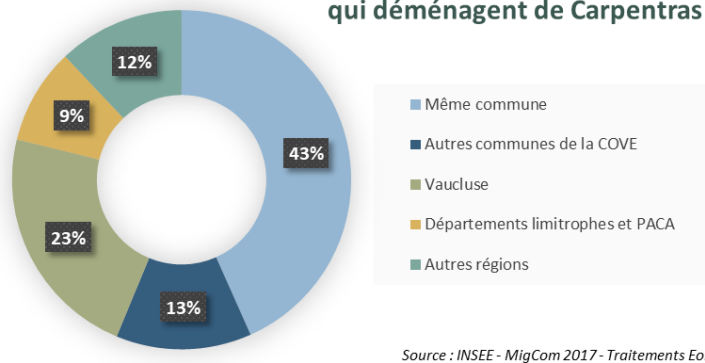


### Des flux qui tendent à affirmer les spécialisations de peuplement de la ville-centre

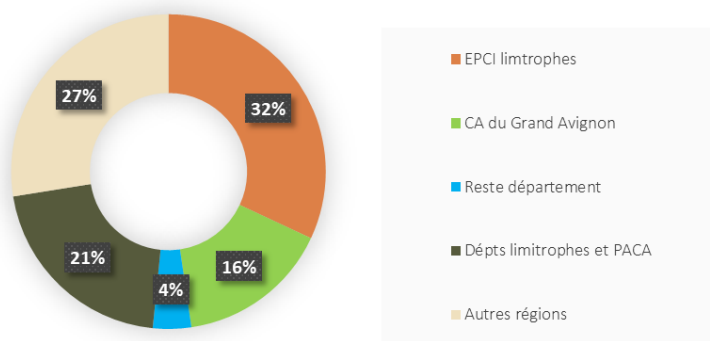
Entre 2016 et 2017, on dénombre un nombre quasi équivalent de ménages s'étant installé sur la ville centre que de ménages l'ayant quitté. **1391 ménages ont quitté Carpentras et 1378 ménages se sont installés.**

Parmi les ménages qui ont quitté Carpentras, 44% des départs se font en dehors du territoire communautaire, principalement dans le reste du Vaucluse (23%), et généralement pour un EPCI voisin. Sur 314 ménages qui quittent Carpentras pour un autre territoire du Vaucluse, près d'un tiers s'installent sur la CC des Sorgues du Comtat et 30 % sur la CA du Grand Avignon.

Nouvelle adresse des ménages qui déménagent de Carpentras

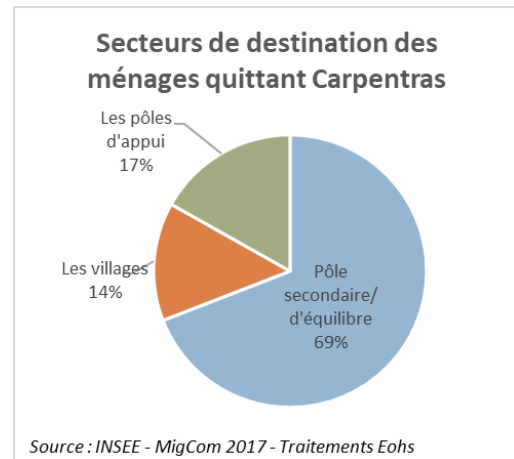


Nouvelle adresse des ménages qui quittent Carpentras



La grande majorité des ménages qui partent de Carpentras pour rejoindre une autre commune de la Cove rejoignent une commune du secteur des pôles secondaires.

A contrario, parmi les « nouveaux » ménages installés à Carpentras en 2017, 610 proviennent de l'extérieur de la communauté d'agglomération, notamment des EPCI voisins (21%, soit environ 300 ménages). Parmi eux, 40% habitaient avant sur la CC des Sorgues du Comtat et 25% sur le Grand Avignon.



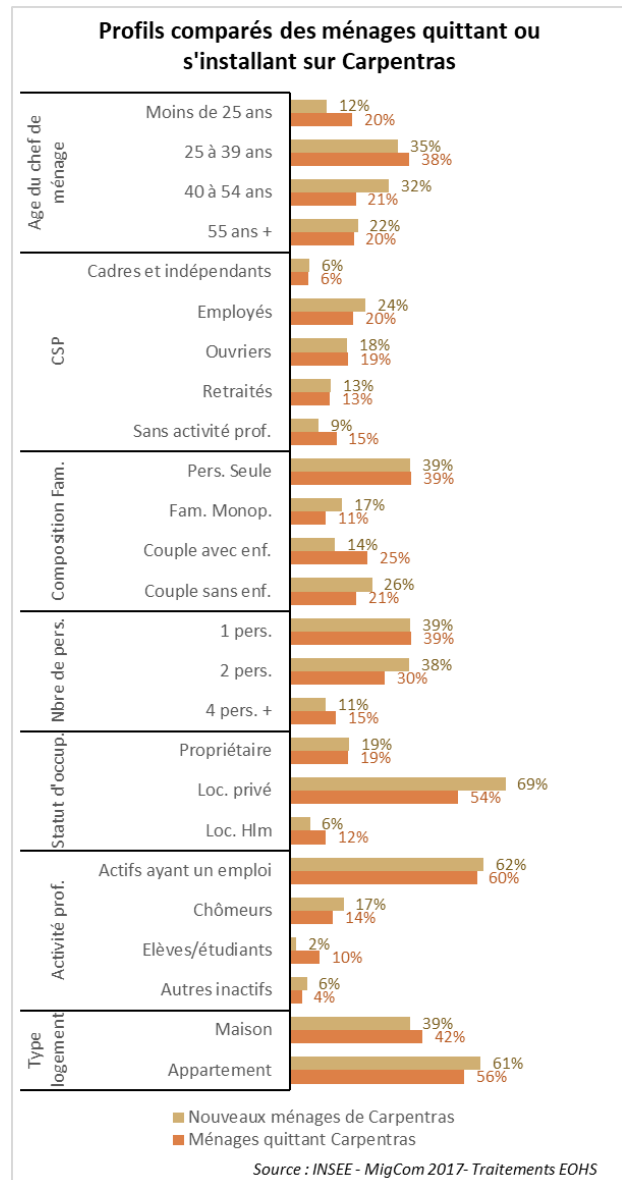
Entre 2016 et 2017, au sein de l'agglomération, les flux sont relativement équilibrés entre Carpentras et les communes des autres secteurs. En effet, en 2016, 180 ménages ont quitté la ville centre pour une autre commune de l'agglomération. Sur la même année, 165 ménages ont fait le chemin inverse. Ce constat permet de nuancer certaines affirmations sur le fait que les communes des pôles secondaires et d'appui captent en grande majorité la population de la ville centre. **En réalité les flux entre ville-centre et communes périphériques sont équilibrés.** La principale différence réside dans le profil des ménages entrants et sortants de Carpentras.

La mobilité résidentielle sur la ville de Carpentras concerne un profil de ménages spécifique. Les ménages ayant emménagé récemment dans un logement de la ville-centre sont globalement :

- ▶ Des jeunes : 47% des emménagés récents sont âgés entre 25 et 39 ans (359 ménages) ;
- ▶ Des couples sans enfants ou vivant seuls (65% soit 504 ménages) ;
- ▶ Des ouvriers / employés (43%) ;
- ▶ Occupant principalement un logement locatif (61%).

À l'inverse de la tendance à l'échelle communautaire, les ménages sortant de Carpentras sont généralement plus familiaux (15% de ménages de 4 personnes) et sont plus souvent propriétaires de leur logement.

Ces profils de ménages entrants et sortants à Carpentras posent la question de la diversité de logements à proposer sur la ville centre de



l'agglomération. Tous ces échanges migratoires tendent à conforter des spécialisations socio-économiques déjà à l'œuvre sur les différents territoires.

Comparativement, le profil des nouveaux arrivants à Carpentras traduit le rôle prépondérant de la ville-centre en tant que « sas d'entrée » sur le territoire. Cette différence marquée au niveau des caractéristiques des ménages entre Carpentras et le reste des communes plus périphériques pose la question du besoin de créer de la mixité sociale et d'éviter la spécialisation dans ces deux types de secteurs entre centre et périphéries. Un des leviers principaux pour encourager cette mixité sociale est la programmation de l'offre de logement.

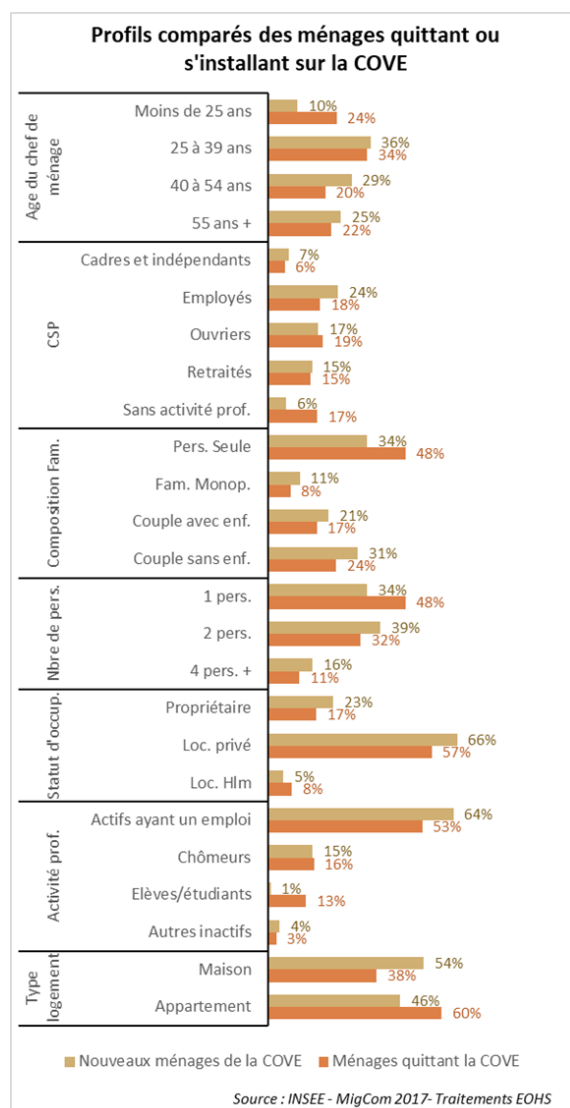
### Un territoire attractif auprès des familles âgés de 40 ans et +

Les ménages quittant le territoire sont généralement de petites tailles, locataires de leur logement, habitants dans du collectif et très jeunes. Les acteurs du territoire soulignent le profil étudiant de certains des ménages sortants qui quittent généralement la région pour leurs études.

À l'inverse, les ménages s'étant installés sur l'agglomération en 2017 sont généralement plus familiaux et plus âgés (la majorité à 40 ans et +). On retrouve 1% d'étudiants dans les nouveaux arrivants et plus de 10 fois plus dans les sortants.

**Le locatif est important pour les emménagements sur le territoire.** En effet, 70% des arrivées se font dans un logement locatif privé ou public. À l'inverse, la construction neuve de logement à un rôle très limité dans la mobilité, car, il y a eu 2 943 emménagements en 2017, pour 615 logements mis en chantier en 2016.

Enfin, l'importance du parc locatif sur la ville centre, couplé à la présence de services et d'emplois, fait de Carpentras le « sas d'entrée » de l'agglomération.





## Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire

---

### *Un desserrement de la taille des ménages renforçant le besoin en logement*

En 2017, la CoVe comptait 30 386 ménages. En cinq ans, elle a enregistré en moyenne 207 ménages supplémentaires à loger par an (+0,7%), soit un rythme équivalent à la moyenne départementale.

En 10 ans, la CoVe a connu une hausse du nombre de ménages notamment dus à un desserrement des ménages du fait de l'évolution des modes de vie (séparation, divorce, autre décohabitation...), de l'arrivée croissante de nouveaux habitants, et du vieillissement de la population, comme il l'est observé sur l'ensemble du territoire national

En 2017, la taille moyenne des ménages est de 2,23 tandis qu'elle était de 2,29 en 2012. À population constante, il a fallu 682 logements pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente 31% de la production neuve.

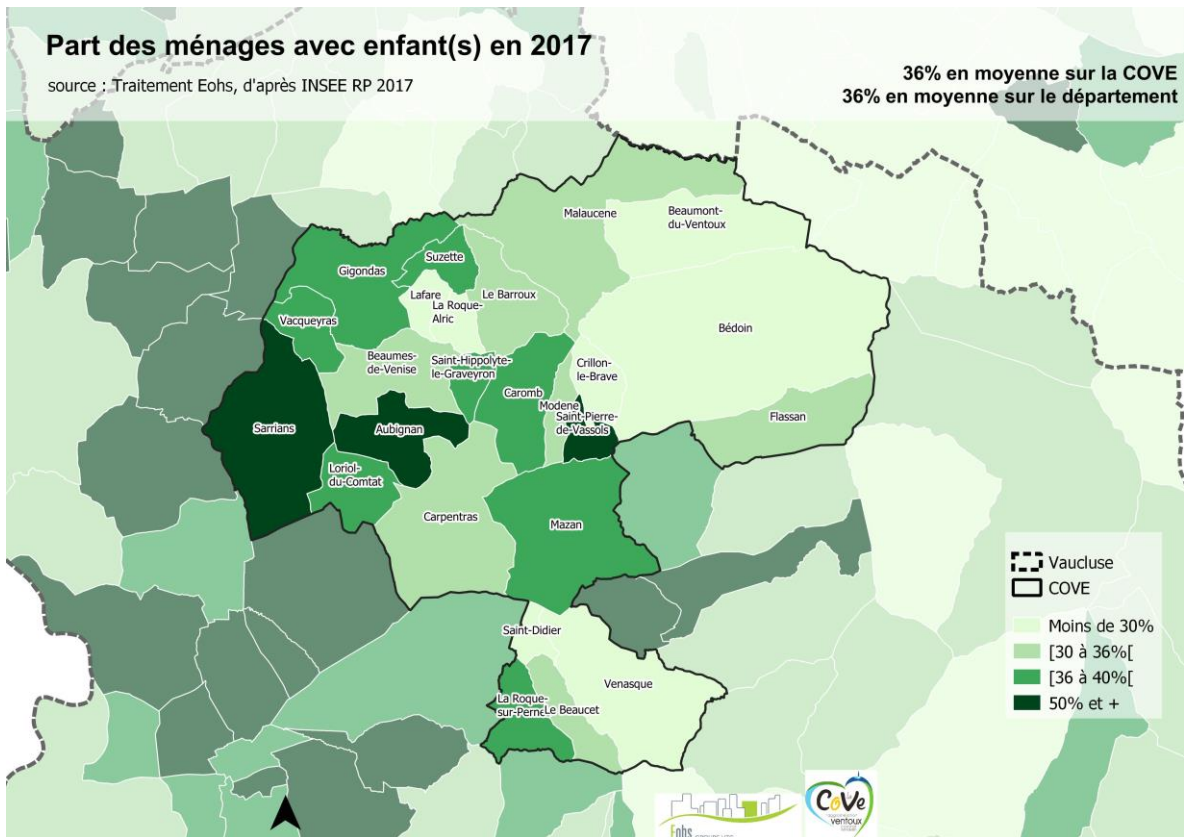
### *Des ménages familiaux et plutôt aisés en périphérie*

Depuis 2012, le profil des ménages résidant sur le territoire la CoVe a évolué. **Le nombre de personnes seules a augmenté** de 1,6%/an entre 2012 et 2017 et représente désormais 33% des ménages (contre 31% en 2012). Cette tendance est visible sur l'ensemble des secteurs.

Cette évolution se fait principalement au détriment des couples sans enfant (29% des ménages contre 30% en 2012), la part des ménages avec enfants restant stable (36%), cette tendance cache cependant une légère progression de la part des familles monoparentales.

Au-delà du profil général de l'agglomération, le profil des ménages entre la ville centre et les trois autres secteurs se différencie nettement :

- ▶ Les personnes seules représentent 38% des ménages de Carpentras (36% en 2012), mais seulement 27% dans les pôles d'équilibre et 29% dans les villages. Cependant la part des personnes seules est assez proche de la moyenne dans les pôles d'appui (34%) c'est dans ces communes que la part de ces ménages augmente le plus vite (31% en 2012).
- ▶ Les familles (ménages avec enfants) sont plus représentées dans les communes des pôles d'équilibre (41% contre en moyenne entre 32% et 34% dans les autres secteurs), mais la différence est essentiellement due aux couples avec enfants.



Ces différences donnent également une indication sur la composition de l'offre résidentielle, plus adaptée aux familles dans les communes en dehors de Carpentras. Cette offre semble particulièrement attractive pour ces ménages dans les communes des pôles secondaires.

Cependant dans les communes les plus éloignées de Carpentras, dans le secteur Villages, on s'aperçoit que la part des familles est à peine plus élevée qu'à Carpentras. Cette situation met en avant une certaine difficulté pour les familles de s'installer dans ces communes.



### À dire d'acteurs

Il existe une réelle difficulté pour les ménages avec de jeunes enfants de se maintenir sur les communes rurales. Bien que le cadre soit attractif (bonne desserte routière, cadre de vie agréable, services présents,) les prix du foncier et de l'immobilier ne permettent pas aux jeunes couples de s'installer et met en péril le maintien des classes dans les écoles.

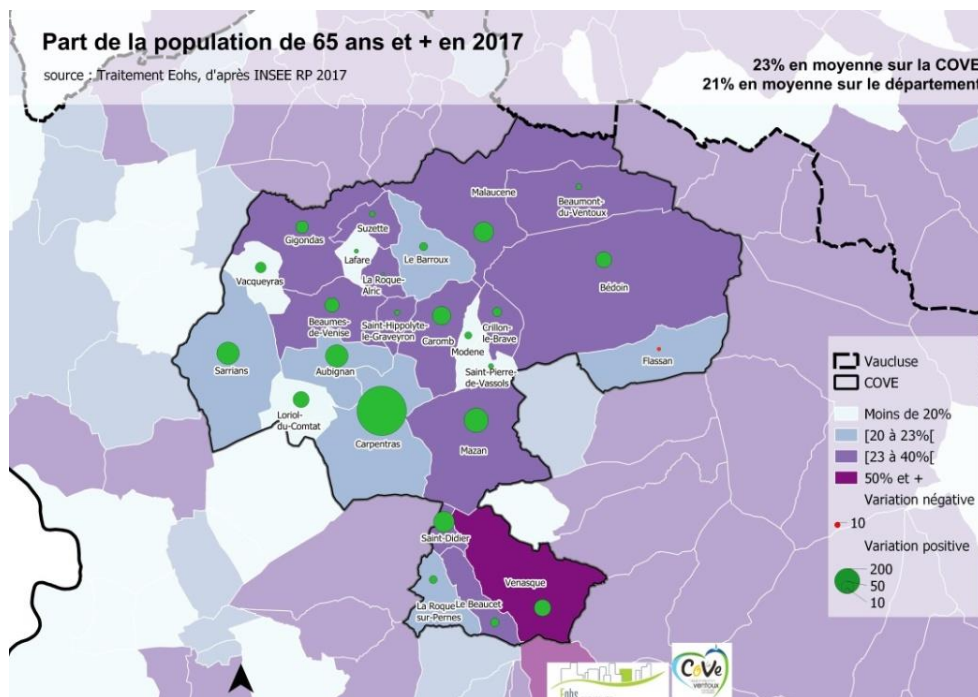
## Une population sujette au vieillissement

Les 65 ans ou plus représentent 23% de la population en 2017 (un peu plus de 16 000 personnes). Leur part a augmenté en cinq ans de +3% par an soit environ 360 personnes supplémentaires chaque année. Pour rappel, sur la même période, la population totale a augmenté de 0,3%/an en moyenne par an. Cette tendance se poursuit dans le temps, la croissance des + de 65 ans était de 1,8%/an entre 2007 et 2012.

### Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).

Avec un indice de jeunesse de 80, en baisse depuis 2011, la CoVe s'inscrit de manière moins marquée dans la tendance départementale d'un profil plutôt âgé des ménages, en se plaçant au-dessus de la moyenne départementale (70).

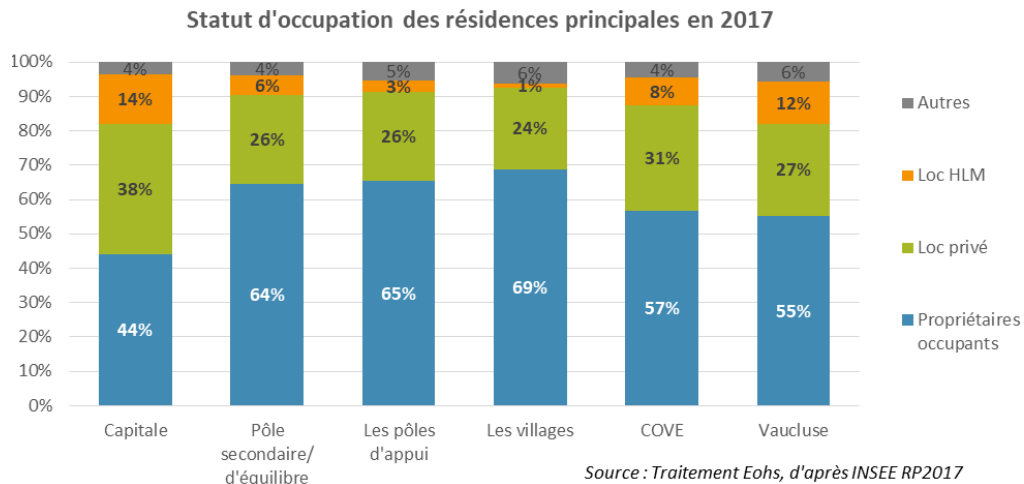


La croissance est particulièrement forte sur le secteur des Villages (+4,6%/an) et sur Carpentras (+4%/an). Parmi ces seniors, les personnes âgées de plus de 80 ans représentent quant à elles 7% de la population. Leur part est également en hausse (+2,3% par an entre 2012 et 2017). Cette hausse est supérieure à la moyenne du département du Vaucluse (+1,8%).

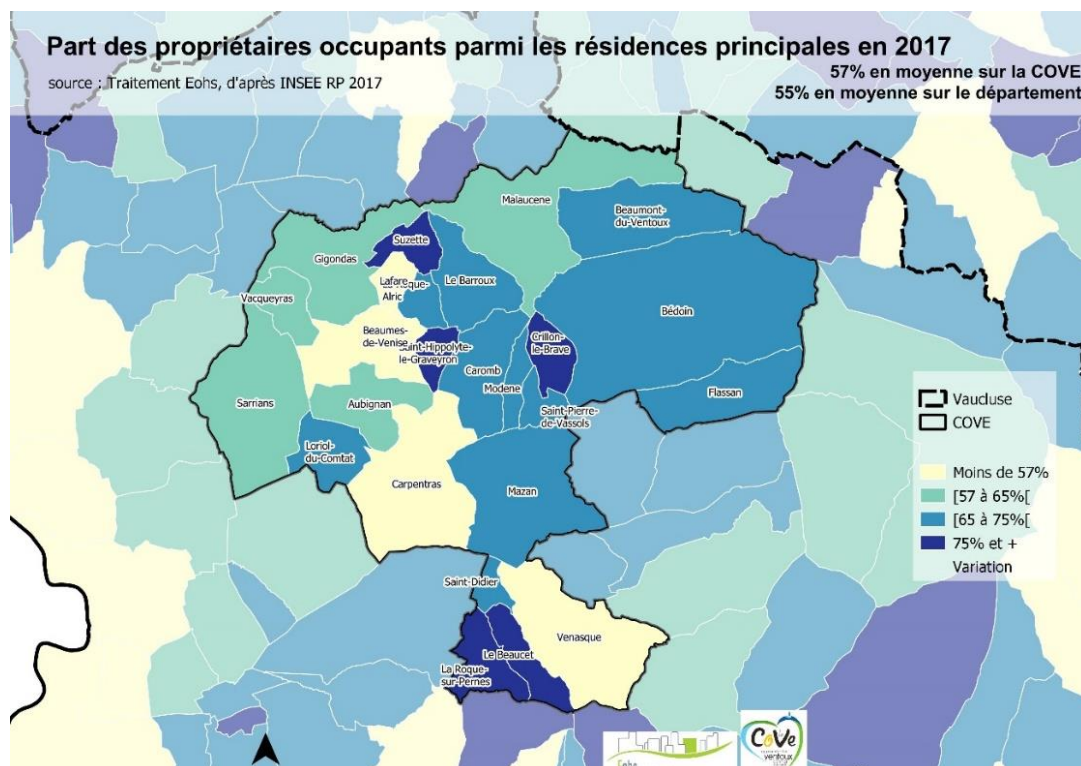
*Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance. Par ailleurs, une vigilance devra porter sur l'offre pour les jeunes afin de rendre possible leur début de parcours résidentiel en dehors de la ville centre.*

## Une répartition des statuts d'occupation qui traduit les logiques de périurbanisation

Sur la CoVe, 57% des ménages occupent le logement qu'ils possèdent, c'est comparable au département (55%). Ce taux varie fortement au sein de l'EPCI, de seulement 44% sur la ville de Carpentras, à près de 7 ménages sur 10 sur le secteur « Villages ». Sur les pôles « d'appui » et « secondaires », cette proportion dépasse les deux tiers des ménages (respectivement 65 % et 64%).



La prédominance du statut de propriétaire à l'extérieur de Carpentras est à relier au parc, composé essentiellement de grandes maisons individuelles, et explique ainsi la composition familiale de ces secteurs : les couples avec ou sans enfant vivent principalement dans ces territoires, alors que la ville centre concentre les ménages composés d'une seule personne.



Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages (pour rappel, 70% des mouvements se font sur le parc locatif), représente à l'échelle de l'intercommunalité 31% de l'offre de logements, dont plus de la moitié (52%) est située à Carpentras.



À dire d'acteur

Certaines communes rurales évoquent un besoin en locatif, offre qui permet d'assurer un renouvellement de la population en répondant notamment aux ménages en début de parcours résidentiels, avec de jeunes enfants, mais aussi, plus rarement, aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres bourgs.

Quant au parc locatif public (logements sociaux familiaux), il représente 8% de l'offre, parc également principalement concentré sur la « Capitale » (73% de l'offre).

*Le développement du parc locatif, conventionné ou non, sera un des enjeux du PLH. Ce parc sera en outre à développer en dehors du centre urbain, déjà pourvu, permettant ainsi une plus grande liberté d'installation des ménages modestes et permettant également de renforcer la dynamique démographique grâce à une dépendance moindre de la construction neuve. Il s'agira néanmoins d'être attentif aux typologies de logements produites en locatif social afin que le profil de ce parc suscite un minimum de rotation. En effet, dans les communes rurales de grandes maisons en locatif conventionné peuvent susciter des logiques de « propriétaires » et donc une faible rotation ne servant pas la dynamique démographique.*

### Des revenus moins élevés dans la ville centre

Le revenu médian des ménages de la CoVe s'établit à environ 1 600€ de revenus mensuels nets par unité de consommation (UC) en 2017, soit un niveau de revenus comparable à la moyenne départementale (1 610€/UC) et inférieur à la tendance nationale (1 760€/UC).

#### Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

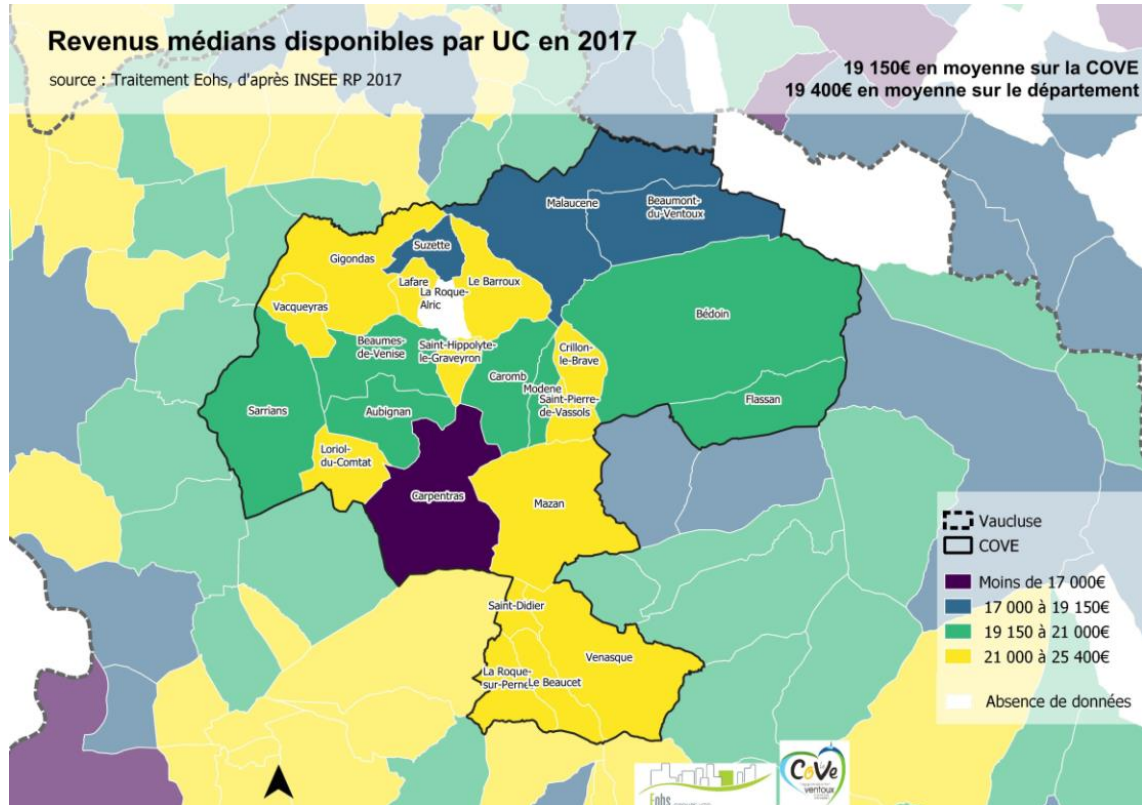
La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus au sein d'une zone.

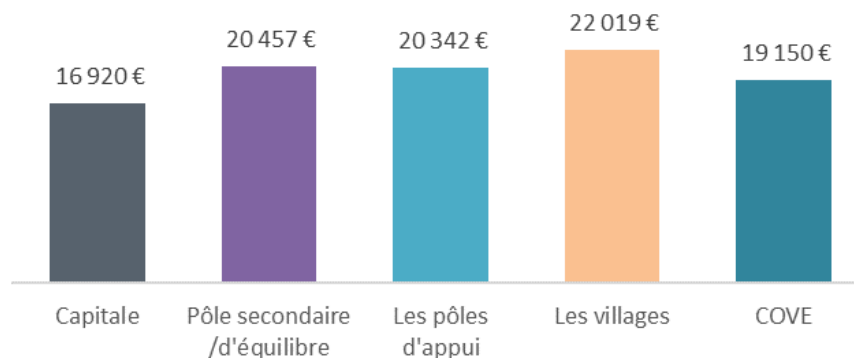
#### Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Pour cela, on utilise les équivalences suivantes, issues de l'échelle de l'OCDE : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La ville centre affiche un revenu médian par UC bien inférieur (1 410€/ mois) alors que les habitants des secteurs des pôles d'équilibre et des pôles d'appui perçoivent un revenu médian légèrement au-dessus de la moyenne de l'agglomération (autour de 1 700€/mois/UC) : Les ménages des secteurs des villages ont des revenus plus importants en moyenne 1 835€/mois/UC.



**Revenus médians disponibles en 2017**



Source(s) : Traitement Eohs, d'après Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

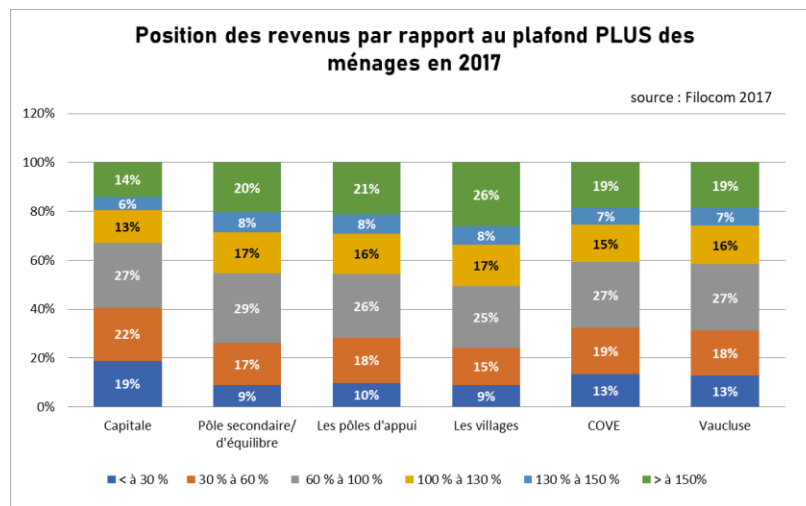
Le fait que les revenus les plus élevés soient situés sur les communes bénéficiant d'une forte attractivité auprès des familles traduit une probable pression sur le marché du logement et du foncier et une accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans ce secteur périurbain et des villages.

## Une précarité socio-économique importante dans le territoire communautaire

L'analyse des revenus des ménages selon leur positionnement par rapport aux plafonds HLM confirme la forte disparité entre les différents secteurs.

Sur l'ensemble de l'agglomération, 59% des ménages sont éligibles à un logement social (18 145 ménages)<sup>1</sup> dont un quart à un logement très social (9 945 ménages). Les proportions sont plus importantes à Carpentras (65% des ménages sous les plafonds HLM dont 37% sous les plafonds très sociaux), en lien avec le poids du parc locatif social plus important. La part des ménages éligibles au logement social à Carpentras est légèrement supérieure à la moyenne du département : 58,2% des ménages éligibles au logement social.

À l'inverse, sur les autres secteurs, moins d'un quart des ménages sont éligibles au logement très social en moyenne.



Par ailleurs, 21% des ménages de la CoVe vivent sous le seuil de pauvreté<sup>2</sup> en 2017, soit 6 232 ménages.

### Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi il correspond au montant inférieur à 60% du revenu médian national. En 2017, le seuil de pauvreté était de 1 041€ par UC par mois (recensement publié par l'Insee en 2019).

<sup>1</sup> Source FILOCOM 2017

*Ces disparités dans les revenus posent la question de la possibilité d'installation des ménages modestes dans le territoire et pointent la nécessité de s'interroger sur l'accès au logement pour tous les ménages, notamment les plus modestes.*

### Les plafonds PLUS et PLAI

*Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : 20 966 € net annuels au 01<sup>er</sup> janvier 2021 pour une personne seule et 27 998 € net pour un ménage avec 1 enfant).*

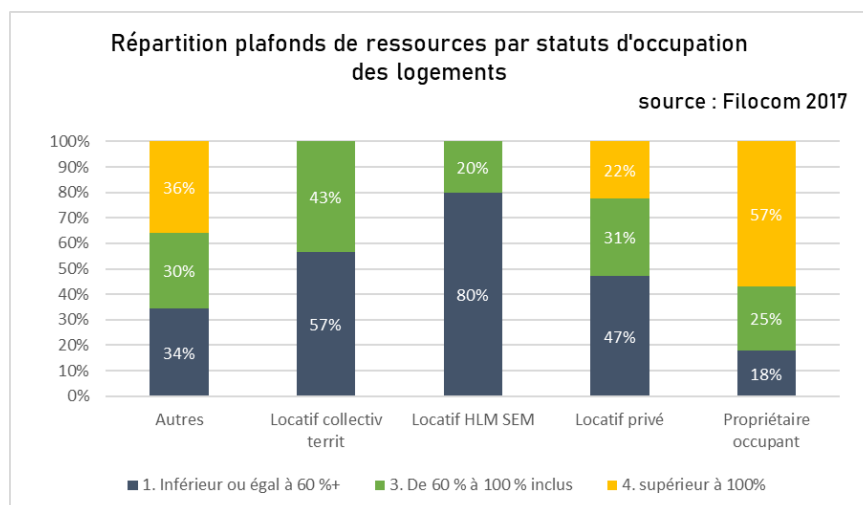
*Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 531€ annuels et 16 800€ s'il s'agit d'un ménage avec 1 enfant (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).*

### Un parc privé qui joue en partie un rôle de parc social de fait

Les différences sont notables selon le statut d'occupation parmi les ménages en dessous des plafonds PLAI. La majorité des ménages éligibles au logement social habitent dans le parc privé (83% sont locataires du parc privé ou propriétaires occupants).

La particularité du territoire de la CoVe réside dans l'importante précarité des ménages locataires du parc privé. Ainsi, 47% des ménages éligibles à un logement très social vivent dans le parc locatif privé soit près de 4 700 ménages. **Ce constat amène à penser qu'une partie importante du parc privé joue le rôle de parc social de fait et accueille une population très précaire.** Pour s'y maintenir, ces derniers sont amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort ou d'occupation.

De même, un volume conséquent de ménages propriétaires occupants sont éligibles à un logement très social (3060 propriétaires soit 30% des ménages en dessous des plafonds très sociaux), à mettre en lien avec le vieillissement de la population.





# LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

## ***Ce qu'il faut retenir :***

- ▶ Un parc de logements en centres anciens qui présente des enjeux de réhabilitation
- ▶ Une forte augmentation des résidences secondaires sur le territoire
  - 4 345 résidences secondaires sur la CoVe (source Insee 2017)
- ▶ Un parc de logement vieillissant et potentiellement énergivore
  - 45% des logements construits avant 1970 (source Insee 2017)
- ▶ Un parc de logements vacants qui reste conséquent
  - 3 662 logements vacants soit 9.5% du parc (source Insee 2017)



## Les enjeux en termes d'habitat

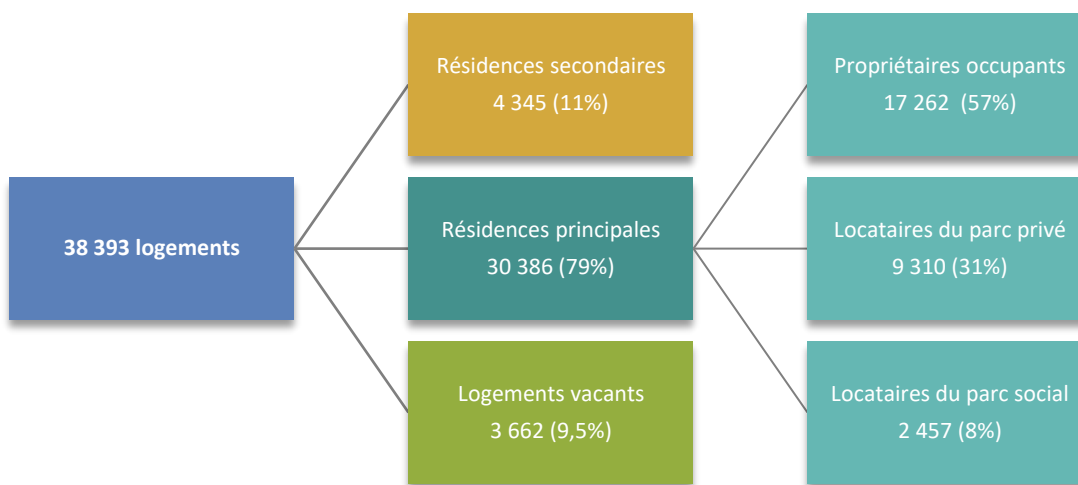
- ➔ Poursuivre les efforts de requalification du parc privé en privilégiant les interventions sur les noyaux durs de dégradation
  - Pérennisation des dispositifs opérationnels mis en place par le passé, redéfinition de certains objectifs
  - Accompagnement des petites copropriétés anciennes des centres-villes
- ➔ S'interroger sur le développement important des résidences secondaires sur le territoire
- ➔ Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier (neuf et surtout ancien)
- ➔ Utiliser prioritairement le potentiel du parc de logements vacants
  - Pour renforcer la dynamique démographique sur la ville-centre
  - Pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
  - Exploiter le potentiel « vacant » pour favoriser la diversification de l'offre
  - Pour développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de locatif, logement temporaire, etc.)

## Un parc de résidences principales qui augmente faiblement au profit des résidences secondaires

### Près de 8 logements sur 10 est une résidence principale en 2017

Le parc de logements de la CoVe est constitué de près de 79% de résidences principales, contre 80% en 2012 et 82% en 2007. Ainsi, le poids des logements vacants (9,5 %) et des résidences secondaires (11%) sont deux grandes caractéristiques du profil du territoire.

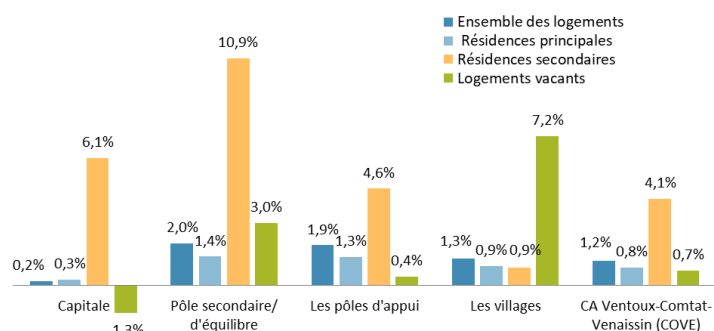
Composition du parc de logements au sein de la CoVe en 2017



De manière générale entre 2012 et 2017, la progression des résidences secondaires a été nettement plus importante que celle des résidences principales, notamment dans la ville centre, les pôles secondaires et les pôles d'appui.

Cette croissance rapide des résidences secondaires peut être liée à un repli vers l'immobilier pour les placements financiers, après la crise de 2008, conjuguée à des taux d'intérêt bas. Le développement d'Airbnb pour le tourisme a également pu influencer dans le développement de cette offre.

Evolution des différents parc de logements entre 2012 et 2017

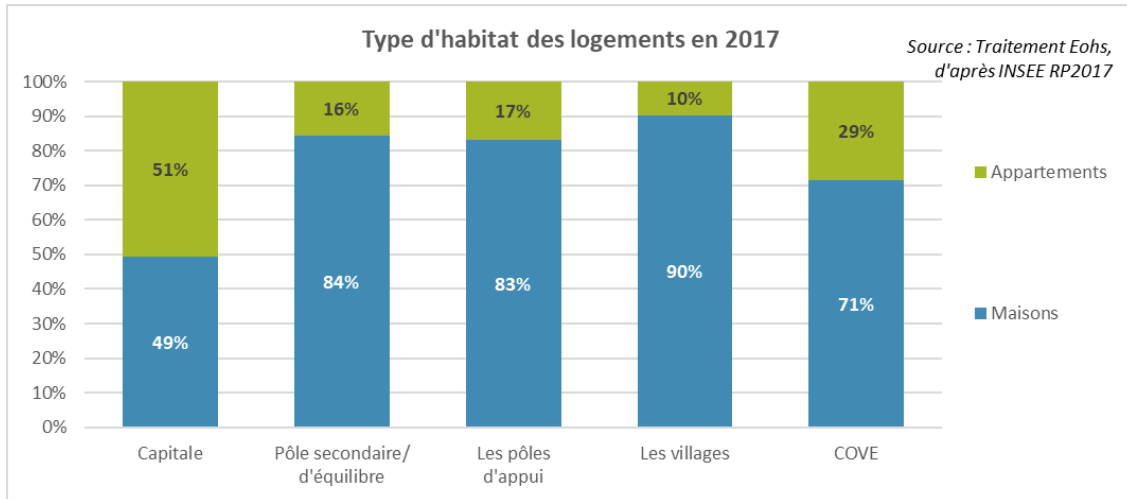


Source : Traitement Eohs, d'après INSEE RP2017

Dans les villages, la progression des logements vacants est largement supérieure à celle des résidences principales.

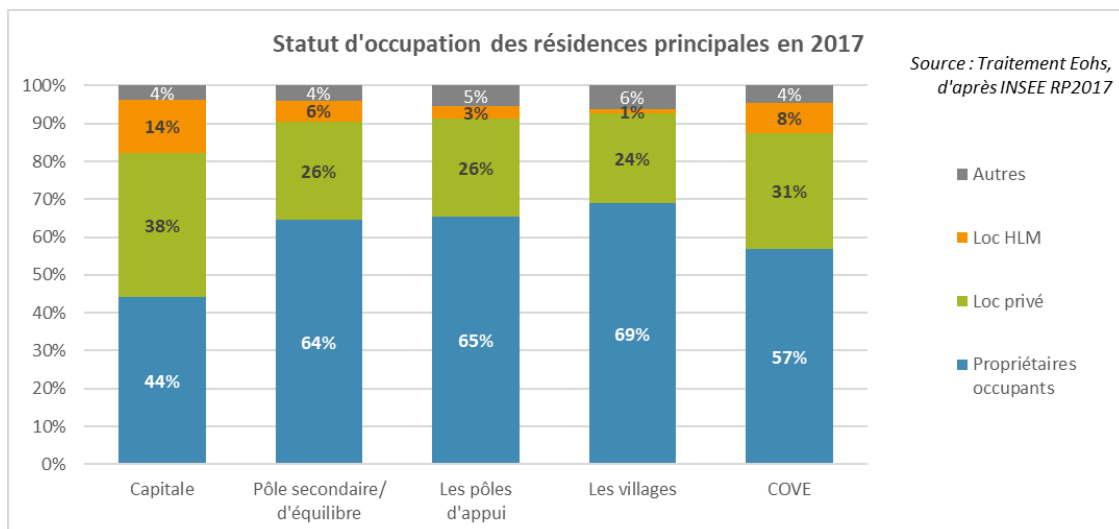
## Des résidences principales majoritairement individuelles et de grande taille

À l'échelle du territoire communautaire, plus de 7 résidences principales sur 10 correspondent à de l'individuel (maison), excepté à Carpentras où le collectif représente 51%. Dans une moindre mesure, le parc des pôles secondaires et des pôles d'appui propose également une offre en collectif : respectivement 16 et 17% d'appartements dans leur parc de résidences principales. Le reste des communes du secteur Village est donc constitué à plus de 90% de logements individuels.



Dans les secteurs hors ville-centre, les ménages habitent majoritairement dans de grands logements (T4 et plus). **Au moins 72% des résidences principales correspondent à un grand logement** dans les secteurs hors Carpentras. **Quant aux petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements, ils sont surreprésentés dans la ville centre**, près de la moitié des résidences principales sont de petite taille (T1/T2).

Ces différences de composition du parc de résidences principales expliquent les spécificités en termes d'occupation des logements et notamment la sous-représentation des familles propriétaires sur la ville centre comparativement aux autres communes.



La présence des grands logements en périphérie peut entraîner une sous-occupation de ces logements, dont la probabilité devient grandissante avec le vieillissement de la population. Ce phénomène peut bien entendu exister également dans la ville centre, dont l'attractivité auprès des familles apparaît faible au regard de l'analyse des migrations résidentielle.

À l'inverse, la sous-représentation des petits logements en périphérie **pose la question des possibilités offertes sur les communes des couronnes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.**

La composition du parc semble ainsi fortement liée au profil de peuplement des différents secteurs géographiques, interrogeant ainsi les questions de mixité de peuplement qui ne pourra être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre visant à améliorer les possibilités des ménages et donc à élargir leurs opportunités résidentielles. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de typologie, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

Ce sont sans aucun doute ces éléments qui se situent à l'origine, par exemple, du défaut d'attractivité de la ville centre auprès des familles et des ménages en capacité financière d'accéder à la propriété.

*Cette composition du parc où les petites typologies sont sous-représentées en dehors des communes les plus urbaines influence nettement les modes d'occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. Les ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel se voient cantonnés à Carpentras où se trouve localisée l'offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes, mais aussi, de plus en plus les ménages/personnes vieillissantes, qui souhaiteraient « abandonner » une maison devenue trop grande pour un logement de taille inférieure, situé à proximité des services et commerces.*

## Un développement important du parc de résidences secondaires

### Résidence secondaire (Insee)

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Par conséquent, une résidence secondaire n'est pas un logement vacant.

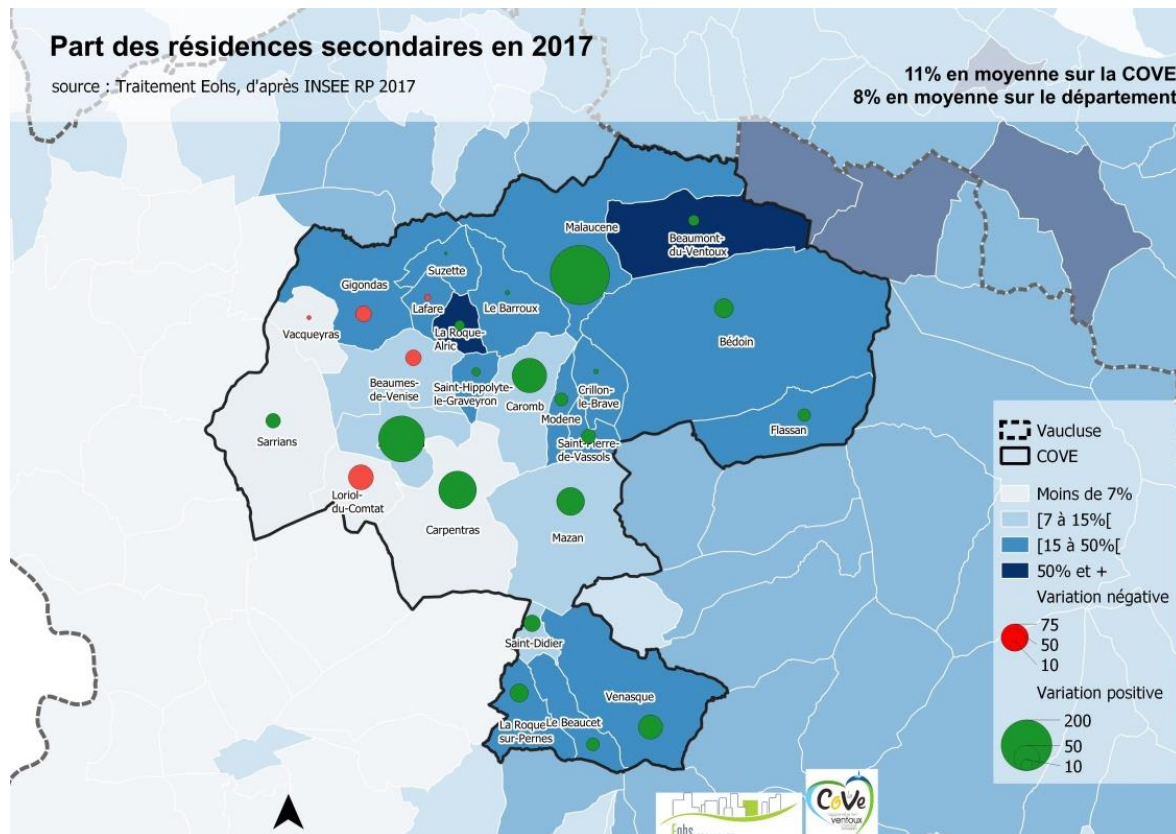
### Logements occasionnels (Insee)

Logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Le territoire de la CoVe se caractérise par un cadre naturel exceptionnel et par une attraction touristique notable. En 2017, **11% des logements correspondent à une résidence secondaire<sup>3</sup> à l'échelle de la Cove**, soit un taux supérieur à la moyenne départementale (8%).

Carpentras et ses communes limitrophes, du secteur des pôles secondaire, sont composées dans leur quasi-totalité par des résidences principales (85%). En revanche, les communes du secteur « Villages » et des pôles d'appui se caractérisent par un taux de résidences secondaires plus important. Ces résidences constituent entre 20 et 25% du parc de ces communes.



C'est pourquoi, sur la période 2012-2017, on observe une évolution de +4,1% de résidences secondaires (soit 800 résidences supplémentaires). Cette progression est cinq fois plus élevée que celles des résidences principales. Elles se développent particulièrement dans les pôles secondaires : + 10,9%/an, soit 240 résidences secondaires en plus entre 2012 et 2017. À l'inverse, cette croissance des résidences secondaires est plus mesurée dans le secteur « villages », mais ces logements représentent déjà un quart du parc de logement dans ces communes.

Cette dynamique semble indiquer une mobilisation croissante du parc à des fins autres qu'habitation principale (meublé de tourisme notamment). On constate ainsi que près de 600 logements sont proposés à la location touristique sur des sites spécialisés.

<sup>3</sup> Y compris les logements occasionnels.

Estimation des logements proposés à la location sur un site de location saisonnière	
Types	Nombre moyen de logements proposés à la location
Chambre d'hôtel	15
Chambre privée	131
Logements entiers	524
Tous types confondus	670

Source : Estimation des logements proposés à la location sur un site de location saisonnière par Eohs en janvier 2021

Au total, le stock de logements inoccupés a donc augmenté sur la période (42% de la construction neuve), essentiellement dû à l'augmentation des résidences secondaires. Cette variation révèle une forte pression des résidences secondaires sur le marché immobilier de la CoVe.



À dire d'acteur

Le développement du nombre de logements dédiés à la location de courte durée à des fins touristiques entraîne, dans les villes caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, une raréfaction du marché locatif traditionnel et un accroissement de la tension.

Cette situation est préjudiciable pour les ménages locaux, notamment les jeunes qui sont contraints de s'éloigner pour trouver un logement abordable.

Consciente de cette problématique, la commune du Barroux a par exemple actionné le levier « fiscal » en majoration des taxes d'habitation sur les résidences secondaires. D'autres travaillent sur leur document d'urbanisme, en rendant la réglementation des zones N et A moins permissive en réduisant les capacités d'extensions sur ces zones, en limitant par exemple les dépendances ou la construction de piscine.

Certains élus ne souhaitent pas forcément intervenir de manière prioritaire sur cette thématique, car ces logements permettent de conserver de l'activité économique sur les villages.

La maîtrise du développement des résidences secondaires et occasionnelles apparaît comme un nouvel enjeu pour la politique communautaire. ;

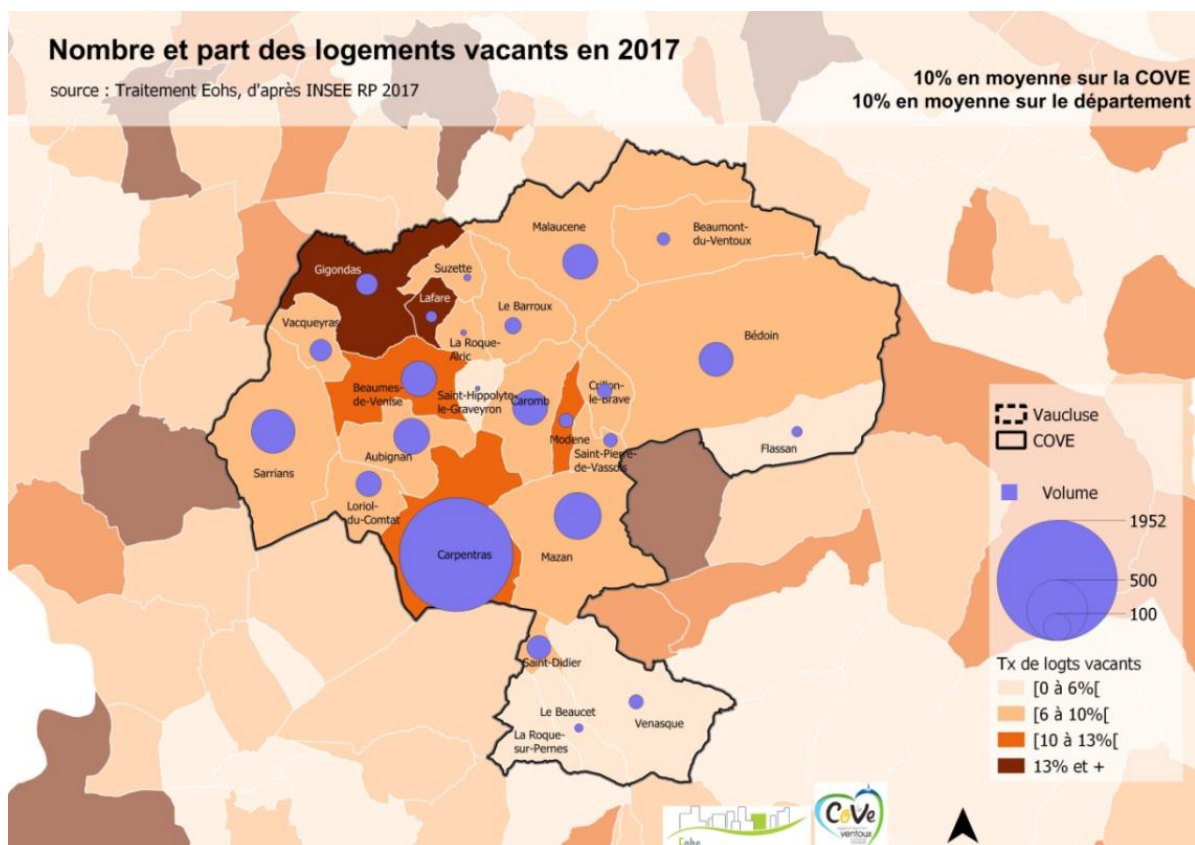
## Une vacance élevée, mais qui se stabilise

### Un nombre de logements vacants qui se stabilise

Un peu plus de 3 600 logements sont vacants au sein de la CoVe (source Insee 2017), soit 9.5% du parc total de logement. Près de la moitié de ces logements vacants (47%) se situent à Carpentras (soit 1 751 logements). Il est habituellement estimé que le seuil acceptable de vacance sur un marché se situe entre 5 et 7%. Au-delà, la vacance est considérée comme importante.

Cependant, on observe depuis 2012 une stabilisation du taux de vacance : 9.8% de vacance en 2012, contre 9.5% en 2017. Bien que l'accroissement de la vacance soit plus accentué dans les villages (+ 7.2%/an) et dans les pôles secondaires (+ 3%/an), elle recule à Carpentras (-1.3%/an soit une centaine de logements vacants en moins sur la dernière période).

Ce recul de la vacance dans la ville centre est à mettre en lien avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat (PNRQAD, OPAH), mis en œuvre ces dernières années.



## Une vacance structurelle qui concerne principalement des logements anciens, de petites typologies et en mauvais état

La vacance structurelle (supérieure à 2 ans), qui représente environ 2 355 logements<sup>4</sup> reflète quant à elle l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande.

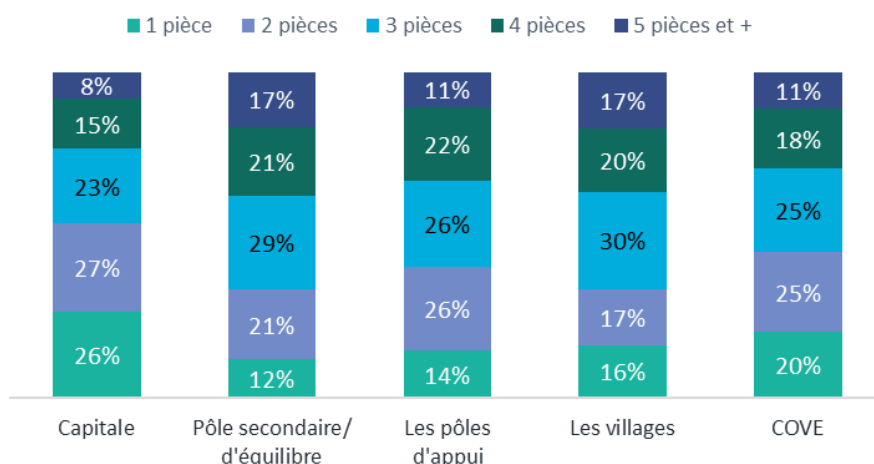
Plus de la moitié de ces logements sont concentrés sur la commune de Carpentras.

Parmi les principales caractéristiques de cette vacance structurelle :

- ▶ **Elle touche davantage les logements anciens** : 60% ont été construits avant 1945. Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.
- ▶ **Les petits logements sont davantage représentés parmi les logements vacants, que parmi les résidences principales** : 45% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T1 ou T2 (contre 12% sur l'ensemble du parc), alors qu'il s'agit des typologies les plus demandées, notamment dans le parc social. Cela peut en partie s'expliquer par une plus forte rotation sur ces logements, mais peut aussi montrer une inadéquation entre l'offre et la demande, notamment des T1-T2 dans le parc locatif privé.

### Typologie des logements vacants depuis plus de 2 ans

Source : LOVAC 2020 - Traitement Eohs



- ▶ **Elle concerne essentiellement des logements en mauvais état** : 75% de la vacance structurelle est classée en catégorie cadastrale 6,7 et 8<sup>5</sup> dont 16% en catégorie 7 et 8.

<sup>4</sup> Source Lovac 2020

<sup>5</sup> Les données sur l'état du logement (Lovac 2020) répartissent les logements selon 8 catégories cadastrales. Ces catégories sont un indicateur global de la qualité des logements et s'appuient sur des critères concernant le caractère architectural du logement, la qualité de sa construction, la distribution du local et son équipement. Les catégories 7 et 8 regroupent les logements dits médiocres et très médiocres.





À dire d'acteur :

Lors des entretiens avec les élus, ces derniers ont confirmé la multiplicité des situations de vacance qu'il était possible de rencontrer sur les centres-bourg. En effet, sur la CoVe, la vacance structurelle renvoie à des réalités multiples et ne peut pas ainsi être traitée de manière uniforme :

- ▶ Un décalage entre les biens proposés et la réalité du marché local (marqué notamment par des prix élevés)
- ▶ Le comportement « frileux » voire la rétention de certains propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas louer leurs biens à cause - entre autres - de la recrudescence des risques d'impayé.
- ▶ Des problèmes de succession ; et le vieillissement de la population, les personnes âgées se retrouvent dans des infrastructures spécialisées et conservent leur logement.
- ▶ La dégradation de la qualité de certains biens anciens, impropres à la location ou mis en concurrence avec des logements neufs de meilleure qualité, conjuguée à des difficultés financières rencontrées par certains propriétaires pour entreprendre des travaux

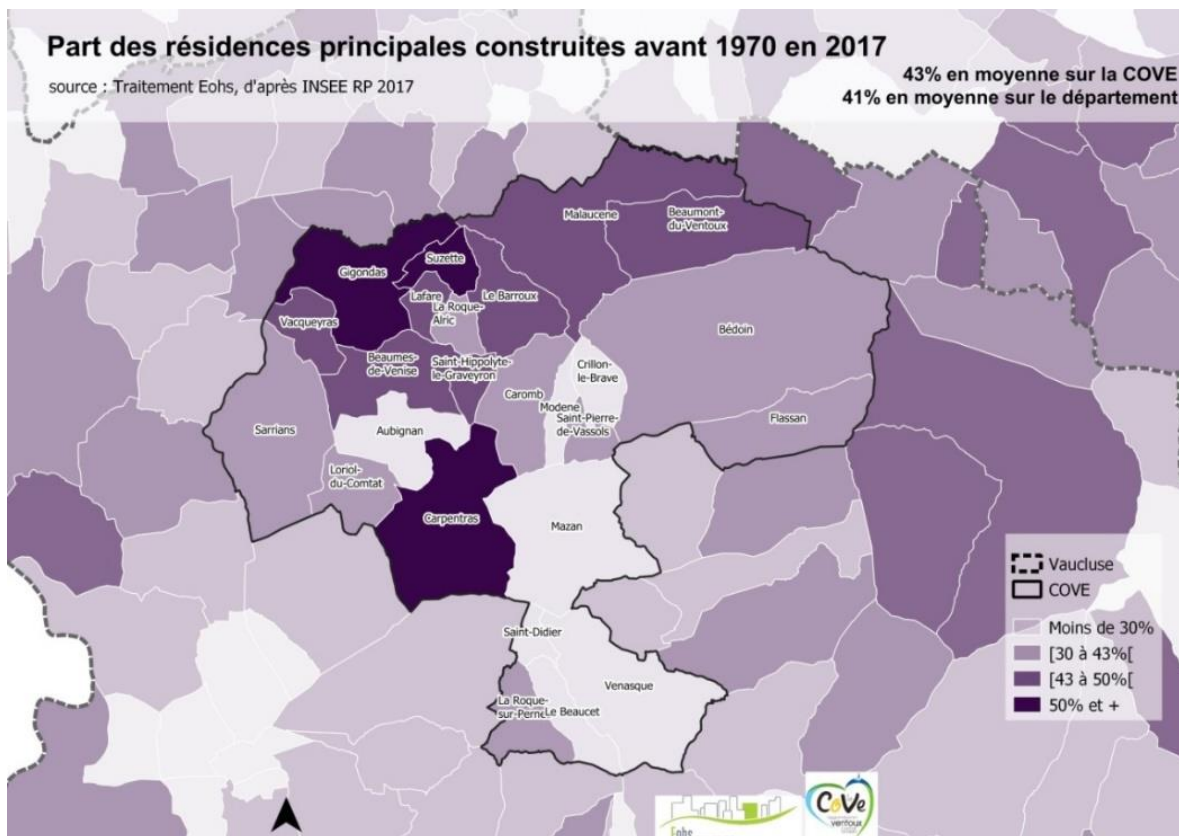
Même si la vacance se stabilise, le nombre de logements vacants de longue durée reste conséquent sur le territoire de la Cove. La poursuite des actions en faveur de la diminution de cette vacance structurelle est un enjeu important pour la politique communautaire de la CoVe.

## Un parc privé ancien nécessitant une vigilance

### Un parc ancien et potentiellement énergivore

Le parc de logements de la CoVe est **potentiellement énergivore** : près de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1970 (45%). C'est sur la commune de Carpentras que ce parc est le plus développé (54% de logements construits avant 1970).

À l'échelle des autres secteurs, ce sont les communes de villages et des pôles d'appui qui abritent les taux de logements potentiellement énergivores les plus importants : respectivement 40 et 43% des logements ont été construits avant 1970 (dont environ 22% des logements de chaque secteur qui date d'avant 1919).



Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important.

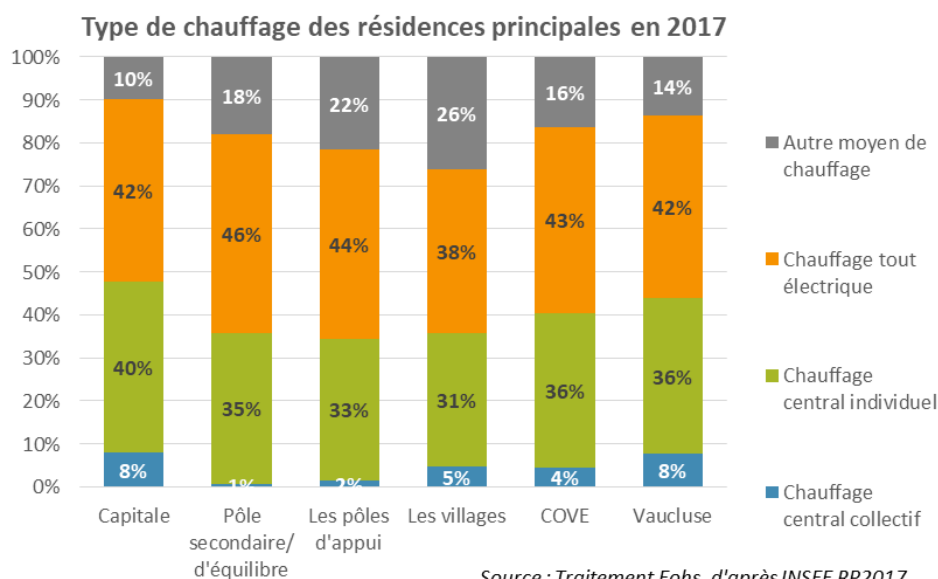
Les communes des pôles secondaires, quant à elles, se caractérisent par un parc plus récent puisque 36% des résidences principales datent d'après 1990.

On note également une part importante, sur certains secteurs, de logements construits durant les années 1970-1990, correspondant au développement de lotissements. Au global, sur la CoVe, 26% du parc s'est développé entre 1971 et 1990. Cette proportion atteint 29% sur le secteur des pôles secondaires et dans le secteur « Villages ».

## Une qualité du parc pouvant entraîner des situations de précarité énergétique

Au total, 43% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH soit environ 6 000 ménages (dont 4 000 considérés comme prioritaires). De plus, parmi les 9 946 ménages en dessous du seuil de pauvreté, on en compte 82% logé dans le parc privé en tant que locataire ou propriétaire (environ 8 178 ménages). Ces chiffres confirment que **le parc locatif privé joue un rôle de parc social « de fait » et qu'il est donc très probable de recenser un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique.**

Enfin, plus de 4 résidences principales sur 10 sont chauffées uniquement par le chauffage électrique (part quasi identique dans tous les secteurs), pouvant entraîner des situations de précarité énergétique.



## 10% de résidences principales privées potentiellement indignes

### Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

### Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

2 873 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2015, représentant 10,2% des résidences principales privées (RPP) et près de 7000 habitants. Dans le Vaucluse,

le PPPI concerne 8,3% des RPP, ce qui situe la CoVe au-dessus de la moyenne départementale.

Parmi ces logements, ceux en catégorie 7 et 8 constituent le parc le plus dégradé au sein du PPPI et représentent les risques d'insalubrités les plus grands. Sur l'agglomération on dénombre près de 382 logements classés dans ces catégories.

Près de la moitié de ces logements potentiellement indignes sont concentrés à Carpentras (48 % soit 1 378 logements).

Le PPPI touche majoritairement les maisons construites avant 1949, les locataires du parc privé (67%) et dans une moindre mesure les propriétaires occupants (28%) et plus particulièrement ceux âgés de plus de 60 ans (35%).

Le mal-logement reste donc un enjeu important sur le territoire, puisque ce sont les pouvoirs publics (plus précisément les communes) qui ont la compétence de protéger la santé et/ou la sécurité des propriétaires occupants et locataires. Un enjeu autour de l'amélioration et de la mise aux normes de ces logements est donc à prévoir afin que ces logements puissent être attractifs sur le marché. Or le niveau plutôt faible des ressources dont disposent les ménages sur le territoire est un aspect essentiel à prendre en compte dans la stratégie à mettre en place.

L'enjeu pour le PLH sera d'envisager des moyens d'actions opérationnels et d'accompagnement pour lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, afin de remettre sur le marché ces logements hors d'usage ou non conformes à de l'habitation.

### *Des copropriétés potentiellement fragiles localisées sur la ville centre*

Pour étudier les copropriétés les plus fragiles, l'ANAH a développé depuis 2009 des outils de repérage sous forme de fichiers à l'échelle cadastrale. Pour cela, il a été défini la notion de copropriété fragile basée sur une classification de A à D (du plus faible au plus fort potentiel de fragilité) en croisant différents critères (taux de ménages sous le seuil de pauvreté, taux de vacance de longue durée, état du bâti, taux de suroccupation, revenus des occupants, composition des ménages).

La limite dans l'exploitation de cet outil tient à l'échelle d'observation, basée sur la parcelle cadastrale rendant difficile une identification précise des copropriétés. Toutefois, cette approche permet de mettre en lumière certains secteurs où se concentrent les copropriétés les plus fragiles.

Au total, 606 immeubles en copropriété sur la CoVe sont considérés comme ayant un potentiel de fragilité, sachant que 70% sont classifiés en C ou D. Ces dernières représentent 426 copropriétés dont 90 % sont compris entre 2 à 11 lots. Le tableau suivant montre leur répartition en fonction de leur taille :

Taille de la copropriété (nombre de logements)						
	De 2 à 11	De 12 à 25	De 26 à 50	De 51 à 100	De 101 à 199	Total
<b>Famille B</b>	152	14	9	2	3	<b>180</b>
<b>Famille C et D</b>	382	24	14	5	1	<b>426</b>
<b>Total</b>	<b>534</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>606</b>

Source : FILOCOM 2015, MTEs d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Ces copropriétés sont situées majoritairement à Carpentras avec 408 copropriétés (67%).

Sur l'ensemble de la Cove : les petites copropriétés (entre 2 à 11 lots) sont majoritaires (88%), à l'inverse les copropriétés de grandes tailles (+ de 50 lots) représentent 2%. Elles ont été construites majoritairement avant 1949 (53%). La moitié des copropriétés sont potentiellement vulnérables (50%).

Pour les secteurs en dehors de la ville centre, la caractéristique principale est la taille des copropriétés, toutes majoritairement entre 2 et 11 lots. Le secteur des pôles secondaires se distingue par une part plus importante (43%) de copropriétés récentes (construit après 1993). Le secteur Village se distingue par une part plus importante (62%) de copropriétés classées D ». *Les copropriétés ont été assez peu étudiées, elles devront faire l'objet d'une réflexion plus approfondie.* Compte tenu de la fragilité présente sur les copropriétés, et des enjeux de réhabilitation du parc ancien identifié dans le précédent PLH, si la CoVe a déjà mis en place des dispositifs pour répondre à ces enjeux, ils devront être renforcés (ou poursuivis) dans le cadre du futur PLH.

## De nombreux dispositifs pour l'amélioration du parc de logement

### Le Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Le Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Carpentras permet la reconquête du centre ancien, avec notamment la revalorisation des logements et de l'espace public : des commerces embellis, des rues agréables et animées, des voiries rénovées, des bâtiments totalement restaurés ou reconstruits à proximité d'un patrimoine exceptionnel ainsi préservé et valorisé.

Ce programme ambitieux s'accompagne de mesures essentielles : des actions d'insertion sociale dans les chantiers (**clause d'insertion**) et des actions d'information et d'amélioration du cadre de vie des habitants grâce à la **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)**.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain 2013-2019 vise à aider les propriétaires bailleurs ou occupants à subventionner les travaux de

réhabilitation de leurs logements, situés dans le centre ancien de Carpentras exclusivement. Elle correspond au volet « réhabilitation de l'habitat privé » du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) porté par la ville de Carpentras.

L'OPAH RU de Carpentras a atteint les objectifs prévus

À savoir : 116 logements ont bénéficié des subventions de l'OPAH RU ainsi que 4 syndicats de copropriétés pour des travaux en parties communes.

#### **Une nouvelle OPAH-RU en cours à Carpentras dans le cadre d'Action Cœur de Ville**

Une nouvelle OPAH-RU dans le cadre d'Action Cœur de Ville sur la période 2020-2025 valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a pour objectif de maintenir la dynamique engagée pour :

- ▶ Poursuivre les objectifs de lutte contre l'habitat dégradé, contre la vacance et contre la précarité énergétique ;
- ▶ Poursuivre la mobilisation des propriétaires occupants ;
- ▶ Poursuivre l'accompagnement des petites copropriétés très dégradées, afin qu'elles puissent s'organiser et engager des travaux.
- ▶ Approfondir la réflexion sur les copropriétés par la réalisation d'un repérage des copropriétés fragiles sur l'ensemble du périmètre Action Cœur de Ville pour un futur accompagnement

Les objectifs sur 5 ans de l'opération sont évalués à 84 logements minimum. Le périmètre est élargi au centre ancien, le quartier gare et les faubourgs avoisinants.

#### **OPAH Multi-Sites**

L'Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH) Multi-sites, engagée sur la période 2019-2022, est un dispositif de soutien technique et financier en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Il permet aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé, d'aides financières importantes (sous conditions d'éligibilité) et d'avantages fiscaux pour la réalisation de travaux de rénovation de leur logement. L'OPAH Multi-sites s'adresse aux **propriétaires occupants** (sous conditions de ressources) et aux **propriétaires bailleurs** des 24 communes de la CoVe (hors Carpentras).

#### **OPAH copropriété Zola (2020-2024)**

La copropriété Zola relève de problématiques à la fois sociales (mixité sociale, propriétaires à faibles revenus, logement locatif avec du public défavorisé) et techniques (logements et parties communes anciens et dégradés) qui entrent dans le cadre du PLH. Elle avait été identifiée dès le premier PLH comme nécessitant une intervention publique.

Cette copropriété compte 90 logements. Les copropriétaires ont validé l'engagement dans une démarche de redressement de la copropriété. Ainsi, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété dégradée » portée par la CoVe a été lancée

pour la période 2020-2024. Les objectifs quantitatifs pour 5 ans prévoient des travaux dans les parties communes de 90 logements (dont 75 logements locatifs et 15 logements occupés par leurs propriétaires) et des travaux de résidentialisations (sur les extérieurs).

Par ailleurs, une réflexion doit s'engager sur la copropriété dégradée Cité Verte (89 lots) dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

### **PIG Départemental**

Depuis 2007, le Département du Vaucluse met en œuvre, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, l'ANAH et la Région, un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental qui vise notamment les objectifs suivants :

- ▶ La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, intégrant la lutte contre la précarité énergétique ;
- ▶ La lutte contre la précarité énergétique et la rénovation thermique.

Le Département missionne un opérateur, chargé du suivi animation du PIG, qui veille à l'articulation du PIG avec la plateforme de la rénovation énergétique.

### **Dispositif Cœur de Ville à Carpentras**

La ville de Carpentras a été retenue, le 27 mars 2018 parmi les 222 villes sélectionnées pour bénéficier et mettre en œuvre le dispositif national « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Les actions qui seront mises en œuvre par ce dispositif devront s'intégrer aux logiques des actions déclinées dans le PLH.

*Au regard de ces différents éléments, la question de l'action en direction de l'amélioration du parc de logements, aussi bien en ce qui concerne la lutte contre la précarité énergétique que la lutte contre l'habitat indigne, devra être prise en compte par la future politique communautaire de l'habitat. Les dispositifs en place, ainsi que leur animation, devront se poursuivre en compléments des actions prévues dans le cadre du PLH.*

*Enfin, la surveillance envers les quelques copropriétés identifiées comme « à risque », devra être maintenue. Le travail sur la problématique des copropriétés pourra se traduire par la mise en place d'un prochain programme opérationnel.*

# LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

## ***Ce qu'il faut retenir :***

- ▶ Une dynamique de construction qui s'accélère et portée par la ville-centre, mais avec un faible impact démographique.
  - Au total 2 392 logements commencés entre 2013 et 2018 soit 399/ an (source Sitadel 2013-2018)
- ▶ Des autorisations de logements conformes aux objectifs du PLH 2, mais avec un faible impact démographique
  - Au total 3 334 logements autorisés entre 2014 et 2018 soit 556/ an (source Sitadel 2014-2019)
- ▶ Une tendance au rééquilibrage des formes urbaines et une consommation foncière qui diminue



## Les enjeux en termes d'habitat

- ➔ Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle
  - Être attentif au volume et au phasage de la production
- ➔ Optimiser les ressources foncières disponibles
  - En favorisant le renouvellement de l'habitat existant
  - En poursuivant le rééquilibrage des formes urbaines moins consommatrices d'espace
  - En promouvant le développement durable
- ➔ Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer
  - Pour orienter quantitativement et qualitativement la production neuve
  - Qui passe principalement par le développement du niveau de maîtrise de la ressource foncière
  - Enjeu de négociation avec les promoteurs/aménageurs en amont des projets
  - S'accorder en amont pour que le montage de telles opérations soit le plus satisfaisant possible pour l'ensemble des acteurs, aux intérêts souvent divergents.

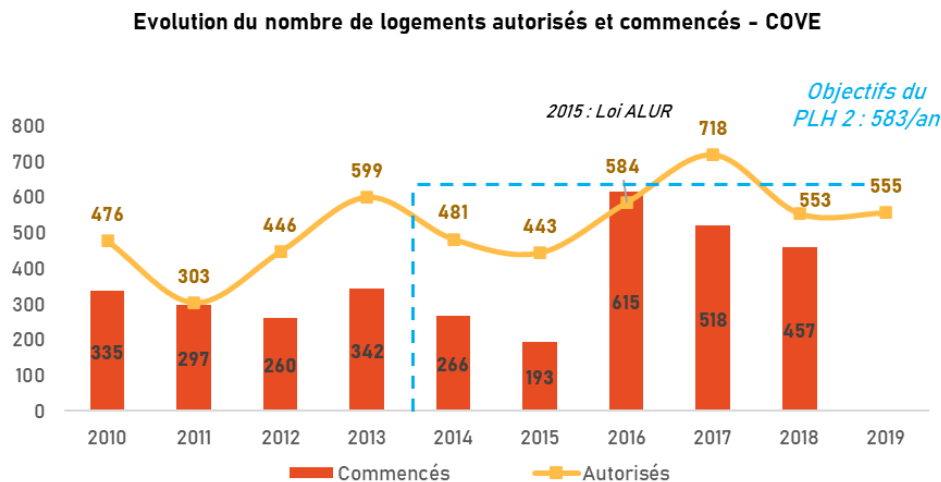


## Une dynamique de construction qui s'accélère

### Une économie de la construction favorable ces dernières années sur la CoVe,

Au total entre 2013 et 2018, près de 2 400 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble de la CoVe. La production de logements a doublé sur la période récente : elle passe de 267 logements commencés en moyenne par an entre 2013 et 2015 à 530 logements mis en chantier par an entre 2016-2018.

On observe un « pic » dans la construction en 2016 avec 615 logements mis en chantiers. La courbe des logements commencés dépasse alors celles des logements autorisés. Cette tendance s'inverse de nouveau dès l'année suivante, mais l'écart tend à se réduire depuis. On observe ensuite une légère diminution de la production en 2017-2018, mais qui reste cependant à un niveau élevé.



### À dire d'élus

Pour les élus du territoire, cette tendance peut être mise en lien avec la révision de plusieurs documents d'urbanisme sur la période récente qui a entraîné une multiplication des ventes de terrains et des permis de construire. Ils affirment que cette économie de la construction favorable est une conséquence de l'impact de la loi ALUR, avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui permettait de fixer une superficie minimale du terrain pour qu'il soit constructible. Cette évolution réglementaire dans les documents d'urbanisme a entraîné un important phénomène de division parcellaire.

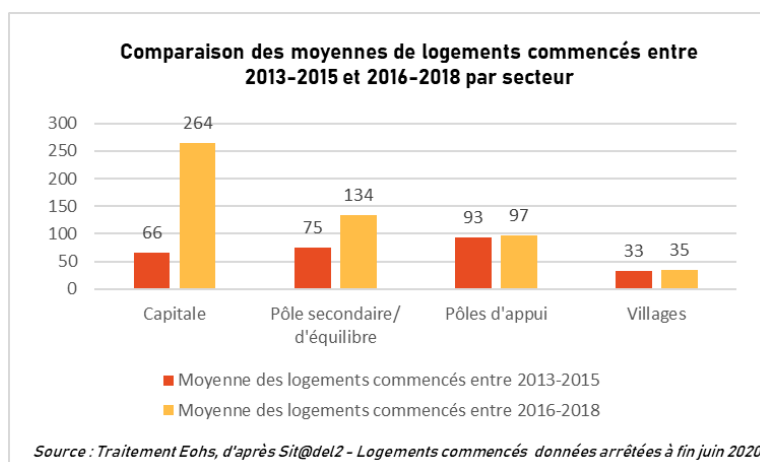
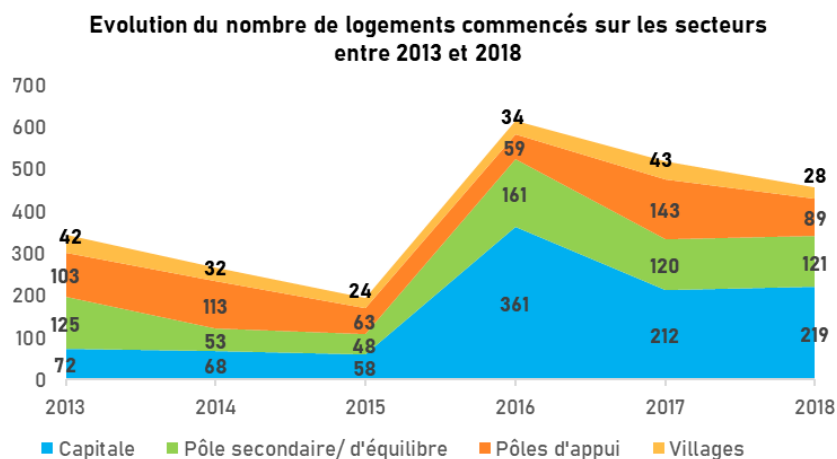
Si pour certains élus, cela a permis de densifier davantage les villes et de constituer une réponse à l'étalement urbain, d'autres le considèrent comme une véritable problématique, et ce pour trois motifs :

- ▶ Le premier – que l'on peut qualifier de « comptable » – concerne les communes SRU : la construction de logements privés par la division parcellaire ne fait que creuser le déficit en logements locatifs aidés.
- ▶ Le deuxième plus « qualitatif » : ce phénomène a des conséquences négatives générant une organisation urbaine parfois peu esthétique : problématique de stationnement, conflits entre riverains.
- ▶ Le troisième lié à la problématique de « l'aménagement », avec une organisation parfois compliquée des réseaux, de la voirie et de l'accessibilité et notamment entre le centre et la périphérie de la commune.

Enfin, les élus perçoivent cette accélération de la construction de logements comme conséquence de la crise économique de 2008 qui a poussé les ménages à l'acquisition de biens immobiliers considérés comme une valeur « refuge ».

### Une dynamique de production portée par Carpentras

Carpentras a été plus fortement marqué par cet accroissement de la construction neuve, puisque la production y est passée de près de 72 logements en 2013 à 219 en 2018.

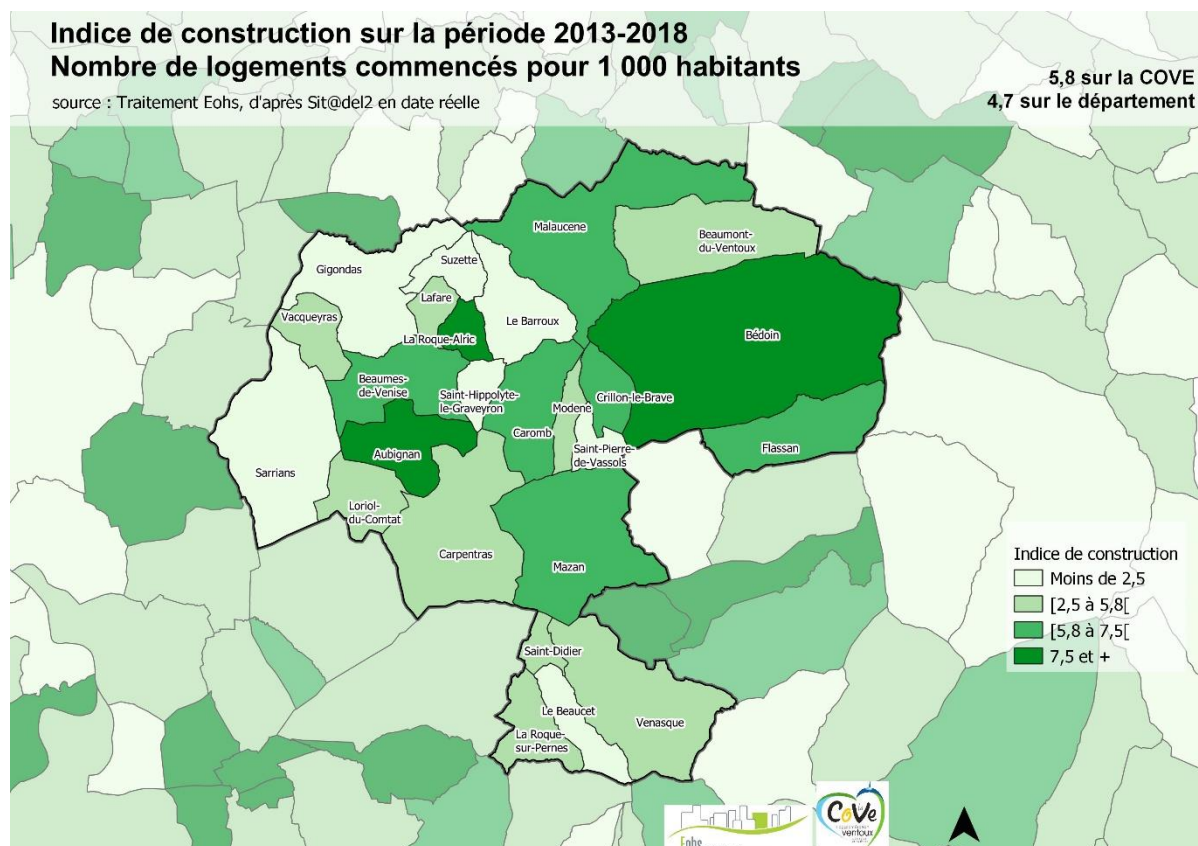


La dynamique d'accélération de la construction depuis 2016 s'observe sur tous les secteurs de la CoVe. Cependant, si l'on compare le nombre de logements commencés en moyenne entre 2013 et 2015 la moyenne sur la période récente, on s'aperçoit que Carpentras a multiplié par 4 son nombre de logements commencés sur la période récente. La production de logements sur les pôles secondaires et d'équilibre a presque doublé alors que sur les Villages ou sur les pôles d'appui la moyenne de logements commencés est similaire entre les deux périodes.

### Indice de construction

Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

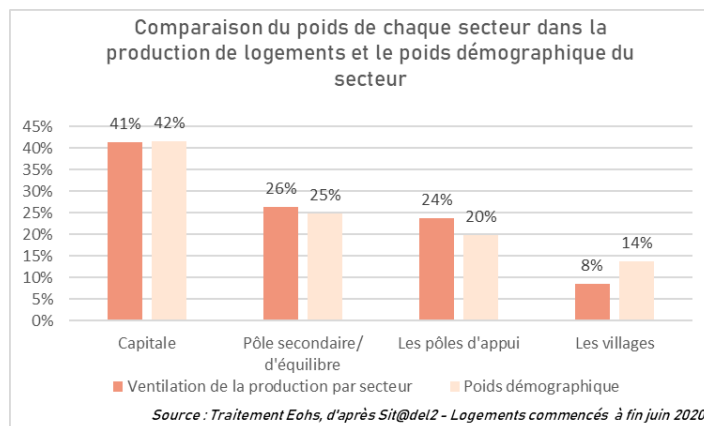
L'indice de construction entre 2013 et 2018 est de 5.8 logements construits par an pour 1 000 habitants<sup>6</sup>. L'indice de production est similaire à la moyenne au sein du SCoT (5.6 logts. / 1000 hbts) ou qu'en moyenne sur le Vaucluse (4,7 logts. / 1000 hbts).



La cartographie de l'indice de construction pointe d'une part de fortes disparités entre les différents secteurs et recoupe celle illustrant la dynamique démographique. Ainsi, on

<sup>6</sup> À l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 5 logements par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné. Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes, car même un faible nombre de logements autorisés peut engendrer un indice très fort. A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour une commune de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

retrouve des indices plus élevés sur le secteur des pôles d'appui (indice de 7) et dans une moindre mesure le secteur des pôles secondaires (6,2). À l'inverse, cette dynamique est nettement plus faible sur les communes des villages avec un indice de 3,6.



La production de logements neufs et assimilés (acquisition-amélioration) reste, sur chaque secteur, globalement cohérente avec le poids démographique de chacun d'eux.

Seul le secteur des Villages qui regroupe 14% de la population totale de la communauté d'agglomération, se positionne en légère sous-activité avec 8% de la production de logements enregistrée entre 2013 et 2018. On note également une légère suractivité sur le secteur des pôles d'appui (avec 24% de la production de logements enregistrée entre 2013 et 2018 pour 20 % de la population globale).

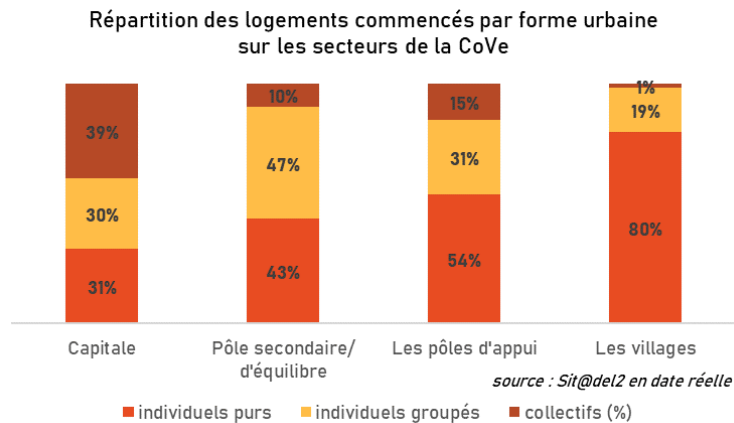
*Afin d'être compatible avec les orientations portées par le SCOT, la future politique communautaire de l'habitat devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour poursuivre le recentrage de la production sur les communes de polarités. Sur le reste du territoire, l'enjeu sera davantage de modérer et d'encadrer au mieux le développement de l'offre nouvelle, avec une production à minima pour maintenir une stabilité démographique, tout en priorisant la résorption du parc vacant lorsqu'il existe. La stratégie de rééquilibrage de la production devra donc passer par un bon calibrage des besoins, mais aussi, dans un objectif de renforcement des centralités, par un travail sur l'attractivité de l'offre existante et les moyens de maintenir la population locale.*

### Une dynamique soutenue par la production de logements individuels

Parmi ces 2 391 logements commencés sur la période 2013-2018, les logements individuels (purs et groupés<sup>7</sup>) sont davantage développés que les logements collectifs. Entre 2013 et 2018, l'individuel représentait 77% de la production. Pour les secteurs des pôles secondaires et des villages, cette proportion atteint plus de 90%. À l'inverse, à l'échelle de

<sup>7</sup> La différence entre l'individuel pur et l'individuel groupé se définit par le nombre de logement par permis. Le premier concerne un logement par permis alors que le second a fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

l'agglomération 23% des logements commencés ont été réalisés en collectif dont 72% au sein de la ville centre.



L'individuel est de fait privilégié en périphérie (propriétaires occupants) alors que le collectif est principalement réalisé dans la ville centre (locataires tous parcs confondus).

Cette forme de développement de l'habitat, fortement consommatrice d'espace, induit des coûts directs ou indirects pour les collectivités :

- ▶ Nécessité d'adapter, de créer et d'entretenir des infrastructures routières,
- ▶ Difficulté à proposer une offre de transport,
- ▶ Nécessité d'adapter, de créer les réseaux (eau potable, assainissement, etc.).



### À dire d'acteurs

Les entretiens menés dans le cadre du diagnostic montrent qu'en secteur rural, les ménages sont désireux de s'installer sont en quête d'un idéal individuel qui leur permette de jouir du cadre de vie qui leur est offert. En dehors de Carpentras, la question de l'acceptabilité de la densité vis-à-vis du « profil village » alimente un discours de méfiance vis-à-vis des formes d'habitat plus dense, tant en collectif qu'en individuel.

En lien avec les prescriptions du SCoT et aux vues des éléments de diagnostic, il existe un enjeu fort de lutte contre l'étalement urbain, de densification et de diversification des formes urbaines.

Il s'agit de construire plus compact, en changeant de forme. Les formes d'habitat intermédiaires permettent de préserver l'identité des territoires (densité des villages, architecture réfléchi en lien avec l'identité existante) et de préserver les espaces agricoles qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Les formes d'habitat intermédiaire peuvent ainsi répondre aux attentes de certains ménages et ainsi combler des chaînons manquants aux parcours résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). Elles peuvent offrir une

meilleure qualité que le lotissement développé depuis les années 1980, favoriser le « vivre ensemble », tout en maintenant l'intimité que chacun recherche.

L'acceptabilité des formes intermédiaires semble passer par une évolution progressive vers des formes plus denses (un R+2 en habitat intermédiaire semble être la limite acceptable) et des actions de sensibilisation/concertation

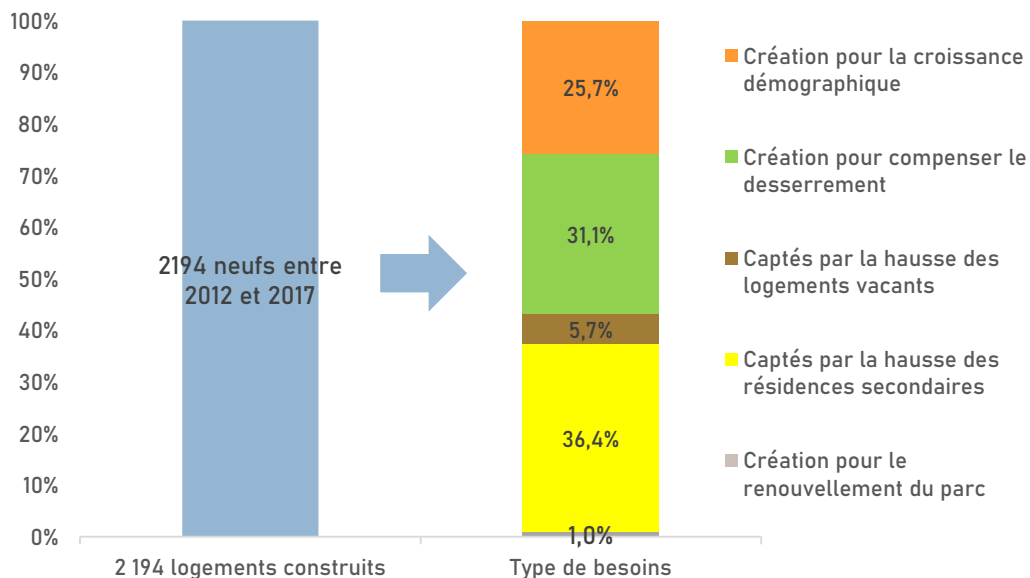
### Une production neuve avec un faible impact démographique

Il est possible d'analyser de manière théorique et rétrospective la production des 2 192 logements neufs entre 2012 et 2017 et d'identifier les différentes catégories de besoins satisfaits au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

- ▶ Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- ▶ Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation,
- ▶ L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- ▶ L'évolution démographique : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.

Destination théorique des logements construits entre 2012 et 2017

Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 et INSEE 2012-2017



### **682 logements construits ont répondu aux besoins de desserrement des ménages**

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

En 2017, la taille moyenne des ménages est de 2,23 tandis qu'elle était de 2,29 en 2012. À population constante, il a fallu 682 logements pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente 31% de la production neuve.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs. En effet, le desserrement a pu entraîner des libérations de grands logements existants entraînant l'occupation de plus petits logements existants.

### **23 logements construits ont contribué au renouvellement du parc**

Le second besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changé d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple).

Pour évaluer la part de la production neuve qui a servi au renouvellement d'une partie du parc de logement, on compare la différence du nombre de logements entre 2012 et 2017, au nombre de logements construits sur la période.

Selon ce calcul, 23 logements construits ont contribué au renouvellement du parc, soit 1% de la construction neuve.

### **925 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants**

#### **126 logements captés par l'augmentation des logements vacants**

Entre 2012 et 2017, la vacance a augmenté de 126 unités selon l'INSEE. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort<sup>8</sup> de la construction, car cette hausse n'est pas nécessaire. Toutefois, cette hausse est limitée et représente environ 6% de la production neuve (cf. page 43 pour plus de détails).

#### **799 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires**

Sur la même période, 799 logements ont été nécessaires pour répondre à la forte hausse des résidences secondaires. Ce développement est lié à deux phénomènes : la mise sur le

---

<sup>8</sup> Point mort : Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.

marché de meublés touristiques, mais également l'acquisition par une population, parfois d'origine étrangère.

Au total, le stock de logements inoccupés a donc augmenté sur la période (42% de la construction neuve), essentiellement dû à l'augmentation des résidences secondaires. Cette variation révèle une forte pression des résidences secondaires sur le marché immobilier de la CoVe

#### **564 logements ont contribué à la croissance démographique**

Seulement ¼ de la production neuve, soit 564 logements, a contribué à l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire, par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel des naissances.



## Une consommation foncière qui tend à diminuer

---

### Précisions méthodologiques

Les méthodes de définition de chacune des données (2001-2014 et 2014-2019) sont différentes, et n'utilisent pas les mêmes sources et niveau de précision. En effet, l'occupation du sol (utilisée dans le cadre du SCOT) a été réalisée grâce à un travail de photo-interprétation, c'est-à-dire une analyse des photos aériennes entre deux dates, et se base sur l'évolution de l'occupation du sol.

Les modes d'occupations du sol (MOS) locaux sont réalisés à partir de photographies aériennes ou satellites, à une échelle très fine (inférieure à la parcelle cadastrale). L'avantage c'est qu'elles sont donc très précises. Cependant, elles ne sont pas disponibles partout en France et ne sont pas comparables entre elles (niveau de précision, définitions des nomenclatures et millésimes différents). Donc inexploitable, pour le moment, dans le cadre d'un observatoire national.

Quant à l'observatoire national, il utilise les fichiers fonciers, issus de la DGFIP, donc le cadastre.

Ces fichiers fonciers permettent de connaître l'usage des sols à la parcelle selon une nomenclature unique nationale, donc comparable entre territoires et entre millésimes. Cependant, cette méthode a plusieurs inconvénients : l'échelle d'analyse la plus fine est la parcelle cadastrale, la nomenclature est beaucoup moins détaillée (pas d'identification des friches urbaines ou types de culture agricole par exemple), certains gros consommateurs ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'artificialisation (golfs, terrains militaires, changements dus aux remembrements...), s'agissant d'une information fiscale il peut y avoir souvent des changements fiscaux sans changement réel de l'usage du sol, etc... Il est donc fortement déconseillé, par le CEREMA lui-même (cf. notice d'utilisation des données de l'observatoire national), d'utiliser ces informations pour autre chose que l'observation des flux non-artificialisé>artificialisé et les changements de destination non-artificialisé > habitat, activité ou mixte.

Enfin, le réseau routier est pris en compte dans l'observatoire national par une analyse de l'usage des parcelles à proximité. Par exemple, la voirie d'un lotissement sera classée "habitat", la voirie d'une ZAE sera classée "activité". Alors que dans l'occupation du sol du SCOT il fait partie d'une catégorie à part entière.»

### Le diagnostic du SCoT (2001-2014)

Le SCoT 2 de l'Arc Comtat Ventoux, exécutoire depuis le 25 novembre 2020, a réalisé un état des lieux sur le suivi de l'occupation des sols et la consommation foncière entre 2001 et 2014. Ainsi, le rythme de la consommation d'espace semble s'être ralenti depuis le début des années 2000 en passant de 120ha/an entre 1990 et 2005 à 66 ha/an entre 2001 et 2014.

Sur le territoire du SCOT actuel, les surfaces consommées entre 2001 et 2014 pour de l'habitat représentent 479 hectares. Ce développement urbain (au sens large) s'est fait principalement au détriment des espaces agricoles avec 71% des surfaces consommées et 11% pour les espaces naturels. À noter une part significative de l'urbanisation nouvelle observée dans des espaces ayant déjà une vocation ou un usage urbain en 2001 (18%).

Lorsque l'on rapporte les consommations d'espace totales à l'apport de population, l'empreinte foncière du territoire SCOT apparaît encore soutenue. Sur la période 2001-2014, le ratio de consommation s'élève à environ 853 m<sup>2</sup> artificialisés par habitant nouveau, hors carrières.

### Consommation foncière sur la période 2014-2019

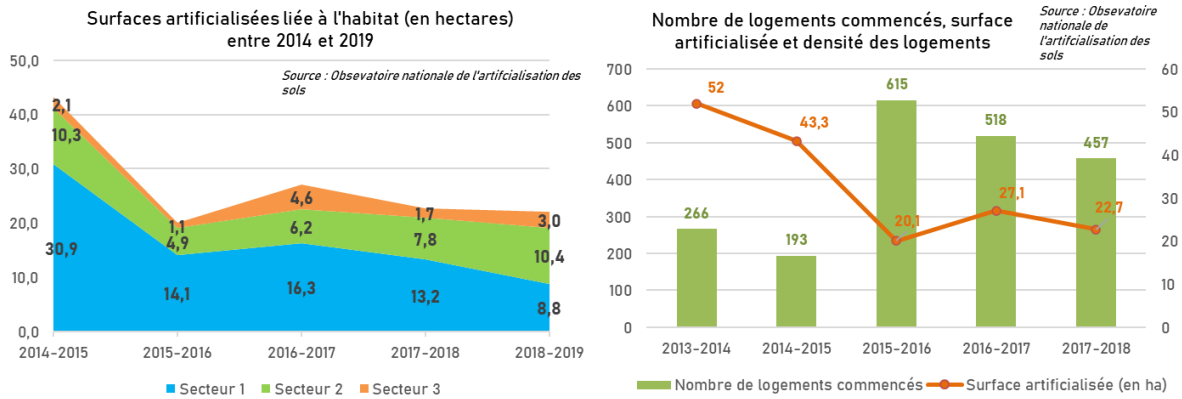
Ces éléments peuvent désormais être complétés par des données plus récentes, issues de l'Observatoire National de l'artificialisation des sols mis en ligne en juillet 2019.

*L'observatoire national de l'artificialisation des sols est un outil au service du Plan national Biodiversité. Afin de réduire l'artificialisation des sols, dans un objectif de "zéro artificialisation nette", le Plan prévoit la publication d'un état des lieux annuel de la consommation d'espaces. Les données publiées ci-dessous sont issues de cet observatoire.*

*La consommation d'espace est mesurée à partir des fichiers fonciers 2009-2019 contrairement aux bases de données d'occupation du sol qui établissent un état plus précis et reflètent mieux la réalité de l'occupation à un instant T. Les flux annuels sont calculés et qualifiés selon leur usage : activité économique, habitat ou mixte. Attention : les flux 2009-2010 et 2010-2011 ont été estimés à partir des flux 2009-2011, en les distribuant de manière équitable entre les 2 périodes.*

**La loi Climat et Resilience définit l'artificialisation comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures équipements publics...).**

Sur la période 2014-2019, 135 hectares ont été consommés pour de l'habitat sur la CoVe. Les données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols confirment la tendance à la diminution de la surface artificialisée uniquement pour l'habitat, passant de 43 hectares en 2014 à 22 hectares en 2019 alors même que la production a augmenté.



Le contexte législatif ne cesse d'évoluer et d'imposer de nouvelles normes. Récemment, la circulaire et le principe repris dans la loi climat du « zéro artificialisation nette » aura un fort impact sur la construction de logement, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain.

*Le prochain PLH devra donc poursuivre ce mouvement vers une utilisation raisonnée du foncier, pour une mise en œuvre progressive de la zéro artificialisation nette portée par le gouvernement attendu à l'horizon 2050. Il s'agira également de mieux analyser et rechercher des mesures pour tenter d'encadrer le phénomène de division parcellaire.*

### Un partenariat avec l'EPF à poursuivre

L'EPF accompagne les collectivités dans l'identification des sites stratégiques et les sélectionne selon certains critères basés sur le rapport entre le besoin et la capacité de construire. Ils travaillent par le biais de convention, sur un ou plusieurs sites, pour faire une acquisition et faciliter la sortie sur le marché de logements répondant aux besoins des ménages qui ont du mal à trouver des logements adaptés.

La première convention multi-site a été signée entre la CoVe et l'EPF pour la période 2007-2014. Au cours du PLH 2014-2020, le partenariat entre la CoVe, les communes et l'EPF s'est poursuivi. Une convention multisites n°2 a été signée en 2016 et prendra fin le 31 décembre 2021 (avenant signé). Pour rappel, ce partenariat entre la CoVe et l'EPF PACA vise à accompagner les projets communaux sur des sites mutables à court terme en vue de la réalisation d'opérations d'habitat.

**Cette deuxième convention s'est déclinée en conventions d'adhésion signées par les communes. Cinq communes ont signé des conventions d'adhésion à ce jour : Mazan, Aubignan, Bédoin, Malaucène et Saint Didier. Ces conventions ont pour objectif d'engager la phase opérationnelle de l'intervention de l'EPF sur un site spécifique.**

Des échanges réguliers sont réalisés entre les services de l'EPF et la CoVe pour le suivi des projets en cours. Et la CoVe est partenaire de l'ensemble des réunions tenues dans les communes dans le cadre des projets.

En parallèle du partenariat à l'échelle intercommunale, quatre communes ont conclu une convention bipartite avec l'EPF PACA en vue de la réalisation de projets d'habitat à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, il s'agit des communes de **Sarrians, Mazan, Caromb et Aubignan**.

Etat d'avancement des projets et sites identifiés dans le PLH			
Commune	Nom du secteur	Etat d'avancement	Type de convention EPF
Aubignan	Saint Pierre	Hameau Saint Pierre 2 achevé 3 mai 2018	Convention bipartite
	Les Gorgues	Abandonné	Convention bipartite
Bédoin	Les Ferrailles	Achevé en 2016	Convention multi-sites 2007-2016
Caromb	Crochan	Crochan 1 Achevé octobre 2014	Convention bipartite
Carpentras	La Prairie des Couquières	Abandonné	Convention multi-sites 2007-2016
	Quartier de la Gare	En cours	Convention tripartite
Loriol-du-Comtat	La Sauzelle	Abandonné +une partie achevée (privé)	Convention multi-sites 2007-2016
Malaucène	Le Centenaire	En cours	Convention multi-sites 2018
Mazan	La Bruyssande	Achevé en 2015	Convention multi-sites 2007-2016
	La Ferraille	En cours	Convention bipartite
	Saint Roch	En cours	Convention multi-sites 2007-2016
Sarrians	Le Pré de Foussas /ZAC Cœur de ville	Pré de Foussas clôturé Cœur de ville en cours	Convention bipartite

Source : service AME Action foncière de la CoVe – novembre 2020

# LES DIFFERENTS MARCHES DU LOGEMENT

## ***Ce qu'il faut retenir :***

- ▶ Un parc locatif social inégalement réparti et concentré sur la ville-centre
  - 2 826 logements locatifs sociaux (LLS) offerts à la location (RPLS 2019), dont 1 545 LLS sur Carpentras soit 49% du parc de LLS total
- ▶ Des exigences liées à la loi SRU pour 4 communes et 2 en devenir
- ▶ Une programmation en logements sociaux conforme aux objectifs du précédent PLH
  - Au total 838 logements LLS engagés entre mai 2014 et mai 2020 soit 140/ an en moyenne
- ▶ Un marché de l'ancien prépondérant qui concurrence la promotion immobilière neuve
- ▶ Une grosse différence entre les prix de l'ancien et les prix du neuf, notamment sur les logements collectifs
- ▶ Une difficulté pour les ménages du 4<sup>ème</sup> et du 5<sup>ème</sup> quartile ou en dessous à atteindre l'accession neuve



## Les enjeux en termes d'habitat

- ➔ Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en produisant du logement social
  - Sur les communes SRU et celles en devenir
  - Dans les communes des pôles secondaires et d'appui afin de proposer une offre locative susceptible de générer une rotation
  - Être vigilant sur le risque de saturation conjoncturelle du marché par des livraisons trop nombreuses
  - Produire des petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs
  - Mobiliser l'ensemble des outils possibles : production neuve, conventionnement privé et communal, acquisition-amélioration
- ➔ Un rééquilibrage de peuplement à opérer au sein même de l'offre sociale pour plus de mixité
- ➔ Soutenir la rénovation du parc privé ancien qui représente la quasi-totalité des transactions pour le rendre/maintenir attractif
- ➔ Développer une offre neuve auprès des ménages du 4<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> décile aujourd'hui peu desservis par l'offre neuve

## Une offre locative sociale inégalement répartie

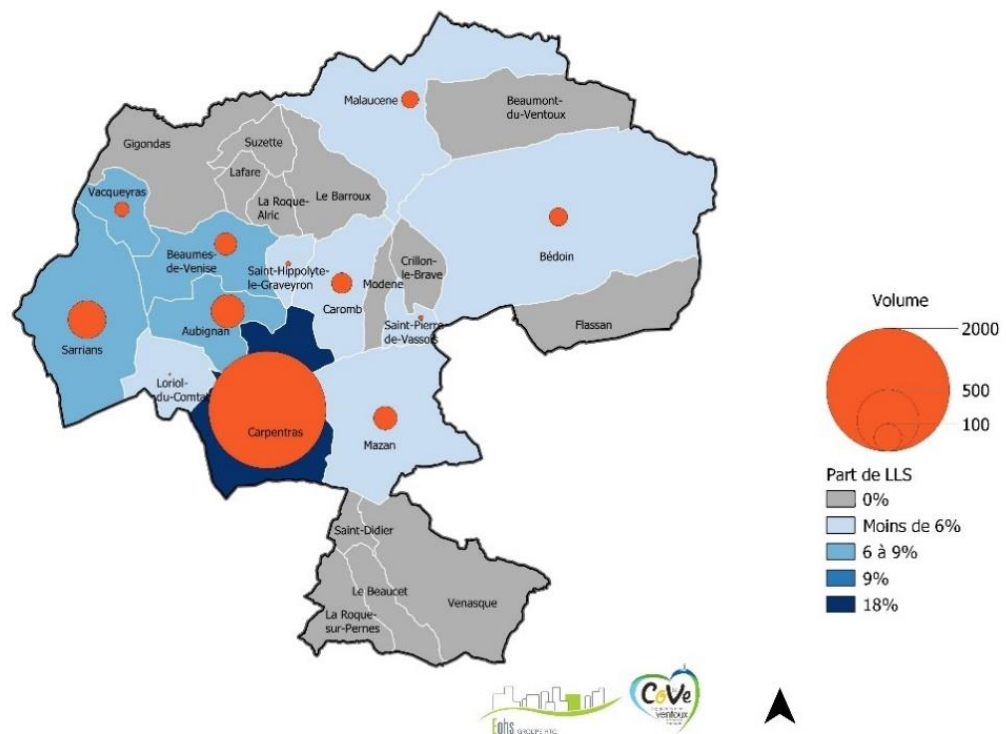
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Cove compte 2 826 logements sociaux publics offerts à la location (source RPLS 2019), représentant 9,8 % du parc total de logements, répartis sur 13 communes. L'essentiel du parc social public se situe dans la ville centre de Carpentras (73% du parc intercommunal pour 42% des résidences principales). Au total 1 545 logements sociaux publics, soit près de la moitié (49%) du parc de l'agglomération, sont situés en quartier prioritaire politique de la Ville. À l'échelle de la ville de Carpentras, le taux de logements locatifs sociaux publics est de 18%<sup>9</sup>.

Les autres secteurs concentrent entre 1 et 8% du parc locatif social public. Après Carpentras (2 075 logements locatifs sociaux -LLS), le parc locatif social public se retrouve à Sarriens (218 LLS – 9% du parc de la commune), et à Aubignan (171 LLS- 7% du parc de la commune). Par ailleurs, 12 communes ne proposent aucun logement social public.

### Nombre et part de logements sociaux offerts à la location au 1/1/2019

source : Traitement Eohs, d'après RPLS 2019

2 826 logements, soit 9,3% en moyenne sur la COVE



*Un enjeu de rééquilibrage de l'offre se dessine dans l'intercommunalité afin de permettre aux ménages modestes, mais également à ceux en début ou en fin de parcours résidentiel d'avoir un accès au logement sur l'ensemble du territoire.*

<sup>9</sup> Les données RPLS ne prennent en compte que l'offre public, sans compter le conventionnement privé.

Si le parc locatif social public classique permet de répondre en partie à une demande, il est complété par le parc social privé qui est finalement bien représenté sur le territoire communautaire. Les logements conventionnés privés permettent de proposer une offre complémentaire à celle du parc locatif social public.

Ce parc s'est développé dans le cadre du PLH 2, entre mai 2014 et mai 2020, 186 logements ont été conventionnés par l'Anah en loyer intermédiaire (LI), social (LS) et très social (LCTS). Ce volume représente 22% de l'ensemble de l'offre locative sociale développée sur le PLH

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'Anah :

- ▶ La convention avec travaux qui concerne des logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour travaux : 20 logements ont été conventionnés avec travaux dont 11 en loyer social et 9 en loyer très social, principalement à Carpentras
- ▶ La convention sans travaux. 166 ont été conventionnés sans travaux, respectivement 41 en loyer intermédiaire, 124 en loyer social et 1 en loyer très social.

Au total, entre mai 2014 et mai 2020, 838 logements sociaux ont été produits dont 652 logements locatifs sociaux publics engagés et 186 logements locatifs privés conventionnés.



#### À dire d'acteurs

---

Les communes au profil plus rural disposent d'un parc communal qui a son utilité et est complémentaire au parc HLM. Il apporte une diversification de l'offre dans des secteurs où le parc des propriétaires occupants domine. Ce parc répond à une demande locale, les occupants (public fragile de retraités ou de ménages bénéficiant de minima sociaux) étant le plus souvent originaires de la commune ou des communes voisines. Ces logements communaux, lorsqu'ils sont rénovés, se louent relativement bien.

Ces mêmes communes évoquent également des difficultés de plus en plus importantes à mobiliser les bailleurs sociaux pour produire sur leurs territoires.

---

#### **En 2019, quatre communes de l'agglomération sont soumises à l'inventaire SRU<sup>10</sup>.**

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), concernant l'obligation de production de logements

---

<sup>10</sup> Selon l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 20 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025

sociaux dans les communes urbaines, s'impose en particulier à quatre communes de la Cove : Aubignan, Carpentras Mazan et Sarrians.

Les décrets du 05 mai 2017 ont eu pour effet de relever l'obligation légale à 25% pour les communes d'Aubignan, de Sarrians, Carpentras et de Mazan.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 1 340 logements sont manquants pour répondre aux obligations de disposer de 25% de logements sociaux sur Carpentras, Mazan et Aubignan.**

<i>RP : Résidences principales LLS: Logements locatifs sociaux</i>	Population (Insee 2017)	Nombre de RP (Insee 2017)	Nombre LLS existant*	Taux de LLS par rapport aux RP	Déficit de LLS en 2020 par rapport aux objectifs de la loi SRU sur 2023- 2025
Carpentras	28 309	12 646	2 922	21,7%	446
Aubignan	5 661	2 345	248	10,3%	354
Mazan	6 101	2 589	124	4,7%	538
Sarrians	6 065	2 467	262	10,5%	Exemptée pour la période triennale (2020-2022)
Bédoin	3 099	1 508	51	3,4%	Non soumise à l'inventaire SRU
Caromb	3 348	1 481	64	4,3%	Non soumise à l'inventaire SRU

\*Pour Carpentras, Aubignan et Mazan, données provenant de l'inventaire SRU 2020, pour les autres communes source : RPLS 2019

La commune de Sarrians a été exemptée de ces objectifs de productions de logements sociaux pour les années pour la période triennale 2020-2022, car plus de la moitié de son territoire urbanisé est inconstructible.

Une anticipation à prévoir pour les communes de Caromb et Bédoin, qui sont proche du seuil des 3 500 habitants :

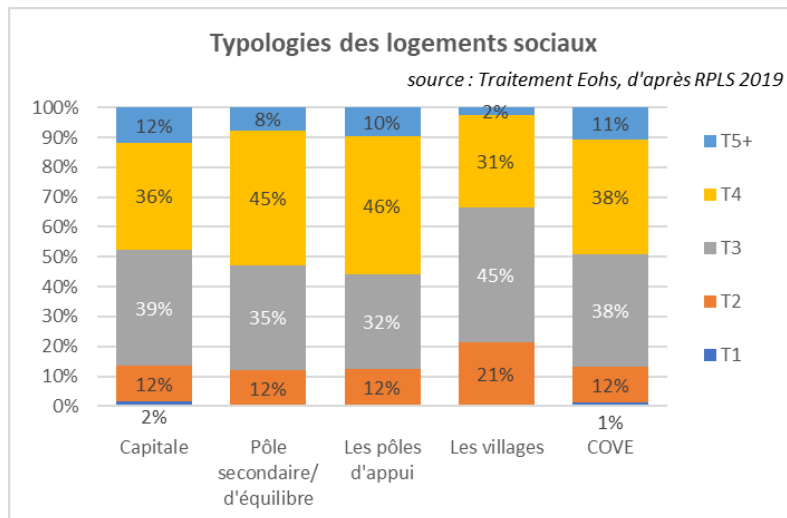
- ▶ Caromb : 3 348 habitants (INSEE 2017) pour 4,3% de logements sociaux
- ▶ Bédoin : 3 099 habitants (INSEE 2017) pour 3,4% de logements sociaux

### Une faible part de logements de petite taille

Plus des trois quarts des logements sociaux de la Cove sont des T3-T4 et seulement 11% de T5 et + et 13% de T1-T2.

À savoir que **parmi ces petits logements, 73% sont situés à Carpentras**. Dans les communes périphériques, le parc social présente un profil plus familial. Les grands logements sont davantage représentés avec 53% de T4 ou plus sur les secteurs des pôles secondaires et 56% dans le secteur des pôles d'appui. À noter que la part des petites typologies est relativement importante sur le secteur des villages (21% de T1/T2), bien que les volumes soient faibles.





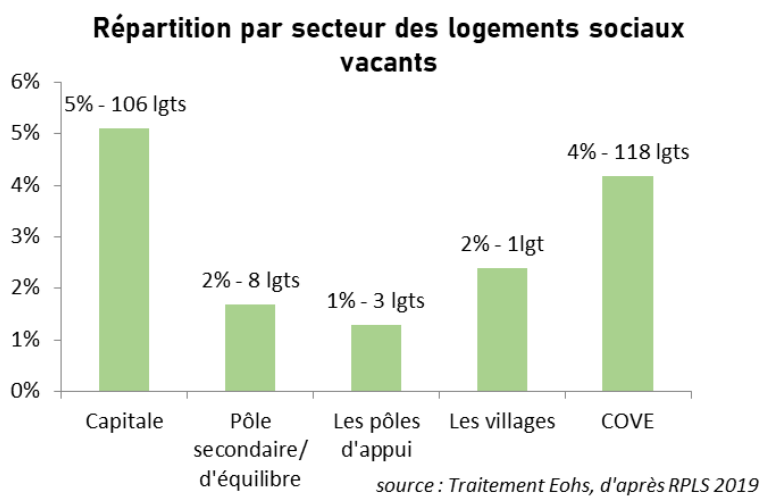
### Une forte mobilité au sein du parc social

#### Vacance conjoncturelle

La vacance conjoncturelle ou commerciale correspond à une inoccupation du logement depuis moins de 2 ans. Cette vacance contribue au bon fonctionnement du parc (entretien) et facilite la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

**Le taux de vacance commerciale (ou conjoncturelle) sur le parc social de la Cove est relativement faible et s'élève à 4% (soit 698 logements) en 2017.**

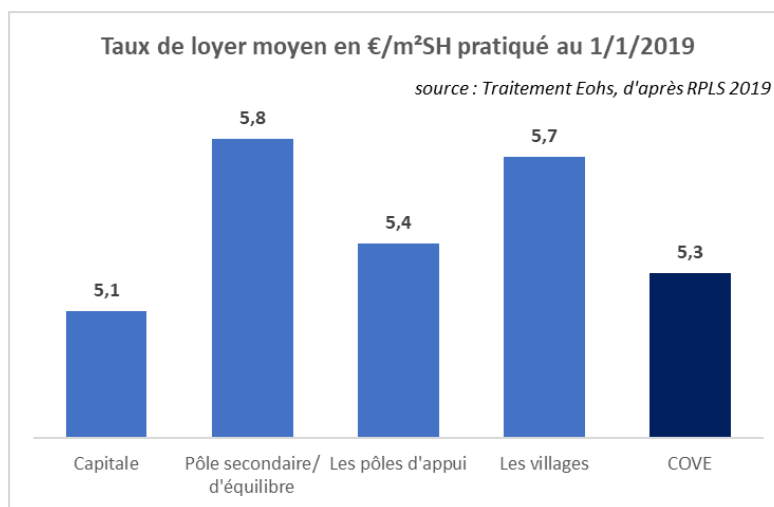
À l'échelle des communes SRU, on note peu de variations et les taux restent bas. Possédant la quasi-totalité du parc, Carpentras est davantage confronté aux situations de vacance, bien que ce phénomène reste modéré : 106 logements locatifs sociaux vacants (soit 5%).



## Une corrélation entre âge du parc et loyers

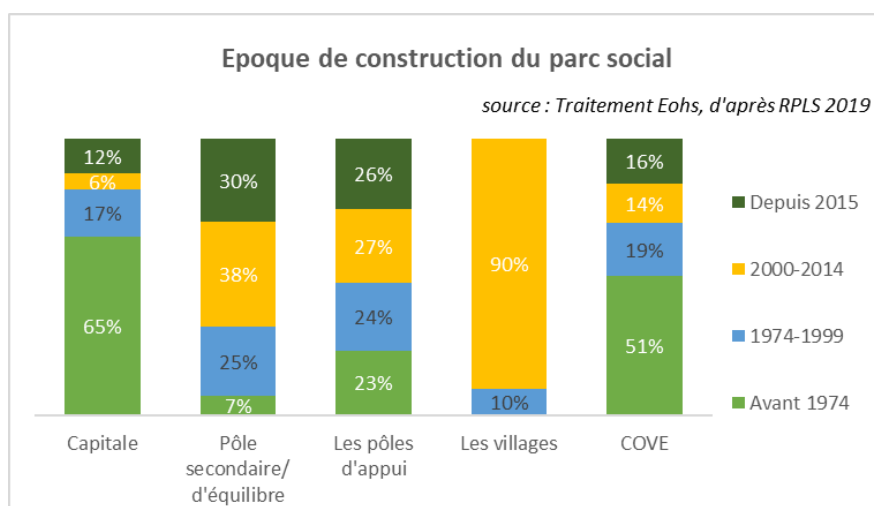
Le loyer moyen est de 5,3€/m<sup>2</sup> sur la Cove (hors charges). Le loyer moyen varie d'un secteur à l'autre, notamment en fonction de l'ancienneté du parc, davantage qu'en raison de la répartition des différents modes de financement. Il est par exemple nettement plus bas à Carpentras (5,1€/m<sup>2</sup>) que sur les autres communes, en lien avec la présence des QPV qui concentrent l'offre à bas loyers.

Les loyers sont également un peu plus élevés sur les communes SRU, en lien avec une offre nettement plus récente (6€/m<sup>2</sup> à Aubignan, 5,7€/m<sup>2</sup> à Mazan), et dans les secteurs périphériques, probablement en lien avec une offre pavillonnaire plus importante.



Le parc public de l'agglomération s'est essentiellement développé dans l'après-guerre : plus de la moitié de l'offre (51%) a été construite entre 1950 et 1975, constat encore plus marqué à Carpentras (65%). Sur le secteur des pôles d'appui cette proportion de logements anciens est dans la moyenne de l'agglomération avec 52% du parc construit avant 1974.

À l'inverse le parc social du secteur des pôles secondaires et des villages sont plus récents puisque respectivement 68 et 90% ont été construits après les années 2000. Cette offre plus récente est due sans doute à l'attractivité plus forte de ces communes, y compris sur le marché locatif social.

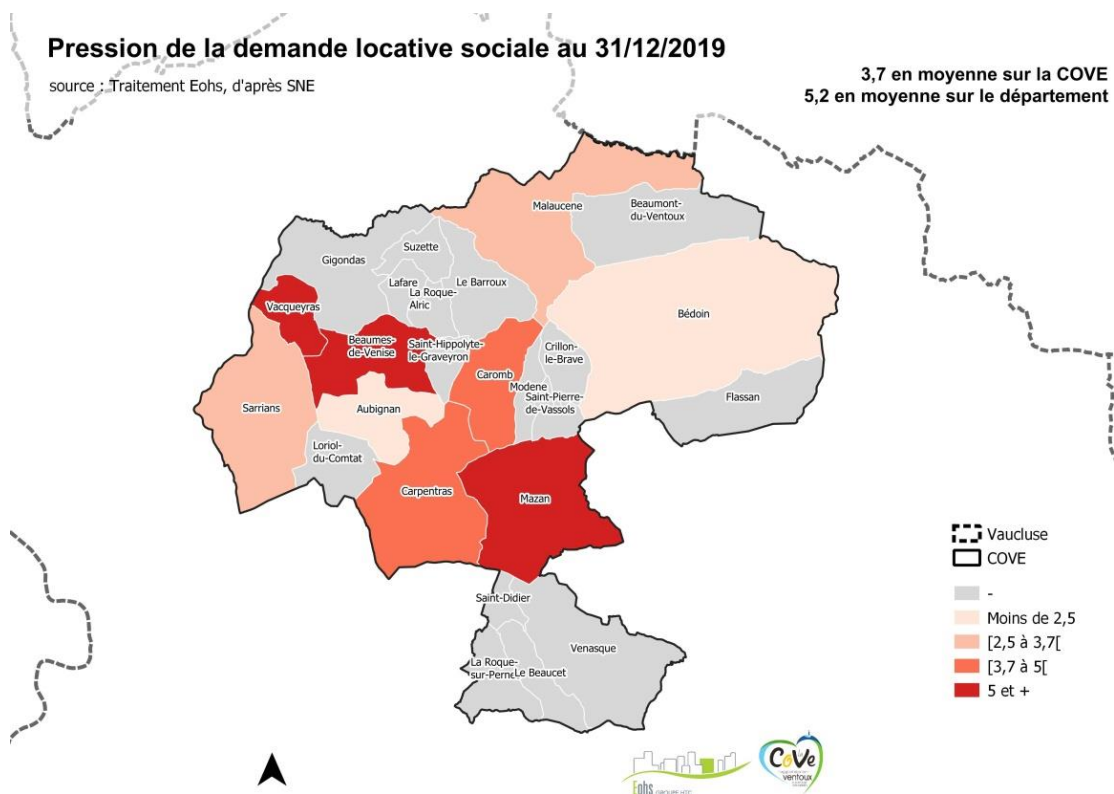


## Une pression de la demande en logement social encore importante

Fin décembre 2019, 1 380 ménages étaient en attente d'un logement social sur la Cove. La demande porte essentiellement sur les communes SRU qui concentrent 90% de la demande locative sociale de l'agglomération. Près des deux tiers des demandes ont été introduites depuis moins d'une année et environ un tiers (32%) sont des demandes de mutation au sein du parc social.

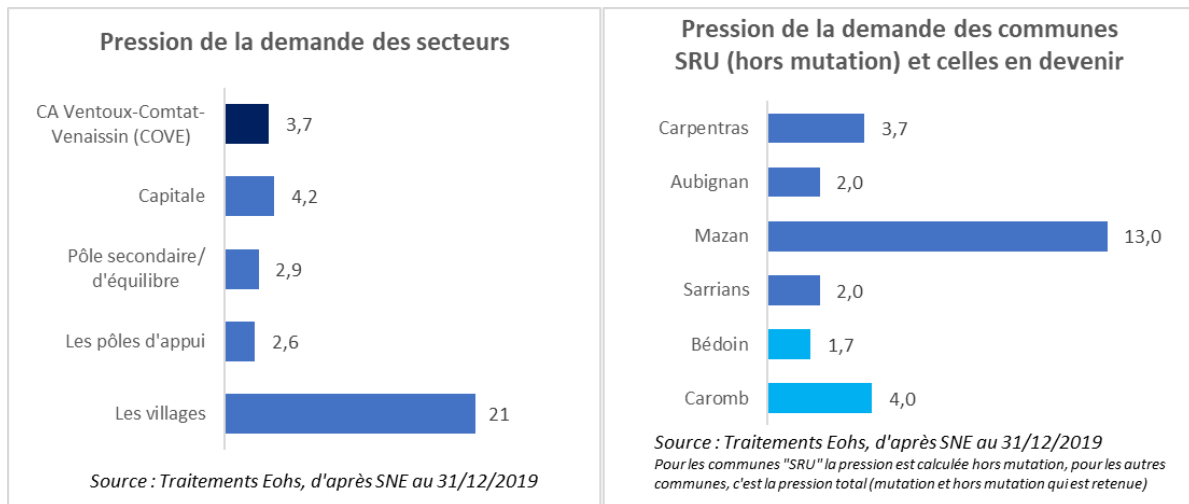
La pression de la demande est de 3,7 demandes actives pour 1 logement attribué dans l'année soit 370 attributions réalisées sur l'année 2019 (à titre de comparaison, la pression est de 5,2 sur le département et de 4,8 à l'échelle nationale).

Le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes<sup>11</sup>, s'élève à 3,4 demandes pour une attribution sur le territoire de la Cove illustrant le caractère relativement tendu du territoire.



La pression de la demande est très élevée pour le secteur « les villages », mais qui correspond à un très faible volume de demande et d'attributions. Hors villages, c'est sur le secteur de Carpentras que la pression est la plus élevée, en raison de la forte concentration de l'offre sociale sur cette commune.

<sup>11</sup> Il s'agit du nouvel indicateur unique mesuré à partir du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE), pour déterminer les obligations SRU (20 % ou 25 %). En effet, l'article 97 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté vise à redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif résultant de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), dans le sens d'un recentrage du dispositif sur les territoires agglomérés où la pression sur la demande de logement social est avérée.



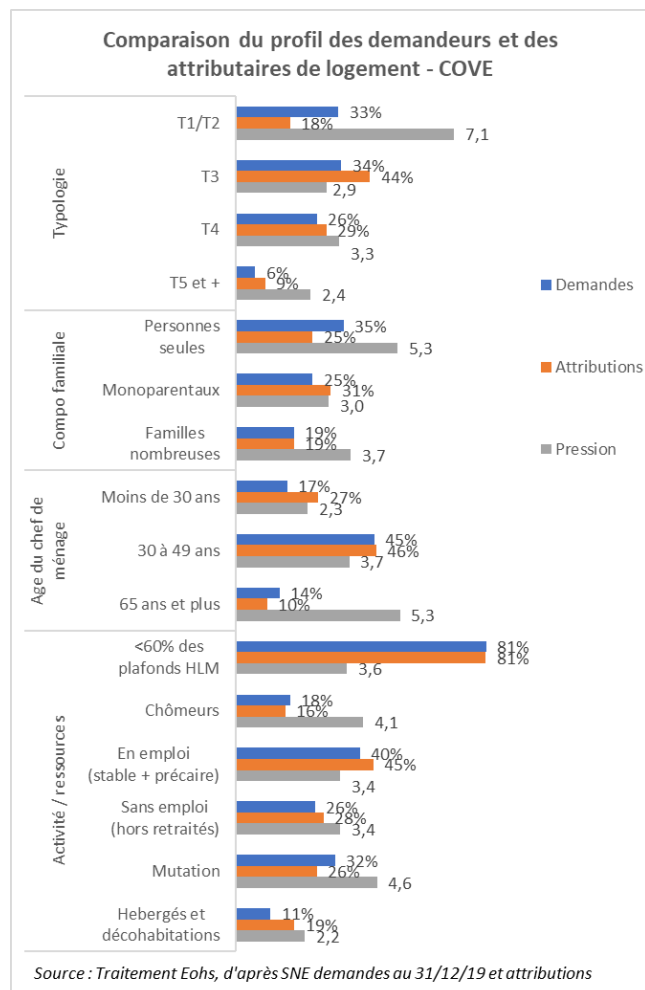
Pour les communes SRU, la pression est plus élevée à Mazan puisqu'elle atteint 13 demandes par attribution (soit 65 demandeurs pour 5 attributions) en 2019 (hors mutation). À l'inverse, la pression est plus faible à Aubignan et Sarriars avec seulement 2 demandes pour une attribution (respectivement 49 demandes pour 24 attributions à Sarriars et 66 demandes pour 33 attribution à Aubignan)

### Des demandeurs au profil modeste

Les demandeurs ont un profil plutôt fragile : plus de 80% des ménages vivent avec des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS et peu sont actifs occupés (autour de 40%). Près de 40% des demandeurs ont 50 ans et plus et 17% ont moins de 30 ans.

Ce sont essentiellement des ménages isolés (en lien avec l'âge du demandeur) et monoparentaux, qui font une demande de logement.

La comparaison du profil des demandeurs et des attributaires complète cette analyse du marché locatif social de la Cove. On constate ainsi que **les attributions « favorisent » les jeunes ménages demandant un logement social** puisque la part des moins de 30 ans est plus élevée parmi les attributaires que parmi les demandeurs. De même, la situation est plus favorable pour les demandeurs ne possédant pas de logement propre au



moment de la demande (hébergés et personnes en souhait de décohabitation).

En revanche, L'offre de logement T1 étant faible, les attributions pour les personnes seules et/ou âgées en recherche de ces logements sont faibles.

Les attributions sont également moins favorables pour les demandes de mutation, qui sont souvent aussi des demandes plus complexes à satisfaire car non motivées par l'urgence.

**L'accès au logement social semble également plus difficile pour les inactifs et les chômeurs** que pour les demandeurs occupant un emploi. Cependant les ménages aux ressources en dessous des 60% des plafonds HLM accèdent favorablement aux attributions.

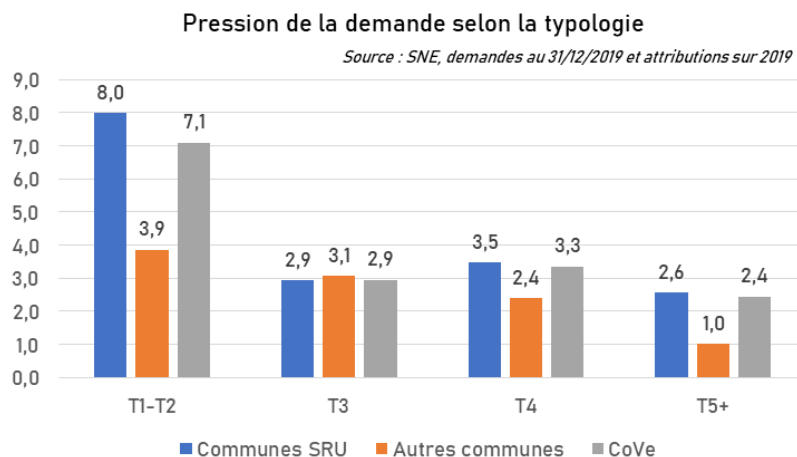
Les demandeurs d'un logement hors Carpentras se démarquent de ceux demandant la ville centre. Ils sont marqués par une situation un peu moins précaire. En effet, 46% d'entre eux possèdent un emploi (38% pour les demandeurs d'un logement à Carpentras) et 32% perçoivent des ressources au-dessus de 60% du plafond PLUS (16% pour la ville-centre). La part des ménages monoparentaux parmi les demandeurs d'un logement dans le secteur des pôles secondaires et les pôles d'appui est d'ailleurs bien plus importante que celle observée parmi les demandeurs d'un logement sur la ville-centre.

### Une satisfaction plus difficile sur les petits logements

Sur l'ensemble du territoire de la Cove, pour l'année 2019, un tiers des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 18% des attributions. Cette pression plus forte pour les petites typologies est particulièrement vraie sur Carpentras : pression de 24,6 pour les T1-T2.

Un tiers des demandes portent sur les logements T3, pour près de 44% des attributions, la pression est la plus faible pour cette typologie de logement (2,9 demandes pour une attributions).

À noter que les attributions induisent une sorte de sous occupation avec 32% de demandes pour des T4+ et 39% d'attributions, élément qui doit interroger dans la programmation de logements neufs en termes de typologie.



***Dans ce contexte, plusieurs enjeux se dessinent :***

- ▶ Poursuivre la production de logements sociaux, sur les communes SRU en priorité

Dans le cadre du prochain PLH, il s'agira, pour les communes SRU, **de maintenir leur effort et leur volontarisme dans le développement de l'offre locative sociale afin de répondre aux obligations légales**. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que si les obligations de rattrapage SRU, les enjeux de renouvellement du parc et les besoins sociaux incitent à poursuivre la création de nouveaux logements, les secteurs où le marché est relativement détendu ne sont pas en capacité d'absorber une production trop importante sur un temps court ; les différents segments locatifs, réputés complémentaires, entrent en concurrence directe, avec de potentiels effets « siphons » entre un parc neuf et moderne et un parc plus ancien. Les bailleurs sociaux devront, parallèlement à la production neuve de logements sociaux, poursuivre la réhabilitation de leur parc sur la CoVe.

- ▶ Rééquilibrer la production de l'offre sociale

L'enjeu pour le prochain PLH sera de veiller au rééquilibrage de la production de l'offre que ce soit dans ses caractéristiques propres (typologies, formes urbaines) et dans la localisation au sein du territoire. Le but est d'éviter de favoriser la concentration de l'offre sur des quartiers déjà suffisamment pourvus en logements sociaux.

- ▶ Mettre en place une politique intercommunale de peuplement

La loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, donne aux EPCI un rôle de chef de file dans la mise en œuvre de la politique de peuplement et de réforme des attributions. Ainsi, pour la CoVe, la mise en place de **la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est obligatoire** dans la mesure où le territoire communautaire comprend un quartier prioritaire politique de la ville à Carpentras et un PLH. Cette instance devra être co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département (Préfet) et par la présidente de la CoVe.

La CoVe devra, dans le cadre des travaux liés à la CIL, faire échanger à la fois les élus, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements autour des questions du peuplement et des attributions de logements sociaux du territoire. Comme le prévoit l'article 70 de la loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, l'un des enjeux de la CIL sera de vérifier qu'au moins 25% des attributions annuelles de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) reviennent aux demandeurs relevant du premier quartile de revenus. Pour cela, il faudra être attentif au fait que l'offre en logement très social soit suffisante sur l'ensemble du territoire.

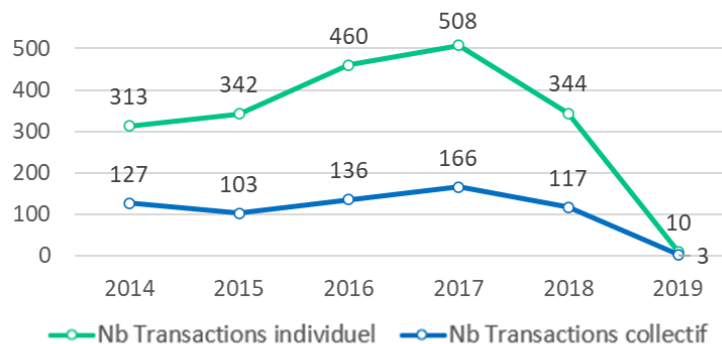
## Le marché de la revente constitue le principal marché en accession sur le territoire, avec les 3/4 des ventes en logements individuels

Le marché de la revente est le premier marché en accession au sein du territoire de la CoVe en termes de volumes de transactions. Chaque année, ce sont en moyenne 523 ventes qui se réalisent. Cette situation se retrouve généralement au sein des territoires à dominante rurale ou semi-rurale, où la production neuve reste modérée.

La forme urbaine individuelle représente les ¾ des transactions soit 390 transactions par an, voire la quasi-totalité ou totalité pour certaines communes, notamment Saint Hippolyte le Graveyron, Crillon le Brave ou Modène.

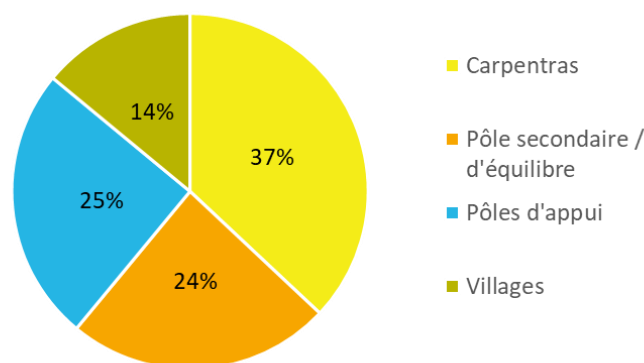
Ce marché est majoritairement porté par la ville-centre et les pôles secondaires, qui concentrent 61% des biens vendus en individuel sur quatre communes seulement. Les pôles d'appui et les villages pèsent pour 39% des transactions (25% pour les pôles d'appui et 14% pour les villages).

**Evolution du volume des ventes sur le marché de l'ancien**  
CA Ventoux-Comtat-Venaissin



\* Les données de l'année 2019 ne sont pas complètes

**Répartition des ventes par secteurs – biens individuels**  
CA Ventoux-Comtat-Venaissin



Source : Données DVF 2014-2019 – Traitement Adequation

### **Des prix de revente hétérogènes pour des biens d'état variable**

Tous secteurs confondus, la majorité des transactions de maisons anciennes se situe entre 120 K€ et 300 K€. Cette différence de prix s'explique, en partie, par l'état du bien vendu et la surface habitable de ce dernier, mais aussi par la superficie des terrains (de 80m<sup>2</sup> à plus de 1.000m<sup>2</sup> voire plus de 2.000m<sup>2</sup> hors Carpentras) : des éléments pouvant fortement varier sur le territoire.

Les maisons 4 pièces entre 80 et 100 m<sup>2</sup> constituent le cœur des ventes en individuel, conformément aux caractéristiques du parc de logement local.

Sur ces surfaces, les prix varient en fonction du secteur :

- ▶ Au sein de la ville-centre les biens se vendent sur des enveloppes de prix comprises entre 170 K€ et 250 K€
- ▶ Sur le reste du territoire, à surface comparable, les biens se valorisent entre 180 et 280 K€.

Le marché collectif est polarisé par la commune de Carpentras. Entre 2014 et 2018, selon les données DVF, le marché de la revente en collectif enregistre en moyenne 130 ventes par an, dont une centaine localisée sur la commune de Carpentras, du fait de sa fonction de polarité urbaine de la Communauté d'Agglomération. Le collectif représente environ un quart du marché de la revente de la CoVe.

Le prix médian des transactions en collectif est relativement stable depuis 2014, passant de 1 500 €/m<sup>2</sup> à 1 570 €/m<sup>2</sup> en 2018, pour une superficie moyenne respectivement de 63 m<sup>2</sup> et 68 m<sup>2</sup>.

Les T3 constituent le cœur des ventes en collectifs (40%), ils se sont vendus sur des enveloppes de prix de l'ordre de 90 à 120 K€. Les T2 pèsent pour 27% des transactions et les T4 pour 20%. Ils se sont vendus respectivement entre 70 et 90 K€ et entre 90 et 135 K€.

Ces éléments témoignent de la fonction de la ville-centre, de Carpentras au regard de son offre de logements. Elle propose une offre différente à destination de ménages de types jeunes actifs, décohabitants, actifs aux revenus modestes, etc. auxquels le marché ancien présent au sein des communes secondaires ne répond pas.



### Répartition des ventes par typologies – tous biens confondus

CA Ventoux-Comtat-Venaissin



### Couples surfaces prix – marché de la revente – biens individuels

Carpentras	Superficie	Prix	Evo 2014/18*
3P	60 - 70 m <sup>2</sup>	120 - 180 K€	+ 8 %
4P	80 - 95 m <sup>2</sup>	170 - 250 K€	- 12 %
5P	100 - 150 m <sup>2</sup>	200 - 300 K€	+8 %
Reste de l'EPCI	Superficie	Prix	Evo 2014/18*
3P	60- 80 m <sup>2</sup>	150 - 230 K€	+12 %
4P	80 - 100 m <sup>2</sup>	180 - 280 K€	+ 5 %
5P	120 - 160 m <sup>2</sup>	240 - 400 K€	- 20 %

### Couples surfaces prix – marché de la revente – biens collectifs

Carpentras	Superficie	Prix	Prix/m <sup>2</sup>
T2	40 – 48 m <sup>2</sup>	70 – 90 K€	1 700 – 2 100 €/m <sup>2</sup>
T3	60 – 70 m <sup>2</sup>	90 – 120 K€	1 400 – 1 900 €/m <sup>2</sup>
T4	78 – 90 m <sup>2</sup>	90 – 135 K€	1 200 – 1 600 €/m <sup>2</sup>

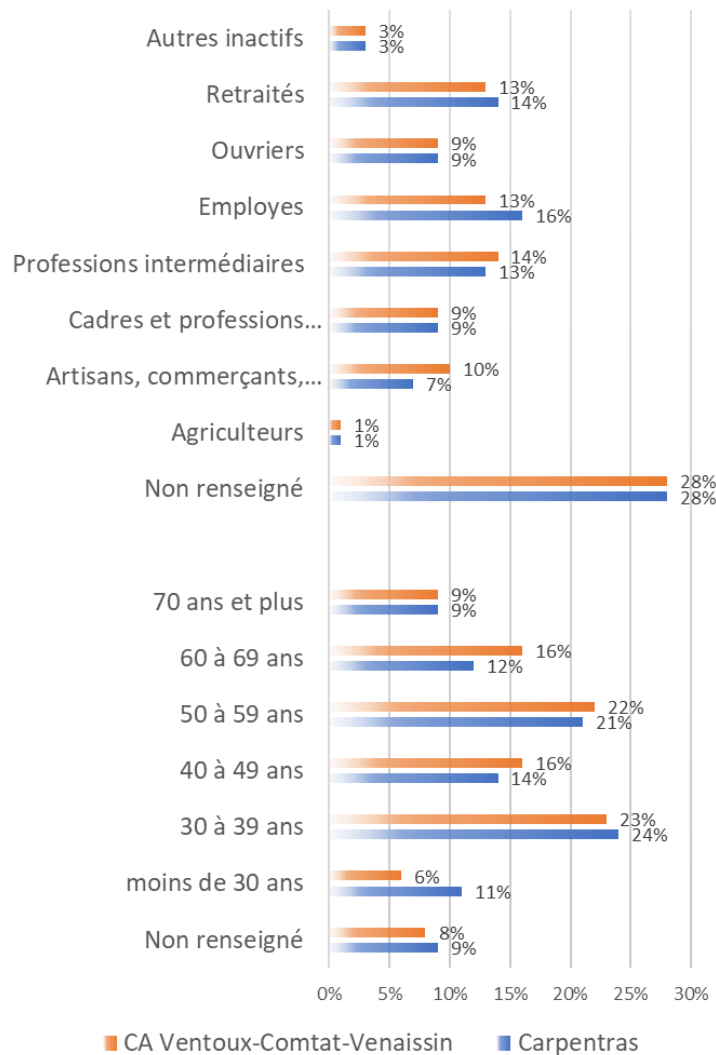
Source : Données DVF 2014 à 2019 – données PERVAL 2016-2018

*\* Les évolutions ont été calculées sur la période 2014-2018, car le nombre de transactions est incomplet en 2019, ne permettant pas de percevoir une réelle tendance*

## La majorité des acquéreurs sont des locaux, environ la moitié ont moins de 50 ans

Selon les données Perval, le profil des acquéreurs sur le marché de l'ancien est similaire sur l'ensemble des territoires. Il s'agit principalement de ménages actifs (de profession intermédiaire ou employés), locaux (75% du département du Vaucluse, 20% de Carpentras), dont la moitié a moins de 50 ans. À noter que la part de retraités achetant sur le territoire est significative.

### Part des acquéreurs selon la profession et l'âge



Source : Données PERVAL – moyenne des données 2016 à 2018 – traitement Adequation

## En neuf, une activité marginale en promotion immobilière sur le périmètre de la CoVe : moins de 20 ventes annuelles depuis 2014

---

Le marché de la promotion immobilière (activité au détail de logements collectifs et individuels groupés développés par un opérateur, promoteur ou bailleur) est très restreint en volume au sein de la CA Ventoux-Comtat-Venaissin. Il enregistre en effet 10 à 20 ventes annuelles en moyenne depuis 2014, alors même que la construction neuve dans son ensemble représente 470 logements construits annuellement sur le territoire (données Sitadel).

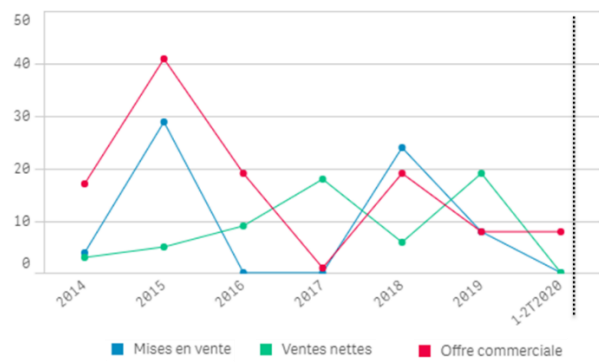
Ce volume de ventes restreint est lié à une faible alimentation du marché : les mises en vente sont irrégulières et ne dépassent pas 30 logements par an. La tendance est récemment à la baisse avec seulement 8 logements lancés à la commercialisation en 2019-début 2020. Ainsi, à la fin du 1er semestre 2020 le stock de logements disponibles en promotion immobilière est inférieur à 10 logements.

L'activité est exclusivement concentrée à Carpentras et concerne la forme urbaine individuelle groupée. Elle est atone dans les autres communes de la CoVe, et ce malgré un zonage Pinel B1 favorable à l'investissement locatif dans 9 communes hors Carpentras. Les 15 autres communes de l'EPCI disposent d'un classement en zone B2 ou C, non éligibles au dispositif. La clientèle de propriétaires occupants reste majoritaire, elle représente 80 à 100 % des ventes de l'agglomération selon les années (selon données Observatoire Immobilier de Provence).

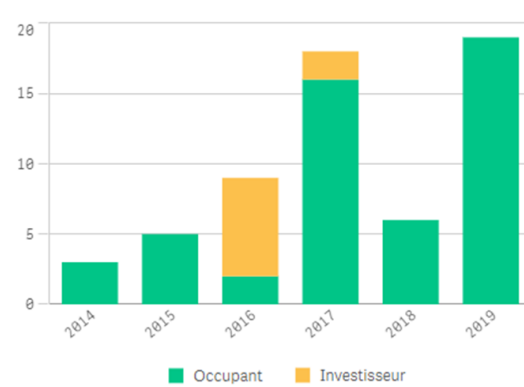
En collectif, la dernière opération en promotion immobilière a été lancée à la commercialisation fin 2019 avec seulement 8 logements directement vendus par le promoteur (21 logements à destination des seniors).

Notons qu'en analysant le marché sur une période plus longue, le nombre de logements mis en commercialisation annuellement ne dépasse pas les 70 logements et les ventes plafonnent à 50-60 logements maximum, témoignant d'un potentiel de développement modéré.

**Evolution de l'activité en promotion immobilière**  
CA Ventoux-Comtat-Venaissin Collectif + individuel groupé



**Répartition des ventes entre occupants et investisseurs**  
CA Ventoux-Comtat-Venaissin Collectif + individuel groupé



## Des opérations concentrées à Carpentras, avec des rythmes de vente corrects

### Localisation et caractéristiques des programmes les plus récemment développés sur le territoire de l'agglomération

Logements Collectifs														
N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	Mev	Livr	SI	Offre	V/M	Te	% inv.	Prix m <sup>2</sup> hors PKG TVA pleine	Prix m <sup>2</sup> avec PKG TVA pleine	Prix m <sup>2</sup> hors PKG TVA 5,5 %	Prix m <sup>2</sup> avec PKG TVA 5,5 %
1	Groupe Edouard Denis	Cœur Saint Louis	Rue du refuge	Juil.-19	2022-2023	29	0	--	--	45 %	3 230 €/m <sup>2</sup>	3 390 €/m <sup>2</sup>	2 640 €/m <sup>2</sup>	2 800 €/m <sup>2</sup>

Logements Individuels													
N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	Mev	Livr	SI	Offre	V/M	Te	% inv.	Surf. moye.	Prix m <sup>2</sup> avec PKG TVA pleine	Prix m <sup>2</sup> avec PKG TVA 5,5 %
2	Promeo SA	Les Jardins de la Fontaine III	Rue Colbert	Oct.-15	Juil.-17	29	0	1	3,3 %	31 %	71 m <sup>2</sup>	180 K€	
3	LS Partners	Les Ciflorettes	Av. John Fitzgerald Kennedy	Oct.-18	Janv.-20	24	0	1,6	6,6 %	21 %	81 - 94 m <sup>2</sup>	200 - 220 K€	

MEV = date de mise en vente

LIVR = date de livraison

SI = stock initial

V/M = ventes par mois du programme

MEC = date de mise en chantier

FINANCT = financement du programme

Te = Taux d'écoulement

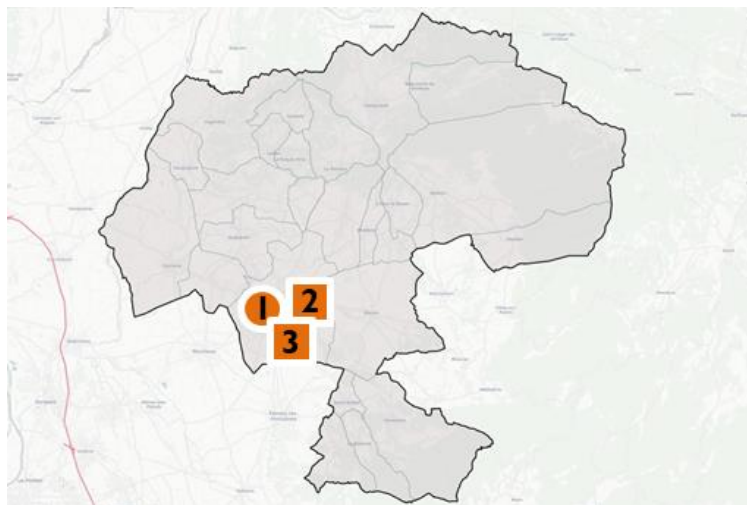
% invest = % d'investisseurs sur les ventes réalisées

■ Commercialisation lente

■ Commercialisation tout juste satisfaisante

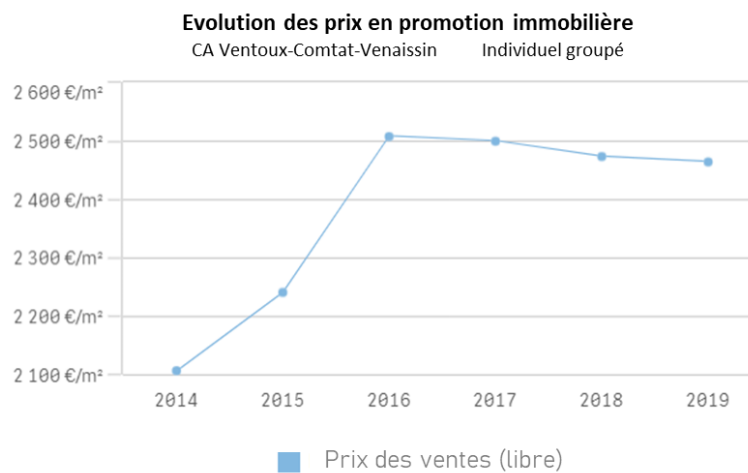
■ Commercialisation fluide

Source : observatoire OIP, enquête complémentaire Adequation



Les prix de la promotion immobilière en individuel groupé sont stables depuis 2016, autour de 2.500 €/m<sup>2</sup> stationnement inclus, soit des enveloppes de prix unitaires entre 170 et 200 K€ en fonction des surfaces habitables (généralement comprises entre 70m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup>). Sur cette base, les rythmes de commercialisation observés sont corrects mais pas très dynamiques, autour de 1-1,5 ventes par mois sur la durée d'écoulement des opérations.

Les niveaux de prix inférieurs observés en 2014-2015 ne sont pas significatifs, ils correspondent essentiellement à une opération de logements individuels groupés commercialisée sur cette période, « Les Jardins de l'Aqueduc ». Les maisons vendues étaient de superficies habitables compactes (55 à 75m<sup>2</sup>), avec des enveloppes de prix comprises entre 130 et 170 K€.



### **Le lot à bâtir permet d'accéder à une maison à partir de 220-240 K€, il représente un volume de transactions limité**

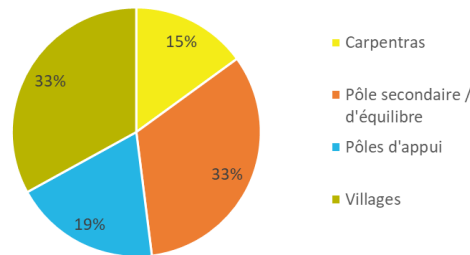
Le marché du terrain à bâtir représente 50 à 60 transactions annuelles. Il reste le principal marché neuf sur la plupart des communes du territoire où la promotion immobilière est inexistante.

Cette offre est proposée en diffus (terrain seul) et en lotissement (ensemble de terrains à bâtir). Elle est aujourd'hui modérée, répartie de manière plutôt équilibrée entre lotissement et diffus. L'offre recensée fin 2020 se concentre à Carpentras et dans quelques communes (Mazan et Malaucène notamment).

Les prix des terrains et les gammes de surfaces apparaissent relativement homogènes à l'échelle de Carpentras et du secteur des pôles secondaires : entre 400 et 800m<sup>2</sup> pour 85 K€ à 130 K€. Les valorisations sont en moyenne un peu plus élevées sur le reste du territoire, entre 100 et 130 K€, pour des surfaces similaires. De manière logique, la proportion de terrains supérieurs à 600m<sup>2</sup>, à l'offre, est plus importante sur les communes périphériques que sur la ville-centre ou les pôles secondaires, plus « denses ». L'offre dans les villages est aujourd'hui très restreinte.

Au regard des prix des terrains et avec un coût de construction de 1.500 €/m<sup>2</sup> habitable (+ 10 000 € de taxe d'aménagement), il est possible de faire construire sa maison à partir de 220-260 K€ (pour une maison 4 pièces de 80 à 95 m<sup>2</sup> et sur un terrain de 400 à 600m<sup>2</sup> environ) sur Carpentras et des pôles secondaires, plutôt 235K€ à 280 K€ à surface égale pour les communes des pôles d'appui et des villages, ou les communes /quartiers des pôles secondaires bénéficiant des meilleures notoriétés. Il s'agit d'une fourchette basse de prix pouvant augmenter en fonction des prestations et des aménagements prévus.

Répartition des transactions de terrains à bâtir par secteurs -  
CA Ventoux-Comtat-Venaissin (2017-2018)



Couples surfaces-prix par secteur – terrains à bâtir  
CA Ventoux-Comtat-Venaissin

	Superficie moyenne	Prix moyens
Carpentras + pôle secondaire	400 – 800 m <sup>2</sup>	85 – 130 K€
Pôles d'appui et Villages	400 – 600 m <sup>2</sup>	100 – 130 K€

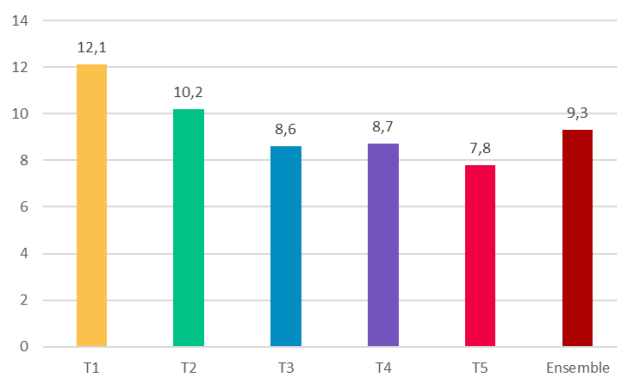
Simulations\* coût de construction maison + terrain sur le territoire



## Un marché locatif restreint et concentré sur la ville-centre, relativement homogène en termes de valorisations

Le marché locatif libre est peu développé sur l'agglomération. L'offre locative est polarisée sur la commune de Carpentras en lien avec le rôle de ville-centre comme pour le collectif. Elle se compose très majoritairement de biens anciens souvent en bon état. L'activité en promotion immobilière est quasi-inexistante sur le territoire ces dernières années.

Loyers pratiqués sur la CA Ventoux-Comtat-Venaissin en 2018 (en €/m<sup>2</sup>)



Source : Clameur, Données 2018

Les loyers pratiqués sont estimés en moyenne à 9,3€/m<sup>2</sup> en 2018 sur l'agglomération, une valorisation qui la place bien en deçà de celles constatées plus au sud, notamment sur la CA du Grand Avignon (11,3€/m<sup>2</sup>). Le loyer moyen est de 9,2 €/m<sup>2</sup> sur la commune de Carpentras en 2018.

Simulations de loyers selon les différents plafonnements

	Plafonds loyers (€/m <sup>2</sup> ) - HCHS	Simulation pour un T1 (25m <sup>2</sup> + 2m <sup>2</sup> surface utile)	Simulation pour un T2 (45m <sup>2</sup> + 3m <sup>2</sup> surface utile)	Simulation pour un T3 (60m <sup>2</sup> + 4m <sup>2</sup> surface utile)	Simulation pour un T4 (80m <sup>2</sup> + 5m <sup>2</sup> surface utile)
<b>Libre (CoVe)</b>	9,3€/m <sup>2</sup> (SHAB)	303 €	459 €	516 €	696 €
Libre (Carpentras)	9,2€/m <sup>2</sup> (SHAB)	300 €	455 €	504 €	696€
PLS (Carpentras)	8,9€/m <sup>2</sup> (SU)	231 €	414 €	552 €	734 €
<b>PLS (hors Carpentras)</b>	7,9€/m <sup>2</sup> (SU)	205 €	367 €	490 €	652 €
<b>PLUS</b>	5,2€/m <sup>2</sup> (SU)	135 €	242 €	322 €	429 €
<b>PLAI</b>	4,7 €/m <sup>2</sup> (SU)	122 €	219 €	291 €	388 €

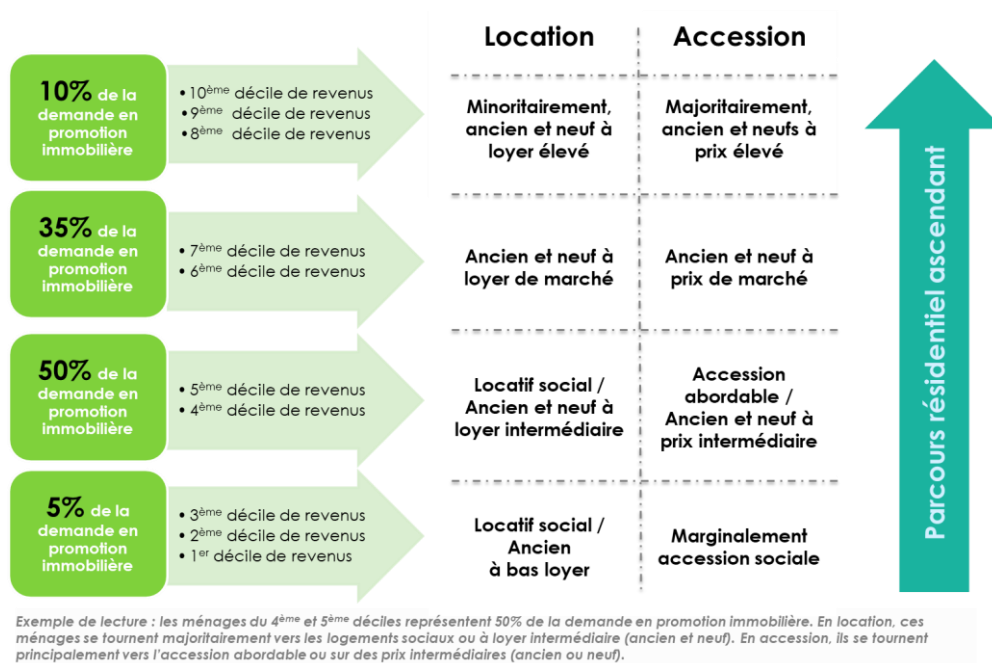
Source : Clameur, Données 2018

Evolution des loyers par typologie entre 2014 et 2018

	CoVe					
	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
2014	10,4	10,1	9	8,7	7,8	9,1
2015	11,7	9,8	8,6	7,6	6,6	8,7
2016	11,4	10,1	8,8	7,8	8,1	9,2
2017	12,1	9,9	8,4	7,5	7,4	8,9
2018	12,1	10,2	8,6	8,7	7,8	9,3
	Carpentras					
	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
2014	15	10,2	8,8	8,7	6,6	9,4
2015	12,7	9,8	8,5	7,7	6,3	8,8
2016	11,6	10,1	8,7	7,6	8,7	9,2
2017	11,7	9,9	8,2	7,5	8	9
2018	12	10,1	8,4	8,7	6,8	9,2

Source : Clameur, Données 2018

## La demande des ménages, une approche qui passe par les déciles de revenus



Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5<sup>ème</sup> décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible. On regroupe communément ces déciles de revenus en 3 classes :

- ▶ Revenus « modestes », du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> décile de population des ménages, soit 30%
- ▶ Revenus « intermédiaires », du 4<sup>ème</sup> au 7<sup>ème</sup> décile de population des ménages, soit 40% ;
- ▶ Revenus « aisés », du 8<sup>ème</sup> au 10<sup>ème</sup> décile de population des ménages, soit 30%.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

NB : La crise sanitaire de 2020 tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes.








De manière générale, les ménages des classes intermédiaires (déciles de revenus 4 à 7) constituent le cœur de la demande pour une offre neuve en promotion immobilière, mais aussi pour le marché locatif libre ou intermédiaire.

Les ménages des trois premiers déciles seront davantage concernés par l'offre locative sociale, et les ménages des déciles supérieurs (8 à 10) par le marché de la revente en individuel ou par les gammes supérieures du marché neuf.

### Budgets des différents profils de ménages des classes « intermédiaires », cœur de cible de l'accession

#### Revenus et capacités budgétaires des ménages en accession et location au sein de la CoVe

Profils de ménage	 Décohabitant < 30 ans	 Jeunes actifs 30 – 39 ans	 Jeunes familles 40 – 49 ans	 Ménages familiaux 50 – 59 ans	 Séniors > 60 ans
Revenus nets/ménages/mois	1400 – 2160 €	1820 – 3070 €	1970 – 3620 €	2250 – 3860 €	2090 – 3530 €
Budgets en accession	120 – 185 K€	155 – 265 K€	170 – 310 K€	195 – 335 K€	180 – 305 K€
Budgets en location	350 – 540 €	460 – 770 €	490 – 900 €	560 – 970 €	520 – 880 €
Besoins	T1 / T2	T3	T3 / T4	T4 et +	T2 / T3 / T4






Source : FILOSOFI 2017, traitement Adéquation, revenu/ménage

\* Revenus et budgets pour les 4<sup>ème</sup> au 7<sup>ème</sup> déciles, sans PTZ

\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%

Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25%.

#### Revenus et capacités budgétaires des ménages en primo-accession au sein de la CoVe

Profils de ménage	 Décohabitant < 30 ans	 Jeunes actifs 30 – 39 ans	 Jeunes familles 40 – 49 ans	 Ménages familiaux 50 – 59 ans	 Séniors > 60 ans
Revenus nets/ménages/mois	1400 – 2160 €	1820 – 3070 €	1970 – 3620 €	2250 – 3860 €	2090 – 3530 €
Budgets accession	120 – 185 K€	155 – 265 K€	170 – 310 K€	195 – 335 K€	180 – 305 K€
Budgets accession PTZ	130 – 200 K€	170 – 285 K€	185 – 340 K€	-	-
Besoins	T1 / T2	T3	T3 / T4	T4 et +	T2 / T3 / T4

Source : FILOSOFI 2017, traitement Adéquation, revenu/ménage

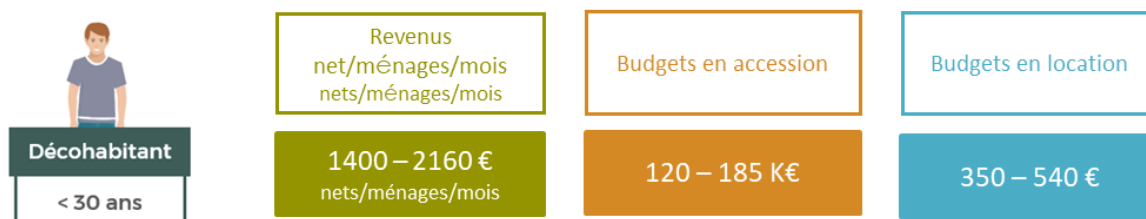
\* Revenus et budgets pour les 4<sup>ème</sup> au 7<sup>ème</sup> déciles, avec PTZ

\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%

L'analyse des budgets des ménages a été effectuée à l'échelle globale de la CoVe, selon le mode de calcul décrit précédemment. Les niveaux de revenus peuvent néanmoins différer en fonction des secteurs, notamment entre la ville-centre de Carpentras et le reste de

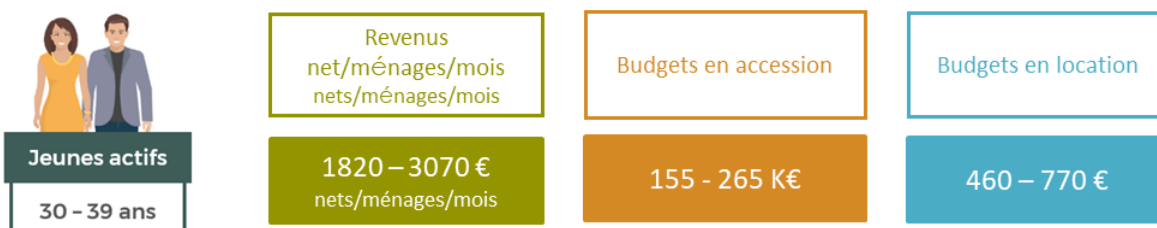
l'agglomération. En effet, le revenu médian des ménages à Carpentras est de 1 998 €, soit 400 € inférieur au revenu médian à l'échelle de la CoVe (2 398 €).

Selon les profils de ménages, les budgets alloués au logement, les adresses ainsi que les types et les caractéristiques des biens recherchés ne seront pas les mêmes. Une analyse de la demande en logements envisageable par sociotype est proposée ci-dessous.



Les décohabitants rechercheront principalement à s'installer sur le secteur de Carpentras, à proximité des lieux de vie et des emplois. Ils se tourneront vers des petits logements (T2) dans un premier temps en location puis en accession.

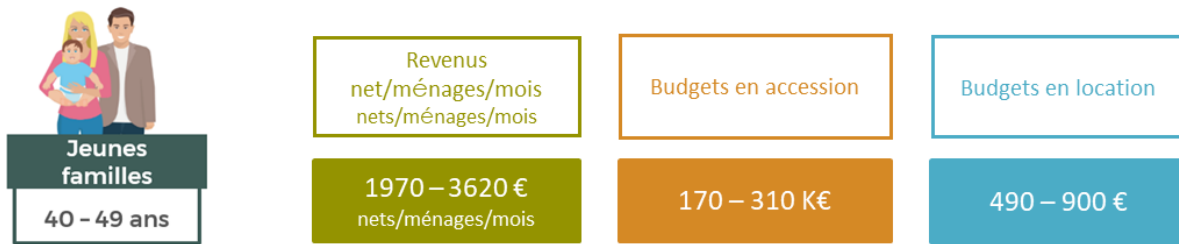
Au regard des prix pratiqués sur le territoire et de leur niveau de revenus, 70% des décohabitants ont les capacités budgétaires pour acquérir un T2 sur le marché de la revente et 60% peuvent accéder au marché locatif libre pour cette même typologie.



Les jeunes actifs, majoritairement sans enfant, se tourneront vers des biens à proximité des zones d'emploi et/ou des grands axes de communication, mais également des lieux de vie. Ils privilégieront la commune de Carpentras et les communes de la Plaine Urbaine.

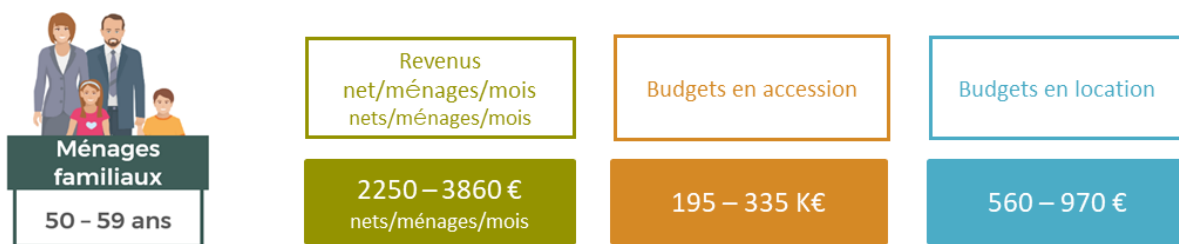
Les jeunes actifs disposent de budgets plus conséquents, liés en grande partie à la double activité du ménage. Ils rechercheront principalement des T3 ou T4 en collectif ou en individuel.

Les prix pratiqués sur le territoire pour un T3 ancien, permettent de capter, à la vente 80% des jeunes actifs, et à la location 65% d'entre eux. À l'achat, la part de ménages de jeunes actifs qui peuvent accéder au marché de la revente pour un T4 diminue de 5-10%. En individuel, seulement 45% ont les budgets nécessaires pour l'achat d'une maison 4 pièces dans l'ancien, et seulement 35% pour une maison individuelle neuve de 4 pièces.



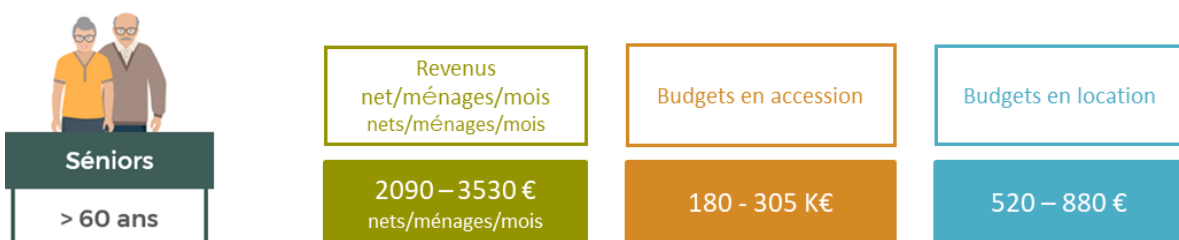
Les jeunes familles avec un enfant rechercheront des biens plus spacieux, permettant d'accueillir l'ensemble de leur famille, essentiellement des produits individuels de 4 pièces et plus, en accession. Ils privilégieront les communes offrant une qualité de vie et l'ensemble des équipements pour l'éducation de leurs enfants (écoles, loisirs, etc.). Les jeunes familles disposent également de budgets plus conséquents.

Au regard des prix pratiqués sur le territoire de la CoVe, 75% des jeunes ménages disposent de revenus nécessaires pour acquérir un T4 (neuf ou ancien). Toutefois, seulement 40% d'entre eux ont les capacités budgétaires pour accéder à la propriété dans le neuf (pour une maison de 4 pièces).



Les ménages familiaux vont se tourner exclusivement vers l'individuel et majoritairement l'accession, sur des secteurs proposant une cadre et une qualité de vie qualitative et disposant des équipements nécessaires (écoles, collèges, lycées). À défaut, ils privilégieront les communes qui proposent un accès facilité aux infrastructures, notamment éducatives.

Ces ménages disposent de revenus et de budgets plus conséquents. Néanmoins, au regard des prix pratiqués sur le territoire, la moitié d'entre eux peuvent accéder à une maison de 5 pièces sur le marché de la revente, et 40% d'entre eux sur le marché du neuf.










Les seniors habitent en général dans leur logement familial qui risque de devenir inadapté sur le long terme : étages, excentrés des commodités, grandes parcelles à entretenir, etc. Ils seront donc à la recherche de logements de plain-pied, principalement dans le neuf, du

T2 au T4 en fonction de leur situation. Ils apprécieront les logements disposant de petits extérieurs, et situés à proximité des commodités, notamment les centres-bourg. Cependant, les ménages seniors ont des difficultés à quitter leur logement et l'environnement où ils ont leurs habitudes et témoignent d'une faible mobilité résidentielle. En effet, les seniors ne sont pas tous enclins à quitter leur domicile familial et s'ils partent viseront des T3 voire T4 pour conserver leurs affaires et accueillir éventuellement de la famille. Il peut être difficile de passer de maison de parfois 200 m<sup>2</sup> à un appartement et de se projeter sur un logement collectif même en proximité des commodités.

Les budgets affichés ci-dessus ne prennent pas en compte l'apport complémentaire lié à la vente de leur résidence actuelle.

### Synthèse comparative de l'offre par rapport aux budgets : un marché de la revente plus accessible que le marché locatif en collectif

Typologies	T2 (ancien)	T3 (ancien)	T4 (ancien)	4P (ancien)	5P (ancien)	4P (neuf)	5P (neuf)
Prix d'achat**	+/- 80 K€	+/- 105 K€	+/- 120 K€	+/- 210 K€	+/- 250 K€	+/- 250 K€	+/- 300 K€
Loyer**	480 €	580 €	+/- 750 €	+/- 800 €	Pas d'offre	Pas d'offre	Pas d'offre
Cible principale							
Revenu nécessaire	en accession +/- 1 000 € = 70 %	en accession +/- 1 200 € = 80 %	en accession +/- 1 400 € = 75 %	en accession +/- 2 400 € = 50 %	en accession +/- 2 900 € = 50 %	en accession +/- 2 900 € = 40 %	en accession +/- 3 300 € = 40 %
	en location +/- 1 400 € = 60 %	en location +/- 1 800 € = 65 %	en location +/- 2 350 € = 55 %	en location +/- 2 450 € = 50 %			

#### Exemple de lecture : 60% des décohabitants disposent des revenus nécessaires pour se loger au sein du parc locatif

Source : FILOSOFI 2017, traitement Adequation

\* Les revenus nécessaires à l'acquisition des logements sont calculés selon l'hypothèse d'un taux d'intérêt de 2% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%, hors éventuelle mobilisation du PTZ

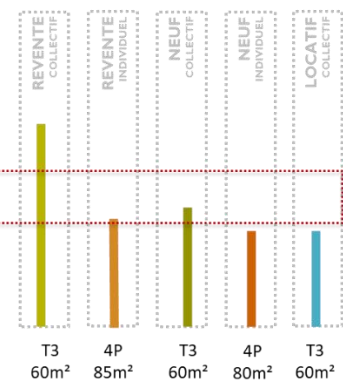
Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25%.

\*\* prix et loyers moyens constatés sur le territoire

## Un marché de l'accession neuve qui dessert les ménages à partir du 6e décile sur le territoire (5e en collectif, mais peu d'offre)

Répartition des ménages de la CoVe par tranches de revenus

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. Apport=10%	Budget max. Apport=25%
1er Décile	730€	180€	240€	63 100€	75 800€
2ème Décile	1 220€	310€	400€	106 000€	127 200€
3ème Décile	1 590€	400€	520€	137 800€	165 300€
4ème Décile	1 960€	490€	650€	169 600€	203 500€
5ème Décile	2 400€	600€	790€	207 800€	249 400€
6ème Décile	2 890€	720€	950€	250 400€	300 500€
7ème Décile	3 500€	880€	1 160€	303 400€	364 000€
8ème Décile	4 250€	1 060€	1 400€	368 600€	442 400€
9ème Décile	5 520€	1 380€	1 820€	478 500€	574 200€



- Un enjeu à proposer une offre pour les 4e et 5e déciles, aujourd'hui peu desservis par le marché neuf

# LE BESOIN D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

## ***Ce qu'il faut retenir :***



- Une hausse à prévoir des mutations dans l'ancien en raison du vieillissement des habitants
- Des signes de précarité chez les personnes âgées avec des potentiels besoins en maintien à domicile
- Enjeu de soutien de l'adaptation du parc de logements
- Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel)



- 1 141 allocataires adultes handicapés en 2019 soit 8,5% des allocataires CAF
- Besoin d'encourager le développement d'une offre adaptée et d'identifier les ménages en situation de handicap



- Des jeunes ménages qui quittent le territoire et ont de réelles difficultés d'installation sur le territoire
- Des jeunes avec des revenus moins élevés
- Besoin d'encourager la production de logements abordables, sur l'ensemble du territoire pour maintenir les jeunes



- Des travailleurs agricoles, logés dans le diffus, dans des logements de mauvaise qualité, voire insalubres.
- Développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes



- Une offre en hébergements avec des taux d'occupation élevés
- Des besoins identifiés de logements en « intermédiation locative » via la captation dans le parc privé



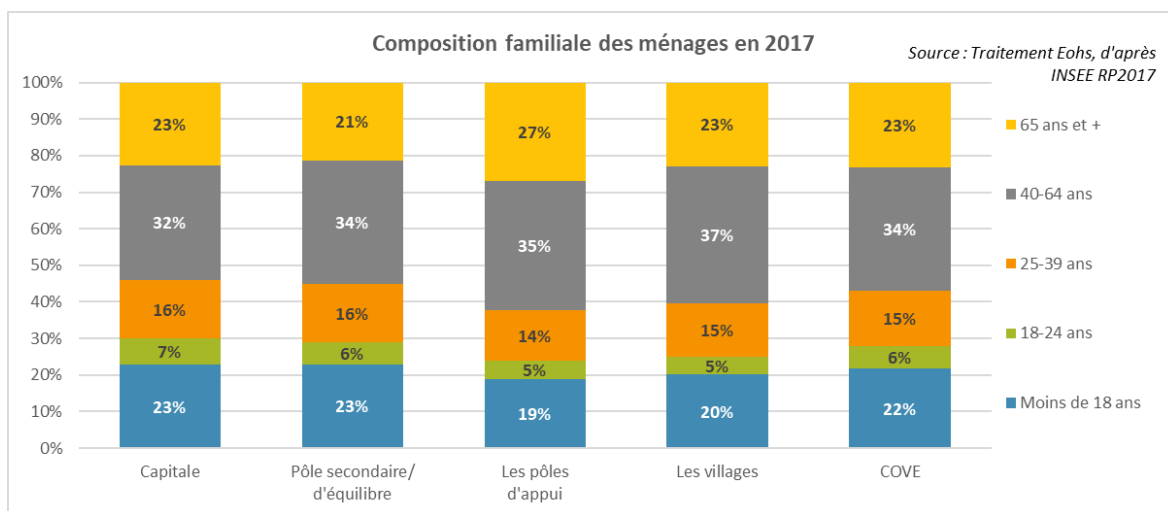
- Une aire d'accueil de 25 places à Carpentras rénovée en 2015
- Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée

## Le vieillissement de la population

### Un besoin important et en hausse face au vieillissement de la population qui se poursuit

En 2017, les plus de 65 ans représentent 23% de la population intercommunale (soit environ 16 000 personnes). Ils devraient représenter 22 000 personnes à horizon 2030 (30%) et 27 000 en 2050 (35%)<sup>12</sup>.

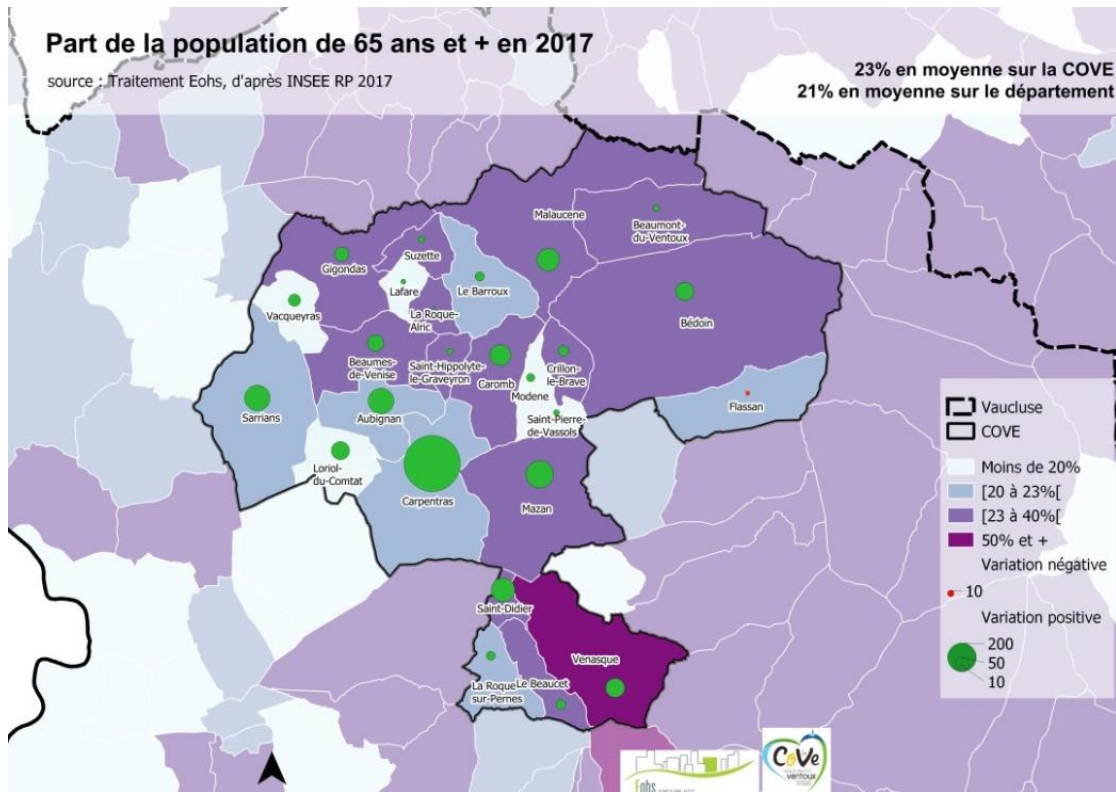
La part de ménages âgés est répartie équitablement à l'échelle des secteurs, à l'exception de pôles d'appui où ces derniers représentent 27% des ménages.



La Cove, comme l'ensemble du département, est confrontée à un fort vieillissement de sa population. Sur l'agglomération, la croissance moyenne annuelle de la part des personnes âgées de plus de 65 ans est de +3%/an entre 2012 et 2017 (contre 2,3% sur le département) alors que la population n'augmente que de 0,3% sur la même période.

La quasi-totalité des secteurs est concernée par le phénomène de vieillissement, mais il est particulièrement important sur la ville centre de Carpentras (+4%/an soit 770 seniors supplémentaires). Dans les pôles secondaires et les pôles d'appui ce vieillissement est moins prononcé (en moyenne 3% /an, avec respectivement 500 seniors de plus sur la période)

<sup>12</sup> Source : projections démographique OMPHALE à horizon 2030 et 2050



## Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

### ► Le maintien à domicile

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. Étant donné que plus de 7 ménages seniors sur 10 sont propriétaires de leur logement), l'adaptation du logement est un enjeu fort sur le territoire.

Depuis l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale. Cet enjeu est particulièrement fort dans des territoires à dominance rurale, comme sur la CoVe.

On retrouve cependant des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile. En effet, 12,6% des personnes âgées de 75 ans et plus ont des revenus en dessous du taux de pauvreté<sup>13</sup> et plus de 27% des 75 ans et plus peuvent prétendre à un logement social.

D'après les acteurs en charge des questions des personnes âgées, de plus en plus de seniors vivent seuls, la plupart du temps dans des maisons inadaptées (trop grande, avec des escaliers ou un confort rudimentaire). Ces constats de fragilisation des seniors

<sup>13</sup> Source Filosofi 2017. Le taux de pauvreté : Part des ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% de la médiane du revenu disponible dans l'ensemble de la population



s'accompagnent généralement d'un accès difficile dans des structures classiques type EHPAD en raison de leur coût élevé ou d'un manque de place.

Cette réalité pousse les décideurs à encourager la mise en œuvre opérationnelle du maintien à domicile. C'est le cas depuis plusieurs années sur le territoire, et ce besoin a déjà été évoqué dans le PLH de 2014-2020. Les OPAH, notamment ont permis l'adaptation de logements pour les personnes âgées. Mais des réalités opérationnelles doivent aujourd'hui être travaillées en collaboration avec les élus et les acteurs de l'immobilier, notamment social.

► La mobilité vers un logement adapté

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons partagées...). Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

► Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille. Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages. Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)<sup>14</sup> et résidences autonomie.

Ces structures proposent un fonctionnement et des services variés. **Au total on retrouve 102 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans dans le Vaucluse. Sur la Cote d'Azur on retrouve 890 places à destination des personnes âgées, soit environ 127 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans.**

---

<sup>14</sup> Les EHPA et les EHPAD se différencient par la prise en charge de l'aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l'état de santé et la perte d'autonomie des résidents.

	Etablissements pour personnes âgées autonomes	Etablissements pour personnes âgées dépendantes et / ou atteintes de la maladie d'Alzheimer	Total
Aubignan	0	50	50
Beaumes-de-Venise	0	52	52
Bédoin	0	53	53
Carpentras	0	283	283
Malaucène	0	129	129
Mazan	0	50	50
Saint-didier	0	80	80
Sarrians	0	60	60
Venasque	133	0	133
<b>Total Cove</b>	<b>133</b>	<b>757</b>	<b>890</b>



### À dire d'acteurs

Des élus communaux font état de **personnes âgées demandeuses de logements en centre bourg, pour se rapprocher des services et commerces**. C'est pourquoi, plusieurs communes souhaiteraient développer du logement adapté dans les bourgs, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées, mais aussi, dans un esprit intergénérationnel, pour des jeunes décohabitants. La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés dans l'accompagnement social et médical. Le développement de cette offre intermédiaire doit nécessairement être coordonné à l'échelle de l'agglomération. La Cove doit veiller à ce que l'offre soit bien répartie et que les produits proposés soient variés et accessibles.

## Les enjeux d'adaptation de l'offre face aux situations de handicap

---

Dans le parc social, deux lois viennent encadrer la question de l'accessibilité des logements :

- ▶ Notion de logement évolutif dans les constructions neuves du parc social
- ▶ Les bailleurs ont inscrit des obligations dans leur CUS et produisent chaque année des logements accessibles, notamment en partenariat avec l'association HandiToit (plateforme rencontre offre /demande)

### *Adapter l'offre en logements face aux questions du handicap*

En 2019, le nombre d'allocataires adultes handicapés (AAH) concernés est de 1 141 soit 8.5% des allocataires CAF. Le public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui ont des difficultés pour vivre dans leur logement.

De même, on note dans le parc locatif social une pression très importante pour les ménages souhaitant un logement pour le motif « Handicap ». 69 ménages sont en attente d'un logement social pour ce motif pour 18 attributions soit une pression de 3,8 demandes pour une attribution. Ce niveau de pression traduit bien un enjeu fort sur l'adaptation du parc (social, mais aussi privé) au vieillissement de la population.



À dire d'acteurs

---

Il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques, n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale, car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.

---

L'enjeu pour la Cove sera d'orienter une démarche plus soutenue autour des questions d'identification de ces personnes. Il s'agira de travailler avec les ressources existantes, élus et techniciens des communes, CCAS, pour améliorer les techniques de recensement mieux communiquer sur le sujet.

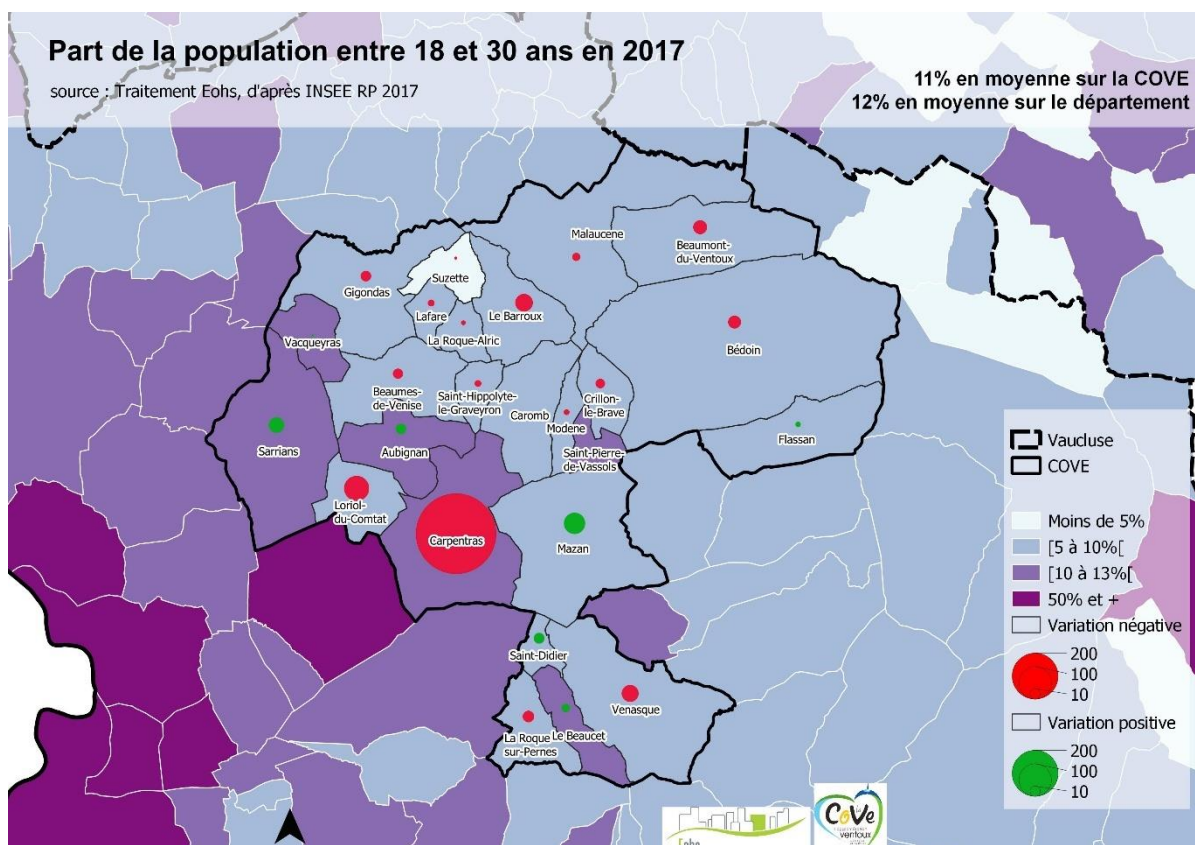
## Des besoins potentiels pour les jeunes ménages

### Des jeunes ménages qui quittent le territoire et ont de réelles difficultés d'installation sur le territoire

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Les 18 -30 ans sur le territoire de la Cove représentent, en 2017, 11% de la population, soit 7 530 jeunes. Cette part de la population diminue de 1,8%/an entre 2012 et 2017 soit 717 jeunes de moins sur la période.

C'est bien le départ des jeunes pour poursuivre leurs études ou trouver du travail qui est à l'origine de la déprise démographique sur la CoVe et qui accroît le vieillissement du territoire.



L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

- ▶ Du parc social, qui propose une offre accessible, mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes

de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;

En 2017, les jeunes de la Cove sont plus précaires que le reste de la population. Le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est de 28,8% contre 26,9% dans le Vaucluse. Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : plus de 17% des demandeurs ont moins de 30 ans. Ils constituent près de 30% des attributaires en logement social.

- ▶ **Du parc privé**, qui propose une offre accessible, mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;
- ▶ **Du parc de logements en individuel**. Foyer Jeune Travailleur (FJT) de Carpentras a fermé ses portes en 2019 ce qui a eu pour conséquence le report d'une partie de cette population sur d'autres structures.
- ▶ **Un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** existe également à Carpentras. Cette structure héberge des jeunes en difficultés et propose un accompagnement social.

*L'enjeu pour la Cove sera de proposer une offre adaptée aux différentes situations des jeunes (étudiants ou en formation, jeunes actifs ou en situation de rupture). Cette offre devra comprendre une offre nouvelle et compléter l'offre existante avec des logements répondant aux critères des débuts de parcours professionnels, à la fois pour créer de l'attractivité, faciliter l'installation et permettre le maintien de cette population sur le territoire.*

*En lien avec les préconisations du PDALHPD, la collectivité doit également coordonner les politiques d'insertion sociale et professionnelle avec celles du logement et accompagner les jeunes vers le logement autonome en sécurisant leur insertion dans l'habitat.*

## Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

---

L'agriculture et le tourisme sont les deux piliers fondamentaux de l'économie de la Cove. Ces deux secteurs économiques ont pour particularité commune le fonctionnement saisonnier des activités qui y sont associées.

### *Des travailleurs saisonniers en situation précaire*

Les entretiens qualitatifs menés auprès des acteurs de l'habitat ont montré que la question du logement et de l'hébergement des travailleurs saisonniers est toujours un enjeu majeur pour le territoire de la Cove.

D'après les partenaires et les services de l'agglomération, les travailleurs saisonniers sont souvent logés dans du logement privé en diffus, dans des conditions peu confortables. La question de la mobilité de ces ménages est importante et le manque de liaison en transport en commun dans les villages rend plus difficile l'accès de ces populations à leur lieu de travail.

L'association Rheso, qui est en contact avec des jeunes et des travailleurs saisonniers, note que le logement ou l'hébergement des saisonniers est plus difficile ces dernières années. Le développement des plateformes de location de logements courte durée type Airbnb, ont encouragés les propriétaires à louer leur bien sur la saison estivale pour accueillir des touristes au détriment de la mise à disposition de ces logements pour les travailleurs saisonniers.

Ces ménages en raison du caractère saisonnier de leur activité sont plus vulnérables du point de vue de leurs ressources. Le logement saisonnier doit figurer en bonne place au sein des préoccupations de la politique communautaire afin d'assurer à cette population aux faibles revenus et parfois en situation de précarité des solutions de logement décent.

### *Une problématique bien identifiée, mais qui peine à trouver des solutions opérationnelles*

Il n'existe pas à ce jour de données fiables concernant le travail saisonnier, que ce soit dans le domaine agricole ou dans l'activité liée au tourisme. Le futur PLH devra permettre d'accroître la connaissance de ces publics afin de proposer des situations adaptées.

Le SCoT 2 préconise la rénovation des logements vacants pour la création de logements pour ces travailleurs saisonniers. Un travail de recherche de mixité des logements doit être mené pour répondre à tous les besoins.

Le PDALHPD (2017-2022) propose la mise en place d'un dispositif de coordination de la production d'offre adaptée en hébergement et en logement temporaire

Le précédent PLH a identifié un manque de logement pour les saisonniers de l'agriculture. Le Bilan du PLH 2014-2019 fait mention du PIG expérimental qui a été mis en place par la CoVe entre 2010 et 2013, en réponse à un appel à projet national de l'Anah. Cette opération, par son caractère expérimental et par ces résultats peu concluants (un seul dossier a été réalisé, pour la réhabilitation d'un logement de 2 places.) n'a pas été renouvelée.

*L'enjeu pour le futur PLH de la Cove est de développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes. Les réponses apportées en termes de logements peuvent être mutualisés avec d'autres publics (jeunes, ménages précaires). Enfin, la Cove devra mettre en place, comme pour d'autres publics prioritaires un réseau de partenaires pour élaborer des solutions autour de ces questions. L'objectif sera de faciliter la mise en relation les hébergeurs et les employeurs.*

## Les ménages en situation précaire

---

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales, etc.. Cette fragilisation d'une partie des ménages du territoire s'accroît depuis le début de la crise sanitaire.

La paupérisation est particulièrement marquée à Carpentras en raison de la concentration des structures d'aide sociale et du logement social, mais également en raison de l'existence d'un parc locatif privé peu cher en centre-ville. Moins visible sur les autres communes de l'EPCI, elle n'y est pas à négliger pour autant.

### *Des besoins importants pour les ménages en grande difficulté*

21% des ménages de la Cove vivent sous le seuil de pauvreté (insee 2017). Parmi eux, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance de l'accompagnement.

### *Des parcours peu fluides malgré un marché détendu*

Sur le territoire de l'agglomération, une partie du parc locatif social, notamment dans du bâti ancien possède des loyers accessibles qui pourraient répondre aux besoins des ménages précaires ou en grande difficulté. Cependant, sur ce type de logement, même si les loyers sont modérés, les charges elles restent relativement importantes et ne permettent pas à ce type de population de s'y installer.

De plus certains quartiers du centre de Carpentras souffrent d'une défaillance d'attractivité auprès de certains ménages (familles monoparentales, femmes seules) qui ne souhaitent pas s'installer pour des raisons de sécurité. À cette réalité vient s'ajouter la frilosité de certains propriétaires bailleurs privés à mettre en location leurs biens pour ce type de public notamment pas peur des impayés de loyers.

### *Une faible tension sur les publics DALO*

Au total et pour l'ensemble de l'agglomération de 2017 à 2019, 11 ménages reconnus Prioritaires Urgent au titre de la loi DALO (PU DALO) ont été relogés sur 946 attributions totales, tous contingents confondus sur le territoire de la Cove. Ce type de public représente donc une part infime de la gestion des attributions de la Cove. Le Fond National



d'Accompagnement Vers et Dans le Logement finance des actions d'accompagnement personnalisé de personnes reconnues PU DALO et d'actions de gestion locative adaptée de logements destinés à ces personnes, favorisant leur accès à un logement et leur maintien dans le logement. Ce dispositif mobilise et responsabilise les ménages dans leurs projets de logement (aide aux devoirs, aide à la gestion de budget, transmissions de pièce) Enfin, une politique d'attribution en direction des publics prioritaires sera à travailler plus particulièrement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et des instances inhérentes à sa mise en place.

### Une offre en hébergements avec des taux d'occupation élevés

Au total, sur l'ensemble de l'agglomération, 67 places d'hébergement sont proposées aux personnes en situation d'insertion ou d'urgence. Ces structures qui participent à l'accueil et à l'hébergement des ménages en difficultés se situent toutes sur Carpentras. Il existe ainsi 30 places en CHRS à Carpentras avec un taux d'occupation entre 90 et 100%. En complément de ces établissements, l'association Rhésos met en place un service d'accompagnement social par le logement, décliné en plusieurs actions et ateliers : atelier recherche de logement, accompagnement social lié au logement et accompagnement social vers et dans le logement. L'association établit également des diagnostics DALO. Le profil des personnes hébergées évolue depuis quelques années : elles sont dans une précarité plus importante qu'en 2014, et présentent de plus en plus de problèmes de santé graves, voire de troubles psychologiques et d'addictions (alcool, drogue).

#### **Nombre de places d'accueil disponibles pour les ménages précaires sur la Cove en 2019**

Dispositifs	Nombre de places disponibles sur la Cove	Autres
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	30 places	
Hébergements d'urgence	8 places à Carpentras	
Maison relais	26 places : dont 2 dans le diffus	
Halte Toit Santé	6 places	
« Toit d'abord » (pour les jeunes de 18 à 25 ans, avec des problèmes psychologiques)	15 places	
Accompagnement vers et dans le logements		20 ménages concernés

*Source : Entretiens acteurs*

L'association Soligone, développe l'offre de logement du secteur privé en proposant la sécurisation du bailleur par la gestion locative adaptée. Elle met également en œuvre des baux glissants permettant aux ménages de devenir progressivement autonomes. En 2019, Soligone gère 191 logements sur le territoire de la Cove, dont 33 en sous-location et accompagne 232 ménages.

L'enjeu pour l'agglomération est alors de produire à la fois des logements très sociaux à des prix de loyers et de charges accessibles (PLAI adaptés), mais également du logement adapté ou d'insertion via l'intermédiation locative (sous-location puis baux glissants) en captant des logements dans le parc privé. Un lien est à faire avec le PDALHPD et la fiche action n°6 « Développer l'offre adaptée en hébergement et en logement temporaire »

## Les gens du voyage

La CoVe possède une aire d'accueil des gens du voyage dont elle était gestionnaire jusqu'en 2015. En 2014, les élus ont réfléchi à la possibilité d'une délégation de la gestion de l'aire qui comprenait 25 places de caravanes. Ainsi, la gestion de l'aire du voyage a été confiée à un Syndicat Mixte auquel la CoVe a adhéré. Le syndicat intercommunal des aires accueil des gens du voyage (SIAGV) gère également d'autres aires d'accueil sur le territoire départemental (Morières, Vedène, Le Thor, Entraigues, Sorgues, Avignon, Le Pontet).

### *Une offre existante qui répond en partie aux obligations législatives*

La Cove est, à ce jour, en accord avec les obligations prévues dans le cadre du schéma départemental. Le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Vaucluse 2021-2027 a été validé en juin 2020.

À ce jour, une réflexion est en cours entre les collectivités adhérentes au SIAGV (CoVe, Communauté de communes des monts de Vaucluse et le Grand Avignon) afin d'envisager un autre mode de gestion plus efficace pour les 7 aires concernées.

Le contact direct est actuellement confié à l'espace social et culturel Villemarie qui assure l'accueil des voyageurs sur les aides et un accompagnement des familles par le biais d'ateliers parents/enfants.

*L'un des enjeux du PLH sur le territoire est de prendre en compte la sédentarisation des ménages qui le souhaitent et son accompagnement pour le maintien ou l'accès au logement, adapté aux spécificités de ce public. Un travail partenarial entre collectivités, bailleurs sociaux et associations (travailleurs sociaux) sera primordial pour assurer une uniformisation du niveau de connaissance et d'information sur ces questions. Un des enjeux pour le PLH est bien de permettre la construction d'un réseau d'acteurs institutionnels pour ajuster les outils d'analyse et opérationnels.*



## Enjeux en termes d'habitat

### ➔ Accompagner le vieillissement de la population

- Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services...)
- Proposer une offre d'habitat regroupé pour les seniors autonomes
- Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel)



### ➔ Adapter le parc de logement aux situations de handicap

- Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap
- Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf
- Mieux identifier les ménages en situation de handicap



### ➔ Poursuivre la production de logements abordables (PLAi et PLAi adapté)

### ➔ Mettre en place un réseau d'acteurs autour de cette problématique

- Développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes



### ➔ Créer et animer un partenariat avec les professionnels de l'agriculture, des accueils touristiques, les collectivités locales, les acteurs de l'agriculture, les agences immobilières afin de mieux structurer le secteur du logement des saisonniers agricoles..



### ➔ Mener des études pour mieux appréhender la problématique du logement des travailleurs saisonniers sur la Cove

### ➔ Produire des logements via l'intermédiation locative et la captation dans le parc privé



### ➔ Améliorer la prévention des expulsions

### ➔ Mettre en œuvre la politique d'attribution en faveur des publics prioritaires dans le cadre de la CIL



### ➔ Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée

# ANNEXES

## ANNEXE N°1 – METHODOLOGIE POUR DETERMINER LA DESTINATION THEORIQUE DES LOGEMENTS CONSTRUITS

---

### Préalable et définition

Il est possible d'analyser de manière théorique et rétrospective la production des logements mis en chantier sur une période donnée, et d'identifier les différentes catégories de besoins satisfaits au regard des évolutions démographiques et du parc de logements.

- Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation,
- L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- L'évolution démographique : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population

Cette méthodologie est à rapprocher de celle dite du « point mort » qui permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Pour réaliser cette approche, il est nécessaire :

- D'identifier une période complète de recensement de l'INSEE (période 2012-2017 dans le cadre du PLH)
- De mobiliser la base Sit@del des logements commencés (sur la même période que celle utilisée à partir de l'INSEE).

### Besoins pour compenser le desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

<b>Besoins liés au desserrement des ménages</b> = (Population des ménages en début de période / taille des ménages en fin de période) - nombre de ménages en début de période
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Besoins liés au desserrement des ménages sur la CoVe = (66 645 /2,23)- 29 140 = 682*

*Source INSEE 2012-2017*

### Besoins captés par les logements vacants

**Besoins captés par les logements vacants = nombre de logements vacants en fin de période – nombre de logements vacants en début de période**

*Besoin captés par les logements vacants sur la CoVe : 3662 - 3536= 126*

*Source INSEE 2012-2017*

### Besoins captés par les résidences secondaires

**Besoins liés à la fluidité du parc = nombre de résidences secondaires en fin de période – nombre de résidences secondaires en début de période**

*Besoins liés à la fluidité du parc sur la CoVe = 4345 - 3546= 799*

*Source INSEE 2012-2017*

### Besoins liés au renouvellement du parc

Ce besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servis à augmenter le stock global de logement, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changés d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple)

**Besoins liés au renouvellement du parc = Logements commencés sur une période donnée « SITADEL » – variation des logements sur la même période « INSEE »**

*Besoins liés au renouvellement du parc sur la CoVe : 2194- 2171 = 23*

*Source INSEE 2012-2017*

### Besoins ayant permis un accroissement démographique

**Besoins ayant permis un accroissement démographique = Logements commencés sur une période donnée « SITADEL » – (besoins liés au desserrement + besoins captés par les logements vacants + besoins captés par les résidences secondaires + besoins liés au renouvellement du parc).**

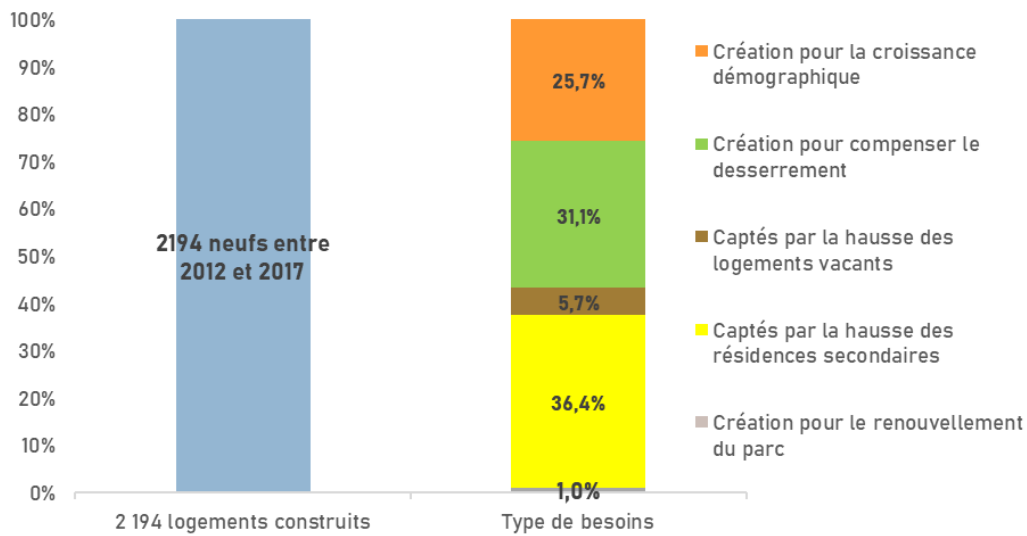
*Besoins ayant permis un accroissement démographique sur la CoVe = 2194- (682+126+799+23) = 564*

*Source INSEE 2012-2017 et SITADEL*

	Type de besoins	Volume de logements
Création pour le renouvellement du parc	1,0%	23
Captés par la hausse des résidences secondaires	36,4%	799
Captés par la hausse des logements vacants	5,7%	126
Création pour compenser le desserrement	31,1%	682
Création pour la croissance démographique	25,7%	564

### Destination théorique des logements construits entre 2012 et 2017

Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 et INSEE 2012-2017





ADEQUATION

*Etude réalisée par Eohs et Adéquation  
entre 2020 et 2022*

26 avenue René Cassin,  
69009 LYON  
04 72 85 67 30

LOUYS Romain  
Pilote de l'étude  
[r.louys@eohs.fr](mailto:r.louys@eohs.fr)  
04 72 85 67 32

LE PRADO Marie  
Chargée d'études Habitat  
[m.leprado@eohs.fr](mailto:m.leprado@eohs.fr)  
04 72 85 98 49

BANCEL Cécile  
Statisticienne-Cartographe  
[c.bancel@eohs.fr](mailto:c.bancel@eohs.fr)  
04 72 85 67 35

BOURISSOUX Nina  
Consultante-Adéquation  
[n.bourrissoux@adequation-france.com](mailto:n.bourrissoux@adequation-france.com)  
04 67 07 99 00



