Elaboration du PLH Pays d'Apt-Luberon

Diagnostic

Version pour approbation – Novembre 2024

TABLE DES MATIERES

1. Une politique locale de l'habitat pour le Pays d'Apt Luberon qui prend appui sur les politiques d'aménagement émergentes 5

1.1. Un bassin de vie attractif, caractérisé par des espaces naturels, agricoles et paysagers remarquables 5

1.2. Une politique de l'habitat qui tient compte des documents cadres et s'inscrit dans la continuité des démarches de planification à l'échelle intercommunale 8

1.3. Enjeux et objectifs du PLH du Pays d'Apt Luberon 19

2. Une perte d'attractivité récente du territoire, qui questionne sa faculté à répondre aux besoins en logements des jeunes ménages 23

2.1. Une croissance démographique longtemps portée par la dynamique migratoire mais en perte de vitesse 24

2.2. Un vieillissement qui s'installe 30

2.3. Un bassin d'emploi autonome, mais qui ne créé plus de croissance 36

2.4. Un territoire contrasté sur le plan social 49

3. Un marché de l'habitat très différencié entre Apt et sa périphérie 57

3.1. Un marché de l'habitat fortement concurrencé par l'offre en résidences secondaires 58

3.2. Un marché de la construction neuve plus dynamique en dehors d'Apt 71

3.3. Un marché de l'accession qui exclue, financièrement, une partie des ménages 77

3.4. Un parc privé globalement en bon état, mais présentant par endroit des signes de fragilité 84

4. Un territoire volontaire en terme de production de logements abordables mais qui peine à trouver des opérateurs 107

4.1. Une offre locative limitée mais en voie de développement et de diversification 108

4.2. Un accès au parc social qui semble plus aisé sur la ville centre 126

4.3. Des enjeux d'amélioration et de rénovation énergétique dans un parc social vieillissant, très concentré à Apt 131

5. Des besoins d'accès et de maintien dans le logement pour les publics ayant des besoins specifiques 136

5.1. Des besoins en logements abordables pour une partie de la population, salariée ou sans emploi, très précarisée 137

5.2. Des besoins importants d'adaptation des logements pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap 146

5.3. Des besoins d'accompagnement des jeunes en insertion socio-professionnelle dans l'accès et le maintien dans le logement 156

5.4. De nombreux emplois liés à l'activité touristique, générant des besoins en logements pour les saisonniers 160

5.5. Une priorité donnée à la sédentarisation des gens du voyage 162

6. Des politiques foncières en cours de structuration 165

6.1 Une raréfaction du foncier mobilisable, en partie liée à la lutte contre l'artificialisation des sols et la présence de risques naturels 166

6.2 Quelles politiques foncières et d'aménagement mises en place par les Communes pour maîtriser la production de logements ? 184

Annexes 190

1. UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT POUR LE PAYS D'APT LUBERON QUI PREND APPUI SUR LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT EMERGENTES

1.1. UN BASSIN DE VIE ATTRACTIF, CARACTERISE PAR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Créée en 2014 par la fusion des Communautés de Communes du Pays d'Apt et du Pont Julien, la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon rassemblait 29 950 habitants en 2016[1] (cf. tableau détail en annexe). Elle compte 25 communes, dont 24 situées à l'Est du Vaucluse, auxquelles s'ajoute Céreste, située dans les Alpes-de-Haute-Provence. Le territoire est desservi par un axe majeur, la RD 900, qui le traverse d'Est en Ouest.

Le Pays d'Apt Luberon abrite des espaces naturels riches et reconnus, proposant une diversité d'espèces, liés aux zones de massifs du Luberon et des Monts de Vaucluse, à la présence du Calavon-Coulon et de ses affluents, ou encore aux secteurs cultivés de plaine. Ce territoire rural détient également un patrimoine remarquable mais fragile. Il est ainsi intégré au Parc Naturel Régional du Luberon (PNR).

Castellet-en-Luberon
© D. Vézilier

La charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon, à laquelle adhère 22 des 25 communes du Pays d'Apt Luberon (sauf Gignac, Castellet-en-Luberon et Auribeau), a défini les secteurs d'intérêt écologique importants dont les objectifs sont, pour certains, de limiter l'urbanisation, tandis que d'autres visent une meilleure fonctionnalité des écosystèmes.
Le PNR constitue un outil de développement local et fixe ainsi, à travers sa charte, des ambitions en termes d'aménagement de l'espace, en réfléchissant notamment, de manière transversale, à la maîtrise du développement urbain par la promotion d'un modèle de gestion économe de l'espace. Il fixe des grandes ambitions en termes de production de logements adaptés, de qualités des opérations, etc.
La charte est en cours de révision. Ce nouveau document deviendra exécutoire en 2022 pour 15 ans.

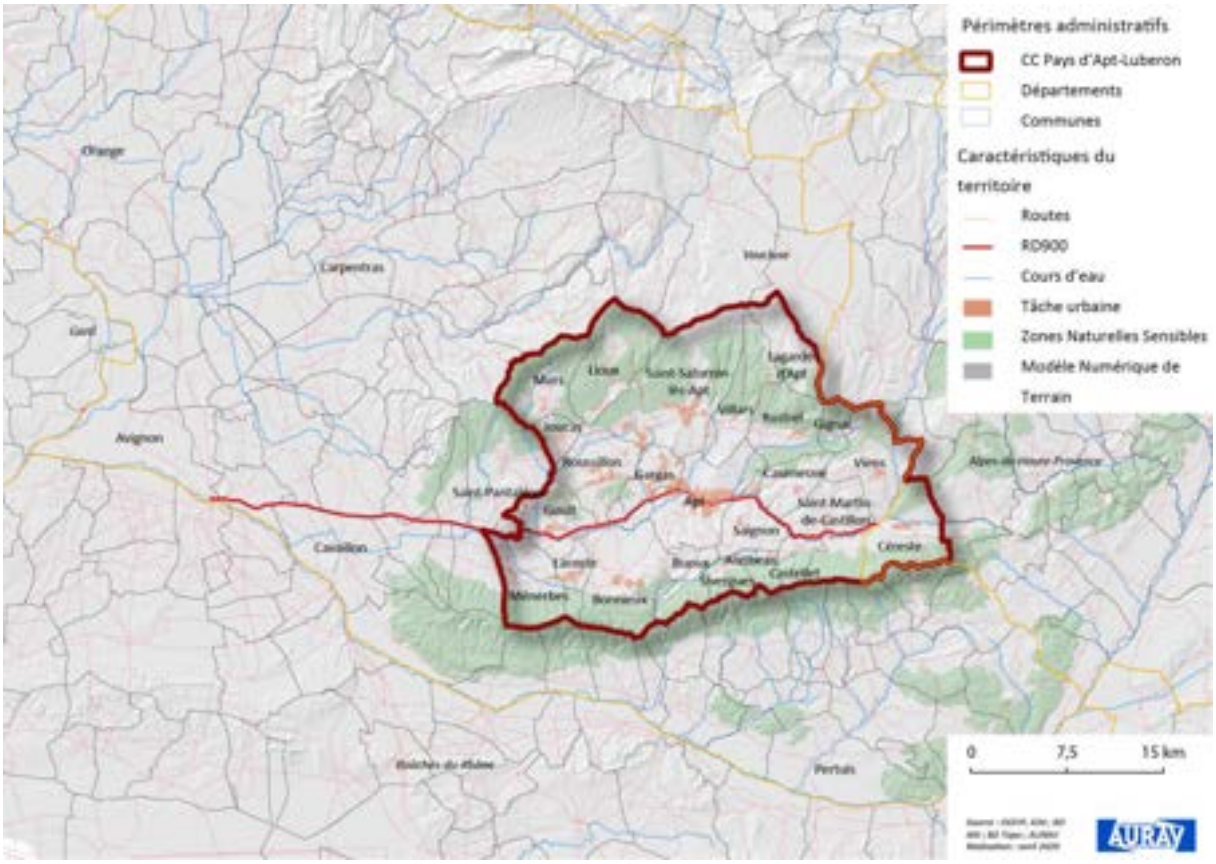
[1] Les données de l'INSEE, issues du Recensement de la Population 2016 (RP 2016) sont celles mises à disposition en 2020. Ce sont donc les données les plus à jour lors de l'élaboration du diagnostic.

Le territoire du Pays d'Apt Luberon dispose également d'un fort potentiel de production agricole, notamment sur la partie ouest (aptitudes agronomiques élevées, terroirs viticoles de qualité et accès facilité aux réseaux d'irrigation). Une partie du territoire est toutefois difficilement exploitable du fait de potentialités agronomiques très limitées, d'un accès restreint et contraint aux réseaux d'irrigation, ou la présence de reliefs. L'agriculture joue un rôle fondamental dans la gestion, la prévention, l'entretien et l'image du territoire du Pays d'Apt Luberon, en lien notamment avec des productions agricoles très diversifiées, reconnues et labellisées. Outre son rôle dans l'aménagement et la préservation des paysages, l'agriculture constitue également un pan de l'économie.

Cette richesse des espaces naturels et agricoles, à laquelle s'ajoute un positionnement stratégique aux portes de la métropole Aix-Marseille-Provence et des Alpes-de-Haute-Provence, contribuent à faire du Pays d'Apt Luberon un territoire attractif, notamment au niveau touristique, qui se démarque du reste du Vaucluse.

Céreste
© AURAV

Le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon



Extrait du PADD du SCoT du Pays d'Apt-Luberon
Approuvé le 11 juillet 2019, « le SCoT fixe le cap et défini les modalités d'aménagement du Pays d'Apt Luberon, à horizon 15 ans. À travers ce projet transversal, les élus se sont fédérés autour d'une stratégie commune qui révèle les potentialités de leur territoire, permet de relever collectivement les défis auxquels ils sont confrontés et rend plus visible leur bassin de vie à l'échelle régionale. Élaboré sur le périmètre de l'intercommunalité, ce document de planification stratégique présente également une portée plus opérationnelle et sera décliné dans les politiques sectorielles portées par la Communauté de communes. Le PLH et les PLU doivent en être compatibles ».

Cette attractivité, liée à la qualité des espaces naturels, paysagers et agricoles du territoire, entraine 3 grandes conséquences en matière d'habitat :

- la concurrence entre le parc de résidences principales et celui des résidences secondaires ;
- la hausse du prix du foncier et de l'immobilier et la pression touristique ;
- un développement important de l'urbanisation au détriment des terres agricoles.

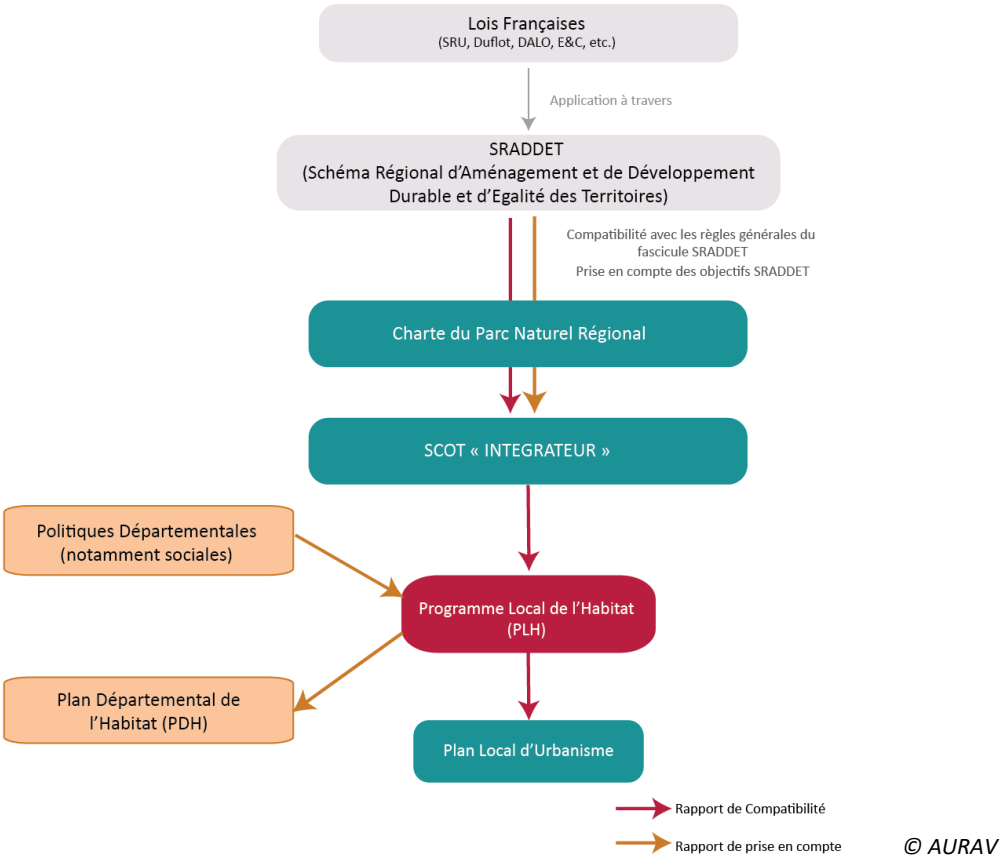
1.2. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT QUI TIENT COMPTE DES DOCUMENTS CADRES ET S'INSCRIT DANS LA CONTINUITE DES DEMARCHES DE PLANIFICATION A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

La Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon a souhaité s'engager dans l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH), dont le lancement a été prescrit à l'occasion du Conseil communautaire du 17 octobre 2019. Cette démarche de planification, de programmation et de mise en œuvre opérationnelle s'inscrit dans une hiérarchie des normes et selon des rapports de compatibilité et de conformité.

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais s'inscrit dans un rapport de « compatibilité » avec les lois et les documents de planification.

Cette démarche s'inscrit également dans la continuité des travaux réalisés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé en juillet 2019, et de la stratégie foncière intercommunale, adoptée en octobre 2018.

Le PLH, une inscription dans un rapport de compatibilité



© AURAV

✓ *Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud*

Le SRADDET, schéma de planification pensé et réalisé à l'échelle régionale, a été adopté pour la région Sud-PACA en 2019. Celui-ci affiche une visée stratégique, prospective et intégratrice et contribue notamment à définir la politique régionale en matière de logement. Il vise, entre autres, à produire à l'échelle régionale, près de 30 000 logements par an à l'horizon 2030, afin de permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel dans la Région plus conforme à leurs souhaits (objectif 59).
Il s'agit de répondre ainsi à l'ambition démographique régionale (+0,4% de croissance démographique par an), en augmentant la part d'actifs dans la population globale. Le logement apparait comme l'un des moyens (et une condition) pour attirer et retenir à la fois les jeunes et les actifs. Ciblant plus spécifiquement le bâti existant, cet objectif entend notamment compenser la disparition d'une partie du parc devenue obsolète. La densification, la mobilisation des friches et dents creuses, le renouvellement urbain, la rénovation, la réhabilitation et la reconquête de la vacance sont en effet privilégiés dans l'atteinte de l'objectif de production de logements émis.
Le Pays d'Apt Luberon fait partie de l'espace Rhodanien. Il est situé en limite de l'espace Provençal du côté de Céreste (qui s'étend de Manosque à Briançon), mais est davantage tourné vers Avignon (cf. carte SRADDET annexe).
En matière de rénovation, de lutte contre la précarité énergétique des ménages, l'objectif 60 du SRADDET précise de tendre vers la rénovation thermique et énergétique de 50% du parc ancien à l'horizon 2050. Il s'agit de rénover le parc de logements existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés.
Enfin, cet objectif de production de logements répond également à l'objectif 62, visant à promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle et à prendre en compte les jeunes et les besoins nouveaux liés au vieillissement de la population. Le déploiement de conditions d'accueil et de logements, pour les actifs présents et futurs, étant une condition nécessaire à la relance de l'attractivité régionale.
Le SRADDET cible deux règles en matière de production de logements :

- *prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50% du parc de logement ancien (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires (règle LD1 OBJ 12C) ;*
- *consacrer au minimum 50% de la production totale de logements du territoire de projet à une offre de logements abordable à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation (règle LD3 OBJ 59).*

✓ *La politique départementale en matière d'habitat*

Le département de Vaucluse est couvert par deux documents structurants en matière d'habitat : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le PLH s'inscrit dans un rapport de « prise en compte » avec les politiques départementales et le PDH :

- le PLH doit ainsi intégrer les éléments de connaissance et les orientations, suivant leur état d'avancement, des différents documents de portée supra communautaire, qui peuvent traiter des problématiques liées à l'habitat (PDALHPD, schémas départementaux, etc.) pour répondre aux besoins spécifiques locaux ;
- le PDH du Vaucluse doit, quant à lui, prendre en compte le PLH.

Ces deux documents livrent des informations sur la situation vauclusienne en matière d'habitat, de logement et d'hébergement et fixent un cadre d'action qui doit être « pris en compte » dans le cadre de l'élaboration du PLH.

- **Le Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse (PDH)**

Institué par la loi du 13 juillet 2006, « le PDH doit assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat définies dans les PLH et celles menées dans le reste du département ». Élaboré conjointement par le Conseil Départemental et l'État, et en partenariat avec les EPCI dotés d'un PLH, c'est un dispositif de planification de l'habitat qui porte sur le développement d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée pour répondre aux besoins de tous les profils de ménages, sur l'ensemble du territoire départemental.

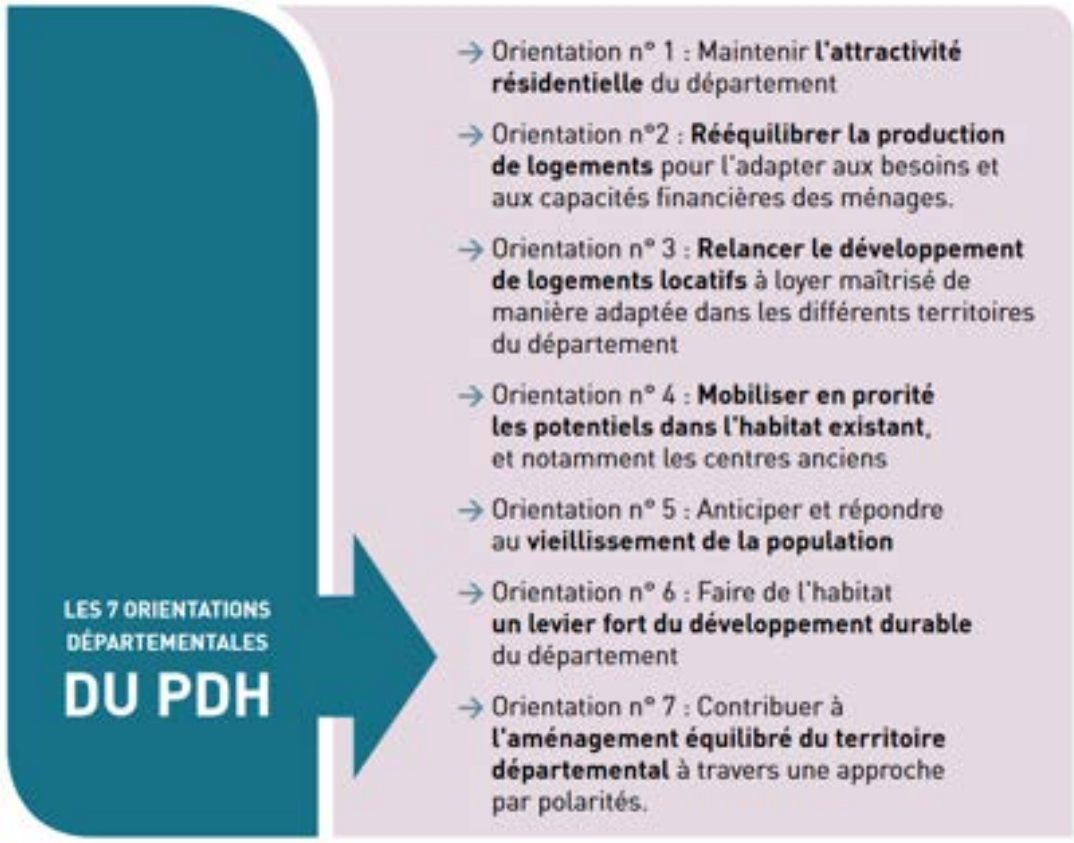
Le Premier Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse a été approuvé, par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du Président du Conseil départemental de Vaucluse, le 30 août 2016.

Le diagnostic du PDH a identifié 5 territoires sur lesquels les objectifs ont été déclinés : le Bassin Nord-Vaucluse, le Bassin Comtat-Ventoux, le Bassin de la vallée du Calavon, le Bassin du Luberon et enfin le Bassin d'Avignon. Le territoire du Pays d'Apt-Luberon est inclus dans le bassin de la Vallée du Calavon.

Les bassins de l'habitat du PDH de Vaucluse

Source : Plan Département de Vaucluse

Sept grandes orientations départementales ont été définies, précisées ci-après :



Source : Services de l'État en Vaucluse, Conseil départemental de Vaucluse, Synthèse du PDH de Vaucluse 2016-2022

À l'échelle du département, le PDH affirme par ailleurs plusieurs objectifs quantitatifs, notamment :

- la production de 4 000 logements supplémentaires par an …,
- … dont au moins **50% à prix maîtrisés** : 30% en locatif (soit 1 200 logements par an) et 20% en accession ;
- **… et intégrant la remise sur le marché de 2% en moyenne par an** du stock de logements initialement vacants, soit environ 500 logements par an (soit plus de 10% de l'objectif global de production).

Les orientations déclinées à l'échelle du bassin de la Vallée du Calavon mettent l'accent sur :

- le développement de programmes neufs de locatif abordable financièrement, adaptés au contexte des différentes parties du bassin, en mobilisant les partenaires (bailleurs sociaux, EPF, etc.) ;
- l'importance de tenir compte du vieillissement de la population, afin de développer des réponses habitat innovantes ;
- l'appui à la mise en place de stratégies habitat intercommunales, à travers l'outil PLH pour les deux EPCI composant le bassin.

Les orientations du PDH sont complémentaires à celles du PDALHPD. En effet, les orientations du PDH portent sur l'offre globale de l'habitat, à la fois publique et privée, en locatif ou en accession. Les orientations du PDALHPD sont axées sur le logement et l'hébergement d'un segment d'offre spécifique lié aux besoins en logements des publics en difficulté.

- **Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Vaucluse (PDALHPD)**

Co-signé par le Préfet du département et par le Président du Conseil Départemental, ce Plan définit pour 5 ans les objectifs et les moyens devant permettre aux personnes en difficulté d'être mises à l'abri et d'accéder à un logement décent et indépendant et/ou de s'y maintenir.

Le plan d'actions du PDALHPD s'articule autour des **axes d'intervention** suivants, et se décline en 11 actions.

Axe d'intervention n°1 - Accéder à un logement	•Structurer la mise en relation entre **l'offre et les besoins du public prioritaire du Plan** (action 3) •Favoriser une offre disponible et financièrement très abordable et adaptée aux capacités financières des ménages du Plan : **développer l'offre adaptée et financièrement très abordable dans le parc locatif public** (action n°4), et **dans le parc locatif privé conventionné** (action n°5) •Développer l'offre adaptée **en hébergement et en logement temporaire** (action n°6) •Mobiliser de manière efficiente l'ensemble des **dispositifs d'accompagnement** pour l'accès au logement pour les ménages fragiles (action n°7)
Axe d'intervention n°2 - Se maintenir dans un logement	•Développer les actions favorisant la **prévention des expulsions** locatives et le maintien dans le logement (action n°8)
Axe d'intervention n°3 - Disposer d'un logement décent	•Développer des moyens pour lutter contre la **précarité énergétique** affectant les publics du Plan (action n°9) •Prendre en compte les publics du Plan dans la lutte contre **l'habitat indigne et non décent** (action n)10)
Axe d'intervention n°4 - Disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, et bénéficier d'un accompagnement adapté	•Mobiliser le **Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)** en tant qu'outils du PDALHPD, visant à la mise en oeuvre du droit au logement pour : •assurer l'accès aux droits fondamentaux liés au logement que sont l'énergie, l'eau et la communication ; •mettre à disposition des ménages un accompagnement adapté aux besoins.
Axe d'intervention n°5 transversal	•Informer et communiquer sur la situation de précarité des ménages, les besoins et l'offre de logements, d'hébergement et de logement adapté, à travers **la consolidation de l'Observatoire de l'habitat SOPHA** (action n°2) •**Prendre en compte les publics prioritaires** du Plan •Coordonner et suivre - animer le Plan d'actions : adapter et consolider la **gouvernance du PDALHPD** (action n°1) et poursuivre la **communication** sur les actions du plan (action n°11)

Source : d'après Conseil Départemental 84, http://www.vaucluse.fr/cadre-de-vie/habitat-en-vaucluse/pdalhpd-2017-2023/

Les actions visent en particulier à développer l'offre de logement et d'hébergement, améliorer les conditions de logement et d'hébergement, prévenir les expulsions domiciliaires, et proposer de l'accueil d'urgence et de l'hébergement temporaire.

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL), adopté en 2006, a renforcé les objectifs des PDALHPD et notamment l'articulation avec les PLH. L'objectif recherché est de développer la

connaissance et l'analyse des besoins des personnes défavorisées pour d'une part, alimenter les PLH et les conventions de délégation des aides à la pierre, et d'autre part, négocier des accords collectifs avec les bailleurs là où les enjeux sont importants.
Les actions définies sont réalisées collectivement en partenariat avec de nombreux acteurs impliqués dans le logement ou l'hébergement : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, organismes et associations œuvrant dans le domaine de l'accueil-hébergement-insertion et de l'accès au logement.

Le 3ème PDALHPD de Vaucluse a été adopté par arrêté conjoint du Préfet de Vaucluse et du Président du Conseil Départemental de Vaucluse le 3 juillet 2017.
Le nouveau plan permet d'intégrer les nouvelles évolutions législatives, et notamment la question de l'hébergement auparavant traitée dans le PDAHI (Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion). Les questions d'hébergement et de logement des publics spécifiques sont ainsi traitées dans le même dispositif.

Les deux principes qui caractérisent la mise en œuvre de ce 3ème PDALHPD sont :

- la logique de développement local qui vise à s'appuyer à la fois sur les ressources existantes et les acteurs en présence ;
- la dynamique et l'ingénierie de projets à travers des groupes d'acteurs constitués autour d'un pilote « chef de projet ».

À noter que le département des Alpes-de-Haute-Provence, dans lequel est située la commune de Céreste, n'est pas couvert par un Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Il a toutefois élaboré son 5ème PDALHPD, qui couvre la période 2017-2022 et fixe cinq objectifs, qui rejoignent ceux du Vaucluse :

- objectif n°1 : produire des logements adaptés ;
- objectif n°2 : permettre l'accès à ces logements ;
- objectif n°3 : le fonds de solidarité logement ;
- objectif n°4 : accompagner l'accès et le maintien dans le logement et prévenir les expulsions ;
- objectif n°5 : développer l'hébergement et le logement adapté ;
- objectif transversal : le service immobilier à caractère social.

- **Autres schémas départementaux**

Le PLH tient compte des autres schémas départementaux qui ont un impact sur le champ de l'habitat, à savoir :

- **le schéma départemental de l'autonomie** (ou schéma d'organisation sociale et médico-sociale pour l'autonomie) de Vaucluse qui couvre la période 2017-2022 et celui des Alpes-de-Haute-Provence qui couvre la période 2019-2023. Il intègre deux anciens schémas : le schéma des personnes âgées et celui des personnes en situation de handicap et traduit, pour une durée de 5 ans, la politique du Département en matière de prise en charge des personnes en perte d'autonomie ;
- **le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Vaucluse** en cours de révision. Au regard de l'actualisation des besoins identifiés, notamment au vu du précédent schéma couvrant la période 2012-2017, il identifiera les moyens alloués, les obligations des collectivités en matière de création des aires d'accueil et de terrains familiaux ou d'habitat adapté, en tenant compte des besoins de sédentarité. L'ensemble des EPCI et communes de

plus de 5 000 habitants ou de moins de 5 000 habitants mais présentant des stationnements réguliers, doivent figurer dans le schéma départemental (loi NOTRe de 2015). Le Schéma Départemental des Gens du Voyage des Alpes-de-Haute-Provence est également en cours de révision.

✓ *Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCPAL*

La Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon a approuvé son SCoT le 11 juillet 2019. Ce document de planification définit les objectifs en termes d'urbanisme et d'aménagement à horizon 15 ans et s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PLH. Son périmètre correspond à celui de la Communauté de Communes et donc à celui du PLH.
Le SCoT de la CCPAL est un SCoT « intégrateur », c'est donc ce dernier qui prend en compte les documents réglementaires de rangs supérieurs (SRADDET notamment).

Le processus d'élaboration du projet a permis aux élus de prendre conscience collectivement des problématiques occasionnées par le développement passé, des risques et menaces qui pèsent sur le territoire et de se positionner sur un choix de développement plus vertueux, en adéquation avec les spécificités du Pays d'Apt Luberon. Ils ont fait le choix d'un mode de développement qui rompt avec celui constaté ces dernières années et qui vise l'excellence et l'attractivité sur le long terme.

À travers le SCoT, les élus du Pays d'Apt Luberon ont souhaité **conforter leur bassin de vie et d'emploi**, en restant un territoire attractif. Ils ont exprimé leur volonté de rompre avec l'image d'un territoire « carte postale », « mis sous cloche » dont les principales fonctions se réduiraient à l'accueil touristique, un terrain de loisir, un lieu de villégiature. Un enjeu important du SCoT a donc été de limiter le phénomène de résidentialisation de leur territoire, situé aux portes de systèmes métropolitains et de grandes agglomérations, pour ne surtout pas devenir un territoire dortoir.
Le Pays d'Apt Luberon subit en effet d'importantes pressions urbaines liées à la résidentialisation des espaces agricoles et naturels, à l'augmentation des prix des terres agricoles comprenant du bâti, ou au développement encore important des résidences secondaires.

Joucas
© CCPAL

Les ambitions du projet sont les suivantes

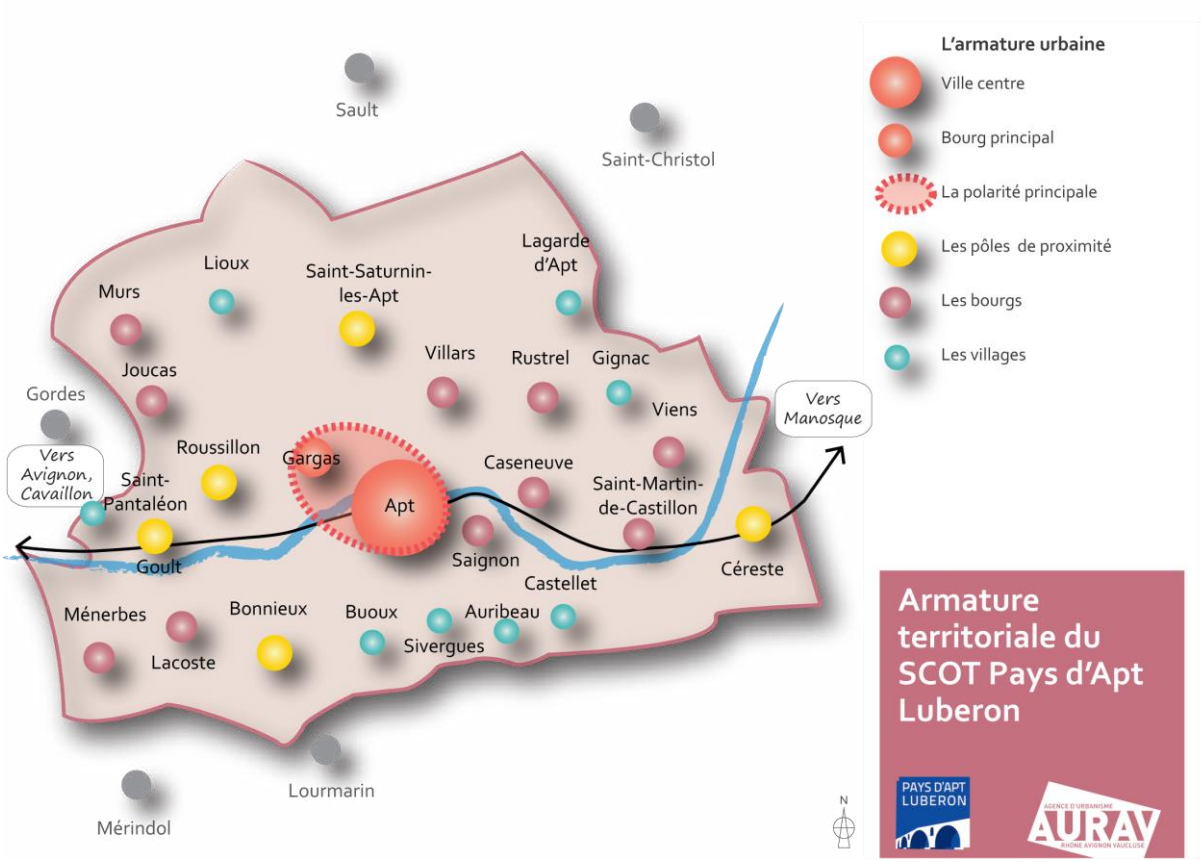
1. **Faire reconnaitre l'existence du bassin de vie de proximité et garantir l'ensemble de ces fonctions.**

Les élus souhaitent se donner les moyens d'accueillir, dans de bonnes conditions, 4 000 nouveaux habitants en 15 ans. Pour accompagner cette dynamique démographique, le projet de territoire porté par le SCoT projette la création d'environ 1 400 emplois, en soutenant l'ensemble des moteurs économiques du territoire.

2. **Organiser un mode de développement en faveur des polarités du territoire, afin d'enrayer le phénomène de périurbanisation.**

L'objectif poursuivi est notamment de recentrer l'accueil des nouveaux habitants sur la ville-centre, Apt, et le bourg principal, Gargas, qui forment la polarité principale, sur les pôles de proximité, qui ont un rôle support vis-à-vis de la ville-centre.

Au-delà de l'apport quantitatif d'habitants et d'emplois, les objectifs pour la ville centre consistent en la mise en place d'un projet global qui actionne plusieurs leviers : l'amélioration de qualité urbaine, la diversification et réhabilitation du parc de logements existants, la redynamisation des commerces de centre-ville, etc.



3. Prioriser la production de logements pour répondre aux besoins des habitants permanents.

Les enjeux en termes d'habitat mis en lumière par le SCoT :
Le diagnostic a mis en avant différents enjeux auxquels doit faire face le marché du logement du bassin de vie d'Apt :

- un phénomène de décohabitation, dû notamment au vieillissement de la population, qui doit être pris en compte dans la quantification des besoins et de l'offre en logements ;
- la pression exercée par les résidences secondaires très présentes sur le territoire qui entraîne des niveaux de prix élevés et qui tend à «muséifier» les noyaux anciens patrimoniaux au détriment de la population locale ;
- un territoire à deux vitesses entre la ville centre, caractérisée par la présence de typologies de logements relativement diversifiées mais touché par des problématiques d'habitat dégradé, voire indigne, et les autres communes, marquées par un parc de logements quasi exclusivement constitué de maisons individuelles de plus en plus inaccessibles en termes de prix pour la population permanente.

Fort de ce constat, le projet de territoire porté par le SCoT a permis de définir les objectifs suivants :

- **créer entre 3 600 et 4 000 logements** à horizon 15 ans en tenant l'objectif de 80% en résidence principale ;
- **diviser par 2 le rythme de progression des résidences secondaires** créées entre 1999 et 2014 en produisant des logements adaptés aux besoins de la population permanente : formes urbaines plus compactes, prix maitrisés, etc. ;
- **réinvestir le parc existant avant de construire de nouveaux logements** (objectif de réinvestissement de 25% des logements vacants soit 200 logements) ;
- offrir plus d'alternatives au parcours résidentiel des ménages, en direction des actifs et des ménages les plus modestes, notamment à travers les logements locatifs sociaux. Même si aucune commune n'est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 (SRU), des objectifs chiffrés de production minimum de logements locatifs sociaux sur les nouveaux logements ont été fixés pour les polarités principales (Apt, Gargas) et les pôles relais ;
- améliorer et réhabiliter le parc de logements privés et publics, notamment sur la ville d'Apt.

Le PLH précisera les objectifs de production de logements en proposant :

- une déclinaison sur 6 ans et une territorialisation de la programmation ;
- une quantification des besoins dans le neuf et dans le parc existant, notamment par le réinvestissement du parc vacant ;
- une estimation plus fine des objectifs de production de logements locatifs sociaux ;
- un travail sur les besoins spécifiques (estimation offre/ demande en logements spécifiques et hébergements, Gens du voyage, etc.)

4. **Une gestion économe de l'espace pour diviser par deux la consommation d'espaces agricoles et naturels (avec un besoin estimé de 125 ha pour l'habitat) et promouvoir un urbanisme plus vertueux.**

Plusieurs orientations ont permis de décliner cet objectif :

- réinvestir l'espace urbain existant pour l'habitat et les zones d'activités : 2/3 des besoins fonciers pour l'habitat sont ainsi programmés en densification ;
- regrouper l'urbanisation en continuité de l'existant à travers la définition d'enveloppes urbaines maximum pour chaque commune et de secteurs stratégiques en densification et en extension ;
- conditionner le développement des hameaux villages ;
- localiser et quantifier les besoins de foncier économique et encadrer les extensions ;
- préserver le capital agricole et sylvicole en identifiant, sur chaque commune, des terres agricoles à protéger ;
- préserver la trame verte et bleue ;
- promouvoir des formes urbaines plus compactes en définissant des objectifs de formes urbaines et de densités pour chaque catégorie de commune ;
- préserver et inscrire les projets dans le paysage ;
- fixer des exigences de qualité pour les projets urbains ;
- réintégrer la nature en ville.

Le PLH précisera la programmation en logements en s'appuyant sur :

- une territorialisation fine (estimation du potentiel de logements, identification des sites stratégiques de production de logements notamment) ;
- la promotion d'opérations exemplaires et la définition de moyens d'actions en termes de qualité, densités, formes urbaines, etc., en cohérence avec la viabilité économique des opérations.

5. **Adapter le développement avec la préservation des ressources,** notamment la ressource en eau, anticiper les enjeux liés au changement climatique, et réussir la transition énergétique et écologique du territoire.

✓ *La stratégie foncière*

La Communauté de Communes du Pays d'Apt-Luberon a lancé, en 2018, une étude de stratégie foncière opérationnelle à destination du logement, qui s'inscrit dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la DREAL et la Région PACA. L'objectif de cette démarche était de spatialiser de manière opérationnelle les objectifs de logements fixés par le SCoT, afin d'alimenter le volet foncier du PLH.

La stratégie foncière élaborée est basée sur 6 fiches actions :

- connaître ;
- planifier ;
- partager ;
- maîtriser ;
- accompagner ;
- mobiliser.

Celles-ci identifient les outils pouvant être mobilisés pour mener une action foncière.
Un plan d'action foncière a également été proposé sur 10 sites stratégiques[2], sur la base de propositions de montages opérationnels.
Le PLH s'appuiera sur ces éléments pour alimenter le volet foncier du PLH, qui consiste en la territorialisation des besoins en logements.

L'objectif de ce premier PLH est donc d'inscrire la politique de l'habitat de la CCPAL dans la continuité des orientations définies par le SCoT, en apportant des réponses opérationnelles aux enjeux définis, mais aussi en tenant compte des nouvelles tendances potentielles. Il proposera en particulier une traduction spatialisée et quantifiée des besoins en logements estimés dans le SCoT.
Le PLH devra ainsi être compatible avec le SCoT et être mis en œuvre dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU/ PLUi). Ces derniers doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le PLH.

[2] Les 10 sites stratégiques : quartier gare, emprise industrielle, centre ancien à Apt, Hameau Lumières à Goult, Clos de la Gardette à Céreste, secteur d'habitat participatif à Viens, Eco hameau à Murs, Pierre Fiche à Saignon, ancienne école à Villars

1.3. ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLH DU PAYS D'APT LUBERON

✓ *La volonté de définir un programme opérationnel qui prenne en compte les spécificités du territoire*

En s'appuyant sur les constats partagés d'une nouvelle dynamique démographique, constatée sur la période récente, et d'un manque de logements adaptés aux besoins de la population permanente, le Conseil Communautaire du 17 octobre 2019 a été l'occasion d'indiquer que *« l'objectif du PLH est de développer et d'accueillir de manière concrète les nouveaux habitants* (…en précisant notamment) *quels sont les types de logements dont nous avons besoins sur le territoire »*.

Le PLH du Pays d'Apt-Luberon vise à définir un programme opérationnel, qui répond en particulier aux enjeux suivants :

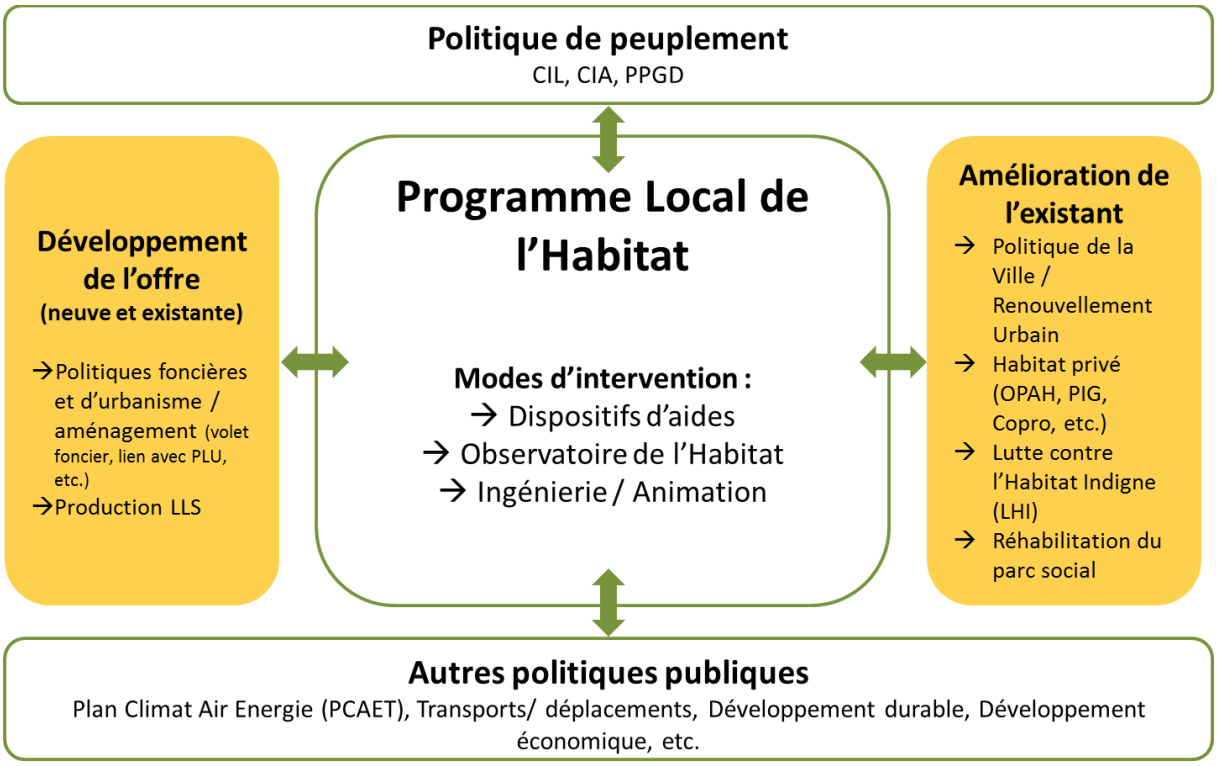
- **le développement de l'offre de logements,** au regard des perspectives de croissance démographique et de l'évolution des besoins de la population ;
- **la mise en place d'une politique foncière volontariste,** pour optimiser la production de logements et mieux maîtriser les prix du foncier et de l'immobilier ;
- **la mobilisation du parc existant,** pour renforcer le réinvestissement du parc de logements inoccupé ou partiellement occupé, améliorer le parc existant et veiller à un meilleur équilibre de peuplement dans le parc social ;
- **l'articulation de la politique de l'habitat** avec les différents documents cadres, les autres politiques publiques et les divers acteurs de l'habitat.

✓ *Une articulation de la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles du Pays d'Apt Luberon*

Le « Logement et l'habitat» sur le territoire communautaire fait partie des compétences de la Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon. Cette compétence relève de l'« *élaboration d'une politique de l'habitat afin de définir les priorités et de répondre aux besoins en logement sur le territoire et aux enjeux de sédentarisation des gens du voyage par la mise en place de toute action nécessaire* »[3].
Cette politique de l'habitat s'articule nécessairement avec les autres politiques publiques. Elle comporte des champs d'action communs avec les domaines de l'Urbanisme et de l'Aménagement (notamment sur le volet foncier), de la Politique de la Ville, des transports, du développement durable ou du développement économique. Avec la montée en puissance des réflexions sur le peuplement, le PLH investit par ailleurs plus fortement le volet social des politiques de l'habitat.
Le PLH devra donc veiller à la coordination entre les orientations et actions qui seront définies et les politiques/ dispositifs connexes déjà existants.

[3] Source : https://www.banatic.interieur.gouv.fr/

Le PLH, pierre angulaire de la politique de l'habitat



✓ *La prise en compte des enjeux relatifs à l'habitat affichés dans le Porter À Connaissance de l'État*

Par arrêté conjoint de décembre 2019 des Préfets de Vaucluse et des Alpes-de-Haute-Provence, et prenant en compte que parmi les 25 communes de la Communauté de Communes seule celle de Céreste se trouve sur le département des Alpes-de-Haute-Provence, « le Préfet de Vaucluse est désigné pour suivre, pour le compte de l'État, la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon et signer tous les documents afférents »[4].

Le Porter À Connaissance de l'État (PAC) pour le PLH de la CCPAL, transmis en février 2020, vise quatre objectifs :

- rappeler le cadre juridique et réglementaire à appliquer ;
- apporter des éléments de diagnostic à l'EPCI ;
- exprimer les attentes de l'État et souligner les enjeux prioritaires sur le territoire ;
- rappeler les éléments d'articulation du PLH avec les autres politiques publiques et documents de planification.

[4] Arrêté portant désignation du Préfet coordonnateur pour le Programme Local de l'Habitat, signé par le Préfet de Vaucluse le 20 décembre 2019 et le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence le 12 décembre 2019

Il définit 5 enjeux territorialisés précisés ci-après.

1. Corréler l'offre en logement à l'ambition démographique mais aussi à la stratégie de développement de l'EPCI

Le PLH devra être compatible avec le SCoT approuvé et ses orientations, notamment en matière de réduction de la progression des résidences secondaires en faveur des résidences principales, afin de répondre aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux actifs.
Les besoins quantitatifs et qualitatifs devront être ciblés en relation avec les moyens financiers des ménages.
Les logements seront répartis en fonction des capacités d'accueil en matière d'équipements, d'assainissement, de topographie, de desserte en transports, de réseaux, etc. Les objectifs de production de logements seront ainsi déclinés par commune, en cohérence avec l'armature du SCoT.
Le PLH s'attachera à mettre les enjeux de réinvestissement du parc existant et de densification de l'enveloppe urbaine existante au cœur de ses préoccupations, en mettant en œuvre et en affinant les objectifs prescriptifs initiés par le SCoT sur les formes urbaines et architecturales et les densités.

2. Coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste

Le PLH devra intégrer un volet foncier robuste, en lien avec la territorialisation des besoins en logements.
Il recommandé de :

- bâtir une stratégie d'accompagnement des objectifs pour localiser les quartiers ou lieux de développement préférentiel de l'habitat ;
- mettre en place une politique d'acquisition, par la mobilisation des outils mis à disposition des communes ;
- établir un phasage de réalisation des objectifs ;
- retranscrire cette stratégie dans les documents d'urbanisme.

La traduction des besoins en logements en besoins fonciers amène à une dimension qualitative de la programmation, via notamment la notion de densité moyenne et de localisation.
Un dispositif d'observation du foncier doit être mis en place.

3. Lutter contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le PLH est l'occasion de réfléchir à une autorité compétence unique en matière de police spéciale de l'habitat. Il conviendra d'engager une réflexion sur :

- la mise en place d'un dispositif financier d'aides à l'amélioration du parc privé et à la lutte contre l'habitat dégradé ;
- la mise en place d'un dispositif de suivi des situations d'habitat indigne à l'échelle intercommunale, pour mieux connaître et traiter ces situations et mieux coordonner et structurer l'action des communes.

Il est également recommandé de favoriser le développement du logement social pour permettre aux ménages modestes de trouver des solutions d'habitat adapté à leurs ressources et de qualité et éviter qu'ils ne se reportent sur des logements du parc privé, potentiellement indignes.

En matière de copropriétés privées, le PLH permettra de promouvoir les outils nationaux mis à disposition par l'Anah (Agence nationale de l'habitat).
Des actions devront également être mises en place pour lutter contre la dégradation des logements dans le parc existant qui peuvent causer des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique ou de vacance de longue durée.
Il conviendra également de décliner, dans le PLH, des objectifs de **remise sur le marché de logements vacants** par commune en fonction du diagnostic.

4. Favoriser la mixité sociale

Tout en assurant la compatibilité avec les objectifs du SCoT, le PLH pourra fixer des objectifs plus ambitieux en fonction des besoins des habitants et de la population nouvelle afin de reloger les publics prioritaires et répondre aux besoins spécifiques de certaines catégories de population. Il s'agira également d'assurer un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux entre Apt et les autres communes tout en adaptant l'offre de production à Apt.
La stratégie et les orientations de la politique de peuplement, définies dans la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) devront être traduites de façon opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).
Le PLH déclinera également les objectifs de production de logements sociaux, dans le neuf et dans le parc existant, par type de financement.

5. Améliorer les trajectoires résidentielles et apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques

Le PLH devra **programmer une diversité de produits**, notamment des logements abordables et conformes aux aspirations des ménages, en accession ou location, afin notamment d'éviter leur départ en périphérie.

- Le PLH montrera comment il intègre l'environnement dans la gestion des projets, en encourageant par exemple les programmes valorisant la maîtrise de l'énergie.
- C'est également l'occasion de promouvoir des **formes urbaines innovantes**, telles que l'habitat participatif, intergénérationnel, les constructions bioclimatiques, etc.
- Le PLH intégrera une réflexion sur le **logement des personnes âgées**, de plus en plus représentées sur le territoire, et des **personnes à mobilité réduite**. Le PLH se fera le garant de l'application des normes d'accessibilité aux logements neufs et de l'adaptation des logements existants.
- Le PLH sera l'occasion de s'interroger sur les besoins en matière d'hébergement des **personnels saisonniers**, ainsi que des **étudiants** et des **jeunes**.

2. UNE PERTE D'ATTRACTIVITE RECENTE DU TERRITOIRE, QUI QUESTIONNE SA FACULTE A REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES JEUNES MENAGES

La demande et les besoins en matière de logement constituent un enjeu central de la politique de l'habitat et sont analysés au regard des évolutions démographiques, des caractéristiques de la population permanente et temporaire, ainsi que de celle venant s'installer sur le territoire.

Des atouts pour le territoire et des points de fragilité à prendre en compte

- Un attrait du territoire pour les ménages citadins, venus notamment d'une autre région…
- … mais une perte d'habitants sur la période récente, en lien avec un vieillissement marqué de la population (en particulier en bordure Est et Ouest du territoire), et une perte d'attractivité résidentielle, notamment pour les jeunes ménages et les familles.
- Des équipements, services, commerces, développés dans la polarité principale et les pôles de proximité…
- … mais un déficit d'équipements, notamment médico-social, sur une partie du territoire (nord-ouest notamment).
- Un relatif équilibre entre offre de logements et emploi…
- … mais une population économiquement fragile fortement concentrée à Apt.

Enjeux et 1ères pistes de réponses

- Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, en termes de logements adaptés et hébergements, ainsi que de services et équipements.
- Attirer davantage de jeunes ménages par une offre en logements qui réponde à leurs besoins en terme de qualité/ confort et de prix, tout en leur permettant un accès facilité à l'emploi, aux services, commerces et équipements.
- Conforter l'emploi dans le tissu urbain, notamment les centres-villes et centres-bourgs, par des actions combinées sur l'habitat, les commerces/ services/ équipements et les espaces publics, et en cohérence avec le réinvestissement des zones d'activités existantes.
- Fluidifier les parcours résidentiels par le déploiement d'une offre de logements diversifiée et financièrement abordable, en réponse aux besoins des ménages aux différents niveaux de leur parcours de vie.

2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE LONGTEMPS PORTEE PAR LA DYNAMIQUE MIGRATOIRE MAIS EN PERTE DE VITESSE

✓ *Une perte de population sur la période récente*

La population du Pays d'Apt Luberon compte près de 30 000 habitants en 2016[5], répartis sur 25 communes. La ville-centre, Apt, concentre 39% de la population intercommunale, soit plus de 11 700 habitants (cf. tableau détail en annexe).

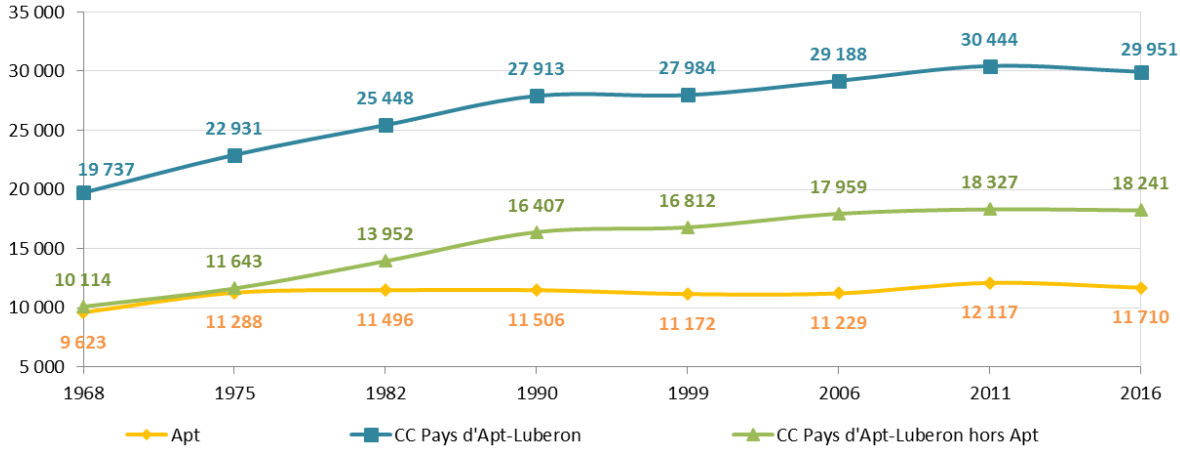
Depuis 1968 le Pays d'Apt Luberon a gagné plus de 10 200 habitants, soit environ 210 habitants supplémentaires par an en moyenne. Sa croissance démographique, particulièrement forte entre 1968 et 1975 (+2,2%/ an), notamment portée par la commune d'Apt (+2,3%/ an), a ensuite progressivement ralenti pour devenir quasiment nulle sur la période intercensitaire 1990-1999. Suite à une période de reprise démographique au cours de la première décennie des années 2000, le territoire perd aujourd'hui une centaine d'habitants par an sur la période la plus récente, et en particulier sur la ville-centre, qui en perd un peu plus de 80 par an.

Ces tendances masquent des disparités locales. Entre 2011 et 2016, certaines communes ont ainsi enregistré des évolutions disparates : Céreste, Buoux, Ménerbes, Rustrel ou Sivergues ont perdu plus de 1% de leur population chaque année[6], tandis que Caseneuve, Castellet-en-Luberon, Gignac, Lioux ou Saint-Pantaléon ont enregistré un gain supérieur à 1%/an.

Saignon
© R. Caracchioli

Évolution de la population entre 1968 et 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016, série historique

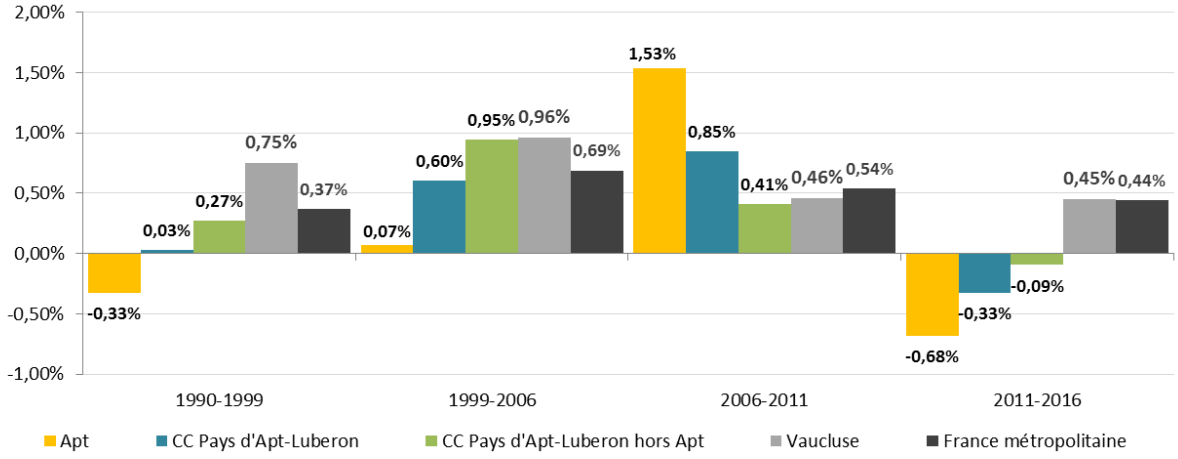


[5] Pour rappel (comme annoncé partie 1.1), les données issues du recensement de la population 2016 (RP 2016) sont celles mises à jour en 2020. Ce sont donc les données les plus à jour lors de l'élaboration du diagnostic.

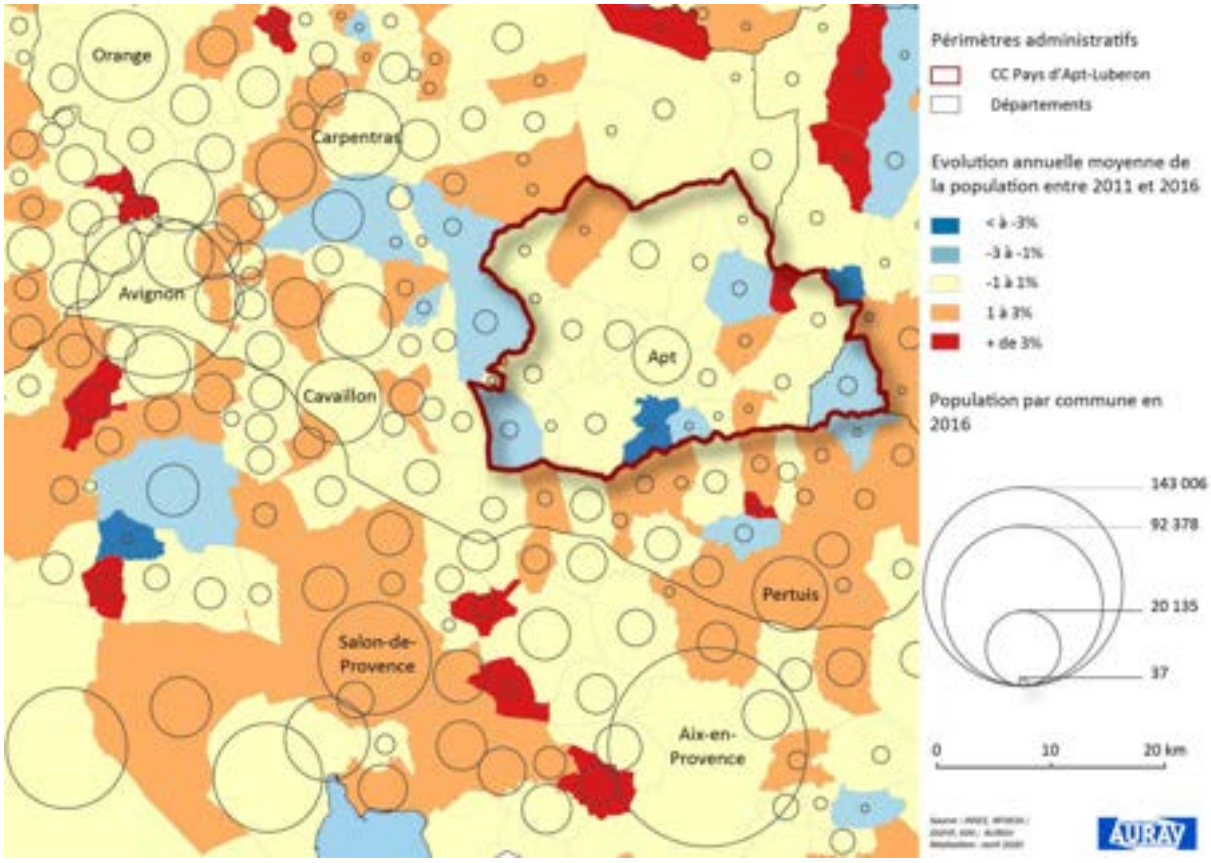
[6] Taux qu'il convient toutefois de relativiser lorsqu'il porte sur de très petites unités.

Taux d'évolution annuelle de la population depuis 1990

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016, série historique



Population en 2016 et évolution annuelle moyenne entre 2011 et 2016



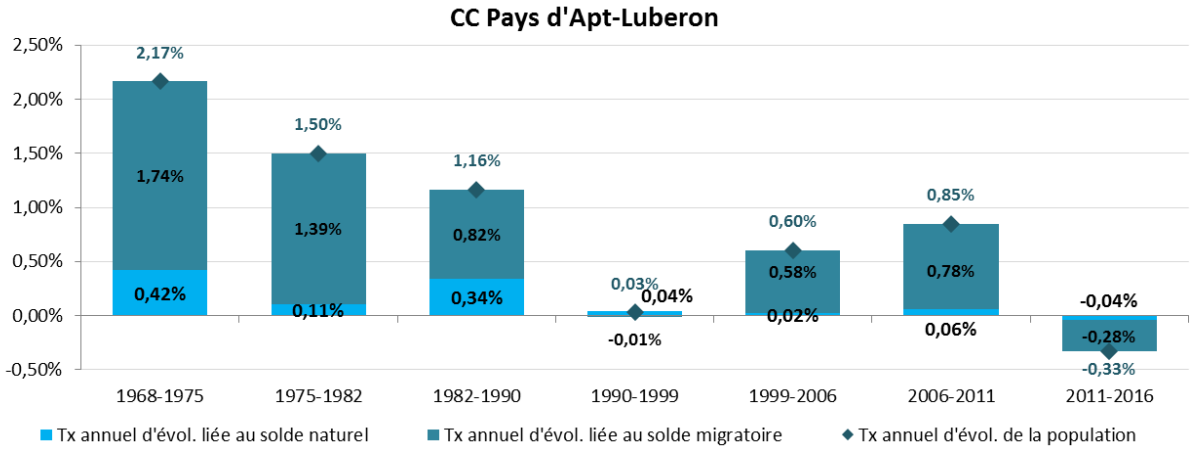
✓ *Une baisse de l'attractivité résidentielle sur l'ensemble du territoire, mais plus marquée à Apt*

La dynamique démographique du Pays d'Apt Luberon a longtemps été portée par le solde migratoire. Depuis les années 1990, la croissance liée au solde naturel reste ainsi marginale. Sur la période récente, c'est donc la perte d'attractivité résidentielle qui vient expliquer le déclin démographique. Ce phénomène est particulièrement marqué sur la ville-centre. Le reste du territoire reste globalement très légèrement attractif vis-à-vis de la population extérieure au territoire, mais la croissance liée au solde migratoire s'est fortement amoindrie.

Cette tendance n'est pas généralisée et pose la question de l'attractivité du territoire. En effet, à l'échelle vauclusienne et métropolitaine, la croissance démographique reste positive, même si elle est plus fortement portée par la dynamique naturelle.

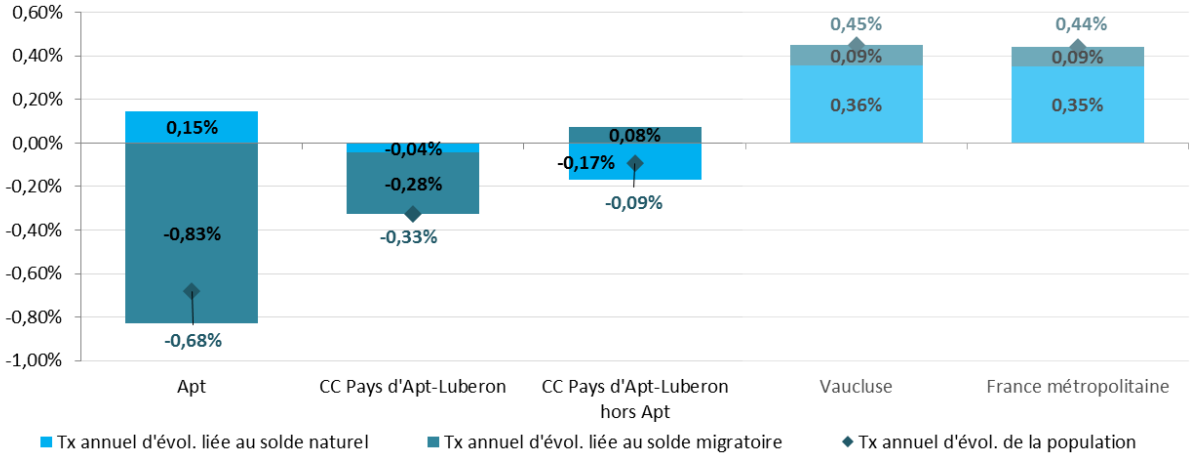
Évolution des moteurs de la croissance démographique

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016, série historique



Évolution des moteurs de la croissance démographique entre 2011 et 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016, série historique



Méthode et définition

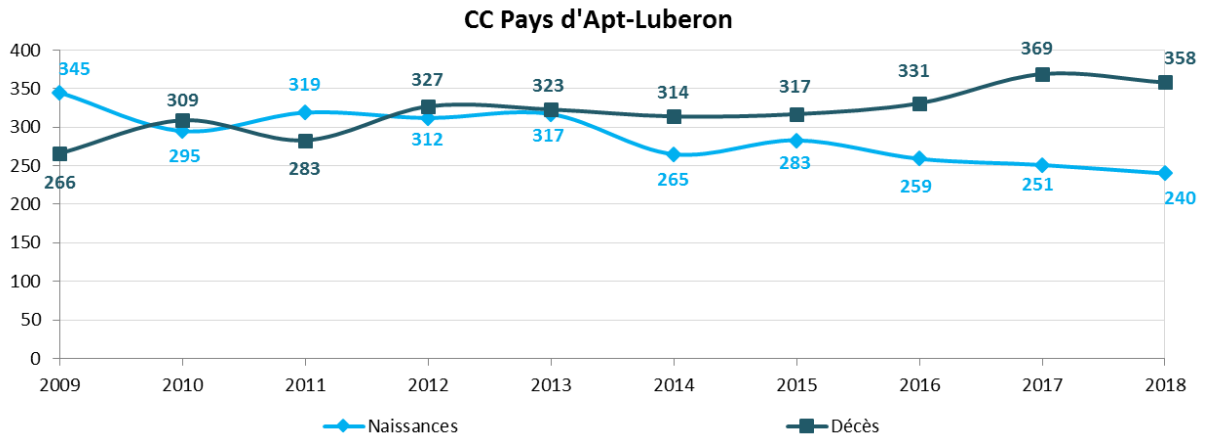
- **Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.
- **Le solde naturel** (ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période.

✓ *Une tendance au déclin démographique qui se confirme sur les dernières années*

Comme le montre le graphique ci-après, le déficit naturel se creuse d'année en année depuis 2013, après une période de relatif équilibre entre les naissances et les décès. Cela génère une perte de 118 habitants en 2018, contre 49 habitants en 2014, soit plus du double. Cette dynamique laisse supposer que le déficit naturel va continuer à se creuser en raison du vieillissement de la population.

Évolution des naissances et des décès domiciliés

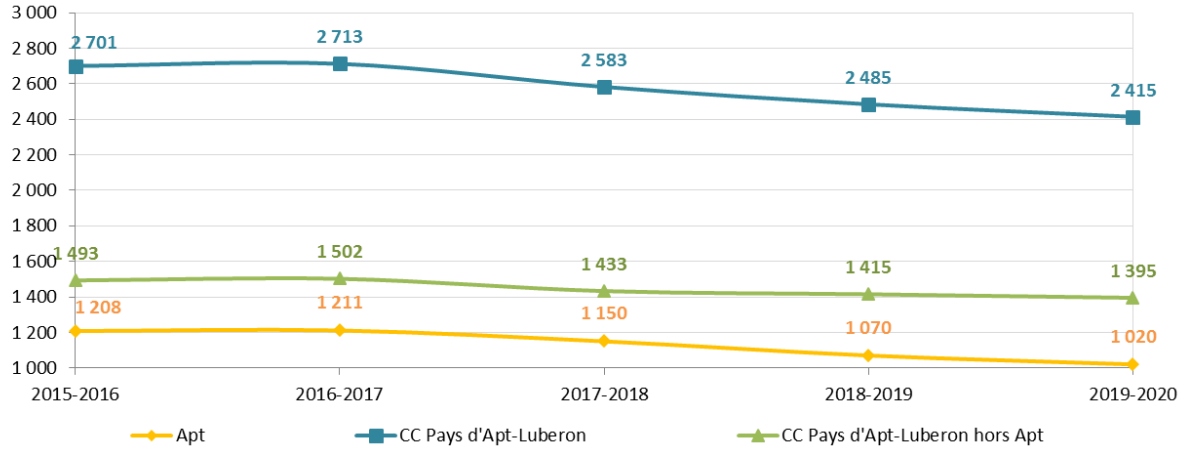
Traitements AURAV, d'après INSEE, État civil



La perte d'attractivité du territoire sur les familles a un impact direct et évident sur la baisse globale et continue des effectifs scolaires. Depuis l'année scolaire 2016-2017, on observe une baisse significative de près de 300 enfants à l'échelle de la CCPAL, dont près de 200 sur la seule ville d'Apt.

Évolution des effectifs d'élèves des écoles élémentaires et maternelles publiques et privées sous tutelle du ministère en charge de l'éducation nationale

Traitements AURAV, d'après Ministère de l'Éducation nationale et de la Jeunesse, Base Centrale de Pilotage - https://data.education.gouv.fr, données déc. 19



✓ *Une forte attractivité extrarégionale*

Afin de mieux appréhender l'origine et la destination des habitants du Pays d'Apt Luberon, une analyse des migrations résidentielles entre 2003 et 2008[7] a été menée dans le cadre du SCoT.
Le territoire présentait alors un solde migratoire positif entre 2003 et 2008, avec plus de 900 habitants supplémentaires.
Les nouveaux arrivants proviennent de régions plus lointaines que celles où partent vivre les personnes qui quittent le territoire. Parmi les nouveaux arrivants, près de la moitié étaient originaires de la région, 40% vivaient dans une autre région française et 12% à l'étranger. Près de deux tiers des habitants qui ont quitté le territoire de la CCPAL sur la même période sont demeurés dans la région.
Environ 13% des nouveaux arrivants provenaient de l'Ile-de-France, contre seulement 3,5% des habitants de la CCPAL qui sont partis y vivre. Inversement, la région Occitanie accueille davantage d'habitants de la CCPAL qu'elle n'y exporte d'habitants.
La forte attractivité du territoire pour les personnes venues d'une autre région française ou de l'étranger peut avoir un impact sur les prix immobiliers : ces ménages ont, pour la plupart, des capacités financières leur permettant d'accéder à des biens haut de gamme, pouvant potentiellement tirer vers le haut les prix du marché.

Saignon
© Sébastien Thébault

PAROLES DES ELUS

Les élus témoignent de l'arrivée de ménages dans les villages, dont la volonté est de s'éloigner de la ville. Ces derniers requièrent un niveau d'équipement performant, en lien notamment avec les possibilités accrues de télétravail.
L'attractivité du territoire pour les jeunes ménages résidant à l'année constitue un enjeu pour le maintien des équipements, notamment scolaires, d'autant plus que certaines écoles sont mutualisées entre plusieurs communes.
La paupérisation du centre-ville d'Apt et la fuite de certaines populations a notamment eu un impact sur l'attractivité des écoles (fermetures de classes et de deux écoles publiques, liée à des stratégies d'éviction et de fuite vers le secteur privé ou les environs immédiats, notamment Gargas).

De nombreuses communes, y compris la ville centre, restent attractives pour certains ménages qui souhaitent accéder à la propriété avec un terrain, tout en bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, des aménités urbaines (notamment dans les secteurs bien dotés en équipements et services) et d'un prix paraissant attractif par rapport au territoire d'Aix-Marseille ou à d'autres métropoles.
L'enjeu est donc de parvenir à maîtriser le niveau des prix immobiliers pour que les nouveaux arrivants, comme les habitants installés sur le territoire, trouvent des biens correspondant à leurs besoins.

[7] La base des migrations résidentielles de l'INSEE renseigne sur le lieu de résidence 5 ans avant l'année d'enquête pour les résidents vivant en France en 2008. La dernière mise à jour, pour une analyse sur 5 ans, a eu lieu en 2008. La base ne donne, dorénavant, des informations sur les migrations, que sur une année. Les volumes étant trop faibles sur une année, il a été fait le choix de repartir de l'analyse effectuée entre 2003 et 2008.

PAROLES DES ELUS

Les élus de certaines communes indiquent un déficit d'équipements, notamment médico-social, et plus particulièrement dans les communes de l'Est (plus spécifiquement dans la partie Nord), où la question de l'accès à la santé se pose.
La commune de Céreste (en tant que pôle de proximité) a développé une offre médicale (clients venus de Caseneuve, Villars, Viens et des villages des Alpes-de-Haute-Provence), l'attractivité médicale a permis de développer l'attractivité commerciale. Pour relayer et déployer davantage cette offre, la commune de Viens a pour projet la construction d'un pôle santé avec un local qui pourrait permettre d'accueillir des médecins spécialistes, qui exercent à Céreste et viendraient consulter à Viens.

D'après ateliers géographiques, octobre – décembre 2020

Enjeux

La perte d'attractivité démographique observée ces dernières années interroge directement le parc de logements existants, quant à savoir s'il est suffisant quantitativement, mais également bien adapté et calibré aux besoins des habitants souhaitant demeurer ou s'installer sur le territoire.
L'adaptation, le maintien ou le développement des services et des équipements, notamment scolaires, constituent également un enjeu fort pour ce territoire.

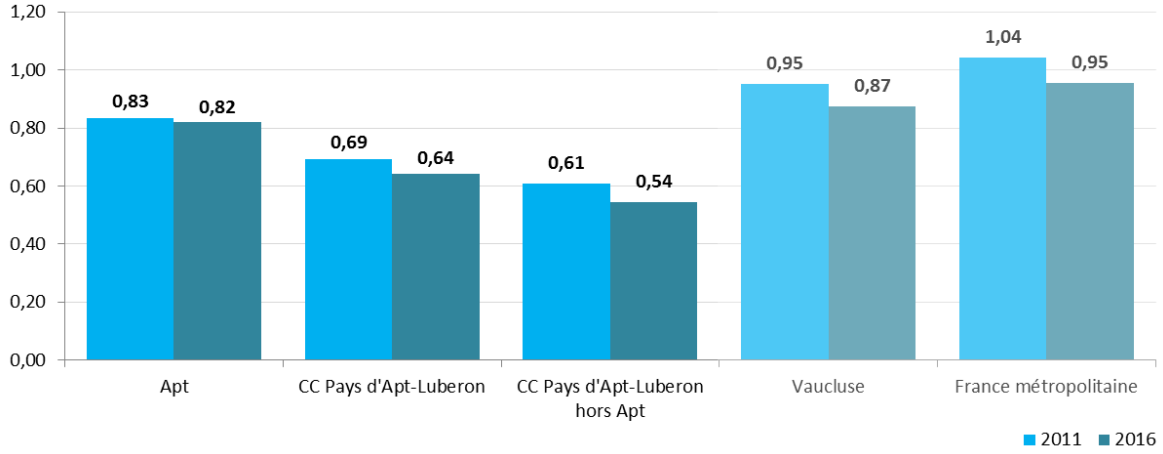
2.2. UN VIEILLISSEMENT QUI S'INSTALLE

✓ *Un vieillissement marqué, qui pose la question de l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages…*

À l'instar des tendances observées au niveau national et départemental, le Pays d'Apt-Luberon rassemble en 2016 plus d'habitants d'au moins 60 ans qu'en 2011, tandis que la population des moins de 20 ans a diminué. Ainsi, l'indice de jeunesse, établi à un niveau déjà nettement plus bas en 2011 qu'au niveau départemental et national, a diminué pour atteindre 0,64 en 2016. Il est encore plus faible sur le territoire intercommunal hors Apt. Mais cette moyenne masque des disparités entre les communes : 9 communes sur 25 présentent un indice de jeunesse supérieur à la moyenne intercommunale, dont seulement 2 communes (Auribeau et Saint-Pantaléon) sont à l'équilibre entre les moins de 20 ans les personnes d'au moins 60 ans.

Évolution de l'indice de jeunesse entre 2011 et 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016



Méthode et définition

L'indice **de jeunesse** correspond au rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Cet indicateur permet de caractériser la population d'un territoire par l'âge de sa population, en comparant les tranches d'âges extrêmes entre elles. Il peut donner lieu à 3 interprétations :

- un indice **inférieur à 1** signifie que les « plus âgés » sont plus nombreux que les « plus jeunes » ;
- un indice **égal à 1** implique que les « plus jeunes » sont aussi nombreux que les « plus âgés » ;
- un indice **supérieur à 1** signifie que les « plus jeunes » sont plus nombreux que les « plus âgés ».

Évolution des plus jeunes et plus âgés

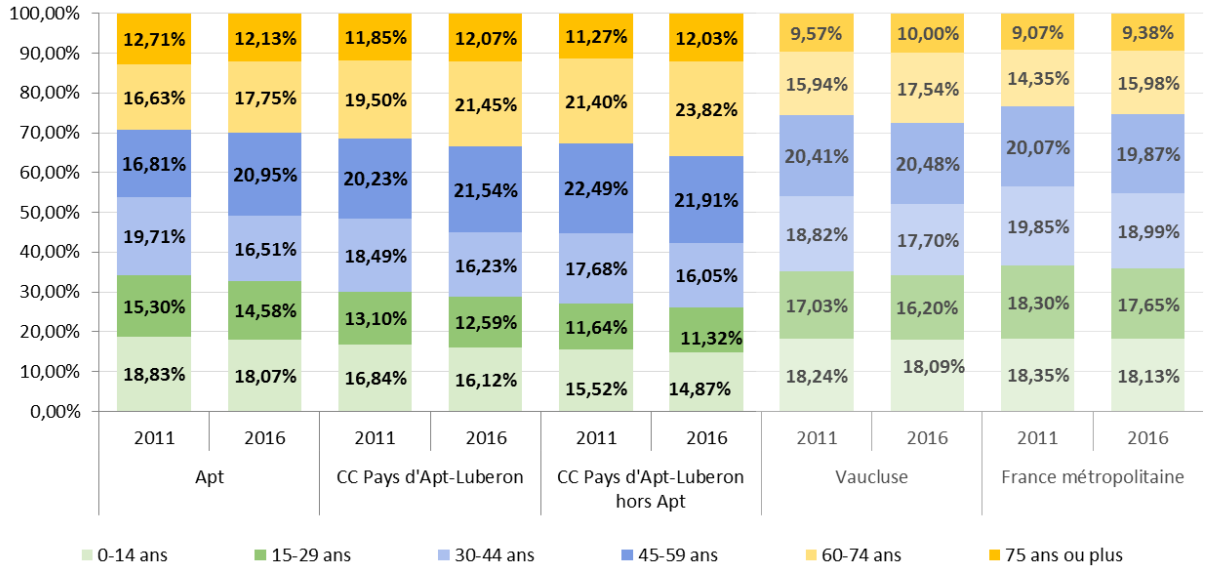
Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016

	Part en 2016			Taux d'évolution annuel 2011-2016		
	des moins de 20 ans	des 60 ans et +	des 75 ans et +	des moins de 20 ans	des 60 ans et +	des 75 ans et +
Apt	24,50%	29,90%	12,10%	-0,60%	0,60%	0,60%
CC Pays d'Apt-Luberon	21,50%	33,50%	12,10%	-0,50%	1,70%	2,00%
CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt	19,50%	35,90%	12,00%	-0,50%	2,40%	2,90%
Vaucluse	24,00%	27,50%	10,00%	0,20%	2,70%	3,30%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	22,70%	28,40%	10,90%	0,10%	2,60%	3,50%
France métropolitaine	24,20%	25,40%	9,40%	0,30%	2,80%	3,10%

Entre 2011 et 2016, la part des moins de 45 ans a diminué (-3,5 points), à la faveur notamment des plus de 60 ans (+2,2 points) et, dans une moindre mesure, des 45-59 ans (+1,3 point).
Sur la ville centre, la forte diminution des moins de 45 ans s'est faite notamment à la faveur des 45-59 ans.
En dehors d'Apt, le territoire présente globalement une part très élevée de personnes âgées (+10 points par rapport à la moyenne nationale), qui a fortement augmenté depuis 2011, tandis que les autres tranches d'âge ont globalement diminué, aussi bien en volume qu'en pourcentage.

Évolution de la répartition de la population par tranche d'âge entre 2011 et 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016



Les communes du Pays d'Apt Luberon connaissent un vieillissement particulièrement fort, en lien avec le poids et l'évolution des personnes âgées de 65 ans et plus. Comme le montre la carte ci-après, l'intensité du vieillissement est davantage marquée en bordure Est et Ouest du territoire.

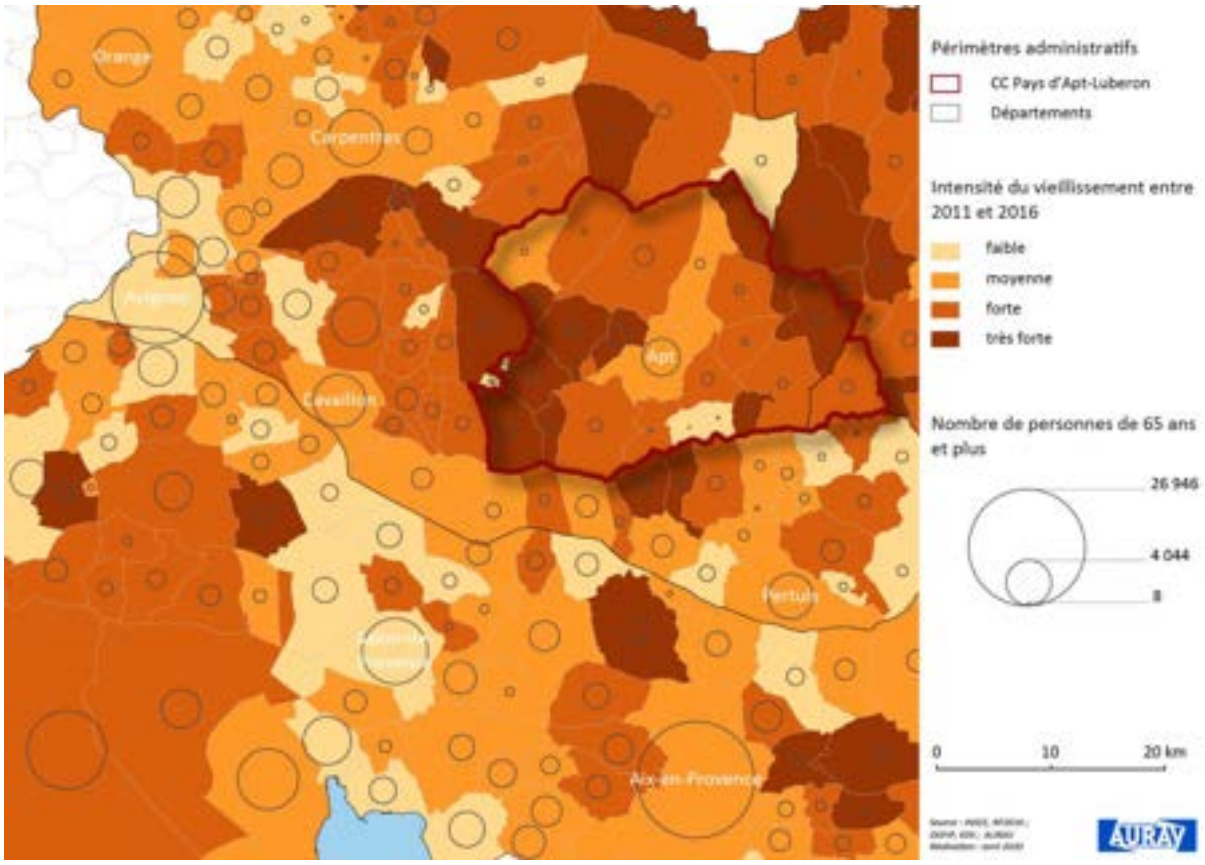
<u>Méthode et définition : indicateur synthétique de l'intensité du vieillissement</u>

Cette typologie a été réalisée sur l'ensemble des communes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à partir du croisement de deux variables calculées pour chaque commune :

- un indicateur statique : la part des personnes âgées de 65 ans ou plus ;
- un indicateur d'évolution : l'évolution du nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus entre 2011 et 2016.

Pour chacun des deux indicateurs, une note est attribuée à chaque commune, en fonction de sa position respective dans la hiérarchie d'ensemble. Les points sont octroyés selon la distribution des communes en quartiles (soit par groupe de 20%). Ainsi les communes obtiennent entre 2 et 10 points.

Intensité du vieillissement dans le Pays d'Apt-Luberon entre 2011 et 2016

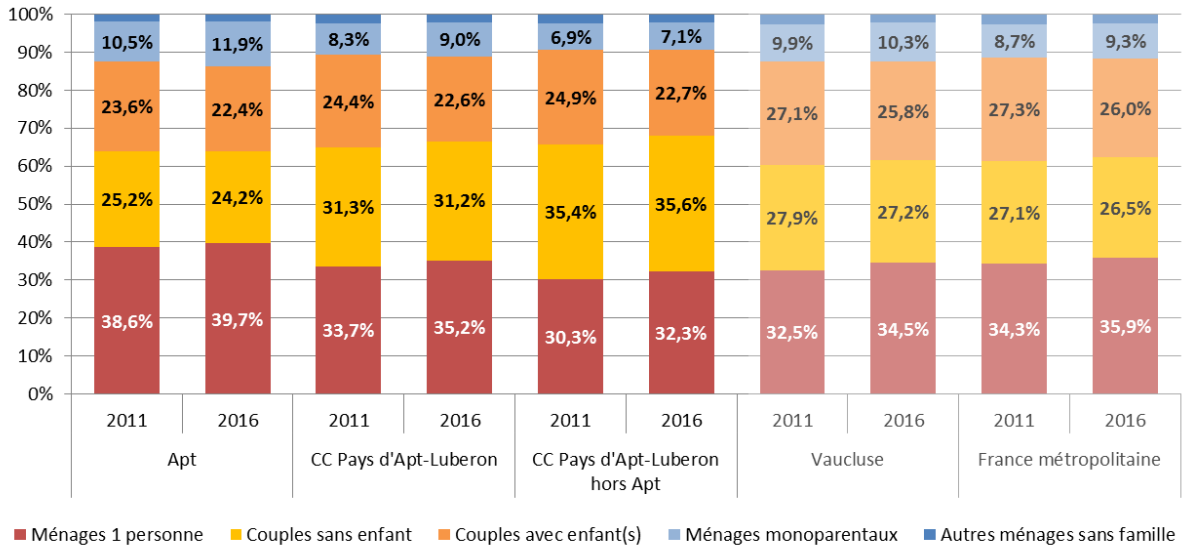


✓ *… et qui implique une diminution du poids des ménages avec enfants*

Le Pays d'Apt Luberon présente une part importante de ménages d'une personne, de 35% en 2016, à un niveau proche de ceux constatés aux niveaux départemental ou national. Leur part a progressé de 1,5 point par rapport à 2011. Cette tendance se rapproche de celles des territoires plus urbains. Cette proportion est plus importante à Apt, proche de 40%, en lien notamment avec la structure du parc de logements. Néanmoins, certaines communes comme Auribeau, Castellet-en-Luberon, ou Saint-Pantaléon présentent un taux élevé, supérieur à 40%.
La part des ménages avec enfants, de près de 32% en 2016, a légèrement diminué entre 2011 et 2016. En lien avec la diminution de la population de moins de 45 ans, la part des couples avec enfants a diminué (-1,8 points), pour atteindre un peu moins de 23% en 2016, contre 26% au niveau national. La part des couples sans enfant est restée stable, autour de 31%. La part des ménages monoparentaux a quant à elle légèrement augmenté, pour atteindre 9% en 2016, proche du niveau national. Ces ménages sont davantage représentés à Apt que sur le reste du territoire (12% contre 7%).

Évolution de la composition familiale des ménages

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016



✓ *Un desserrement des ménages qui se poursuit mais selon un rythme désormais ralenti*

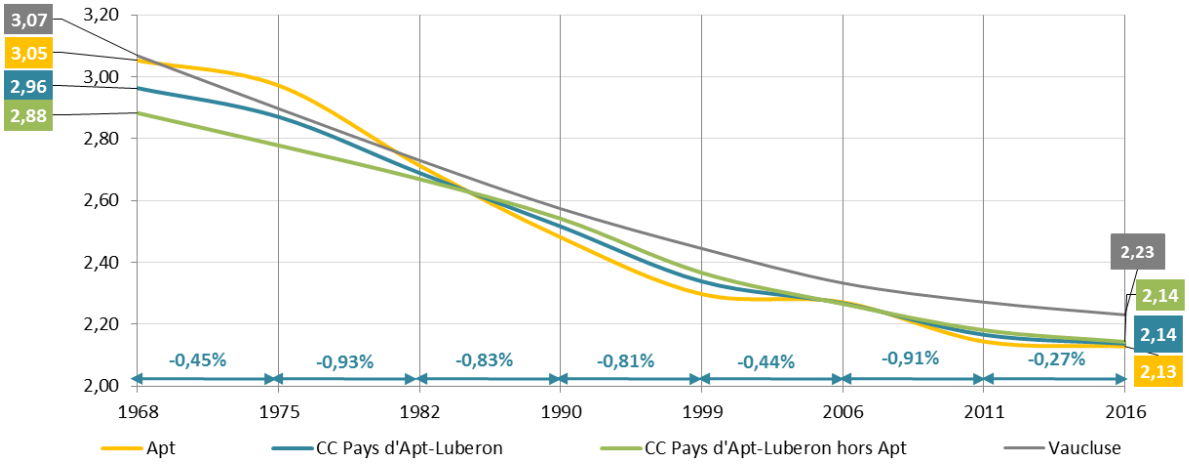
Le Pays d'Apt Luberon comptait 13 826 ménages en 2016, dont 5 413 à Apt (soit 39%). En raison du vieillissement de la population, des séparations familiales ou des décohabitations des jeunes, la taille moyenne des ménages tend à diminuer, ce qui se traduit par une augmentation relative plus rapide du nombre de ménages que du nombre d'habitants (respectivement +0,93%/ an, contre +0,40%/ an entre 1999 et 2016).
Ainsi, le Pays d'Apt Luberon comptait 2,34 personnes par ménage en 1999, contre 2,14 en 2016, soit une taille moyenne des ménages inférieure à celles affichées aux niveaux départemental, régional et national (respectivement 2,23, 2,16 et 2,21).
La ville-centre affiche une taille moyenne des ménages très légèrement plus faible, de 2,13, en raison d'une plus grande part de ménages d'une personne et de familles monoparentales, ainsi que d'une offre plus importante en petits logements et structures d'hébergements.

Le Pays d'Apt Luberon n'échappe pas à la tendance nationale en matière de ralentissement du desserrement des ménages, avec un rythme moyen de -0,53%/ an entre 1999 et 2016 (contre -0,81%/ an entre 1990 et 1999).

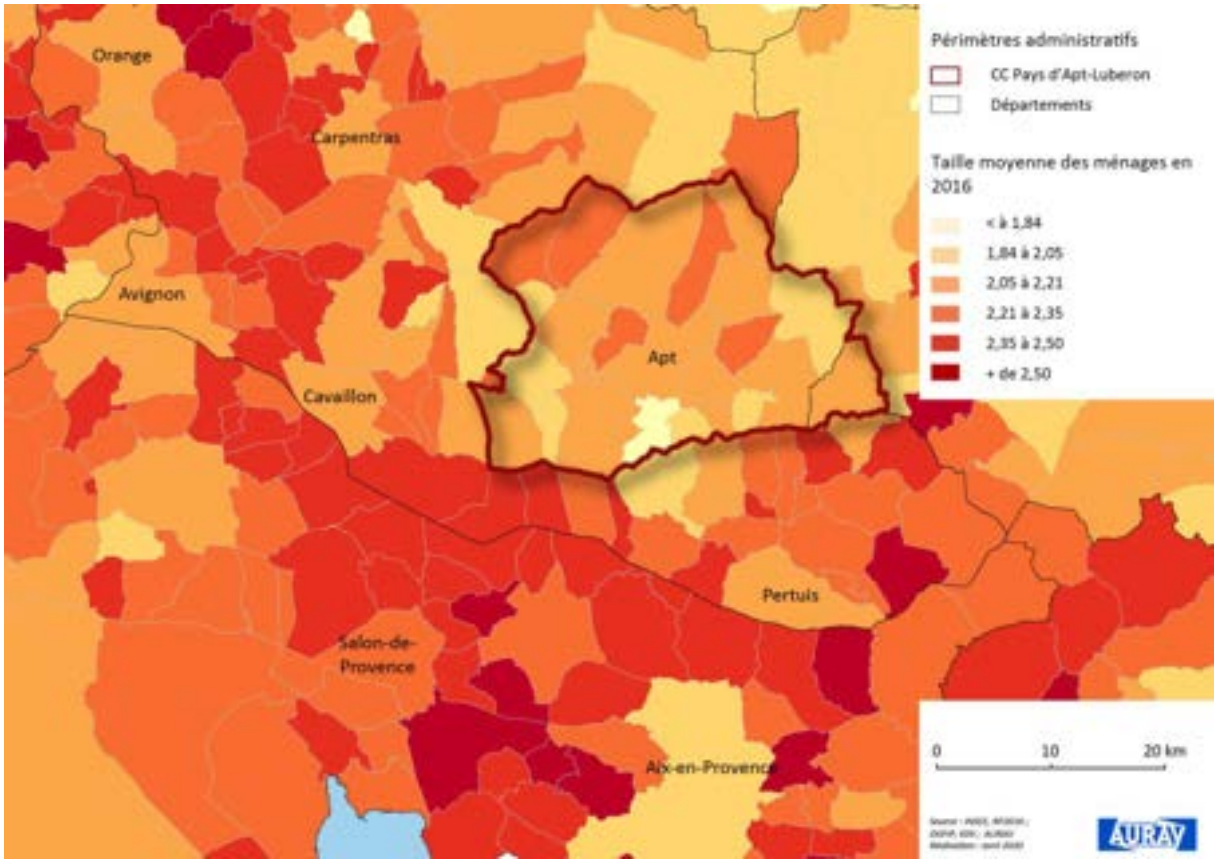
Malgré cette tendance à la baisse du nombre de personnes par ménage, le potentiel de décohabitants reste encore important, notamment dans les communes au profil familial : 5 communes affichent une taille moyenne des ménages au moins égale à 2,22. C'est un élément fondamental à prendre en compte lors de l'estimation des besoins en logements.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2015

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016



Taille moyenne des ménages en 2016



Méthode et définition

La **diminution de la taille moyenne des ménages** (également appelée **desserrement**) est un phénomène structurel, connu par l'ensemble du territoire national, qui s'explique par les mutations structurelles de la population : décohabitation des jeunes, séparations, allongement de l'espérance de vie, etc.

La variation de la taille moyenne des ménages est l'une des variables fondamentales pour déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir une population constante (en volumes) sur un territoire (point mort).

Enjeux

Le vieillissement de la population questionne la faculté des communes à répondre aux besoins de la population âgée qui souhaite rester sur le territoire, en lien avec une offre adaptée de logements, de structures d'hébergement, ou de services et équipements de proximité.

Le phénomène de vieillissement de la population interroge également la capacité des communes à retenir les jeunes ménages, en lien notamment avec le marché immobilier et les prix pratiqués, ou plus globalement l'accès à l'emploi, aux services, commerces et équipements et la vie associative et culturelle.

2.3. UN BASSIN D'EMPLOI AUTONOME, MAIS QUI NE CREE PLUS DE CROISSANCE

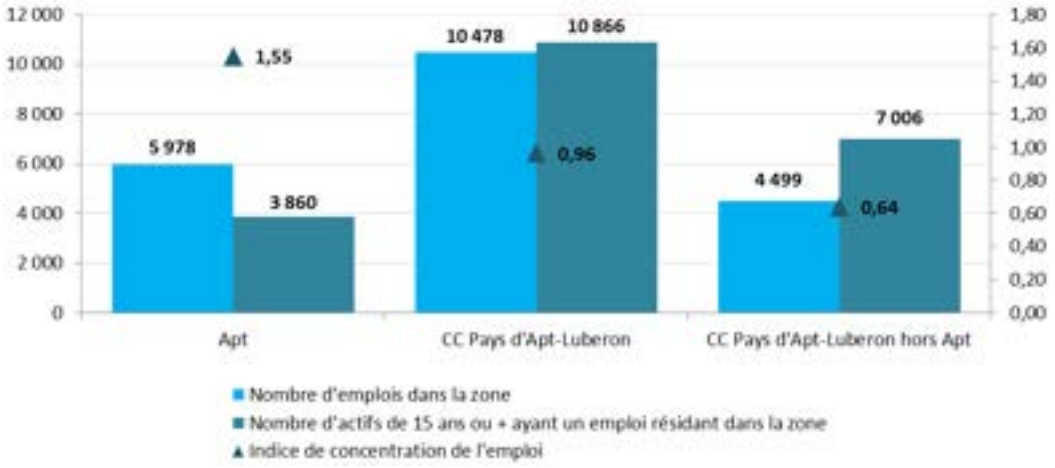
✓ *Le Pays d'Apt Luberon, un bassin de vie qui fonctionne de manière autonome, tout en bénéficiant de la proximité de grands bassins d'emplois*

La Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon rassemble 10 480 emplois[8] en 2016, soit 5% des emplois du département de Vaucluse pour 5% de la population. Elle bénéficie en outre de la proximité de grands bassins d'emplois, et notamment de ceux de l'agglomération d'Avignon, d'Aix-en-Provence ou de la vallée de la Durance. Le Pays d'Apt Luberon fonctionne toutefois de manière assez autonome, autour de sa principale polarité d'emploi, Apt, qui concentre près de 6 emplois sur 10 du territoire. Cette concentration s'est même accentuée depuis 2011 (+1 point).
Avec près de 6 000 emplois, Apt est ainsi la 9ème commune la plus pourvoyeuse d'emplois du Vaucluse, et la 7ème en nombre d'habitants. Elle constitue un véritable pôle au niveau du département.

Le Pays d'Apt Luberon, qui compte près d'un emploi pour 1 travailleur (actif occupé), apparaît relativement équilibré. Avec un indice de concentration de l'emploi de 1,5, la commune d'Apt propose davantage d'emplois qu'elle n'a d'actifs occupés résidents. Seules deux autres communes, Buoux et Castellet-en-Luberon, présentent un tel indice supérieur à 1 (respectivement 1,52 et 1,15), mais à nuancer car sur des effectifs très réduits d'actifs occupés (respectivement 35 et 53).

Emplois et actifs occupés résidents en 2016[9]

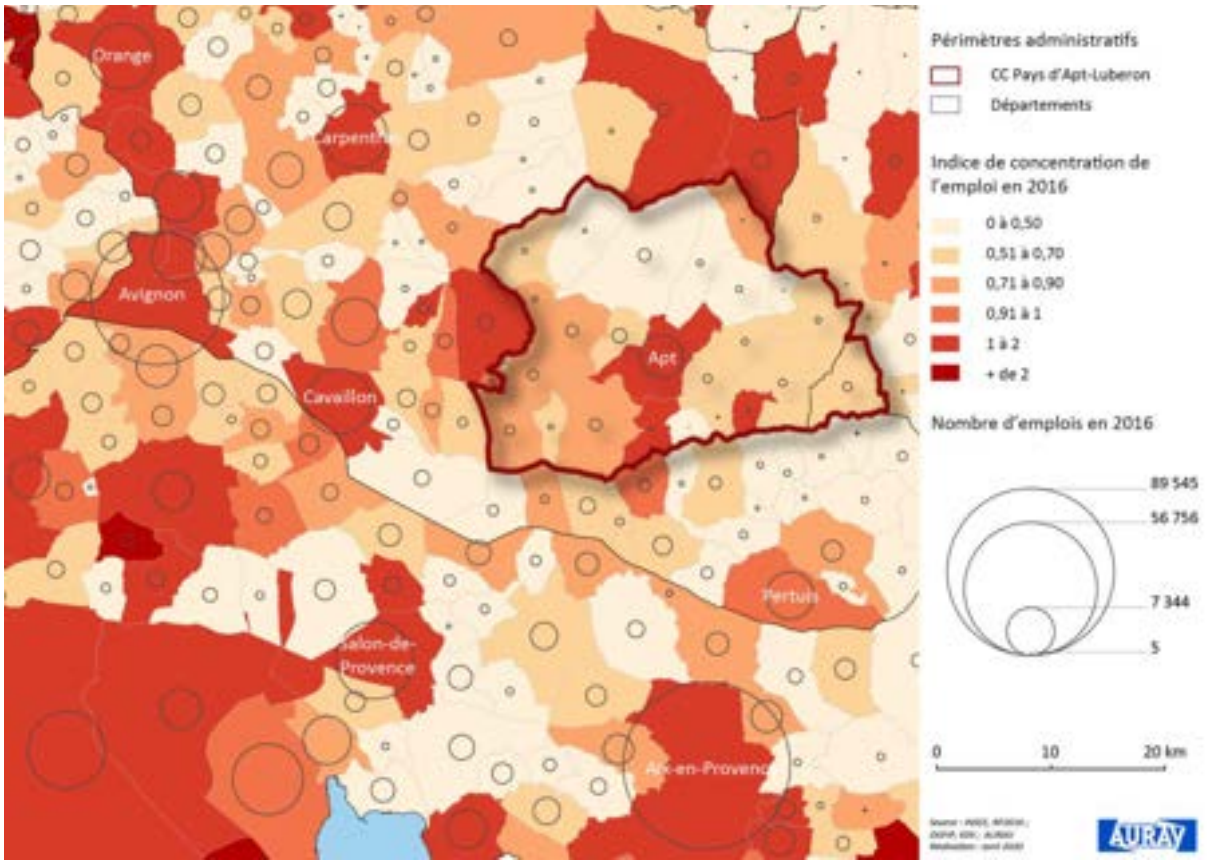
Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016



La concentration de l'emploi est globalement plus élevée dans la partie ouest du territoire intercommunal, en direction de Cavaillon, tandis qu'elle est plus faible au Nord et à l'Est d'Apt, au profil plus résidentiel.

[8] Source : d'après INSEE, RP 2016
[9] INSEE, RP 2016, données 2020, pour les raisons annoncées parties 1.1 et 2.1

Concentration de l'emploi et nombre d'emplois en 2016



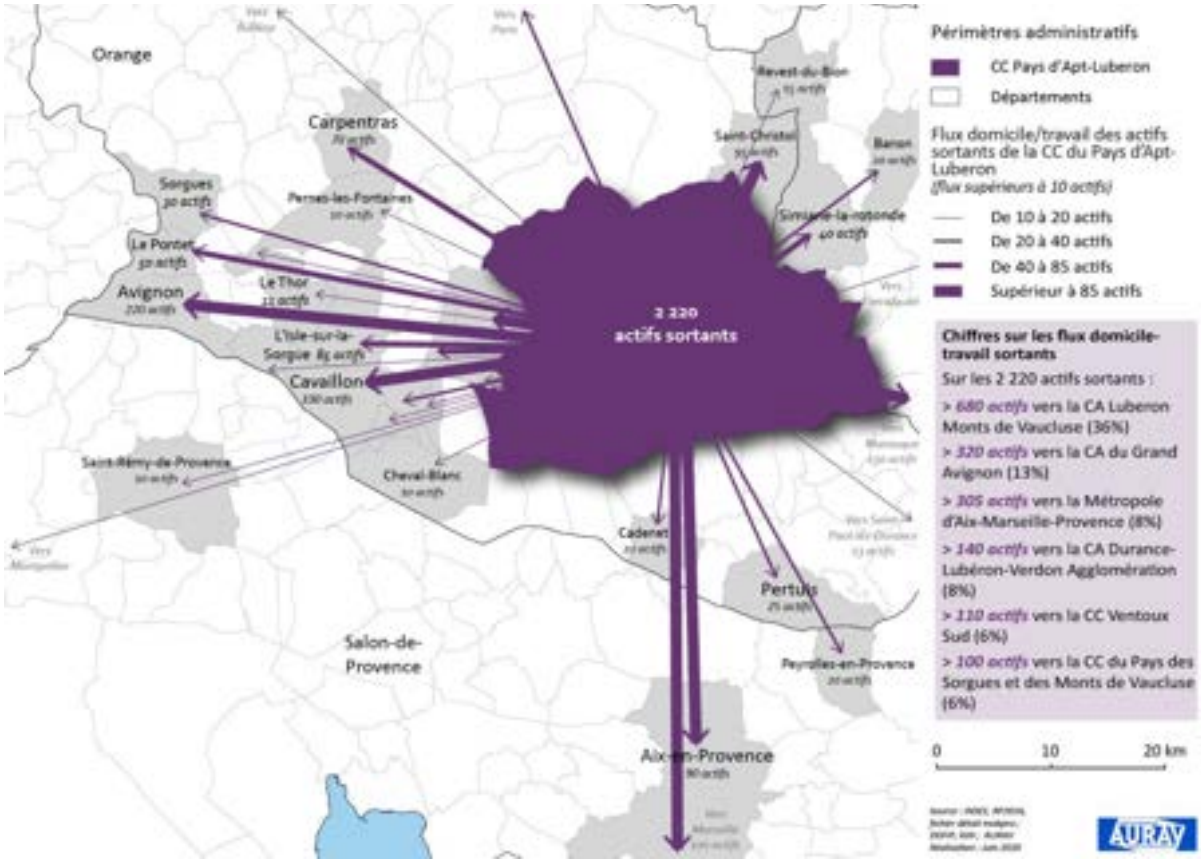
<u>Méthode et définition</u>

L'indice de concentration de l'emploi ou **taux d'attraction de l'emploi** désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui y résident. On peut ainsi caractériser le profil d'une commune ou d'un territoire, plutôt « résidentiel » avec un indice inférieur à 1, ou davantage « employeur » si l'indice est supérieur à 1.

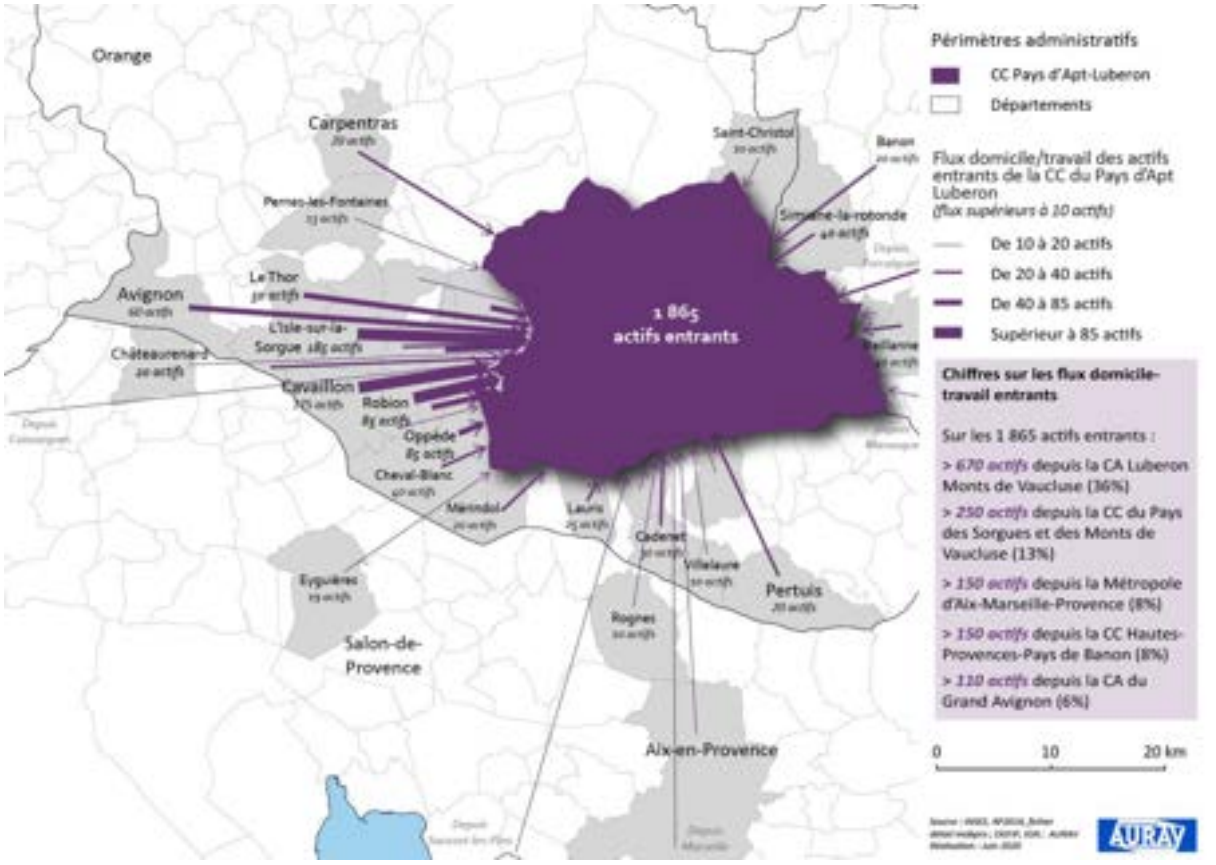
✓ *Des déplacements domicile-travail relativement circonscrits*

En 2016, le Pays d'Apt-Luberon compte 10 900 actifs, dont 8 680 résident et travaillent sur le territoire (soit près de 80%). Le Pays d'Apt Luberon est donc un bassin d'emploi autonome et essentiellement concerné par les mobilités domicile-travail internes.
Les mobilités vers l'extérieur se dirigent majoritairement vers l'ouest, en direction des bassins de vie de Cavaillon et d'Avignon et, dans une moindre mesure, vers les bassins d'Aix-Marseille.
Parmi les 1 865 actifs qui viennent quotidiennement travailler dans le Pays d'Apt-Luberon, une grande majorité provient de communes situées à proximité immédiate du territoire, notamment du bassin de vie de Cavaillon-Coustellet-l'Isle-sur-la-Sorgue.

Déplacements domicile/ travail quotidiens depuis le Pays d'Apt Luberon



Déplacements domicile/ travail quotidiens vers le Pays d'Apt Luberon



Méthode et définition

- **Flux domicile-travail :** analyse du flux dominant par commune (hors actifs « stables »).
- **Actif « entrant » :** actif venant travailler sur une commune dans laquelle il ne réside pas.
- **Actif « sortant » :** actif allant travailler sur une autre commune que celle où il réside.
- **Actif « stable » :** actif qui réside et travaille sur la même commune.

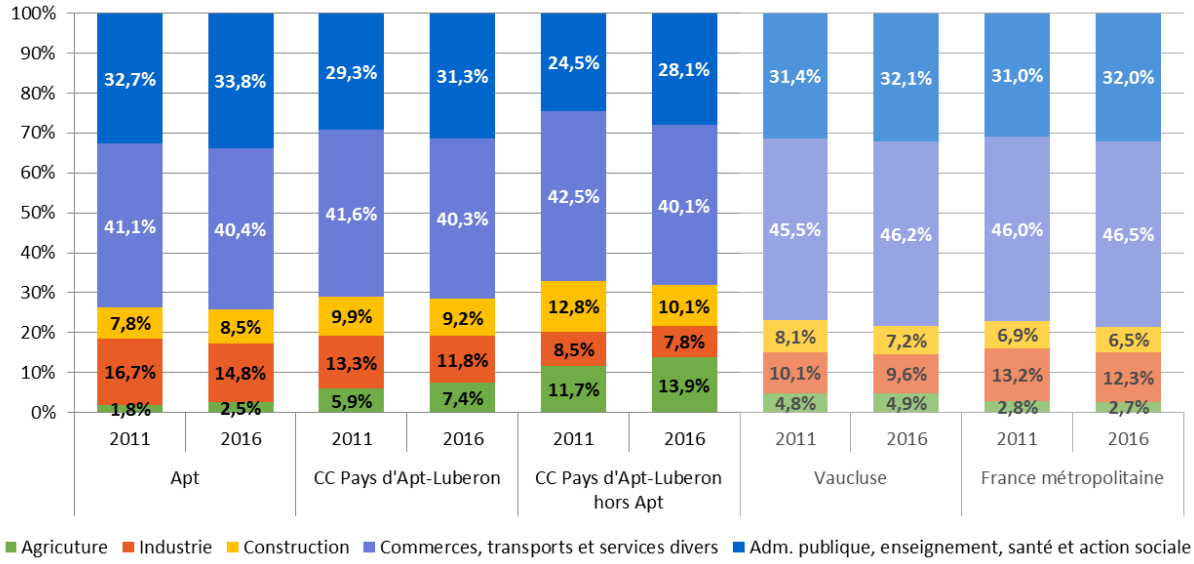
✓ *Une économie majoritairement tournée vers la sphère présentielle, mais une part encore importante d'activités de transformation*

Le Pays d'Apt Luberon n'échappe pas à la tendance nationale, marquée par une tertiarisation de l'économie, qui repose en grande partie sur les activités de « commerces, transports, services divers » et celles liées à « l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ». Celles-ci sont toutefois sous-représentées, puisqu'elles rassemblent 72% des emplois en 2016, contre 78% en Vaucluse et en France métropolitaine.

En contrepartie, les autres activités jouent un rôle économique non négligeable sur le territoire, où elles représentent 28% de l'emploi total, contre 21% à l'échelle nationale. Elles reposent sur une part importante d'emplois dans l'industrie, en particulier à Apt, la construction et le secteur agricole, très fortement surreprésenté en dehors de la ville centre, et dont le poids augmente ces dernières années.

Évolution de la répartition des emplois par grands secteurs d'activités

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016 (exploitations complémentaires)



Les données issues du Registre du Commerce et des Sociétés de janvier 2020 confirment cette tendance : même si les secteurs de la construction et de l'industrie ne représentent que 20% des établissements (contre 80% pour les services et commerces), ils représentent une part importante des emplois salariés (45% contre 55% pour les services et commerces).

En effet, les deux pourvoyeurs d'emplois[10] les plus importants du territoire relèvent du domaine de la construction et de l'industrie :

- Eiffage Energie Méditerrané (secteur de la construction) compte 361 emplois ;
- et la SAS (Société par Actions Simplifiées) Eurosilicone (secteur de l'industrie) compte 239 emplois.

Le troisième employeur, Sodisapt, relève quant à lui du commerce est compte 193 emplois.

Répartition par secteur des établissements et des salariés du Pays d'Apt Luberon

Source : Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Registre du Commerce et des Sociétés, janvier 2020

Secteurs	Nombre d'établissements	Part des établissements	Nombre de salariés	Part des salariés
Services	982	**53%**	985	**26%**
Commerce	509	**27%**	1 063	**29%**
Construction	187	**10%**	805	**22%**
Industrie	179	**10%**	869	**23%**
Total	1 857	100%	3 722	100%

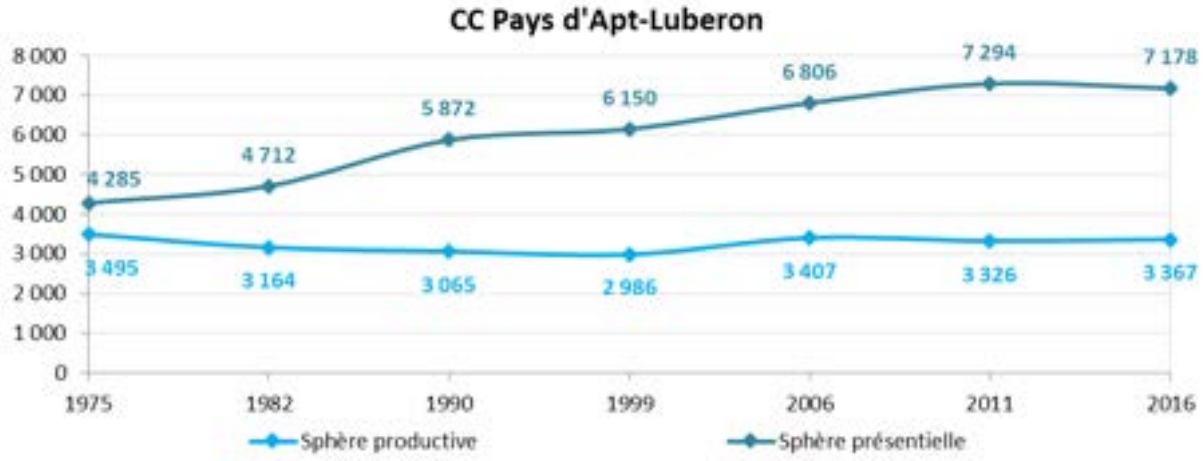
L'économie du territoire relève majoritairement de la sphère dite « présentielle », tournée vers la satisfaction des besoins locaux. La part de ces emplois de proximité s'élève à 68% sur le territoire, et 70% à Apt, contre près de 66% au niveau national.

L'évolution globale de l'emploi sur le long terme s'explique d'ailleurs essentiellement par la montée de l'emploi présentiel, l'emploi productif étant relativement stable depuis 1975. On observe toutefois un tournant sur la période la plus récente, avec une baisse de l'emploi présentiel.

[10] Source : Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Registre du Commerce et des Sociétés, janvier 2020

Évolution des emplois présentiels et productifs entre 1975 et 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016 (exploitations complémentaires)



Méthode et définition

Les activités présentielles sont celles mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles y résident ou non.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

✓ *Une baisse de l'emploi, plus marquée à Apt*

Entre 2011 et 2016, l'emploi (public et privé) du territoire a diminué sur un rythme annuel d'évolution de -0,5% en moyenne (soit -58 emplois par an), tandis qu'il a enregistré une baisse plus modérée au niveau départemental (-0,1% par an) et une stagnation à l'échelle nationale. Sur Apt, la perte est de 55 emplois par an en moyenne. 12 autres communes ont enregistré une baisse de leur nombre d'emplois, mais sur des volumes assez faibles, représentant globalement une perte de 37 emplois par an.

Les données sur l'emploi salarié privé viennent confirmer la tendance à la baisse de l'emploi, observée depuis 2007, et qui se poursuit jusqu'en 2018. Sur cette période, les effectifs ont connu une baisse importante sur le territoire, sur un rythme annuel de -1,8% en moyenne, alors qu'ils sont globalement restés stables en Vaucluse et ont légèrement augmenté à l'échelle nationale (+0,25% par an). En volume, cela représente une baisse de 94 emplois par an, pour atteindre un peu moins de 4 700 emplois sur le territoire en 2018 (contre un peu plus de 5 700 en 2007).

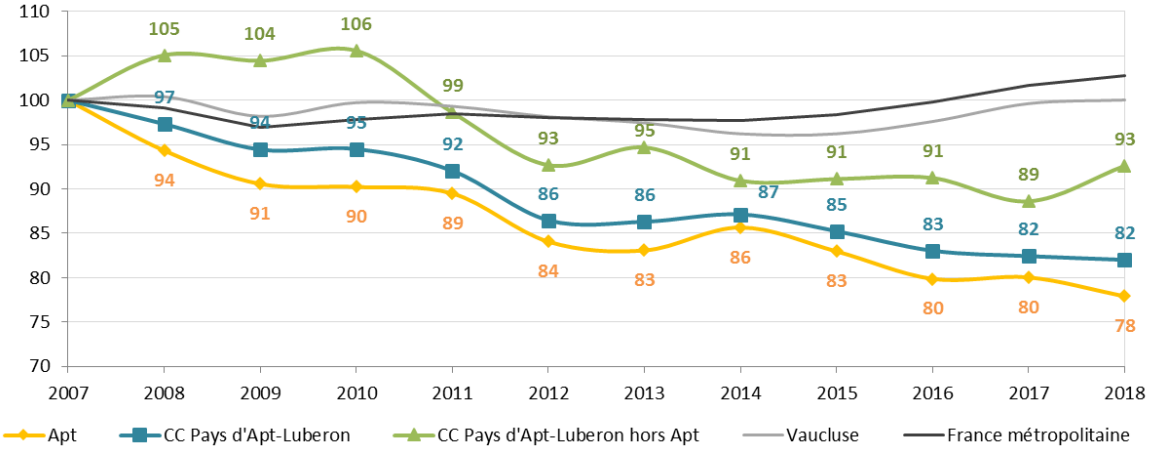
Cette diminution concerne davantage la commune d'Apt (-2,2%/ an) que le reste des autres communes (-0,7%/ an), où l'on observe une relance sur la dernière année.

Les secteurs les plus impactés par la baisse sont ceux de « la santé humaine et action sociale » (activités hospitalières, action sociale, etc.), en lien avec la fermeture de la maternité en 2016, et de l'industrie manufacturière (notamment dans la « transformation et conservation de fruits »). Cela peut être lié aux difficultés rencontrées par certaines entreprises[11].

[11] D'après SCoT Pays d'Apt-Luberon, Diagnostic. Données Sequoia 2008-2013 et entretiens

Évolution des effectifs salariés dans le secteur privé (base 100 en 2007)

Traitement AURAV, d'après Acoss-Ursaf, base Sequoia, mise à jour juin 2019



Méthode et définition

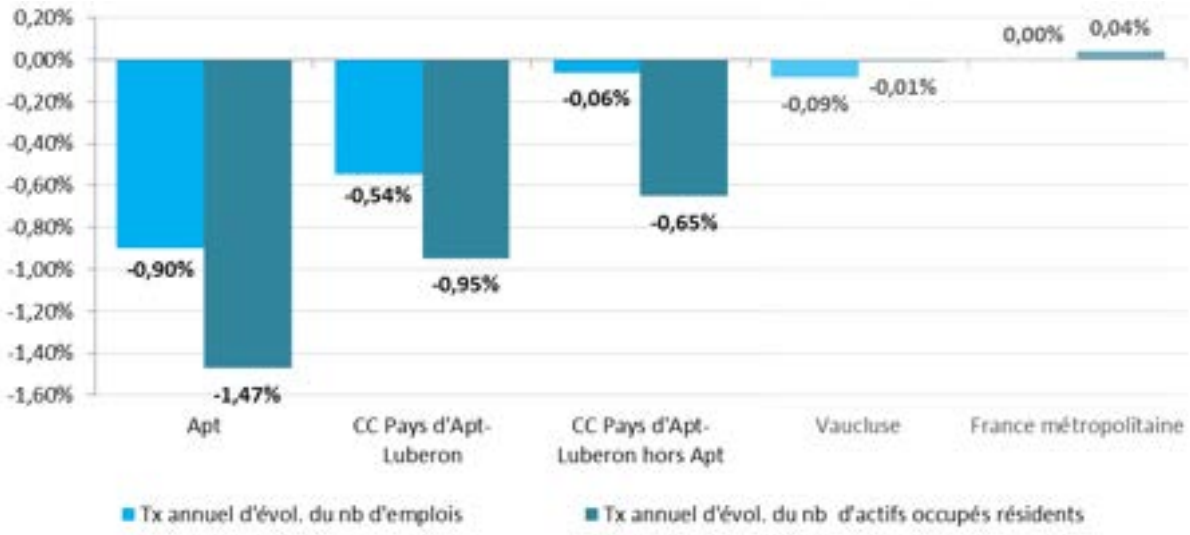
Ces graphiques, relatifs à l'emploi salarié du secteur privé, sont issus de la base de données Sequoia de l'Acoss et de l'Urssaf, qui couvrent uniquement les établissements employeurs du secteur concurrentiel, affiliés au régime général et exerçant leur activité en France. Ces données permettent de suivre l'évolution des stocks d'emplois. Le champ des particuliers employeurs et des micro-entrepreneurs font l'objet d'un traitement séparé.

✓ *Un relatif équilibre habitat emploi pour l'ensemble des catégories socio-professionnelles*

La question de l'articulation entre développement résidentiel et développement économique interroge sur l'attractivité globale du territoire. Entre 2011 et 2016, le territoire a connu une diminution plus rapide du nombre d'actifs occupés résidents que du nombre d'emplois, ce qui témoigne d'une spécialisation fonctionnelle croissante du territoire.

Évolution des emplois et actifs occupés résidents entre 2011 et 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016

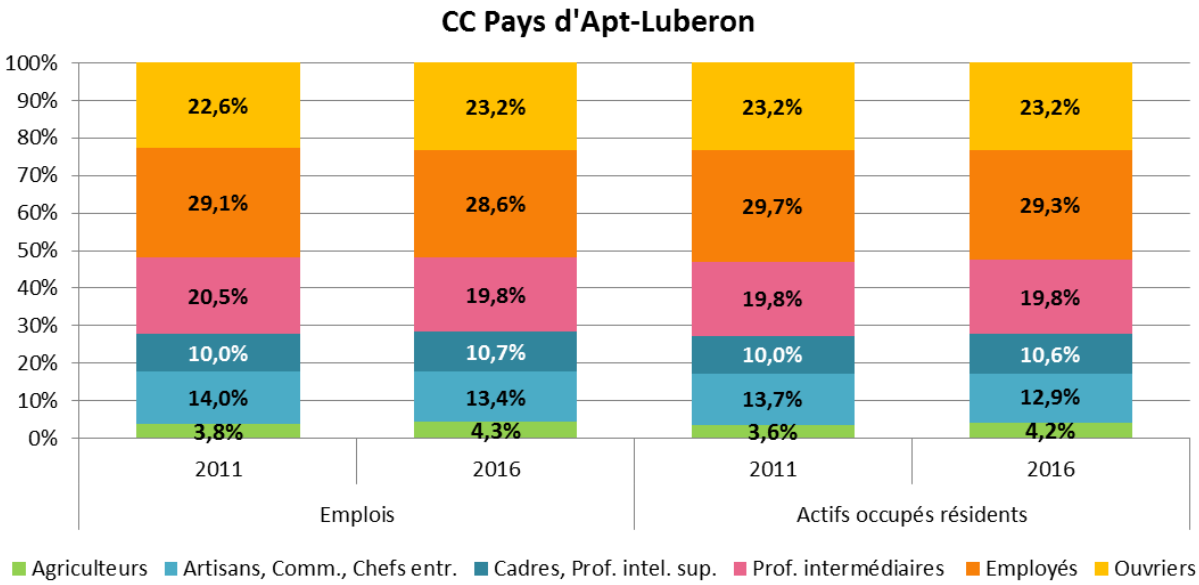


Le rapprochement entre l'évolution de la part des emplois offerts et des actifs occupés résidents par catégorie socioprofessionnelle permet d'appréhender plus finement comment le territoire répond aux besoins en logements des personnes qui y travaillent. La structure socioprofessionnelle des emplois et des actifs résidents a faiblement évolué entre 2011 et 2016 et leurs parts respectives sont assez proches. On observe toutefois :

- une augmentation parallèle du poids des agriculteurs et des cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- une diminution conjointe du poids des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et des employés ;
- une augmentation de la part des emplois ouvriers, parallèlement à une stabilisation de leur part parmi les actifs occupés résidents.

Évolution de la répartition des emplois et actifs occupés selon la catégorie socioprofessionnelle entre 2011 et 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016



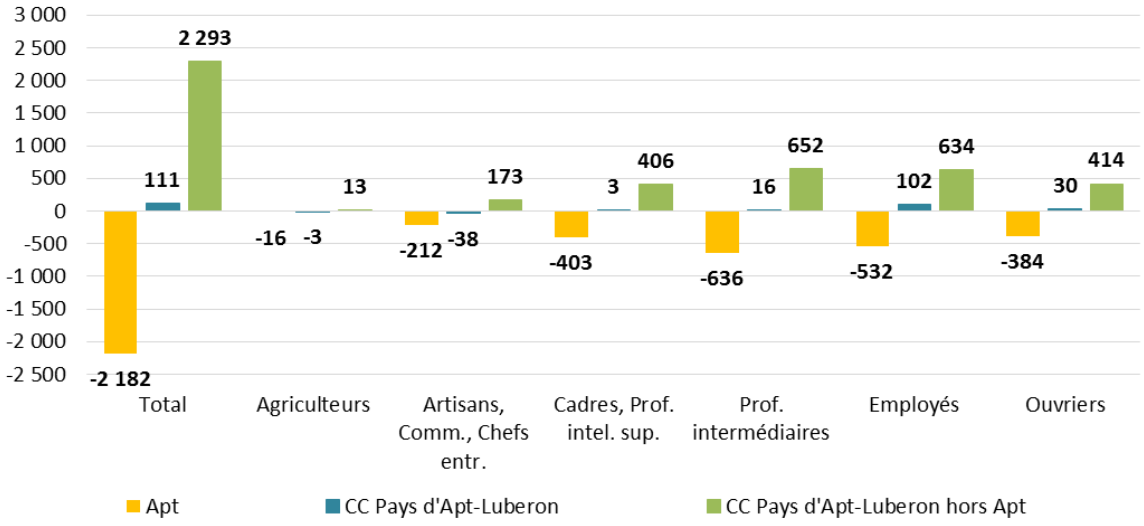
L'analyse des écarts entre le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le territoire et le nombre d'emplois selon la catégorie socioprofessionnelle met en évidence les éléments suivants.

- **Le Pays d'Apt Luberon** dans son ensemble est légèrement excédentaire en termes d'actifs résidents par rapport aux emplois proposés, en lien avec des déplacements domicile-travail majoritairement internes. Cet excédent concerne plus précisément les employés et, de manière très marginale, les ouvriers et professions intermédiaires. La Communauté de communes est en revanche globalement déficitaire sur la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, qui travaillent sur le territoire plus qu'ils n'y habitent.

- **La commune centre** est, quant à elle, déficitaire pour l'ensemble des catégories socioprofessionnelles, et plus fortement s'agissant des professions intermédiaires, des employés, des ouvriers, et des cadres et professions intellectuelles supérieures. Il semblerait que ces ménages trouvent une réponse à leurs besoins en logements ailleurs que sur la commune et, en grande partie, sur le reste du territoire communautaire.

Écart entre le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone et le nombre d'emplois selon la catégorie socioprofessionnelle en 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE RP 2016, exploitations complémentaires



✓ *Zoom : principaux enjeux par secteurs économiques*

- **Le tourisme : un secteur important contribuant à la renommée du territoire**

Le bassin de vie d'Apt Luberon est caractérisé par la prédominance du modèle économique résidentiel, porté notamment par son attractivité touristique. Ce moteur de développement économique est un levier majeur pour le bassin d'emploi. Il est lié aux activités de services, d'équipements (notamment culturel et sportif) et de commerces et participent à leur diversification.

Le secteur du tourisme représente plus de 5% des établissements de la CCPAL et près de 6% de l'ensemble des salariés. Cela correspond respectivement à 3,4 et 3,5% pour le Vaucluse, un département pourtant marqué par ce secteur[12]. Ce secteur est d'autant plus présent sur certaines communes notamment à l'ouest du territoire (Roussillon, Bonnieux, Ménerbes par exemple) et au secteur de l'hôtellerie de luxe, très présent sur le territoire.

Cependant, ce type de modèle peut présenter certaines fragilités :

- il est dépendant d'un apport constant de population qui peut être perturbé par de nombreux facteurs extérieurs (crise sociale et sanitaire par exemple) ;
- il produit souvent des emplois peu qualifiés et précaires ;
- en l'absence de cadre, il peut engendrer une dégradation de la qualité de vie, une détérioration des milieux naturels et agricoles. Cette pression s'exerce d'autant plus sur le marché du logement, lié notamment à une augmentation des résidences secondaires qui se fait au détriment de la population permanente : augmentation du coût du foncier, difficultés de maintien des équipements et de survie des commerces, tendance à la muséification des noyaux anciens, besoin accrue en termes de production de logements, etc.

[12] D'après SCoT Pays d'Apt-Luberon, Diagnostic. Données SIRENE 2015

- **Une agriculture encore très présente et portée par des filières reconnues**

Le bassin de vie d'Apt est caractérisé par un terroir de qualité et une grande diversité des productions. Il s'agit, pour la plupart, de cultures reconnues et labellisées : fruits confits du Pays d'Apt (« Apt, capitale mondiale du fruit confit »), vin en AOC et AOP Ventoux et Luberon, Muscat du Ventoux, fromage AOC Banon, Huile essentielle de lavande, IGP agneau de Sisteron, huile d'olive, etc.
Cependant, ce terroir est fragilisé du fait de plusieurs facteurs qui demandent une évolution et une adaptation des pratiques, en lien avec les enjeux du changement climatique et les nouvelles pratiques de consommation :

- des extensions urbaines et un mitage peu maîtrisés qui engendrent des conflits d'usages ;
- une explosion du prix des terres agricoles du fait notamment d'une spéculation foncière ;
- une chute importante du nombre d'exploitants, due au vieillissement des agriculteurs et au renouvellement insuffisant ;
- une conjoncture difficile qui affecte de nombreuses filières de production ;
- la difficulté d'exploiter certaines terres à cause des enjeux liés au changement climatique et à la nécessité d'économiser la ressource en eau.

- **Un secteur industriel très présent et surreprésenté s'appuyant sur la présence de quelques fleurons industriels et d'industries spécialisées**

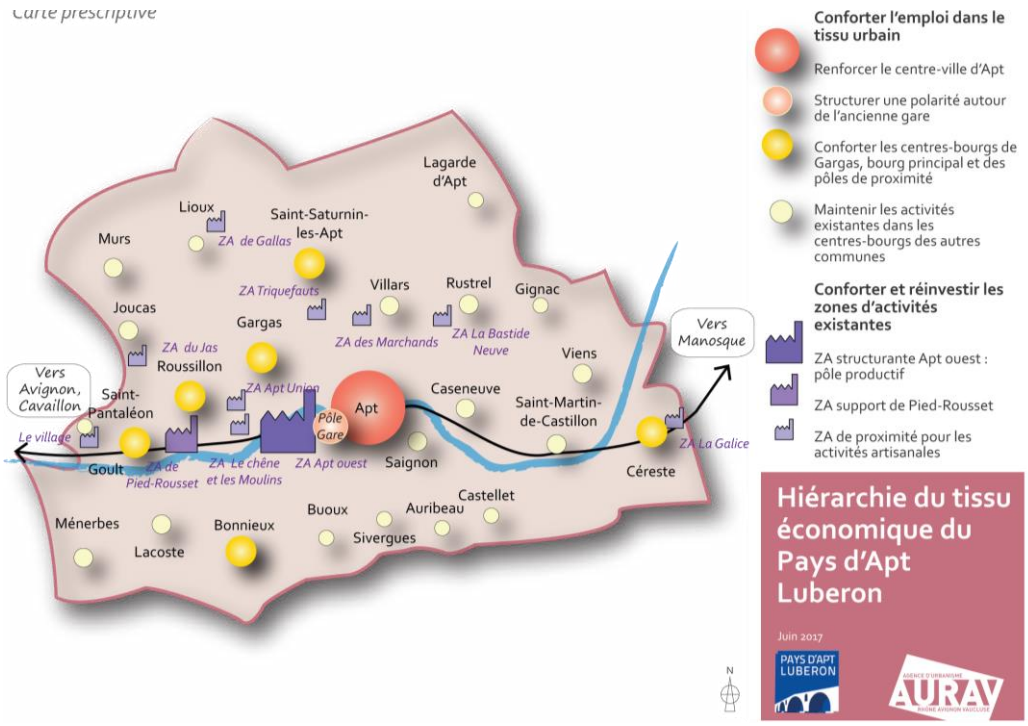
Le Pays d'Apt Luberon accueille des activités industrielles d'excellence, représentées notamment par quelques fleurons. Il s'agit entre autre de Blachère illumination (conception et fabrication d'illuminations), La Salle Blanche (conception et installation de salles utilisées dans les domaines sensibles aux contaminations environnementales), Delta plus (fabrication d'habillement de chantier), Aptunion Industrie (transformation de fruits pour l'agroalimentaire), IR SEA (institut de recherche vétérinaire), Geriacontact (conception de mobiliers pour les EPHAD), Mathieu lustrerie (conception de lustrerie), PROGRESS SILICONES (fabrication de pièces en silicone pour l'industrie et le médical), etc.
Ces grandes entreprises se sont implantées historiquement sur le territoire ou sont venues s'y installer, attirées par la qualité de son cadre de vie.
Développant des activités d'import/ export structurantes, faisant partie de réseaux de spécialistes et organisant régulièrement des manifestations professionnelles au siège de leur entreprise, elles contribuent à la notoriété du territoire au niveau régional, national et international.
Elles sont porteuses d'innovation, de recherche et développement dans leur domaine de compétence.
Cependant, les mutations économiques en place depuis quelques années modifient les besoins des entreprises. Il s'avère, pour certaines, de plus en plus difficile de développer leur activité sur le territoire malgré leur attachement au bassin de vie. En effet, elles doivent faire face à plusieurs obstacles, parmi lesquels :

- des difficultés pour trouver des salariés formés à leur métier ;
- des difficultés pour attirer des collaborateurs qualifiés : trouver un emploi pour le conjoint, un manque de logement adapté à prix abordable, un manque de services pour les enfants (équipements de loisirs par exemple), etc. ;
- des problèmes d'accessibilité aux grands équipements extérieurs, notamment la gare TGV, l'autoroute A7, l'aéroport Marseille-Provence.

La carte ci-dessous présente la localisation et la hiérarchisation du foncier économique, issue du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, à horizon 15 ans. L'objectif fixé par le SCOT est de conserver les équilibres existants entre tissu urbain mixte et zones d'activités dédiées : 70% de l'emploi est situé dans le tissu mixte et 30% dans les zones d'activités économiques (ZAE).

Hiérarchie du tissu économique du Pays d'Apt Luberon

Source : SCoT Pays d'Apt Luberon



La stratégie du SCoT : conforter le bassin d'emploi dans sa diversité

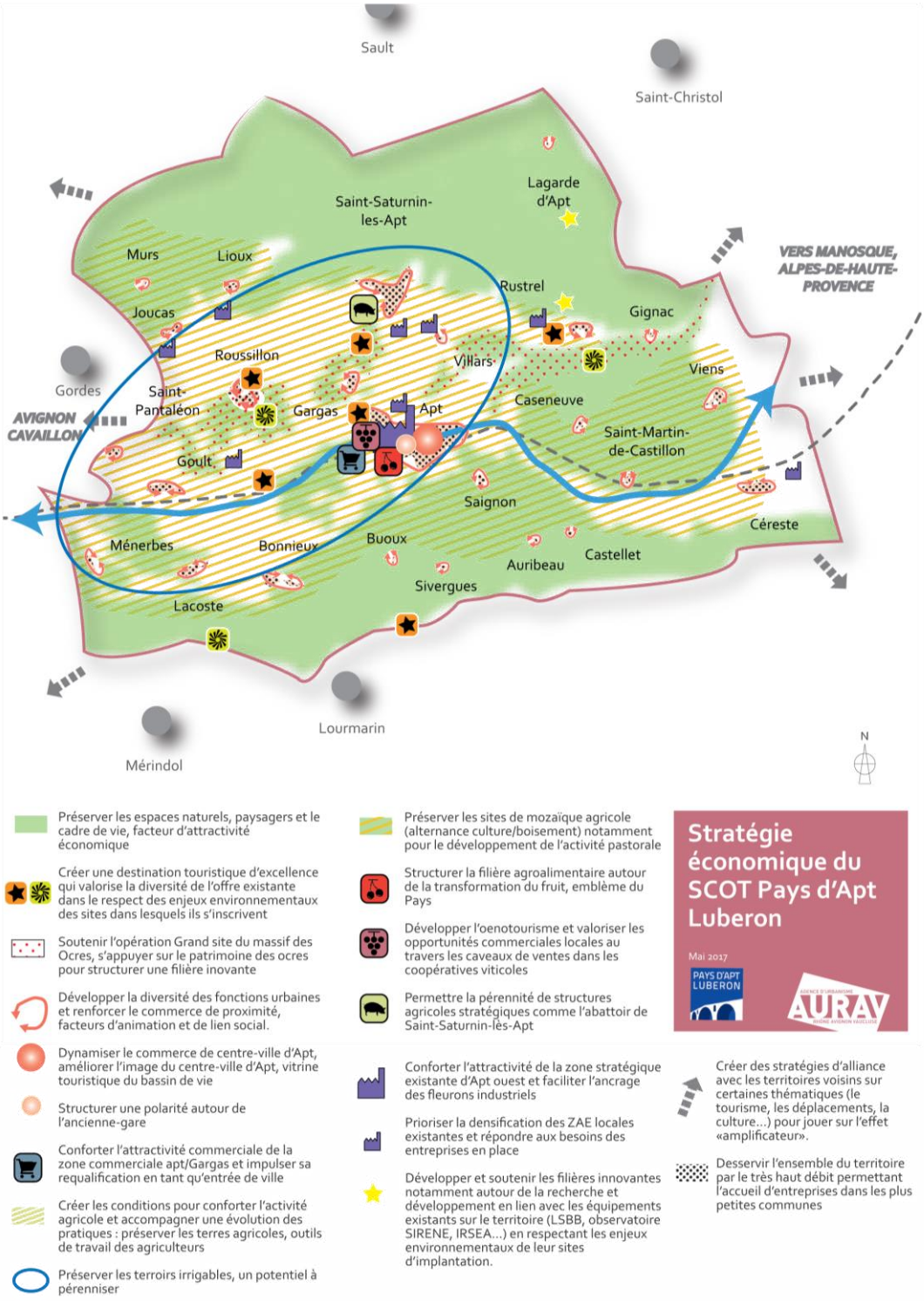
Le SCoT a pour ambition de conforter le bassin d'emploi dans sa diversité, en s'appuyant sur ses spécificités. Cela passe à la fois par la montée en qualité du secteur résidentiel et par le renforcement du tissu productif, les deux piliers de l'économie du Pays d'Apt Luberon. Il s'agit notamment de :

- créer une destination touristique d'excellence autour notamment des sites majeurs ;
- renforcer le commerce de proximité et impulser la requalification de la zone commerciale Apt/ Gargas ;
- conforter l'activité agricole en accompagnant une évolution des pratiques ;
- offrir un cadre attractif permettant le maintien et le développement des fleurons industriels, cela passe notamment par une offre de logements plus adaptée et abordable, une offre d'équipements et de transports de qualité, le développement de formations adaptées, etc.

En adéquation avec ces ambitions, le SCoT a défini des objectifs pour planifier, spatialiser et hiérarchiser les besoins en foncier économique, principaux leviers d'un SCoT.

Il s'agit de :

- **conforter l'emploi dans le tissu urbain**. L'objectif est d'implanter en priorité les activités compatibles avec la présence de l'habitat dans les centres-villes et centres-bourgs. Cet objectif passe notamment par la redynamisation du centre-ville d'Apt, à travers la mise en place d'un projet urbain global articulant différents leviers : la revitalisation commerciale, la requalification urbaine, l'amélioration de l'accessibilité et de l'habitat, la définition de politiques foncières et immobilières ;
- **conforter et réinvestir les zones d'activités existantes.** Cela passe à la fois par :
    - l'attractivité du pôle d'activité existant d'Apt ouest qui accueille les grandes entreprises du territoire ;
    - le confortement de la ZA support de Pied Rousset à vocation intercommunale (située sur les pôles de proximité Goult et Roussillon) ;
    - la densification des ZAE locales existantes pour les activités artisanales.



Enjeux

Les perspectives de développement économique sur le territoire devront nécessairement être accompagnées d'un développement résidentiel adapté, ceci afin de préserver, voire renforcer l'équilibre entre l'habitat et l'emploi. L'objectif est de permettre à tous les actifs qui le souhaitent, quels que soient leurs revenus, de trouver une solution de logement répondant à leurs besoins sur le territoire.

2.4. UN TERRITOIRE CONTRASTE SUR LE PLAN SOCIAL

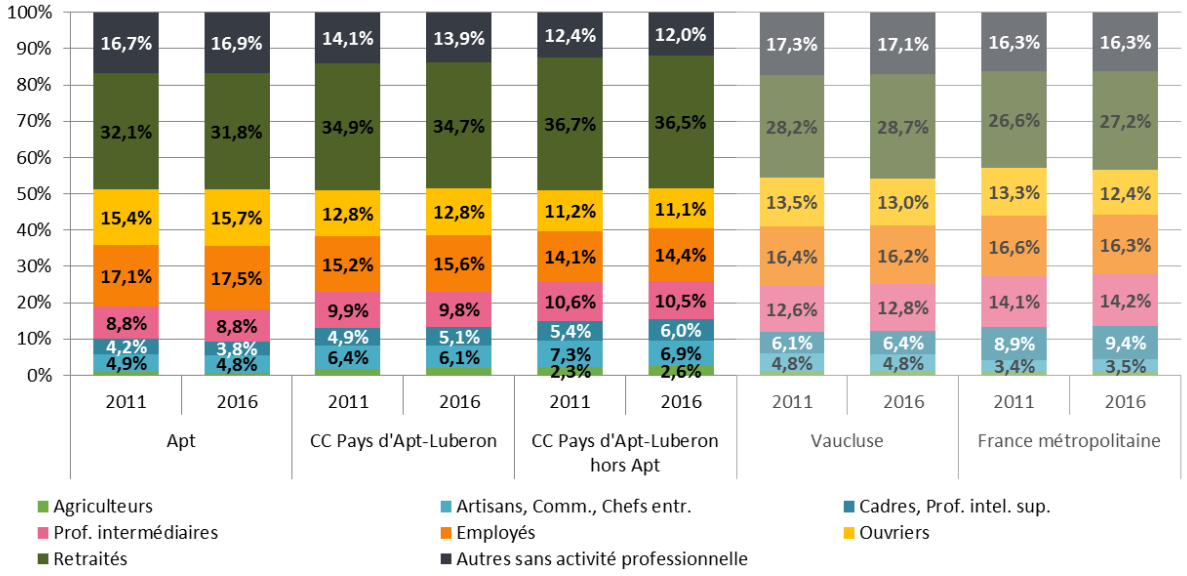
✓ *Une population relativement fragile sur le plan économique…*

En lien avec les constats précédents, la répartition par catégorie socio-professionnelle de la population d'au moins 15 ans du Pays d'Apt-Luberon révèle :

- une surreprésentation des retraités, accentuée en dehors de la ville centre, qui reflète la tendance au vieillissement du territoire ;
- le poids important, comme observé au niveau national, des catégories sociales les plus précaires, à savoir, par ordre d'importance, les employés, les personnes sans activité professionnelle et les ouvriers. Leur part est plus particulièrement élevée et en augmentation à Apt ;
- la part plus élevée qu'au niveau départemental ou national, notamment en dehors de la ville centre, des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, ainsi que des agriculteurs ;
- une sous-représentation, accentuée sur Apt, des cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que des professions intermédiaires. À noter que la part des cadres a toutefois tendance à augmenter en dehors de la ville centre.

Évolution de la répartition des 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle

Traitement AURAV d'après INSEE, RP 2016 (exploitations complémentaires)



✓ *… en lien avec un marché de l'emploi affaibli par la hausse du taux de chômage…*

En 2016, la population active des 15-64 ans s'élevait à près de 17 300 individus, et celle ayant un emploi à près de 10 600, ce qui correspond à un taux d'emploi de 61,2%, soit en très légère hausse par rapport à 2011 (+0,3 points). Ce taux, un peu plus élevé qu'en Vaucluse, reste nettement inférieur à celui constaté au niveau national, de près de 64%, indiquant que les ressources en main d'œuvre disponibles sont insuffisamment mobilisées sur le territoire.

On observe en effet sur le territoire un taux de chômage (au sens du recensement) de 17% en 2016, équivalent à celui du Vaucluse et nettement supérieur à celui constaté au niveau national, d'un peu moins de 14%. Ce taux a comme partout évolué à la hausse, puisqu'il était de 14% en 2011.

Les 15-24 ans rassemblent 18% des chômeurs du territoire. En ciblant uniquement cette tranche d'âge, cela représente 35,5% de personnes qui sont au chômage (contre 29% au niveau national) reflétant, pour les jeunes, des difficultés plus fortes d'insertion sur le marché du travail.
Sur Apt, la situation est plus critique, avec un taux d'emploi de 56% en 2016, en diminution depuis 2011 (-1,4 point), et un taux de chômage élevé, de plus de 23% pour l'ensemble de la population active, et de près de 42% chez les 15-24 ans.

Méthode et définition

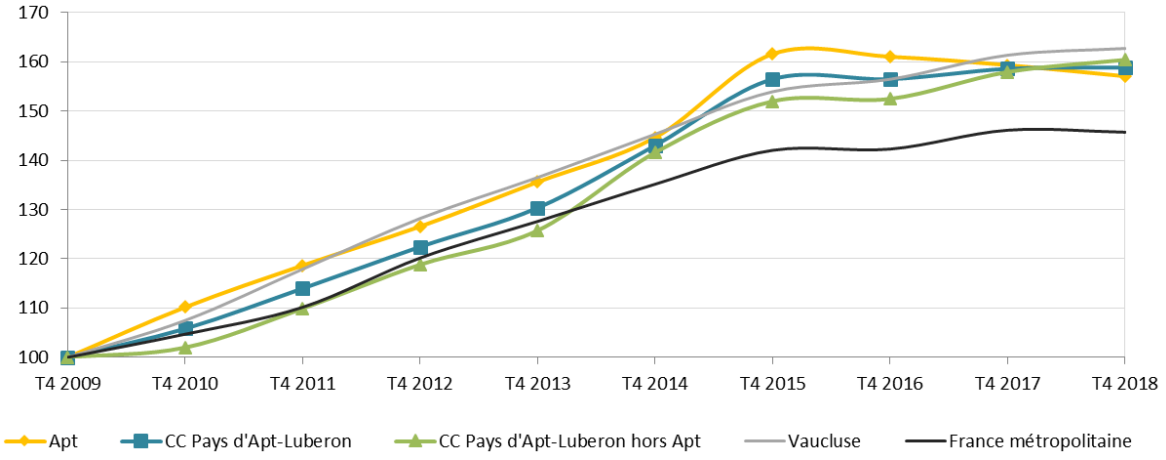
La population active regroupe la population de 15-64 ans occupant ou cherchant un emploi. Au sens du recensement INSEE, est **chômeur** toute personne de 15-64 ans qui s'est déclarée « chômeur » (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès de Pôle Emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.

- **Le taux d'emploi** est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler de 15 à 64 ans.
- **Le taux de chômage** correspond à la part des chômeurs dans la population active.

Après une forte augmentation du chômage, on observe toutefois sur le territoire une stabilisation du nombre de demandeurs d'emplois entre 2015 et 2018, autour de 3 000 individus, parmi lesquels près de la moitié sont aptésiens. Ces derniers sont en légère diminution depuis 2009, tandis qu'ils augmentent légèrement sur le reste du territoire.
L'augmentation du nombre de demandeurs d'emplois concerne l'ensemble du territoire national, en lien notamment avec la crise économique de 2008, mais elle semble avoir été plus forte en Vaucluse qui enregistre une hausse de +5,6%/an entre 2009 et 2018 (contre +4,3%/an à l'échelle nationale). Sur le territoire, cette hausse a été de +5,3%/an.

Évolution du nombre de Demandeurs d'Emplois en Fin de Mois de catégorie ABC (base 100 en 2009)

Traitement AURAV, d'après STMT, Pôle emploi-Dares



Méthode et définition

Les Demandeurs d'Emploi en fin de mois (DEFM) sont les personnes inscrites à Pôle Emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois. Les catégories A, B et C correspondent aux demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi (catégorie A), qu'ils soient sans emploi, ou ayant exercé une activité réduite courte au cours du mois (catégorie B) ou longue au cours du mois (catégorie C).

✓ *… et des conditions d'emploi plus précaires*

La situation économique du territoire, à vocation fortement présentielle, a des conséquences sur les types d'emplois occupés.

- **La part des salariés dans une situation d'emploi précaire ou instable**, du fait de la nature de leur contrat de travail, est notable sur le territoire, avec 19% de salariés en contrat précaire et 23% à temps partiel en 2016, contre respectivement 15% et 18% à l'échelle nationale.

- **Le niveau de qualification de la population** est globalement plus faible qu'au niveau national, avec 32% de la population âgée d'au moins 15 ans non diplômée (ou au mieux titulaire d'un brevet des collèges) en 2016, contre 29%**.** Par ailleurs, le territoire compte seulement un tiers de personnes encore scolarisées parmi les 18-24 ans, contre 53% à l'échelle nationale.

À noter en outre que la fragilité de l'emploi est particulièrement forte sur la ville centre.

Fragilité de l'emploi en 2016

Traitement AURAV d'après INSEE, RP 2016

	Salariés 15 ans ou plus en 2016…			Part de la population non scolarisée d'au moins 15 sans diplôme en 2016	Taux de scolarisation des 18-24 ans
	… à temps partiel	… en contrat précaire *			
		total	… dont en CDD		
Apt	22,8%	22,1%	16,0%	38,3%	30,5%
CC Pays d'Apt-Luberon	**23,0%**	**19,4%**	**13,6%**	**31,7%**	**33,5%**
CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt	**23,2%**	**17,5%**	**12,0%**	**27,6%**	**36,2%**
Vaucluse	20,5%	17,5%	11,4%	32,3%	42,0%
France métropolitaine	17,8%	15,3%	9,5%	29,0%	52,7%

** Salariés en CDD, intérim, emploi aidé, ou en contrat d'apprentissage / stage*

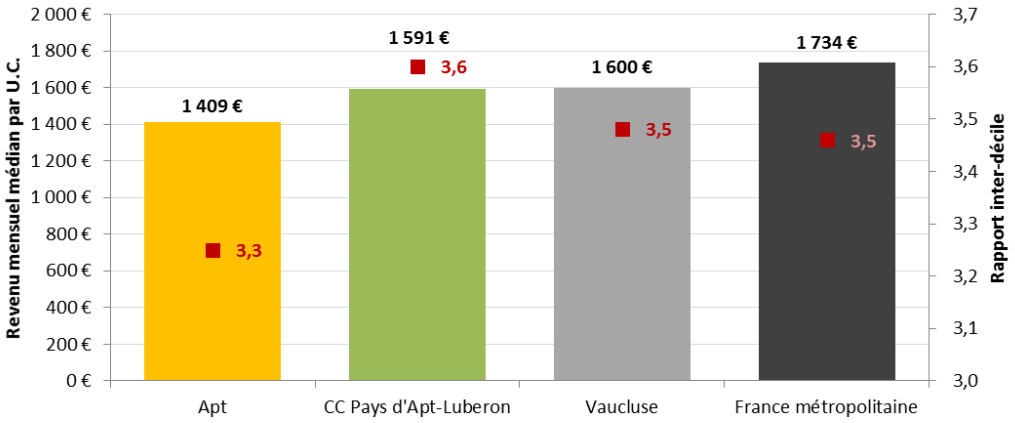
✓ *Des revenus globalement faibles et des écarts marqués selon le lieu de résidence et le statut d'occupation des logements*

Le revenu mensuel médian des ménages du Pays d'Apt-Luberon s'élève à 1 591€ par unité de consommation (U.C) en 2016, soit un niveau proche de celui observé en Vaucluse (1 600€ par U.C), mais inférieur au niveau national, dont l'écart est de 143€ par mois.
Par ailleurs, près de 20% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, ce qui correspond au taux enregistré au niveau départemental, alors qu'il est beaucoup plus faible au niveau national (près de 15%). Le niveau de revenu est d'autant plus faible que les ménages sont locataires du parc social, avec un taux de pauvreté atteignant 42%, contre 48% au niveau départemental et 35% au niveau national.

De même, le salaire net horaire des ménages du Pays d'Apt Luberon, de 12,2€ en 2016, se situe à un niveau inférieur à celui observé au niveau national et, dans une moindre mesure, à celui des ménages de Vaucluse (écarts respectifs de 2,5 et 0,8€/ heure en 2016). Le salaire moyen est encore plus faible sur la commune d'Apt, autour de 11,4€.

Revenu mensuel médian disponible des ménages par unité de consommation en 2016

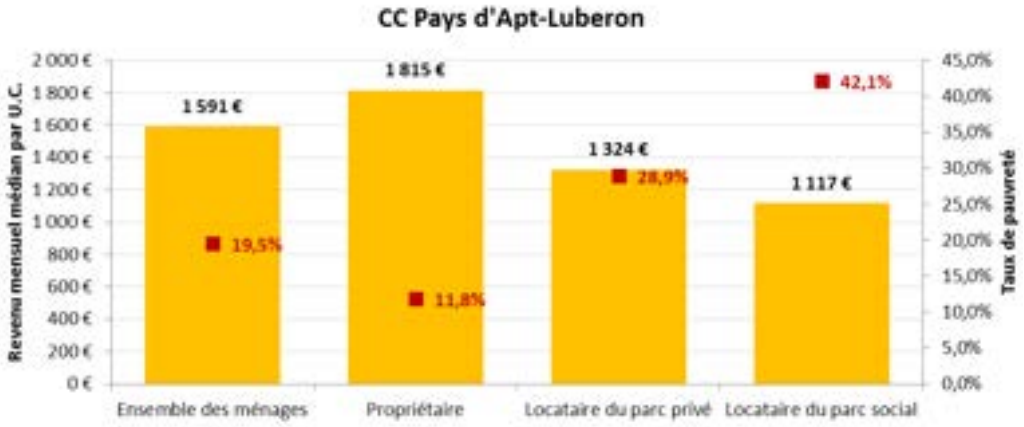
Traitement AURAV, d'après INSEE-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal



Rapport inter-décil : 9ème décil / 1er décile, soit l'écart entre les plus riches et les plus pauvres

Revenu mensuel médian disponible par unité de consommation et taux de pauvreté selon le statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2016

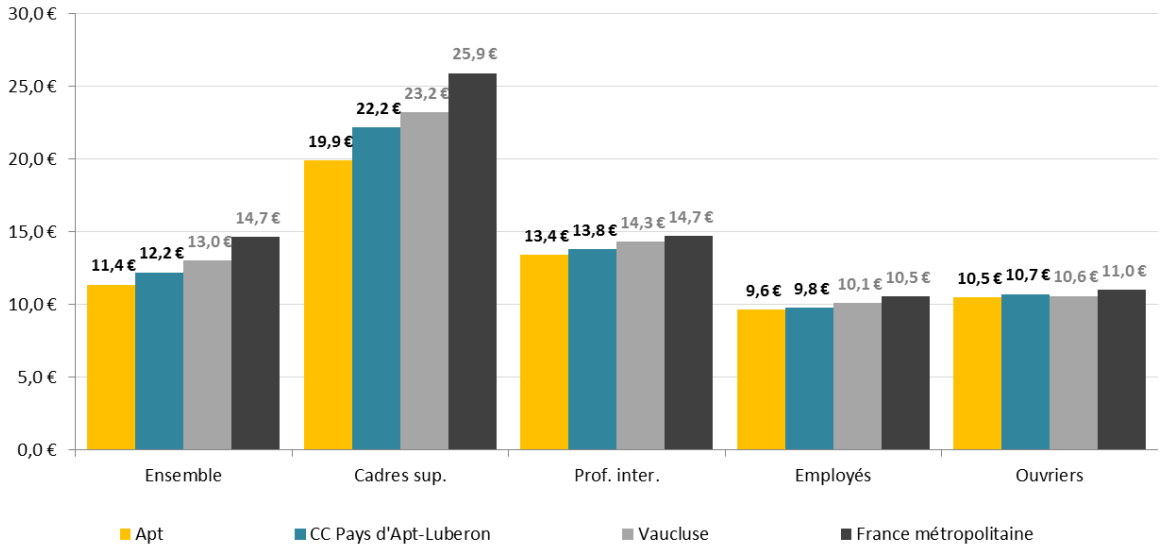
Traitement AURAV, d'après INSEE-DGFiP-Cnaf,-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal



Taux de pauvreté : part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine

Salaire net horaire moyen (en €) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE, Déclaration annuelle de données sociales (DADS), fichier salariés au lieu de résidence. Champ : secteur privé et entreprises publiques hors agriculture, CSP du poste principal occupé par le salarié dans l'année

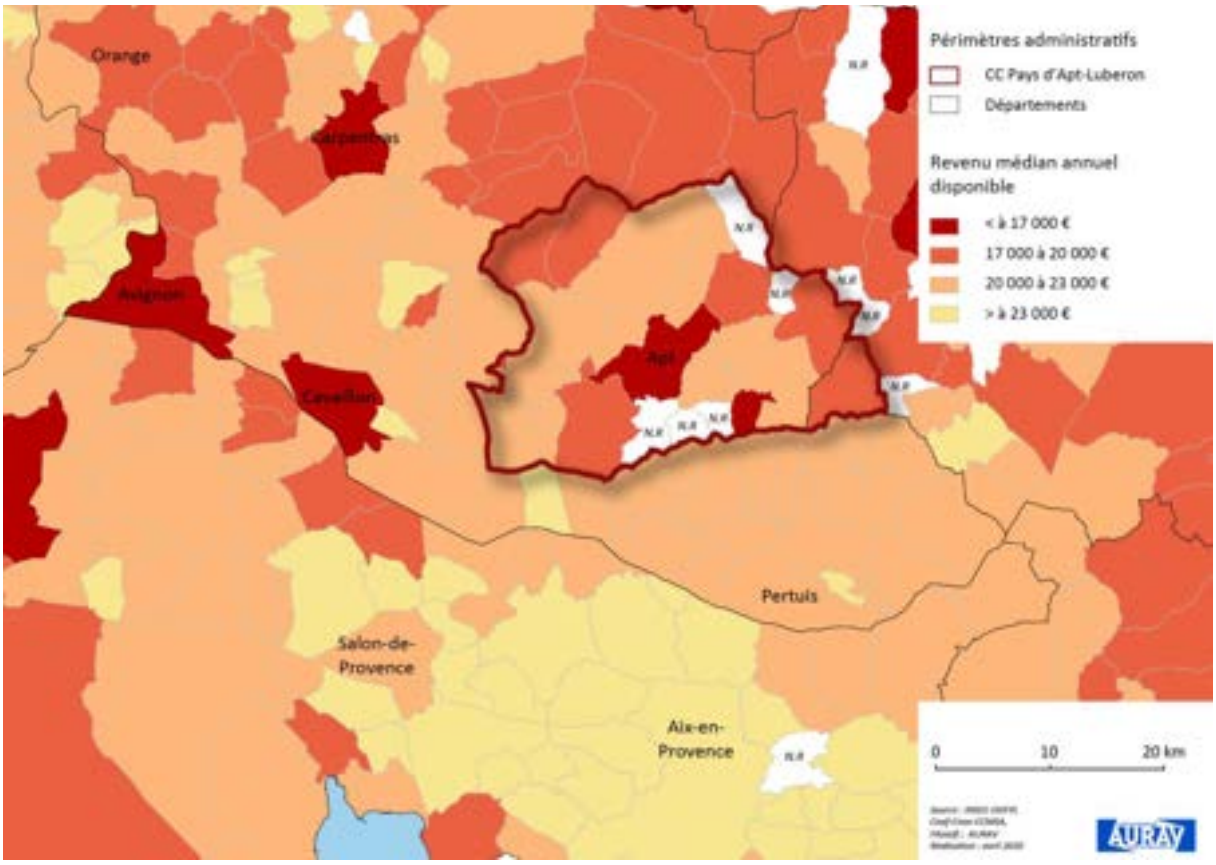


À l'échelle des communes du Pays d'Apt Luberon, les écarts de revenus des ménages sont marqués entre :

- **les communes d'Apt et de Castellet-en-Luberon,** qui présentent les revenus médians disponibles les plus faibles, autour de 1 400 €/ mois et par unité de consommation, soit un différentiel de revenus de près de 200 € par mois avec le territoire intercommunal dans son ensemble et de plus de 300 € par mois avec la France métropolitaine. Sur Apt, le niveau de précarité est très important, avec 26% de ménages sous le seuil de pauvreté[13] (soit un écart de 11 points avec le niveau national et de 6 points avec le niveau départemental) ;
- **les communes situées dans les secteurs Nord, Ouest et Sud-Est d'Apt**, où les ménages ont des revenus médians allant de 1 700 à 1 850 € par mois. L'écart de revenu est de près de 500 € par mois entre Castellet-en-Luberon et Saignon.

[13] Donnée non disponible pour la commune du Castellet-en-Luberon et pour la plupart des communes du territoire.

Revenu annuel médian disponible par commune en 2016

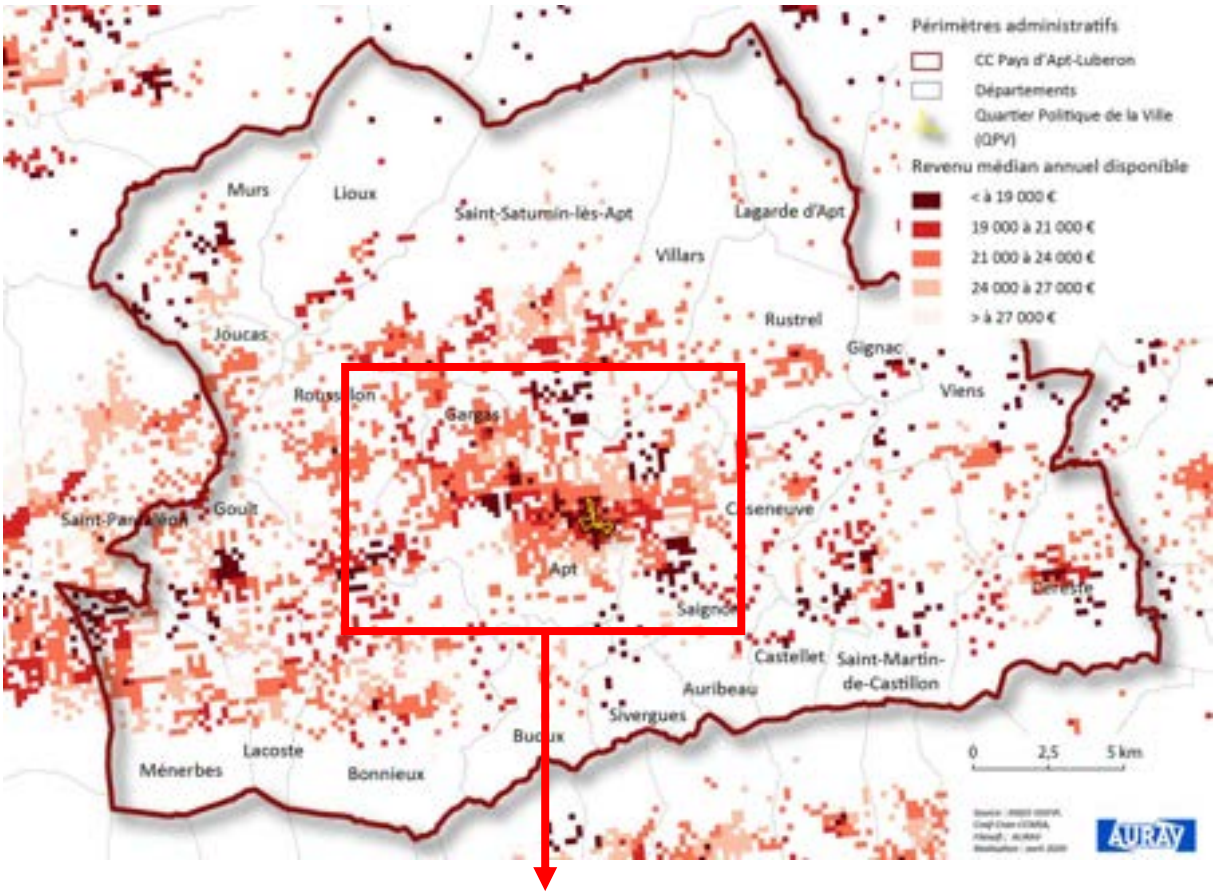


Revenu médian disponible par unité de consommation (U.C) : données non renseignées sur 5 communes

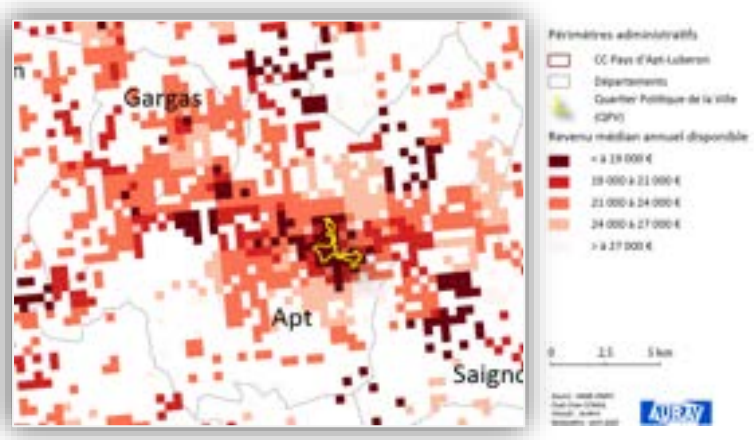
À l'échelle infra-communale (carreaux de 200 mètres par 200 mètres), les écarts sont marqués entre les quartiers plus ou moins favorisés. La plupart des centres anciens concentrent ainsi une majorité de ménages à bas revenus.
À noter toutefois que dans les secteurs plus ruraux, par nature moins peuplés, cela ne concerne en réalité que de faibles volumes. A Apt, une proportion élevée de ménages pauvres est notamment concentrée dans le Quartier Politique de la Ville Centre ancien et quartier Saint-Michel.

Au sein des catégories socio-professionnelles, l'écart le plus important avec le niveau départemental ou national s'observe chez les cadres supérieurs. L'écart est nettement plus réduit pour les ouvriers et employés.

Niveau de vie des ménages du Pays d'Apt-Luberon



Niveau de vie des ménages du Pays d'Apt-Luberon : zoom sur la polarité Apt-Gargas



Méthode et définition

Source : INSEE, Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)

- **La source « Fichier Localisé Social et Fiscal » (FiLoSoFi)** permet de disposer de données sur le revenu disponible des ménages, ainsi que sur le revenu disponible des ménages au niveau infra-communal (données aux carreaux de 200 mètres). Elles sont produites à partir de données fiscales. Le millésime FiLoSoFi de l'année 2015 a été élaboré sur la base des revenus perçus en 2015 et déclarés en 2016 et de la taxe d'habitation au 1er janvier 2016. Leur diffusion doit respecter la règle d'au moins 11 ménages par unité géographique d'observation.
- **Le revenu déclaré** correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.
- **Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, associations, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.
- **Le revenu disponible par Unité de Consommation (UC)**, également appelé « niveau de vie », est le revenu disponible par « équivalent adulte ». Ce système de pondération permet ainsi de comparer les niveaux de vie des ménages de tailles ou de compositions différentes. Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. L'échelle d'équivalence actuellement utilisée retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.
- **Les rapports interdéciles** des revenus sont utilisés pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.
- **Le taux de pauvreté** correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian en France métropolitaine.

Enjeux

Les revenus globalement assez faibles des ménages interrogent leurs conditions d'accès au parc de logements, notamment pour les plus modestes. La diversification et la qualité de l'offre, ainsi que le déploiement de logements financièrement abordables doivent notamment permettre de fluidifier les parcours résidentiels, liés aux parcours de vie des ménages, tout en constituant un rempart contre le mal-logement.

3. UN MARCHE DE L'HABITAT TRES DIFFERENCIE ENTRE APT ET SA PERIPHERIE

L'offre de logements du Pays d'Apt Luberon présente, en termes de typologies, rythme et mode de production, prix et état du parc, des caractéristiques qui lui sont propres.
Les enjeux d'appariement (couplage) entre offre et demande et les difficultés que cela occasionne, en termes de parcours résidentiels sont mis en évidence.

Des atouts pour le territoire et des points de fragilité à prendre en compte

- Un parc de logements qui progresse à un rythme plus soutenu dans les communes en dehors d'Apt…
- … mais dont le développement est fortement lié aux résidences secondaires, celles-ci pouvant limiter l'accès au logement pour les résidents permanents et le maintien des commerces, services, équipements dans les villages.
- Une reprise récente de la dynamique de transactions dans l'ancien …
- … mais les biens les plus haut de gamme, assez nombreux, sont difficilement accessibles pour les résidents permanents.
- Un rythme de construction neuve modéré, orienté vers la maison individuelle.
- Des niveaux de loyers en adéquation avec les capacités financières des ménages…
- … mais une offre locative encore limitée.
- Un parc de logement privé existant, globalement bien entretenu …
- … mais qui présente, dans certains secteurs, et de manière plus marquée dans le centre ancien d'Apt, des fragilités et qui peut abriter des ménages modestes en situation de mal-logement, et notamment de précarité énergétique.
- Une dynamique de réhabilitation/ entretien du bâti et des espaces publics dans les centres anciens…
- … mais des coûts de travaux qui impliquent de forts investissements, pouvant entraîner une accaparation du marché par les propriétaires de résidences secondaires.

Enjeux et 1ères pistes de réponses

- Maîtriser le développement urbain pour favoriser la production de nouvelles formes d'habitat, en réponse aux capacités financières des ménages et à un mode de développement moins consommateur d'espaces.
- Développer une offre locative abordable et de qualité pour les résidents permanents.
- Poursuivre la dynamique de revitalisation dans les villages et à Apt, tout en maîtrisant les niveaux de prix sur les marchés immobiliers.

3.1. UN MARCHE DE L'HABITAT FORTEMENT CONCURRENCE PAR L'OFFRE EN RESIDENCES SECONDAIRES

✓ *Un développement résidentiel porté par les communes périphériques*

Le Pays d'Apt Luberon comptait en 2016 près de 20 850 logements pour 29 950 habitants, dont 32% localisés à Apt pour 39% de la population (cf. tableau détail en annexe).

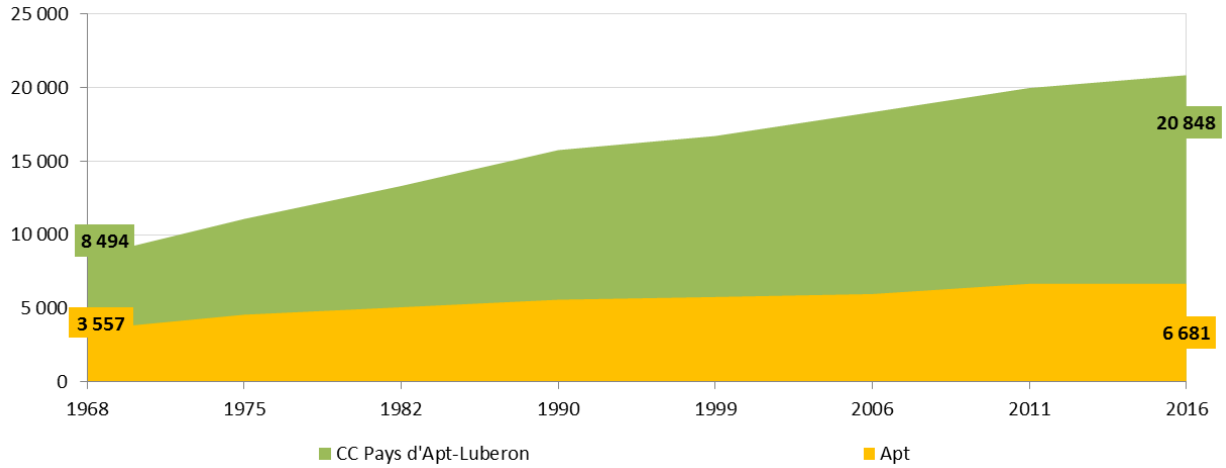
Le parc de logements a plus que doublé entre 1968 et 2016 sur l'ensemble du territoire, selon un rythme de croissance élevé de 1,9%/ an, soit près de 260 logements supplémentaires par an en moyenne. Dans le même temps, la population n'a progressé qu'à hauteur de 0,9%/ an. Le parc de logements a continué de progresser sur la période récente, sur un rythme de 0,9%/ an entre 2011 et 2016 (soit 175 logements par an en moyenne), alors que la population a diminué de 0,3%/ an. La croissance du parc de logements est essentiellement portée par la construction neuve, avec 165 logements autorisés en moyenne chaque année depuis 2010.

L'écart entre l'évolution du parc de logements et de la population, que l'on observe également au niveau national, est à relier au desserrement continu des ménages : avec le vieillissement de la population et l'augmentation des décohabitations liées notamment aux ruptures conjugales, le nombre moyen de personnes par logement a régulièrement diminué.

- L'évolution du stock de logements a été plus rapide **dans les communes périphériques**, qui enregistrent un rythme de progression annuelle de 2,2% entre 1968 et 2016, soit 192 logements par an en moyenne. Ce rythme est resté élevé sur la période récente (1,3%/ an entre 2011 et 2016, contre 1,1% aux échelles nationale et départementale), tandis que la population a légèrement diminué (-0,09%/ an).
- **A Apt**, la progression du parc a été plus modérée, avec un taux d'évolution moyen de 1,3%/ an entre 1968 et 2016, soit 65 logements par an en moyenne. Sur la période la plus récente, le stock de logements est resté stable, tandis que la population a fortement diminué (-0,7%/ an). Le poids relatif de la commune centre dans l'ensemble du parc intercommunal a ainsi fortement diminué, passant de 42% en 1968 à 32% en 2016.

Évolution du parc de logements depuis 1968

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016, série historique



Méthode et définition

L'enjeu de la production de nouveaux logements est multiple :

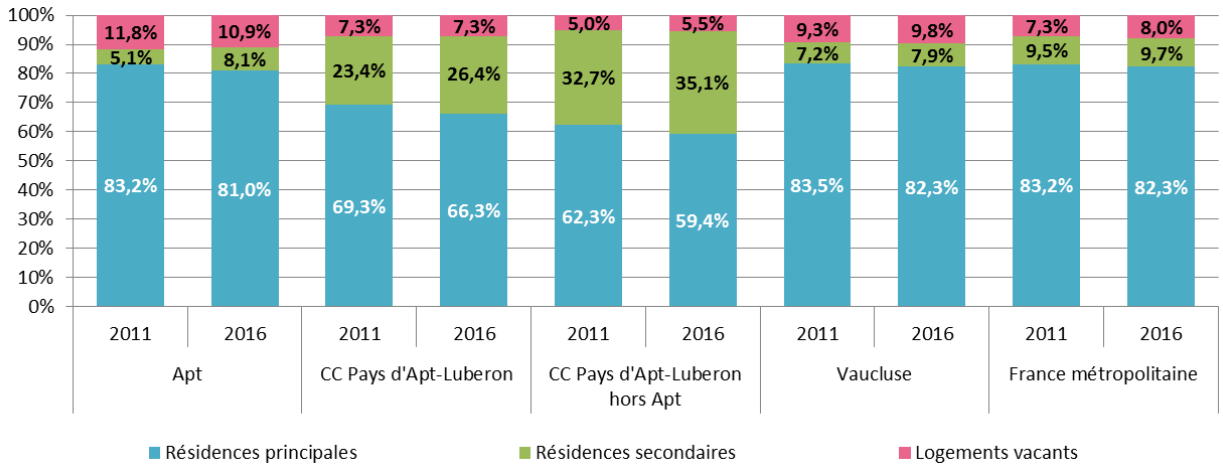
- elle vise tout d'abord à maintenir la population résidente, qui a besoin de plus en plus de logements pour se maintenir : on l'estime selon la méthode du « point mort » ;
- elle permet ensuite d'accueillir de nouveaux ménages recherchant à se loger sur le territoire ;
- enfin, elle assure un renouvellement du parc existant parfois vétuste, voire dégradé, et ne répondant plus aux caractéristiques de confort recherchées par les ménages d'aujourd'hui.

✓ *Des résidences secondaires qui peuvent se développer au détriment des résidences principales*

Les résidences secondaires constituent une forme d'accueil de touristes pour des périodes plus ou moins longues et récurrentes. Cette offre pèse fortement sur le fonctionnement du parc de logements, notamment en termes de prix pour les résidents permanents.

Évolution de la structure du parc de logements

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016

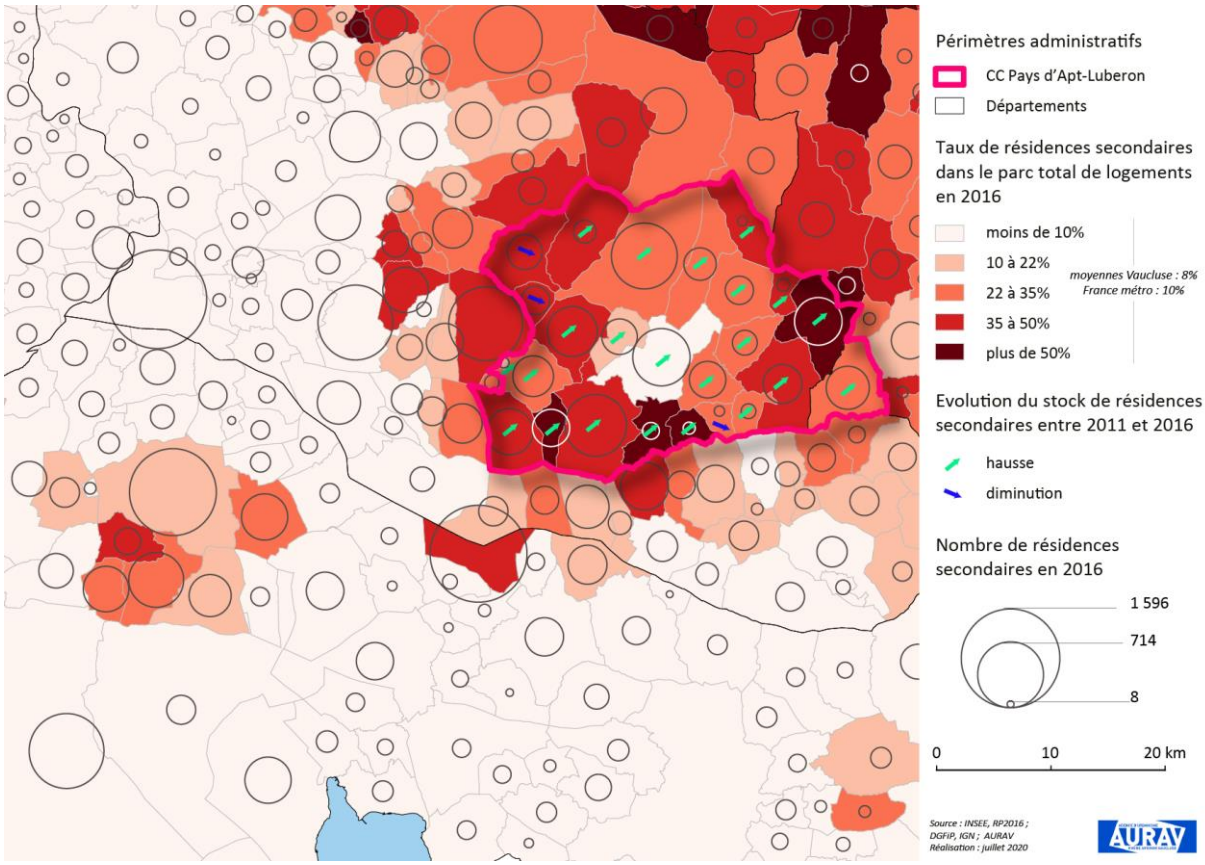


Le territoire comptait en 2016 un peu plus de 5 500 résidences secondaires, soit un taux de 26%, bien supérieur aux moyennes vauclusienne et nationale, de respectivement 8 et 10%. Ce type d'offre est majoritairement situé dans les communes périphériques, où il représente globalement 35% des logements. Dans les communes de Buoux, Lacoste, Sivergues ou Viens, cette part s'élève à plus de 50%.

Ce segment a connu une progression très rapide, avec un stock multiplié par 4 entre 1968 et 2016 (soit +87 logements par an), selon un rythme de 3%/ an, contre 1,9% pour l'ensemble du parc de logements. Apt, qui concentre 10% du parc intercommunal en 2016, a également connu une forte augmentation depuis 1968 (+2,7%/ an), particulièrement élevée sur la période récente (+9,7%/ an entre 2011 et 2016, contre 2,7%/ an sur le reste du territoire. Cela représente une hausse non négligeable du stock, de 40 résidences secondaires par an, soit 24% du stock supplémentaire observé sur le territoire.

Le stock de résidences secondaires a augmenté sur l'ensemble des communes entre 2011 et 2016, excepté à Murs, Joucas et Auribeau, où il a légèrement diminué mais sur des volumes très faibles (1 à 2 résidences secondaires).

Le parc de résidences secondaires en 2016



Rappel des objectifs fixés dans le SCoT du Pays d'Apt-Luberon

Un objectif de diviser par 2 le rythme de progression des résidences secondaires créées entre 1999 et 2014, en produisant des logements adaptés aux besoins de la population permanente : formes urbaines plus compactes, prix maîtrisés, etc.

L'objectif fixé par le SCoT, à horizon 15 ans, est donc de consacrer 80% de la production aux résidences principales et 20% aux résidences secondaires.

Le parc de résidences secondaires du Pays d'Apt Luberon se compose majoritairement de maisons (89% du parc de résidences secondaires).

Les appartements occupés à titre de résidence secondaire sont majoritairement situés dans les centres anciens d'Apt, Saint-Saturnin-lès-Apt, Bonnieux, Ménerbes et Saint-Martin-de-Castillon.

En lien avec un parc constitué majoritairement de maisons, **la moitié des logements en résidences secondaires correspondent aux grandes typologies de logements (T5 et +)**, ce qui n'est pas forcément le cas dans tous les territoires.

Les surfaces habitables sont variables, mais sont en moyenne de 114 m² pour les maisons et de 67 m² pour les appartements.

À noter, que certains biens « exceptionnels » présentent des surfaces très importantes pouvant atteindre plus de 1 000 m² de surfaces habitables. Ces logements peuvent également être situés sur des surfaces de terrain plus ou moins grandes.

L'occupation des résidences secondaires semble, au moins pour près de la moitié, vouée à la location saisonnière et, pour l'autre moitié, davantage vouée à une occupation occasionnelle par les propriétaires, en lien avec le lieu de résidence de ces derniers :

- les propriétaires de résidences secondaires semblent majoritairement résider dans la même commune que celle dans laquelle se situe la résidence secondaire (40%), auxquels s'ajoute une part non négligeable de propriétaires résidant dans le même département (7%). Cela témoigne d'un nombre important de logements potentiellement mis en location saisonnière ;
- 60% des propriétaires de résidences secondaires habitent, soit dans une autre commune mais dans la même région (10%) ou dans le même département (7%), à l'étranger (19%) ou dans une autre région en France. Ces proportions, et notamment celle des étrangers, est particulièrement importante. Bien que ces propriétaires puissent faire le choix de mettre en location leur logement, cela semble indiquer que ces biens sont d'abord voués à être occupés de manière saisonnière par leurs propriétaires eux-mêmes.

À noter que certains d'entre eux, et notamment dans la partie Est du territoire, proviennent de la région Sud, et occupent ainsi de manière plus régulière les villages (week-end, jours fériés, jours de télétravail, etc.). Ce sont donc des consommateurs plus réguliers que les résidents occasionnels vivant en dehors de la région. Ces occupants de résidences secondaires contribuent à faire vivre certains villages et sont donc ceux que le territoire doit continuer à attirer.

Les résidences secondaires recouvrent donc différents types d'occupation, dont les impacts sur le territoire peuvent être très différenciés.

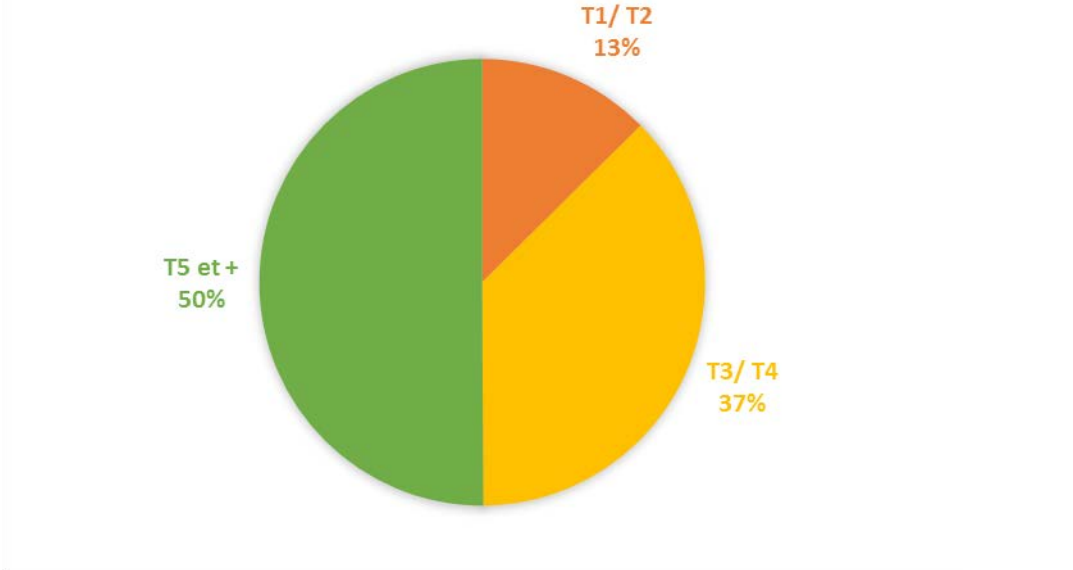
Principales caractéristiques des maisons et appartements en résidences secondaires dans le Pays d'Apt-Luberon

Source : traitements AURAV, d'après Fichiers Fonciers retraités le Cerema, DGFiP, DGALN, 2019

	Maisons en RS	Appartements en RS
Nombre	5 324	673
soit en %	*89%*	*11%*
Surface habitable (en m²)…		
… moyenne	114	67
… valeur basse	75	45
… valeur haute	140	81

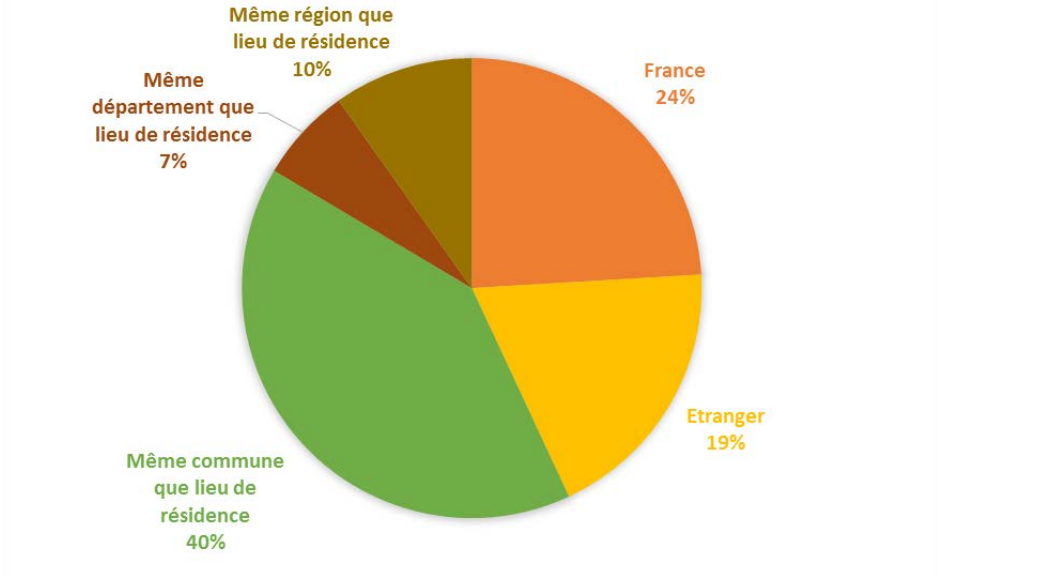
Typologies des logements en résidences secondaires : une majorité de grands logements

Source : traitements AURAV, d'après Fichiers Fonciers retraités par le Cerema, DGFiP, DGALN, 2019



Origine des propriétaires de résidences secondaires dans le Pays d'Apt-Luberon

Source : traitements AURAV, d'après Fichiers Fonciers retraités par le Cerema, DGFiP, DGALN, 2019



PAROLES DES ELUS

La commune de Roussillon est parvenue à inverser la tendance en termes de progression des résidences secondaires (42% avant 2008 contre 32% aujourd'hui, d'après la Commune). Elle a fait le choix d'effectuer d'importants investissements pour réaliser des équipements publics, acquérir des logements et ainsi renouveler l'image du village pour qu'il réponde mieux aux besoins des résidents permanents.

La grande majorité des Communes veut changer l'image de « village carte postale » et attirer des ménages permanents avec des logements adaptés à leurs capacités financières. Cet équilibre à trouver entre résidences principales et résidences secondaires est une condition au maintien des commerces, restaurants, activités, écoles, équipements, etc.
Toutefois, de nombreuses Communes font part de la difficulté de réguler le taux de résidences secondaires (plus de 50% à Lacoste notamment), au regard des leurs moyens financiers pour réaliser des investissements et rendre les villages plus attractifs.
La concurrence entre résidences principales et résidences secondaires peut également être un frein pour les jeunes ménages qui veulent accéder à la propriété mais ne trouvent pas d'offre correspondant à leurs besoins (prix trop élevés, contraintes liées aux risques, coût de réhabilitation élevés dans le parc existant, etc.) et sont de fait, contraints de se diriger vers d'autres communes.
Certains élus rencontrent notamment des difficultés pour contrer les projets des grands groupes hôteliers ou des grands propriétaires, liées à une forte pression de l'offre hôtelière.

Dans certaines communes, comme Castellet-en-Luberon, la taille réduite des parcelles attire davantage les propriétaires occupants ou bailleurs plutôt que les grands groupes hôteliers ou propriétaires de résidences secondaires. Ainsi, de nombreux jeunes ménages ont pu accéder à la propriété pour occuper leur logement et de nombreux propriétaires bailleurs mettent leurs logements en location à l'année.

D'après ateliers géographiques, octobre – décembre 2020

✓ *Un parc de logements vacants[14] concentré à Apt*

Les 1 513 logements vacants décomptés par l'INSEE en 2016 représentent 7,3% des logements du Pays d'Apt Luberon, soit un taux légèrement inférieur à celui observé au niveau national. Ce segment de l'offre a connu une progression limitée, de 12 logements par an entre 2011 et 2016, pour un taux stabilisé.

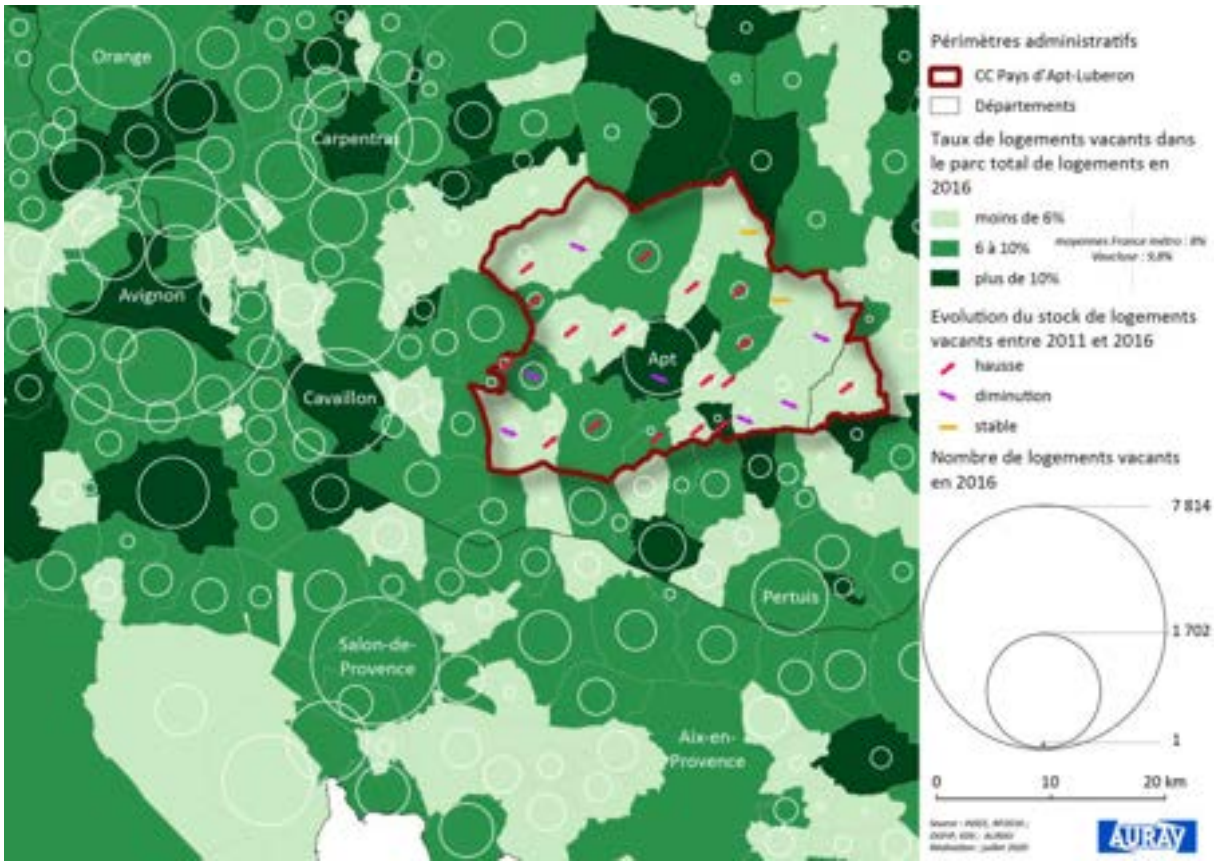
Deux tendances opposées se distinguent toutefois entre :

- une vacance faible dans une grande partie des communes périphériques, dont le taux inférieur à 6% interroge sur la fluidité du parc. À noter que les communes d'Auribeau et Goult présentent en 2016 un taux assez élevé de vacance, supérieur à 9%, mais sur des volumes assez faibles, notamment pour Auribeau ;
- une vacance élevée plus problématique sur la commune d'Apt, qui rassemble 48% du stock vacant du territoire, pour un taux relativement élevé, situé autour de 11% en 2016. Le stock y a toutefois diminué entre 2011 et 2016, de 11 logements par an, entrainant une baisse de 1 point du taux.

[14] On estime communément qu'un taux de vacance autour de 5 à 6% est nécessaire pour permettre la rotation du parc de logements. En dessous, le marché est considéré comme tendu.

Les logements peu adaptés aux modes de vies contemporains, qui entraînent de fortes dépenses énergétiques ou encore les logements anciens dans certains cœurs de villages sont de « forts pourvoyeurs » en logements vacants.

Le parc de logements vacants en 2016



Rappel des objectifs fixés dans le SCoT du Pays d'Apt-Luberon

Un objectif visant à remobiliser 25% des logements vacants, soit un total de 200 logements répartis selon l'armature urbaine :

- 150 logements dans la polarité principale ;
- 30 logements dans les pôles de proximité ;
- 15 logements dans les bourgs ;
- 5 logements dans les villages.

✓ *Un marché de l'habitat porté par l'accession en maison, mais très différencié entre la ville centre et sa périphérie*

L'offre de logements du Pays d'Apt Luberon est majoritairement composée de maisons individuelles et de grands logements : 77% des logements sont des maisons et 68% ont au moins 4 pièces (contre respectivement 56% et 60% en France métropolitaine).
Tandis qu'au niveau départemental ou national, le stock d'appartements a progressé un peu plus rapidement que celui des maisons entre 2011 et 2016, le territoire a enregistré une hausse de l'offre de maisons (+1,1%/ an), parallèlement à une baisse des appartements (-0,4%/ an). Dans le même temps, ce sont logiquement les grandes typologies de logements qui ont également continué de croitre (+1,1%/ an de T5 et+), tandis que le stock de logements de 2, 3 et 4 pièces a diminué (-1,7%/ an pour les T1-T2 et -0,5%/ an pour les T3-T4).

Par ailleurs, les ménages du Pays d'Apt Luberon sont majoritairement propriétaires de leur logement, davantage qu'aux niveaux national et départemental.

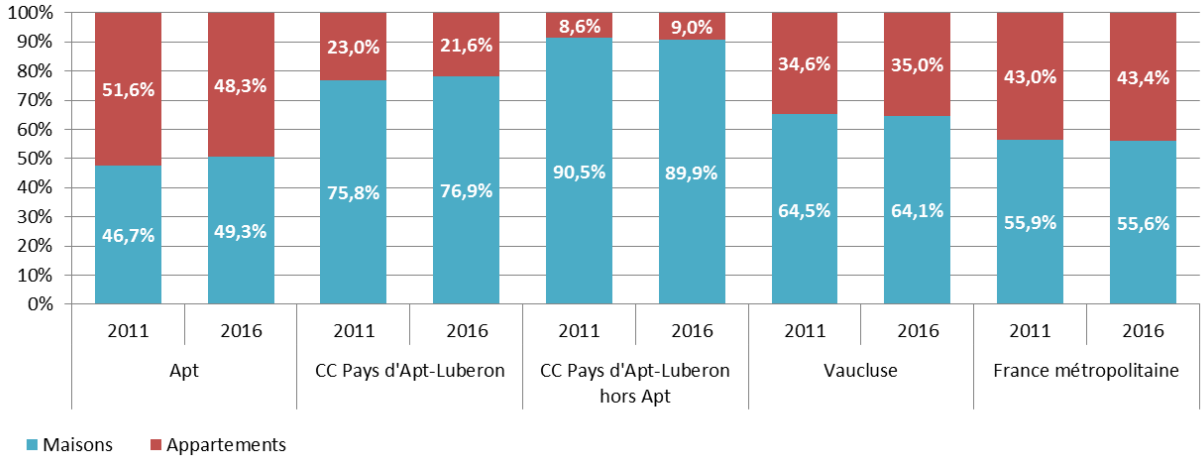
Le parc est toutefois très différencié entre la ville centre et sa périphérie.

- **Apt présente une offre assez diversifiée**, répartie à part égale entre maisons et appartements. Toutefois, alors que la production d'appartements était majoritaire avant 1970, la baisse globale de la production depuis 1990, s'est accompagnée d'une prépondérance de la production de maisons, qui représente 72% des logements produits depuis 1991.
  Les tailles de logements sont également plus variées : le parc est composé d'une majorité de T3-T4, mais comprend également une offre relativement importante de petits logements (16% de T1-T2, soit 2 points de plus qu'en Vaucluse). Les grandes typologies sont en revanche sous-représentées, mais ont augmenté entre 2011 et 2016 (+ 2,4%/an), au détriment des petites et moyennes typologies (-2,8%/an pour les T1-T2 et -1,2%/an pour les T3-T4).
  Le logement locatif (privé et social) est relativement développé par rapport au reste du territoire intercommunal et représente près de 50% du parc. Le parc locatif social accueille des ménages familiaux (2,45 personnes par ménage), qui restent en moyenne près de 12 ans dans leur logement, tandis que le segment locatif privé accueille des ménages plus petits (1,9 personnes par ménage) et plus mobiles (occupent en moyenne moins de 6 ans leur logement).

- **Dans le reste du territoire communautaire, le parc de logements est composé principalement de maisons individuelles, à hauteur de 90%.** Ce type d'habitat y a historiquement été privilégié. Les grands logements sont également surreprésentés : 44% ont au minimum 5 pièces, soit 11 points de plus qu'en Vaucluse. Cette offre a continué d'augmenter récemment (+0,6%/an entre 2011 et 2016).
  Les propriétaires occupants sont largement majoritaires, à hauteur de 71%. En lien avec la structure du parc, les ménages sont globalement moins mobiles que sur la ville centre : ils occupent en moyenne leur logement pendant 17 ans, contre près de 14 ans sur Apt. Les ménages locataires du parc privé ont un profil un peu plus familial que sur Apt (2,1 personnes par ménage) et occupent leur logement un peu plus longtemps (7 ans en moyenne), laissant supposer des difficultés plus grandes de parcours résidentiel, en lien avec la faiblesse de l'offre locative sociale et les prix élevés de l'accession.

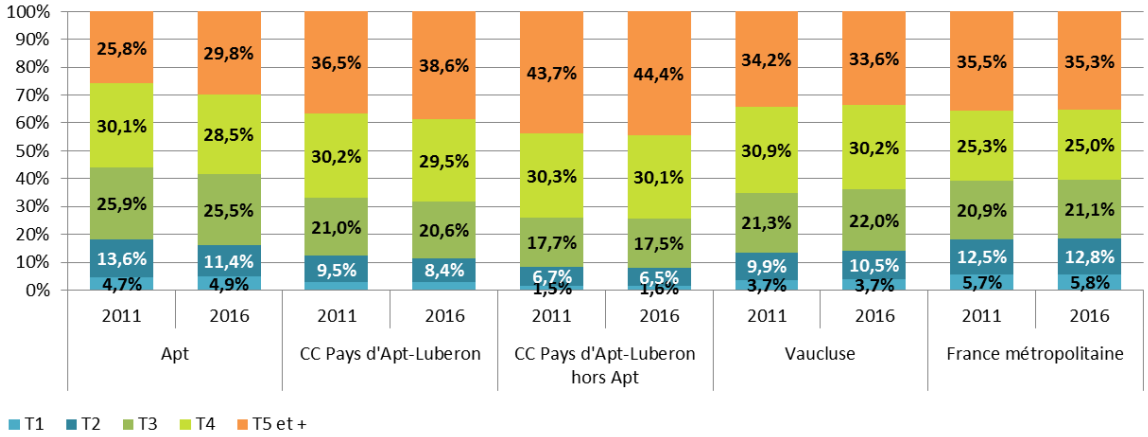
Évolution des types de logements entre 2011 et 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2019



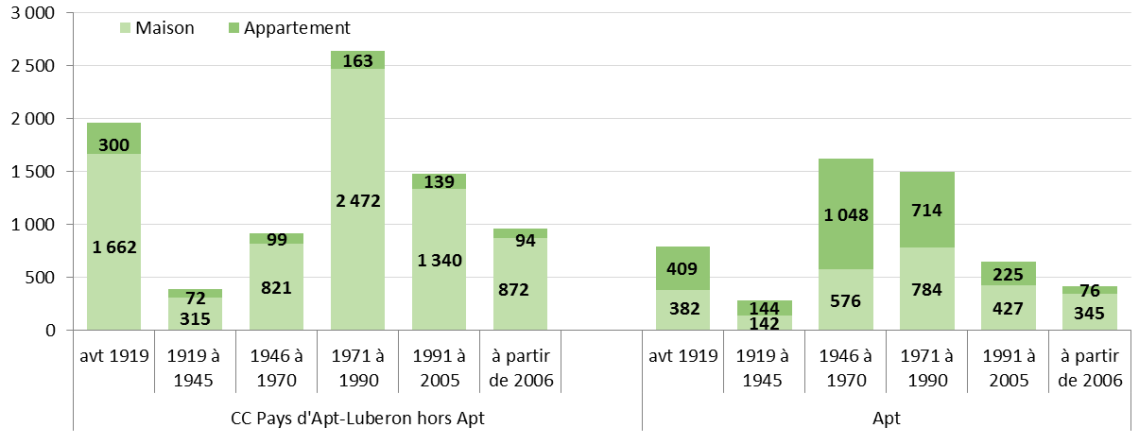
Évolution de la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2011 et 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016



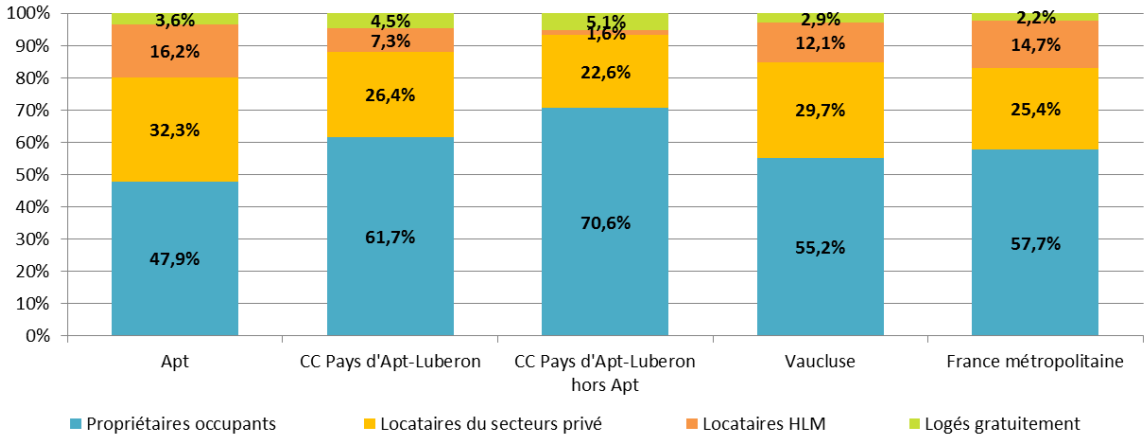
Répartition des résidences principales selon le type de logements et la période d'achèvement

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation entre 2011 et 2016

Traitement AURAV, d'après INSEE, RP 2016



Avertissement

Le champ « locataires HLM » ne doit pas être comparé au « parc de logements sociaux » de l'inventaire SRU :

- d'une part, parce qu'il repose sur une enquête par sondage auprès de la population ;
- d'autre part, parce que le calcul du taux de logements sociaux au regard de la loi prend en compte des logements non compris dans le recensement INSEE.

La donnée issue du recensement de la population présente en revanche l'avantage de pouvoir être comparée avec l'ensemble du parc de logements, et avec différents territoires de référence.

✓ *Des prix globalement bas dans l'ancien*

Le marché de l'ancien porte l'essentiel de l'offre de logements à la vente : 76% des transactions depuis 2010, soit environ 365 par an.

Le nombre de ventes est resté assez stable ces dernières années, malgré une diminution entre 2011 et 2014, période où la construction neuve a également diminué. Depuis 2014, le nombre de transactions augmente continuellement, avec plus de 400 ventes réalisées annuellement sur le territoire en 2017 et 2018.

La dynamique de transaction est relativement faible avec un **taux de rotation** du parc estimé à 1,7%[15], soit un niveau inférieur au taux national, de 2,4%[16] en 2016.

Le marché des appartements anciens a fortement diminué entre 2011 et 2016, passant de 145 à 68 ventes. Il semble connaître une légère reprise en 2017-2018, autour de 80 à 100 transactions.

Ce marché a également connu des fluctuations en termes de prix, alternant selon les années entre 1 080-1 100 €/ m² et 1400-1500 €/ m². Sur la période récente, il est à son niveau le plus faible, autour de 1 080 €/ m². Les surfaces moyennes des appartements vendus sont assez stables (autour de 60-70m²).

[15] Cela correspond à 356 ventes dans l'ancien en 2016 pour 20 848 logements.

[16] Ce taux s'élève à 2,9% en 2019, d'après https://fr.statista.com

Les ventes correspondent majoritairement aux appartements de types T2/ T3, dont le prix au m² est plus élevé que celui des grandes typologies, T4 et T5.
Le prix moyen des appartements dissimule des écarts importants selon les typologies, perceptibles notamment à travers le prix au m² : la différence entre les appartements les plus chers, autour de 1 550€/ m², et ceux les moins chers, autour de 740€/ m², laisse supposer que ce marché recouvre des biens plus ou moins de bonne qualité, avec un budget dédié aux travaux pouvant être important.

Le marché des maisons anciennes représente 83% du marché de l'ancien et 95% des ventes totales de maisons (anciennes et neuves). Il a connu une période de ralentissement moins longue que celle du marché des appartements. Les ventes semblent reparties à la hausse depuis 2014, pour atteindre plus de 300 ventes par an. Les prix ont connu une hausse importante en 2011-2012, période où le nombre de ventes a commencé à diminuer, mais se sont stabilisés depuis 2015 autour de 250 000 €, retrouvant ainsi le niveau de prix observé en 2010. Ce marché présente toutefois différents segments, entre le haut de gamme autour de 400 000 € (correspondant à des maisons sur grandes parcelles avec jardins) et des biens plus abordables, autour de 175 000 € (correspondant aux maisons de ville notamment).

PAROLES DES ELUS

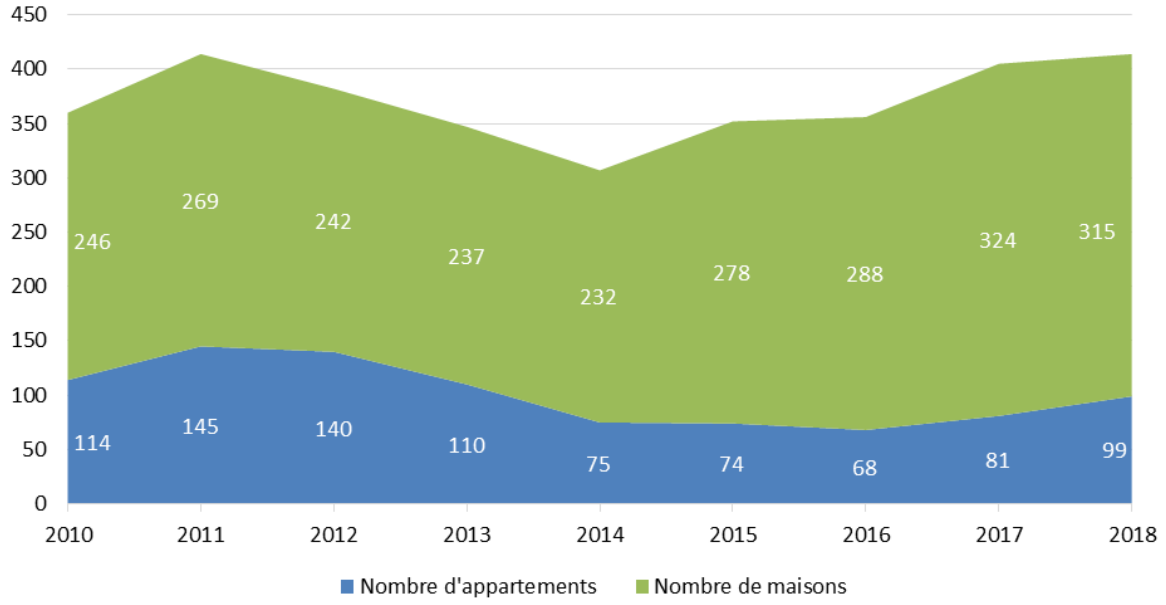
Les communes font le constat d'un niveau de prix des maisons très variables selon qu'il s'agisse de maisons de villages ou de maisons en diffus sur de grandes parcelles. Les grandes propriétés peuvent fortement tirer la tendance vers le haut, alors que les maisons de village se situent à des niveaux de prix plus abordables (c'est notamment le cas à Saint-Martin-de Castillon mais aussi dans les centres anciens de nombreux villages).

A Apt, le fort taux de logements vacants, notamment en centre-ville, impacte la dynamique des marchés immobiliers et a tendance à tirer les prix à la baisse, tout en constituant une réserve de logements à réinvestir.
La Commune d'Apt fait toutefois le constat d'un fort dynamisme récent des marchés immobiliers (cabinets notariaux saturés) avec des prix stables ou en légère baisse. Les ventes dans le centre ancien ne semblent cependant pas s'accompagner systématiquement de la réalisation de travaux. Ce qui interroge sur l'état des logements occupés par leurs propriétaires ou mis en location.

D'après atelier thématique n°2 – Quelle production de logements abordables et de qualité ? Quel développement des résidences secondaires ? – octobre 2020

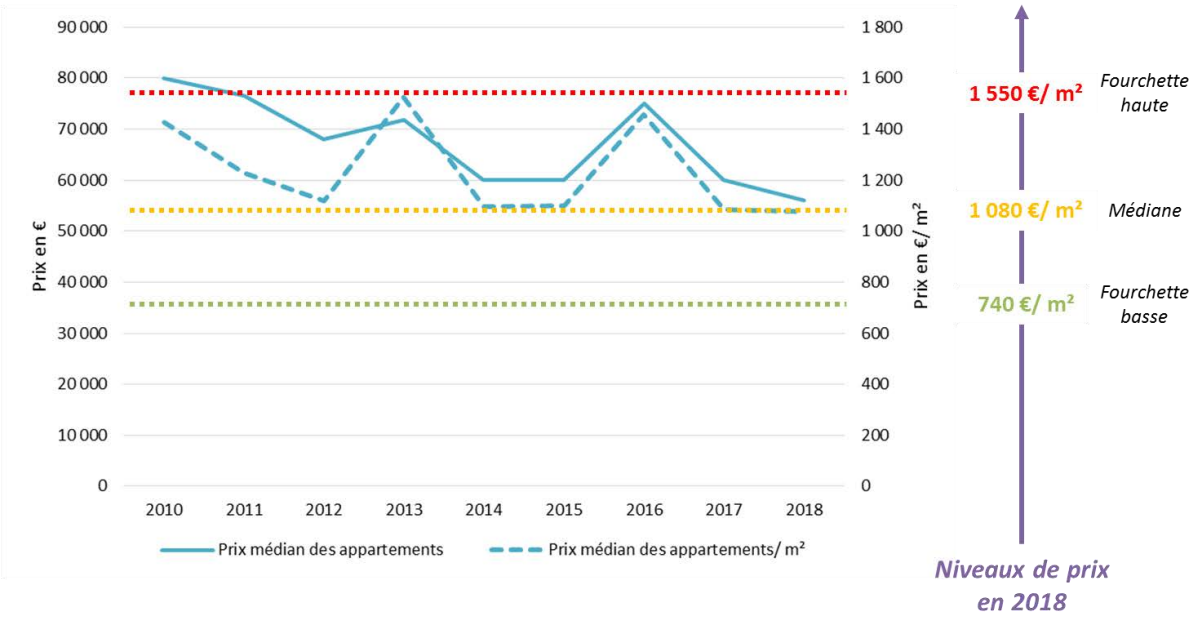
Nombre de ventes de maisons et appartements anciens entre 2010 et 2018

Source : DGFiP, Demande de Valeurs Foncières (DVF) 2020, traitements AURAV via module Cerema



Prix médian des appartements anciens entre 2010 et 2018[17]

Source : DGFiP, Demande de Valeurs Foncières (DVF) 2020, traitements AURAV via module Cerema



Prix des appartements anciens par typologie en 2018

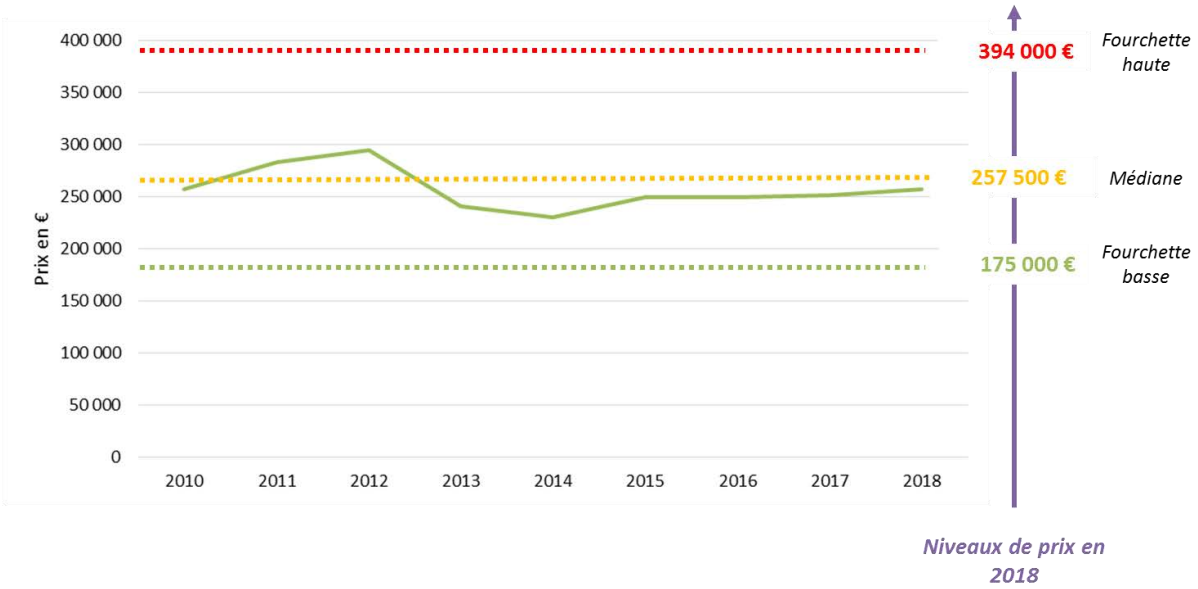
Source : DGFiP, Demande de Valeurs Foncières (DVF) 2020, traitements AURAV via module Cerema

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Prix médian des appartements (en €)	30 000	62 000	72 750	48 000	67 000
Prix médian des appartements (en €/ m²)	1 176	1 293	1 213	623	744
Surfaces médianes (en m²)	25	40	67	77	90

[17] Fourchettes estimées selon la répartition statistique des prix par quartile. La fourchette basse correspond au premier quartile et la fourchette haute au troisième quartile

Prix médian des maisons anciennes entre 2010 et 2018

Source : DGFiP, Demande de Valeurs Foncières (DVF) 2020, traitements AURAV via module Cerema



Enjeux

L'importance du parc de résidences secondaires contribue à l'attractivité touristique du territoire, mais accentue aussi la tension sur les marchés foncier et immobilier. Cela explique en partie les écarts importants entre les prix des biens sur les différents segments de marchés, dont la qualité peut être très variable, et qui complexifient l'accès au logement pour les résidents permanents.

Le maintien d'une offre en accession et en location de qualité à des prix abordables constitue un enjeu réel pour loger les actifs exerçant sur le territoire.

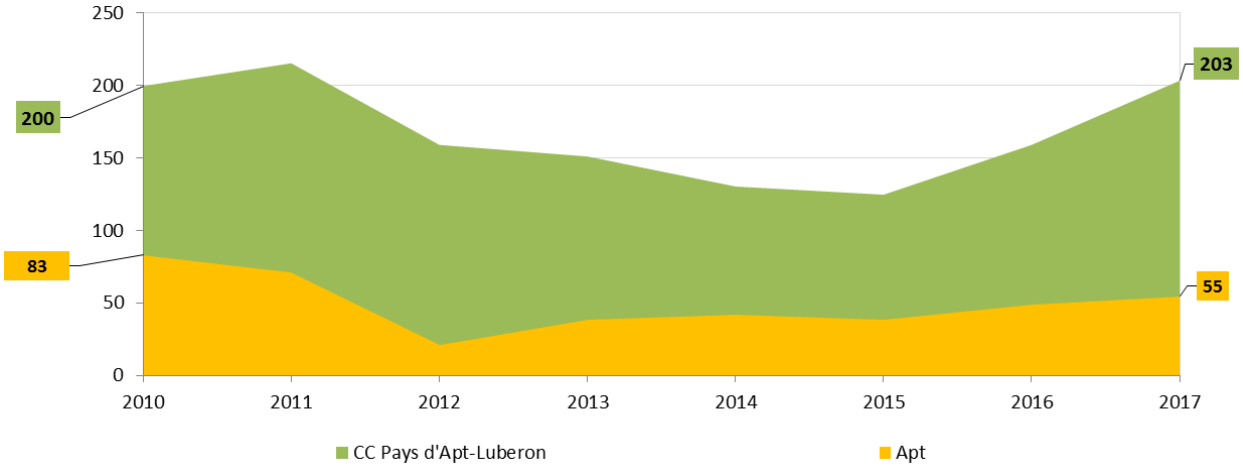
3.2. UN MARCHE DE LA CONSTRUCTION NEUVE PLUS DYNAMIQUE EN DEHORS D'APT

✓ *Une construction neuve fortement orientée sur l'habitat individuel en dehors de la ville centre*

Tout comme l'ensemble du territoire national, le Pays d'Apt-Luberon a connu une hausse historique de la construction neuve jusqu'en 2011, pour dépasser 200 logements autorisés par an, celle-ci étant directement corrélée à la croissance généralisée des prix immobiliers et à la hausse de la production de logements collectifs. Après une chute jusqu'en 2015, l'activité de la construction semble être repartie à la hausse, pour atteindre à nouveau près de 200 logements en 2017.

Évolution de la construction neuve de logements (y.c. résidences) entre 2010 et 2017

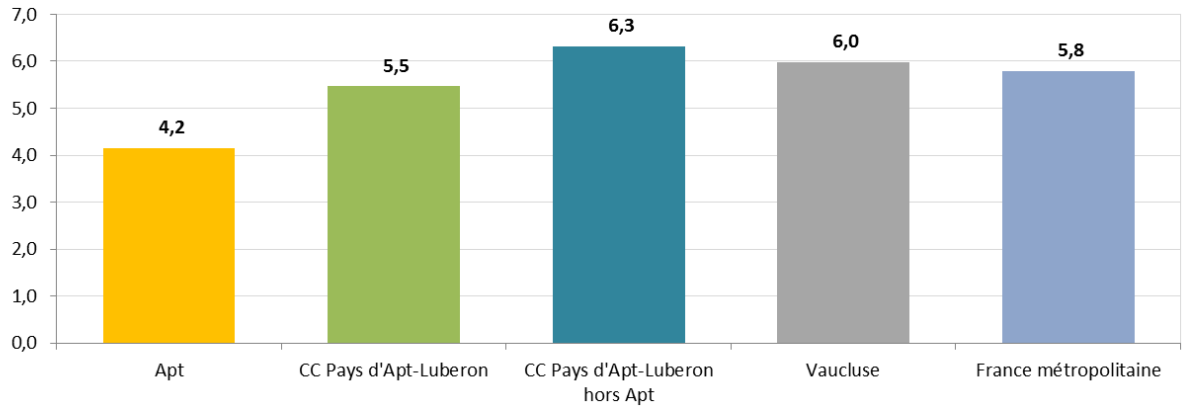
Traitements AURAV, d'après Sit@del2, moyenne triennale glissante – logements autorisés en date réelle, données arrêtées fin avril 2019



Avec 165 logements autorisés par an en moyenne entre 2010 et 2017, le territoire connaît un rythme de construction modéré, autour de 5,5 ventes par an pour 1 000 habitants, soit légèrement inférieur aux moyennes nationale et vauclusienne, qui sont proches de 6. Le rythme de construction étant plus intensif en dehors de la ville centre, le poids d'Apt dans la construction neuve a ainsi diminué fortement, passant de 41% en 2010 à 27% en 2017. Ce ralentissement de la construction à Apt peut s'expliquer par le passage de la commune au Règlement National d'Urbanisme (RNU), jusqu'à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2019.

Nombre de logements neufs autorisés par an pour 1 000 habitants entre 2010 et 2017

Traitement AURAV, d'après Sit@del2, moyenne triennale glissante – logements autorisés en date réelle, hors résidences, données arrêtées fin avril 2019



La construction de logements individuels est fortement majoritaire : elle représente un volume de 133 logements en moyenne par an, soit près de 8 logements sur 10 construits sur le territoire, dont 77% produits en dehors de la ville centre.

Les logements collectifs, représentent au final un volume assez limité de constructions, de 35 logements en moyenne par an, dont 58% produits sur Apt.

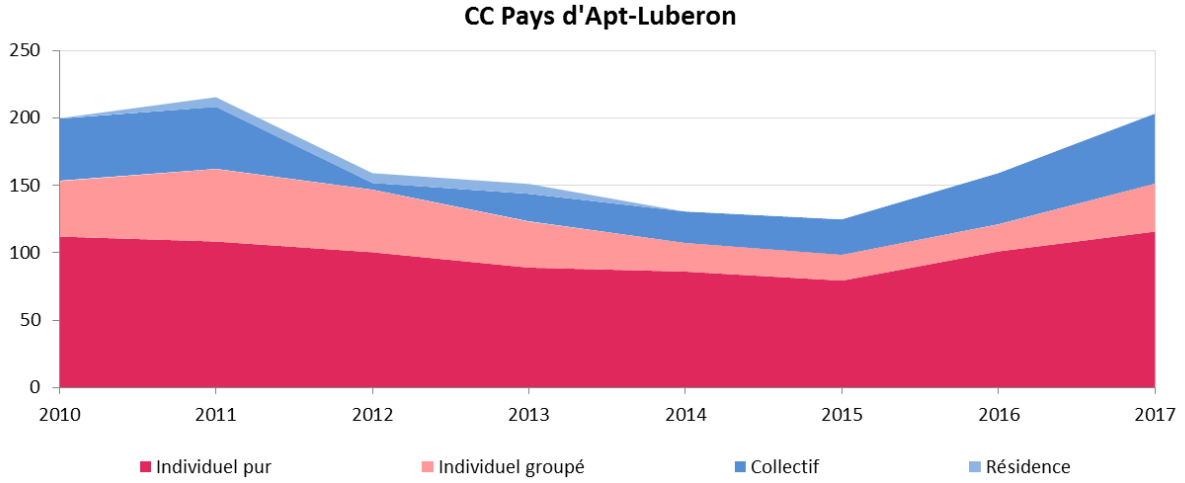
Évolution de la construction neuve de logements entre 2010 et 2017 par type de permis

Traitement AURAV, d'après Sit@del2, moyenne triennale glissante – logements autorisés en date réelle, données arrêtées fin avril 2019

Les maisons individuelles groupées correspondent généralement à des opérations d'ensemble comprenant plusieurs maisons (accolées ou libres) pour lesquelles un promoteur dépose un permis unique.

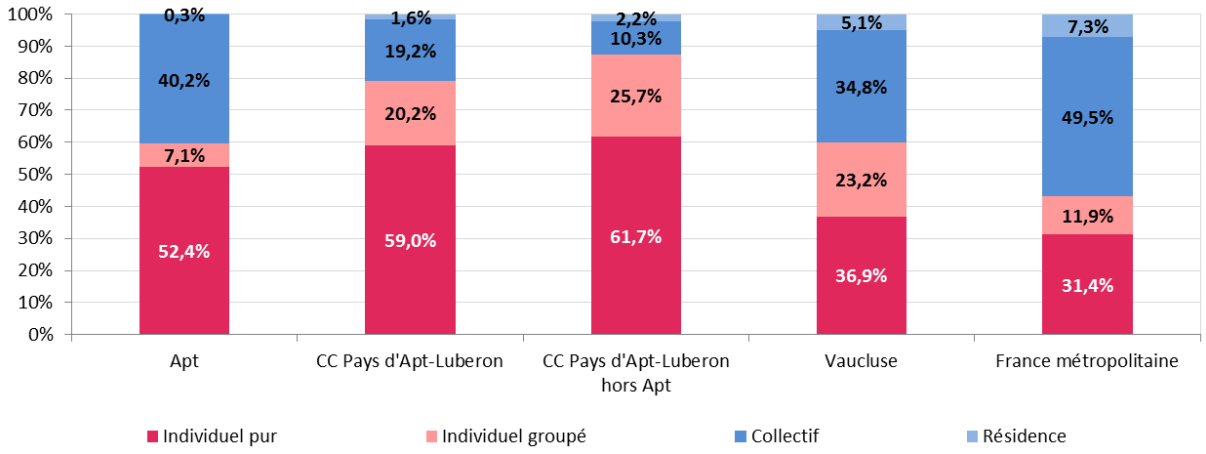
Pour les maisons individuelles « pures », le maître d'ouvrage est dans la plupart des cas le futur propriétaire.

Les logements collectifs sont produits dans le cadre d'opérations de promotion immobilière.



Répartition de la construction neuve de logements par type de permis entre 2010 et 2017

Traitement AURAV, d'après Sit@del, moyenne triennale glissante – logements autorisés en date réelle, données arrêtées fin avril 2019



✓ *Une part importante de l'offre dédiée aux résidences secondaires, même si en diminution récemment*

Le parc de résidences secondaires a progressé rapidement depuis 1968 (+10 points, soit 4 190 résidences secondaires supplémentaires en 48 ans)[18].

Leur part dans la construction neuve reste à un niveau très important par rapport au niveau départemental et national, même si elle a diminué durant les 20 dernières années.

Le parc de résidences secondaires se développe également dans le parc immobilier existant : des bâtisses sont rachetées et réhabilitées dans les centres de villages ou dans le diffus, pour être occupées à titre de résidences secondaires. Le prix de vente et le coût de réhabilitation se situent à un niveau au-dessus des capacités financières des habitants du territoire, excluant de fait de potentiels ménages qui voudraient acheter ces logements à titre de résidence principale.

PAROLES DES ELUS

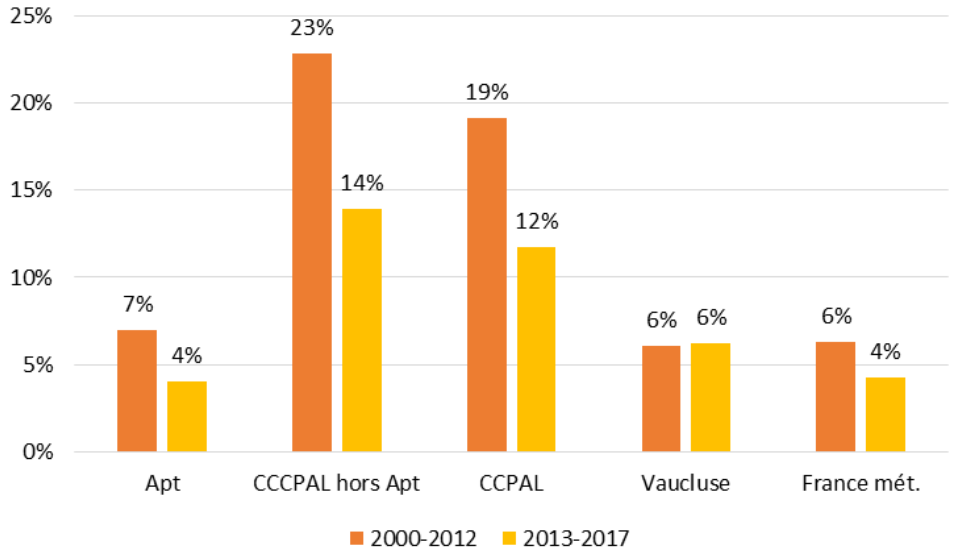
Les Communes ont fait part d'une pression nouvelle de la demande des résidences secondaires dans le contexte actuel, lié à la crise sanitaire de 2020, associée à la montée en puissance, mais difficilement quantifiable, des locations saisonnières et d'un mouvement de retour vers le territoire pendant les périodes de confinement.

D'après ateliers géographiques octobre – décembre 2020

[18] Cf. partie 3.1

Évolution de la part des résidences secondaires dans le parc de logements récent

Traitement AURAV, d'après DGFiP, FILOCOM 2013 et 2017 (parc après 2000)



✓ *Une forte production de terrains à bâtir*

Le marché des terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles est prépondérant dans le marché de la construction neuve, par rapport au marché de la promotion (en individuel groupé ou collectif), sur le territoire du Pays d'Apt Luberon, où l'on observe 59% de permis de construire en individuel pur.

L'accession à la propriété dans le neuf est donc majoritairement liée à la maison individuelle.

Le prix des terrains, autour de 50 €/ m² en 2006 pour une surface moyenne de 2 160 m², a fortement augmenté jusqu'en 2009, date à laquelle ils atteignent en moyenne 80 €/ m², pour une surface moyenne de 1 060 m². Les prix semblent être stabilisés autour de 70-80 €/ m² jusqu'en 2013, pour des surfaces moyennes autour de 1 500 à 1 880 m².

A noter que la fluctuation des volumes de transactions, sur lesquelles se bases les données de l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB), peut impacter l'estimation des surfaces de terrains (un volume de transactions plus important en 2009 qu'en 2013). La tendance actuelle étant à la diminution de la taille des terrains.

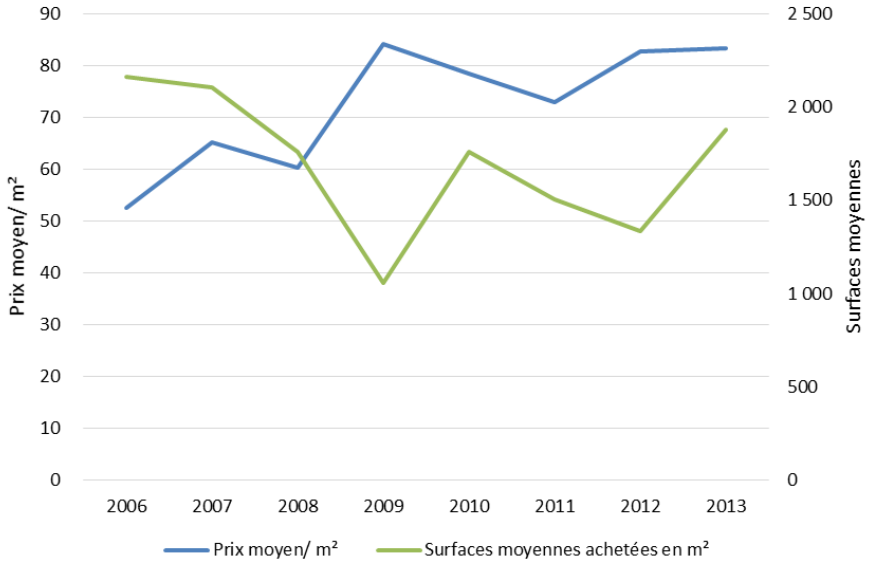
La charge foncière représente 40 à 50% de l'investissement immobilier des ménages qui font construire une maison dans le Pays d'Apt-Luberon. Celle-ci avait diminué en 2009 en raison d'une baisse des surfaces de terrains. Des variations de la charge foncière ont entraîné des variations du coût des maisons (terrain + construction) : autour de 240 000 € en moyenne entre 2006 et 2010, il a connu une hausse à partir de 2011, avec un pic en 2013 autour de 290 000 €.

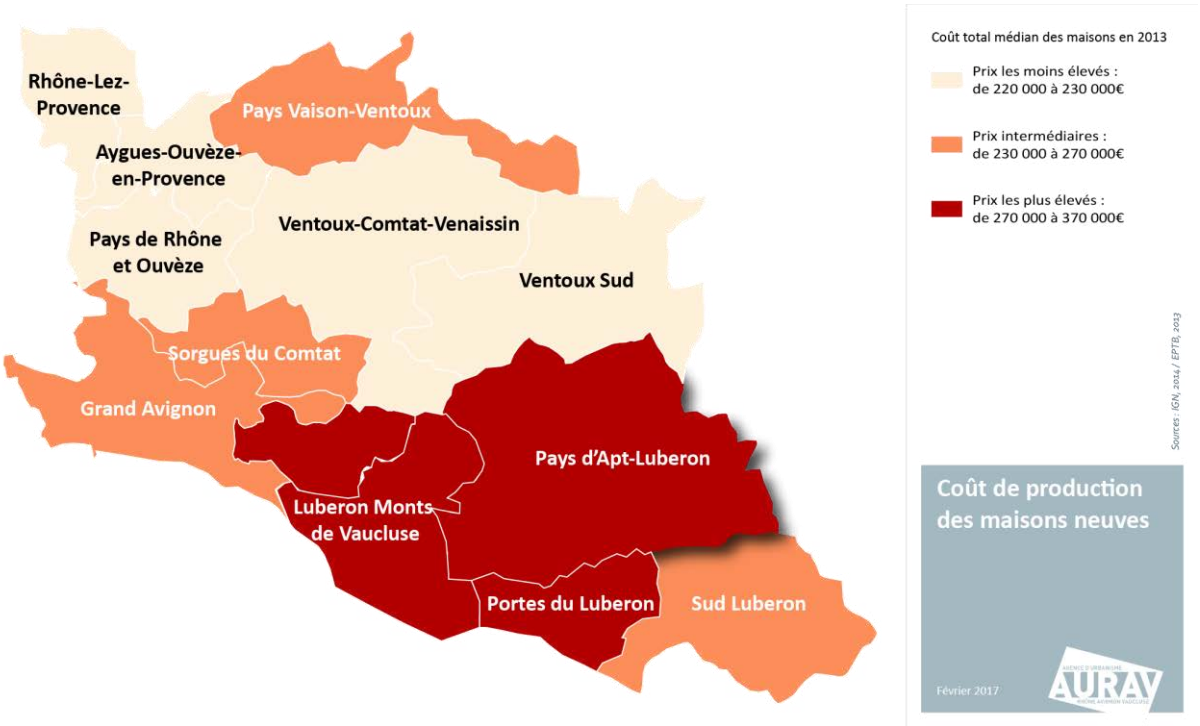
Zoom sur les prescriptions du SCoT du Pays d'Apt Luberon

Le SCoT définit des prescriptions en matière de formes urbaines et densités pour favoriser la production de logements qui répondent aux besoins des résidents permanents. La production de formes urbaines plus compactes est une réponse pour attirer des ménages de jeunes actifs voulant s'installer sur le territoire, d'autant plus que les possibilités d'extension des communes sont limitées. Les surfaces de terrains des nouvelles constructions semblent ainsi être plus réduites dans les nouveaux permis de construire déposés.

Prix et surfaces des terrains à bâtir dans le Pays d'Apt Luberon

Traitement AURAV, d'après EPTB, 2013





Méthode et définition

La charge foncière correspond au coût du terrain rapporté aux droits à bâtir (possibilités de construire) qui lui sont attachés. La charge foncière par m² de plancher s'obtient en rapportant le prix du terrain à la surface de plancher des constructions. Ce coût du foncier est avant tout une résultante des prix immobiliers : plus ils augmentent, plus la part accordée au foncier peut augmenter, toutes choses égales par ailleurs. Dans cette logique, c'est parce que les prix de l'immobilier sont élevés que le foncier l'est, et non l'inverse. Agir sur les prix du foncier implique donc d'agir sur l'immobilier.

L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) est réalisée par le Service des Données et études Statistiques (SDeS). Elle porte sur *« les permis déposés dans l'année en vue de la construction d'une maison individuelle pure »** (même catégorie que la base de données Sitadel).
Elle présente un grand intérêt pour l'observation et l'analyse des tendances en matière de marchés fonciers et immobiliers et notamment sur le segment des maisons individuelles : éléments sur le foncier (volumes, prix et surfaces des terrains à bâtir), possibilité de décomposer le prix total (achat du terrain, coût de construction, charge foncière), caractéristiques des acquéreurs (caractéristiques socio-professionnelles, âge, etc.) et caractéristiques intrinsèques aux maisons (mode de chauffage, surfaces de plancher, etc.).
Elle est disponible gratuitement, sur le site du SDeS, aux niveaux national et régional et est payante à l'échelle infrarégionale. Les modalités d'accès ayant été modifiées depuis 2013, ces données sont aujourd'hui les plus actualisées. L'opportunité d'acquérir des données actualisées se posera lors de la mise en place de l'observatoire.

L'analyse croisée entre dynamique des marchés immobiliers et développement des résidences secondaires met en évidence trois logiques territoriales dans le Pays d'Apt Luberon :

- **la partie Ouest qui s'apparente au Sud Luberon :** un niveau important de résidences secondaires, lié à la présence de nombreux touristes étrangers ou du nord de la France, et qui s'accompagne de prix du foncier et de l'immobilier très élevés ;
- **Apt** qui, en tant que ville centre, concentre les services, mais présente un parc de logements davantage concerné par la dégradation du bâti et la vacance, notamment en centre-ville, ainsi qu'une part plus importante de personnes en difficultés ;
- **la partie Est qui s'apparente davantage aux logiques des territoires alpins-bas alpins :** des populations permanentes issues de familles installées historiquement sur le territoire et des résidences secondaires de familles, dont les enfants vivent dans la région. Ils occupent leur résidence secondaire plus souvent que dans les communes situées à l'Ouest du territoire et sont plus exigeants en matière d'accès aux services, équipements de santé, etc.

Enjeux
Le marché de la production neuve est majoritairement constitué de maisons individuelles. Les communes sont ainsi confrontées à l'enjeu de maîtriser le développement urbain pour éviter le mitage du territoire. L'enjeu est également de favoriser la production de logements répondant aux besoins des résidents permanents, en lien avec leurs capacités financières et avec un mode de développement moins consommateur d'espaces.

3.3. UN MARCHE DE L'ACCESSION QUI EXCLUE, FINANCIEREMENT, UNE PARTIE DES MENAGES

✓ *Des appartements en apparence accessibles, mais pour une offre très limitée, un marché plus sélectif pour les maisons*

L'analyse des capacités d'achat des ménages, croisée avec les prix immobiliers, met en évidence deux marchés différents avec des possibilités d'acquisition plus élevées pour les appartements anciens que pour les maisons.

Méthode et définition

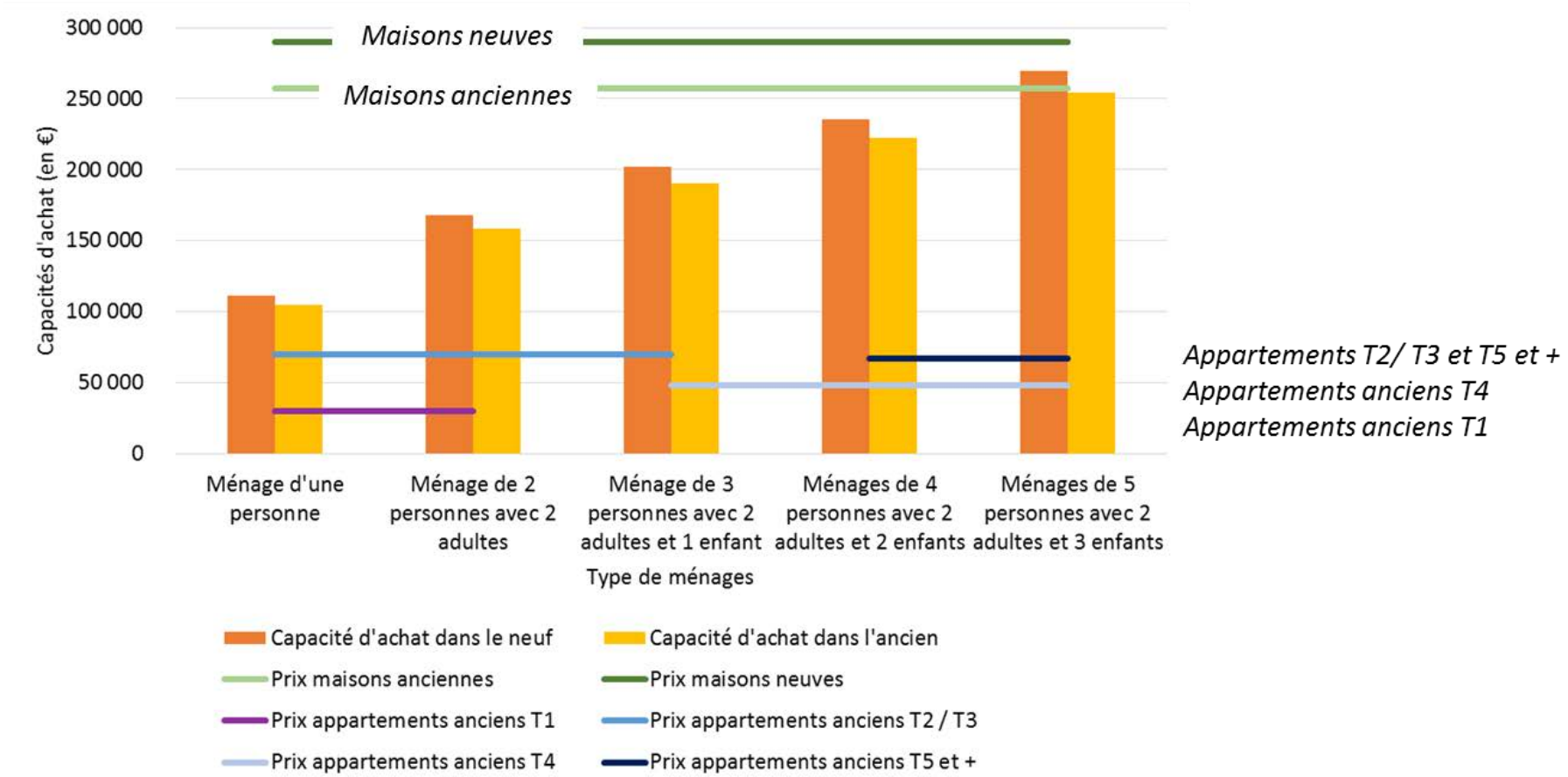
L'analyse des capacités d'achat des ménages se déroule en 2 étapes.

1. **Les revenus médians par type de ménage** sont estimés en multipliant le revenu disponible par unité de consommation (FiLoSoFi, 2017) par l'indice correspondant à la typologie de ménage (soit un indice multiplicateur pour 1 adulte, auquel s'ajoute un indice de 0,5 par adulte supplémentaire et enfant de plus de 14 ans et un indice de 0,3 par enfant). La médiane permet de diviser en 2 parts égales chaque type de ménage.

2. **Une série d'hypothèses est ensuite appliquée à ces revenus pour calculer la capacité d'achat des ménages. Elle se découpe en deux sous-ensembles :**
   - les fonds propres des ménages, essentiellement constitués par l'apport initial (10% de la valeur du bien acheté) et les revenus (valeur minimale pour couvrir les frais de notaires) ;
   - la capacité d'emprunt, qui est calculée en fonction des revenus. On y applique : un taux d'intérêt (taux effectif global qui intègre en plus du taux initial divers frais notamment assurantiels), ici de 2,53% (taux constaté au 4ème trimestre 2016 par la BNF) ; une durée d'emprunt, ici 20 ans (durée moyenne constatée dans le neuf, par l'observatoire CSA) ; et une capacité d'endettement mensuel (montant du crédit à rembourser) maximale de 33%.

Estimation des capacités d'achat des ménages du Pays d'Apt Luberon selon la taille des ménages

Sources : traitements AURAV, d'après INSEE-DGFiP-Cnaf (FilosoFi, 2017), empruntis.com, DGFiP, DVF 2020, EPTB 2013



Champ : revenus par unité de consommation correspondant à la médiane des ménages du Pays d'Apt-Luberon et reconstitution pour chaque type de ménage (soit un indice multiplicateur de 1,8 UC pour un ménage de 3 personnes avec 2 adultes et 1 enfant de moins de 14 ans)

Apport 10%, TEG = 2,01% (taux constaté par la BNF au 3ème trimestre 2019) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ

Ainsi, nous pouvons différencier les capacités d'accession par catégories de ménages.

- On peut estimer que **le tiers des ménages les plus riches** peuvent acquérir des biens supérieurs à 250 000 €, soit les prix pratiqués sur le marché et n'ont pas de difficultés particulières à accéder à la propriété sur le territoire, en appartement ou en maison.
- **Les ménages aux revenus intermédiaires** (autour de la médiane de revenus, visibles dans le graphique ci-après) rencontrent des difficultés potentielles mais peuvent acquérir des biens autour de 100 000 à 270 000 € selon la composition du ménage. Ils sont globalement en capacité d'accéder à un appartement ancien, mais il leur est plus difficile d'acheter une maison (neuve ou ancienne). Ils ont, pour cela, besoin d'être solvabilisés par des apports financiers (héritage, don, etc.) ou par les aides à l'accession de type Prêt à Taux Zéro ou Prêt à l'Accession Sociale (PTZ/ PAS). Une partie d'entre eux se reporte sur le parc locatif, faute de trouver un logement qui leur corresponde en accession.
- **Les ménages les moins riches** (environ 30% des ménages aux revenus les plus faibles) éprouvent de réelles difficultés à accéder à la propriété. Ils sont, pour une part logés dans le parc locatif, notamment social. Leur capacité d'achat est nettement inférieure à 100 000 € avec un apport sur fonds propres de 10%, ce qui peut être élevé pour ces ménages.

À noter que la relative accessibilité du marché des appartements anciens à l'accession doit être nuancée par trois phénomènes :

- les appartements anciens représentent un volume de logements relativement faible dans le parc de logements (28%) ;
- la dynamique de transaction est également très faible (les appartements ne représentent que 17% des biens vendus sur le marché de l'ancien) ;
- le niveau de prix des appartements, qui peut paraître très faible sur certains segments ou sur certains secteurs, notamment dans les centres anciens peu attractifs, peut dissimuler des biens de moins bonne qualité qui nécessitent des travaux de réhabilitation/ rénovation pour correspondre aux normes d'habitabilité des logements, et donc des coûts plus élevés d'investissement financier.

Méthode et définition

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État. Il permet à l'emprunteur primo-accédant de rembourser la somme qui lui est prêtée sans payer d'intérêts. L'opération financée doit permettre d'acheter un logement à titre de résidence principale.
Dans le neuf, il permet d'acheter une maison neuve, un appartement neuf ou un terrain sur lequel sera construit une maison.
Dans l'ancien, l'opération financée doit permettre d'acheter le logement et de réaliser des travaux. Les travaux doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération à financer et peuvent correspondre à des travaux d'amélioration (création, modernisation, assainissement, aménagement de surfaces habitables) ou d'économie d'énergie (sauf s'ils sont financés par un éco-PTZ).

Depuis 2018, le PTZ est recentré dans l'ancien : il est maintenu seulement dans les zones détendues (B2 et C). L'ensemble des communes du Pays d'Apt-Luberon sont situées en zone C et sont donc toujours concernées par le dispositif. À noter que les conditions d'accès peuvent évoluer à partir de 2022.
Dans le neuf, le PTZ est disponible dans l'ensemble des zones, mais les montants ont été revus à la baisse dans les secteurs les moins recherchés (en zones B2 et C).

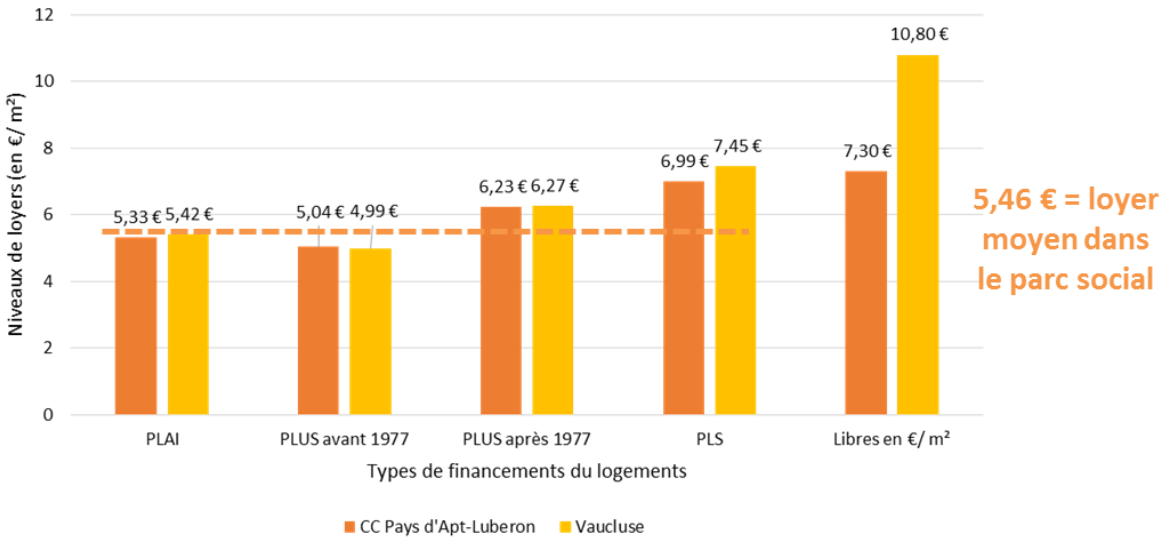
Au regard des capacités financières des ménages, qui ont en général une préférence pour l'accession à la propriété, on peut estimer qu'un tiers d'entre eux doivent se tourner (par défaut) vers le marché locatif pour trouver un logement. De fait, 26% des ménages du territoire sont locataires du parc privé et 7% du parc social.

✓ *Le parc locatif privé et social, un marché de report pour les ménages modestes*

Les loyers des parcs privé et social dans le Pays d'Apt Luberon se situent à un niveau inférieur à celui constaté en Vaucluse, permettant à une plus large partie de la population de trouver une solution de logement permettant de répondre à leurs besoins.
Cet écart est particulièrement marqué dans le parc privé, mais cela doit être relativisé par le faible volume qu'il représente sur le territoire.
En outre, l'offre sociale semble constituer une vraie alternative à l'offre locative libre, dont le niveau de loyer moyen est inférieur à celui du parc libre (écart de près de 2€/ m²).
À Apt, où l'offre locative est davantage développée, ces niveaux de loyers sont légèrement inférieurs à ceux constatés à l'échelle de l'intercommunalité. Cette offre, qui présente une part plus importante de loyers très sociaux (PLAI et PLUS avant 1977) s'adresse en effet à une population qui concentre davantage de difficultés économiques et sociales.

Niveaux de loyers moyens (en €/m²) dans les secteurs libre et social selon le type de financement dans le Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, d'après Observatoire CLAMEUR, 2020, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019



**Définitions (cf. partie 3.4) :*
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) correspond aux logements avec des loyers très faibles ;
PLUS (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est le logement HLM ordinaire ;
PLS (Prêt Locatif Social) correspond aux logements HLM dont les loyers sont les plus élevés.

Niveaux de loyers moyens (en €) dans les secteurs libre et social par surface de logements

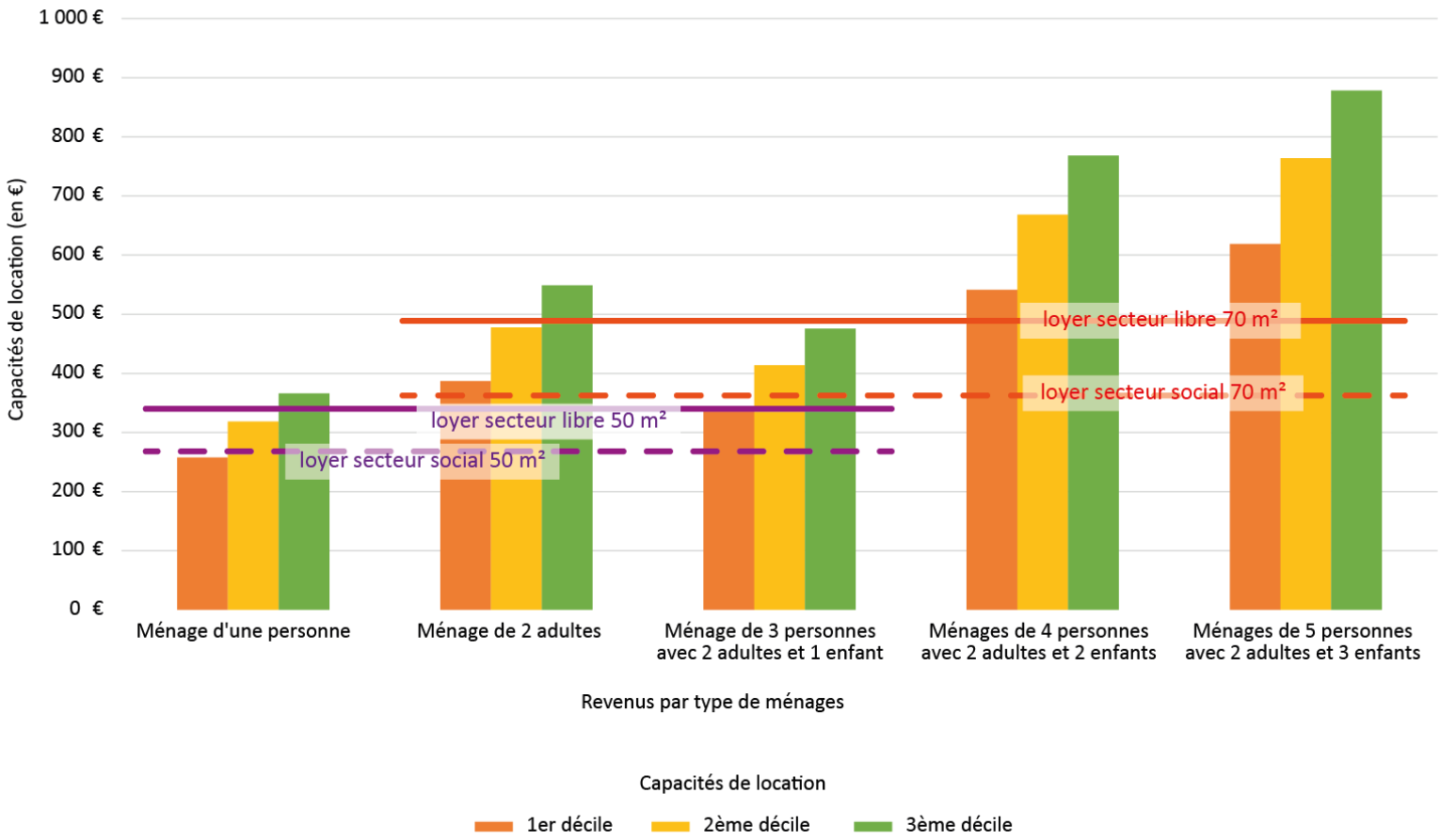
Traitements AURAV, d'après Observatoire CLAMEUR, 2020, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019

** Les loyers dans le parc privé sont estimés à partir de l'observatoire CLAMEUR. Les données doivent être relativisées : les loyers sont calculés hors charges, les références peuvent être très hétérogènes selon les communes et peuvent varier selon la typologie des logements.*

L'estimation des capacités de location dans la ville centre permet d'approcher davantage cette question de l'adéquation entre capacités financières et niveaux de loyers pour le tiers des ménages les plus précaires.

Estimation des capacités de location dans le parc libre et social à Apt pour le tiers des ménages les plus pauvres

Traitements AURAV, d'après INSEE-DGFiP-Cnaf (FiLoSoFi, 2017), Observatoire CLAMEUR, 2020, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019



**Déciles de revenus (d'après INSEE) : valeurs qui partagent la distribution de revenus en dix parties d'effectifs égaux. Le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10% des revenus.*

Au vu des capacités financières des ménages et des niveaux de loyers, les logements du parc locatif semblent accessibles à une grande partie de la population, y compris celle dont les revenus sont limités.

- **Avec une capacité de location inférieure à 370 €/ mois, le tiers le moins riche des ménages d'une personne** semblent parvenir à trouver des solutions de logements dans le parc social en T1/ T2. Les 20% les plus précaires semblent toutefois plus en difficulté pour se loger dans le parc libre.
- **Avec une capacité de location inférieure à 550 €/ mois, le tiers le moins riche des ménages de 2 adultes** semblent également trouver des solutions de logements à travers les petites typologies (T1/ T2) ou dans le parc social pour les plus grandes typologies (T3/ T4). Le parc libre en T3/ T4 semble plus difficile d'accès pour les 20% les plus précaires.
- **Les ménages de 4 et 5 personnes des trois premiers déciles, dont les capacités de location varient entre 540 et 880 €**, semblent trouver des solutions de logements en T3/ T4 dans le parc libre et social.

La relative accessibilité du marché de l'ancien, à l'accession et à la location, doit être nuancée par trois phénomènes :

- **une partie des ménages logés dans le parc privé sont potentiellement intéressés par des loyers maîtrisés en logements abordables[19] :** 75% des ménages locataires du parc privé sont éligibles au parc social de type PLUS, dont 46% au logement social de type PLAI et semblent se reporter sur un parc locatif privé aux loyers peu élevés et pas toujours en bon état, faute d'offre en logement social suffisante ;
- **les prix peu élevés dans le parc privé peuvent, en effet, parfois témoigner d'une faible qualité des logements ;**
- **les charges, non prises en compte dans les loyers estimés[20], peuvent constituer de vraies difficultés financières,** dans un contexte où celles-ci augmentent chaque année.

Enjeux

L'enjeu sur le territoire ne semble donc pas tant concerner les niveaux de loyers pratiqués que le développement quantitatif de l'offre locative, notamment abordable et de qualité, pour répondre aux besoins des ménages aux ressources limitées et pouvant éprouver des difficultés à trouver un logement qui corresponde à leurs besoins (en termes de confort et de typologie notamment). Cet enjeu est aussi un gage pour loger des résidents permanents, nécessaires à l'attractivité de certains villages et cœurs de villes.

[19] Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Vaucluse propose de définir le logement abordable comme « une réponse de la collectivité pour s'assurer que le plus grand nombre dispose d'une offre de logement en adéquation avec ses ressources. À visée sociale, le logement locatif abordable propose ainsi des loyers attractifs et des charges raisonnables favorisant le pouvoir d'achat de ses locataires ». D'après Plan Départemental de l'Habitat du Vaucluse 2016 – 2022, « Le logement locatif abordable, une solution pour vos administrés », *www.vaucluse.fr*

[20] D'après Observatoire CLAMEUR, dont les loyers sont estimés hors charges

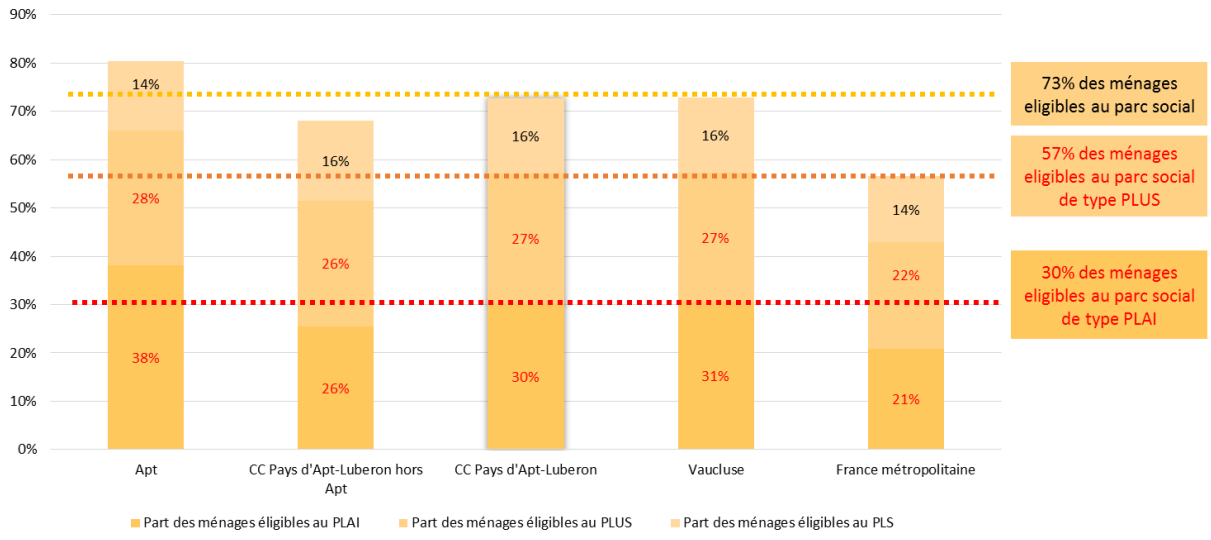
3.4. UN PARC PRIVE GLOBALEMENT EN BON ETAT, MAIS PRESENTANT PAR ENDROIT DES SIGNES DE FRAGILITE

✓ *Un parc privé prépondérant qui abrite une partie de ménages précarisés*

Compte tenu de la faiblesse du parc locatif social, le parc privé est prépondérant sur le territoire : il représente près de 90% du parc de résidences principales en 2016, d'après l'INSEE, dont 62% de propriétaires occupants et 26% de locataires. **Près des 3/4 des ménages sont éligibles au parc social** : 10 275 ménages sont concernés (soit 73%), dont 30% éligibles à un logement de type PLAI et 57% au PLUS. Ces taux sont similaires aux taux vauclusiens, mais sont plus élevés que ceux observés à l'échelle nationale, surtout concernant la part des ménages modestes, éligibles au PLAI, où l'écart est de 10 points. **Les ménages d'Apt sont en revanche davantage concernés que sur le reste du territoire :** 80% des ménages sont éligibles au parc social, dont 38% au PLAI et 66% au PLUS.

Part des ménages éligibles au parc social selon les plafonds HLM en 2017

Traitements AURAV, d'après DGFiP, FILOCOM, 2017



<u>Méthode et définition</u>

Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les revenus des ménages doivent être inférieurs à un certain plafond de ressources. Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence du ménage de l'année N-2. La règlementation HLM distingue trois catégories de logements sociaux dont chacune correspond à un niveau de plafond de ressource :

- **le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** est le logement HLM « d'insertion », qui correspond aux logements avec des loyers faibles et destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60% au plafond de ressource exigé à l'entrée dans un logement PLUS ;
- **le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** est le logement HLM « ordinaire » qui comporte l'essentiel de l'offre des bailleurs sociaux ;
- **le PLS (Prêt Locatif Social)** est le logement HLM « intermédiaire », dont le loyer est le plus élevé. Ces logements, destinés aux classes moyennes, accueillent des ménages disposant de ressources inférieures à 130% du plafond PLUS. Ces logements n'ouvrent pas droit à l'APL.

L'usage veut qu'un taux d'effort de 30% soit le taux maximal acceptable qu'un ménage peut consacrer pour se loger[21]. Or, sur le territoire tout comme au niveau départemental, 10% des ménages ont un taux d'effort supérieur à 30% après avoir perçu les aides au logement, dont près de 8 sur 10 sont locataires de leur logement[22]. D'autant plus que les conditions d'habitat ont davantage tendance à être de moindre qualité pour les locataires à faibles revenus logeant dans le parc privé.

✓ *Un parc de logements ancien notamment en dehors d'Apt*

Le parc de logements du Pays d'Apt Luberon présente une part importante de logements anciens avec, en 2016, plus de 40% des résidences principales construites avant 1970 et toute règlementation thermique. Il comporte également une part importante de logements très anciens : 25% des résidences principales ont été construites avant 1946, contre 20% en Vaucluse et 23% en France métropolitaine.

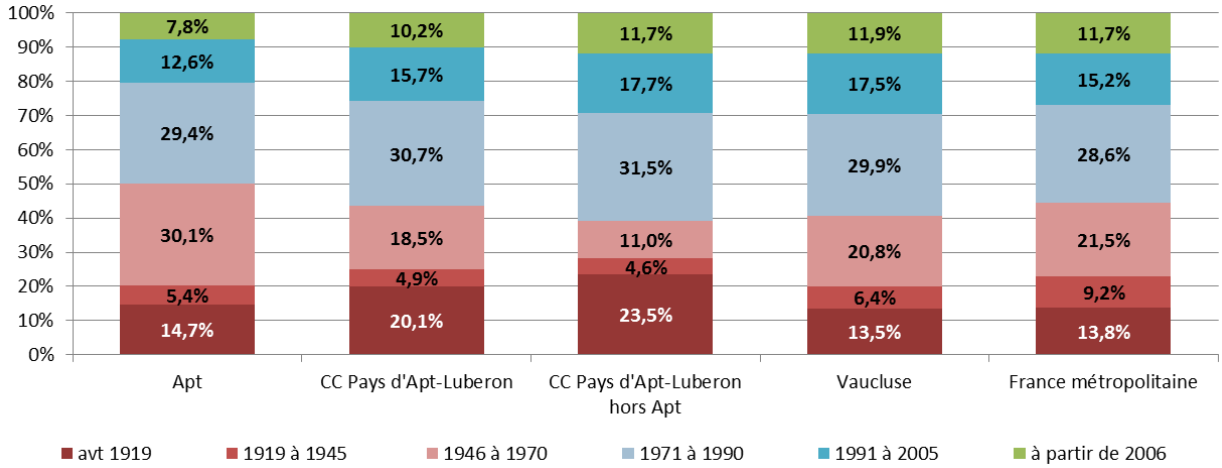
Deux tendances se distinguent entre :

- **les communes périphériques, qui présentent un parc ancien d'avant 1946 relativement important**, à hauteur de 28% ;
- **la commune d'Apt, qui a connu un fort développement de son parc entre 1946 et 1990**, celui-ci représentant près de 60% du parc en 2016, contre 50% à l'échelle nationale.

Murs
© CCPAL

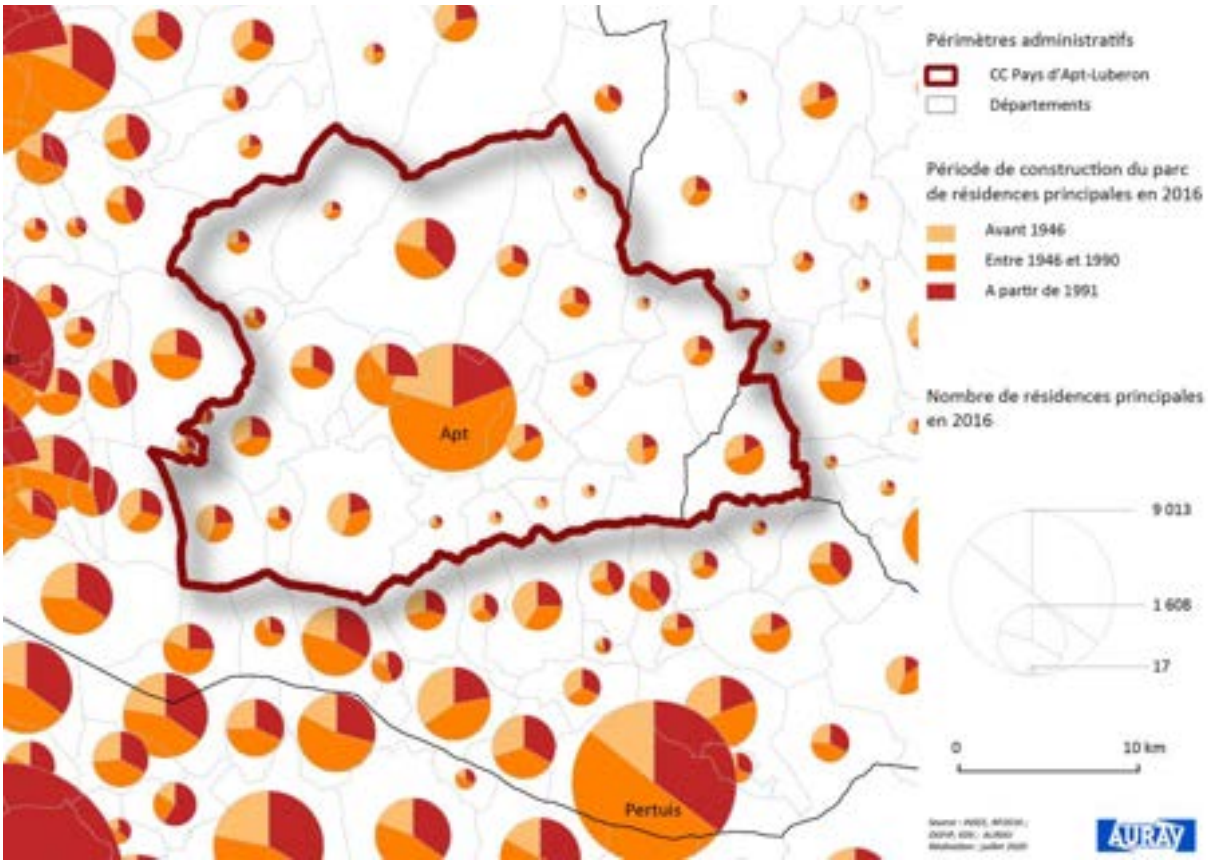
Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement en 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016



[21] D'après Habitat et Humanisme, *Permettre l'accès de tous au logement au logement pour tous : combattre les mécanismes d'exclusion du logement pour insuffisance de ressources* ATD_HH_03_13-V8 (atd-quartmonde.fr)
[22] D'après données CAF de Vaucluse, 2019

Période de construction du parc de résidences principales du Pays d'Apt-Luberon en 2016



✓ *Le parc structurellement vacant concentré dans certains centres anciens*

D'après la source fiscale, fichiers fonciers (MAJIC)[23], le parc de **logements vacants** au 1er janvier 2018 du Pays d'Apt Luberon est réparti à parts égales entre vacance de **courte durée** (moins de 2 ans), que l'on peut qualifier de **vacance de rotation** et vacance de **longue durée**, dite structurelle, davantage liée à des **problématiques d'entretien/ réhabilitation** du parc de logements.

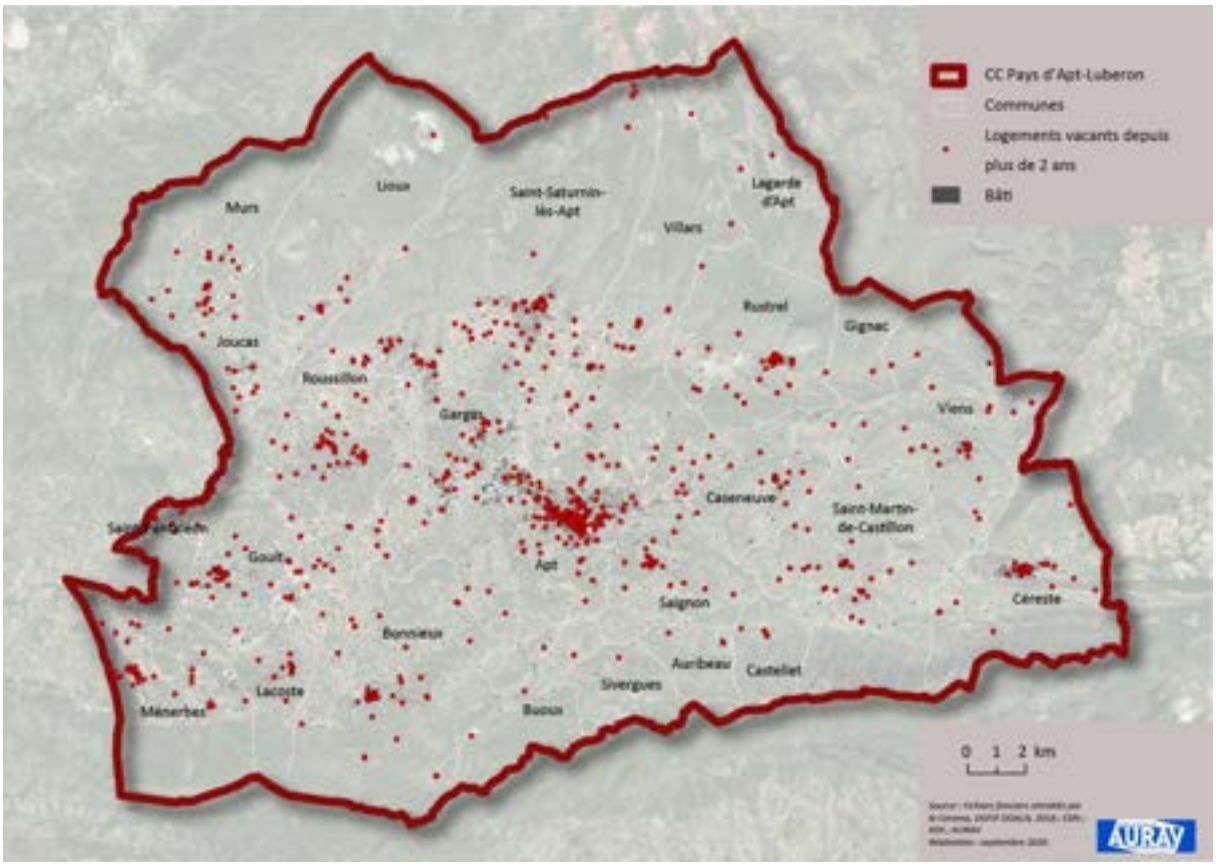
La vacance structurelle, d'une durée supérieure à 2 ans, représentait au 1er janvier 2018 environ 1 270 logements.

La cartographie met en évidence la concentration de ce parc dans certains centres anciens et indique un potentiel de logements à réhabiliter/ requalifier, souvent situés au sein d'immeubles anciens, parfois vétustes et/ou ne répondant plus aux aspirations des ménages, du fait de défauts de configurations (exigus, peu lumineux, sans stationnement, etc.).

La commune d'Apt compte environ 1 150 logements vacants (soit plus de 40% du parc vacant du territoire), dont 550 correspondant à une vacance de longue durée. **La moitié des logements concernés par cette vacance structurelle se situent dans le centre-ville, mettant en avant des problématiques de réhabilitation du parc existant en cœur de ville.**

[23] La source fichiers fonciers (MAJIC) est fiscale. Les données sont donc différentes de celles de l'INSEE, issues du Recensement et donc d'enquêtes. Les chiffres ne peuvent donc être comparées, d'autant plus que les données INSEE mis à jour en 2020 datent de 2016 et celles issues des fichiers fonciers de 2018. Cette partie permet de caractériser la vacance, mais celle-ci ne doit pas être comparée au parc de logements total

Localisation des logements vacants depuis plus de 2 ans dans le Pays d'Apt Luberon



Méthode et définition

La vacance est un phénomène difficile à appréhender du fait de l'hétérogénéité des définitions et sources qu'elle présente.

Deux grands types de vacance peuvent se distinguer, chacun regroupant une grande diversité de situations.

- **La vacance conjoncturelle ou frictionnelle est de courte durée.** Elle permet de fluidifier le marché, dans la mesure où elle correspond au délai nécessaire à la revente, la relocation, l'entretien ou la remise en état d'un logement. Il s'agit d'une vacance « normale », de marché. Le taux communément admis est de 6 à 7% (avec les données du recensement INSEE).
- **La vacance structurelle ou « hors marché » est une vacance de longue durée.** Celle-ci pose davantage de difficultés aux acteurs locaux et renvoie à des situations diverses, liées à une inadéquation entre l'offre proposée et la demande, à des transformations de biens ou encore à des stratégies de propriétaires (refus de louer, problème de succession, rétention spéculative, désintérêt économique, travaux trop importants, etc.).

La définition et la mesure de la vacance varient selon la source mobilisée.

- **Pour l'INSEE**, un logement est considéré sans occupant à la date du recensement. Ce chiffre manque de précision, car il repose sur une appréciation d'inoccupation du logement à la date du recensement.
- **Pour la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)**, un logement vacant est un « logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, il n'est pas assujetti à la taxe d'habitation ». Cette définition conduit à surestimer le nombre de logements vacants par rapport à l'INSEE.
  Les sources FILOCOM et MAJIC sont fournies par la DGFiP et comportent donc une définition fiscale de la vacance :
  - **FILOCOM** donne des informations sur plusieurs années et à la commune, voire à la section cadastrale, sur les caractéristiques des logements vacants (nombre de pièces, durée de la vacance, ancienneté, confort).
  - **MAJIC** apporte également des informations sur les caractéristiques des logements, mais à une échelle plus fine que FILOCOM : au logement et à l'adresse. Les données sont plus récentes (disponibilité à n-1) mais, n'étant disponibles que sur une année, elles ne permettent pas un suivi dans le temps des logements.

Une étude sur la vacance réalisée en Vaucluse

Dans le cadre des actions du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse, une étude a été réalisée sur la vacance. Elle fait le point sur l'état de la connaissance, sur cette problématique dans le département, et vise à constituer un guide opérationnel identifiant les leviers et outils à mettre en œuvre par nature de vacance.

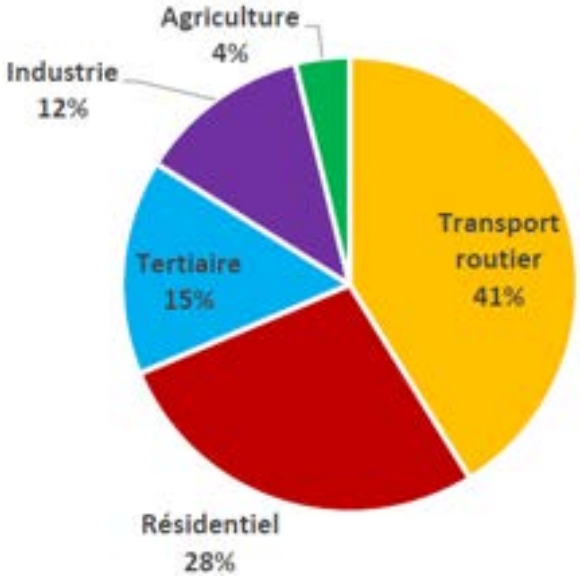
- ✓ *Une part non négligeable de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée à l'habitat dans le Pays d'Apt Luberon*

Le Pays d'Apt Luberon a défini, à travers son **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)** adopté en décembre 2020, **sa politique de transition énergétique** pour la période 2020-2026. La Communauté de communes est ainsi la coordinatrice de la transition énergétique pour l'ensemble des communes du territoire. Le PCAET définit le cadre opérationnel à travers 6 objectifs stratégiques et 28 actions.

D'après le diagnostic du PCAET, **le secteur résidentiel constitue le deuxième poste de consommations énergétiques** (194 GWh en 2016, soit 35% des consommations totales du territoire), après les transports routiers. Les consommations dans le secteur résidentiel ont toutefois diminué de 8% entre 2007 et 2016, alors qu'elles ont augmenté dans les secteurs tertiaire et industriel.

Répartition sectorielle des consommations énergétiques en 2016 sur le territoire de la CCPAL

D'après PCAET CCPAL, 2020, CIGALE



La vulnérabilité énergétique donne une indication sur le niveau d'exposition des ménages aux contraintes de coût de l'énergie domestique et de mobilité. Cela peut se traduire par une situation de précarité énergétique et une fragilisation des ménages, mettant sous tension les choix réels ou subis de localisation résidentielle et d'emploi. La précarité énergétique combine une situation de faible revenu disponible à des dépenses élevées pour l'énergie domestique et les déplacements domicile-travail.

Une prédominance de la voiture individuelle pour les déplacements, des dépenses énergétiques par logement plus élevées en moyenne que sur la région, ainsi qu'un revenu disponible par ménage inférieur à la moyenne régionale, dévoilent une vulnérabilité énergétique potentielle assez forte sur le territoire du Pays d'Apt Luberon.

Le PCAET a permis de mener une analyse de la **précarité énergétique** des ménages[24]. Un ménage est considéré en situation de précarité énergétique, lorsqu'il consacre plus de 10% de ses revenus déclarés aux dépenses d'énergie.
Cela concerne **20% des ménages[25] dans le Pays d'Apt Luberon, contre 14% au niveau national[26], soit un niveau particulièrement élevé.**
La facture énergétique moyenne des habitants[27] s'élève à 1 567€ par ménage, avec des disparités communales allant de 1 204€ à Saint-Pantaléon à 2 308€ à Murs.
La commune de Murs, qui présente une facture énergétique élevée et un revenu médian en dessous de la moyenne du territoire, semble particulièrement concernée.
Le taux d'effort énergétique est également élevé pour les ménages du premier décile de la commune d'Apt, qui présentent plus de 20% de leurs revenus déclarés aux consommations énergétiques dans le logement.

Les ménages en situation de vulnérabilité énergétique dans l'habitat souffrent d'absence de confort thermique, soit parce que le logement est de qualité thermique insuffisante (en lien avec un parc de logements vieillissant et des équipements de chauffage inadaptés) et/ou en raison de ressources insuffisantes pour supporter les dépenses d'énergie (associée à la précarité économique et sociale).
Les populations aux conditions de ressources limitées sont donc les plus concernées, particulièrement les chômeurs et les retraités à faibles revenus, qui vivent dans les logements construits entre 1945 et 1975, dont l'efficacité énergétique (matériaux, isolation) est souvent médiocre.

Outre les revenus, la source d'énergie constitue un facteur important de l'efficacité énergétique. L'électricité apparait comme la plus couteuse : elle représente plus de 60% de la facture énergétique pour 40% de la consommation énergétique. Son prix unitaire est le plus élevé par rapport aux autres sources d'énergie. Elle est suivie des énergies pétrolières. Les énergies renouvelables thermiques, notamment le bois, apparaissent comme celles permettant de réaliser davantage d'économie par rapport aux autres sources (prix unitaire relativement bas et volatilité entre prix maximum et minimum moins importante).
Le PCAET a permis d'évaluer le potentiel de réduction de consommation d'énergie dans le secteur résidentiel à l'horizon 2050. Il est estimé à 101 GWh/ an, soit 52% de la consommation de ce secteur en 2016.

[24] Nous retiendrons, dans le cadre du PLH, les analyses menées dans le secteur résidentiel
[25] L'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE) défini quatre indicateurs pour analyser le nombre de ménages en précarité énergétique. D'après PCAET CCPAL, 2020, CIGALE (facture énergétique), INSEE, 2015 (revenus des ménages)
[26] D'après ADEME, https://www.ademe.fr/expertises/batiment/quoi-parle-t/precarite-energetique
[27] Source : PCAET CCPAL, 2020, d'après PEGASE SOeS, CIGALE

Les enjeux de la rénovation énergétique

Il ressort des études nationales les éléments suivants :

- les consommations de chauffage par logement sont plus élevées dans le parc individuel construit avant 1975 ;
- les logements collectifs consomment moins d'énergie pour le chauffage et l'application de bouquets de travaux entraine des gains plus importants ;
- dans le parc individuel, les maisons d'avant 1949 avec propriétaires occupants présentent le potentiel d'économie d'énergie le plus important ;
- dans le parc collectif, les logements construits entre 1949 et 1974, avec propriétaires occupants, présentent le potentiel d'économie d'énergie le plus important.

Les coûts de rénovation par logement sont généralement estimés dans une fourchette allant de 13 700 € à 35 200 € selon le type de bâti et la nature des travaux (fenêtres, toitures, murs, planchers, ventilation). Des travaux portant uniquement sur le poste «murs» permettent de réduire la consommation globale de chauffage de 17 à 21%, alors que des travaux portant uniquement sur le poste «toiture» ont un impact relativement faible (environ 5% de réduction). En revanche, une action combinée sur le bâti permettrait d'atteindre des réductions comprises entre 56 et 69%.

Le PCAET fixe dans sa stratégie des objectifs opérationnels chiffrés.

Objectifs opérationnels du PCAET du Pays d'Apt Luberon à l'horizon 2030 dans le secteur résidentiel

Source : PCAET CCPAL, 2020

Objectif opérationnel	Niveau prioritaire d'intervention	Objectifs à atteindre en 2030	Ce que représente l'objectif	Rythme annuel entre 2020 et 2030 (sur 11 ans)	GWh/ an économisé en 2030	Investissement entre 2020 et 2030 (M €/ an)
Rénover les logements privés	Local	3 000 maisons individuelles rénovées basse consommation	30% des maisons indiv.	273 maisons/ an	- 20	13,5
		975 appartements rénovés basse consommation	28% des appart.	89 appart./ an	- 5	2,3
		10 350 ménages sensibilisés aux économies d'énergie	75% des ménages	941 ménages/ an	- 15	0,27

Pour atteindre ces objectifs, différentes actions ont été ciblées. Trois concernent le secteur résidentiel (cf. annexes) :

- action n°1 – « mettre en place un seul service d'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat sur le territoire » ;
- action n°2 – « garantir la qualité des travaux de rénovation énergétique reconnus garant de l'environnement » ;
- action n°3 – « identifier et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique ».

✓ *Un parc privé potentiellement indigne encore important : une résidence principale privée sur dix serait potentiellement indigne*

Méthode et définition

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur construit à partir du croisement de 2 types de variables issues de la base de données FILOCOM, construit par la DGFiP : le classement cadastral et le revenu des ménages.
Sont considérés comme « potentiellement indignes » :

- les logements potentiellement dégradés selon la source fiscale (de catégories cadastrales 6, 7 et 8), sachant que ces catégories cadastrales souffrent de retard d'actualisation, et tendent ainsi à surestimer le nombre réel de logements dégradés ;
- et occupés par des ménages à bas revenus, selon le critère du seuil de pauvreté de la source fiscale FILOCOM. Le seuil de pauvreté FILOCOM (différent de celui de l'INSEE) correspond à la moitié du revenu net imposable médian (hors prestations sociales), soit 8 775€/ an et par unité de consommation en 2015, soit 511,9€/ mois.

La méthode, mise en place par le Ministère du Logement et l'Anah, repose ainsi sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage dont les revenus sont modestes.

Globalement, l'indicateur PPPI surestime nettement le parc indigne. Toutefois, il fournit une bonne hiérarchie des territoires à risque en termes de logements anciens dégradés.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) du Pays d'Apt Luberon concerne 1 357 logements en 2015, soit 10,4% du Parc de Résidences Principales Privées. Il se situe à un niveau supérieur à la moyenne vauclusienne, de 8,3%.
Apt reste la commune la plus concernée, avec 643 logements potentiellement indignes en 2015, soit 14,5% du parc de résidences principales privées et 47% du PPPI estimé sur le territoire. Cela concerne des ménages plus familiaux que sur le reste du territoire.
Dans les communes périphériques, le parc potentiellement indigne peut faire apparaitre une densité[28] élevée, mais sur des volumes en réalité assez limités.

Cette problématique du parc privé potentiellement indigne est, pour partie, liée à un parc vieillissant et des formes urbaines peu adaptées :

- **dans le cœur de ville d'Apt et sur certains secteurs (avenue Victor Hugo ou quartier Saint-Michel notamment) ;**
- **dans les cœurs de villages et noyaux historiques de certaines communes, même si cela concerne un nombre limité de logements.**

[28] Part du PPPI par rapport à l'ensemble des résidences principales du parc privé.

Caractéristiques du Parc Privé Potentiellement Indigne

Source : DDT84, FILOCOM 2015, critères Anah

	Apt		CC Pays d'Apt-Luberon		CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt		Vaucluse	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Nombre de Résidences Principales Privées	4 429		13 019		8 590		217 892	
Nombre de PPPI et part dans l'ens. des Résidences Principales privées	643	14,5%	1 357	10,4%	714	10,4%	18 128	8,3%
Population du PPPI	1 432		2 905		1 473		41 438	
Taille moyenne des ménages du PPPI	2,23	2,23	2,14		2,14		2,29	
Evolution annuelle 2011-2015*		2,4%		1,4%		1,4%		-0,5%

Ce parc relève majoritairement de logements anciens voir très anciens, avec 61% du parc construit avant 1949, et de constructions individuelles, à hauteur de 54% (contre respectivement 57 et 50% dans le Vaucluse). **Près de 6 ménages sur 10 logeant dans ce parc sont locataires** de leur logement. En lien avec la structure du parc sur le territoire, ce taux est plus élevé en Vaucluse et sur la commune d'Apt. Le Parc Privé Potentiellement Indigne représente toutefois 21,5% du parc locatif privé, contre 16% dans le Vaucluse.

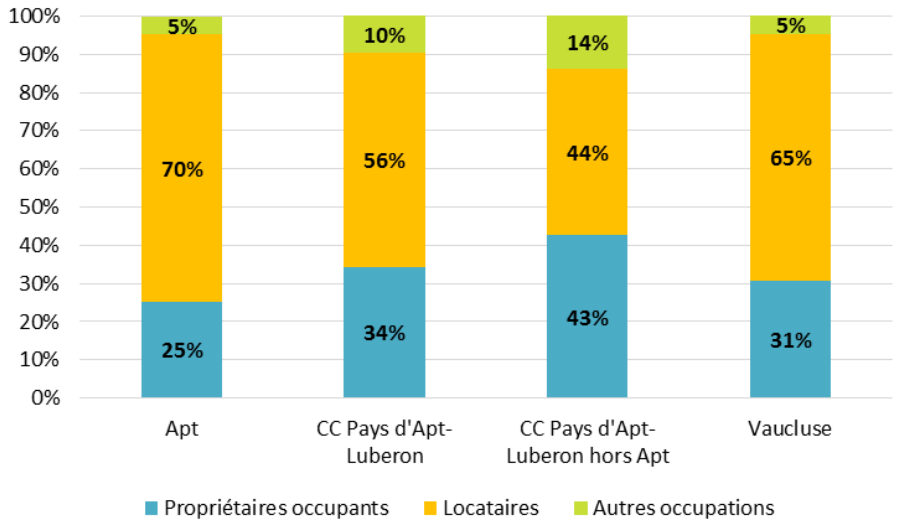
Ces logements indignes sont, dans le parc locatif, détenus par deux types de propriétaires bailleurs :

- des propriétaires négligents, qui ne perçoivent pas la nécessité de réaliser des travaux ;
- des propriétaires qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour rénover un bâti très ancien, au vu des coûts d'investissement et des faibles perspectives d'augmentation des loyers, en lien avec un marché peu tendu.

La problématique de l'habitat indigne concerne également des propriétaires occupants modestes, qui ont des difficultés à faire face aux travaux de réhabilitation ou au paiement des charges. Ces situations concernent davantage les territoires périurbains, et notamment le parc de maisons individuelles. À Caseneuve, Gargas, Goult, Ménerbes, Rustrel, Saint-Pantaléon, Sivergues, plus de 50% du PPPI concerne des propriétaires occupants.

Statuts d'occupation des ménages vivant dans le parc privé potentiellement indigne

Traitements AURAV, d'après DDT 84, FILOCOM 2015 – critères Anah



✓ *Des difficultés de repérage des situations d'habitat indigne et insalubre, mais des moyens renforcés de suivi*

Le repérage des situations d'habitat indigne et d'insalubrité constitue un véritable enjeu pour les communes du Pays d'Apt Luberon. D'autant que les services dédiés dénombrent, en général, peu d'arrêtés de périls ou d'insalubrité.

L'identification précise de ces logements est complexe, et suppose l'intervention de nombreux acteurs (Communes, État, ARS, Anah, CAF, bailleurs, associations, opérateurs notamment.) pour apporter des réponses adaptées.
Face aux difficultés de repérage, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) de Vaucluse a mis en place, avec l'appui de l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), un **Guichet Unique de signalement des situations d'habitat indigne**. Il est coordonné par un Comité de pilotage et hébergé par l'ADIL. Une réunion de lancement, organisée le 18 mars 2019, a permis d'ouvrir son accès à l'ensemble de la population. Il peut être mobilisé par différents moyens (téléphone, courrier, mail, fiche de signalement).

La création de ce guichet unique doit permettre d'améliorer le traitement de l'Habitat Indigne, pour :

- l'usager, en lui garantissant la prise en charge, le suivi et le traitement adapté du signalement ;
- l'ensemble des partenaires, via la coordination et l'optimisation des actions de chacun dans la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ;
- les collectivités, pour disposer d'une source d'informations incontournable pour le repérage, permettant ainsi la mise en place d'actions ciblées de LHI et/ou la définition de périmètres d'intervention prioritaires.

Le guichet unique recense 4 signalements pour l'année 2019 dans le Pays d'Apt-Luberon, tous localisés dans la commune d'Apt. Cela représente 1,7% des 249 signalements repérés en Vaucluse. Au niveau départemental, ces signalements concernent près de 80% des logements détenus par des bailleurs privés.

En fonction des situations, l'ADIL renvoie les particuliers vers les Communes, la CAF ou l'Agence Régionale de la Santé. Le travail partenarial entre l'ARS et la CAF permet notamment d'arrêter le versement de l'aide au logement lorsque l'ARS déclare un logement insalubre.
En plus de constituer un outil de diagnostic, il s'agit aussi d'un outil de gestion pour le suivi du logement jusqu'au règlement de la situation.
Un bilan annuel d'activités sera réalisé pour lui permettre d'évoluer.

✓ *Des copropriétés fragiles qui se concentrent principalement à Apt*

Près de 2 800 logements du Pays d'Apt Luberon sont en copropriétés en 2017[29], soit 13% du parc, taux nettement inférieur à ceux observés aux niveaux départemental et national (respectivement 22 et 29%). Ce parc est concentré aux deux tiers à Apt, où il représente 26% du parc de logements contre 6% en dehors d'Apt.

[29] D'après DGFiP, FILOCOM, 2017

Logements en copropriétés en 2017

Traitements AURAV, d'après DGFiP, FILOCOM, 2017

	Stock	Part sur l'ensemble du parc	Part de logts collectifs
Apt	1 872	**26%**	73%
CCPAL hors Apt	915	6%	69%
CCPAL	**2 787**	**13%**	**71%**
Vaucluse	67 756	22%	87%
France métropolitaine	10 285 092	29%	94%

Différents types de copropriétés peuvent se distinguer sur le territoire, chacune de ces catégories nécessitant une réponse adaptée :

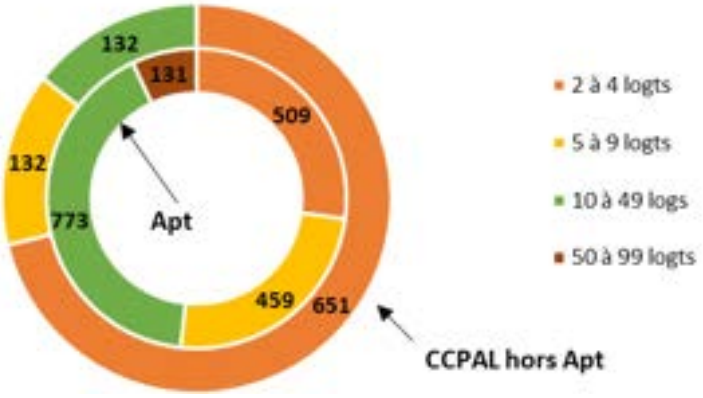
- **des petites copropriétés plutôt localisées dans les centres anciens**, notamment en dehors d'Apt, nombreuses mais comptant chacune relativement peu de logements (moins de 20 logements), qui peuvent être traitées à travers des actions de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat « classiques » ;
- **les copropriétés de plus de 20 logements,** davantage représentées à Apt ;
- les **grandes copropriétés de plus de 50 logements**, uniquement localisées à Apt, difficiles à traiter, nécessitant une réponse au cas par cas (Plan de sauvegarde, OPAH copropriétés, etc.).

Les mesures en faveur de la prise en charge des copropriétés dégradées prévues par la loi ALUR du 24 mars 2014

Le registre d'immatriculation des copropriétés vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations de fragilisation (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales, etc.).
Les données relatives aux copropriétés prévues au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

Répartition du nombre de logements par taille de copropriétés du Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, d'après DGFiP, FILOCOM, 2017



Dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat, le classement en copropriété peut parfois constituer une difficulté supplémentaire pour l'engagement d'un programme de travaux. Ces difficultés peuvent notamment résulter :

- de l'inorganisation des copropriétés, du fait de l'absence d'instances de gestion, voire de règlement de copropriété, cas particulièrement fréquent dans les copropriétés d'avant 1948 comptant peu de logements ;
- du mauvais fonctionnement de ces instances, notamment en lien avec la mésentente des copropriétaires ou le laxisme de ces derniers, pouvant se traduire par la non-tenue d'assemblées générales (cas plus fréquents en cas de syndic bénévole) ;
- de la faible solvabilité de certains propriétaires occupants (voire bailleurs), qui empêche le paiement des charges courantes et la réalisation de travaux ;
- de la présence significative, au sein de la copropriété, de propriétaires bailleurs plus intéressés par la rentabilité locative que par la gestion patrimoniale de l'immeuble, fragilisant la gestion des immeubles.

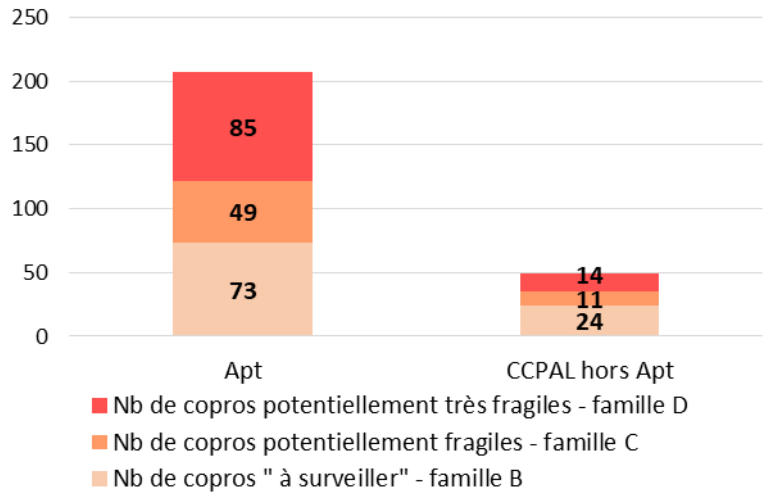
Selon la méthode statistique Anah/ Ministère du Logement, qui a certes tendance à surestimer les difficultés, le territoire compte 256 copropriétés potentiellement fragiles, dont 81% (soit 207) concentrées sur Apt :

- 97 copropriétés (soit 38% des copropriétés potentiellement fragiles) comptent un enjeu à tout le moins de « surveillance », compte tenu de leur fragilité potentielle. 75% se concentrent à Apt ;
- 159 copropriétés présentent des signes supérieurs de fragilité, dont les deux tiers peuvent être considérées comme potentiellement « très fragiles ».

Les copropriétés potentiellement les plus fragiles sont le plus souvent des « petites copropriétés », comptant moins de 11 logements. Elles sont également souvent très anciennes, construites pour la plupart avant 1948.

Niveaux de fragilité des copropriétés du Pays d'Apt-Luberon en 2013

Traitements AURAV, d'après fichier de repérage des copropriétés fragiles, Anah, DDT 84, 2013



Précisions sur la méthode de l'Anah et du Ministère du Logement de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles

La DGALN a confié, en 2009 au CEREMA Nord-Picardie, une étude sur **l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité** à partir du fichier FILOCOM. Cette étude a été mise à jour en 2013 et en 2015.
L'objectif est de permettre l'identification des **secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles** est pressentie, à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques.
Les copropriétés ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Les principaux indicateurs de la méthode Anah :

- **critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :** revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses ;
- **critère relatif à l'état du bâti :** pourcentage de logements de qualité médiocre ;
- **critère relatif au positionnement sur le marché :** vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans) ;
- **critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :** revenus des propriétaires de logements ;
- **critère relatif à la présomption de présence de marchands de sommeil :** proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants.

Le renforcement des mesures de lutte contre l'habitat indigne

Le permis de louer, créé par la loi ALUR du 24 mars 2014 vise à limiter l'action des marchands de sommeil. Il permet aux collectivités (EPCI ou Communes) de définir le périmètre à l'intérieur duquel des catégories de logements ou ensembles immobiliers devront faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable de mise en location. Ces deux mesures permettent à la collectivité d'inspecter les logements avant leur mise en location. Les propriétaires qui y contreviennent seront passibles d'amendes de 5 000 à 15 000 €.

Trois grandes mesures sont prévues par la loi ELAN du 23 novembre *2018* *(source : Alpha notaires, La loi ELAN et la lutte contre l'habitat indigne)* et ont été mises à jour par l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à la réforme des polices spéciales de la lutte contre l'habitat indigne et de son décret d'application du 24 décembre 2020.

- **Le renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil** est prévu par l'article 56 de la loi, et se décline en deux mesures :
  - l'institution de la présomption fiscale de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes : faute de pouvoir démontrer le contraire, le présumé "marchand de sommeil" sera certes sanctionné pénalement, mais également taxé sur un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des personnes hébergées ou aux sommes d'argent provenant directement de l'infraction, c'est-à-dire les loyers perçus ;
  - deux types de peines complémentaires sont rendues obligatoires :
    - celles interdisant l'acquisition de nouveaux biens immobiliers pour une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans ;
    - celles entrainant la confiscation des biens des marchands de sommeil, sauf décision contraire et motivée d'un juge.
- **Le champ des astreintes administratives** : le dispositif de l'astreinte administrative s'applique uniquement à l'ensemble des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne (hors procédures d'urgence). La procédure saturnisme est considérée comme une procédure d'urgence au sens de l'ordonnance de 2020 et de son décret d'application. L'astreinte administrative est ainsi automatiquement due par le propriétaire indélicat en cas de non-respect des dispositions d'un arrêté prescrivant la réalisation de travaux de mise en conformité dans les délais fixés. À noter que le montant des astreintes prononcées dans le cadre des polices spéciales de l'insalubrité et relevant de la compétence du Préfet sera versé au budget de l'EPCI si celui-ci est compétent en matière d'habitat et si son président a bénéficié de la délégation de compétence en matière de lutte contre l'habitat indigne. Pour que le Préfet puisse déléguer sa compétence, l'EPCI doit également : être délégataire des aides à la pierre et avoir un service dédié pour mener à bien cette délégation ; qu'au moins un maire de l'EPCI ait transféré ses pouvoirs de police spéciale à l'EPCI.
  Le transfert de compétence du/ des maires vers le Président de l'EPCI est possible lorsqu'un ou des maires ne s'opposent pas au transfert de leur pouvoir de police spéciale (en matière de sécurité) vers le Président de l'EPCI et que ce dernier n'y renonce pas dans les délais impartis.
  Actuellement, le Pays d'Apt Luberon n'a pas la compétence en matière de polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne, cela relève du Code de la Santé publique ou du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **La simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne** est prévue avec :
  - le renforcement des transferts de pouvoirs de police administrative des Préfets aux présidents d'EPCI pour centraliser, à l'échelle intercommunale, les compétences en matière d'habitat indigne ;
  - la possibilité, donnée aux maires, de transférer ses pouvoirs de police spéciale à tout moment ;
  - la possibilité, donnée aux maires, de recouvrir les frais engagés pour le traitement des situations d'habitat insalubre à l'encontre des propriétaires concernés, afin de simplifier les procédures de lutte contre l'habitat indigne.

✓ *Des actions conjuguées pour améliorer l'habitat privé ancien et revitaliser les centres*

- **L'OPAH de la commune d'Apt**

La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), dont la signature est prévue début 2021, porte sur le centre-ville et le quartier Saint-Michel pour une durée de cinq ans. Elle doit permettre de mobiliser les financements de l'Anah, du Conseil Départemental de Vaucluse et du Conseil Régional Sud PACA. Elle vise à entrainer un effet démultiplicateur des aides apportées par la Ville, en lien avec l'opération façades qui se poursuit, les interventions sur les copropriétés et sur l'espace public notamment. Elle s'inscrit, en outre, en réponse aux difficultés rencontrées par les copropriétés privées fragiles, notamment les désordres importants dans le Quartier Saint-Michel, dont le caractère prioritaire a été retenu lors du comité de pilotage du 8 novembre 2016.
Cette OPAH-RU fait suite à plusieurs opérations d'amélioration menées depuis plus de 30 ans sur la commune d'Apt, et notamment sur son centre-ville. Trois OPAH ont été conduites : la première de 1982 à 1985, la deuxième de 1991 à 1993 et la troisième de 2011 à 2016.
Ces dispositifs ont permis la réhabilitation de plus de 250 logements sur la commune, dont 56 dans le cadre de la troisième OPAH, permettant de nombreuses sorties de vacance et la mise à disposition sur le marché de l'immobilier de logements locatifs privés conventionnés adaptés aux faibles revenus des ménages.
La nouvelle OPAH-RU vise ainsi à poursuivre les réhabilitations réalisées et à lutter contre les dysfonctionnements qui persistent. Elle comprend un volet copropriétés, qui concerne les copropriétés du centre-ville et les 10 copropriétés du plateau de Saint-Michel.

Elle poursuit des objectifs de mise en place d'une politique du logement, de lutte contre la vacance, de valorisation du patrimoine, de restructuration de l'espace public et d'accompagnement des opérations d'urbanisme requalifiantes. Il est prévu d'intégrer différents volets :

- l'amélioration des copropriétés ;
- la lutte contre l'habitat indigne et la grande dégradation ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- le maintien à domicile.

Elle prévoit également la réalisation de **sept diagnostics multicritères sur les copropriétés** de plus de dix lots, la mise en place d'un **protocole d'éradication de l'habitat indigne** (intégré à l'OPAH-RU) et un travail continu de **repérage d'ilots dégradés.**
La combinaison des dispositifs doit permettre de transformer la ville en profondeur.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le centre-ville de la commune d'Apt est inscrit dans le périmètre où s'exerce le droit de préemption urbain de la Ville. Une convention d'intervention de la Société Publique Locale Territoire de Vaucluse (SPL 84) a été validée, pour une action globale (à la fois sur les espaces publics, les commerces et les logements vacants), en complémentarité avec l'OPAH et le FISAC (Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce) en cours.

D'après atelier thématique n°1 – Quels enjeux dans le parc existant privé et public – octobre 2020

Les objectifs quantitatifs

Source : SOLIHA Provence, Étude préopérationnelle : mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé à Apt, 03 mars 2020

- Les objectifs quantitatifs qui respectent les constants du diagnostic : *Prédominance des propriétaires bailleurs 47 logements réhabilités*
- Un dispositif réaliste : 74 logements réhabilités + 22 aides aux syndicats de copropriétaires
- Répartition des objectifs par thématiques travaux :

Scénario retenu : OPAH RU centre ville + copro St Michel

Tableau des objectifs : récapitulatif simplifié	P. occupants	P. Bailleurs	TOTAL
Logements indignes et très dégradés	11	43	54
Aides aux syndicats de copropriétés	22		
Uniquement programme Habiter Mieux	5	2	7
Programme Habiter Mieux (double thématique)	5	35	
Adaptation des logements	10	1	11
Changement d'usage	1	1	2
Total logements subventionnés	**27**	**47**	**74**
Total aide aux copropriétés			**22**

*Renforcement des objectifs liés aux **logements indignes et très dégradés***

***Le volet copropriété :** objectifs qui inclut les petites copropriétés en centre ancien et 10 copropriétés de Saint Michel.*

Le périmètre envisagé compte 1 773 logements, dont :

- 1 511 en centre-ville, où sont estimés 31% de logements vacants et 26% de logements potentiellement indignes ;
- 262 logements situés dans le quartier Saint-Michel, qui comporte 60% des copropriétés considérées comme fragiles et potentiellement indignes.

Les deux secteurs comptent une prédominance de ménages aux ressources modestes : 9 300 € de revenu médian sur le périmètre d'étude (contre 16 519 € de revenu médian à l'échelle de la commune), et plus de la moitié des habitants est éligible aux dispositifs Anah.

Cette opération serait financée, à 80%, par des subventions de l'État, de la Région, du Département et de la Commune.

PAROLES DES ELUS

La commune d'Apt est très concernée par le phénomène d'insalubrité des logements, notamment en centre-ville et par différentes contraintes (prix élevés des réhabilitations, contraintes patrimoniales, difficultés liées à la trame urbaine, bruit, stationnement, etc.), qui rendent difficile les réhabilitations.

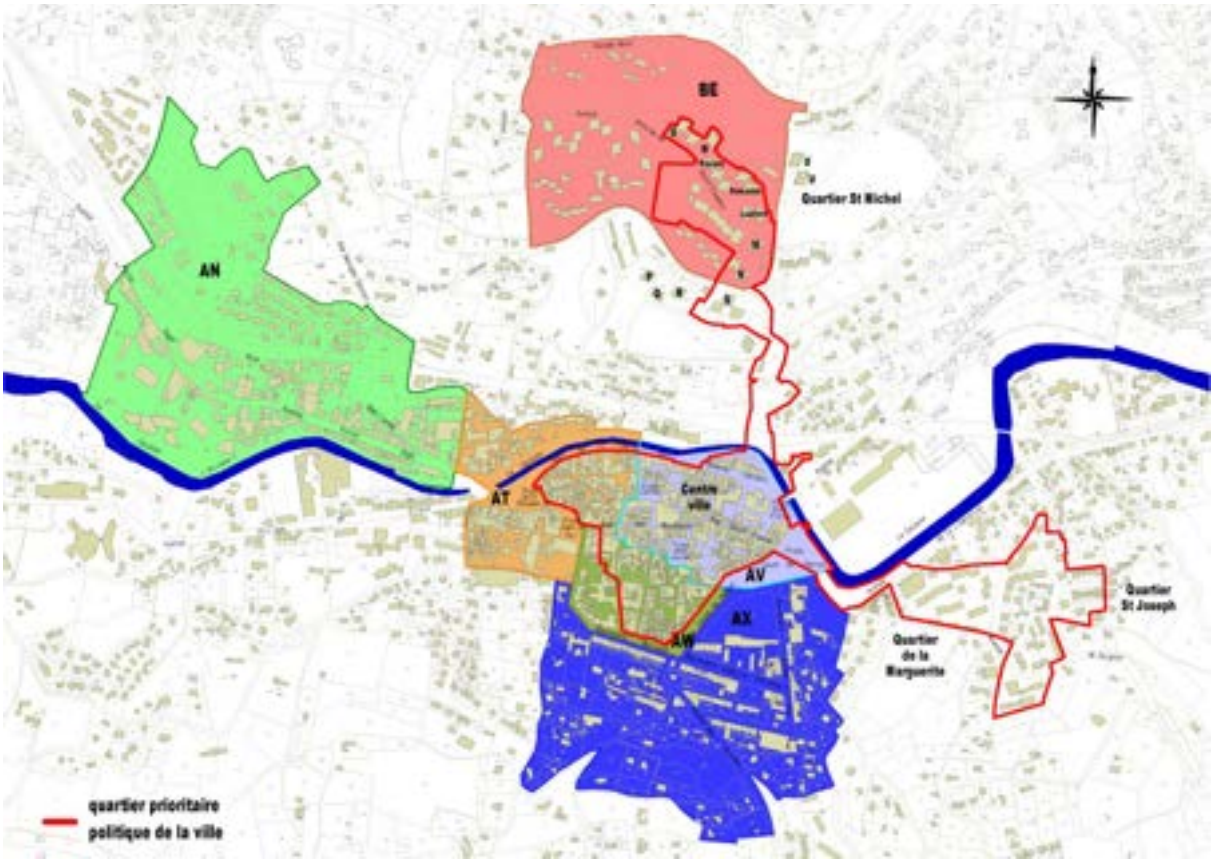
Elle a été retenue au programme « Petites Villes de Demain », qui lui permet de bénéficier d'un soutien en ingénierie pour définir et mettre en œuvre son projet de territoire, d'accéder à un réseau d'acteurs, ainsi qu'à des financements sur des mesures thématiques ciblées.

Le projet « Renaissance » de la commune d'Apt, qui consiste à racheter à terme 300 appartements en cœur de ville, doit permettre de loger 600 personnes venues de l'extérieur et susceptibles de relancer l'économie locale. Ce projet est porté par un investisseur privé mais est encouragé la Commune qui intervient sur la rénovation des espaces publics (places, etc.) et contribue ainsi à attirer des investisseurs.

D'après ateliers géographiques, octobre-décembre 2020 et ledauphine.com, 9 janvier 2021, Dominique SANTONI : « Nous voulons 2021 constructive et brillante »

Le périmètre d'étude de l'OPAH : 2 entités urbaines distinctes

Source : SOLIHA Provence, mars 2020



- **Le Programme d'Intérêt Général (PIG) de Vaucluse**

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un dispositif complémentaire à l'OPAH, laquelle permet une intervention plus fine, à l'ilot.
Le PIG de Vaucluse concerne les communes de moins de 10 000 habitants, ou de plus de 10 000 habitants soumises à la loi SRU et comptant moins de 15% de logements locatifs sociaux, et situées en dehors des zones couvertes par une opération d'amélioration de l'habitat.
Le PIG 2015-2019 a permis au territoire d'obtenir des résultats satisfaisants, notamment pour les propriétaires occupants : environ 25 Propriétaires Occupants (PO) aidés pour un peu plus de 90 K€ de subventions des collectivités (CD 84 et Région), mais un seul logement locatif aidé (propriétaire bailleur - PB).

Le 5ème PIG de Vaucluse, prévu sur la période mi-juin 2020 à mi-juin 2023, a pour objectifs :

- d'attribuer des subventions à 350 PO / 160 PB, dont 90 conventionnés sans travaux ;
- de réaliser des travaux de résorption de l'habitat indigne ou dégradé, de petite LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne), d'amélioration thermique, de travaux pour l'autonomie de la personne.

Les principaux financeurs sont l'Anah, le Conseil Départemental de Vaucluse et la Région Sud PACA. Le taux d'intervention est variable selon les territoires dotés ou non de PLH**. Il est possible pour les EPCI dotés d'un PLH d'apporter un complément, pouvant générer un effet levier sur le reste à charge.**

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le Conseil Départemental de Vaucluse, qui assure le suivi-animation du PIG de Vaucluse, a partagé son retour d'expérience sur le dispositif.

Bilan des précédents PIG de Vaucluse et impacts qualitatifs sur les territoires :

- **l'amélioration et la revitalisation des centres anciens ;**
- **la réalisation de logements locatifs conventionnés (loyers plafonnés) ;**
- **la valorisation du patrimoine des propriétaires bailleurs, par le biais de subventions et défiscalisation avantageuses sur les revenus fonciers.**

Les conditions de réussite du PIG sur le territoire :

- **un suivi-animation diversifié et pluri-compétent. L'information et l'accompagnement des particuliers dans leurs projets sur le plan administratif, technique et financier, mais aussi social pour aider le propriétaire bailleur sur la phase livraison et entrée du locataire dans le logement ;**
- **les subventions complémentaires apportées par les communes et EPCI : effet levier, réduction du reste à charges, volonté politique.**

D'après atelier thématique n°1 – Quels enjeux dans le parc existant privé et public – octobre 2020

- **Les aides de l'Anah aux propriétaires occupants et bailleurs pour l'amélioration de l'habitat**

235 logements ont bénéficié des aides de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) entre 2011 et 2019, soit 26 par an. Près de la moitié de ces aides (46%) ont été réalisées en secteur programmé, au titre de l'OPAH pour la commune d'Apt, et du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour les autres communes (contre 40% en Vaucluse). En 2018-2019, les aides ont progressé en diffus (hors secteur programmé), notamment en faveur des propriétaires occupants.
Ces derniers sont en effet les principaux bénéficiaires des aides de l'Anah : ils représentent 9 logements subventionnés sur 10.
Les aides en faveur des propriétaires bailleurs semblent ainsi limitées et de moins en moins mobilisées[30] (seulement 29 logements, soit 3 logements par an et des volumes très faibles, voire nuls, depuis 2014). La quasi-totalité de celles-ci ont été attribuées sur Apt au titre de l'OPAH.
Le territoire du Pays d'Apt-Luberon bénéficie, proportionnellement à la population qu'il représente, d'une part relativement importante des aides en faveur de l'amélioration de l'habitat : il bénéficie de 13% des aides attribuées dans le département, alors qu'il représente 6% de la population de Vaucluse. Ces aides sont toutefois très concentrées sur la commune centre (51% des logements aidés, pour 39% de la population)[31].

Logements aidés entre 2011 et 2019

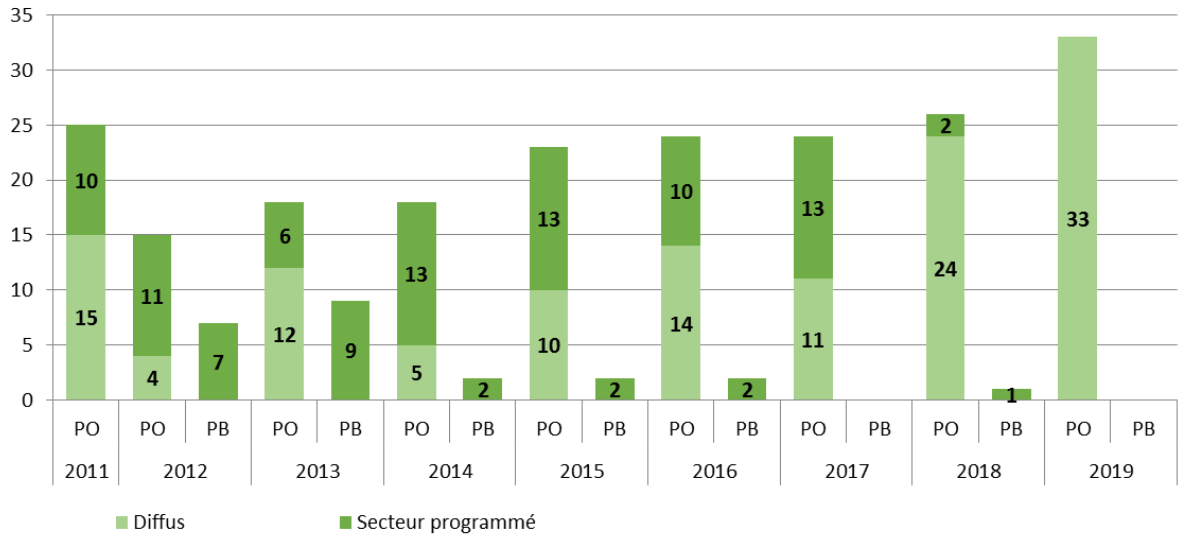
Traitements AURAV, d'après infocentre Anah – dossiers agréés et non annulés dans l'année, au 03/03/2020

	Total	Part en secteur programmé	Part réalisée sur Apt	Part au sein des logts aidés sur le dép.
Propriétaires occupants (PO)	**206**	38%	44%	14%
Propriétaires bailleurs (PB)	**29**	100%	**97%**	10%
Total	**235**	46%	51%	13%

[30] Cela s'explique notamment par la réforme du régime de l'Anah à compter de 2011. Les aides ont été recentrées sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et les logements très dégradés, les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs pour les travaux d'ampleur.
[31] Les communes de Gignac, Joucas, Auribeau, Lagarde d'Apt ne semblent pas avoir bénéficié d'aides. Les informations sont manquantes sur la commune de Céreste

Évolution des dossiers de subvention Anah dans le Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, d'après infocentre Anah – dossiers agréés et non annulés dans l'année, au 03/03/2020



Les logements locatifs aidés sont majoritairement conventionnés en « loyer très social ». Il s'agit principalement de logements très dégradés, dont les montants de travaux sont très élevés et pour lesquels les subventions Anah peuvent couvrir 31% du coût des travaux.

Pour les propriétaires occupants, les subventions Anah attribuées couvrent une part encore plus importante des travaux, à hauteur de 41%. À noter qu'un tiers de ces logements aidés bénéficie de travaux d'adaptation pour l'autonomie.

Les montants moyens de travaux éligibles aux aides de l'Anah sont plus élevés sur le Pays d'Apt-Luberon qu'en Vaucluse, mais cela s'accompagne de montants de subventions également plus élevés.

Logements aidés entre 2011 et 2019 dans le Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, d'après infocentre Anah – dossiers agréés et non annulés dans l'année, au 03/03/2020

		Dont part des logements …					
		conventionnés					
	Total	LCTS	LC	indignes	très dégradés	avec travaux pour l'autonomie	avec prime Habiter Mieux (Sérénité ou Agilité)
Propriétaires occupants (PO)	**206**	0%	0%	1%	8%	**32%**	20%
Propriétaires bailleurs (PB)	**29**	**66%**	31%	3%	**90%**	0%	3%
Total	**235**	8%	4%	1%	18%	**28%**	18%

Montants des travaux éligibles et des subventions Anah

Traitements AURAV, d'après infocentre Anah – dossiers agréés et non annulés dans l'année, au 03/03/2020

		CCPAL			Vaucluse		
		Diffus	Secteur programmé	Total	Diffus	Secteur programmé	Total
Montant moyen des travaux éligibles (€ HT)	PO	12 374 €	24 343 €	16 906 €	11 739 €	16 912 €	13 848 €
	PB	N.R.	61 773 €	61 773 €	66 048 €	56 822 €	57 548 €
Montant moyen des subventions Anah	PO	5 252 €	9 770 €	6 962 €	5 041 €	6 908 €	5 802 €
	PB	N.R.	18 875 €	18 875 €	18 385 €	16 845 €	16 967 €
Part des subventions Anah	PO	42%	40%	41%	43%	41%	42%
	PB	N.R.	31%	31%	28%	30%	29%

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

D'après une étude réalisée par Soliha sur la commune d'Apt, il est possible, sur une opération dont le coût des travaux s'élèverait à 70 000 €, de bénéficier d'une subvention pouvant aller jusqu'à 52% du coût des travaux pour les Logements Conventionnés (LC) et jusqu'à 56% pour les Logements Communaux Très Sociaux (LCTS). Ces subventions correspondent aux aides de l'Anah (liées au conventionnement et à la prime de remise sur le marché locatif de logements vacants), de la Ville d'Apt, du Conseil Départemental, du Conseil Régional. Ces aides sont donc fortement incitatives pour les propriétaires bailleurs et mériteraient à être davantage connues pour les inciter à la location annuelle plutôt que saisonnière.

D'après atelier thématique n°1 – Quels enjeux dans le parc existant privé et public – octobre 2020

PAROLES DES ELUS

Les Communes font le constat d'un parc existant globalement de bonne qualité dans les villages.

Les communes de Buoux, Auribeau, Céreste, Caseneuve, Rustrel, Villars, Lagarde d'Apt, Gargas, Saint-Saturnin-lès-Apt relèvent toutefois un potentiel de réhabilitation des logements même si le parc dégradé est marginal.
Ces bâtiments nécessitent d'importants investissements pour être rénovés. Ce sont souvent les grands groupes hôteliers ou les grands propriétaires de résidences secondaires qui parviennent à proposer une offre permettant d'acquérir le bâtiment et de le rénover. Les Communes s'efforcent de refuser ces offres lorsque le bâtiment leur appartient mais elles n'ont aucun moyen d'action lorsque le bâtiment est de propriété privée (cas signalés notamment à Buoux et Saignon).

Certaines communes, comme Rustrel et Viens, constatent un effet d'entraînement positif auprès des propriétaires, par les réhabilitations réalisées.

Certaines Communes ont préempté ou acquis des biens en mauvais état pour les réhabiliter. C'est le cas de Gargas qui a réalisé une opération de réhabilitation et de construction neuve dans un hameau (7 à 8 logements). Un bail emphytéotique avec un bailleur social a été mis en place. L'objectif était d'assurer la réhabilitation et d'éviter la privatisation du hameau.

D'après ateliers géographiques, octobre – décembre 2020

Les aides pour l'amélioration de l'habitat, attribuées aux propriétaires occupant leur logement ou le mettant en location à l'année, sont en ce sens un levier pour encourager davantage le développement des résidences principales.

Zoom sur les dispositifs nationaux : « Petites villes de demain » et les Opérations de Revitalisation de Territoires (ORT)

Le **programme « Petites villes de demain »**, lancé par le gouvernement pour accompagner les territoires ruraux, s'adresse aux villes de moins de 20 000 habitants pour conforter leur rôle de centralité, renforcer le maillage du territoire et leur permettre de faire face aux enjeux démographiques, économiques et sociaux à venir. Ce programme sera déployé par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Son objectif est d'intervenir en complémentarité des dispositifs portés par les collectivités en mettant à disposition une offre consolidée de services, d'outils et de financements.

La commune d'Apt a réalisé une candidature au dispositif « Petites villes de demain », en tant que commune centre du Pays d'Apt-Luberon souhaitant conforter son rôle structurant, renforcer le maillage du territoire, et répondre aux enjeux démographiques, économiques et sociaux.

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) constitue une des premières mesures du plan « action cœur de ville ». L'ORT correspond à un contrat intégrateur unique permettant de faire converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires, publics et privés. La définition par la Commune, et sur la base d'un projet de territoire, d'un périmètre prioritaire d'intervention, vise à faciliter et accélérer la concrétisation des projets.

Enjeux

Les centres anciens des villages s'inscrivent, pour la plupart, dans une dynamique d'entretien du bâti et des espaces publics. Le phénomène de vieillissement/ dégradation du parc de logements est marginal mais existe dans de nombreux centres anciens et peut entraîner une perte d'attractivité.

Les communes sont ainsi confrontées à des enjeux de réhabilitation d'un patrimoine vieillissant en cœur de village, mais dont les coûts liés aux travaux impliquent de forts investissements. Cela entraine une accaparation du marché par des propriétaires de résidences secondaires, parfois au détriment des résidents permanents. Les propriétaires de résidences secondaires peuvent ainsi permettre de rénover un patrimoine ancien, dont le coût ne serait pas supportable par la collectivité ou les habitants, mais cela ne doit pas conduire à une accaparation du marché pour des résidents occasionnels. Un équilibre doit donc être trouvé pour favoriser également, la mobilisation des dispositifs financiers, des réhabilitations par les propriétaires de résidences principales.

A Apt, où le parc est nettement plus déqualifié, la combinaison des dispositifs opérationnels (OPAH-RU, Petites villes de demain, notamment) devrait permettre de poursuivre et de renforcer la dynamique de revitalisation du cœur de ville.

4. UN TERRITOIRE VOLONTAIRE EN TERME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES MAIS QUI PEINE A TROUVER DES OPERATEURS

Les solutions alternatives au marché de logement libre sont de deux ordres : le logement abordable, qui doit s'adapter à des revenus *a priori* modestes, tout en garantissant une forme de mixité, et des solutions de logements adaptés à des publics ayant des besoins spécifiques, particulièrement précaires ou vieillissants par exemple.
Cette partie s'intéresse à la capacité du territoire à répondre à la première solution : le développement de l'offre en logements abordables.

Des atouts pour le territoire et des points de fragilité à prendre en compte

- Un parc de logements locatifs sociaux en légère progression…
- … mais une offre encore limitée et concentrée à Apt, notamment dans les Quartiers Politique de la Ville.
- Un développement récent dans les secteurs peu dotés…
- … mais des difficultés à attirer les bailleurs sociaux sur les nouveaux programmes.
- Des attributions de logements réalisées dans un délai relativement court (2 ans)…
- … mais une pression de la demande relativement forte, notamment dans les communes en dehors d'Apt, où l'offre est moins développée.
- De fortes demandes, difficilement satisfaites en T2-T3 et, dans une moindre mesure, en T1.
- Des projets de rénovation d'un parc vieillissant à Apt…
- … mais des programmes qui impliquent d'importants investissements financiers, qui ne doivent pas se reporter sur le loyer des ménages occupants.

Enjeux et 1ères pistes de réponses

- Développer l'offre en logements locatifs abordables pour proposer une réelle alternative aux ménages ne pouvant se loger dans le parc privé.
- Poursuivre le développement de l'offre en T2-T3 et, dans une moindre mesure, en T1.
- Poursuivre la réhabilitation du parc social dégradé notamment en Quartier Politique de la Ville, et permettre des économies de charges pour les ménages occupants.

4.1. UNE OFFRE LOCATIVE LIMITEE MAIS EN VOIE DE DEVELOPPEMENT ET DE DIVERSIFICATION

✓ *Un parc social peu développé et fortement concentré à Apt, mais en légère progression*

Au 1er janvier 2019, le Pays d'Apt-Luberon comptait 1 141 logements locatifs sociaux conventionnés, représentant environ 8% du parc de résidences principales[32].
En 2019, aucune commune du Pays d'Apt Luberon n'est obligataire au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), codifié à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), qui oblige les communes à détenir 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales d'ici 2025. Le territoire devra tout de même répondre au mieux aux besoins avérés des ménages en matière de logements locatifs sociaux.

Rappel des objectifs fixés dans le SCoT du Pays d'Apt-Luberon
Même si aucune commune n'est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, visant à atteindre 25% de LLS en 2025, les élus se sont mis d'accord dans le cadre du SCoT sur des objectifs minimums de production de logements locatifs, répartis selon l'armature urbaine :
- 20% minimum à Apt ;
- 15% minimum à Gargas ;
- 10% minimum dans les pôles de proximité.

Les villages et les bourgs devront aussi participer à l'effort de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux.

Ce parc est majoritairement détenu par les bailleurs sociaux, mais une partie d'entre eux correspond à des logements conventionnés dans le parc privé, soit :
- 939 logements conventionnés et détenus par les bailleurs sociaux, représentant 2,7% du parc HLM vauclusien ;
- 18 logements conventionnés social ou très social (avec ou sans travaux) avec l'Anah (situés à Apt)[33] ;
- 184 logements conventionnés aux APL (Aides Personnalisées au Logement) et appartenant aux Communes, au PNR Luberon, à des résidences sociales[34] ou à des associations.

Ce parc est réparti de manière très inégale sur le territoire : en dehors d'Apt, le territoire intercommunal compte 26% du parc locatif social total du territoire.

[32] Nombre de logements locatifs sociaux conventionnés (parc des bailleurs sociaux en 2019, parc privé conventionné Anah parc des autres organismes publics conventionnés en mars 2021) sur le parc de résidences principales en 2016. D'après DREAL, RPLS 2019, Atlas DDT84, mars 2021, base suivi LLS, Infocentre Anah, mars 2021 et INSEE, RP 2016
[33] Au total 27 logements sont conventionnés, dont 9 en loyer intermédiaire (soit des niveaux de loyers proches du parc privé libre). Seuls les logements conventionnés social et très social sont comptabilisés dans le décompte SRU comme logements locatifs sociaux.
[34] Les logements-foyers ont été comptabilisés en équivalent logements, soit un tiers des places en foyer ou résidence sociale

Nombre de logements locatifs sociaux conventionnés (parc des bailleurs sociaux, parc des autres organismes publics et parc privé)

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019, Atlas DDT84, mars 2021, base suivi LLS, Infocentre Anah, mars 2021 et INSEE, RP 2016

	Parc social conventionné HLM des bailleurs sociaux en 2019	Logements locatifs sociaux conventionnés hors patrimoine bailleurs (Anah + communes, PNRL, EHPAD, associations)	Total logements locatifs sociaux conventionnés	Part de logements locatifs sociaux parmi les RP
Apt	808	32	840	15%
Gargas	77	16	93	7%
Saint-Saturnin-lès-Apt	0	3	3	8%
Goult	0	0	0	9%
Bonnieux	9	8	17	3%
Lacoste	13	2	15	6%
Viens	3	6	9	3%
Lioux	11	0	11	4%
Murs	9	13	22	5%
Rustrel	5	3	8	8%
Saint-Martin-de-Castillon	0	9	9	4%
Caseneuve	0	4	4	11%
Saignon	0	18	18	3%
Villars	0	6	6	4%
Joucas	0	3	3	18%
Roussillon	0	4	4	1%
Saint-Pantaléon	4	6	10	1%
Gignac	0	9	9	2%
Ménerbes	0	10	10	3%
Buoux	0	40	40	3%
Lagarde d'Apt	0	2	2	10%
Sivergues	0	8	8	2%
Auribeau	0	0	0	0%
Castellet-en-Luberon	0	0	0	0%
Céreste	/	/	/	/
CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt	131	170	301	4%
CC Pays d'Apt-Luberon	939	202	1 141	8%

Céreste : en attente de données de la DDT04

S'agissant du parc HLM conventionné (parc conventionné détenu par les bailleurs sociaux), les disparités territoriales sont plus marquées : 14% du parc social conventionné des bailleurs sociaux sont situés en dehors d'Apt. 16 communes sont dépourvues de logements HLM.

Parmi les communes qui en détiennent :

- seules 4 communes (Apt, Lioux, Lacoste, Gargas, Murs) en comptent plus de 5% ;
- Apt rassemble la majorité de l'offre, qui représente 15% de ses résidences principales. Ce taux est toutefois en nette diminution par rapport à celui de 1999, où Apt comptait près de 20% de logements sociaux. Cette baisse est relative, puisque le nombre de logements locatifs sociaux a continué à augmenter, mais à un rythme plus modéré que le parc de résidences principales ;
- Gargas, Murs et Lioux comptent, quant à elles, entre 5 et 9% de logements sociaux.

A noter : parmi les logements conventionnés hors patrimoine bailleurs, 112 logements ordinaires sont conventionnés en Prêt Locatif Social (financement moins social), auxquels s'ajoutent deux EHPAD à Saint-Saturnin-lès-Apt et Apt (La madeleine), représentant 74 places en foyer, soit 25 équivalents logements.

Les logements Anah sont majoritairement conventionnés avec travaux :

- 23 logements conventionnés avec travaux, dont 18 conventionnés social ou très social ;
- 4 logements conventionnés sans travaux, tous en loyer intermédiaire.

Méthode et définition

La source mobilisée pour analyser le parc social du Pays d'Apt-Luberon est le fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social).
Le fichier RPLS comptabilise uniquement les logements, conventionnés ou non, des bailleurs sociaux, des SEM, de l'Association Foncière Logement et des Sociétés Civiles Immobilières, dont les parts sont détenues pour au moins à 99% par cette association. Il comptabilise uniquement les logements familiaux, et donc exclut les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les résidences sociales ou encore les logements conventionnés du parc privé. Il intègre depuis 2019 les logements étudiants gérés par les bailleurs sociaux. Les données sont transmises à l'État par les organismes. Elles renseignent les caractéristiques du bâti et du bail.

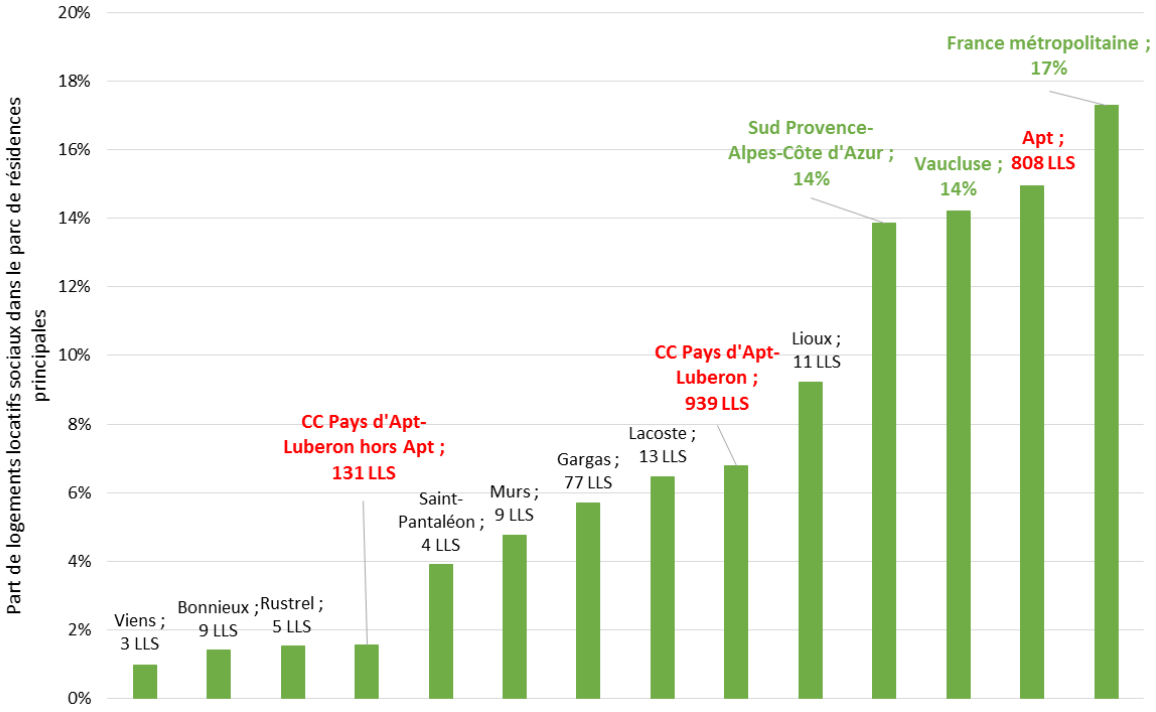
Les données issues de la base **Infocentre Anah** ont pu être intégrées pour prendre en compte les logements conventionnés du parc privé (avec ou sans travaux).
La base de suivi LLS de la DDT84 a également été mobilisée pour comptabiliser les logements conventionnés par d'autres organismes tels que les Communes, le PNR Luberon, les EHPAD ou les associations.

Étant donné qu'aucune commune n'est obligataire, au titre de l'article 55 de la loi SRU en matière de production de logements sociaux, le fichier SRU ne peut être mobilisé.

Part de logements locatifs sociaux conventionnés, détenus par les bailleurs sociaux, dans le parc de résidences principales en 2016

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 et INSEE, RP 2016

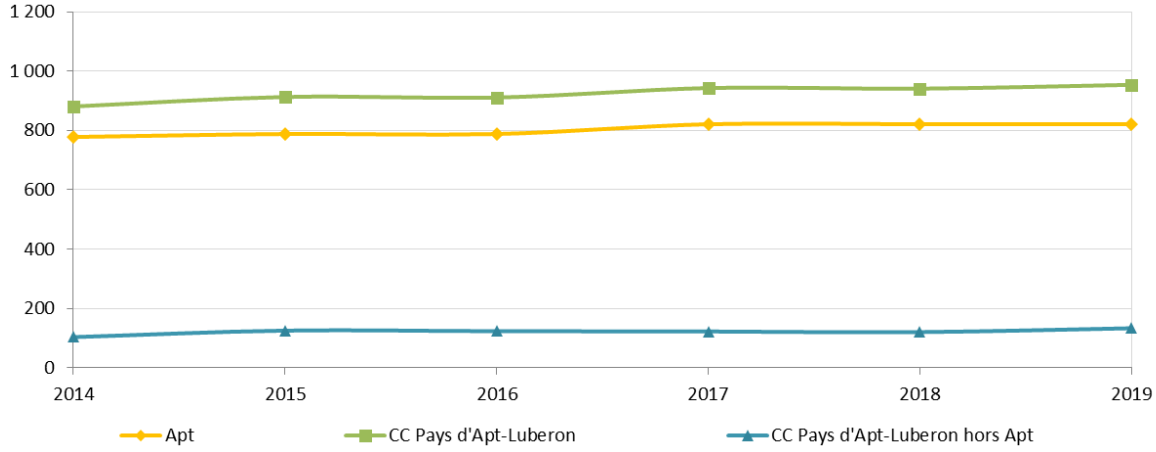
Champs : uniquement sur les territoires dotés de logements locatifs sociaux décomptés dans la base RPLS



Bien que relativement peu développé, le parc locatif social du Pays d'Apt Luberon a progressé depuis 2014 : de 1,6% par an entre 2014 et 2019, soit une progression similaire à celle observée en France métropolitaine et en Vaucluse, mais pour des volumes assez faibles, de l'ordre de 15 logements par an. Elle a été moins rapide à Apt que dans le reste du territoire communautaire (1,1%/ an, contre 5,2%/ an). Depuis 2014, le parc social s'est développé dans les communes d'Apt, Gargas et Lacoste.

Évolution du parc locatif social conventionné des bailleurs entre 2014 et 2019

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 – https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Le parc locatif social du Pays d'Apt-Luberon compte 4% de logements sont vacants, un taux légèrement au-dessus des tendances nationale et vauclusienne (autour de 3%). 98% des logements sont détenus en pleine propriété par les bailleurs sociaux. Les 2% restant correspondent à des baux emphytéotiques.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Dans le quartier Saint-Michel à Apt, le parc de CDC Habitat (anciennement groupe SNI et filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations) compterait plus de 600 logements. Ceux-ci avaient été construits pour accueillir les militaires. Suite au départ de la base aérienne du plateau d'Albion, une partie des logements a été vendue à des acteurs privés et transformés en copropriétés (412 logements vendus en 1999 sur 870 logements SNI).
Les logements ne sont pas conventionnés et n'entrent pas tous dans le décompte du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Pour autant, les caractéristiques des logements sont proches de celles du parc social et présentent des niveaux de loyers équivalents.

D'après l'unité « Logement Social » de la Direction Départementale des Territoire de Vaucluse (DDT84), 237 logements non conventionnés appartenant à CDC – Habitat sont répertoriés dans le fichier RPLS.

Le parc de la CDC – Habitat est à la vente. Grand Delta Habitat s'était positionné mais son offre financière n'a pas été retenue.

D'après atelier thématique n°1 – Quels enjeux dans le parc existant privé et public – octobre 2020

Au parc social conventionné des bailleurs, s'ajoute le parc de logements appartenant aux Communes, au PNR Luberon, aux EHPAD ou aux associations, ainsi que le parc privé conventionné avec l'Anah avec ou sans travaux. Cela correspond à 202 logements locatifs sociaux conventionnés (cf. tableau *« Nombre de logements locatifs sociaux conventionnés (parc des bailleurs sociaux, parc des autres organismes publics et parc privé »*).

Plus particulièrement, le parc communal est important : il compte 144 logements conventionnés[35] et 75 logements non conventionnés, soit un total de 221 logements.
La majorité de ces logements sont conventionnés (65%) et seulement 35% sont gérés en propre par les Communes. Ils constituent ainsi une offre importante de logements abordables.

[35] Ces logements communaux sont comptabilisés dans les 202 logements locatifs sociaux conventionnés du tableau *« Nombre de logements locatifs sociaux conventionnés »*

Le parc de logements communaux du Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, d'après ateliers géographiques, octobre-décembre 2020 (compléments en cours) et Atlas DDT84, mars 2021, base suivi LLS

Communes	Logements communaux		
	conventionnés	non conventionnés	Total
Céreste	/	10	10
Apt	/	/	0
Auribeau	/	5	5
Bonnieux	8	4	12
Buoux	2	/	2
Caseneuve	9	1	10
Castellet-en-Luberon	/	2	2
Gargas	13	17	30
Gignac	4	/	4
Goult	18	/	18
Joucas	6	9	15
Lacoste	3	/	3
Lagarde-d'Apt	3	1	4
Lioux	/	5	5
Ménerbes	4	2	6
Murs	2	2	4
Roussillon	6	11	17
Rustrel	6	/	6
Saignon	9	5	14
Saint-Martin-de-Castillon	2	/	2
Saint-Pantaléon	/	1	1
Saint-Saturnin-lès-Apt	26	/	26
Sivergues	2	2	4
Viens	13	/	13
Villars	8	/	8
Pays d'Apt-Luberon	144	77	221

Polarité principales
Pôles de proximité
Bourgs
Villages

✓ *Un parc concentré dans le patrimoine de trois bailleurs*

Le patrimoine des bailleurs sociaux sur le territoire est composé de 1 191 logements, soit :

- 939 logements locatifs sociaux conventionnés (présentés ci-dessus) ;
- auxquels s'ajoutent 252 logements locatifs non conventionnés. Ils correspondent, en grande partie, à des logements situés à Apt, détenus par CDC Habitat (ancien groupe SNI et filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation).

Nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés dans le patrimoine des bailleurs sociaux en 2019

Traitement AURAV, DREAL, RPLS au 1er janvier 2019, base détail et INSEE, RP 2016

Champs : uniquement sur les territoires dotés de logements locatifs sociaux décomptés dans la base RPLS

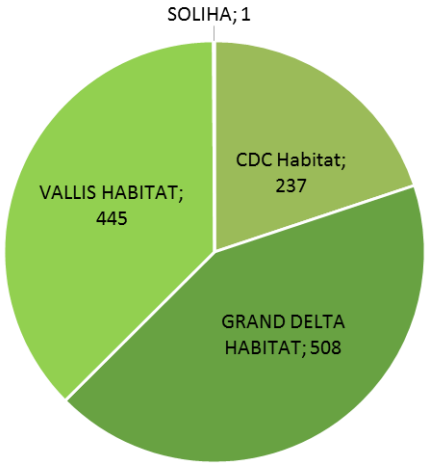
	Parc social conventionné en 2019	Parc social non conventionné en 2019	Ensemble du parc social des bailleurs en 2019
Apt	808	250	1 058
Gargas	77	1	78
Lacoste	13	0	13
Lioux	11	0	11
Bonnieux	9	0	9
Murs	9	0	9
Rustrel	5	1	6
Saint-Pantaléon	4	0	4
Viens	3	0	3
CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt	131	2	133
CC Pays d'Apt-Luberon	939	252	1 191

Le parc est concentré dans le patrimoine de trois opérateurs HLM : Grand Delta Habitat (GDH), Vallis Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC Habitat). Vallis Habitat rassemble les anciens Offices Publics HLM d'Avignon, Grand Avignon Résidence, et du Vaucluse, Mistral Habitat.

Compte tenu de la faible diversification des opérateurs HLM, on peut considérer que le Pays d'Apt-Luberon est confronté à la difficulté d'attirer des bailleurs sociaux sur le territoire pour produire du logement social et diversifier le parc, ce qui est confirmé par les Communes.

Répartition du parc locatif HLM par bailleurs sociaux

Traitement AURAV, DREAL, RPLS au 1er janvier 2019



Répartition du parc locatif HLM par bailleurs sociaux et par commune

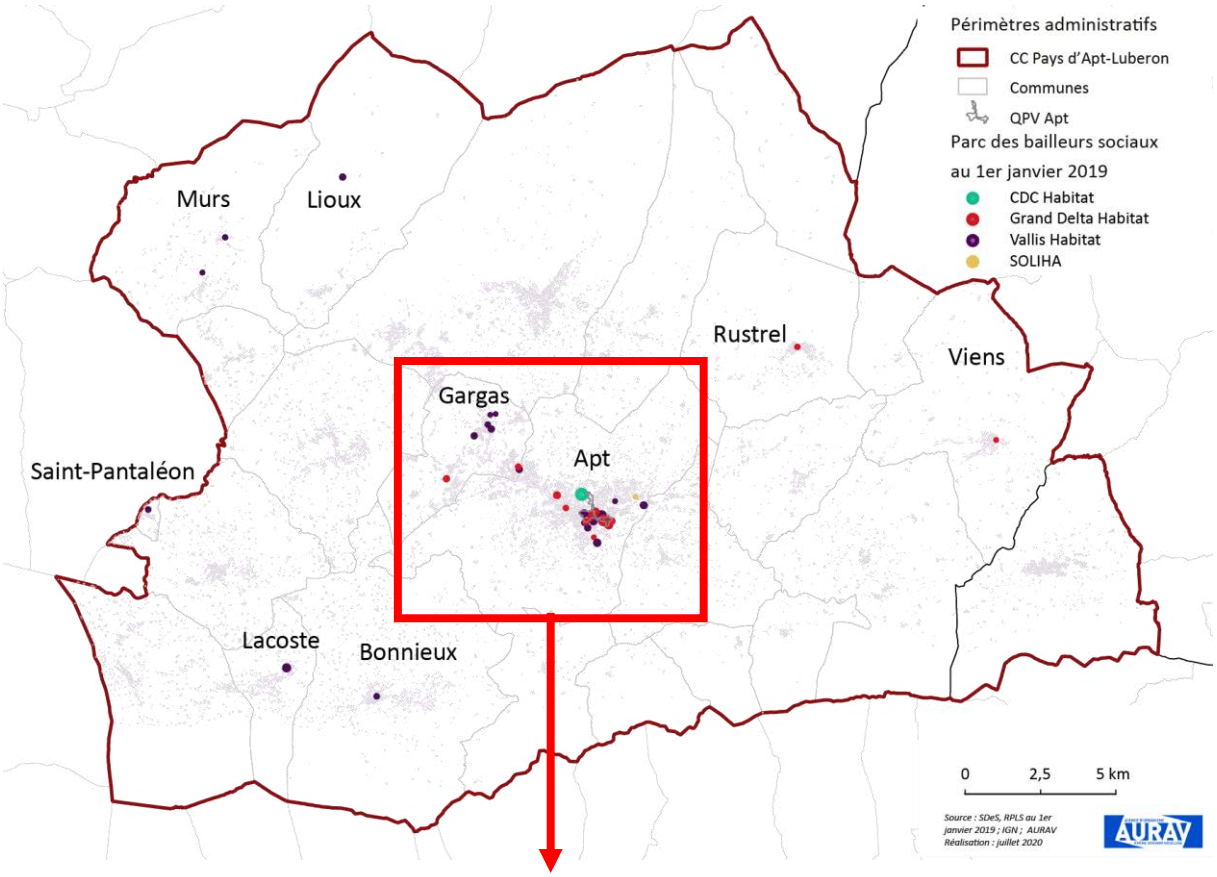
Traitement AURAV, DREAL, RPLS au 1er janvier 2019

Champs : uniquement sur les territoires dotés de logements locatifs sociaux décomptés dans la base RPLS

	GRAND DELTA HABITAT	VALLIS HABITAT	CDC HABITAT	SOLIHA	Total général
Apt	472	348	237	1	1 058
Gargas	27	51	0	0	78
Lacoste	0	13	0	0	13
Lioux	0	11	0	0	11
Bonnieux	0	9	0	0	9
Murs	0	9	0	0	9
Rustrel	6	0	0	0	6
Saint-Pantaléon	0	4	0	0	4
Viens	3	0	0	0	3
CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt	36	97	0	0	133
CC Pays d'Apt-Luberon	508	445	237	1	1 191

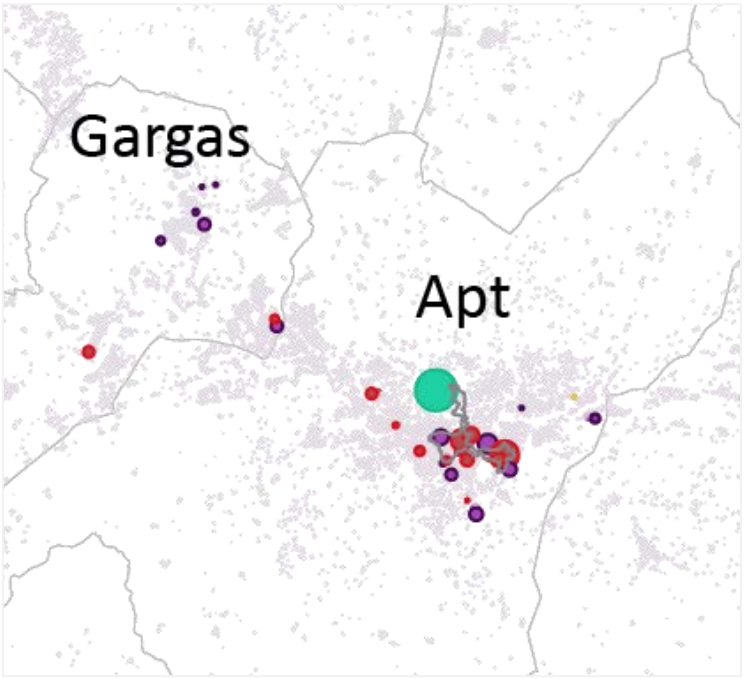
Le parc locatif social HLM du Pays d'Apt Luberon

Traitement AURAV, DREAL, RPLS au 1er janvier 2019



Zoom sur la polarité Apt-Gargas

Traitement AURAV, DREAL, RPLS au 1er janvier 2019



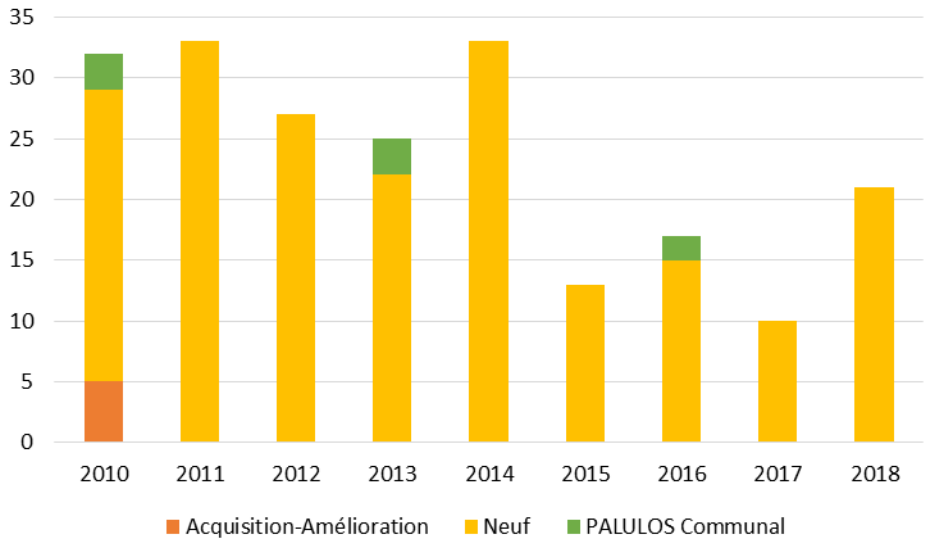
Les logements sociaux financés depuis 2010 dans le Pays d'Apt-Luberon sont à 94% réalisés dans le neuf. S'ajoutent 6% des logements locatifs sociaux financés par des agréments dans le parc existant : 4% par la Prime à l'Amélioration des logements à Usage Locatif communal (PALULOS)[36] et 2% en Acquisition-Amélioration.
Par la mobilisation de la PALULOS, quatre communes ont réalisé des logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage associée (MOA) :

- Saint-Martin-de-Castillon (3 logements en 2010) ;
- Gargas (3 logements en 2013) ;
- Villars (2 logements en 2016) ;
- Caseneuve (5 logements en 2018).

À noter également que 23% des logements financés depuis 2010 correspondent à une production en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Ces derniers ont été financés en 2012 et 2013.

Type d'agrément du logement social

Traitements AURAV, d'après infocentre SISAL, 2020



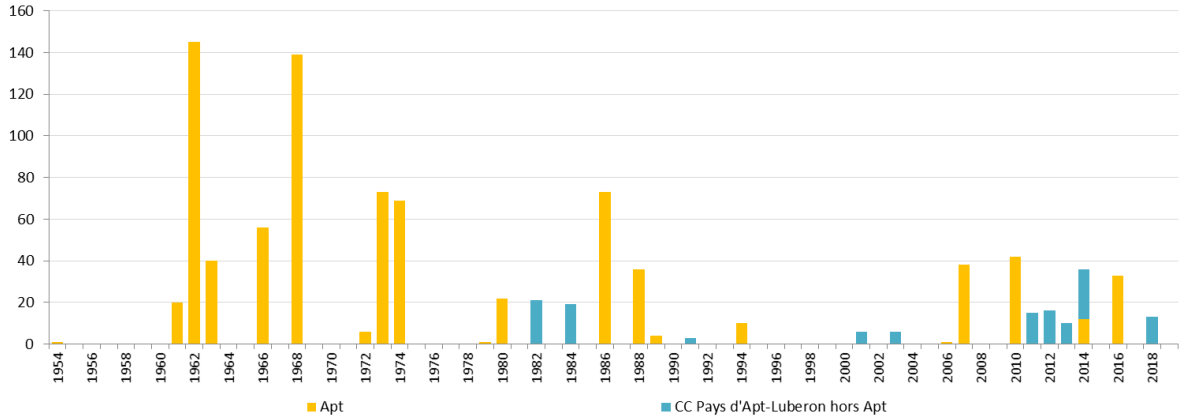
✓ *Une offre qui tend à se développer dans les secteurs peu à pas dotés depuis 2010*

Après une période assez atone de mises en services de logements HLM dans le début des années 2000 (un peu moins 6 logements en moyenne par an entre 2000 et 2009), le rythme a triplé à partir de 2010 (plus de 18 logements en moyenne par an). Cette accélération a été plus soutenue dans les communes périphériques, avec un rythme multiplié par 7, alors qu'il a seulement doublé sur Apt.

[36] La PALULOS a été progressivement supprimée et est remplacée par un éco-prêt financé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour la réhabilitation du parc locatif social.

Evolution des logements par année de mise en service à Apt et en dehors d'Apt

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



PAROLES DES ELUS

Pour une meilleure acceptabilité des projets de logements locatifs sociaux par la population, de nombreuses communes sont soucieuses de disperser l'offre neuve, via la réalisation de petites opérations.
Les communes évoquent aussi la difficulté de faire venir des bailleurs sociaux sur les nouveaux programmes. C'est notamment le cas de la commune de Caseneuve où un projet avec un bailleur social n'a pas pu aboutir (difficultés liées à l'implantation et au faible niveau de desserte en services et transports en commun, et à la réticence de certains nouveaux habitants néo-ruraux).
La difficulté des communes pour attirer des bailleurs sociaux provient également du volume et des difficultés d'émiettement que cela implique en termes de gestion. Les bailleurs sociaux privilégient souvent, dans les communes non urbaines, des opérations regroupées de plus de 5 voire 10 logements. Cela implique des opérations importantes, qui ne sont pas forcément adaptées à la taille des communes.

De nombreuses communes qui présentent une offre de logements locatifs sociaux ou de logements communaux constatent toutefois une forte demande des ménages : les logements restent peu de temps inoccupés. C'est notamment le cas à Viens où les loyers proposés dans le parc social et communal semblent équivalents. La Commune de Gargas constate également une forte demande pour des logements locatifs abordables, notamment des jeunes et personnes âgées.

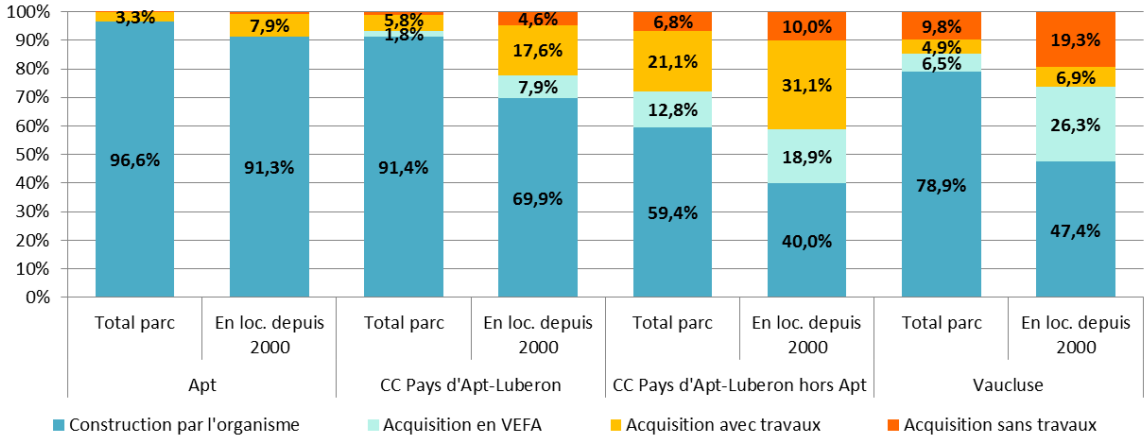
D'après ateliers géographiques, octobre-décembre 2020

Cette évolution est en partie liée à l'évolution des modes de production de logements sociaux, davantage diversifiés et plus seulement axés sur la construction par l'organisme HLM.
En effet, les bailleurs ont plus souvent recours à l'acquisition de patrimoine avec ou sans travaux et de programme acquis en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).
Cette diversification des modes de production de logements locatifs sociaux est davantage le fait des communes périphériques, où plus de 40% des logements mis en service depuis 2000 ont fait l'objet d'une acquisition avec ou sans travaux et près de 19% d'un programme en VEFA.

A Apt, le parc reste fortement construit par les opérateurs HLM et aucune opération en VEFA ne semble avoir été réalisée.

Répartition du parc locatif social des bailleurs selon le mode d'entrée dans le patrimoine du bailleur

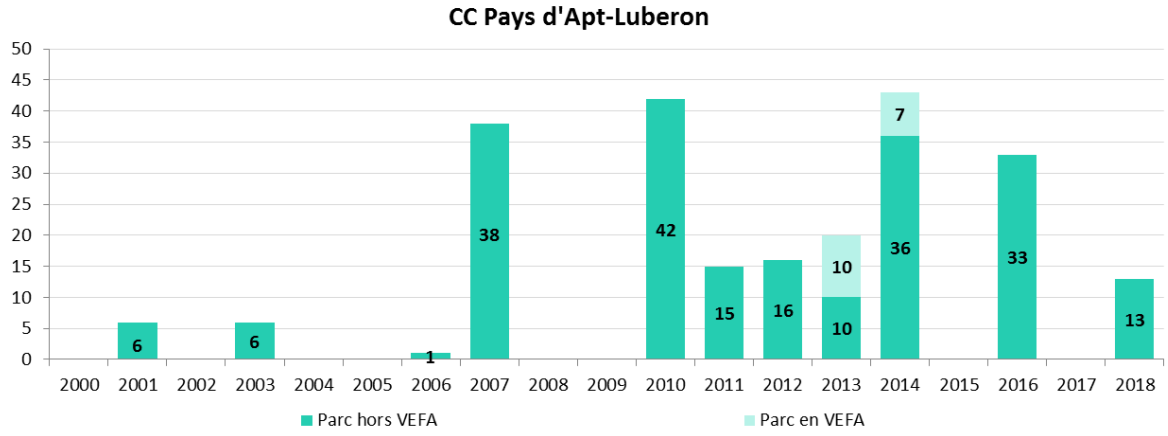
Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



À noter que la production de logements en VEFA s'est développée depuis la crise économique de 2008 et la mise en place du plan de relance, et particulièrement dans les agglomérations. Dans le Grand Avignon, la VEFA représente 29% du parc mis en service depuis 2000, contre 8% sur le Pays d'Apt Luberon.

Évolution de la VEFA parmi les logements mis en service depuis 2000

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Méthode et définition

La majorité des logements mis en service sont neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme ou acquis en **Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)**. Les logements peuvent également être des logements existants, acquis en dehors du parc social. Une partie de ces acquisitions dans le parc privé sont assorties de travaux de réhabilitation.

La vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) correspond à un type de contrat immobilier. Dès la signature, le vendeur transfère à l'acquéreur la propriété de la construction en cours, et alors même que les travaux ne sont pas encore achevés. L'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de la construction du bien. Il s'agit donc d'une vente sur plan qui, en tant que telle, comprend une part incompressible de risques.
La loi Elan permet désormais à l'acquéreur de se réserver certains travaux de finition ou d'installation d'équipements au stade du contrat préliminaire.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Pour les bailleurs sociaux, notamment Grand Delta Habitat, les aides de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur ne sont pas toujours lisibles pour les bailleurs.
Suite à une redéfinition des modalités d'aides aux territoires, le financement fléché pour les bailleurs est inscrit dans les Contrats Régionaux d'Équilibre Territoriale (CRET), aujourd'hui tous finalisés dans le Vaucluse. Or, les modes de financement peuvent être différents selon les CRET.

D'après atelier thématique n°1 – Quels enjeux dans le parc existant privé et public – octobre 2020

UNE OPERATION NEUVE DE LOGEMENTS ABORDABLES A GOULT QUI ASSURE L'INSCRIPTION DANS LE TISSU EXISTANT : UNE APPLICATION DES PRINCIPES EDICTES PAR LE SCOT

Pour répondre à une forte demande des ménages modestes (personnes âgées ou familles monoparentales) et lutter contre le développement des résidences secondaires, la Commune de Goult a fait le choix de mobiliser le droit de préemption urbain sur un terrain situé l'Est du village et de prendre contact avec un bailleur social pour réaliser une opération de logements abordables. Elle a ainsi évité la réalisation d'une opération de maisons pour location estivale, en proposant des logements adaptés aux besoins des ménages.

Le projet a permis la raisons de 10 maisons individuelles par Vallis Habitat (permis déposé en 2018 et début des travaux en 2019). L'opération a été livrée en octobre 2020.

Un bilan positif de l'opération :

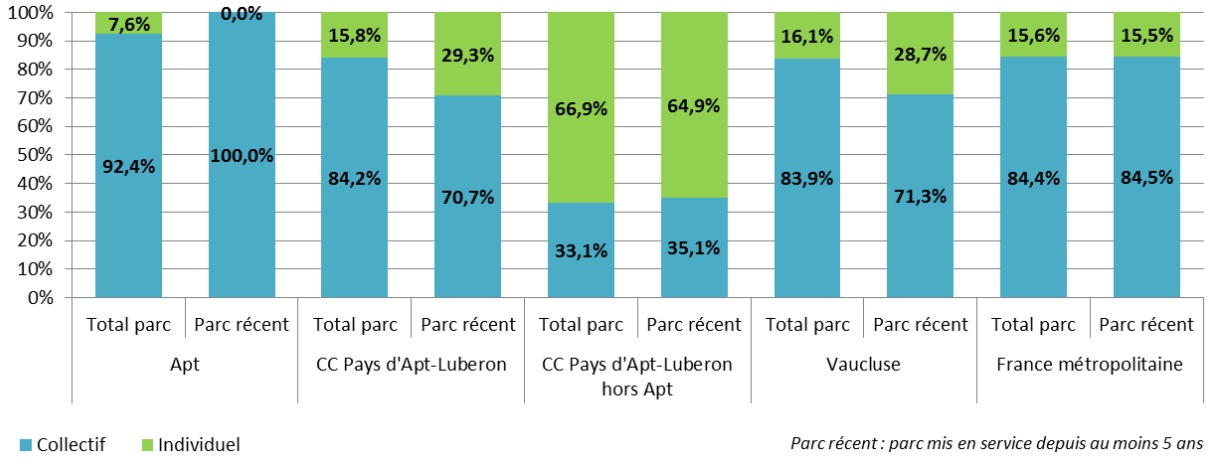
- aucun recours des tiers et adhésion du voisinage à la fin des travaux ;
- une intégration du projet dans l'environnement ;
- des logements situés à proximité du centre et des commerces ;
- de nombreuses demandes des ménages ;
- le bailleur social a pris en compte les propositions de la Commune pour les attributions.

✓ *Un parc plus ancien, plus petit et plus social dans la ville centre et des logements plus récents, plus grands et au profil moins social dans les autres communes*

S'inscrivant dans les tendances départementales et nationales, le parc HLM du Pays d'Apt-Luberon est principalement composé de logements collectifs, à hauteur de 84% du parc. On observe toutefois **une tendance à la diversification de l'offre avec une montée en puissance de l'individuel dans les programmes récents,** en lien avec le développement plus rapide du parc en dehors de la ville centre. Cette tendance s'observe également à l'échelle départementale.

Répartition du parc locatif social des bailleurs par type de construction

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Parc récent : parc mis en service depuis au moins 5 ans

Le parc HLM du Pays d'Apt-Luberon comprend une part élevée de grands logements, avec 32% de T4 (contre 29% au niveau national) et 11% de T5 et+ (contre 8% à l'échelle nationale). A l'inverse des tendances départementale et nationale, on observe une augmentation de la part des grands logements dans le parc récent, à la faveur des T5 et + sur Apt, et des T4 dans les autres communes.
A contrario, l'offre en petits logements est plus faible : très marginale pour les T1 (2%, contre 7% au niveau national), lesquels sont tous concentrés à Apt, elle est de 16% pour les T2 (contre 19% en France métropolitaine). Leur part a fortement augmenté ces dernières années, en lien avec l'offre récente sur la ville centre, très orientée sur les petits logements. Dans les autres communes en revanche, leur part a diminué.
L'offre en T3 est quant à elle majoritaire sur le Pays d'Apt-Luberon, mais semble avoir diminué récemment, en particulier à Apt.

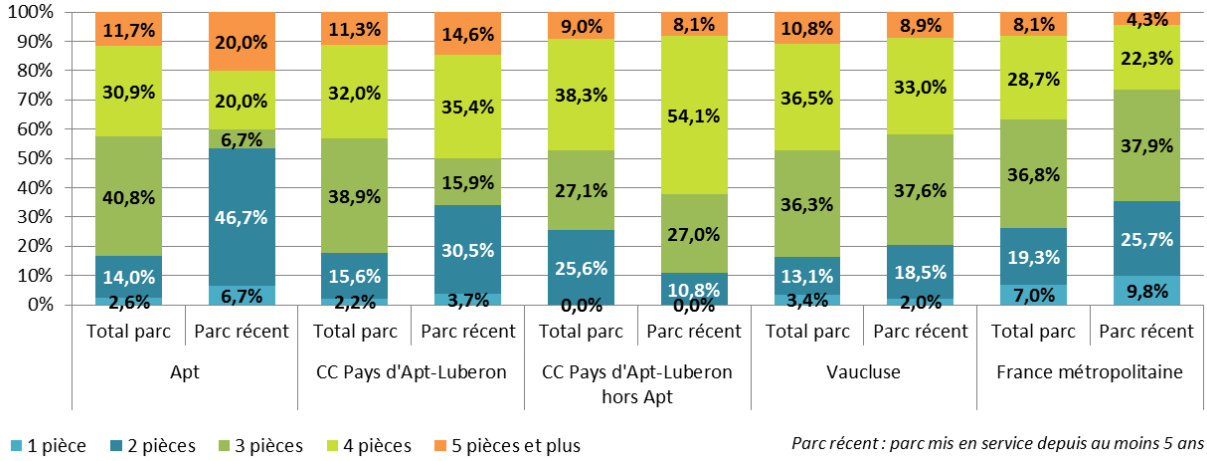
PAROLES DES ELUS

Les communes font le constat d'une relative faible attractivité des grands logements dans le parc social.
À titre d'exemple, l'Immeuble Liberté à Apt présente un taux d'occupation de 50-60% car les logements ne correspondent pas aux besoins.
À Apt, le taux d'occupation des logements locatifs sociaux semble peu satisfaisant, lié également à des typologies trop grandes et peu adaptées.

D'après atelier thématique n°2 – Quelle production de logements abordables et de qualité ? Quel développement des résidences secondaires ? – octobre 2020

Distribution du parc locatif social des bailleurs par nombre de pièces

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

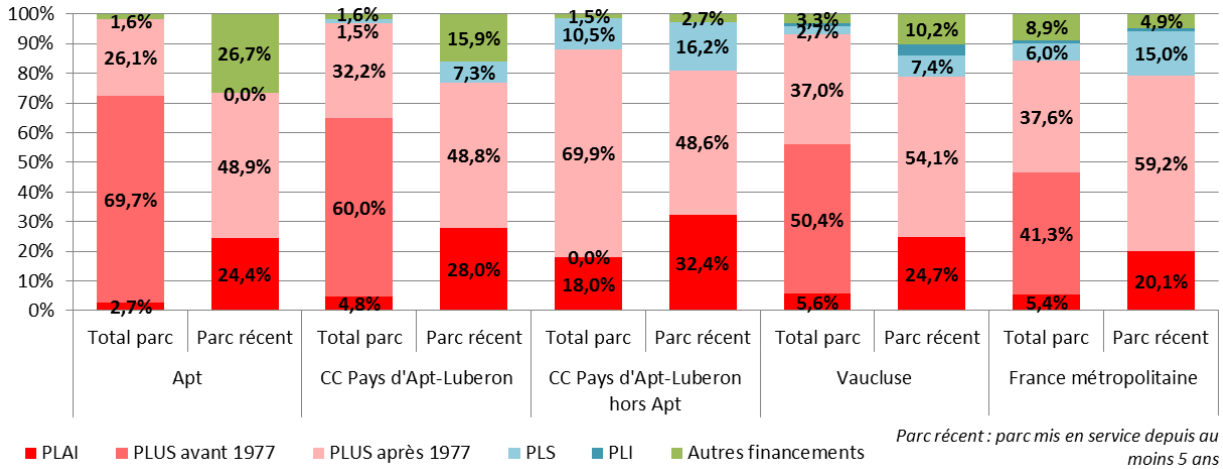


Parc récent : parc mis en service depuis au moins 5 ans

Le parc de logements sociaux du Pays d'Apt-Luberon est majoritairement constitué de logements financés en PLUS, à hauteur de 92%, ces logements étant très majoritairement représentés à Apt. Dans les programmes récents, on observe une diversification des types de financements mobilisés, au profit notamment du PLAI, en lien avec les orientations de la politique nationale, mais aussi des logements intermédiaires de type PLS, tous déployés en dehors de la ville centre, et des autres financements (type subventions Anah, Acquisition-Amélioration, fonds propres, etc.), plus fortement sollicités sur Apt.

Distribution du parc locatif social des bailleurs par type de financement initial

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Parc récent : parc mis en service depuis au moins 5 ans

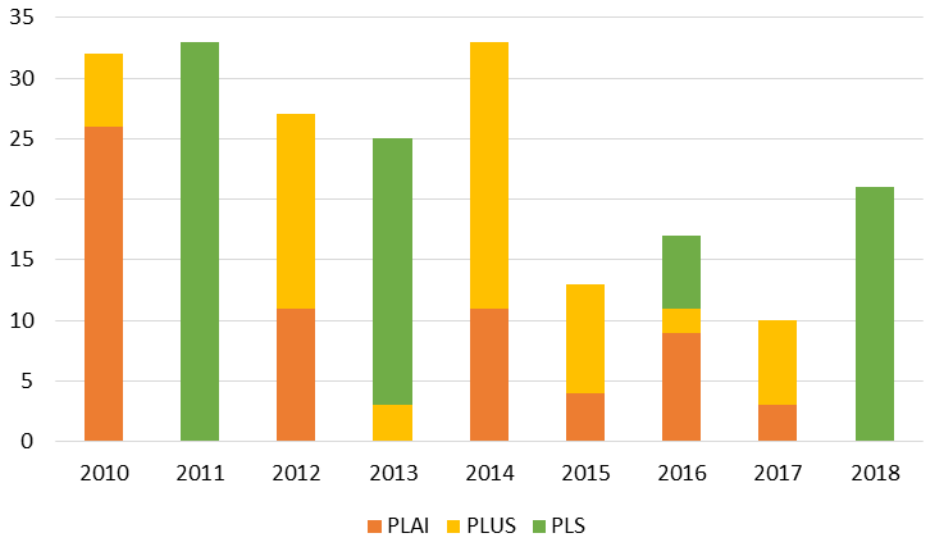
Méthode et définition

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLUS avant 1977 : ancien PLA (Prêt Locatif Aidé), devenu PLUS avec la réforme Barre de 1977
PLS : Prêt Locatif Social
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
Autres financements : subventions Anah, Acquisition-Amélioration, fonds propres, etc.

Les logements financés depuis 2010 présentent une prédominance de logements financés en PLS. Ces programmes correspondent souvent à des structures d'accueil des personnes âgées et handicapées (ou de logements étudiants sur d'autres territoires). Avec des niveaux de loyers proches, voire supérieurs à ceux du locatif libre, ils ont plus vocation à se développer dans les zones où le marché immobilier est tendu. Pour les logements « ordinaires » en PLS, les bailleurs ont parfois des difficultés à trouver des demandeurs pour ces biens, dans un contexte où l'offre peut être concurrencée par le marché privé (en location, mais aussi en accession abordable).
Le reste des logements sont répartis à parts égales entre PLAI et PLUS.

Type de financement du logement social dans le Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, d'après SISAL, 2020

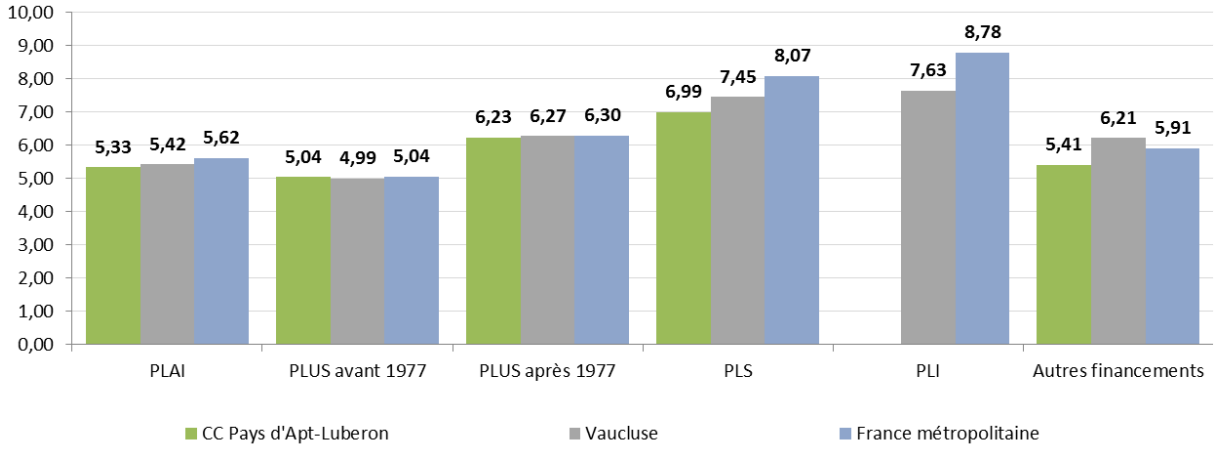


Le loyer principal[37] moyen du parc HLM du Pays d'Apt-Luberon s'élève en 2019 à 5,46€/ m² de surface habitable, soit un niveau un peu plus faible que sur le Vaucluse et la France métropolitaine (respectivement 5,62 € et 5,82 € / m²). Il est en revanche un peu plus faible sur la ville centre, où il est en moyenne de 5,36€ /m², en lien avec le poids des programmes en QPV, déployés en grande partie dans les années 60 et 70.
En dehors de la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer, comme son ancienneté de construction ou son mode de financement initial. Les logements construits depuis 40 à 59 ans et les PLUS financés avant 1977 ont le loyer moyen le plus faible du parc social, proche de 5 €/ m².
Pour les logements mis en service après 1977, l'écart de loyer entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS) est de 1,66 €/m² à l'échelle du territoire communautaire.
À noter que les autres financements offrent des niveaux de loyers particulièrement bas sur le territoire, proches des niveaux de loyers des logements les plus sociaux.
À l'échelle nationale, les loyers moyens les plus élevés sont constatés dans les programmes les plus récents, construits il y a moins de 5 ans. Sur le territoire, et même en Vaucluse, ce n'est pas le cas, ce qui est sans doute lié au fort développement des PLAI ces dernières années.

[37] Le loyer principal (d'après RPLS) correspond au loyer mis en recouvrement avant déduction éventuelle de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Les taxes, supplément de loyer de solidarité, loyers accessoires et charges locatives sont exclus du loyer principal. Les loyers accessoires correspondent aux loyers des locaux annexes (stationnement, terrasses, cours et jardins), qui font l'objet d'une jouissance exclusive.

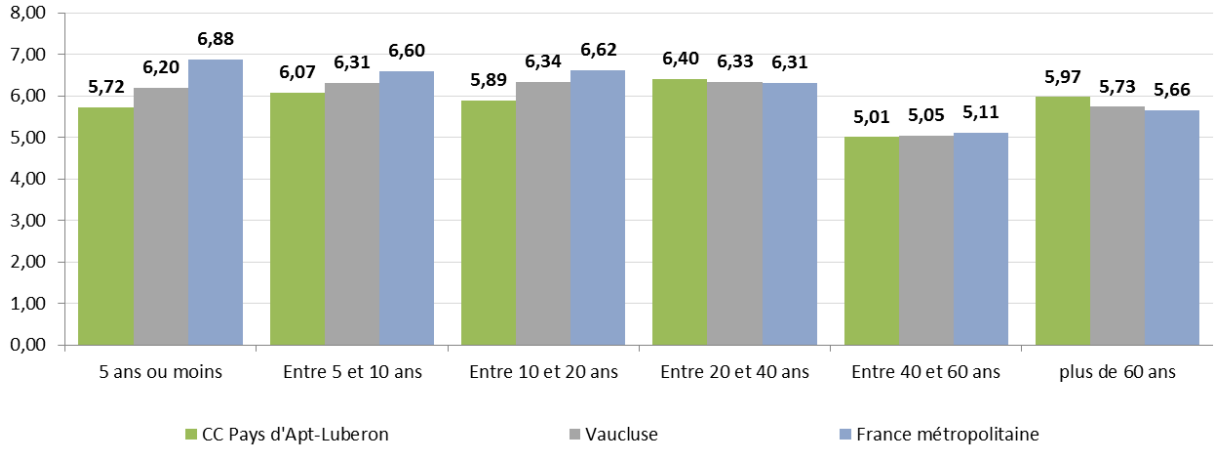
Loyer moyen (en €/ m² de surface habitable) du parc social des bailleurs selon le financement

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Loyer moyen (en €/ m² de surface habitable) du parc social des bailleurs selon l'âge du parc

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Enjeux

Le parc de logements locatifs sociaux est limité, inégalement réparti et concentré sur Apt, mais est en légère progression ces dernières années.

Il est également complété par le parc de logements communaux, majoritairement non conventionné, mais qui constitue un potentiel de logements abordables.

L'offre en logements locatifs sociaux tend à se développer dans les secteurs peu dotés, en lien notamment avec la montée en puissance des réalisations dans l'existant (acquisition avec ou sans travaux) et les possibilités de construction en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Les Communes évoquent cependant des difficultés à attirer des bailleurs sociaux sur les nouveaux programmes.

4.2. UN ACCES AU PARC SOCIAL QUI SEMBLE PLUS AISE SUR LA VILLE CENTRE

✓ *Une mobilité moyenne et une vacance relativement élevée et en augmentation*

La vacance dans le parc HLM du Pays d'Apt-Luberon est relativement élevée, de 3,9% au 1er janvier 2019, contre 2,8% en France métropolitaine et en Vaucluse. Elle a augmenté par rapport à 2014, où le niveau de vacance, alors de 3%, était équivalent à celui constaté au niveau national. Elle atteint même 5,8% en 2017.
À noter également que le taux de vacance structurelle (par opposition à la vacance conjoncturelle ou de marché, liée au temps de remise en location du logement) a longtemps été inférieur au taux national, pour finalement le dépasser de 1,1 point au 1er janvier 2019, pour atteindre 2,5%. Si cette tendance se poursuit, cela peut indiquer qu'une partie du parc devient obsolète et a plus de difficultés à être commercialisée.

La mobilité au sein du parc, de 10,1% en 2018, plus élevée qu'au niveau national ou départemental (respectivement 9,3% et 8,5%), indique d'ailleurs que la pression pour l'accès au parc reste assez modérée, comparativement à d'autres territoires plus tendus.

Méthode et définition

Taux de vacance : nombre de logements vacants, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.
Taux de vacance structurelle : part des logements vacants depuis plus de 3 mois sur les logements proposés à la location (pour le parc locatif social, il est convenu de considérer les logements vacants depuis plus de 3 mois comme de la vacance structurelle).
Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1er janvier 2019 a pris effet dans le courant de l'année 2018.

✓ *Des demandes de logements sociaux concentrées à Apt*

Les ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement social sont à peu près stables : d'après les données du Numéro unique, ils étaient 318 en 2019 contre 321 en 2016, alors qu'ils ont augmenté en Vaucluse (+1,8%/ an) et en France métropolitaine (+3,1%/ an). Ils représentent 2% des ménages du Pays d'Apt-Luberon et 4% à Apt, contre 6% en Vaucluse et près de 8% en France métropolitaine[38], et 1 ménage pour 33 logements sociaux, contre 1 pour 44 dans le Vaucluse ou la France métropolitaine.
29% correspondent à des demandes de mutation émanant de ménages déjà locataires du parc social, contre 34% à l'échelle nationale. La part plus importante de ce type de demandes à Apt indique notamment que les logements occupés ne sont pas tous adaptés aux besoins, soit parce qu'ils sont

[38] Sur l'ensemble des ménages, d'après INSEE, RP 2016

trop grands, trop petits, trop chers, obsolètes, inadaptés au handicap, ou encore avec un cadre de vie insatisfaisant.
La demande s'exprime là où l'offre locative sociale est développée : deux tiers des demandes s'orientent en effet vers la commune d'Apt, qui concentre à elle seule 86% de l'offre HLM du territoire.

Demandes actives en 2019, dont part des demandes des ménages issus du parc social

Traitement AURAV, SNE, avril 2020

	Demandes actives en 2019		dont mutation	
	Total	Part des demandes totales dans la CCPAL	Total	Part dans le total des demandes
Apt	210	66%	74	35%
Gargas	49	15%	10	20%
Goult	20	6%	0	0%
Autres communes	39	12%	7	18%
Pays d'Apt-Luberon	318	100%	91	29%
Vaucluse	15 281		5 590	37%
France métropolitaine	2 161 455		726 278	34%

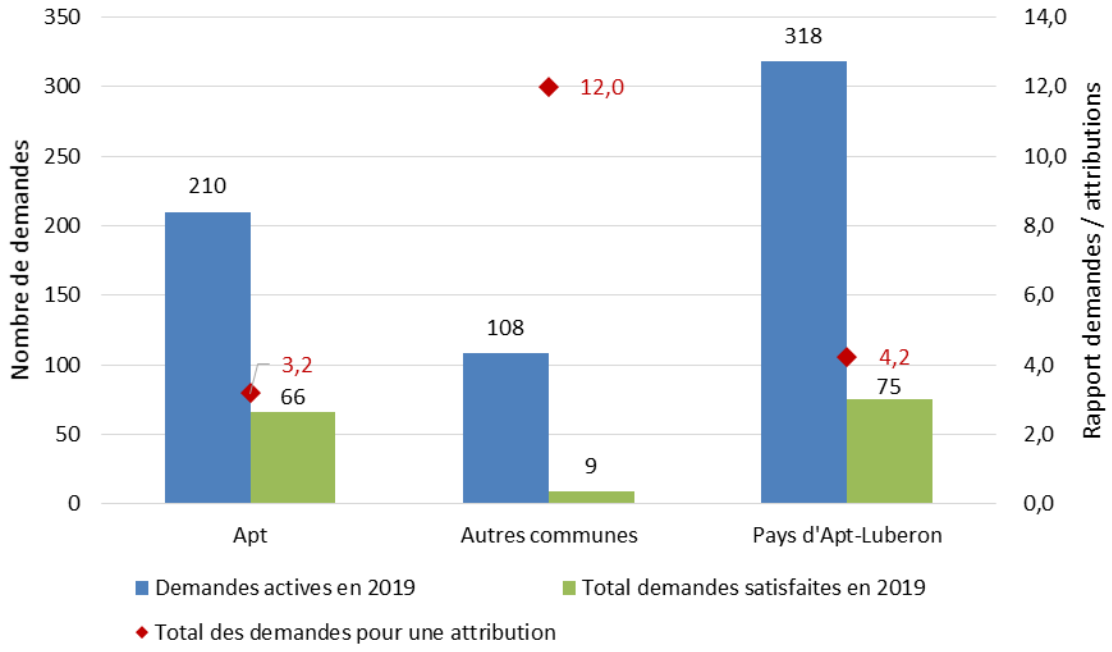
✓ *Un accès au parc social plus fluide qu'à l'échelle régionale, mais sous forte pression en dehors d'Apt*

75 demandes ont été satisfaites en 2019, soit en moyenne un peu plus de 4 demandes en instance pour une attribution. La tension de la demande est moins forte qu'à l'échelle régionale, où ce ratio est de 8 et, dans une moindre mesure, qu'à l'échelle départementale et nationale, où il est de 5.
Elle est bien moins forte à Apt que dans les autres communes, qui présentent très peu de demandes satisfaites.

Les demandeurs de logements sociaux du Pays d'Apt-Luberon se voient attribuer un logement dans un délai relativement court : 81% des demandes sont satisfaites en moins d'un an, contre 69% en Vaucluse et 65% en France métropolitaine. Seules 3% des demandes sont satisfaites dans un délai long, de 4 ans à moins de 10 ans. En dehors d'Apt, si la tension de la demande est élevée, toutes les demandes sont satisfaites dans un délai de 2 ans. Cela peut correspondre aussi à un non renouvellement des demandes des ménages ou le choix de s'orienter vers des communes où l'offre est plus déployée.

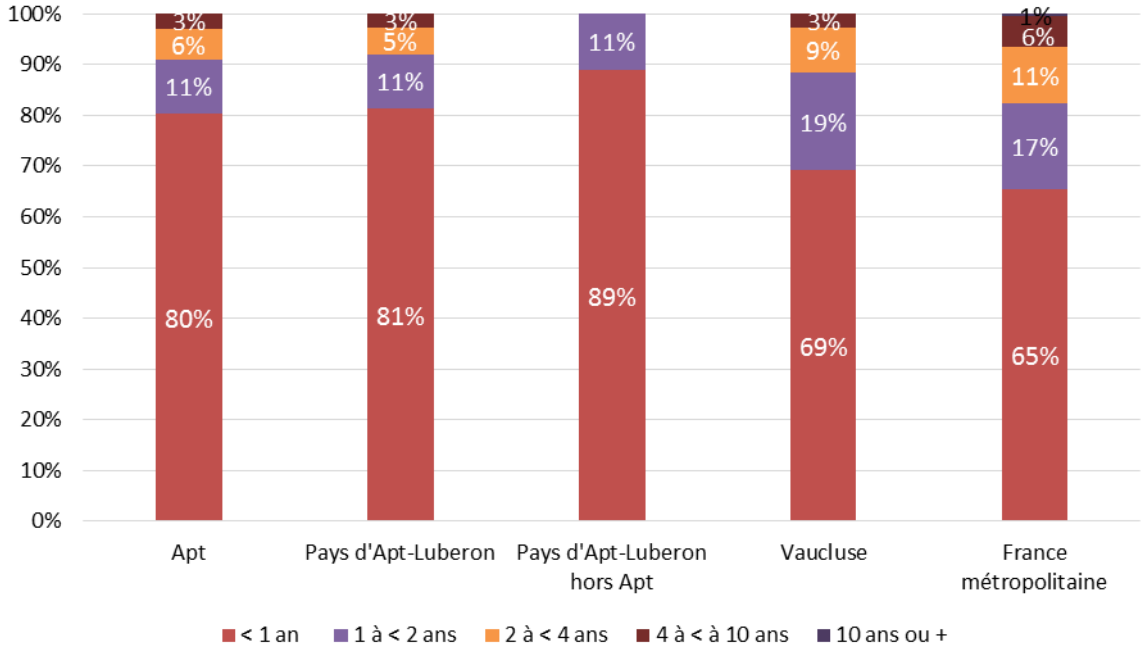
Demandes et attributions de logements sociaux en 2019

Traitement AURAV, SNE, avril 2020



Demandes et attributions de logements sociaux en 2019 par ancienneté de la demande

Traitement AURAV, SNE, avril 2020



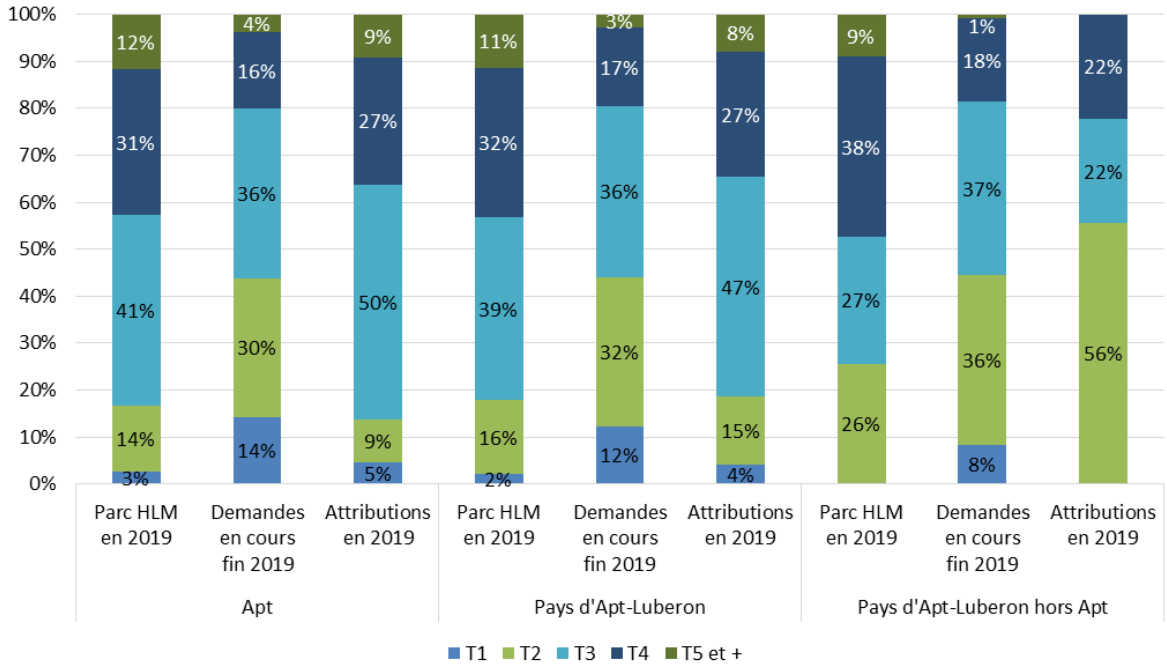
✓ *Une plus forte tension de la demande sur les petits logements*

Le parc de logement social existant présente une forte part de grands logements (43% de T4 et +), alors que 68% de la demande porte actuellement sur les logements intermédiaires de type T2 et T3.
74% des attributions sont orientées vers les T3 et T4, compte tenu de la structure de l'offre (pour 53% de la demande exprimée sur ces typologies).
L'accès aux petits logements T1 et T2 est plus difficile, avec 19% des attributions pour 45% de la demande exprimée, en lien avec une offre limitée, qui représente 18% du stock.

Si la tension de la demande est plus forte sur les T1 (avec 13 demandes pour 1 attribution), l'écart entre les demandes et les attributions est particulièrement élevé en volume pour les T2 et T3, autour de 170. Il semble ainsi nécessaire de renforcer l'offre de logements sur ces segments.

Demandes et attributions de logements sociaux selon la typologie de l'offre HLM

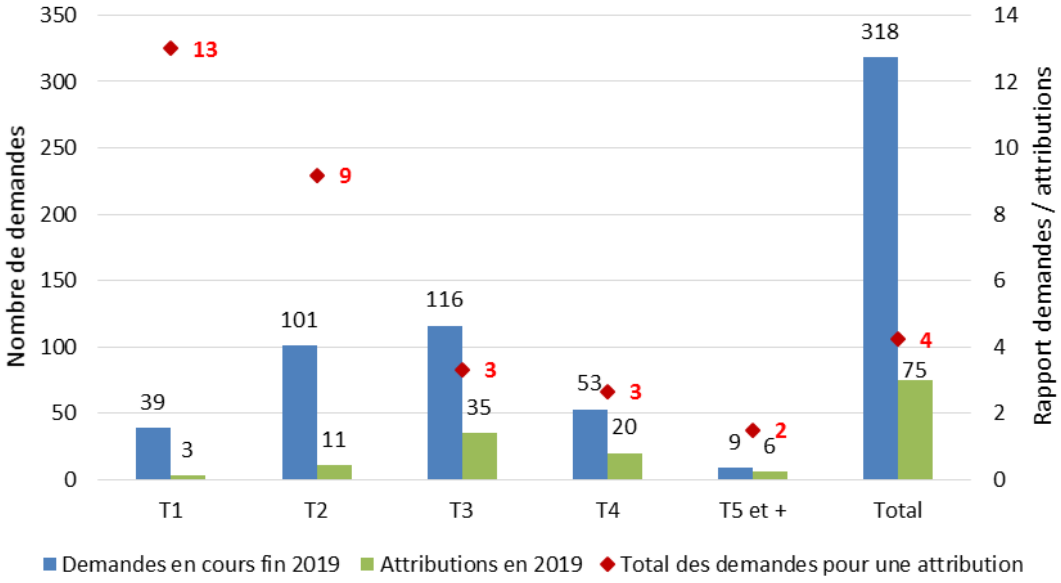
Traitement AURAV, SNE, avril 2020



En lien avec une proportion plus importante de demandes pour les petits logements, les demandeurs de logements sociaux correspondent majoritairement à des ménages d'une personne (46%) et, dans une moindre mesure, à des ménages de 2-3 personnes (36%). Au final, seulement 18% des demandes correspondent à des ménages d'au moins 4 personnes, contre 20% en France métropolitaine. En dehors de la ville centre, cette proportion est encore moindre, de 14%.

Demandes et attributions de logements par type de logement

Traitement AURAV, SNE, avril 2020



Enjeux

En lien avec une offre davantage développée, la commune d'Apt concentre la majorité des demandes de logements locatifs sociaux. La pression de la demande y est moins forte que dans les autres communes, mais au final toutes les demandes sont satisfaites dans un délai relativement court (2 ans).

La tension est plus forte sur les petits logements (T1) et en volumes sur les T2-T3. Cela est lié à une part assez faible de petits logements (T1-T2) sur Apt, mais qui tend à se développer ces dernières années.

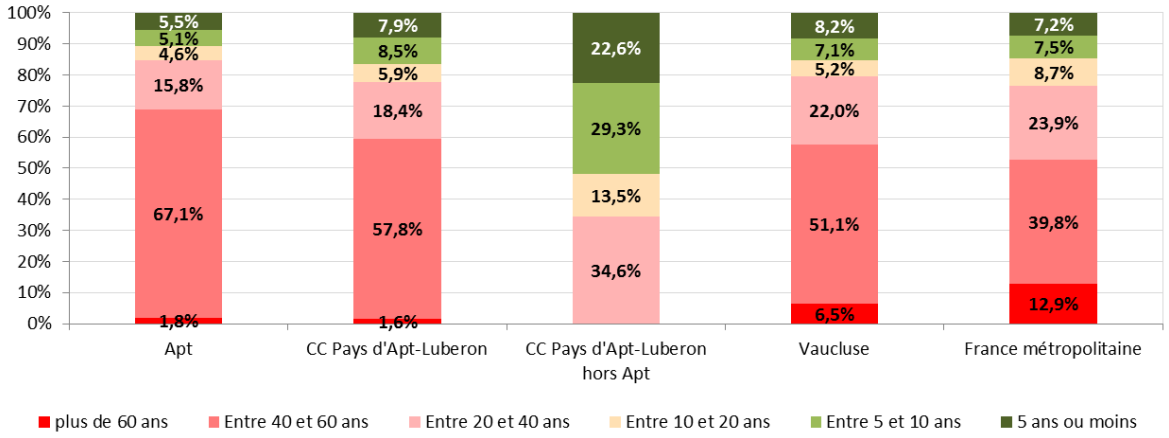
4.3. DES ENJEUX D'AMELIORATION ET DE RENOVATION ENERGETIQUE DANS UN PARC SOCIAL VIEILLISSANT, TRES CONCENTRE A APT

✓ *Un parc ancien concentré à Apt, notamment dans les Quartiers Politique de la Ville, qui fait l'objet de programmes de rénovation*

Le parc de logements sociaux du Pays d'Apt-Luberon est relativement ancien, avec plus de 59% de celui-ci construit avant 1980, contre 57,5% en Vaucluse et 53% en France métropolitaine. Ce parc ancien est entièrement localisé sur Apt, où cette proportion atteint 69%, les communes périphériques ayant bénéficié d'un développement plus récent.
Les problématiques de vieillissement du parc concernent donc en priorité la ville-centre. En effet, une partie de ce parc ancien est dégradé et doit être rénové. La difficulté pour les bailleurs étant d'équilibrer financièrement les opérations d'amélioration sans entraîner une augmentation des loyers pour les ménages occupants.

Ancienneté du parc locatif social des bailleurs (années de construction)

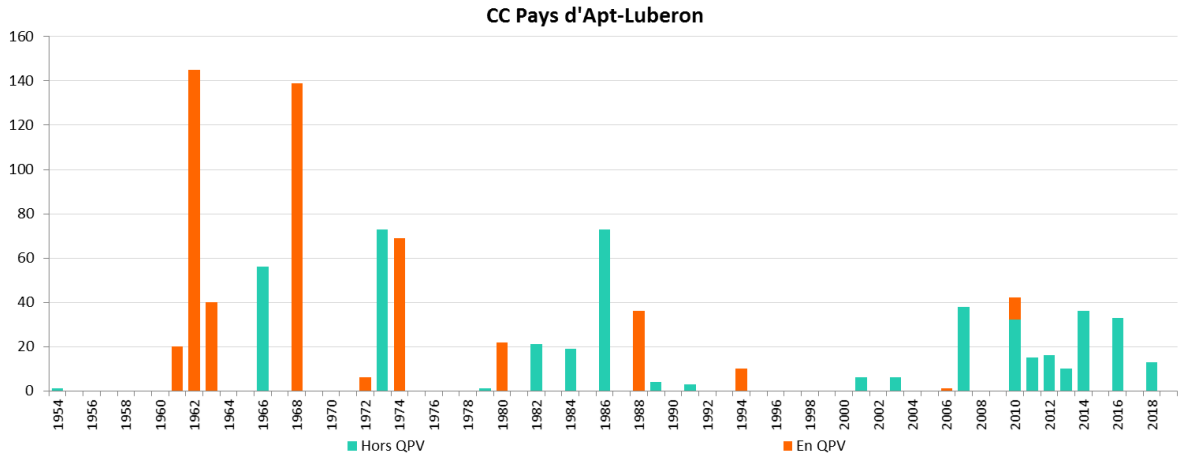
Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



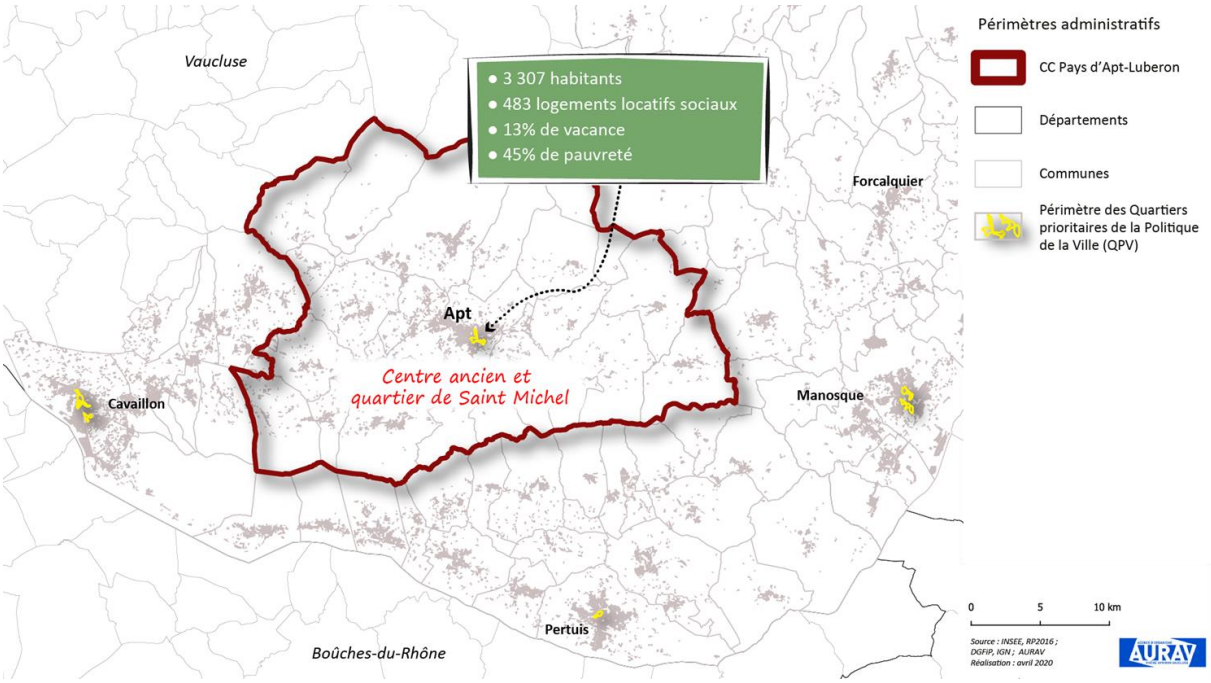
Dans les 939 logements locatifs sociaux conventionnés mis en service depuis les années 1950, 52% sont localisés dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) de la commune d'Apt. Sur Apt, cette proportion monte à 61%. Elle est bien plus élevée qu'à l'échelle régionale ou nationale, où les taux sont respectivement de 37% et 30%.
Parmi les logements mis en service jusqu'en 1980, la totalité du parc est localisée sur Apt et près de 8 logements sur 10 dans un Quartier Politique de la Ville (QPV). Entre 1981 et 2018, les logements mis en service sont localisés à 65% sur Apt, au sein des QPV.
Depuis 2000, près de 220 logements HLM ont été mis en service, soit 23% du stock au 1er janvier 2019, dont 95% en dehors des Quartiers Politique de la Ville. 58% de cette nouvelle offre concerne la commune d'Apt.
Ce sont donc 90 logements locatifs sociaux qui ont été mis en service depuis 2000 dans les autres communes du Pays d'Apt-Luberon.

Évolution de la part des logements en Quartier Politique de la Ville par année de mise en service

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

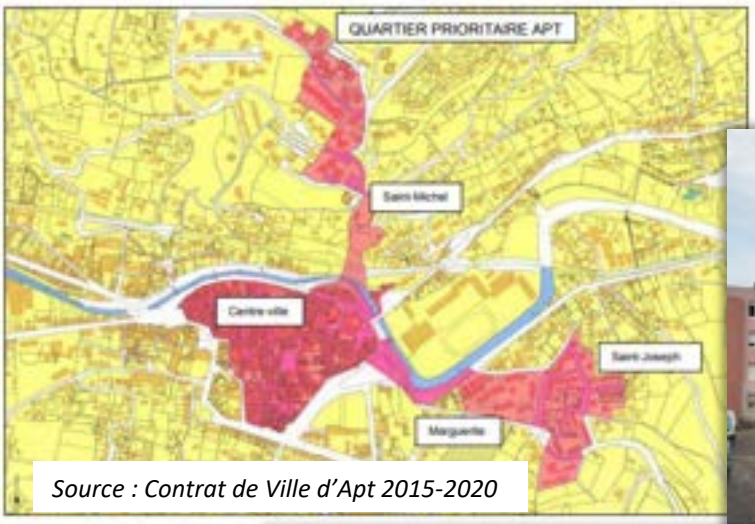


Les Quartiers Politique de la Ville : Centre ancien et Saint-Michel à Apt



Près de 500 logements en Quartiers Politique de la Ville

D'après Contrat de Ville d'Apt 2015-2020 et photos AURAV



Source : Contrat de Ville d'Apt 2015-2020

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Les logements locatifs sociaux détenus par Grand Delta Habitat correspondent un patrimoine ancien, situé dans trois communes (Apt, Gargas et Viens).
Certains ont fait l'objet de rénovation (quartier du Paou à Apt dans les années 2000).

Un grand projet de rénovation thermique est envisagé dans la résidence La Marguerite, édifiée dans les années 1960 et qui concerne près de 140 logements. L'objectif est de passer de l'étiquette énergétique E à une étiquette D ou C, en intervenant peu dans les logements. Cela représente un investissement de près de 5 millions d'euros, inscrit dans le Plan Stratégique du Patrimoine de GDH, dont la moitié pour l'isolation extérieure du bâtiment. Les projets de réhabilitation du parc comportent systématiquement des travaux de rénovation thermique. Une large concertation est prévue avec les locataires, l'enjeu est d'améliorer l'attractivité du quartier et de faire réaliser des économies d'énergie, et donc de charges pour les locataires. Ces derniers redoutent cependant une augmentation des loyers. Le lancement des travaux est prévu courant 2021 pour être livrés fin 2022.

Sur le reste du parc de Grand Delta Habitat, les logements font l'objet d'une faible rotation.

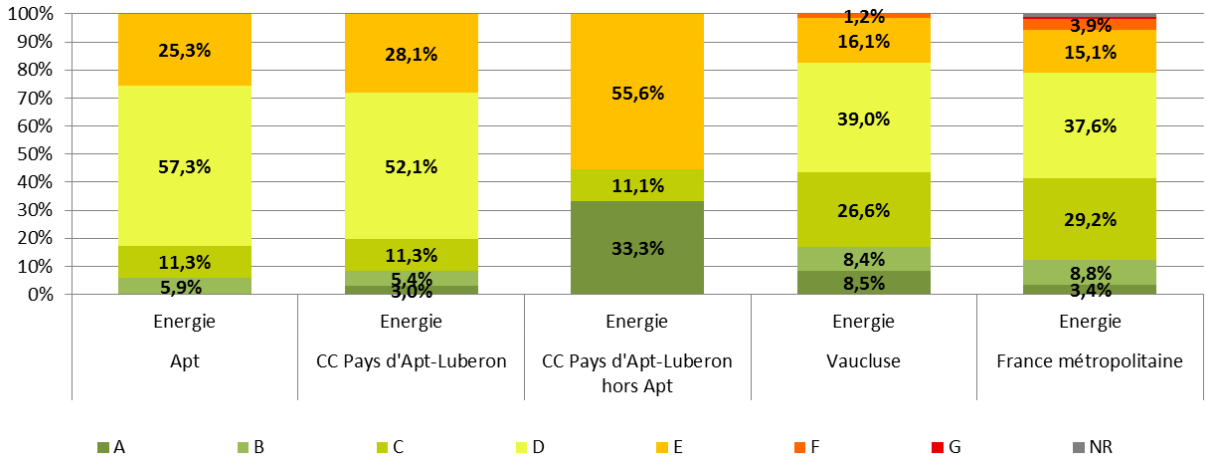
D'après atelier thématique n°1 – Quels enjeux dans le parc existant privé et public – octobre 2020

✓ *Un parc encore peu performant du point de vue énergétique*

L'analyse des données DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) fournies dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) permet une première approche des enjeux de rénovation énergétique sur le territoire.

Répartition du parc locatif social des bailleurs selon la performance énergétique

Traitement AURAV, SDeS, RPLS au 1er janvier 2019 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



<u>Méthode et définition</u>

DPE : le diagnostic de performance énergétique donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :

- **une étiquette "énergie",** indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kW/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kW/m²) ;
- et **une étiquette "effet de serre",** indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kg d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m²).

L'étiquette énergétique renseignée est indiquée pour les logements pour lesquels un DPE a été réalisé.
Globalement, les logements du parc des bailleurs sociaux sont légèrement plus performants pour l'étiquette "énergie" que pour celle "effet de serre".

Pour les logements renseignés[39], cette analyse fait ressortir :

- **une part relativement importante de logements sociaux diagnostiqués en classe D :** cela correspond à plus de la moitié des logements pour l'étiquette « énergie » et à un peu moins de la moitié pour l'étiquette « effet de serre », soit un niveau bien plus important qu'en Vaucluse et qu'en France métropolitaine. Ce taux élevé reflète uniquement la situation du parc locatif social de la commune d'Apt, en lien notamment avec la part des logements situés en Quartiers Politique de la Ville ;
- **les logements les plus énergivores sur le territoire appartiennent à la classe E (aucun logement en classe F et G) et représentent 28% du parc locatif social global,** contre 15% au niveau national. **En dehors de la ville centre, ce taux monte à 56%.** Ce taux doit toutefois être relativisé puisqu'il ne concerne que de très faibles volumes (30 logements, soit 18% des logements de classe E de la CCPAL), étant donné la faible proportion de logements diagnostiqués ;
- **près de 20% des logements locatifs sociaux sont de classe A/ B ou C** et bénéficient donc d'une bonne performance énergétique. Cette proportion est plus importante dans les communes périphériques, où le parc est plus récent.

Une opération de logements abordables dans l'existant : la Résidence Les Halles à Bonnieux, bailleur Vallis Habitat

D'après CD84 et CAUE 84, Visites d'opérations de logements abordables

AVANT RECONVERSION : L'ANCIENNE CASERNE DES POMPIERS

APRES RECONVERSION : UNE OPERATION DE 4 LOGEMENTS ET 2 COMMERCES

Enjeux

Les enjeux de rénovation du parc social sont particulièrement prégnants à Apt, notamment dans les Quartiers Politique de la Ville, où le parc est le plus ancien.

Des projets de rénovation, notamment thermique, sont prévus. Ces programmes sont complexes car ils impliquent d'importants investissements financiers sans impacter le niveau de loyer des ménages occupants.

[39] Le Diagnostic de Performance Énergétique est renseigné dans la base RPLS pour 62% du parc HLM du Pays d'Apt Luberon, contre 66% dans le Vaucluse et 84% en France métropolitaine. En dehors d'Apt, ce taux descend à 41%.

5. DES BESOINS D'ACCES ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES

Les problématiques d'accès et de maintien des publics ayant des besoins spécifiques rejoignent les éléments analysés précédemment, mais les enjeux qu'ils soulèvent impliquent une analyse distincte. Il s'agit plus particulièrement des personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes en grande précarité, jeunes, gens du voyage, saisonniers, etc. qui, pour certains, peuvent cumuler différentes situations de fragilité économique et/ ou sociale, rendant l'accès et le maintien dans le logement plus complexes.

Des atouts pour le territoire et des points de fragilité à prendre en compte

- Un territoire relativement bien doté en structures d'hébergement pour les publics très précaires, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap…
- … qui nécessite d'être davantage pourvu d'une offre en logements adaptés et de qualité, aux loyers abordables.
- Des dispositifs et des interlocuteurs, mobilisables sur le territoire, qui favorisent l'accès direct au logement…
- … mais qui sont peu connus par les publics potentiellement intéressés (publics précaires et jeunes notamment), ni par l'ensemble des Communes pouvant les orienter.
- Des solutions de logements pour les saisonniers agricoles…
- … mais une offre limitée pour les saisonniers du tourisme, notamment dans les communes en dehors d'Apt, pouvant compliquer le recrutement des employeurs.
- Un projet de sédentarisation des gens du voyage…
- … confronté à des difficultés opérationnelles pour trouver un bailleur social.

Enjeux et 1ères pistes de réponses

- Développer l'offre de logements adaptés à loyers très abordables pour favoriser l'accès direct au logement des publics salariés précaires, des jeunes peu qualifiés et des publics sans emploi.
- Renforcer l'offre en logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes et des personnes en situation de handicap.
- Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement.
- Renforcer l'offre de logements pour les saisonniers du tourisme en dehors d'Apt.
- Poursuivre les négociations avec les bailleurs sociaux pour réaliser le projet de sédentarisation des gens du voyage.

5.1. DES BESOINS EN LOGEMENTS ABORDABLES POUR UNE PARTIE DE LA POPULATION, SALARIEE OU SANS EMPLOI, TRES PRECARISEE

✓ *Une forte proportion de catégories sociales précaires, concentrées à Apt*

Une partie de la population du Pays d'Apt-Luberon, et de manière encore plus marquée dans la ville centre, cumule des difficultés économiques et sociales qui s'observent par un certain nombre « d'indicateurs de précarité », et notamment :

- la **sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures**, ainsi que des professions intermédiaires ;
- **le fort taux de chômage, en hausse** par rapport à 2011 (+ 6 points) et une évolution du nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois qui se situe dans la moyenne vauclusienne et nationale ;
- **un taux de pauvreté élevé** à l'échelle intercommunale, se situant au même niveau que le Vaucluse, département où le taux se situe parmi les plus élevés, et **une concentration de cette pauvreté davantage marquée à Apt ;**
- **un taux important de foyers allocataires CAF**[40], particulièrement dans la ville centre qui, avec plus de 2 580 foyers bénéficiaires, concentre 53% des allocataires de l'intercommunalité. Gargas et Saint-Saturnin-lès-Apt sont les deux communes les plus concernées après Apt[41]. Arrivent ensuite les communes de Bonnieux, Goult, Roussillon, Saignon, Ménerbes et Rustrel[42]. Les taux d'allocataires sont relativement importants à Sivergues, Buoux et Gignac (19 à 21% d'allocataires), mais concernent un nombre relativement limité de foyers (entre 9 et 13) des petites communes.

PAROLES DES ELUS

Les élus font le constat de besoins d'hébergement d'urgence, notamment pour les personnes victimes de violences conjugales, vivant seules, ou suite à un péril.
Une convention hôtelière est proposée par le CCAS d'Apt pour un hébergement le week-end, mais celle-ci semble insuffisante. Ce dispositif nécessite d'être retravaillé pour qu'il soit davantage opérationnel et qu'un partenariat soit formalisé avec les services du CCAS et la gendarmerie.
Le CCAS d'Apt constate également un grand écart sur la commune, entre les besoins identifiés et la demande qui ne s'exprime pas autant auprès des services.

Les Communes relèvent également une méconnaissance de l'offre et des dispositifs existants pour répondre aux demandes de logements et d'hébergement d'urgence.

Un système de relais à l'échelle de la CCPAL permettrait de centraliser les demandes d'hébergement d'urgence (violences, urgences de tous types, incendies, etc.).

D'après entretiens communaux et atelier thématique n°3 - L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques, octobre-novembre 2020

L'offre de logements pour les publics en grande précarité devra donc répondre aux besoins **des salariés précaires** et des **publics sans emploi**.

[40] Près de 4 900 foyers allocataires CAF dans le Pays d'Apt-Luberon
[41] Elles comptent chacune autour de 400 allocataires, soit 14% de leurs habitants.
[42] Ces communes comptent entre 100 et 200 allocataires, soit 11 à 14% de leur population.

Des indicateurs de précarité sur le territoire

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2016, données DARES - INSEE-DGFiP, Cnaf-Cnav-CCMSA - Fichier localisé et fiscal, données CAF de Vaucluse, 2019

	Part des employés et ouvriers	Nombre de cadres pour 100 ouvriers	Taux de chômage	Evolution du nombre de demandeurs d'emplois (DEFM) entre 2014-2018	Taux de pauvreté (60% de la médiane)	Taux d'allocataires CAF
CC Pays d'Apt-Luberon	28%	40	17%	3%	20%	17%
Apt	33%	24	23%	2%	26%	22%
Vaucluse	29%	50	17%	3%	20%	20%
France métro	29%	77	14%	2%	15%	19%

Taux de pauvreté (60% de la médiane) : part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de la France métropolitaine. Il était de 1 026 €/ mois en 2016.

✓ *Un territoire doté en structures d'accueil pour personnes en grande précarité*

L'offre à destination des publics en grande précarité peut prendre plusieurs formes (cf. annexes définitions) : de celle visant un accompagnement social très important (en hébergement d'urgence) à celle favorisant le retour au logement de droit commun dans le parc privé ou public (en logement adapté). **Le logement adapté** correspond par ailleurs à différents types d'offres : logement d'urgence, maisons relais et pension de famille, résidence sociale ou foyer, intermédiation locative (IML) ou bail en sous location.

Dans le Pays d'Apt-Luberon, l'offre se compose de deux structures situées à Saint-Martin-de-Castillon et Apt, représentant 8 places en hébergement d'urgence et 27 places en foyers.
Représentant 1,1 place pour 1 000 habitants (contre respectivement 1,2 et 2,4 places en Vaucluse et France métropolitaine), le territoire semble moyennement doté en structures d'hébergement.

Deux structures d'hébergement pour personnes en grande précarité, soit 35 places

Traitements AURAV, d'après FINESS et retours ateliers, novembre 2020

Structure	Localisation	Public	Nombre de places	Mode de fonctionnement	Date d'ouverture	Statut
Foyer Bergerie de Berdine	SAINT-MARTIN-DE-CASTILLON	Jeunes adultes en difficulté	27	Hébergement de stabilisation	1974	Privé Association loi 1901 non reconnue d'utilité public
Hébergement Accueil en Pays d'Apt (HAPA)	APT	Tous publics en difficulté	8	Hébergement d'urgence	2010	

1,1 PLACE POUR 1 000 HABITANTS

VS

→ **VAUCLUSE = 1,2 PL.**

→ **FRANCE MÉTRO = 2,4 PL.**

Cette offre en structures d'hébergement vise l'insertion sociale par le logement et nécessite donc d'être complétée par une offre de logements qui réponde aux besoins de ces publics. C'est notamment l'enjeu du parc social qui vise le développement d'une offre de logements de qualité, dont les loyers se situent en dessous du prix du marché.

✓ *Un accès limité au parc social à très bas loyer*

L'offre locative sociale existante sur le territoire paraît encore limitée (954 logements locatifs sociaux, soit 7% du parc de résidences principales) pour répondre aux besoins de ces populations. Elle est toutefois complétée par un **parc communal** assez développé[43].

Le parc locatif aux loyers très sociaux (cf. partie 4.1) vise à répondre aux besoins des publics prioritaires : celui-ci représente deux tiers des logements locatifs sociaux du Pays d'Apt-Luberon. 60% du parc social intercommunal est en PLUS d'avant 1977[44], auquel s'ajoutent les logements en PLAI[45], qui représentent 5% du parc social intercommunal. L'offre en PLAI se développe dans le parc construit récemment, mis en service depuis au moins 5 ans, et de manière encore plus marquée dans les communes en dehors d'Apt (24% à Apt et 32% en dehors d'Apt).

Face à un parc social qui ne permet pas seul de proposer des solutions de logements pour ces populations, **le parc privé apparaît comme parc social de substitution** qui loge de nombreux ménages pauvres, contraints de mobiliser un taux d'effort élevé et/ ou de s'orienter vers un habitat privé moins cher mais en mauvais état.

En effet, 10% de foyers allocataires ont **un taux d'effort dans le logement[46] supérieur à 30%**, ce qui concerne dans le parc privé 29% des allocataires[47]. Et ces problématiques d'accès et de maintien dans le logement sont davantage prégnantes pour une partie de la population, que l'on peut évaluer à 5% (soit 260 foyers à l'échelle intercommunale, dont 130 à Apt), qui consacrent **plus de 39% de leur budget au logement** et sont majoritairement logés dans le parc privé[48] (autour de 80%).

Une part non négligeable des ménages locataires du parc privé sont éligibles au logement social de type PLAI[49] (soit 46%, contre 34% en France métropolitaine) et 75% sont éligibles au parc de type PLUS/ PLAI (contre 62% à l'échelle nationale). Ces ménages cumulent souvent de faibles revenus et un habitat dégradé.

Cela est révélateur de situations de **mal-logement** (état dégradé, loyers trop élevés, etc.) dans le parc privé, auxquelles le parc social peut apporter des réponses.

---

[43] Le décompte sera intégré après retours des ateliers géographiques.

[44] Prêt Locatif à Usage Social (ancien Prêt Locatif Aidé d'avant 1977), dont les loyers sont inférieurs à ceux du PLAI

[45] PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

[46] Taux d'effort calculé à partir des données CAF de Vaucluse, 2019

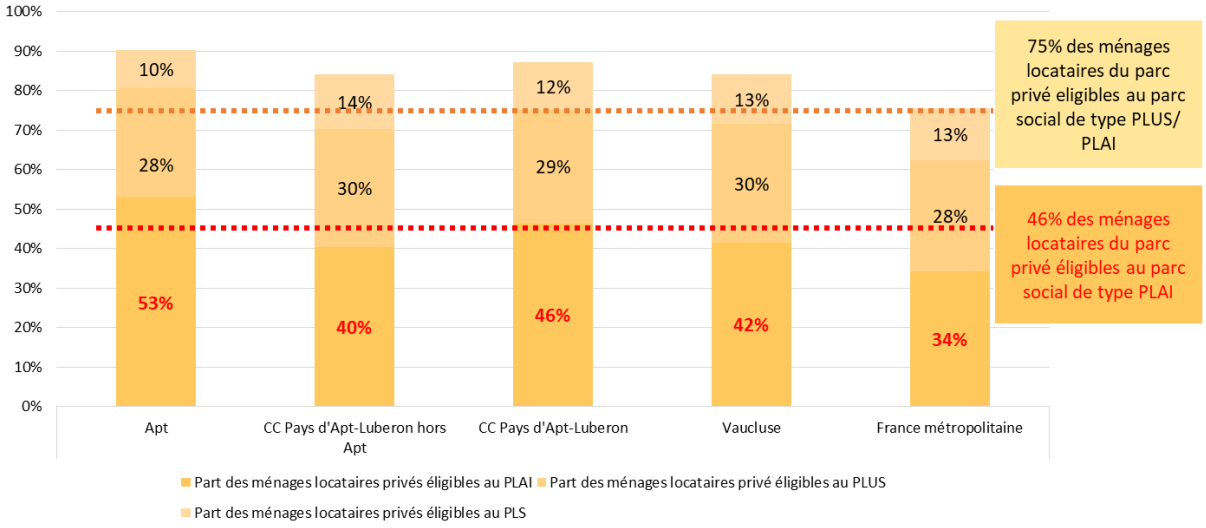
[47] Ce taux est de 26% à Apt et 31% en Vaucluse.

[48] Dans le parc privé, 16% de foyers allocataires du Pays d'Apt-Luberon ont un taux d'effort dans le logement supérieur à 39%. Ce taux est de près de 14% à Apt et de 18% en Vaucluse.

[49] Cela représente plus de 1 600 ménages dans le Pays d'Apt-Luberon en 2017 et près de 900 ménages à Apt, soit 53% des locataires du parc privé

Part des ménages locataires du parc privé éligibles au parc social en 2017

Traitements AURAV, d'après DGFiP, Filocom, 2017



Celui-ci semble, en partie, apporter une réponse aux publics prioritaires. En effet, **les demandes labellisées DALO reconnus « Prioritaires et Urgents »** (PU) sont les ménages les plus précaires ne parvenant pas à trouver de solutions dans le parc de logements ordinaires. À l'échelle du département de Vaucluse, près de 500 recours par an ont été recensés entre 2015 et 2017 et 84 dossiers en moyenne ont été reconnus « Prioritaires et Urgents » [50]. Ces ménages demandent prioritairement le secteur d'Avignon et ses alentours et, dans une moindre mesure, de Cavaillon.

Le Pays d'Apt-Luberon compte donc peu de recours pour le Droit Au Logement Opposable (DALO), avec seulement 7 requérants DALO domiciliés dans le Pays d'Apt-Luberon en 2016 (soit 1,3% des demandeurs DALO domiciliés en Vaucluse)[51].

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

La DDETS (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) finance des dispositifs d'accompagnement social dans le logement pour les publics prioritaires :

- **l'accès au logement au titre de l'AVDL (Accès Vers et Dans le Logement), qui s'adresse aux publics les plus en difficultés (publics DALO ou prioritaires) ;**
- **l'ALJ (Allocation Logement Jeunes) qui est l'équivalent de l'AVDL pour les jeunes.**

La DDETS rappelle également l'importance du travail mené en partenariats avec les bailleurs, services sociaux, etc. au niveau du PDALHPD, pour permettre aux publics en difficulté d'exercer le recours DALO lorsqu'ils ont droit à cette reconnaissance (demande de logements depuis longtemps, etc.).

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

[50] D'après données DDCS, juillet 2018

[51] D'après données DDCS, 2016. À titre de comparaison, les requérants domiciliés dans le Grand Avignon représentent 51% des demandes pour un logement en Vaucluse.

Entre 2016 et 2019, seulement deux ménages labellisés DALO reconnus « Prioritaires et Urgents » (PU) ont été relogés sur le territoire[52], et plus précisément à Apt, tout contingent confondu. Les ménages n'exercent donc que très marginalement leur droit de recours.

La faiblesse de ces chiffres indique que les publics prioritaires semblent être ainsi orientés dans le parc social avant qu'ils n'exercent un recours DALO. D'où la nécessité de développer le parc social à loyers très abordables pour favoriser l'accès direct au logement de publics très précaires. Ces derniers se retrouvent souvent dans un parcours en escalier, allant de l'urgence à l'insertion et au logement, alors qu'ils pourraient réintégrer un logement autonome pérenne. C'est notamment l'objectif visé par **la Politique du logement d'abord**[53].

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

La DDETS (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) de Vaucluse rappelle le cadre global de l'action de l'État : mettre en œuvre la politique du Logement d'abord. Celle-ci se décline en différents axes :

- **développer le parc social ;**
- **capter des logements dans le parc privé pour compléter le parc social (en favorisant l'intermédiation locative, la sous-location, le bail glissant et le mandat de gestion, les pensions de famille, etc. ;**
- **favoriser l'accès rapide au logement ;**
- **éviter de passer par les places en structures ;**
- **suivre le public prioritaire pour lui permettre d'être logé dans le contingent préfectoral.**

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

On peut aussi relever **un enjeu d'identification et de labellisation des ménages prioritaires**, d'autant plus que ceux-ci ne sont pas toujours bien identifiés, parfois par méconnaissance de la possibilité d'exercer un recours, mais aussi parce que leur définition diffère selon les dispositifs locaux et qu'ils ne sont pas systématiquement renseignés dans le Système National d'Enregistrement (SNE).

À noter que depuis la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, chaque réservataire (État, Action Logement, Collectivité territoriales), ainsi que le bailleur sur son parc non réservé, a l'obligation de consacrer **au moins 25% des attributions annuelles sur son contingent aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, et à défaut aux demandeurs définis comme prioritaires**[54]. En Vaucluse, environ 300 ménages sont logés chaque année dans le contingent préfectoral, dont environ 150 DALO.

À noter que l'État est en cours d'élaboration des conventions de réservation pour 2021, avec les bailleurs sociaux, pour se mettre en conformité avec la loi ELAN[55], qui prévoit de gérer les contingents de réservataires de logements en flux annuels[56] (et non plus sous la forme de stocks). Cela devrait permettre de fluidifier les attributions de logements.

[52] D'après données DDCS, 2020
[53] Cf. encart ci-après
[54] Cette disposition concerne les attributions prononcées par la CAL (Commission d'Attribution des Logements), qu'elles soient suivies d'une acceptation ou d'un refus du ménage (obligation de moyen). En cas de manquement par un réservataire à ses obligations, le préfet a la capacité de se substituer à ce réservataire et de procéder aux attributions en lieu et place.
[55] Loi d'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
[56] La gestion en flux repose sur la fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition du réservataire.

Par ailleurs, le contingent préfectoral est de mieux en mieux renseigné, via l'application SYPLO[57]. Cet outil est interfacé avec le Système Nationale d'Enregistrement (SNE) de la demande de logements sociaux.

Méthode et définition : les « réservataires » et leur « contingent »

En fonction des financements qu'ils ont apportés (apport de terrain, subvention, garantie financière, etc.), lors d'une mise en location initiale ou ultérieure, les financeurs (État, collectivités, Action Logement, etc.) disposent de quotas d'appartements réservés, pour lesquels ils peuvent proposer des candidats. Ces financeurs sont appelés « réservataires » et disposent d'un » contingent ». Une convention bailleur – réservataire doit être obligatoirement conclue pour préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations.
La part de logements réservés par le Préfet, est de 30% maximum du total des logements de chaque organisme. La part réservée aux agents civils et militaires de l'État est fixée à 5% maximum. La part restante est affectée exclusivement aux ménages bénéficiant de la reconnaissance DALO, ou à défaut, aux demandeurs prioritaires.
Les bailleurs sociaux disposent du parc résiduel non réservé pour lequel ils exercent eux-mêmes les attributions.

Le contingent préfectoral permet au Préfet, représenté par la DDETS, de proposer aux organismes de logement à vocation sociale d'attribuer des logements aux familles défavorisées, dont les situations ont été signalées par les travailleurs sociaux du département. Sont concernés les ménages désignés prioritaires par la commission de médiation (DALO) et les publics relevant du PDALHPD.
De nombreux logements du contingent préfectoral sont repris pour un tour par les bailleurs, faute de candidats proposés par la DDETS, ou en cas de refus[1]. Il peut en effet y avoir un décalage entre l'offre disponible sur le contingent de rattachement et les besoins des ménages.

[1]A noter que pour les logements « rendus pour un tour » situés en QPV, la loi ELAN confie au maire (et non au bailleur), le rôle de présenter des candidats qui ne font pas partie du premier quartile des demandeurs les plus modestes.

Méthode et définition : Plan Logement d'abord

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une **réforme structurelle** de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Il répond aux constats d'un sans-abrisme persistant en France et d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires. Cette nouvelle stratégie a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022. Il s'agit de passer d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à **un accès direct au logement** avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.
Dans ce cadre, l'État a lancé le deuxième plan de prévention des expulsions locatives dans le but de limiter le recours au jugement et le nombre d'expulsions effectives, a inscrit la résorption des bidonvilles dans les stratégies territoriales par la circulaire du 25 janvier 2018, a déployé des moyens conséquents pour le logement des réfugiés et a renforcé, avec l'instruction du 4 juin 2018, le dispositif d'intermédiation locative.

[57] Le SYPLO est un outil informatique, de type extranet, dont l'objet est de permettre aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'État de logements locatifs sociaux au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.

✓ *Des dispositifs et des interlocuteurs favorisant l'accès direct à un logement décent*

Une partie des ménages en difficultés vit dans le parc privé et est davantage exposée aux situations d'impayés[58]. D'où l'importance, en plus du parc social, de disposer de moyens d'appui aux ménages pour le maintien et l'accès dans le logement privé.

En Vaucluse, deux moyens d'actions permettent le maintien dans le logement et la prévention des expulsions dans le parc privé :

- **l'ADIL** (Agence Départementale pour l'Information dans le Logement) permet de prévenir les expulsions au moment du commandement de payer dans le parc privé, en lien avec le guichet unique. Elle est chargée d'accompagner les personnes menacées d'expulsion pour trouver des solutions en amont, de maintien ou de relogement des personnes ;
- **l'association CAP HABITAT** permet de renforcer cette action sur les personnes signalées par le biais de la commission technique de Prévention des expulsions, ou par l'intervention de la DDETS qui reçoit les procédures.

Cette démarche, qui mobilise les acteurs de l'habitat en partenariat avec la DDETS, vise à mieux connaitre et trouver des solutions pour ces publics peu ou mal connus des services sociaux et menacés d'expulsion.
Ce type de dispositif n'est pas mis en place dans le parc social, la gestion étant effectuée par les bailleurs sociaux.

Pour faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, **les dispositifs alternatifs permettant de mobiliser les logements autonomes de droit commun dans le parc privé pour loger les publics démunis, de type Gestion Locative Adaptée (GLA) ou Intermédiation Locative (IML),** sont de plus en plus fortement sollicités. Ce sont des dispositifs centraux dans l'accès au logement, qui sont mis en œuvre sur le territoire, via notamment l'intervention de **Soligone** ou de **Cap Habitat**. En apportant une sécurité et des garanties aux propriétaires bailleurs, ils visent à l'installation pérenne dans le logement, avec un accompagnement adapté selon les situations. Ils sont amenés à se développer, notamment dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'abord[59].

Différents acteurs interviennent sur le territoire pour accompagner les publics en grande précarité, en mettant notamment en œuvre ces dispositifs et d'autres outils complémentaires. Ils s'articulent avec le SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation), pôle intégré à l'association Imagine 84.

Imagine 84 est une association loi 1901, qui comprend deux pôles : l'un dédié à la lutte contre l'exclusion (SIAO) et l'autre dédié à l'aide alimentaire.
Le SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) assure la coordination des acteurs du dispositif de veille sociale et du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement accompagné.

---

[58] D'après les données DDETS, le Vaucluse comptait, en 2017, 1 200 assignations au tribunal pour impayés, réparties à parts égales entre le parc privé et le parc social, dont 161 demandes accordées de concours de la force publique (pour les trois quarts dans le parc privé). Le concours de la force publique n'étant toutefois pas systématiquement exécuté.
[59] À noter que la DREAL a signé une convention cadre pour financer 150 logements en Intermédiation Locative (IML) sur les communes carencées de la région.

Il permet d'accéder à l'Aide au Logement Temporaire (ALT) pour les personnes rencontrant des difficultés financières. Il gère le numéro d'urgence « 115 », qui centralise les demandes des personnes en situation de précarité et d'exclusion et qui effectuent des démarches d'accès au logement et à l'hébergement, et oriente ces personnes vers les structures d'hébergement. Il est financé par la DDETS qui octroie les aides directement aux structures (et non pas aux personnes).

L'association CAP HABITAT[60] est une association loi 1901, qui comprend un pôle d'accompagnement social et un pôle logement (gestion locative adaptée). Elle intervient, depuis 2009 sur le territoire Sud Vaucluse, au titre des **mesures AVDL**[61] pour accompagner les personnes les plus en difficultés (avec un parcours d'errance, qui ont connu des structures d'hébergement, etc.) et qui ont besoin d'un accompagnement très soutenu. L'objectif est de les accompagner vers le logement et leur permettre la réalisation d'un parcours résidentiel.
Ces mesures peuvent être sollicitées via le SIAO, qui réoriente les demandeurs.
L'association recense peu d'orientations sur ces dispositifs sur le territoire, ce qui questionne la bonne connaissance de ce type d'accompagnement par les publics qui pourraient les solliciter.

L'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) Soligone[62] est une association à la croisée des métiers de l'immobilier et du social. Elle vise le développement de l'offre locative dans le secteur privé diffus à destination des ménages relevant du PDALHPD. Elle pratique la **Gestion Locative Adaptée (GLA)** et apporte une réponse modulée, autant aux locataires qu'aux propriétaires bailleurs.
En 2019, 45 ménages en attente de relogement ont été recensés sur le territoire. Différents outils peuvent être mis en œuvre : **mandat de gestion, location/ sous-location en bail glissant, accompagnement et veille sociale, accès au logement temporaire et hébergement spécifique.**
L'AIVS est toutefois confrontée à des difficultés pour mettre en location des logements auprès de ces publics : les propriétaires privés sont parfois réticents à confier leur logement en vue de l'insertion de ménages en difficultés, d'autant plus que les plateformes de location saisonnière peuvent présenter plus d'intérêt (les loyers encaissés en 6 mois peuvent représenter le double d'une location solidaire à l'année).
Une **prime incitative**, attribuée par l'intercommunalité et qui s'ajouterait aux aides de l'Anah, pourrait permettre d'encourager les propriétaires à confier leurs logements. Des **actions de communication** dans les revues municipales ou de l'intercommunalité peuvent aussi permettre de sensibiliser des propriétaires aux actions d'intermédiation dans le parc privé.

L'association Hébergement Accueil en Pays d'Apt (HAPA) accueille les personnes orientées par le SIAO et s'adresse aux personnes en **demande d'hébergement d'urgence**, en **Aide au Logement Temporaire (ALT)**, en **Aide Personnalisée au Logement (APL)** et aux **travailleurs saisonniers**.
Cette structure travaille en partenariat avec les acteurs institutionnels (la Région Sud PACA, le Conseil Départemental de Vaucluse, la Ville d'Apt, la DDCS, l'ADEME, etc.).
Elle propose différents services d'accompagnement social : le relogement (principalement à Apt) avec les dossiers CAF et FSL, l'orientation vers une autre institution, des aides pour permettre la

[60] D'après atelier thématique n°3 – L'accès au logement et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020
[61] Accès Vers et Dans le Logement
[62] D'après retours préalables à l'atelier n°3 L'accès au logement et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

réinscription à la prise en charge de la santé, des aides à l'obtention/ renouvellement/ régularisation de droits (RSA, sécurité sociale, indemnités Pôle Emploi, etc.), une aide à la mise à jour ou la réalisation de CV, la gestion du budget ou le remboursement des dettes, etc.

À cette offre, orientée vers l'accès au logement ou hébergement, s'ajoute une structure parallèle d'accompagnement, le **Centre Social Maison Bonhomme** à Apt, qui propose un accompagnement social dans une logique d'insertion. Cette structure reçoit des publics qui font face à un cumul de problématiques financières, familiales, professionnelles, de santé, d'accès au logement et qui ont besoin de soutien pour définir les priorités.

Les missions locales s'ajoutent également aux associations qui œuvrent à l'accompagnement des publics en grande précarité.

Les dispositifs de protection sociale apportent, quant à eux, une aide à l'accès et au maintien dans le logement.

La MSA (Mutualité Sociale Agricole) assure la couverture sociale de l'ensemble de la population agricole et des ayants droits. Elle permet l'accès aux allocations logement, primes de déménagement, prêts à l'amélioration de l'habitat, etc.

La CAF (Centre d'Allocations Familiales), la CPAM (Caisse Primaire d'Assurance Maladie) et la CARSAT (Caisse d'Assurance retraite et de la santé au Travail) assurent la couverture sociale pour le régime général de droit commun et permettent l'octroi des aides types APL (Aides Personnalisées au Logement), ALF (Allocation de logement à caractère familial) ou ALS (Allocation de logement sociale), etc.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le Centre Social Maison Bonhomme à Apt fait le constat d'un volume important de demandes pour l'accès et le maintien dans le logement.
Un travail vers l'acceptation d'un accompagnement spécifique est mené auprès des publics en grande précarité.
Cette structure fonctionne sur des conventions avec le Département : le nombre d'accompagnements est limité par la convention.
Sur le territoire d'Apt, la convention est limitée à 20 familles accompagnées sur une année.
À cela s'ajoutent, 40 à 50 familles accompagnées par an au titre des mesures AVDL.
Elle présente également une liste d'attentes : des places supplémentaires seraient pourvues si davantage d'accompagnements étaient financés.

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Les bailleurs sociaux proposent de nouvelles formes de logements pour apporter des réponses à ces publics. Ils contribuent également à l'effort DALO et à l'hébergement dans le parc existant, notamment en diffus.
Grand Delta Habitat - GDH a mené un projet pouvant constituer une réponse à ce type de public. Ce projet a été mené au nord de Cavaillon avec l'association Le Village, qui préexistait sur le site. La Commune a assuré le portage du terrain et GDH a accompagné l'association (qui a d'autres activités que le logement) dans son développement, sur la partie bâtie. Cela a abouti à la livraison d'une résidence sociale, équivalent à 24 logements avec :

- **10 petites maisonnettes, dont GDH a fait l'acquisition-amélioration ;**
- **et un programme d'hébergement, avec une salle pour les bureaux de l'association qui gère l'animation.**

Ce projet a été mené en partenariat avec les services de l'État et la Fondation Abbé Pierre, qui a apporté des financements. Le partenariat est d'autant plus important que les dossiers peuvent être difficiles à monter.

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

5.2. DES BESOINS IMPORTANTS D'ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

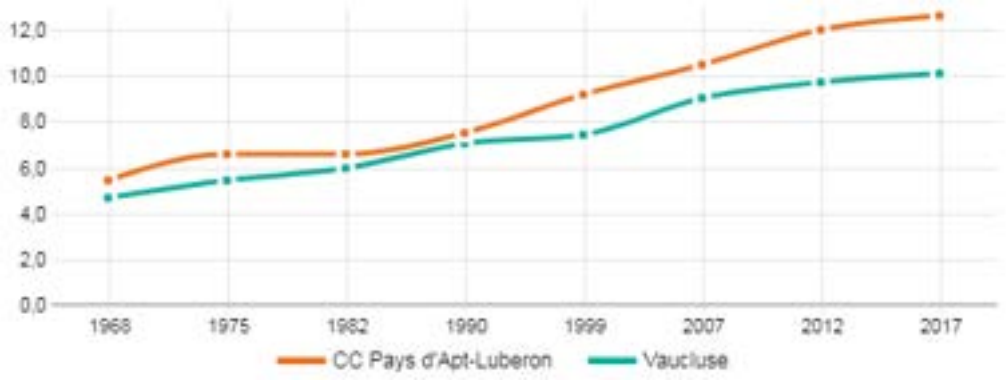
✓ *Une intensité du vieillissement marquée sur le territoire*

Comme indiqué dans la partie 2.2, le Pays d'Apt-Luberon est marqué par un vieillissement important de la population. L'intensité du vieillissement sur le territoire s'observe notamment par :

- un poids plus important des plus âgés (plus de 60 ans) par rapport aux plus jeunes (moins de 25 ans), notamment sur les communes en dehors d'Apt (cf. indice de jeunesse – partie 2.2) ;
- une part et une évolution importantes des personnes âgées de 65 ans et plus, constatées sur l'ensemble du territoire et davantage marquées en bordure Est et Ouest du territoire (cf. carte intensité du vieillissement partie 2.2) ;
- une progression marquée des personnes âgées de 75 ans et plus, depuis 1990, et susceptibles de recourir à un accompagnement vers l'autonomie dans le logement.

Part des 75 ans et plus dans la population et évolution depuis 1968

Source : Observatoire des territoires, ANCT, d'après INSEE, RP 2017



PAROLES DES ELUS

Les élus constatent des demandes en maisons de retraite et résidences autonomies, mais les tarifs sont souvent inadaptés pour les habitants.
Les élus ont la volonté de répondre aux besoins des ménages modestes, mais sont confrontés à de fortes contraintes financières et foncières pour réaliser des projets en structures d'hébergement.

Dans une logique d'éviter le recours aux grands groupes, qui pratiquent des prix en inadéquation avec les ressources des ménages, les Communes manifestent le besoin d'aides financières/ subventions et le partenariat avec des opérateurs, tels que les bailleurs sociaux, qui permettraient de proposer une offre répondant aux besoins des ménages modestes.

Aux besoins en structures d'hébergement, s'ajoutent des besoins en logements adaptés pour les ménages qui souhaitent rester ou s'installer dans les centres de villages, à proximité des services. Il s'agirait de développer une offre en appartements fonctionnels, de types T2/ T3.

Certaines communes, notamment Saint-Martin-de-Castillon, ont développé un système de livraison de repas pour les personnes âgées (ainsi que pour les enfants) qui constitue un service d'aides à la personne attractif pour la commune et les communes autour (Gargas, Rustrel, Gignac, Caseneuve, Saignon, Apt, Auribeau).

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

- ✓ *Des besoins plus difficiles à évaluer concernant les personnes en situation de handicap*

Concernant les populations en situation de handicap, les besoins sont difficiles à évaluer, étant avant tout liés à la nature du handicap des personnes concernées. Il est également difficile de répertorier cette population, cette information étant sensible du point de vue de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

PAROLES DES ELUS

Les élus des communes relèvent des besoins d'accueil médicalisé pour les personnes atteintes d'autisme ou les handicaps lourds.

Les élus partagent également l'idée de faire remonter collectivement ce type de demandes au niveau intercommunal.

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

DES PROJETS DANS LES COMMUNES

<u>Gargas :</u> projet d'établissement pour autistes

- Une vraie demande pour ce type d'établissement
- Le projet n'a pas abouti sur le site initial
- Aucun site n'a été identifié et l'investisseur n'a pas relancé la Commune.

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

- ✓ *Un territoire bien doté en structures pour personnes âgées, notamment en résidences autonomie : 6 structures, soit 413 places*

Le Pays d'Apt-Luberon présente une offre pour personnes âgées dépendantes et personnes âgées autonomes, localisée dans la polarité principale, Apt-Gargas et à Saint-Saturnin-lès-Apt.

Deux types d'offre d'hébergement s'adressent aux personnes âgées dépendantes avec :

- **trois EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), totalisant **243 places**. Cette offre, qui correspond aux maisons de retraite médicalisées, s'adresse aux personnes âgées de plus de 60 ans dépendantes, qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien ;
- **et une USLD (Unité de Soins Longue Durée) de 40 places**, est également dédiée aux personnes âgées de plus de 60 ans dépendantes, mais adossée à un établissement hospitalier. Les moyens médicaux qui y sont mis en œuvre sont plus importants que dans les EHPAD.

Deux résidences « autonomie », avec une capacité totale de 130 places, proposent des logements adaptés au vieillissement et des prestations facultatives, permettent de compléter cette offre en s'adressant aux personnes âgées autonomes.

Cette offre intermédiaire, entre le domicile et l'hébergement en établissement, propose des logements privés locatifs, destinés aux personnes âgées peu dépendantes et adaptés à la perte de mobilité, des services (restauration, internet, blanchisserie, dispositif de sécurité, animations, loisirs, etc.). Elles sont également situées à proximité de pôles de santé qui offrent des services de médecins, infirmières, pharmacie, kiné, etc.

Cette offre représente :

- 74 places pour 1 000 habitants de 75 ans et + en EHPAD, contre respectivement 79 et 100 places pour 1 000 habitants en Vaucluse et en France métropolitaine ;
- 52 places pour 1 000 habitants de 75 ans et + dans le Pays d'Apt-Luberon, contre respectivement 23 et 26 places pour 1 000 habitants en Vaucluse et en France métropolitaine.

Le Pays d'Apt-Luberon est donc relativement bien doté en structures d'hébergement pour personnes âgées, et notamment en résidences autonomie, par rapport aux niveaux départemental et national.

Cette offre est toutefois assez couteuse pour les ménages : les tarifs en EHPAD sont autour de 60 à 65€ par jour hors aides, ce qui correspond à un budget de 1 900 – 2 000€ par mois pour une personne ne disposant pas des Aides Personnelles au Logement (APL).

S'agissant des résidences autonomie, les tarifs commencent en moyenne à partir de 850 €/ mois à Apt et 925€/ mois à Gargas pour des logements de types studios et F1. La résidence autonomie propose également des logements de types F2/ F3, dont les tarifs sont autour de 1 000€/ mois pour les F2 et de 1 100€/ mois pour les F3. Ces tarifs minimums sont susceptibles d'augmenter selon les prestations choisies.

Ces résidences sont habilitées à l'aide sociale, ce qui peut permettre de réduire le coût pour les personnes éligibles.

À noter qu'aucune structure en établissements, résidences autonomie, foyers hébergement, etc. n'est prévue dans le Plan Régional de Santé (PRS) ou dans le Schéma Départemental de l'autonomie de Vaucluse. **La priorité est mise sur l'adaptation des logements.**

Six structures d'hébergement pour personnes âgées, soit 413 places

Traitements AURAV, d'après FINESS et https://www.essentiel-autonomie.com/, novembre 2020

Structure	Localisation	Nombre de places	Accueil	Statut
Personnes âgées dépendantes et personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentées				
EHPAD Jehan Rippert	SAINT-SATURNIN-LES-APT	83 *dont nbre de places en accueil jour ?*	Héberg complet internat et accueil de jour	Public
EHPAD La Madeleine du Centre Hospitalier du Pays d'Apt	APT	66	Héberg complet internat	Public
EHPAD La Bastide des Lavandins	APT	94 *dont 10 places en accueil jour*	Héberg complet internat et accueil de jour	Privé à but lucratif
USLD Combemiane	APT	40	Héberg complet internat	Public
Personnes âgées autonomes				
Résidence autonomie François Rustin	APT	90	Héberg complet internat	Public
Résidence autonomie Village Luberon Château (VLC)	GARGAS	40	Héberg complet internat	Privé à but non lucratif

86 PLACES POUR 1 000 HABITANTS DE 75 ANS ET + VS

→ **VAUCLUSE = 79 PL.**

→ **FRANCE MÉTRO = 100 PL.**

UNE OFFRE SUFFISANTE ?

40 PLACES POUR 1 000 HABITANTS DE 75 ANS ET + VS

→ **VAUCLUSE = 23 PL.**

→ **FRANCE MÉTRO = 26 PL.**

DES PROJETS DANS LES COMMUNES

Apt

- ➔ Projet de 76 logements en autonomie
  - situé dans le centre ancien, à destination de jeunes retraités notamment
  - Projet en cours avec un investisseur privé
  - 5 sites identifiés…
  - … visant la réhabilitation de logements vacants, la reconversion de friches, etc.
  - résidences services avec salle de vie collective

Gargas – cœur de village

- ➔ Un potentiel de développement d'une résidence intergénérationnelle/ autonomie

Saint-Saturnin-lès-Apt

- ➔ Projet de résidence autonomie : en cours d'identification de sites

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

✓ *Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour personnes en situation de handicap*

L'offre en hébergements pour personnes en situation de handicap sur le territoire du Pays d'Apt-Luberon est diversifiée : certaines structures couvrent des handicaps spécifiques et d'autres s'adressent à tous les types de handicap.

Elle se compose d'une offre en foyers ou maisons d'accueil (56 places), d'établissements/ ateliers d'aides par le travail (72 places) et de services d'accompagnement à la vie sociale ou médico-social (28 places).

Au total, ce sont **7 structures d'hébergement et 156 places** qui sont proposés sur le site de Tourville, situé à cheval sur les communes de Caseneuve, Saignon et Apt, auquel s'ajoute un atelier protégé à Ménerbes. Un point de vigilance doit être porté pour les personnes en équipements spécialisées qui sont transférées en EHPAD lorsqu'elles sont vieillissantes.
Le Pays d'Apt Luberon est bien doté en structures d'hébergement par rapport au Vaucluse ou la France métropolitaine, quel que soit le type de structure.

Sept structures d'hébergement pour personnes en situation de handicap, soit 156 places

Traitements AURAV, d'après FINESS, novembre 2020

Structure	Localisation	Public	Nombre de places	Date d'ouverture	Statut
Hébergements en foyers pour adultes handicapés					
Foyer d'hébergement COALLIA TOURVILLE	CASENEUVE	Déficience intellectuelle	16	1978	Public Association loi 1901 reconnue d'utilité publique
Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) LE PRES DE LA JUMENT NOIRE	SAIGNON	Troubles du spectre de l'autisme	32	2000	Public Association loi 1901 reconnue d'utilité publique
Foyer de vie TOURVILLE	SAIGNON	Déficience intellectuelle	8	1984	Public Association loi 1901 reconnue d'utilité publique
Aide par le travail pour adultes handicapés					
Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) TOURVILLE	SAIGNON	Tous types de déficiences pers. handicap	50	1980	Public Association loi 1901 reconnue d'utilité publique
Atelier protégé LE CHATAIGNIER	MENERBES		22	1998	Privé Association loi 1901 non reconnue d'utilité public
Service d'Accompagnement à la vie sociale ou médico-social pour adultes handicapés					
Service d'Accompagnement à la vie Sociale (SAVS) TOURVILLE	APT	Tous types de déficiences pers. handicap	23	2007	Public Association loi 1901 reconnue d'utilité publique
Service d'Accompagnement médico-social adultes handicapés (SAMSAH) COALLIA	APT		5	2015	Public Association loi 1901 reconnue d'utilité publique

Taux d'équipement pour 1 000 habitants âgés de 20 à 59 ans en structures pour personnes en situation de handicap

Traitements AURAV, d'après FINESS, novembre 2020

	Pays d'Apt-Luberon	Vaucluse	France métro
Taux d'équipement en places d'accueil spécialisé	2,1	0,6	0,8
Taux d'équipement en places d'accueil médicalisé	2,4	0,8	0,8
Taux d'équipements en foyers de vie	1,8	0,8	1,6
Taux d'équipement en structures d'aides par le travail, ESAT	5,3	3,6	3,6

✓ *Des besoins en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements*

Les personnes âgées habitent majoritairement un logement indépendant, pour près de 94% des personnes de 75 ans et + dans le Pays d'Apt-Luberon (contre 92% en Vaucluse) et sont en grande partie propriétaires de leur logement (pour 74% contre 69% en Vaucluse).

Ce taux va en diminuant avec l'entrée dans le grand âge, mais leur importance témoigne bien de l'enjeu du maintien à domicile. (Cf. graphique p. 153).

Dans le Pays d'Apt-Luberon, les ménages d'au moins 60 ans représentent 24% des demandeurs de logements sociaux, soit un taux supérieur à celui observé en Vaucluse et en France métropolitaine (respectivement 18 et 15%) et 15%[63] des attributions réalisées en 2019. Ils semblent rencontrer des difficultés à accéder au parc social, avec un ratio de 7 demandes pour 1 attribution, contre 4 demandes pour 1 attribution pour l'ensemble des demandeurs, soit une tension équivalente à celle observée à l'échelle nationale.

A Apt, la part des demandeurs de plus de 60 ans est un peu plus importante (27%), mais les logements leur sont attribués dans les mêmes proportions qu'à l'échelle intercommunale (15%). Ils semblent ainsi également éprouver des difficultés à accéder au logement social, avec un ratio de 6 demandes pour 1 attribution. Cette tension peut notamment être liée au manque de logements adaptés, et encourage à poursuivre les efforts d'adaptation des logements dans le parc social.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Différents acteurs ont fait part des besoins en matière d'adaptation des logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

La DDCS, avec les partenaires réunis dans le cadre des groupes de travail PDALHPD, ont pris la décision de réaliser une étude sur les besoins et les difficultés d'accès au logement de ces publics. L'objectif est de mettre en place une commission inter-bailleurs spéciale pour ces publics. Cela permettrait aux bailleurs de mieux connaitre les difficultés que peuvent rencontrer les locataires et de mettre à disposition une offre parfois disponible et qui correspond à ces besoins.

L'association Handitoit a déployé une plateforme, au niveau régional, pour recenser les demandeurs de logements en situation de perte d'autonomie, liées à l'âge ou au handicap, et faire remonter les demandes auprès des bailleurs. Peu de demandes sont recensées sur le Pays d'Apt-Luberon, mais cela peut être dû à une méconnaissance du dispositif.
Handitoit développe des services complémentaires qui permettent d'accompagner les bailleurs dans l'adaptation des logements :

- **la formule Handitoit (développée à Marseille et Aubagne) pour les personnes en fauteuil roulant, avec la possibilité d'un accompagnement 24h/24 ;**
- **la conciergerie : programme développé avec un bailleur, pour accompagner les personnes âgées, les aider dans l'adaptation des logements, dans les actes de la vie quotidienne.**

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

L'État, dans son Porté A Connaissance, a émis une vigilance quant à l'accès des personnes en situation de handicap et des personnes âgées en perte d'autonomie aux logements locatifs sociaux. La DDCS et le Conseil Départemental de Vaucluse témoignent notamment des difficultés rencontrées pour répondre à la demande de ces publics, au regard de la tension dans le parc locatif social, y compris dans le neuf. La DDCS fait notamment état de cas où des logements, attribués à des personnes porteuses de handicap, ne réunissent pas les conditions nécessaires, du fait de leurs qualités intrinsèques ou des difficultés d'accès à l'immeuble.

[63] Les personnes de 60 ans et + représentent 11% des attributions en Vaucluse et en France métropolitaine

Demandes, attributions et niveau de tension dans le parc social pour les personnes de 60 ans et +

Traitements AURAV, SNE, avril 2020

	Demandes et attributions des personnes de 60 ans et +		
	Demandes en cours fin 2019	Attributions en 2019	Total des demandes pour une attribution
CC Pays d'Apt-Luberon	75	11	6,8
Apt	57	10	5,7
Vaucluse	2 817	327	8,6
France métropolitaine	318 163	47 679	6,7

Méthode et définition : le recensement des logements adaptés à la perte d'autonomie

Le vieillissement des occupants au sein du parc social interpelle les bailleurs sur la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Aujourd'hui, les logements adaptés, tant dans le parc public que dans le parc privé, ne sont pas tous recensés. En effet, chaque bailleur peut disposer d'information sur son propre parc mais il n'y a pas une source unique pour tout le territoire communautaire.

En lien avec la démarche de conventionnement du conseil Départemental avec les principaux bailleurs sociaux **et l'association Handitoit Provence**, les bailleurs sociaux sont encouragés à réaliser une offre de logements adaptés dans les opérations neuves, recenser l'offre de logements accessibles / adaptés / adaptables au vieillissement et au handicap dans le parc existant et à tracer les travaux d'adaptation effectués dans leur patrimoine, pour favoriser la mobilisation de l'offre la plus adaptée au profil de personnes en situation de perte d'autonomie. À noter par ailleurs qu'Handitoit Provence a mis en place **un site internet dédié à la recherche d'un logement adapté sur le département du Vaucluse : www.logementadapte84.org**. Ce site propose une cartographie interactive du logement social adapté.
L'association Handitoit met en relation les demandes de particuliers en situation de handicap et en recherche d'un logement adapté avec l'offre proposée par les bailleurs sociaux partenaires et producteurs de logements adaptés.

✓ *De nouvelles formes d'habitat pour répondre aux besoins de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie*

De nouvelles formes d'habitat, intermédiaires entre l'hébergement et le domicile sont développées par les opérateurs HLM ou des structures comme l'association CAP HABITAT[64].
Les bailleurs sociaux développent notamment les « résidences séniors » ou « résidences intergénérationnelles », mais aussi des logements (hors résidences) adaptés à la perte d'autonomie.
Le développement de ce type de produits impose une réflexion plus générale en matière de formes d'habitat (adaptabilité et réversibilité des logements, innovation, lieux de convivialité), de localisation et de connexion aux équipements, commerces et services, ou encore d'accessibilité et de cadre de vie.

Si l'adaptation des logements existants au vieillissement des populations est le plus souvent possible, des difficultés sont cependant à souligner en matière d'adaptation au handicap (selon le type). C'est du moins ce qu'identifient les bailleurs sociaux.

[64] Cf. partie 5.1

C'est notamment le cas de Grand Delta Habitat (GDH) qui souhaite, sur les 20 000 logements de son patrimoine, dont 550 sur la CCPAL, adapter le parc existant au vieillissement. Pour cela, le bailleur social a signé une convention avec la CARSAT Sud-Est pour la réalisation d'une trentaine de logements par an, adaptés aux personnes qui avancent dans l'âge et souhaitent rester dans le logement lorsque cela est possible. Ce souhait n'est toutefois pas toujours matérialisable, car le logement peut être sans équipement d'ascenseur ou trop grand pour la personne.
Cette logique d'adaptation du parc existant s'accompagne également du développement d'une offre neuve en logements adaptés, de type béguinage, et/ou intergénérationnelle. La loi ELAN offre notamment la possibilité de porter l'animation en propre avec le recrutement d'un coordinateur inter-sénior[65].

À côté des bailleurs sociaux, d'autres organismes visent l'accompagnement des particuliers, séniors ou en situation de handicap, dans l'adaptation de leur logement.
La mission de SOLIHA 84[66] est d'accompagner ces personnes, dont les ressources sont en dessous des plafonds Anah, dans l'adaptation de leur logement, pour favoriser l'autonomie et le maintien à domicile[67]. L'association met en place une approche globale et personnalisée permettant de proposer des solutions d'habitat adaptées aux besoins, en intervenant sur des situations d'urgence ou, idéalement, en anticipation de la perte d'autonomie.
Dans le Pays d'Apt-Luberon, il s'agit principalement d'accompagnements visant à l'adaptation des salles d'eau et de quelques installations de sièges élévateurs dans les maisons de village notamment. Les aides mobilisables sont celles de l'Anah, d'Action Logement[68] et des caisses de retraites. Le PIG 84, qui couvre l'ensemble du territoire, exceptée la commune d'Apt, abonde ces aides.
Deux permanences mensuelles (points info) sont animées par SOLIHA à Saint-Saturnin-lès-Apt et Apt[69].

[65] Ce type de projet est développé par GDH à Entraigues-sur-la-Sorgue, Monteux et Cavaillon
[66] D'après atelier thématique n°3
[67] SOLIHA 84 est une équipe de 12 professionnels : urbanistes, dessinateurs, techniciens en bâtiment, spécialistes des financements, de l'adaptation, conseillers en économie sociale et familiale, professionnels de la gestion immobilière, conseillers en économie d'énergie, thermiciens, conseillers en habitat santé environnement intérieur.
[68] Les dernières évolutions importantes concernent les aides d'Action Logement, réservées aux personnes retraitées du secteur privé : (généralement CARSAT ou MSA si salarié) OU il faut que l'hébergeur soit lui-même salarié actif du privé ET qu'il héberge un ascendant ou descendant. Conditions : être GIR 1 à 4 OU avoir > 70 ans ; pas de condition concernant le territoire ; conditions de ressources en revanche : être Modeste ou Très Modeste (mêmes critères que l'Anah).
Concerne 100% des travaux : adaptations sanitaires, douche (fourniture/ pose bac à douche, lavabo, WC suspendu, douche à l'italienne), mais aussi la dépose et mise en décharge ; vitre de douche, etc.
NB : L'entreprise doit être adhérente à la FFB ou à la CAPEB OU avoir la qualification HANDIBAT, ce qui revient à appliquer une subvention forfaitaire de 5 000 € sur la totalité des travaux d'adaptation de SDE.
[69] Point info implanté sur le territoire le 3ème mercredi du mois à Saint-Saturnin-lès-Apt (de 9h à 12h) et à Apt (de 13h30 à 16h30)

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le Conseil Départemental de Vaucluse propose l'habitat « inclusif » comme réponse aux besoins de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, qui font le choix d'un mode d'habitation regroupé. Celui-ci peut prendre différentes formes dans le parc privé et public : habitat intergénérationnel composé de logements autonomes comprenant des locaux communs dans le parc privé et social, habitats de 10-12 personnes en colocation, dispositifs d'intermédiation locative (non financés par le programme en faveur de l'inclusion sociale de l'État), logements-foyers (ne bénéficiant pas de l'aide à la gestion locative sociale), etc. et est assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national.
Il présente différents avantages : des normes qui relèvent du droit commun, permettant un coût moins élevé qu'en établissement ; une réponse aux besoins immédiats des habitants qui, pour la grande majorité, souhaitent rester à leur domicile ; des services à domicile ; une animation au quotidien par un professionnel. Cette offre de service est intermédiaire, se situant entre le domicile et l'établissement (cf. annexes).

La Foncière Chênelet, petite structure de Maitrise d'Ouvrage basée dans le Pas-de-Calais, réalise des programmes de logements locatifs sociaux dans les territoires ruraux, et intervient notamment dans les Alpes-de-Haute-Provence. Elle réalise des programmes avec des matériaux écologiques[1], notamment pour permettre aux habitants de réaliser des économies de charges dans leur logement. L'offre déployée vise également à apporter une réponse aux personnes âgées et en perte d'autonomie, qui souhaitent un logement adapté dans le parc locatif abordable. Les programmes sont essentiellement financés avec du logement très social de type PLAI : ce sont des logements de plain-pied, totalement adaptés au handicap et majoritairement de types T2 et T3 (notamment pour garder la possibilité d'accueillir les familles).
La Foncière Chênelet offre ainsi la capacité à intervenir dans le Pays d'Apt-Luberon en proposant une offre de petits programmes (8 à 12 logements). Elle intervient sur la base d'un bail emphytéotique (pour le paiement du terrain, soit 99 ans). La gestion locative doit ensuite être effectuée par la commune.

Grand Delta Habitat (GDH) apporte également des réponses en termes d'adaptation des logements, notamment au vieillissement. Le bailleur propose une offre neuve :

- **de type béguinage (ex. d'une résidence à Vedène de 35 logements dédiés aux séniors, et réalisée avec la participation de la CARSAT Sud-Est, d'AGIR ARCOO avec ses caisses complémentaires) ;**
- **ou en réponse à des appels à projets et des cahiers des charges spécifiques (offre de logements de types T2/ T3 de plain-pied avec une salle commune).**

Ces projets sont adaptés à chaque taille de commune et en lien avec les volontés des élus et CCAS. Les caisses de retraites se mobilisent également sur ces types de projets.
L'offre sociale proposée comprend des loyers très modérés : GDH achète les terrains et s'occupe de la gestion locative. Il déploie cette offre sur les communes autour de 3 000 habitants qui comportent des commerces, services, aménités urbaines, desservies en transports en commun pour permettre aux personnes habitant les logements d'accéder aux services de proximité.

[1] Système de construction en ossature bois, bottes de paille en isolant, couverture végétalisée, récupération des eaux de pluie, systèmes techniques pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, ventilation.

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

5.3. DES BESOINS D'ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES EN INSERTION SOCIO-PROFESSIONNELLE DANS L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

✓ *Des difficultés à retenir et attirer les jeunes par une offre de logements adaptée*

L'accès au logement des jeunes est un enjeu économique et social, qui implique une **action combinée entre politique du logement, de l'emploi et de l'enseignement**.
Pour les jeunes en formation, l'accès au logement indépendant peut être une condition à la poursuite d'études dans l'enseignement supérieur, à l'accès à l'emploi ou à un changement d'orientation.
Le développement de l'offre de logement à proximité des bassins d'emplois pour les jeunes actifs est également un moyen d'accompagner le développement économique et de contribuer à l'attractivité du territoire.

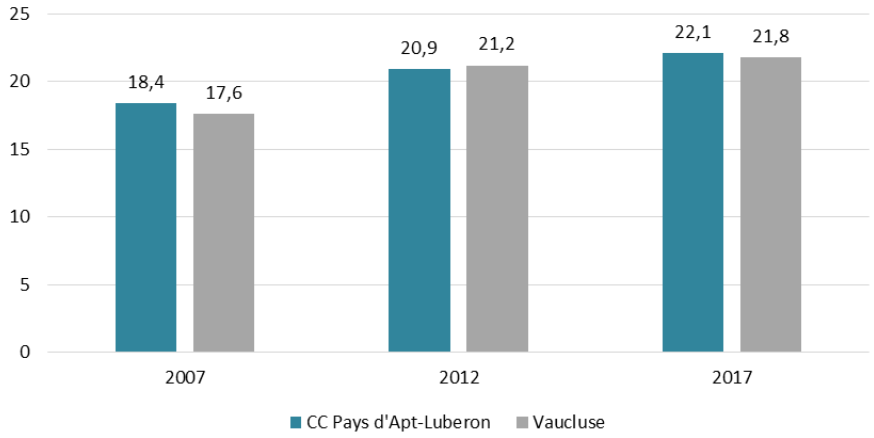
Comme l'a démontré la partie 2.2, le Pays d'Apt-Luberon compte une part relativement faible de jeunes de 15-29 ans (13%, contre 16% en Vaucluse et 18% en France métropolitaine).
Cela est à relier avec **l'offre limitée en filière d'enseignement supérieur** sur le territoire : aucune offre en université, ou formation d'apprentis n'est présente sur le territoire, excepté une formation sanitaire à Apt (Institut de formation d'aides-soignants du GIPES d'Avignon et Pays de Vaucluse - IFAS).
Les **apprentis et stagiaires**, qui travaillent dans les entreprises du territoire, peuvent toutefois générer des besoins en **logements adaptés**.

✓ *Des difficultés d'accès au logement, notamment pour les jeunes peu qualifiés*

Le Pays d'Apt-Luberon présente, comme a permis de l'analyser la partie 2.4, un **taux relativement faible de scolarisation** parmi les 18-24 ans, et particulièrement à Apt (seulement 33,5% de jeunes de 18-24 scolarisés dans le Pays d'Apt-Luberon et 30,5% à Apt contre 53% à l'échelle nationale).
Le manque d'offre en enseignement supérieur accompagne également **un faible taux de diplômés de l'enseignement supérieur** (26% dans le Pays d'Apt-Luberon, contre 30% en France métropolitaine), ce qui génère des **difficultés d'insertion dans l'emploi**. La part de ces jeunes, souvent déscolarisés ou confrontés à des difficultés économiques et/ ou sociales, a même augmenté (+4 points en 10 ans) et se situe à un niveau supérieur par rapport à la France métropolitaine.
Le manque d'offre d'enseignement de grande renommée, y compris à proximité du territoire, n'offre pas de perspective d'évolution pour les jeunes, qui ne se projettent ni en formation ni en emploi. Le territoire apparait comme un terreau où les jeunes ont des possibilités d'évolution sociale limitées s'ils restent sur le territoire, et où ceux qui acquièrent une formation à l'extérieur (bassin de vie d'Avignon, métropole Aix-Marseille notamment) ne reviennent pas travailler sur le territoire.

Part des jeunes de 15-24 ans non insérés (déscolarisés ou confrontés à des difficultés)

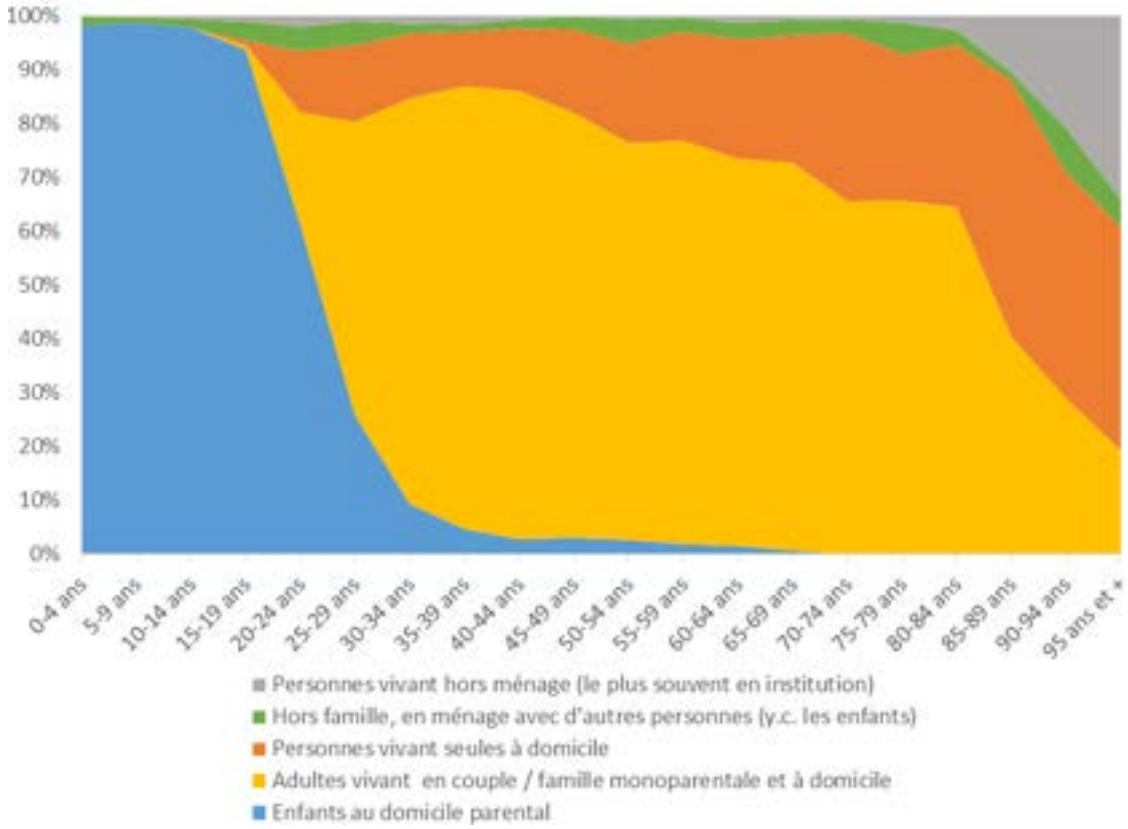
Traitements AURAV, d'après Observatoire des territoires, ANCT et INSEE, RP 2017



Les jeunes du territoire semblent avoir plus de difficultés à quitter le foyer familial que sur l'ensemble du département. En effet, les 20-24 sont encore 61% à vivre chez leurs parents, et 26% parmi les 25-29 ans. Ces parts sont respectivement de 52% et 20% dans le département.
La faible part de l'offre en petits logements, notamment dans le parc social (cf. partie 4.1), peut être un élément explicatif des difficultés des jeunes à trouver un logement indépendant.

Modes de cohabitation par tranche d'âge de la population dans le Pays d'Apt-Luberon

Traitements AURAV, INSEE RP 2017, fichier détail (exploitation complémentaire)



L'association CAP HABITAT (cf. partie 5.2) intervient auprès des jeunes de 18-25 ans depuis 2013, via **le dispositif ALJ** (Autonomie Logement des Jeunes), financé par l'État. L'objectif est de mettre en place **un accompagnement social à deux niveaux :** le **logement** (recherche et accès) et **l'insertion professionnelle**. Ce dispositif s'adresse aux jeunes ayant eu un parcours difficile, proches de l'emploi ou en démarche d'insertion, pour lesquels un logement permettrait une stabilisation. L'accompagnement est mené en lien avec les acteurs de l'insertion professionnelle (missions locales, etc.).

L'association recense **peu d'orientations sur le dispositif ALJ :** 4 orientations par an sur le territoire d'Apt (contre une cinquantaine de suivis, représentant environ 80 jeunes orientés sur le secteur Sud Vaucluse).

Renforcer la communication auprès des jeunes, par le biais de structures telles que CAP HABITAT ou le CLAJJ, permettrait de capter les jeunes, en les informant et les orientant sur des dispositifs qui sont parfois méconnus par eux.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

La DDETS de Vaucluse est en cours d'élaboration d'un projet, innovant dans la démarche et les objectifs, visant à capter les jeunes en difficultés d'accès au logement pour leur permettre le maintien dans le logement.
L'objectif est d'associer, dans un cadre partenarial, Action Logement (qui est réservataire de logements sociaux auprès des bailleurs), l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, qui fédère les gestionnaires de résidences sociales pour les jeunes de 18-25 ans) et le Conseil Régional. L'enjeu est d'associer le maintien dans le logement à la question de l'insertion professionnelle, l'emploi, la qualification et la formation. Différents moyens d'action ont été identifiés : cibler l'offre en T1 (dans le parc d'Action Logement), capter les publics jeunes, les suivre et les accompagner. Il s'agit d'une stratégie d'anticipation, de prévention des expulsions et des impayés.
Ce projet, élaboré à l'échelle départementale, devrait être déployé en 2021 en associant les EPCI.

Le CLAJJ de Vaucluse ne propose pas de dispositif direct, comme le permet Cap Habitat, mais il promeut la mobilisation des outils numériques pour accompagner les jeunes et les orienter vers les professionnels ou vers les dispositifs ALJ ou les dispositifs d'ouverture de droits d'Action Logement, en faveur de la location et adaptés au public jeune (pas d'obligation d'être salarié). Deux dispositifs numériques sur le département permettent aux jeunes de rentrer en contact avec des professionnels : les promeneurs du Net (promoneurdunet.fr) et la boussole des jeunes (boussole.jeunes.gouv.fr).

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

Le développement de produits adaptés aux ressources des jeunes ménages devrait contribuer à rendre le territoire attractif pour ce public, en lui offrant la possibilité de réaliser un véritable parcours résidentiel. Le Pays d'Apt Luberon pourrait, pour cela, contribuer à accompagner les jeunes en insertion socio-professionnelle dans l'accès et le maintien dans le logement.

Méthode et définition : le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Créés par la circulaire interministérielle n°383 du 29 juin 1990, les CLLAJ assurent une gestion spécifique de la demande de logements des jeunes, en développant des missions qui vont de l'accueil-information et l'accompagnement des jeunes à la mobilisation des partenariats locaux pour trouver des réponses adaptées aux besoins des jeunes.
Face aux difficultés pour les jeunes d'accéder à un logement, les CLLAJ ont développé un nouvel outil d'accompagnement, appelé « bail accompagné » visant à rassurer un propriétaire acceptant de louer son logement à un jeune de moins de 30 ans.
Le Bureau Immobilier Social (BIS), porté et animé par le CLLAJ de Vaucluse situé à Avignon, fait partie des 10 CLLAJ que compte la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Géré par l'association Api Provence implantée dans le Vaucluse depuis 2013, il se situe au sein des locaux du Foyer de Jeunes Travailleurs d'Avignon « Le Clos du Jardin Neuf ». 566 jeunes ont été reçus en premier accueil en 2017 lors des permanences sur les communes d'Avignon et de Sorgues, et 62 logements ont été captés dans le parc privé et public. 128 jeunes ont été accompagnés dans leur parcours logement (aide et accompagnement dans les démarches de demande de logement social, d'instruction des aides d'Action Logement, information sur les offres de logements).

5.4. De nombreux emplois lies a l'activite touristique, generant des besoins en logements pour les saisonniers

✓ *Deux types de saisonniers sur le territoire avec des problématiques de logement différenciées*

Les saisonniers agricoles parviennent globalement à trouver des solutions de logement sur le territoire. Il s'agit généralement de jeunes qui habitent sur le territoire ou qui sont logés directement chez les agriculteurs/ viticulteurs.

Les saisonniers du tourisme sont confrontés à des problématiques plus accrues d'accès au logement. Ce besoin est généré par la présence de nombreux emplois sur le territoire, liés à l'activité touristique : villages de vacances et campings, hôtels et gîtes, commerces et restaurants en lien avec l'importance des résidences secondaires et locations saisonnières.

Paroles des elus

De nombreux élus partagent des difficultés à loger les saisonniers du tourisme, qui peuvent entrainer des difficultés à recruter dans les hôtels notamment (cas à Buoux).

L'offre existante à Apt semble parfois inadaptée selon la commune dans laquelle les saisonniers travaillent, ceux-ci étant parfois réticents vis-à-vis des trajets. Certaines communes sont confrontées à des difficultés de gestion liées aux saisonniers qui s'installent sur des terrains communaux (ex. des saisonniers agricoles à Gargas).

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

Paroles des acteurs de l'habitat

Le CLAJJ fait part de la possibilité de prendre contact avec l'association API Provence, qui gère des résidences saisonnières dans la région, et notamment dans les Alpes-Maritimes, où sont expérimentées des solutions visant à mixer le besoin des saisonniers avec celui d'autres publics.
Une résidence Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) a été créée à Cannes pour loger des saisonniers du tourisme.
Des conventions sont également signées avec les hôtels : réservation de logements avec des quotas de logements laissés à disposition des jeunes actifs/ apprentis, des logements pouvant être mobilisés comme logements temporaires, etc. Les places disponibles sont variables selon la saison.
Ces projets permettent de proposer des solutions pour des publics dans l'attente d'un logement classique.

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

Des projets dans les communes

Gargas

- Le projet d'agrandissement de l'hôtel de La Coquillade pourrait générer des besoins supplémentaires…
- … auxquels s'ajoutent des besoins encore importants pour les saisonniers du tourisme.

Sivergues

- Des demandes pour des projets de tiny house/ yourtes pouvant constituer une offre saisonnière/ touristique voire à l'année…
- … mais confrontées à une problématique d'aménagement : des projets souvent localisés en zones non urbanisables/ non viabilisées et soumises aux risques naturels.

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

EXEMPLE DE REALISATION : LA RESIDENCE LES EYGAUX, GEREE PAR L'HOTEL DE LA COQUILLADE

La résidence Les Eygaux est une résidence para-hôtelière qui accueille, depuis 2018, les saisonniers de l'hôtel de La Coquillade.

- ➔ De mars à novembre = accueil des saisonniers de l'hôtel.
- ➔ De novembre à février = les logements sont proposés à des personnes en CDD et stages et recommandées par les institutions partenaires (ville d'Apt, CCPAL, entreprises, etc.). Cela concerne environ un cinquième des logements.

La résidence comprend 40 logements répartis sur 2 bâtiments.
Il s'agit de studios équipés et meublés, disposant de services communs (wifi, parking, laverie, salle commune, etc.).
Les loyers sont attractifs et adaptés aux capacités financière des saisonniers :

- 280 € par studio (ou 140 € par personne pour les studios de 2 personnes) pour les saisonniers de l'hôtel ;
- 450 € par studio en dehors des saisonniers de l'hôtel, ce loyer étant parfois pris en charge par les entreprises.

5.5. UNE PRIORITE DONNEE A LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

✓ *Le Schéma pour l'Accueil et l'habitat des Gens du Voyage (SDAGV)*

Le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV) de Vaucluse, qui couvrait la période 2012-2017, avait relevé la problématique des familles ancrées et en voie de sédentarisation, comme le principal enjeu pour le Pays d'Apt-Luberon.
Les obligations, pour le territoire, consistaient en la réalisation de 25 places à Apt, mais ces obligations étaient considérées comme pouvant être levées si les besoins en matière d'habitat étaient satisfaits.
Ce schéma relevait également des besoins de création d'un lieu permettant l'accueil occasionnel de groupes.

Un nouveau Schéma pour l'Accueil et l'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours d'élaboration. Celui-ci devrait permettre d'aborder la problématique des familles sédentarisées et des aires de passage pour les gens du voyage occasionnels et de définir des moyens d'actions.

✓ *Des difficultés opérationnelles : le projet de sédentarisation sur le terrain de Roquefure*

La dernière commission consultative sur le SDAGV a confirmé la priorité donnée à la sédentarisation et au projet de Roquefure sur le territoire.
Le projet, situé sur un terrain intercommunal, accueille 30 familles sur un site reconnu comme d'habitat indigne par la cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne) de l'Anah.
Le projet vise à séparer activités et logements et à délocaliser les deux activités professionnelles. Une des difficultés est la différence culturelle, en termes de projet d'habitat, entre les jeunes et les parents. Ces derniers veulent continuer à vivre dans les mobile-home sur ce terrain, alors que les jeunes désirent accéder à un logement classique.
Le budget pour la réalisation du projet est de 500 000€. L'intercommunalité a trouvé l'essentiel des financements avec la commission nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (cellule LHI de l'Anah), à condition que la collectivité trouve un opérateur social pour réaliser l'opération.
Les études ont été réalisées par le bureau d'études Caths, spécialisé dans le déplacement des gens du voyage. La collectivité est donc prête à mettre en œuvre le projet dès la signature d'un accord avec un bailleur social : elle dispose du terrain, des financements et a réalisé les études préalables, mais se retrouve face à la difficulté de ne pas trouver de bailleur social intéressé par le projet. L'enjeu est de permettre l'installation licite des gens du voyage et l'accès à un logement ordinaire des jeunes qui le souhaitent.

PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

L'atelier n°3 a permis à la CCPAL de solliciter l'aide des acteurs de l'habitat, État et bailleurs sociaux, pour trouver un bailleur social qui permette de mettre en œuvre ce projet d'habitat sur le terrain de Roquefure.
Les bailleurs sociaux contactés ont refusé de mener ce projet, faute de garanties.
Grand Delta Habitat fait part d'une expérience conduite sur la Commune d'Arles, de 47 logements en sédentarisation. Ces projets sont complexes à gérer pour les bailleurs sociaux mais GDH propose d'étudier le dossier.
Le bailleur Vallis Habitat a été également sollicité, la CCPAL est en attente de réponse.

D'après atelier thématique n°3 – L'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques – novembre 2020

Le terrain de Roquefure : site d'installation de gens du Voyage sédentarisés

Source : Conseil Communautaire, CCPAL, février 2019

Méthode et définition

- **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitation des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.** Cette loi a un double objectif : d'une part, assurer la libre circulation des biens et des personnes et répondre ainsi à l'aspiration des gens du voyage itinérants à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes, d'autre part, répondre au souci légitime des élus locaux d'éviter des stationnements illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés.
  Cette loi instaure la mise en œuvre **des schémas départementaux pour l'accueil des gens du voyage (SDAGV)** qui identifient les obligations (pour les communes de plus de 5 000 habitants) de création d'aires d'accueil et d'aires de grand passage pour les ménages itinérants.
  La réalisation ou la réhabilitation des aires d'accueil conditionne la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire : lorsque la Commune s'est conformée aux obligations résultant du Schéma, ou lorsqu'elle a financé ou réalisé une aire d'accueil non prévue dans le schéma, le maire peut interdire le stationnement des résidences mobiles en dehors des aires d'accueil et peut enclencher une procédure simplifiée d'expulsion en cas d'occupation illicite. Cette procédure d'expulsion ne peut être envisagée que si le stationnement des résidences mobiles est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique.
- **La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017** prévoit que les **terrains familiaux** dont la réalisation est prévue au SDAGV sont intégrés au décompte des logements locatifs sociaux SRU.
- **Consécutivement à la loi NOTRe du 7 août 2015**, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » a été transférée de plein droit à la Communauté d'agglomération.
- **Terrain d'accueil des gens du voyage :** désigne de façon générique tous les terrains aménagés en permanence ou intermittence pour le passage ou le séjour des gens du voyage. Ces terrains ont pour caractéristique commune d'être réalisés et gérés par une collectivité, qui peut être soit une Commune, soit un groupement de communes, soit une intercommunalité. Un terrain d'accueil des gens du voyage peut être inscrit au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage (**aires d'accueil et aires de grands passages**) ou non (**aires de petits passages et terrains familiaux locatifs**). Il existe des communes qui se sont dotées de terrain d'accueil pour les gens du voyage en dehors des schémas départementaux. Les aires inscrites au SDAGV bénéficient d'une aide accordée par l'État par arrêté préfectoral. Cette aide peut être complétée par des subventions de la Région, du Département et des CAF.

Enjeux

Les besoins en logements des publics précaires, en perte d'autonomie, jeunes en difficultés, saisonniers ou gens du voyage nécessitent un accompagnement et une offre de logements adaptés pour répondre aux différents besoins et difficultés rencontrées.

La mise en place d'un système de centralisation des demandes des Communes permettrait de cibler les types d'offres à développer : en hébergements, logements adaptés, logements-foyers, dispositifs d'accompagnement dans le logement, etc.

La mise en place de partenariats avec les bailleurs sociaux, la CCPAL et les Communes favoriserait une meilleure connaissance des besoins et le développement d'une offre adaptée.

6. DES POLITIQUES FONCIERES EN COURS DE STRUCTURATION

La politique locale de l'habitat doit être reliée aux politiques d'aménagement. Le niveau d'avancement des Communes en matière de politique foncière et d'urbanisme est ainsi analysé. Le programme territorialisé, qui comprendra une analyse des disponibilités foncières, en cohérence avec la programmation de logements pour les six ans du PLH complètera cette analyse.

Des atouts pour le territoire et des points de fragilité à prendre en compte

- Une volonté de maîtriser l'urbanisation dans les documents d'urbanisme récents (SCoT, PLU) et les projets récents…
- … malgré un développement urbain historiquement extensif, avec une production encore marquée par la maison individuelle.
- La mobilisation des outils opérationnels et réglementaires par les Communes pour réaliser des opérations de qualité…
- … qui gagnerait à être plus lisible au niveau intercommunal pour engager davantage les négociations avec les opérateurs.
- Des disponibilités foncières…
- … mais des contraintes liées à la mobilisation du foncier et aux risques naturels.

Enjeux et 1ères pistes de réponses

- Réaliser des opérations d'ensemble de qualité pour favoriser l'intégration urbaine des logements, à proximité des équipements et services, et produire des formes urbaines diversifiées et de qualité.
- Structurer le volet foncier du PLH pour évaluer les disponibilités foncières et mettre l'accent sur les sites stratégiques de production de logements.

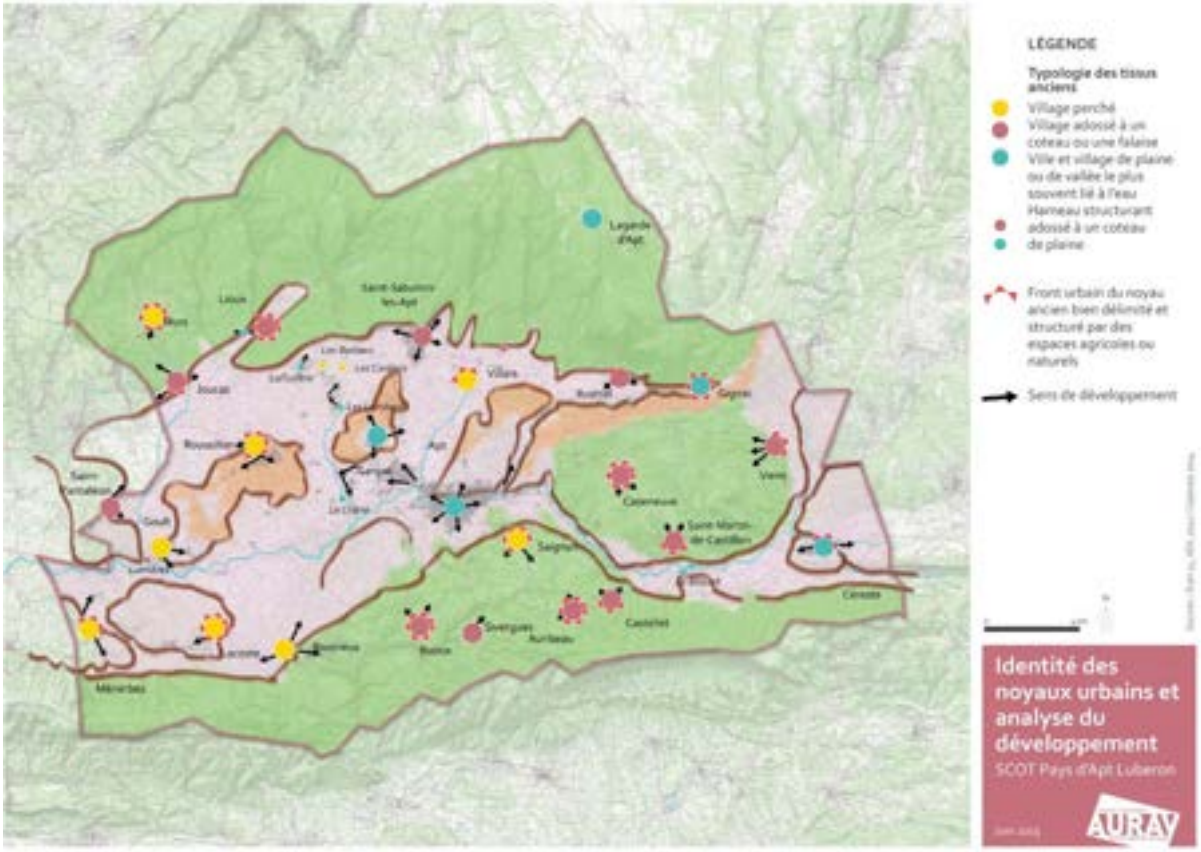
6.1 UNE RAREFACTION DU FONCIER MOBILISABLE, EN PARTIE LIEE A LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET LA PRESENCE DE RISQUES NATURELS

L'analyse des formes urbaines et du mode de production foncière a fait l'objet d'une analyse poussée dans le cadre du SCoT. Celui-ci fixe notamment des objectifs de réduction de la consommation foncière. Le PLH rappelle brièvement les constats et objectifs fixés dans le SCoT, document avec lequel il s'inscrit en compatibilité. Il permettra également de définir des moyens de mise en œuvre opérationnelle à travers la territorialisation des objectifs de production de logements, qui sera intégrée dans le document d'orientations (volet foncier).

✓ *Des formes urbaines qui façonnent les paysages*

Typologies des noyaux anciens et formes urbaines historiques et analyse du développement récent

D'après diagnostic du SCOT CCPAL



- ***Des formes urbaines originelles resserrées bien intégrées dans leur site qui participent à la qualité paysagère du territoire***

Les formes urbaines originelles et historiques sont caractérisées par :

- **une forme urbaine dense et homogène** formant une silhouette homogène qui participe à l'identité du grand paysage ;
- **une mixité fonctionnelle** (commerce/ logements/ activités) notamment dans les centralités et sociale ;

- **un patrimoine historique qualitatif souvent rénové et valorisé** ;
- **une qualité architecturale des bâtis** ;
- **une implantation du bâti organisée**, prenant souvent en compte les contraintes climatiques (ensoleillement optimum, protection contre le vent, etc.) ;
- **des espaces publics qualitatifs qui participent à l'animation et la vie villageoise** ;
- **un réseau viaire structuré** ;
- **une adaptation aux contextes naturels et paysagers environnants** (reliefs, espaces naturels ou agricoles …) ;
- **la présence du végétal, support de qualité et assurant un meilleur confort climatique** (diminution des îlots de chaleur par exemple).

Exemples de formes urbaines originelles et densités en logement par hectare

D'après diagnostic du SCoT CCPAL

Photos de centralités villageoises (Saignon et Bonnieux)

Photos de hameaux (Villars et Saint-Saturnin-lès-Apt)

- ***Un développement urbain récent en rupture avec l'organisation originelle des noyaux anciens qui menace la qualité du cadre de vie***

À partir des formes urbaines originelles, le développement récent s'est fait en suivant plusieurs logiques : le développement des déplacements individuels et motorisés, l'éloignement des lieux de travail, de loisirs, de ravitaillement, la sectorisation des espaces, l'évolution des règlementations successives, l'évolution des techniques de construction, etc.

Que ce soit pour l'habitat ou l'activité**, ce développement induit de nombreuses problématiques de fonctionnement pour le territoire :**

- **un étalement linéaire** qui suit les axes routiers et les réseaux induisant les risques et pressions suivants : perte de lisibilité et image négative des entrées de villes, risque de continuité entre les villes, fragmentation des continuités écologiques, dilution de la silhouette villageoise, formation de dents creuses ou enclavement de terrains les rendant alors difficilement urbanisables ou exploitables pour l'agriculture, éloignement de la centralité, coûts importants pour la collectivité (en termes de réseaux, d'équipements publics, etc.) ;
- **un développement en concurrence avec la centralité historique principale** notamment lorsqu'il s'est fait dans les hameaux, au détriment du chef-lieu, entrainant ainsi une perte de lisibilité de la centralité, une mise en péril des équipements et commerces, etc. ;
- **un mitage des espaces agricoles et naturels** ayant des impacts négatifs sur la préservation des espaces naturels, l'activité agricole et le fonctionnement écologique du territoire, etc. ;
- **des formes urbaines monofonctionnelles (zones d'activités/ quartiers d'habitat) en rupture avec l'urbanisation traditionnelle souvent peu dense et peu qualitative pour plusieurs raisons :** standardisation de l'architecture, faible traitement des espaces publics réduit au caractère routier, absence de végétal, etc. ;
- **des centralités historiques mises à mal, notamment sur la ville centre, devant faire face à différentes problématiques :** dégradation des bâtis et des logements, vacance importante des logements et des commerces, omniprésence de la voiture, dévalorisation globale de leur image ;
- **dans les villages, les enjeux sont différents :** il s'agit généralement de noyaux historiques emblématiques, entretenus et protégés, mais dont les contraintes règlementaires notamment concernant les modalités de leur restauration sont facteurs d'exclusion pour certaines catégories de population.

Schémas représentant les formes de l'urbanisation récente et exemples de tissus urbains

D'après Rapport de présentation du SCoT CCPAL

- ***Des opérations récentes qui font référence : l'importance d'une réflexion d'ensemble***

Plusieurs communes sur le territoire ont conduit des opérations urbaines de qualité qui peuvent servir d'exemples sur différents points :

- **le choix du site stratégique à proximité du centre-ville facilitant «une greffe urbaine» réussie :** forme urbaine, volume des constructions et espaces publics qui s'articulent avec le tissu urbain environnant ;
- **des opérations bien intégrées qui s'inscrivent en lien avec le site d'implantation garantissant ainsi une silhouette villageoise de qualité** (insertion dans la pente notamment) ;
- **des formes urbaines diversifiées permettant de proposer un panel de logements** facilitant le parcours résidentiel ;

- **des formes urbaines relativement denses** qui laissent une part importante à des espaces publics structurants de qualité et à des espaces privatifs intimistes (jardins, terrasses) ;
- **une réflexion sur l'implantation des bâtiments dans le respect des alignements existants** ;
- **des espaces publics de qualité**.

Au-delà de la réussite notable de ces projets, pour la mise en œuvre de ces opérations, les communes ont fait face à quelques difficultés qu'il est important de soulever et de partager afin d'en limiter les impacts à l'avenir :

- **trouver un bailleur social qui accepte de gérer quelques logements sociaux** ;
- **l'acceptation sociale par rapport aux densités et au cadre fixé.**

D'autre part, dans un contexte de changement climatique, il est impératif d'intégrer les enjeux de résilience des territoires dans les réflexions sur les formes urbaines : maitrise des consommations énergétiques (privées et publiques), énergies renouvelables, nature en ville, gestion de la ressource en eau, limitation de l'imperméabilisation, etc.

✓ *Le foncier, une ressource non épuisable qui doit être préservée*

Comme l'a démontré le SCoT (méthodologie cf. annexe), le territoire du Pays d'Apt Luberon, d'une superficie globale de 64 000 ha, compte en 2015 :

- 64% d'espaces naturels, eaux et zones humides ;
- 28 % d'espaces agricoles ;
- 7 % d'espaces artificialisés.

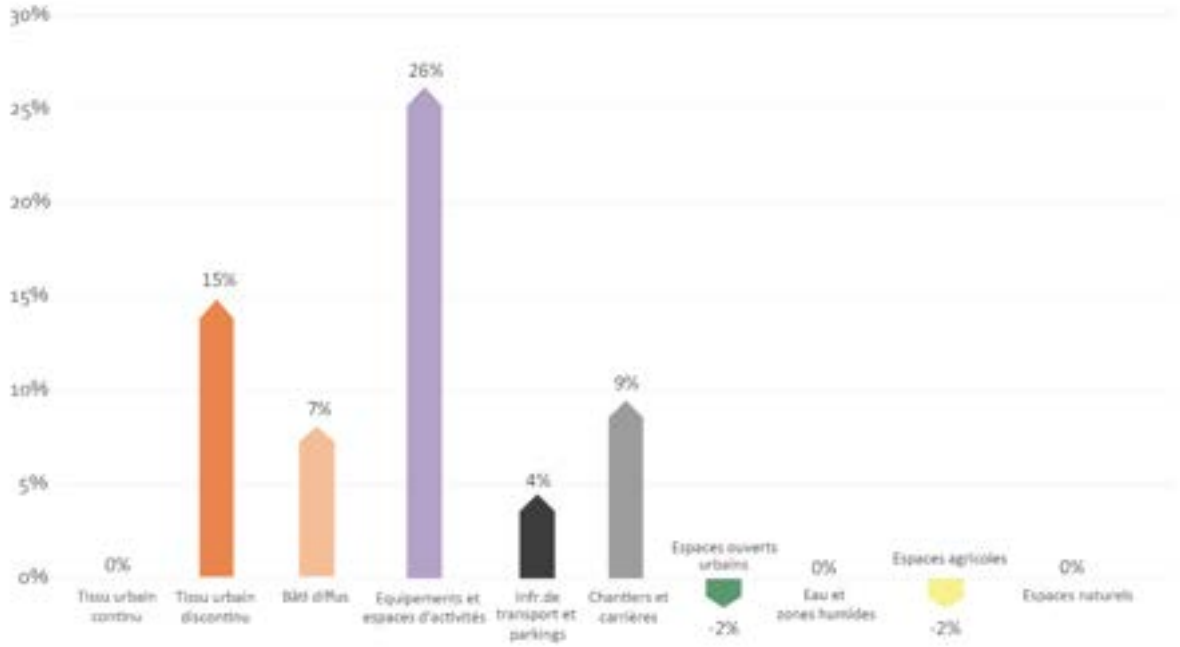
Le territoire est ainsi dominé par les espaces naturels. L'agriculture y est toutefois assez présente.
À titre d'exemple, sur le SCoT Vaison Ventoux, les espaces naturels occupent 49% du territoire et les espaces agricoles 42%. Sur le SCoT Arc Comtat Ventoux, les espaces naturels représentent 57% du territoire et les espaces agricoles 34%.
Les espaces artificialisés sont essentiellement dominés par des espaces d'habitation (68%). Le bâti diffus, notamment en milieu agricole, y est prédominant (soit 38% des espaces artificialisés).
À titre d'exemple, sur le SCoT Vaison Ventoux, le bâti diffus occupe 26% du territoire.

Le territoire du Pays d'Apt-Luberon enregistre une artificialisation de l'ordre de +390 hectares entre 2001 et 2015, correspondant à **une moyenne de 28 hectares par an**.

Trois quarts de cette artificialisation sont liés à l'habitat et se décline sous forme de tissu urbain discontinu (15%) ou de bâti diffus/ mitage (7%).

Évolution des 10 principaux types d'occupations du sol entre 2001 et 2015

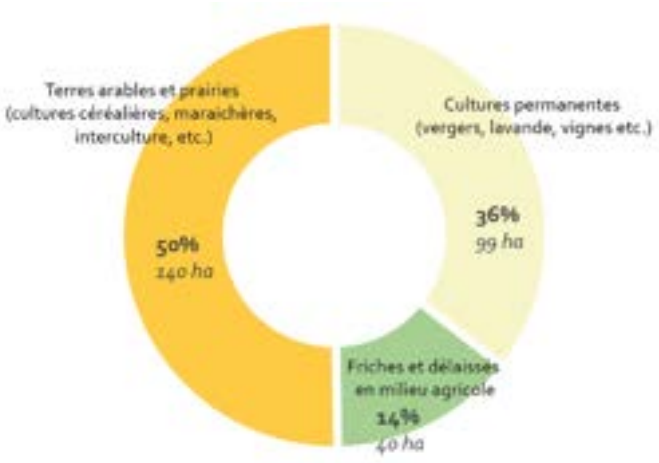
Traitements AURAV, d'après MOS GE CCPAL, 2001-2015



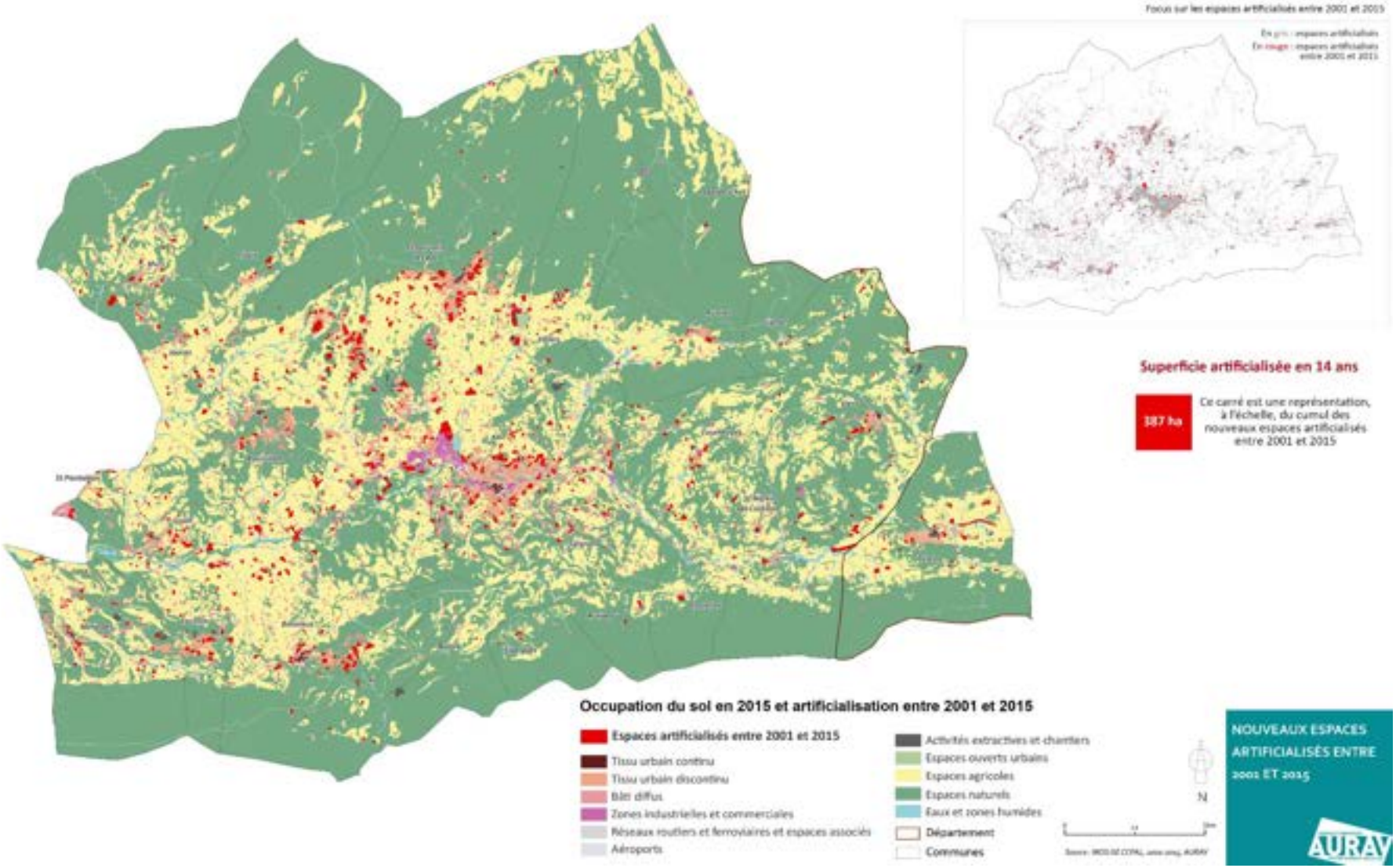
Les terres arables et prairies sont les plus impactées, elles correspondent à près de 50% des espaces agricoles qui se sont artificialisés entre 2001 et 2015. Les cultures permanentes sont moins impactées par l'artificialisation (36% des espaces agricoles artificialisés).

Quels sont les espaces agricoles qui s'artificialisent ?

Traitements AURAV, d'après MOS GE CCPAL, 2001-2015



L'exploitation des chiffres des fichiers fonciers de la DGFIP permet d'estimer la consommation de l'espace sur une période plus récente : ainsi la **consommation annuelle est de 20 hectares par an entre 2008 et 2018** (méthodologie cf. annexe).


Focus sur les espaces artificialisés entre 2001 et 2015
Superficie artificialisée en 14 ans
187 ha
Ce carré est une représentation, à l'échelle, du cumul des nouveaux espaces artificialisés entre 2001 et 2015
Occupation du sol en 2015 et artificialisation entre 2001 et 2015
Espaces artificialisés entre 2001 et 2015
Tissu urbain continu
Tissu urbain discontinu
Bâti diffus
Zones industrielles et commerciales
Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés
Aéroports
Activités extractives et chantiers
Espaces ouverts urbains
Espaces agricoles
Espaces naturels
Eaux et zones humides
Département
Communes
N
NOUVEAUX ESPACES ARTIFICIALISÉS ENTRE 2001 ET 2015
AURAV

✓ *Enjeux et sensibilités du territoire : un territoire marqué par la présence de ressources naturelles exceptionnelles mais fragiles*

▪ ***Un territoire structuré par une trame verte et bleue de grande qualité***

Le Pays d'Apt Luberon abrite des espaces naturels riches et reconnus qui font la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.
Ses milieux naturels sont d'une grande variété, liée à la fois aux zones de massifs du Luberon et des Monts de Vaucluse (pinède, chênaie, cédraie, pelouses sèches, zones rupestres, etc.), à la présence du Calavon et de ses affluents (zones humides, ripisylves, etc.) ou aux secteurs cultivés de plaine. Cette diversité permet la présence de nombreuses espèces faunistiques et floristiques reconnues comme exceptionnelles au niveau national et européen.

Le territoire est caractérisé par :

- des mesures de protection réglementaire, contractuelle ou des inventaires concentrés notamment sur les Monts de Vaucluse, le massif du Luberon, le massif des Ocres et le lit du Calavon ;
- le Parc Naturel Régional du Luberon qui a défini des espaces de richesse environnementale à protéger : zones de nature et de silence, secteurs à Valeur Biologique Majeure, milieux exceptionnels, etc. ;
- un SCoT « intégrateur » qui a défini une Trame verte et bleue (TVB) permettant de mettre en réseaux ces espaces exceptionnels, dits « réservoirs de biodiversité » et les protège de toute nouvelle urbanisation ;
- des terres agricoles qui jouent un rôle particulier pour le maintien de la biodiversité, à la fois en tant qu'espace perméable pour le déplacement des espèces mais aussi en tant que réservoir de biodiversité ;
- une mosaïque de milieux qui font la richesse écologique du territoire.

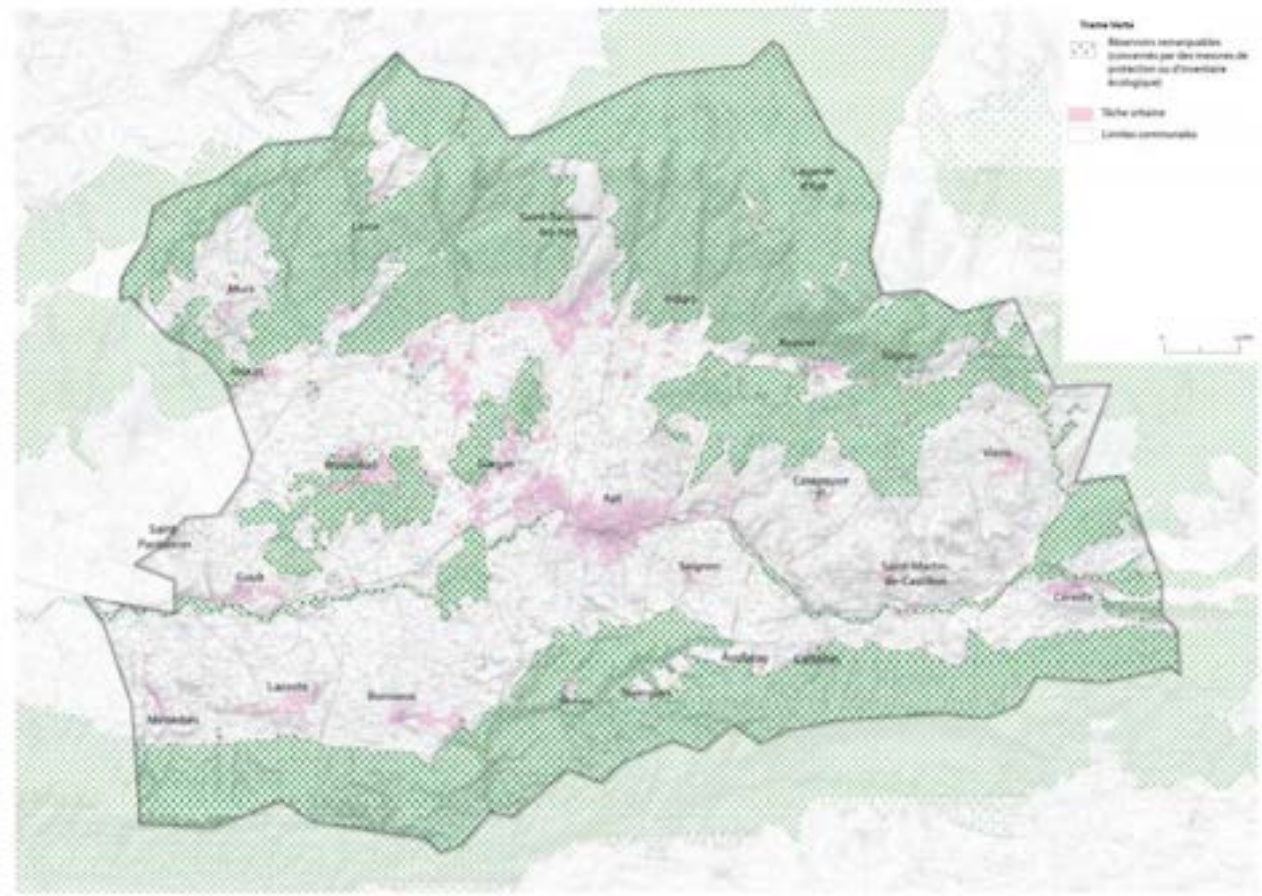
Cependant ces secteurs de nature exceptionnels sont soumis à des pressions anthropiques importantes qui risquent de menacer à terme leur préservation :

- la surfréquentation de certains milieux liés notamment à l'attractivité touristique du territoire : utilisation d'engins motorisés, randonnées sauvages hors des sentiers, cueillette de plantes protégées, etc.
- une fermeture de certains milieux (prairie, pelouses sèches, garrigues, etc.) liée à la déprise agricole et notamment celle du pastoralisme ;
- une dégradation des milieux aquatiques : pollutions liées au ruissellement et aux stations d'épuration anciennes, prélèvements importants, érosion des berges et dégradation des ripisylves liées notamment aux activités de loisirs ou à l'artificialisation, disparition des zones humides, etc. ;
- une fragmentation des espaces de nature, liée principalement au développement de l'urbanisation et au réseau viaire qui morcellent les espaces et remettent en cause le fonctionnement écologique ;
- la nécessité de valoriser et de réintégrer la nature en ville. Il s'agit par exemple du Calavon-Coulon qui traverse la ville d'Apt. Les berges sont actuellement occupées par de vastes espaces de stationnement. Sa revalorisation permettrait d'apporter un certain nombre d'aménités :

régulation climatique, espaces de loisirs et de respiration, support aux modes doux, etc. La nature doit être un élément à part entière des projets d'aménagement. Elle contribue à améliorer la qualité des espaces publics, réguler le climat et mieux faire accepter les objectifs de densité, etc.

Les espaces naturels remarquables du Pays d'Apt Luberon concernés par des mesures de protection ou d'inventaire écologique et protégés de toutes nouvelles urbanisations dans le SCOT

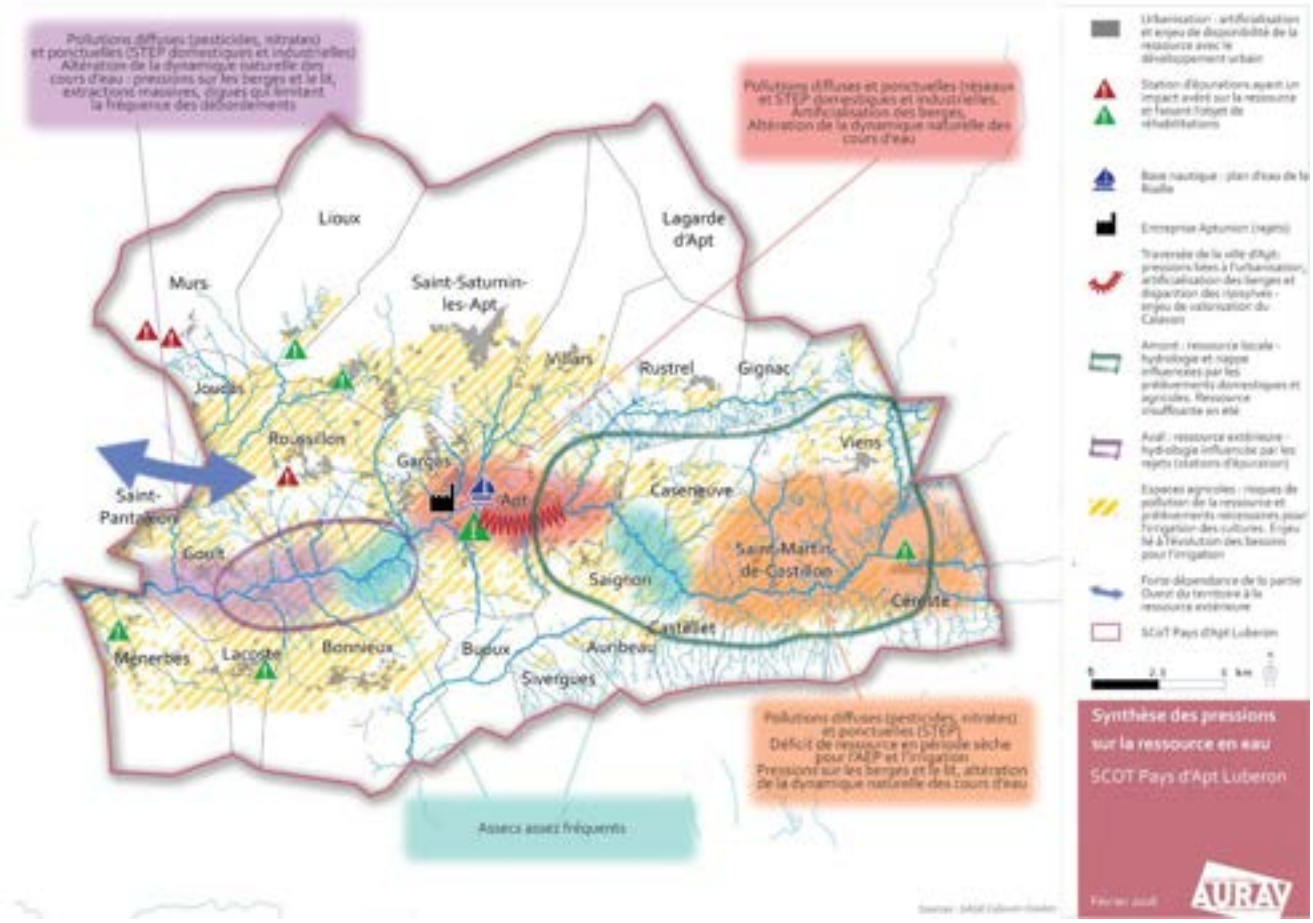
D'après Rapport de présentation du SCoT CCPAL



- ***Un accès à la ressource en eau inégal à l'échelle du SCoT et soumis à de fortes pressions estivales***

Les enjeux liés à la ressource en eau

D'après rapport de présentation du SCoT CCPAL



Le bassin versant du Calavon-Coulon englobe, dans sa quasi-totalité, le territoire du Pays d'Apt Luberon. Cette ressource en eau constitue une véritable richesse pour le territoire, sa présence a permis le développement de nombreux usages et aménités (agriculture, paysage, plan d'eau, etc.).

La ressource en eau est en enjeu majeur sur ce territoire, car elle est rare, surtout à certaines périodes de l'année et les pressions, qui s'exercent sur elle, sont nombreuses :

- les cours d'eau subissent des pressions et pollutions liées à l'urbanisation, à l'industrie et aux dysfonctionnements de certaines stations d'épuration et la qualité de l'eau s'en retrouve dégradée ;
- l'approvisionnement en eau potable est contraint. Le territoire est dépendant de ressources extérieures à l'ouest et provient de la Durance ou du Verdon via le canal de Provence, en amont d'Apt, le territoire bénéficie d'une ressource propre provenant du Calavon, mais qui s'avère parfois, suivant les périodes de l'année, insuffisante ;
- les besoins en eau sont marqués par la saisonnalité, du fait de la forte fréquentation touristique. Les pics de consommation se font donc aux mêmes périodes que les assecs, ce qui fragilise la ressource, notamment par les activités agricoles ;

- l'augmentation des surfaces agricoles irriguées, dont les besoins risquent de s'accentuer suite aux effets du changement climatique, et à la nécessité d'irriguer davantage certaines cultures.

Pour répondre à ces enjeux, dans la continuité du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), les objectifs du SAGE du Calavon-Coulon visent à réduire les prélèvements sur la ressource locale du Calavon-Coulon pour la partie Est du territoire (Céreste et Viens) et geler les prélèvements pour la partie Ouest.

Les objectifs du SCOT du Pays d'Apt Luberon en termes de prise en compte de la ressource en eau

Aménager le territoire en adéquation avec la ressource en eau : définir un projet compatible avec la disponibilité de la ressource et les enjeux liés à sa préservation

En réponse aux constats et enjeux soulevés dans les pages précédentes, le projet de SCoT a défini des objectifs et des orientations compatibles avec les enjeux de préservation de la ressource.

1/ Un projet co-construit avec les acteurs du territoire : l'Agence de l'eau, l'État, le PNR du Luberon qui s'occupe du SAGE, la CLE, les gestionnaires (CCPAL et le syndicat Durance Ventoux), France Nature Environnement.

2/ Une ambition démographique (par commune) à horizon 15 ans compatible avec la disponibilité de la ressource et les seuils de prélèvements définis par le SAGE.

3/ Conditionner l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau potable et, si cela est nécessaire, les communes devront démontrer l'utilisation d'une autre ressource (ressource extérieure au territoire ou indépendante du Coulon-Calavon) pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

4/ Économiser la ressource dans une perspective de changement climatique en incitant les collectivités à engager des travaux sur les réseaux d'eau potable afin de limiter les déperditions et définir des mesures de réduction de consommation d'eau dans les projets d'aménagements.

5/ Garantir le fonctionnement du réseau hydrographique en protégeant les éléments du réseau hydrographique : l'espace de mobilité du Calavon-Coulon, ainsi que la trame bleue.

6/ Lutter contre les atteintes à la qualité de la ressource en eau. Le développement urbain, tel qu'il est prévu et cartographié par le SCoT est compatible avec la préservation des captages Adduction d'Eau Potable (AEP). Aucun n'est situé dans les enveloppes urbaines maximum. En outre, le SCoT demande aux PLU de calibrer et échelonner l'ouverture des nouvelles zones à urbaniser, en fonction de la capacité des STEP à répondre aux besoins de la population permanente et touristique.

7**/ Révéler la présence des cours d'eau dans leur traversée des villes et villages** et notamment la coulée verte du Calavon-Coulon à Apt.

8/ Valoriser le patrimoine lié à l'eau.

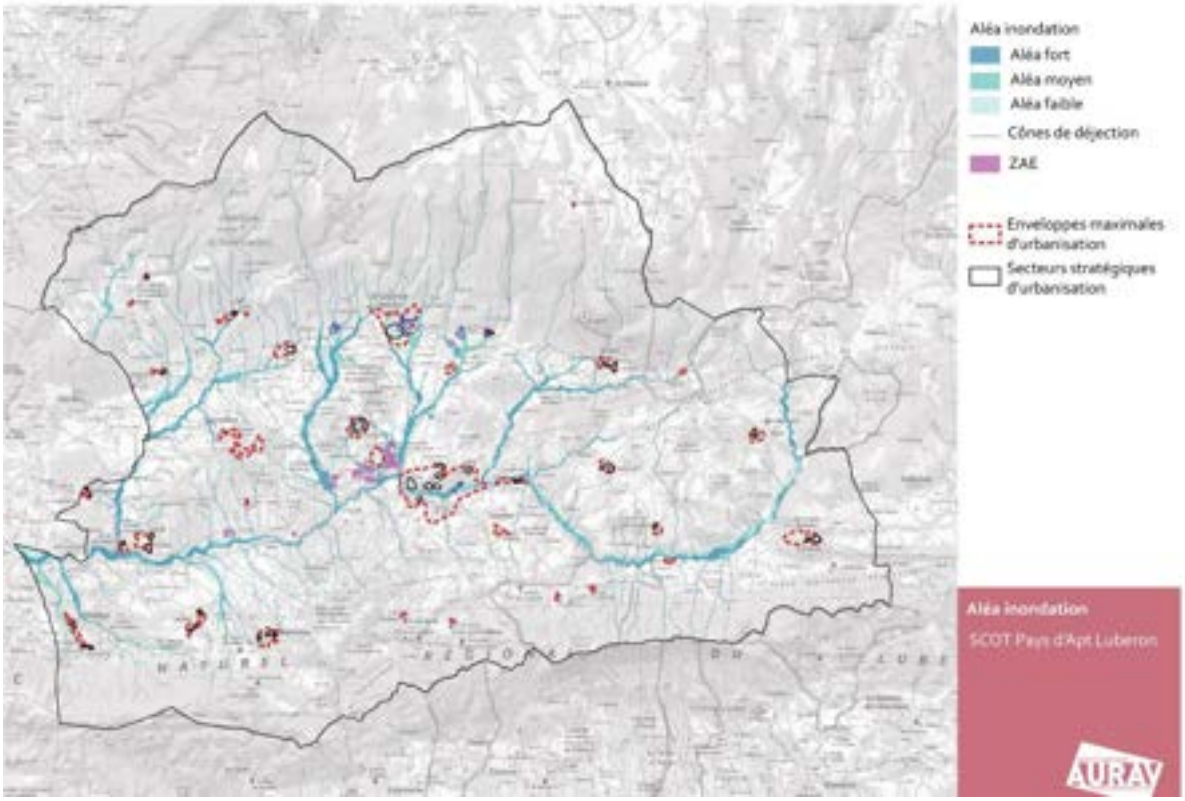
- ***Un territoire exposé à de nombreux risques naturels***

La majeure partie du territoire du Pays d'Apt Luberon est concernée par un risque naturel.
Le Pays d'Apt Luberon est impacté par plusieurs risques naturels majeurs.

- **Le risque d'inondation lié au Calavon-Coulon,** dont le PPRI, prescrit en 2002, est en cours d'élaboration et en phase de concertation. Il concerne la majorité des communes du Pays d'Apt-Luberon : seules les communes d'Auribeau, Buoux, Lagarde d'Apt et Sivergues ne sont pas concernées. Ces quatre communes sont également concernées par l'Atlas des Zones Inondables.

État d'avancement du PPRI Calavon-Coulon : les aléas inondation

D'après rapport de présentation du SCoT CCPAL



Les dispositions du PGRI bassin Rhône-Méditerranée :

• Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser les coûts des dommages liés à l'inondation.

Il s'agit d'éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque en appliquant les principes suivants :

- l'interdiction de construire en zone d'aléa fort avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées ;
- l'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée ;
- la préservation des champs d'expansion des crues, des zones humides ;
- la limitation des équipements et établissements sensibles dans les zones inondables et la réduction de la vulnérabilité des équipements et établissements sensibles déjà implantés ;
- lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable ;
- l'interdiction de l'installation de nouveaux campings en zone inondable.

L'aléa à prendre en compte pour l'application de ces principes est l'aléa de référence ou aléa moyen, tel que défini par la directive Inondation.

Des adaptations peuvent être apportées aux principes décrits ci-dessus pour tenir compte des usages directement liés aux terrains inondables. C'est le cas des usages agricoles notamment, où les constructions agricoles pourront être admises en aléa moyen (excepté pour l'habitation et l'élevage) et faible. Toutefois, en zone d'aléa fort toute construction sera interdite.

• Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques. Les PLU devront préserver les zones naturelles d'expansion de crue et l'espace de mobilité du Calavon-Coulon. Ce dernier est repéré sur la cartographie du DOO (cf. paragraphe suivant).

- **Le risque d'inondation par ruissellement** qui est particulièrement important sur le territoire. Ce phénomène contribue aussi au lessivage des sols et à la contamination de la ressource en eau et est renforcé par l'artificialisation des sols. Ce risque est insuffisamment pris en compte au niveau local, peu de communes disposent d'un schéma des eaux pluviales.

Le SCOT a défini un nombre d'orientations qui visent à prendre en compte ce risque en amont des projets :

1/Préserver les axes d'écoulement des eaux (issus du SAGE), cartographié dans le SCoT, dans lesquels les PLU devront traduire un zonage et un règlement adaptés afin de préserver le bon écoulement des eaux et ne pas augmenter les perturbations afin de ne pas aggraver le risque ;

2/ limiter l'imperméabilisation dans les nouvelles opérations en intégrant des espaces de nature, incitant à l'utilisation de matériaux poreux, l'installation de toitures végétalisées ou de murs végétaux permettant de récupérer les eaux pluviales, la création de système alternatif de récupération des eaux pluviales ;

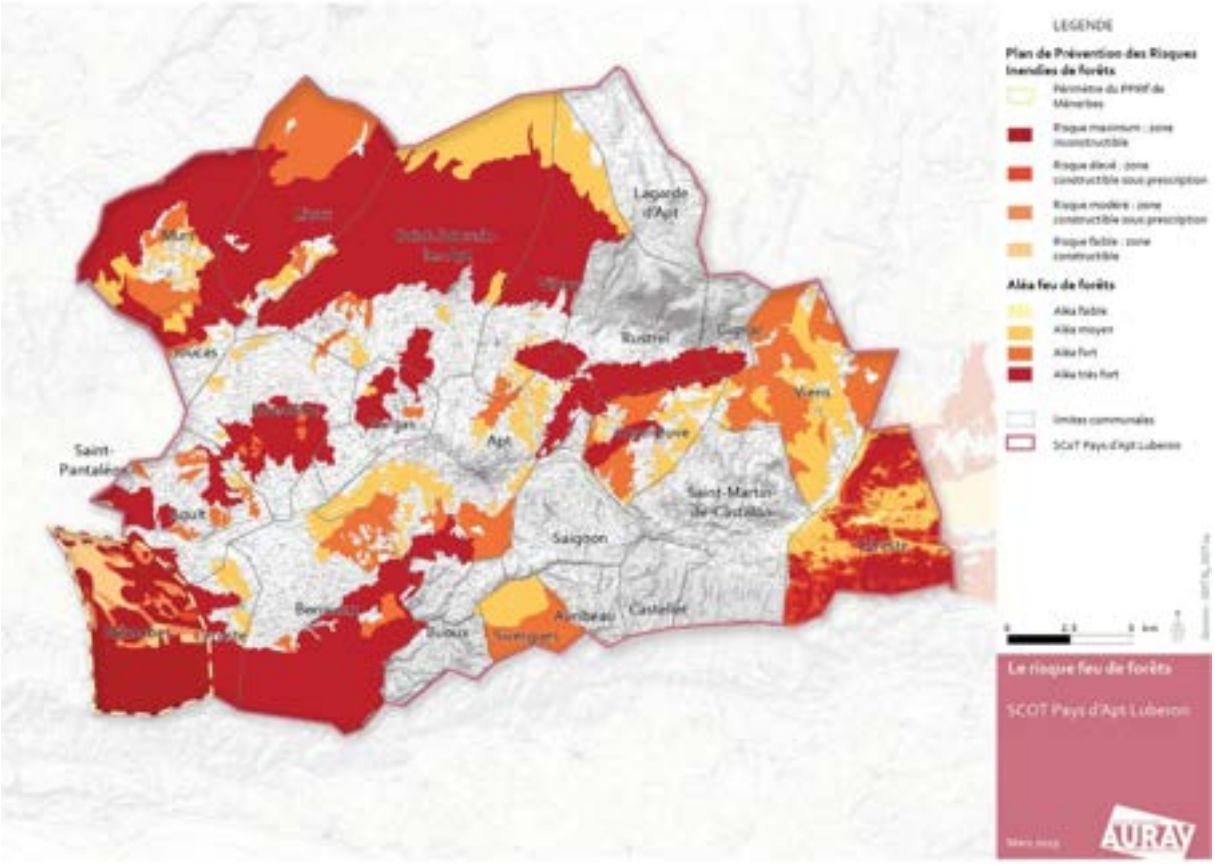
3/ décliner les objectifs de désimperméabilisation issus du SDAGE en particulier durant les opérations de renouvellement urbain, notamment la requalification des zones d'activités ;

4/ protéger de manière générale les espaces non urbanisés contribue à limiter le ruissellement : les reliefs, les espaces agricoles, les Infrastructures agro écologiques.

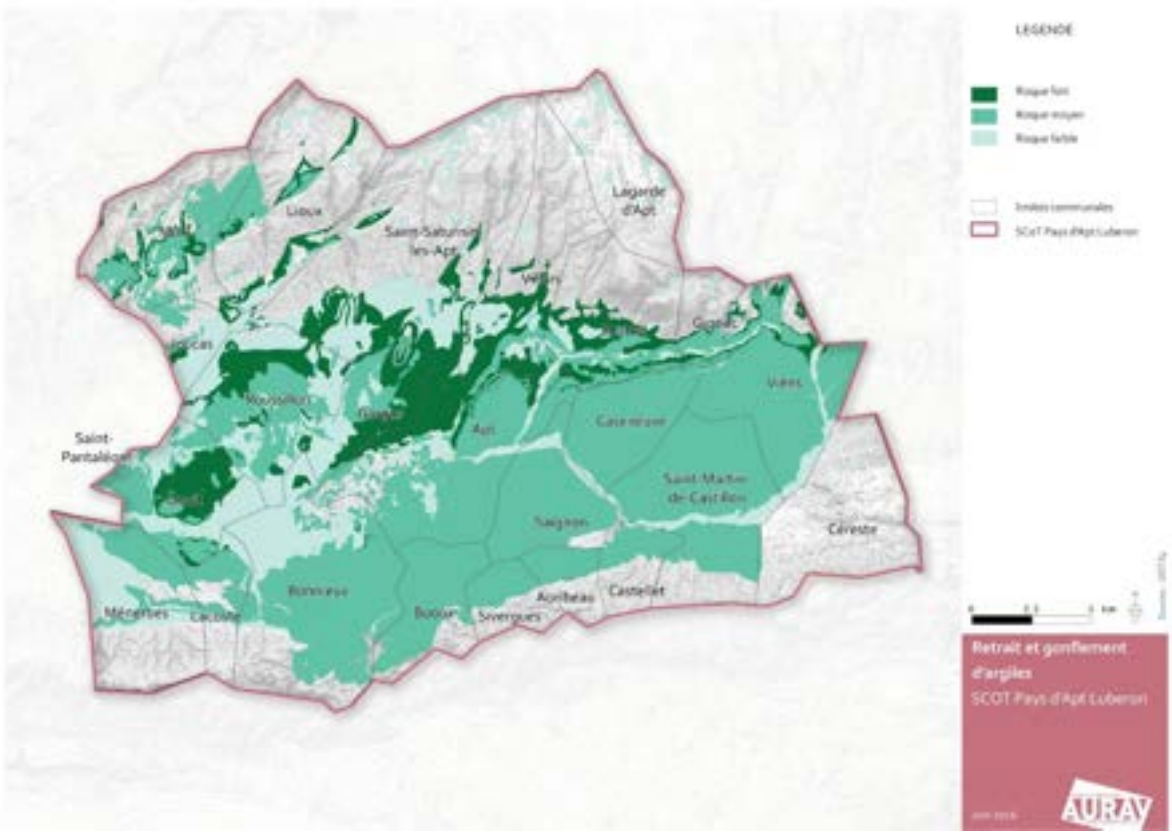
- **Le risque incendie et feu de forêt sur les massifs des Monts de Vaucluse et du Luberon**.

Il existe sur le Pays d'Apt Luberon, un seul PPRIF sur la commune de Ménerbes. Le reste du territoire est concerné par un zonage d'aléas, dont les principes sont les suivants :

- interdire le développement de l'urbanisation et les équipements sensibles dans les zones les plus exposées ;
- limiter au maximum le développement de l'urbanisation dans les autres zones ;
- mettre en place, dans les secteurs déjà construits, les équipements nécessaires à leur mise en sécurité ;
- il convient de rappeler que si un développement peut être admis, par exception, en zone d'aléa moyen ou faible, il doit être justifié par l'absence de solutions alternatives hors zone de risque et par la présence des équipements DFCI sur le secteur considéré.



- **Le risque lié au mouvement du sol** : retrait/ gonflement d'argiles notamment sur les collines des ocres, les effondrements (glissement de terrains, éboulement). Le Pays d'Apt-Luberon est particulièrement concerné par ce phénomène. Plusieurs communes ont fait l'objet d'un arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle. Il s'agit de Apt, Gargas (qui à elle seule a fait l'objet de 3 arrêtés), Villars et Saint-Saturnin-lès-Apt.



✓ *Les objectifs du SCOT du Pays d'Apt Luberon en termes de limitation de la consommation foncière et de qualité urbaine*

Le SCoT fixe l'objectif de « diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en proposant des formes urbaines plus compactes et qualitatives en priorité dans le tissu urbain existant ».

En réponses aux constats et enjeux soulevés dans les pages précédentes, le projet de SCoT a défini des objectifs et des orientations qui permettent de rompre avec le développement passé en faisant la promotion d'un urbanisme vertueux et respectueux de l'identité du territoire.

Le SCoT identifie six objectifs.

1/ Réinvestir l'espace urbain existant, dont le potentiel constitue les 2/3 des besoins fonciers de l'habitat à horizon du SCoT. Le premier effort à fournir pour économiser le foncier consiste à réinvestir le tissu existant que ce soit dans les quartiers, les centres-villes ou les zones d'activités. Pour cela, le SCoT fixe des objectifs de réinvestissement des logements vacants et identifie des secteurs de densification stratégiques sur chaque commune.

2/ Rompre avec l'étalement urbain et la dispersion de l'urbanisation en regroupant l'urbanisation en continuité de l'existant. Pour cela, des enveloppes urbaines maximum (secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements) ont été définies pour chaque chef-lieu de chaque commune ainsi que des secteurs stratégiques pour encadrer les extensions urbaines.

3/ Conditionner le développement des hameaux villages. Dans un souci de maintien des équipements existants, le développement mesuré de l'urbanisation est permis seulement dans les hameaux-villages, pour lesquels des secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements sont définis en continuité du tissu urbain existant.

4/ Localiser et quantifier les besoins de foncier économique : le SCOT quantifie et cartographie les superficies disponibles en zones d'activités existantes et les projets d'extension à échéance du SCOT.

5/ Promouvoir des formes urbaines plus compactes : des objectifs de formes urbaines et de densités ont été définis pour chaque catégorie de commune. La volonté est de réduire la part d'urbanisation liée à la création de maisons individuelles isolées sur de grandes parcelles. Ainsi, la consommation foncière liée à l'habitat est estimée à 125 ha pour l'habitat.

Objectifs de densités et de formes urbaines

	Moyenne minimum de log/ha par commune	Maximum de logement individuel isolé	Minimum de logements individuels groupés	Minimum de logements collectifs
Apt, ville-centre	40 log/ha	30%	20%	50%
Le bourg principal et les pôles de proximité	25 log/ha	40%	Les communes devront fixer des objectifs de production de logements groupés et/ou collectifs	
Les bourgs	20 log/ha	50%		
Les villages	15 log/ha	70%		

6/ Définir des critères de qualité pour les nouvelles opérations intégrant les questions de : contexte urbain et paysager, modes doux, qualité des espaces publics, nature en ville, limitation de l'imperméabilisation des sols, économies d'énergie, gestion des risques de ruissellement, bioclimatisme, etc.

La combinaison de l'ensemble de ces orientations prescriptives, permettant d'encadrer fortement le développement urbain et économique, permet de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en valeur absolue, c'est-à-dire ***de passer d'un rythme de consommation annuelle de 27 ha entre 2001 et 2015 à un rythme de consommation annuel dans le cadre du SCOT de 10 ha*** *(125 ha pour l'habitat + 14 ha pour l'économie) et par quatre la consommation d'espace par habitant supplémentaire, c'est-à-dire* ***passer d'un ratio de 2 000 m² /hab. supplémentaires constatés entre 2001 et 2015 à un ratio de 345m²/ hab. supplémentaires à horizon 2035****.*
Afin de spatialiser ces orientations et de faciliter leur mise en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux, une cartographie prescriptive au 1/35 000e a été établie.

Promouvoir un mode dedéveloppement plus vertueux dans le respect de l'identité des communes
Enveloppe urbaine maximum pour les chefs lieux
... et les hameaux villages
Secteurs stratégiques pour la densification urbaine
Secteur de requalification urbaine prioritaire autour du centre-ville d'Apt et des quartiers politiques de la ville
Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension

6.2 QUELLES POLITIQUES FONCIERES ET D'AMENAGEMENT MISES EN PLACE PAR LES COMMUNES POUR MAITRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ?

✓ *La maîtrise de l'urbanisme, une volonté des Communes*

L'encouragement à la limitation de la consommation foncière et à la densification, suite aux différentes réformes législatives (Grenelle, ALUR, Égalité et Citoyenneté notamment) et la volonté de mettre un terme à un développement urbain peu maîtrisé ont conduit les élus à mettre en place des politiques foncières. Elles sont pour le moment élaborées au niveau communal, mais peuvent prendre appui sur l'ingénierie de la Communauté de Communes.

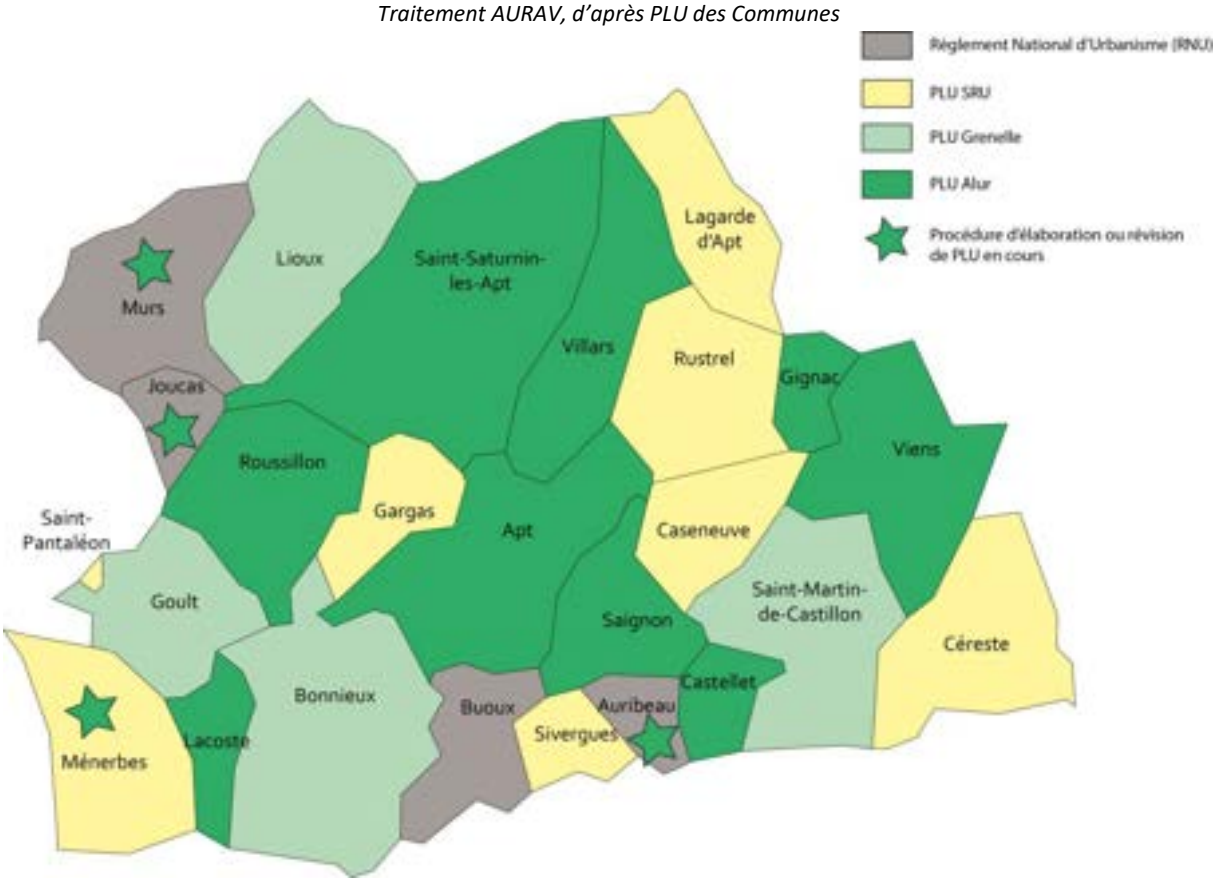
Le Pays d'Apt Luberon est couvert par 21 documents d'urbanisme :

- **9 PLU ont été récemment approuvés**, conformément à la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 et **4 conformément à la loi Grenelle de 2010** ;
- **8 communes sont couvertes par d'anciens PLU** (issus de la réglementation SRU), dont 1 est en cours de révision.

À cela s'ajoutent 4 communes couvertes par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), dont 3 ont lancé une procédure d'élaboration de PLU.

État d'avancement des Plans Locaux d'Urbanisme des communes du Pays d'Apt-Luberon

Traitement AURAV, d'après PLU des Communes



Les possibilités proposées par la loi ALUR du 24 mars 2014 en matière de modernisation des documents de planification et d'urbanisme

- La loi ALUR favorise la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Les communes du Pays d'Apt Luberon ont refusé le transfert de compétence.
- Elle facilite le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS (coefficients d'occupation des sols) dans les PLU, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), etc.) et permet de mutualiser les coûts nécessaires à l'élaboration d'un PLU.

En complément des Plans Locaux d'Urbanisme et de la logique des zones règlementaires, qui fixent les droits à construire et les règles d'urbanisme, les Communes mobilisent de plus en plus l'ensemble des **outils opérationnels et réglementaires destinés à la production de logements** et peuvent ainsi mieux engager des discussions/ négociations avec les opérateurs privés et publics.

PAROLES DES ELUS

Certaines communes, notamment Gargas, font part des difficultés liées à la mise en œuvre opérationnelle des OAP, dont les règles peuvent être très contraignantes pour les opérateurs.
Un équilibre doit donc être trouvé entre des règles qui permettent de donner un cadre juridique et de répondre aux enjeux de politique publique, et une souplesse opérationnelle qui permette aux opérateurs de réaliser et équilibrer économiquement l'opération.

D'autre Communes, comme Castellet-en-Luberon, ont permis par la réalisation du PLU de rendre constructibles des parcelles en dents creuses avec des potentiels de réhabilitation. Celles-ci ont fait l'objet d'acquisitions par des jeunes ménages permanents.

D'après entretiens communaux, octobre-novembre 2020

- **Les communes peuvent avoir recours au simple permis d'aménager**, permettant à un aménageur de viabiliser et découper des lots à bâtir pour les revendre à des particuliers ou des opérateurs, qui déposeront un permis de construire pour des logements individuels ou pour réaliser une opération de logements.
- **Les outils réglementaires**, de type Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Emplacements Réservés (ER), Secteurs de Mixité Sociale (SMS) sont de plus en plus mobilisés par les Communes dans le cadre de la révision de leur PLU. L'évolution récente des documents d'urbanisme, en lien avec la généralisation des PLU « Grenelle », conduit à une systématisation des OAP, lesquelles peuvent notamment imposer une part de logements locatifs sociaux dans la production.
- **La maîtrise foncière publique** par certaines communes a permis de constituer un patrimoine avec des terrains communaux sur lesquels la Commune peut faciliter l'intervention des opérateurs pour réaliser des opérations de logements et favoriser l'accueil de résidents permanents. Les communes de Gargas et Viens possèdent d'importantes réserves foncières, qui ne sont pas totalement constructibles.

DES PROJETS DANS LES COMMUNES

Céreste : un projet d'éco-quartier

- Un projet d'habitat de 80 logements, pour répondre aux besoins des habitants des secteurs environnants et des personnes âgées.
- 80 logements dont :
  - 40 logements pour séniors avec services ;
  - et 40 logements classiques en habitat groupé : 2/3 en logements locatifs sociaux (LLS) et 1/3 en accession à la propriété pour les jeunes avec PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les permis de construire ont été autorisés : travaux horizon 2021/ réalisation horizon 2022.
- Une partie du terrain pourra être vendue à des particuliers pour la réalisation de lots libres, tout en respectant les règles liées à l'insertion architecturale (site ABF).
- Des équipements sont également prévus dans le projet :
  - extension de l'école ;
  - création d'une maison de santé ;
  - réalisation de la gendarmerie ;
  - des espaces végétalisés/ publics.

Saignon : un projet d'éco-hameau

- Un projet envisagé à long terme.
- Un potentiel d'environ 14 maisons.
- Une volonté d'attirer des ménages de classes moyennes occupant les logements à titre de résidence principale.

D'après entretiens communaux, octobre-décembre 2020

Une stratégie foncière intercommunale réalisée dans le Pays d'Apt Luberon

Rappel des Objectifs de l'Appel à Manifestations d'Intérêt :

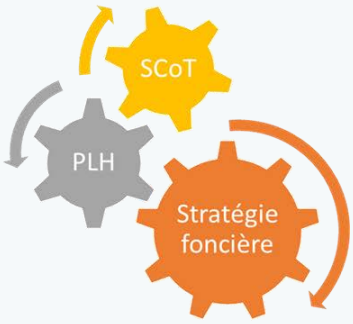
- Volonté de la Région et de l'Etat d'accompagner les collectivités et les territoires dans la maîtrise de l'évolution de l'usage de leur sol et le développement de projet qui répondent à des critères sobriété foncière.
- Inscription au titre du Contrat de Plan Etat-Région 2015 – 2020
- Stratégie foncière visant à favoriser la production de logements

L'objet de la candidature de la CCPAL:

Une stratégie qui s'inscrit dans une démarche de planification et de programmation opérationnelle de l'habitat : SCOT / PLH/ Stratégie foncière

Les objectifs:

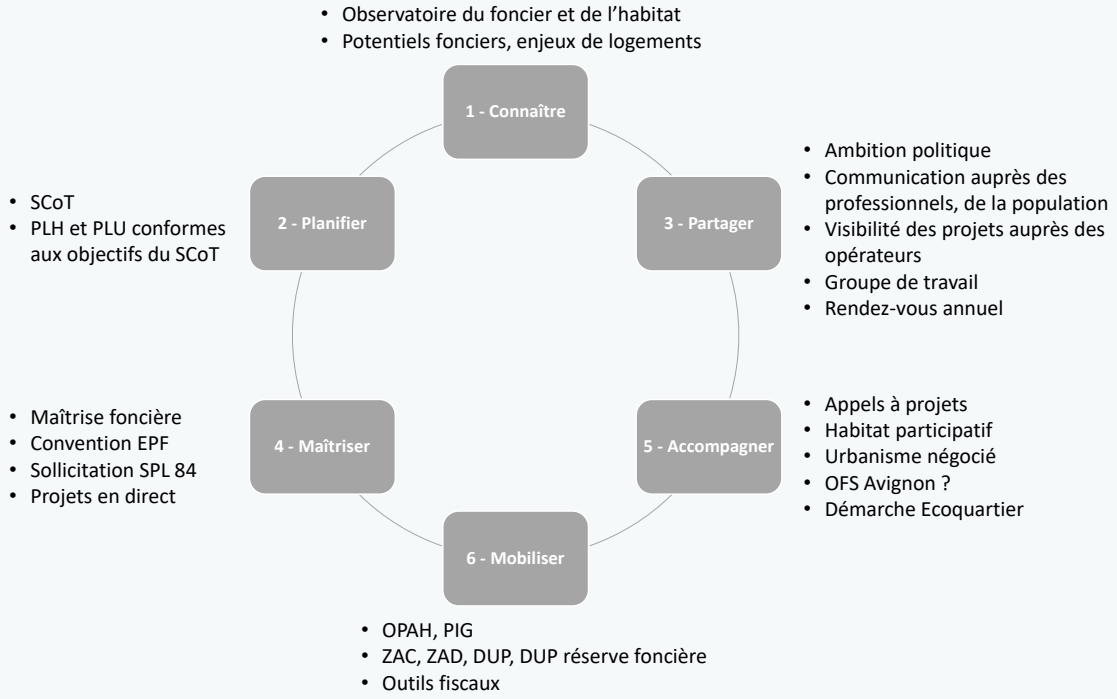
1. La spatialisation fine des objectifs du SCoT et du PLH
2. Des entrées thématiques innovantes
3. Gouvernance partenariale



Budget :

Montant de l'étude **: 47 742 € TTC**
Montant global : **32400 €** de subventions de la Région (16 200€) et l'Etat (16 200€) (soit 80% sur le montant HT 39 785€)

Une stratégie foncière intercommunale basée sur 6 actions clés



PAROLES DES ACTEURS DE L'HABITAT

L'atelier n°1 a permis à la CCPAL de rassembler les opérateurs foncier et immobilier pouvant intervenir sur le territoire.

- **L'Établissement Public Foncier (EPF) agît, en tant qu'établissement public, sur la maîtrise foncière publique et le portage pour le compte des collectivités. Il intervient exclusivement sous convention pour acquérir et assurer le portage du foncier pour le compte des collectivités, pour ensuite le céder à tout type d'opérateur. L'EPF est un outil : une stratégie doit être élaborée au préalable. La maîtrise foncière par l'EPF permet d'apporter de l'ingénierie et faciliter la mobilisation des moyens d'actions (négociation/ préemption/ expropriation, etc.). Aucune convention avec l'EPF n'est active sur le territoire : une convention multi-site avait été élaborée en 2014-2015 et des conventions avec 3 communes (Apt, Gargas, Rustrel) avaient été réalisées.**
- **La Société Publique Locale (SPL 84) intervient dans les opérations qui ne peuvent être équilibrées et qui impliquent une participation de la collectivité. Elle peut recevoir des subventions pour le compte des collectivités et permet d'accompagner celles-ci dans le choix des opérateurs et la mise en concurrence. Elle peut intervenir dans le cadre d'un mandat ou d'une concession d'aménagement.**
- **MAP Immobilier est un opérateur qui intervient en matière d'aménagement et de promotion. Il intervient de plus en plus dans le territoire du Luberon. Il s'inscrit dans une démarche partenariale avec les communes : travaille sur le projet le plus en amont possible, apporte un regard extérieur vis-à-vis du marché, assure une conception réaliste prenant en compte les évolutions/ réalités du territoire, détermine la population cible selon les objectifs recherchés. Il intervient en phase pré-opérationnelle : conception et esquisse du projet, négociation du foncier, réalisation des études, jusqu'au dépôt des autorisations d'urbanisme (un temps de conception du projet allant de 12 à 24 mois).**

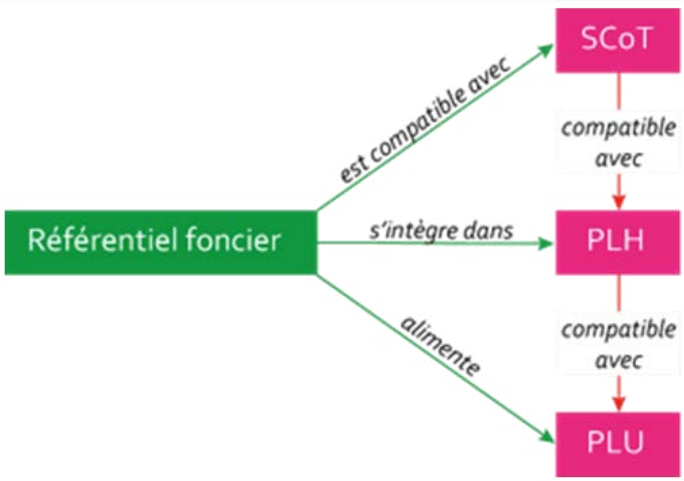
D'après atelier thématique n°1 – Quelle production de logements abordables et de qualité ? Quel développement des résidences secondaires ? – octobre 2020

✓ *Des disponibilités foncières à mobiliser*

Un repérage des potentiels fonciers et sites stratégiques de production de logements est en cours de réalisation sur l'ensemble des communes du Pays d'Apt Luberon.

Carte à l'échelle de la CCPAL à intégrer suite aux échanges avec les communes

Ce travail vise à assurer l'adéquation entre la programmation de logements et le foncier dont disposent les communes en zones urbanisées et à urbaniser (U, AU strictes et AU constructibles) à vocation habitat et mixte des PLU des communes.



Le référentiel foncier ainsi élaboré s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et les PLU. Il précise le potentiel en sites stratégiques, auquel s'ajoute le potentiel hors secteurs stratégiques, sur lequel aucun projet ou outil réglementaire/ opérationnel n'est mobilisé.

Il est intégré au document d'orientations et de programmation du PLH et permet de présenter des données chiffrées en ce qui concerne les gisements disponibles sur terrains nus ou partiellement bâtis. À cela s'ajoutent les potentiels en renouvellement urbain, dont font part les Communes lors des ateliers géographiques réalisés dans le cadre du PLH.

Enjeux
Le Pays d'Apt-Luberon a connu un mode de production de logements basé sur la maison individuelle, qui a engendré une forte consommation de l'espace et le mitage des espaces agricoles et naturels. Ce mode de développement, en rupture avec l'organisation originelle des noyaux anciens, menace la qualité du cadre de vie.
Les Communes sont encouragées, notamment à travers le SCoT et les PLU, à mettre en place des politiques foncières pour mieux maîtriser le développement urbain.
Le foncier est contraint sur le territoire, mais le repérage des disponibilités foncières permettra de phaser la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT.

ANNEXES

✓ *Population et logements : détails par commune*

Nombre d'habitants et de logements par commune en 2016 et évolution annuelle entre 2011 et 2016

Traitements AURAV, d'après INSEE, RP2016

	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Taille moyenne des ménages en 2016	Logements 2016	Taux d'évolution des logts 2011-2016	Résidences principales en 2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016
Céreste	1 199	-1,10%	2,13	909	-0,19%	560	305	44
Apt	11 710	-0,68%	2,13	6 681	0,02%	5 413	538	730
Auribeau	72	-0,81%	2,06	59	0,12%	35	18	7
Bonnieux	1 369	-0,63%	2,13	1 375	0,80%	642	628	105
Buoux	70	-10,37%	1,83	93	-0,51%	38	47	8
Caseneuve	500	1,03%	2,23	344	1,70%	218	101	25
Castellet	129	2,15%	2,00	103	-0,19%	65	36	2
Gargas	3 033	0,90%	2,25	1 610	1,91%	1 349	206	55
Gignac	67	4,41%	1,91	62	1,37%	35	27	0
Goult	1 113	-0,72%	2,04	902	1,11%	542	272	87
Joucas	337	0,73%	2,05	327	0,85%	165	134	29
Lacoste	409	0,05%	2,03	446	1,85%	201	227	19
Lagarde-d'Apt	37	0,00%	2,17	34	4,01%	17	16	1
Lioux	275	2,09%	2,30	215	2,40%	119	86	10
Ménerbes	991	-1,69%	2,13	860	0,16%	465	351	44
Murs	419	0,14%	2,22	413	0,60%	189	203	21
Roussillon	1 317	0,08%	2,07	1 109	1,71%	637	412	60
Rustrel	702	-1,88%	2,14	497	1,52%	328	134	35
Saignon	1 007	-0,22%	2,11	722	1,24%	466	221	35
Saint-Martin-de-Castillon	774	0,55%	2,14	604	0,61%	326	250	28
Saint-Pantaléon	211	1,80%	2,05	131	4,77%	103	18	11
Saint-Saturnin-lès-Apt	2 766	0,32%	2,17	2 076	1,21%	1 238	714	124
Sivergues	42	-1,37%	2,05	46	1,48%	21	24	2
Viens	629	0,26%	2,04	686	4,03%	309	372	5
Villars	773	-0,76%	2,23	542	1,36%	346	171	25
CC Pays d'Apt-Luberon	29 951	-0,33%	2,14	20 848	0,86%	13 826	5 509	1 513
CC Pays d'Apt-Luberon hors Apt	18 241	-0,09%	2,14	14 167	1,27%	8 413	4 971	783

✓ *Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud*

La délimitation des différents espaces du SRADDET PACA

- ✓ *Les trois fiches actions du PCAET visant la réduction des consommations d'énergie et l'amélioration de la qualité de l'air dans le secteur résidentiel*

Eléments de cadrage et éléments financiers inscrits dans le PCAET du Pays d'Apt Luberon

Eléments de cadrage :
« L'habitat est un secteur prioritaire de la politique Climat-Air-Energie pour lequel l'échelle locale dispose de nombreux leviers d'actions en complément notamment des dispositifs nationaux. A l'heure actuelle, l'organisation de l'accompagnement public auprès des particuliers pour la rénovation de leur habitat n'est pas suffisamment claire et lisible pour les bénéficiaires. Cette situation conduit à une dispersion des moyens qu'il faut également renforcer. Dans ce sens, l'action vise à mettre en place une seule plateforme d'accompagnement à la rénovation énergétique en associant les différents acteurs impliqués et en ciblant mieux les segments du marché de la rénovation que l'on souhaite prioritairement atteindre. Une priorité sera accordée aux publics en situation de précarité énergétique. Dans ce cadre, une attention particulière est portée sur la garantie des travaux de rénovation énergétique réalisés. L'accompagnement auprès des particuliers pour la rénovation de leur habitat comporte outre la réduction des consommations d'énergie, le développement des énergies renouvelables domestiques, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air intérieur. S'agissant du bois énergie, le remplacement systématique des foyers ouverts ou d'appareils de combustion peu performants par des appareils labellisés évitant les pollutions atmosphériques issues de la mauvaise combustion du bois sera systématiquement envisagé ».

Eléments financiers :
« La restructuration évoquée ci-dessus s'inscrira dans le cadre de la mise en place du Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE) piloté au niveau national par l'ADEME qui est éligible au dispositif de récupération des certificats d'économie d'énergie (CEE) ».

2.1.1 Mettre en place un seul service d'accompagnement a la renovation energetique de l'habitat sur le territoire

Action n°1
METTRE EN PLACE UN SEUL SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT A LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

Descriptif et objectif(s)
Le récent rapport parlementaire, sur les freins à la transition énergétique (DIVE et DUVERGE, juin 2019) souligne les difficultés d'accès aux aides et accompagnements disponibles pour la rénovation de l'habitat : « **Ce n'est pas tant que les dispositifs qui manquent, c'est davantage leur lisibilité et leur cohérence qui est interrogée** ». Ce constat est particulièrement vrai pour le territoire ou co-existe deux plateformes territoriales de rénovation énergétique de l'habitat : ▪ Plateforme de la rénovation énergétique Luberon/Haute-Provence portée par le Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL), depuis 2017. ▪ Plateforme de la rénovation énergétique de Vaucluse portée par l'Agence Locale de Transition Energétique (ALTE), (anciennement Espace Info Energie). Cette situation est source de confusion chez les particuliers et ne permet pas une bonne optimisation des moyens humains dédiés. L'objectif de l'action est d'aboutir, dans l'intérêt des bénéficiaires de ce service public, à la mise en place d'une seule plateforme territoriale en intégrant les récentes évolutions d'organisation et de financements publics liées à la mise en place du Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE) piloté au niveau national par l'ADEME. Ce service éligible au dispositif des certificats d'économie d'énergie qui s'inscrit dans la stratégie de déploiement de la marque « FAIRE » (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) a pour objectif la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés. Ce service s'appuiera sur des financements des collectivités territoriales volontaires en partenariat avec les régions. L'action vise également à étudier la faisabilité d'aides de l'intercommunalité pour contribuer au financement du reste à charge des travaux des particuliers en complément des aides existantes. Cette action pour s'articuler avec le programme ACTIMMO[1] qui vise à promouvoir le service d'accompagnement à la rénovation auprès des acteurs de l'immobilier incontournables lors d'un achat d'un bien (notaires, agences immobilières et banques). Ce programme se déroulera de janvier 2020 à avril 2021 et sera porté par l'ALTE, lauréate de l'appel à projet du CLER qui financera l'action.

Périmètre de l'action	Cibles/bénéficiaires
EPCI	Ménages et artisans du territoire bénéficiaires du service
Maître d'ouvrage	**Partenaires**
PTRE/CD 84/CAUE 84	DDT 84, Région SUD, ADEME, CMA 84

PILOTAGE EPCI		BUDGET	
Techniciens : Service Aménagement du Territoire	**Elu(s) :** VP développement durable	**Fonctionnement :** 0,1 ETP Budget CCPAL : 41k€/an avec co-	**Investissement :**

[1] https://cler.org/wp-content/uploads/2019/07/Appel_Financement_CEE_actimmo.pdf

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20201214-2020-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

		financement du SARE sur 3 ans : 50% Autres co-financements à voir avec le CD84 et la région Sud Objectif : 200 ménages accompagnés /an	

Dispositif/contractualisation associé	Moyens humains (ETP/an)
SARE	ETP PNRL et ALTE dédiés

PRINCIPALES ETAPES ET CALENDRIER	
2020	- Création d'un groupe de travail ALTE / PNRL / EPCI / CD 84 pour proposer une offre de service commune et coordonnée avec des objectifs associés - Echanges avec les EPCI voisins - Echanges avec l'ADEME, la Région et l'Etat pour envisager une contractualisation dans le cadre du SARE - Signature d'une convention multipartite pour s'inscrire dans le SARE
2021	- Déploiement du nouveau service
2022	- Déploiement du nouveau service
2023	- Déploiement du nouveau service

VOLET PCAET	ATTENUATION	ADAPTATION	QUALITE DE L'AIR
	X	X	X

SECTEUR(S) D'ACTIVITE CONCERNE	REGLEMENTAIRE(S)	AUTRE(S)
	Résidentiel	

IMPACTS	FAIBLE	MOYEN	FORT
Production ENR			X
Réduction des consommations d'énergie			X
Atténuation des émissions de GES			X
Réduction des polluants atmosphériques			X
Emplois créés			X
Réduction des inégalités sociales			X
Chiffre d'affaire local généré			X
Maîtrise des dépenses de fonctionnement			X
Préservation de la biodiversité		X	

INDICATEURS DE RESULTAT	- Mise en place d'une seule organisation d'information et d'accompagnement des particuliers pour la rénovation énergétique de leur habitat. - Nombre de projets de rénovations énergétiques accompagnés - Nombre d'événements de promotion de la rénovation (visite de sites, conférences, foires...)

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20201214-2020-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

	- Nombre de professionnels du bâtiment qui ont signé la charte d'engagement du service d'accompagnement

MUTUALISATION AVEC COTELUB	Oui
PROPOSITION CITOYENNE	Non

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20201214-2020-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

2.1.2 GARANTIR LA QUALITE DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE

Action n° 2
GARANTIR LA QUALITE DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE RECONNUS GARANT DE L'ENVIRONNEMENT

Descriptif et objectif(s)

Pour bénéficier des principales aides publiques qui concernent la rénovation énergétique de leur habitat (amélioration de l'efficacité énergétique des logement et/ou installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables) les particuliers sont obligés de faire appel à un professionnel porteur d'un signe de qualité Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) correspondant aux travaux envisagés. La mention RGE est la seule reconnue par les pouvoirs publics.

Pour obtenir ce label les entreprises artisanales doivent notamment justifier de leurs compétences dans le domaine concerné en désignant un référent qui aura été formé et qui peut justifier au moins deux références d'installations. L'entreprise doit également accepter le principe d'un contrôle de réalisation (audit de chantier) qui doit avoir lieu au plus tard dans les 24 mois suivant l'attribution de la mention RGE qui est valable pendant quatre ans.

Le dispositif RGE a fait l'objet en 2017 d'une évaluation par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable[7] qui a mis en évidence que la garantie qu'il représente doit être confortée pour sécuriser les particuliers notamment face à :

- Des pratiques commerciales illégales,
- L'absence d'engagement des entreprises artisanales sur la performance énergétique après travaux,
- L'exigence d'une seule personne compétente quel que soit la taille de l'entreprise,
- Un nombre excessif de jours de formation privilégiant la théorie au détriment de la formation « au geste »,
- L'absence de reconnaissance de l'expérience acquise par la pratique,
- Des audits insuffisants pour garantir la qualité d'exécution des travaux,
- ...

L'objectif de l'action, est de contribuer à garantir la qualité liée à cette reconnaissance par les entreprises artisanales locales pour :

- Crédibiliser l'offre de travaux,
- Renforcer la confiance des clients dans les artisans labellisés,
- Sensibiliser les artisans à ce label et les inciter à se faire reconnaître.

Pour cela, il est proposé à l'échelle locale en association avec les différents partenaires du secteur de mettre en place un dispositif de contrôle de la mention RGE. A titre d'exemple :

- Contrôler la qualité du chantier au hasard,
- Mettre en place une plateforme contrôlée d'évaluation de la qualité des entreprises par les clients,
- Instaurer une obligation pour l'artisan de photographier ou filmer les points clés d'exécution identifiés comme les plus susceptibles de donner lieu à des malfaçons

Périmètre de l'action	Cibles/bénéficiaires
EPCI	Entreprises artisanales et particuliers concernés par des travaux d'efficacité énergétique.
Maître d'ouvrage	**Partenaires**
CMA 84/PTRE/CAUE 84	CAPEB, FFB, organismes de contrôle, opérateurs ANAH, ALTE, Région SUD

PILOTAGE EPCI		BUDGET	
Techniciens : Service développement économique	**Elu(s) :** VP économie et attractivité du territoire	**Fonctionnement :** Département Région SUD	**Investissement :**

[7] http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/011019-01_rapport.pdf

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20201214-2020-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

2.1.3 IDENTIFIER ET ACCOMPAGNER LES MENAGES EN SITUATION DE PRECARITE ENERGETIQUE

Action n° 3
IDENTIFIER ET ACCOMPAGNER LES MENAGES EN SITUATION DE PRECARITE ENERGETIQUE

Descriptif et objectif(s)

20 % des ménages du territoire de CCPAL sont considérés en situation de précarité énergétique dans leur logement (Source : diagnostic du PCAET). Pour mémoire, un ménage est considéré en situation de précarité énergétique s'il consacre plus de 10 % de ses revenus déclarés à ses dépenses d'énergie. Rappelons également que la précarité énergétique a plusieurs causes qui presque toujours se combinent :

- Le faible niveau de revenu des ménages, rendant difficile le paiement des factures, et empêchant des investissements permettant de diminuer la facture, pour atteindre un niveau de confort supérieur ou égal,
- La faible performance énergétique des logements qui entraîne une surconsommation énergétique pour atteindre un niveau de confort minimal ;
- L'utilisation de certaines énergies de chauffage (électricité, fioul, propane..) dont le coût déjà élevé est amené à croître.

L'action a pour objectif de mettre en œuvre, à l'échelle d'un territoire, une politique de lutte contre la précarité énergétique. Cela passe par les étapes suivantes :

- **Réaliser un état des lieux de la précarité énergétique sur le territoire** : connaître les acteurs intervenant sur le sujet de la précarité sur le territoire, réaliser un diagnostic afin d'identifier et caractériser les familles en situation de précarité énergétique, des logements dans lesquels elles habitent, et identifier les outils dont la collectivité peut se servir.
- **Introduire le sujet de la lutte contre la précarité énergétique comme un enjeu prioritaire de la politique du territoire** et fixer des objectifs dans les documents de planification du territoire : urbanisme (PLU), plan climat énergie territorial..
- **Fédérer les acteurs** autour de la problématique de la précarité énergétique afin d'initier ou d'amplifier la prévention contre la précarité énergétique : élus, services, bailleurs sociaux, CCAS, ADIL, ANAH, Opérateurs ANAH, associations locales..
- **Des actions de formation à destination des travailleurs sociaux pourraient être organisées.**
- **Formaliser une offre d'outils à destination des ménages :**
  - ✓ Repérer les ménages en situation de précarité énergétique et mettre en place des actions de suivi et d'accompagnement à la suite de cette détection,
  - ✓ Utiliser les outils existants et en créer des nouveaux lorsqu'ils n'existent pas sur le territoire, (PDALHPD, baux à réhabilitation, outil préventif pour l'amélioration thermique des logements, outil curatif d'aide au paiement des dettes d'énergie, Fonds de Solidarité pour le logement, Fonds Sociaux d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie (FSATME), réalisation de diagnostics à domicile par l'intervenant en Maîtrise de l'Energie (IME) : analyse des factures, conseils éco-gestes, mise en place de « kits eau/énergie », conseils aux travaux de rénovation thermique et dispositifs d'aides ; l'IME peut également animer des ateliers de sensibilisation auprès d'un public identifié à l'issue desquels peuvent être distribués des « kits eau/énergie »…

Cette action s'articulera avec les activités du service d'accompagnement à la rénovation énergétique (voir fiche correspondante) et devra s'articuler avec le troisième Plan départemental d'actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALPHPD 2017-2022) de Vaucluse notamment son action n° 9 « Développer des moyens pour lutter contre la précarité énergétique affectant les publics du Plan ».

Périmètre de l'action	Cibles/bénéficiaires
EPCI	Ménages en difficultés
Maître d'ouvrage	**Partenaires**
EPCI/CD 84/PTRE	ALTE, Fournisseurs d'énergie, DDT, ANAH, Communes, CAF Conseil départemental (Habitat + insertion FSL), Services sociaux, Associations (Rhéso), ADIL 84, EDeS, Fédérations agences immobilières, Opérateurs des PIG et OPAH, Compagnons bâtisseurs, Bailleurs sociaux.

PILOTAGE EPCI	BUDGET

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20201214-2020-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

Techniciens :	Elu(s) :	Fonctionnement :	Investissement :
Service Aménagement du Territoire	VP développement durable, VP	Département Région SUD	Aides à la rénovation des logements

Dispositif/contractualisation associé	Moyens humains (ETP/an)
	1 ETP

PRINCIPALES ETAPES ET CALENDRIER	
2020	- Identification des dispositifs et acteurs intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire - Définition d'un plan d'action et identification des financements associés
2021	- Déploiement du plan d'actions
2022	- Déploiement du plan d'actions
2023	- Déploiement du plan d'actions

VOLET PCAET	ATTENUATION	ADAPTATION	QUALITE DE L'AIR
	X	X	X

SECTEUR(S) D'ACTIVITE CONCERNE	REGLEMENTAIRE(S)	AUTRE(S)
	Résidentiel	

IMPACTS	FAIBLE	MOYEN	FORT
Production ENR	X		
Réduction des consommations d'énergie			X
Atténuation des émissions de GES			X
Réduction des polluants atmosphériques			X
Emplois créés	X		
Réduction des inégalités sociales			X
Chiffre d'affaire local généré	X		
Maîtrise des dépenses de fonctionnement			X
Préservation de la biodiversité	X		

INDICATEURS DE RESULTAT	- Nombre d'actions de prévention et sensibilisation auprès des publics en précarité (individuelles/collectives) - Nombre d'actions de sensibilisation auprès des publics relais (travailleurs sociaux entre autres)

MUTUALISATION AVEC COTELUB	Oui
PROPOSITION CITOYENNE	Non

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20201214-2020-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

✓ *Les aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et de la maîtrise des énergies*

- **L'accompagnement des ménages via le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE)**

Le Programme SARE est un service d'accompagnement à la rénovation destiné aux ménages et aux professionnels. Il est financé par les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) et est porté par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie).

Missions financées par le programme SARE

Source : ADEME, Programme SARE

3 types de missions financées par le programme

Structurer le parcours d'accompagnement des ménages sur le territoire	= missions d'information, conseils, accompagnement des ménages, réalisation d'audits énergétiques…
Créer une dynamique territoriale autour de la rénovation	= mobilisation des professionnels et acteurs concernés et accompagner leur montée en compétence
Conseil au petit tertiaire	= mission de sensibilisation et conseil pour le petit tertiaire

- **Les aides départementales en faveur de la maîtrise des énergies**

Dans le département du Vaucluse, le dispositif de soutien aux particuliers en faveur de la sobriété énergétique et des énergies renouvelables permet de bénéficier d'une **subvention en complément du crédit d'impôt**. L'aide forfaitaire est de 1 000 € en moyenne.
Ce dispositif permet de financer des bouquets de travaux, et vise la rénovation thermique des logements et le développement des énergies renouvelables. Il s'applique aux résidences principales, à destination :

- des propriétaires occupants sous conditions de ressources ;
- et des propriétaires bailleurs pour les logements conventionnés social ou très social.

Ce dispositif, qui couvre tout le territoire de Vaucluse depuis 2013, est octroyé en diffus, hors programmes de type PST, PIG et OPAH.
139 aides ont été attribuées en Vaucluse, sur les 5 dernières années, pour un montant de 109 317 €.
9% de ces aides ont été attribuées dans le Pays d'Apt-Luberon.
Le DDSE n'impose pas de bouquets de travaux et concerne :

- les travaux d'isolation thermique : remplacement des fenêtres, isolation des mûrs, planchers et combles ;
- l'installation de chauffage au bois : poêle, insert, chaudière ;
- l'installation de chauffe-eau solaire.

Les énergies durables, peu consommatrices d'énergie, sont privilégiées.

Globalement, les subventions accordées concernent majoritairement l'isolation thermique (42%), les poêles à bûche, granulés, inserts et foyers fermés (31%) et le remplacement des fenêtres (25%).

- **Les aides du Conseil départemental en faveur de la lutte contre la précarité énergétique**

Pour répondre à l'enjeu de lutte contre la précarité énergétique, le Conseil Départemental de Vaucluse finance des postes d'« intervenants en maîtrise de l'énergie ». Ceux-ci se déplacent à domicile pour constater la précarité énergétique des ménages. Ils développent des actions de sensibilisation, auprès de propriétaires bailleurs, et de formation, auprès des travailleurs sociaux. Il s'agit par ailleurs d'une porte d'entrée supplémentaire pour améliorer le repérage de l'habitat indigne.

✓ *Les besoins en matière de logements des publics en grande précarité*

Une offre en hébergement et en logements adaptés

Méthode et définition

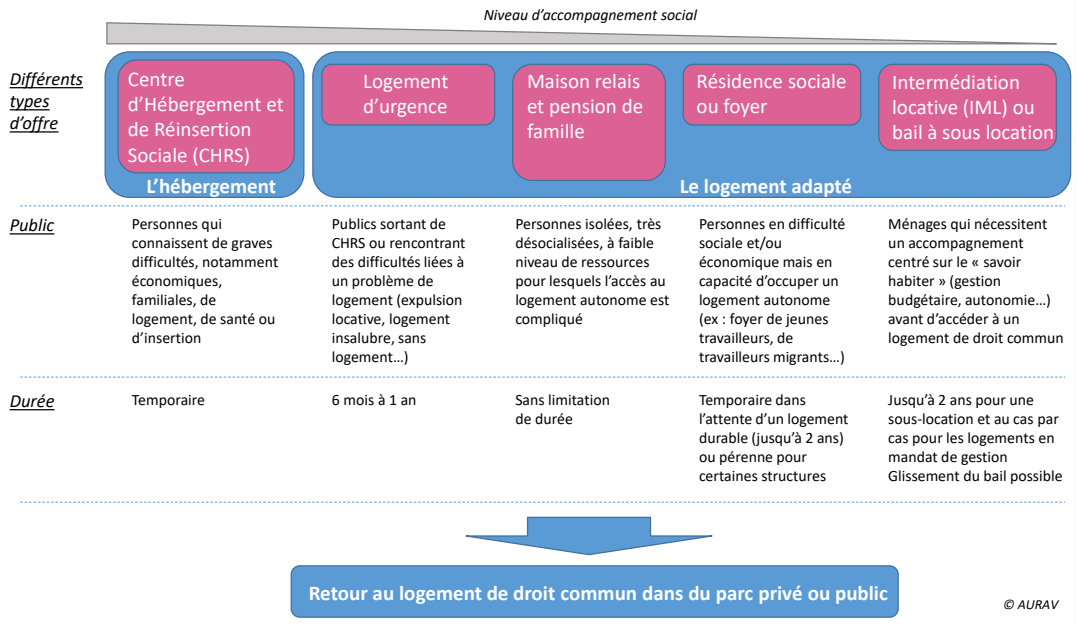
- **Hébergement :** l'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies. Cette participation est notamment prévue par le Code de l'action sociale et des familles en fonction des ressources des intéressés pour les hébergements en CHRS. Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement.

- **Allocation Logement Temporaire (ALT) :** aide versée aux CCAS ou aux associations agréées qui conventionnent avec l'État pour mobiliser des logements ou des chambres pour loger à titre temporaire des personnes en situation de grande précarité, aussi bien pour des places d'hébergement d'urgence que d'insertion.

- **Logement adapté :** les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et bénéfice des aides au logement (APL ou AL). Les occupants des logements peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement.

- **Intermédiation Locative (IML) :** le principe de l'Intermédiation Locative (ILM) repose sur la présence d'un tiers, le plus souvent associatif (opérateur, organisme agréé ou association), qui gère des logements appartenant à des propriétaires privé pour les louer à des ménages ayant des difficultés financières et sociales. L'IML s'appuie sur 3 piliers : la mobilisation de logements, la gestion locative à proprement parler et l'accompagnement social des ménages. Elle peut être développée selon deux modalités distinctes : le mandat de gestion (le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun, seule la gestion locative est confiée à un tiers), et la location/ sous-location/ sous-location avec bail glissant (c'est un organisme intermédiaire - association ou bailleur social - qui est locataire en titre et le ménage est sous-locataire).
  L'accompagnement des ménages occupant les logements est adapté au cas par cas, selon les besoins.

Différentes formes d'hébergement et de logement adapté



- **Les publics prioritaires**

Qui sont les publics prioritaires ?

La loi Besson du 30 mai 1990 posait comme principe que :
« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a doit à une aide de la collectivité, (…), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques », et peut bénéficier « d'un accompagnement correspondant à ses besoins ».

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès prioritaire de certains publics au logement social. Pour cela, **deux niveaux de priorité** sont possibles :

- soit relevant d'une procédure : la reconnaissance par la commission de médiation du caractère prioritaire et urgent de son logement (art. L441-2-3 du CCH), c'est-à-dire la reconnaissance DALO ;
- soit relevant d'une situation dans laquelle le ménage se trouve : la réponse à des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH).

La reconnaissance DALO donne une priorité absolue à l'accès au logement social (obligation de résultat). Il n'y a ensuite pas de hiérarchie nationale entre les différentes critères de priorité.
Les dispositifs locaux doivent prendre en compte les critères de priorité du CCH et peuvent venir les préciser, les compléter et/ou les hiérarchiser. Ainsi, localement, on retrouve :

- les publics reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral : pour ces publics, une convention de réservation signée entre le Préfet et les bailleurs sociaux en définit la liste et la priorisation ;
- les publics prioritaires du PDALHPD ;
- les publics prioritaires définis, le cas échéant, dans la convention intercommunale d'attribution ou les accords collectifs.

Le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le droit au logement opposable est instauré par la loi du 5 mars 2007. Il permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Elle est en œuvre depuis le 01 janvier 2008.
Le DALO est un droit. Ce n'est pas un dispositif d'accès à un logement ou à un hébergement. C'est un recours quand les autres dispositifs légaux n'ont pas permis aux personnes d'accéder ou de se maintenir dans un logement ou dans un hébergement adapté à leurs besoins. Le DALO recouvre deux types de droit : le droit au logement opposable (DALO) et le droit à l'hébergement opposable (DAHO). Ce droit est dit «opposable», c'est-à-dire que le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. Dans un premier temps, la personne peut exercer un recours devant une commission de médiation pour faire valoir son droit à un logement. Dans un second temps, si elle a été reconnue prioritaire pour être logée et qu'aucun logement ne lui a été attribué dans un délai variant de trois à six mois selon les départements, elle peut déposer un recours devant le tribunal administratif.
Pour être reconnu prioritaire et à loger d'urgence, le demandeur doit avoir fait des démarches pour résoudre ses difficultés de logement. Cela passe notamment par : une demande de logement social enregistrée et régulièrement renouvelée, une démarche auprès du propriétaire qui loue son logement non décent (pour des mises en conformité).

La loi reconnaît aux personnes accueillies dans un hébergement d'urgence le droit d'y rester jusqu'à ce qu'il leur soit proposé une place en hébergement stable ou un logement adapté à leur situation. Elle prévoit également la création d'un comité de suivi chargé d'évaluer la mise en œuvre du droit au logement.

Une solution au logement adapté : l'habitat inclusif

✓ *Définition : l'article 281-1 du Code l'Action Sociale et des Familles (CASF)*

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.
Il est assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national.
Ce mode d'habitat est entendu comme :

- un logement meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, loué dans le cadre d'une colocation ;
- un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

✓ *Les formes d'habitat inclusif*

L'habitat inclusif peut prendre différentes formes et être constitué dans le parc public ou privé :

- colocation dans le parc social ou privé (article 128 de la loi Elan) ;
- les logements autonomes destinés à l'habitation situés dans un immeuble ou dans un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs dans le parc privé ou social ;
- dispositifs d'intermédiation locative non financés par le programme 177[70] de l'État ;
- logements-foyers (au sens du code de l'habitat) constituant une solution de logement pérenne et ne bénéficiant pas d'un financement de l'aide à la gestion locative sociale correspondant au programme 177 (résidence sociale) ou de l'hôte (pensions de famille, résidences accueil).

L'habitat inclusif ne peut pas être constitué dans :

- établissements sociaux et médico-sociaux au titre des 6°, 7° et 12°de l'article L. 312-1 du CASF ;
- résidences services, résidence hôtelière à vocation sociale et résidences universitaires ;
- logements-foyers bénéficiant déjà d'un financement du fonctionnement par l'État (programme 177) ;
- résidences sociales (Orientation SIAO ; Durée d'habitation de 2 ans maximum ; Public en grande précarité).

✓ *Les objectifs*

- Développement de la société inclusive, à destination des personnes en situation de handicap et des personnes âgées (permettre un habitat en proximité des services).
- Favoriser la mixité des publics – notamment intergénérationnelle – dans le cadre des politiques d'habitat.
- Mettre en place de solutions innovantes pour les personnes handicapées et les personnes âgées, tout en respectant le libre choix de la personne et la co-construction du projet de vie.
- Élargir l'offre d'accompagnement par l'évolution et/ou la transformation de l'offre sociale et médico-sociale qui s'inscrit en complémentarité de l'offre existante, entre le domicile et l'établissement.
- Cette offre devrait permettre de mieux répondre à différents types de situation : personnes âgées isolées ou en perte d'autonomie, jeunes personnes handicapées, personnes ayant un handicap psychique.
- Simplification administrative (absence d'orientation ou de notification MDPH, normes simplifiés, ce n'est pas un Établissement Recevant du Public).
- Adapter l'offre aux besoins locaux.

✓ *Le cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif*

[70] Programme 177 : politiques en faveur de l'inclusion sociale, piloté par la cohésion sociale (DDCS) ayant des fonds dédiés et fléchés d'où la nécessité de travailler en collaboration avec les services de l'État

Principe :

- le respect de ce cahier des charges ouvre les conditions pour bénéficier du forfait habitat inclusif et des subventions départementales de Vaucluse dans le cadre de l'appel à initiatives lancé sur le territoire ;
- un logement peut être qualifié d'habitat inclusif sans pour autant percevoir le forfait habitat inclusif ;
- **un logement inclusif n'est pas un ESMS (Équipement médico-social).**

Les fondamentaux :

- le respect principe de libre choix de la personne ;
- une résidence principale en tant que propriétaire ou locataire ;
- un mode d'habitation regroupé dans le parc privé ou social ;
- le respect du rythme de chacun ;
- favoriser la participation de l'habitant dans la définition du projet de vie social (PVSP) ;
- les habitants peuvent faire le choix de mettre en commun, tout ou partie, de la PCH ou l'APA pour financer les aides identifiées dans leur plan d'aide individuel ;
- la mise en commun doit être réalisée à la demande de la personne âgée ou de la personne handicapée ou avec son accord. De même, elle peut décider d'y mettre fin.

Le public visé :

- personnes reconnues en situation de handicap par une orientation ou l'attribution d'une aide : AAH, PCH, ACTP, pension d'invalidité, orientation ESSMS ;
- personnes âgées en perte d'autonomie : GIR 1-5 ;
- l'entrée dans l'habitat est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie.

L'environnement :

- utilisation de locaux en son sein ou à proximité : l'habitat inclusif doit prévoir des parties individuelles et une partie commune (notamment pour l'animation) au sein du logement ou à proximité ;
- la situation géographique de l'habitat doit faciliter la participation sociale et citoyenne de la personne : prévoir à proximité des services de transport, commerce, services publics et des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux.
- inscription dans un maillage territorial d'acteurs et d'associations de loisirs, culturelles, sportives, ou d'autres acteurs locaux.

L'élaboration et la mise en œuvre du Projet de Vie Sociale (PVS) :

- les résidents élaborent et pilotent avec l'appui du porteur le projet de vie sociale et partagée. Il est formalisé par une Chartes ;
- le PVS prévoit la veille et la sécurisation de la vie à domicile : il intègre la prévention de la perte d'autonomie et anticipe les risques d'évolution de la situation des personnes ;
- le PVS prévoit le soutien à l'autonomie : mise en place d'activités destinés à l'ensemble des habitants (sportives, ludiques, culturelles) ;
- le PVS prévoit le soutien à la convivialité : favoriser le vivre ensemble pour lutter contre l'isolement ;
- le PVS prévoit l'aide à la participation sociale et citoyenne : activités au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif ;
- le PVS prévoit une évaluation du dispositif (évolution en fonction des besoins).

La conception de l'habitat :

- l'habitat doit préserver l'intimité et favoriser le vivre ensemble ;
- l'habitat peut être un logement meublé ou non loué dans le cadre d'une colocation ;
- l'habitat inclusif peut être intégré dans un ensemble de logements autonomes meublés ou non situés dans un immeuble ou groupe d'immeuble ;

- l'habitat inclusif doit prévoir des parties individuelles et une partie commune (notamment pour l'animation) au sein du logement ou à proximité ;
- l'Habitat inclusif peut disposer d'un espace extérieur et/ou équipement en commun ;
- les caractéristiques fonctionnelles de l'habitat inclusif doivent prendre en compte les spécificités et souhaits des habitants.

✓ *Le forfait habitat inclusif des personnes en situation de handicap et des personnes âgées en perte d'autonomie*

Le forfait autonomie

- Le forfait assure le financement de la rémunération de l'animateur et le cas échéant de petit matériel nécessaire à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée.
- Ce forfait est financé par la CNSA pour l'animation du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.
  15 € pour 2019 dont 2m€ pour la stratégie autisme (982 687 € en PACA).
- Le forfait est attribué par l'ARS via la signature d'une convention d'objectifs et de moyens avec le porteur de projet (financement CNSA).

Les conditions

- Ce forfait est attribué pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie.
- Pour bénéficier du forfait les porteurs de projet doivent respecter le cahier des charges habitat inclusif.

Le mode d'attribution

- Ce forfait est versé par les ARS dans le cadre d'un appel à candidatures en articulation avec le programme de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif.
- Ce forfait est versé est directement versé au porteur de projet.

✓ *Modalités d'utilisation du forfait habitat inclusif pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap*

Éligibilité au forfait :

- personnes handicapées : AAH, PCH, ACTP, pension d'invalidité, orientation ESSMS ;
- personnes âgées en perte d'autonomie : GIR 1-5.

Modulation du montant du forfait par habitant, variant en fonction de l'intensité du projet de vie sociale et partagée :

- la durée de présence du professionnel en charge de l'animation de la vie sociale et partagée ;
- la nature et les caractéristiques des actions identifiées dans le cadre du projet de vie sociale et partagée ;
- les partenariats conclus avec les acteurs locaux ;

Forfait pour l'habitat inclusif : située entre 3 000€ et 8 000€ par an/ habitant pour un montant maximal de 60000€.

Possibilité d'une période de vacance de 3 mois lorsqu'un habitant quitte l'habitat inclusif sans que cela n'occasionne de retenue sur le forfait.

✓ *La méthodologie du SCoT pour quantifier la consommation foncière*

Méthodologie menée dans le cadre du SCoT pour quantifier la consommation foncière

Une donnée d'occupation du sol à grande échelle qui a permis d'analyser la consommation d'espace entre 2001 et 2015

La mesure de la consommation de l'espace, due à l'étalement urbain, nécessite de déterminer avec pertinence les éléments qui peuvent caractériser cette consommation, puis de disposer de sources de données qui permettent de les quantifier et de suivre leur évolution. En l'absence de méthodologie nationale partagée entre tous les acteurs de l'aménagement, les méthodes de calcul diffèrent et s'adaptent en fonction du territoire. L'évolution des diverses occupations du sol dans le temps est bien sûr l'une des données d'entrée à analyser.
Pour le PLH, tout comme le SCoT, la méthodologie retenue s'appuie sur une donnée d'occupation du sol à grande échelle en suivant la méthode développée par le CRIGE-PACA. Les sources mobilisées sont des photographies aériennes (BD-ORTHO IGN) et des images satellitaires (PLÉIADE) ayant une résolution de 50 cm. Deux dates (2001 et 2015) ont été ainsi comparées et analysées.

Une analyse des fichiers fonciers permettant d'analyser la consommation d'espace plus récente

L'observatoire de l'artificialisation des sols a été mis en place en juillet 2019 dans le cadre du Plan biodiversité, par le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA sous le pilotage des ministères de la Transition écologique et solidaire, de l'Agriculture et de l'alimentation, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Cet observatoire, qui a pour but de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune française, se base actuellement sur les fichiers fonciers issus de la DGFIP. Ces Fichiers sont une base nationale décrivant le bâti et le non bâti, d'origine fiscale et présente à une échelle fine et homogène sur l'intégralité du territoire français.
Pour actualiser les chiffres sur la consommation d'espace, les fichiers fonciers ont été analysés entre les années 2007 et 2017 (dernière donnée disponible) sur les communes de la CCPAL, permettant d'obtenir une étude de la consommation sur les 10 dernières années.
Quelques particularités sont à noter :

- tout d'abord les fichiers fonciers étant basés sur le cadastre, ils ne contiennent que les surfaces cadastrées. Or, certaines parties du territoire français ne sont pas cadastrées, à savoir les grandes voiries, les grands parkings et places, certaines parties des aéroports, les cours d'eau et certains espaces du domaine public (un coefficient de 20% a ainsi été rajouté aux chiffres, pour prendre en compte les VRD) ;
- ensuite, la classification des types d'usage d'une parcelle est établie en 11 classes. Celle-ci est donc assez limitée pour étudier des occupations spécifiques, comme les locaux d'administration, les équipements, les espaces naturels, etc. Ces catégories n'existant pas, elles sont soit classées en « activité » ou « mixte ». Il est donc impossible de quantifier la part des équipements ou d'étudier certaines évolutions d'occupation du sol comme avec les MOS (déprise forestière ou agricole, enfrichement par exemple).