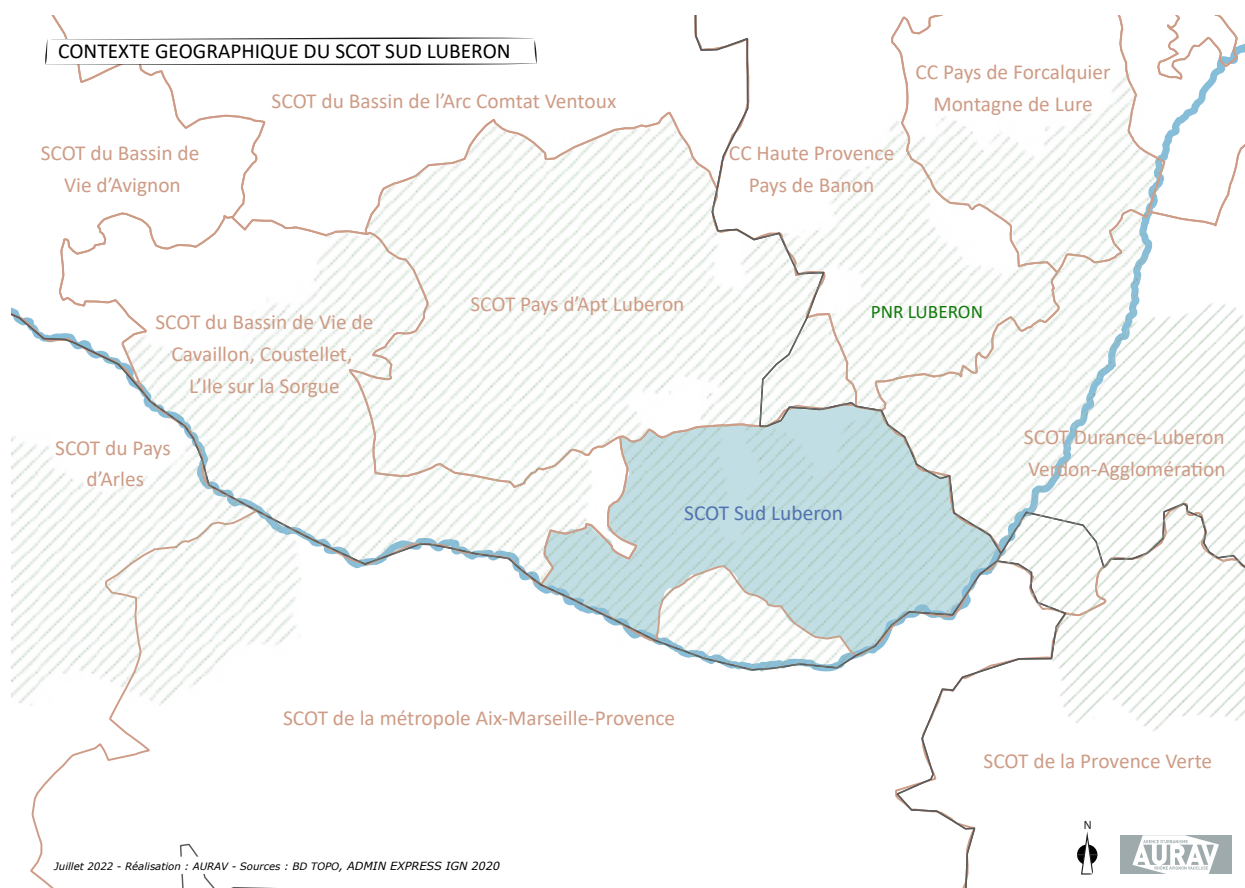
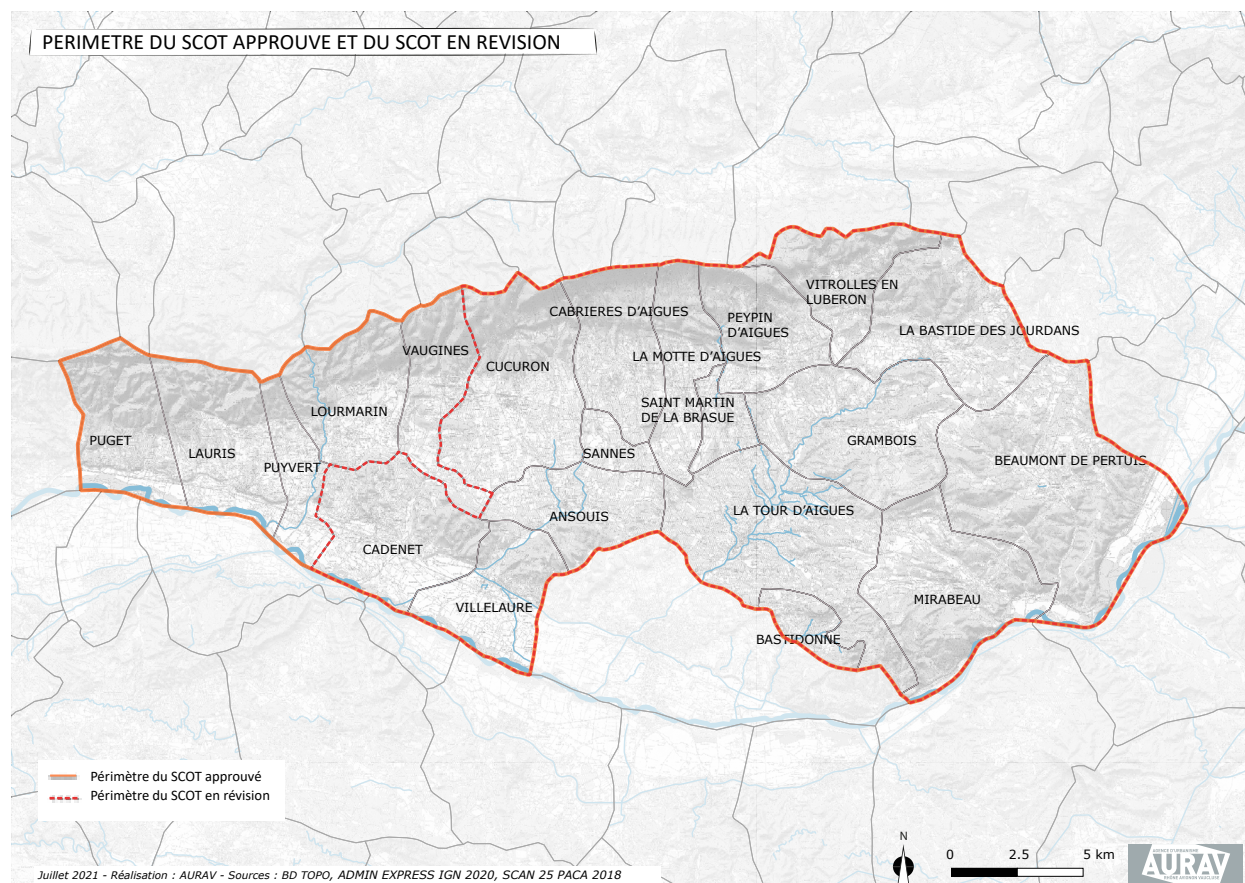


## 3.1 DIAGNOSTIC DU SCoT SUD LUBERON



## Le périmètre du SCoT approuvé en 2015 et le périmètre de la révision



# LE SCOT SUD LUBERON

## Un territoire en limite du département de Vaucluse

Le territoire du SCoT Sud Luberon compte 16 communes. Dominé par le massif du Luberon qui forme sa frontière nord et la Durance au sud, il est situé sur la Région Sud-PACA et le département du Vaucluse, à la limite des départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-de-Hautes-Provence.

L'ensemble des communes sont incluses dans la communauté Territoriale Sud Luberon (COTELUB) qui porte la révision du SCOT.

Le territoire du SCOT Sud Luberon appartient en quasi-totalité au Parc Naturel Régional du Luberon. Seules deux communes n'adhèrent pas au Syndicat qui porte le Parc : La Motte d'Aigues et Vitrolles en Luberon.

## Une démarche de révision du SCOT approuvé en 2015

Le SCoT approuvé en 2015 a été élaboré sur un périmètre rassemblant 21 communes par Le Syndicat mixte pour la création et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Luberon. celui-ci a été dissout par arrêté préfectoral le 3 Juillet 2017, date à laquelle COTELUB a pris la compétence.

Depuis 2017, 5 communes ont quitté le périmètre du SCoT et ont rejoint la Communauté d'Agglomération Luberon Mont de Vaucluse, à savoir Lauris, Lourmarin, Puget, Puyvert et Vaugines. Elles ont intégré le SCoT porté par la communauté d'agglomération et approuvé en 2018.

Cette modification de périmètre remet en cause les grands équilibres et l'organisation territoriale du projet validé en 2015.

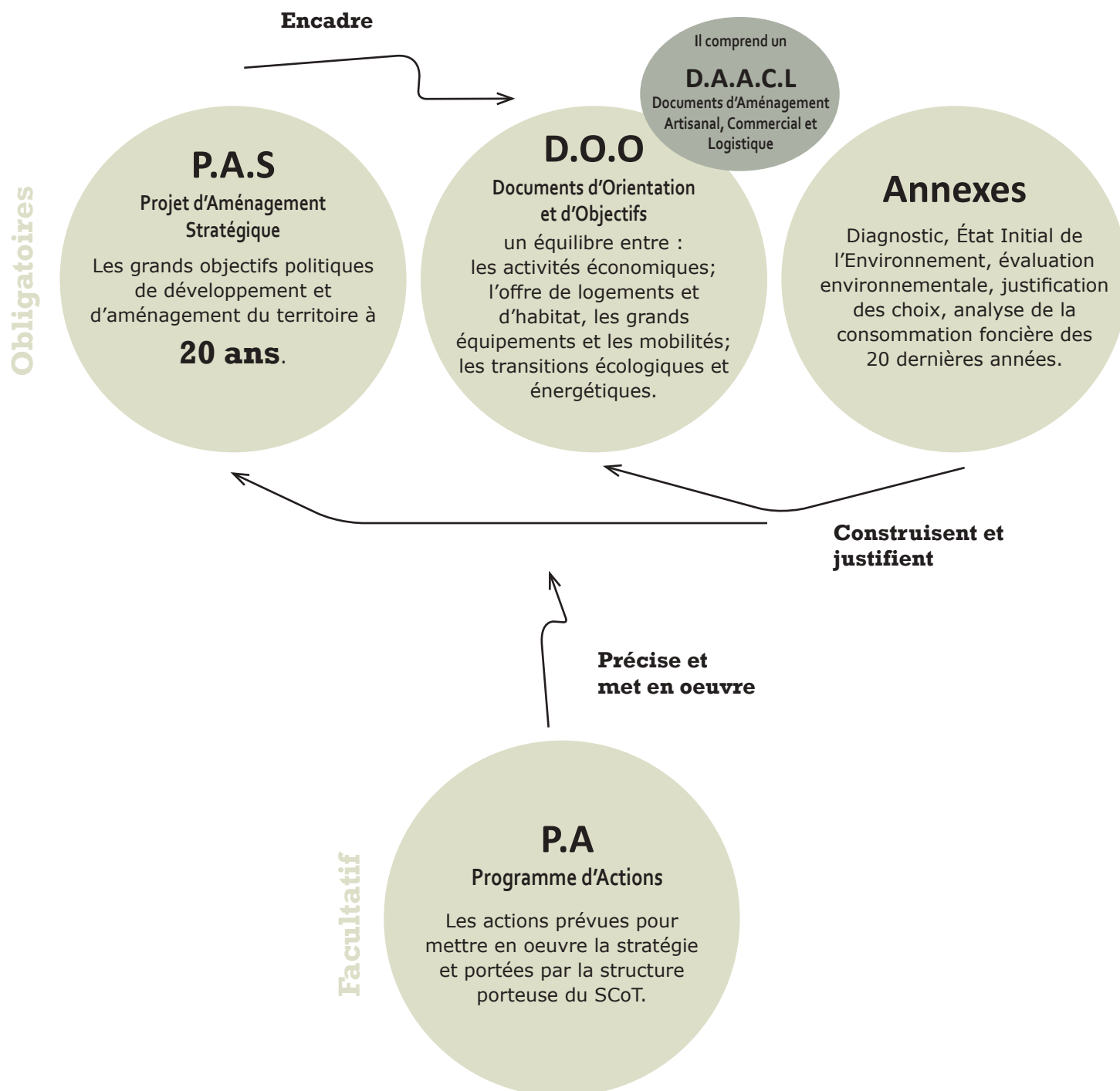
L'analyse du bilan des 6 ans du SCOT (sur les 21 communes), alimentée par des indicateurs quantitatifs et qualitatifs, a montré que les objectifs définis par le SCoT approuvé en 2015 n'étaient plus en cohérence avec les nouvelles dynamiques socio-économiques du territoire. En effet, sur les 5 dernières années analysées dans le cadre du bilan, il ressort les éléments suivants :

- le territoire n'a accueilli que la moitié de la population qu'il avait prévue soit 200 habitants par an ;
- la production de logements s'est fait en faveur d'une augmentation des résidences secondaires ;
- le rythme de création d'emploi est inférieur à l'objectif fixé ;
- le territoire a consommé 60% de l'enveloppe foncière qui était prévue, pour seulement 1000 nouveaux habitants.

Suite à l'ensemble de ces constats, les élus ont donc décidé de mettre en révision le SCOT par une délibération prise le 04 novembre 2021.

Le contexte législatif et réglementaire ayant profondément changé (notamment avec la loi Climat et résilience, l'approbation du SRADDET, la révision de la charte du Parc) et CoTELUB ayant lancé de nouveaux projets et réflexions à l'échelles de son territoire, la démarche de révision du SCOT devra faire face à de nouveaux enjeux.

## Le contenu du SCoT « nouvelle mouture »



# MÉTHODE

## Une évolution importante de la structure des SCoT

L'ordonnance de modernisation des SCoT du 17 juin 2020 a modifié la structure du document de SCoT. Elle a notamment fait disparaître, en tant que tel, le rapport de présentation et le diagnostic. Ceux-ci perdurent toutefois puisque renvoyés en « Annexes », pièces obligatoires. Ils demeurent toutefois une forme de passage obligé, un préalable nécessaire à l'identification des enjeux et à la justification du projet.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) remplace le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et devient la première pièce du schéma avec un regard prospectif à 20 ans et une vision territoriale dominante.

Dorénavant, le DOO comprend un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. (Art L.141-6).

## La méthode de travail

Le diagnostic socio-économique est décomposé en 9 parties qui traitent de l'ensemble des problématiques socio-économiques. Chacune se termine par une partie « Synthèse et enjeux » qui croisent les différentes thématiques analysées. Un document de synthèse des éléments de diagnostic a été réalisé en complément de ce document.

Les questions environnementales (biodiversité, ressources naturelles, risques, agriculture,...) sont traitées dans le Rapport environnemental.

Ce diagnostic a servi de base commune pour construire le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et définir un projet durable et respectueux de l'environnement.

Cette démarche est intégrée à l'évaluation environnementale, réalisée de manière itérative tout au long de la procédure.

# SOMMAIRE

<b>1 - UN TERRITOIRE ENTRE LUBERON ET ESPACES RÉGIONAUX MÉTROPOLITAINS</b>	<b>9</b>
1/ UN TERRITOIRE APPARTENANT À LA RÉGION SUD PACA QUI A DÉFINI SON PROJET DE TERRITOIRE	10
2/ UN TERRITOIRE INTÉGRÉ AU PARC NATUREL RÉGIONAL DU LUBERON	14
<b>2- UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS L'INFLUENCE DE LA MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE</b>	<b>19</b>
1/ UNE FORTE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT SUD LUBERON	20
2/ UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES JEUNES MÉNAGES, MAIS QUI CONNAIT UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	27
3/ DES MÉNAGES AU PROFIL FAMILIAL	29
4/ DES MÉNAGES AVEC UN HAUT NIVEAU DE REVENU	32
<b>3- UN PARC DE LOGEMENTS À DIVERSIFIER</b>	<b>35</b>
1/ UN MARCHÉ DE L'HABITAT PORTÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE	36
2/ UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION DYNAMIQUE, PORTÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE	43
3/ UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES RESTREINTE, MAIS QUI TEND À SE DÉVELOPPER MALGRÉ L'ABSENCE D'OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	50
4/ UN NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES EN DIMINUTION DEPUIS 2005	56
<b>4- UNE ÉCONOMIE AXÉE SUR LE SECTEUR RÉSIDENTIEL</b>	<b>59</b>
1/ UNE POPULATION ACTIVE AVEC UN FAIBLE TAUX DE CHÔMAGE ET UNE PART DE CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES PLUS ÉLEVÉE QU'AILLEURS	60
2/ UN TERRITOIRE FORTEMENT DÉPENDANT DES PÔLES D'EMPLOIS VOISINS	63
3/ UNE ÉCONOMIE BASÉE SUR LE SECTEUR PRÉSENTIEL, MAIS DES EMPLOIS AGRICOLES QUI JOUENT UN RÔLE IMPORTANT	67
4/ UNE FORTE AUGMENTATION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS	70
5/ PLUS DE 85% D'EMPLOIS «STABLES»	71
6/ UN TISSU ÉCONOMIQUE MAJORITAIREMENT COMPOSÉ D'ÉTABLISSEMENTS NON EMPLOYEURS	72
7/ 4 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES QUI REGROUPENT 7% DE L'EMPLOI DU TERRITOIRE	76
8/ ZOOM SUR LES ACTIVITÉS LIÉES AU TOURISME	80

<b>5- UN TERRITOIRE AVEC UNE OFFRE DE COMMERCE DE PROXIMITÉ À CONFORTER</b>	<b>87</b>
1/ LE COMMERCE DANS LE SCOT : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE	88
2/ LE COMMERCE SUR LE TERRITOIRE SUD LUBERON EN QUELQUES CHIFFRES	90
3/ DES COMMERCE COURANTS ET OCCASIONNELS PRÉSENTS SUR LE SCOT	91
4/ UNE FAIBLE CONCENTRATION DE GRANDES ET MOYENNES SURFACES	93
<b>6- UN RÉSEAU AGRICOLE BIEN DÉVELOPPÉ ET PRÉSENTANT UN FORT POTENTIEL</b>	<b>97</b>
1/ CONTEXTE GÉNÉRAL	98
2/ L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE - GÉNÉRALITÉS	99
3/ POTENTIEL AGRONOMIQUE PAR SECTEUR	119
4/ ANALYSE DE L'ADÉQUATION THÉORIQUE ENTRE LES BESOINS ALIMENTAIRES ET LA CAPACITÉ DE PRODUCTION	128
<b>7- UN TERRITOIRE DISPOSANT D'UNE OFFRE SATISFAISANTE EN ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ</b>	<b>131</b>
1/ LA TOUR-D'AIGUES ET CADENET, 2 PÔLES STRUCTURANTS REGROUPANT LA MAJORITÉ DES ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE	132
2/ UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS POUR LA MOITIÉ DES COMMUNES DU SCOT	134
<b>8- UN TERRITOIRE FORTEMENT DÉPENDANT DU TOUT-VOITURE</b>	<b>141</b>
1/ UN TERRITOIRE RELIÉ AUX GRANDES INFRASTRUCTURES D'ENVERGURE RÉGIONALE ET NATIONALE	142
2/ UN BASSIN D'EMPLOI TOURNÉ VERS LA MÉTROPOLÉ : 60% DES ACTIFS QUITTENT LE TERRITOIRE POUR ALLER TRAVAILLER VERS AIX-MARSEILLE	144
3/ DES MOBILITÉS DOMICILE-ÉTUDE PRINCIPALEMENT ORIENTÉES VERS PERTUIS	148
4/ UN TERRITOIRE DOMINÉ PAR L'UTILISATION DE LA VOITURE INDIVIDUELLE	150
<b>9- L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	<b>155</b>
1/ CADRAGE RÉGLEMENTAIRE	156
2/ ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU SEIN DU SCOT SUD LUBERON	158
3/ UNE CONSOMMATION FONCIÈRE QUI TEND À DIMINUER SUR LES DERNIÈRES ANNÉES	159





# **1. UN TERRITOIRE ENTRE LUBERON ET ESPACES RÉGIONAUX MÉTROPOLITAINS**

# 1/UN TERRITOIRE APPARTENANT À LA RÉGION SUD-PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR QUI A DÉFINI SON PROJET DE TERRITOIRE

## Un territoire périurbain situé entre le massif du Luberon et les grands pôles métropolitains

Le territoire Sud Luberon est considéré comme un «territoire de l'arrière-pays attractif à caractère périurbain».

En effet, ce territoire encore fortement agricole et naturel intègre l'entité géographique du Luberon en Vaucluse, un site naturel et touristique remarquable à l'échelle régionale.

Sous l'influence de la métropole Aix-Marseille, le territoire connaît un fort développement démographique à caractère périurbain.

## Un projet régional approuvé le 15/10/2019 qui définit des règles pour traduire les objectifs régionaux dans les territoires

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) est construit autour de 3 lignes directrices :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional.  
L'ambition consiste à renforcer le rayonnement, notamment économique du territoire, tout en préservant et en accompagnant la transition environnementale et énergétique.
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau.  
L'ambition est de mieux organiser le territoire, d'améliorer l'offre de mobilité et de reprendre la main sur le territoire.
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.  
L'objectif consiste à donner à tous les territoires, dans leur diversité, les moyens de leurs ambitions. Il convient pour cela de les soutenir vers une meilleure qualité de vie et de développer échanges et réciprocity entre les territoires.

### • 375 000 habitants supplémentaires à horizon 2030

La Région se donne pour objectif d'atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4 %, axé de manière privilégiée sur la population active à l'horizon 2050. Elle souhaite maintenir les jeunes sur son territoire

et attirer une nouvelle population en âge de travailler.

Pour atteindre cet objectif, la Région doit réinventer son modèle de développement territorial afin de l'adapter aux besoins et attentes de ses habitants.

Cette croissance démographique se traduit par un objectif minimal de :

- 375 000 habitants supplémentaires en 2030 (par rapport à 2013) ;
- 840 000 habitants supplémentaires en 2050 (par rapport à 2013).

Pour chaque territoire, il s'agit de « contribuer » à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralités répartis en 4 espaces géographiques :

- Espace « provençal » : au moins 200 000 habitants supplémentaires en 2030 et 450 000 en 2050, calculés sur la base d'un taux de référence de 0,5 % ;
- Espace « azuréen » : au moins 85 000 habitants supplémentaires en 2030 et 200 000 en 2050, calculés sur la base d'un taux de référence de 0,3 % ;
- Espace « rhodanien » : au moins 56 000 habitants supplémentaires en 2030 et 124 000 en 2050, calculés sur la base d'un taux de référence de 0,4 % ;
- Espace « alpin » : au moins 33 000 habitants supplémentaires en 2030 et 65 000 en 2050, calculés sur la base d'un taux de référence de 0,6 %.

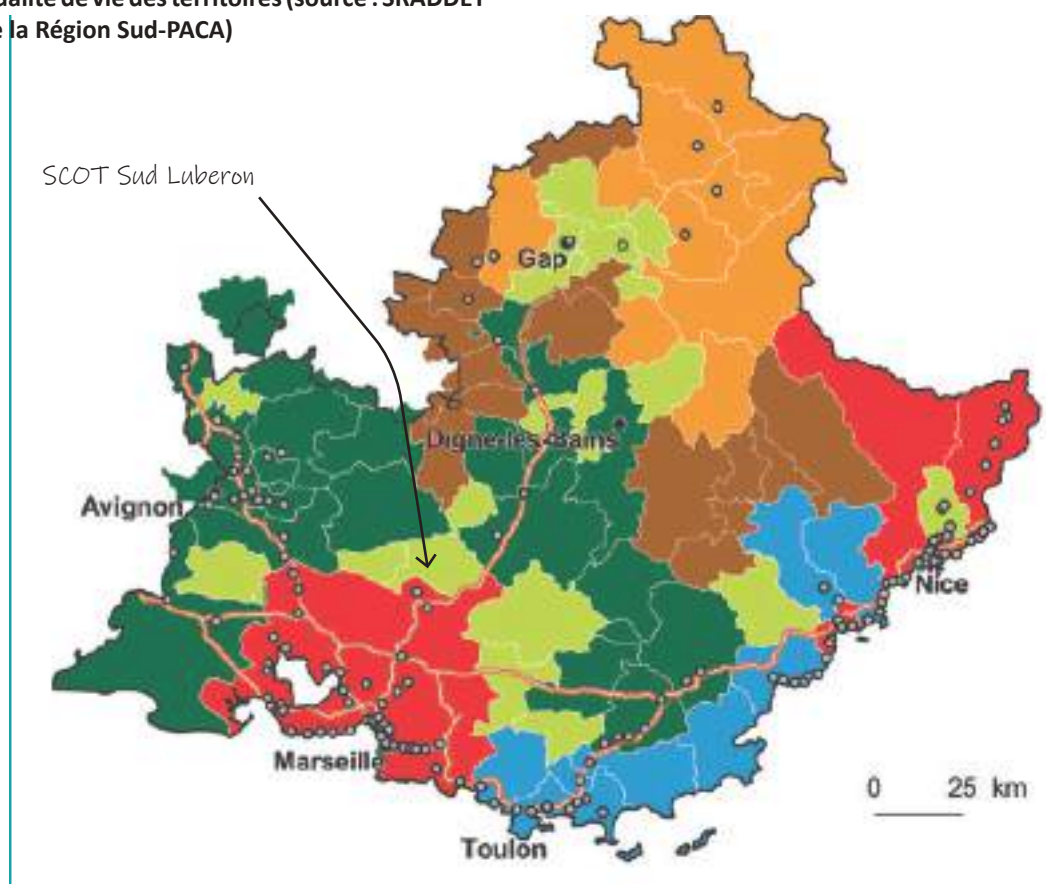
Ces grandes orientations se déclinent par territoire en fonction du type d'espace d'intensité urbaine.

Le territoire de COTELUB appartient à l'espace Rhodanien.

### • Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire régional à l'horizon 2030

Le sujet de la gestion économe de l'espace est une problématique centrale du SRADDET et des documents de planification, qui doit être abordée de manière transversale. C'est pourquoi l'Objectif 47 et la Règle LD2-Obj47 qui traitent de ces ambitions renvoient à de nombreux autres objectifs et règles énoncés dans le SRADDET (notamment la priorité à l'optimisation des enveloppes urbaines et zones d'activités existantes, la promotion de formes urbaines et densités plus vertueuses, la préservation du socle naturel, agricole et

**Qualité de vie des territoires (source : SRADDET de la Région Sud-PACA)**



- Territoires « métropolitains » avec des indicateurs de qualité de vie contrastés
- Territoires du littoral varois et azuréen au coût de l'immobilier élevé
- Territoires de l'arrière-pays attractifs à caractère périurbain
- Territoires de l'arrière-pays où l'accès à l'emploi est difficile

- Territoires de montagne à forte activité touristique
- Territoires de montagne enclavés dont la population est exposée aux fragilités sociales
- Axes autoroutiers
- Gares ferroviaires

Source : IGN-Insee, Recensement de la population 2013, Base permanente des équipements 2015, etc. ; Meem ; Dreal Paca ; DGFiP et Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, DVF 2012-2014 (traitement Cerema)

### Compatibilité & prise en compte du SRADDET dans les SCOT

La loi définit des principes d'opposabilité entre SRADDET, document de rang supérieur et les SCOT. Il existe deux types d'opposabilité :

- **Un rapport de prise en compte** des objectifs du SRADDET dans les SCOT et/ou PLU et cartes communales (en l'absence de SCOT) ;
- **Un rapport de compatibilité** avec les règles générales du SRADDET dans les SCOT et/ou PLU et cartes communales (en l'absence de SCOT).

paysager régional...).

Les volontés régionales dans le SRADDET sont les suivantes :

- Viser collectivement, à travers l'ensemble des leviers des documents d'urbanisme, la réduction d'au moins 50 % de consommation d'espace à horizon 2030<sup>1</sup>, tout en admettant que certains territoires puissent connaître des difficultés à tenir ce cap pour des raisons qu'il conviendra de motiver ;
- Rompre avec un mode de développement urbain extensif qui a généré de nombreux dysfonctionnements : diminution du capital agricole, érosion de la biodiversité, augmentation des déplacements, banalisation des paysages... et qui remet en cause l'attractivité de la région ;
- Concentrer les nouveaux développements au sein des enveloppes urbaines définies par les territoires de SCOT par le biais d'opérations exemplaires ;
- Réinvestir les centres urbains pour juguler l'étalement urbain, favoriser la proximité et le lien social ;
- Recentrer le développement en priorité au sein des espaces les plus métropolisés et conforter les centralités urbaines, afin de limiter la périurbanisation ;
- Privilégier en priorité la préservation des espaces agricoles, notamment les espaces irrigables (dont on doit éviter l'ouverture à l'urbanisation pour atteindre zéro perte nette à l'horizon 2030) et/ou à forte valeur agronomique qui sont aujourd'hui les plus impactés par le phénomène d'étalement urbain.

### Le SRADDET en cours de modification pour intégrer la loi Climat & Résilience

Promulguée le 22 août 2021, la Loi Climat et Résilience vise à inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière qui leur permettra d'atteindre une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

Les outils principaux pour décliner cette ambition sont le SRADDET et les SCOT.

La loi demande au SRADDET de déterminer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols par tranche de 10 ans.

Pour la période 2021-2031, il est attendu que les SRADDET définissent des objectifs territorialisés visant à diviser par deux la consommation de l'espace régional.

La Région SUD-PACA a lancé la modification de son SRADDET pour intégrer ces dispositions notamment au travers d'ateliers de travail avec les territoires de SCOT (les conférences des SCOT).

## Le SCOT Sud Luberon dans le SRADDET : une armature pour territorialiser les objectifs du SRADDET

### • 4 espaces Régionaux

Le territoire du SCOT intègre l'**espace Rhodanien** qui s'étend d'Avignon à l'ouest, Arles au sud, Bollène au nord et Vaison-la-Romaine/Apt à l'est.

Au vu de sa situation géographique et ses dynamiques d'évolution, le territoire jouxte aussi :

- l'espace Provençal intégrant la métropole Aix-Marseille ;
- et l'espace Alpin qui s'étend de Manosque à Briançon.

### • 4 niveaux d'intensité urbaine

Le territoire Sud Luberon est concerné par 3 types d'intensité urbaine :

- les espaces sous influence métropolitaine au sud-ouest, le long de la Durance, de Cadenet à Pertuis ;
- les espaces d'équilibre régional au sud-est entre la Tour d'Aigues et Manosque ;
- les espaces à dominante naturelle et agricole au nord.

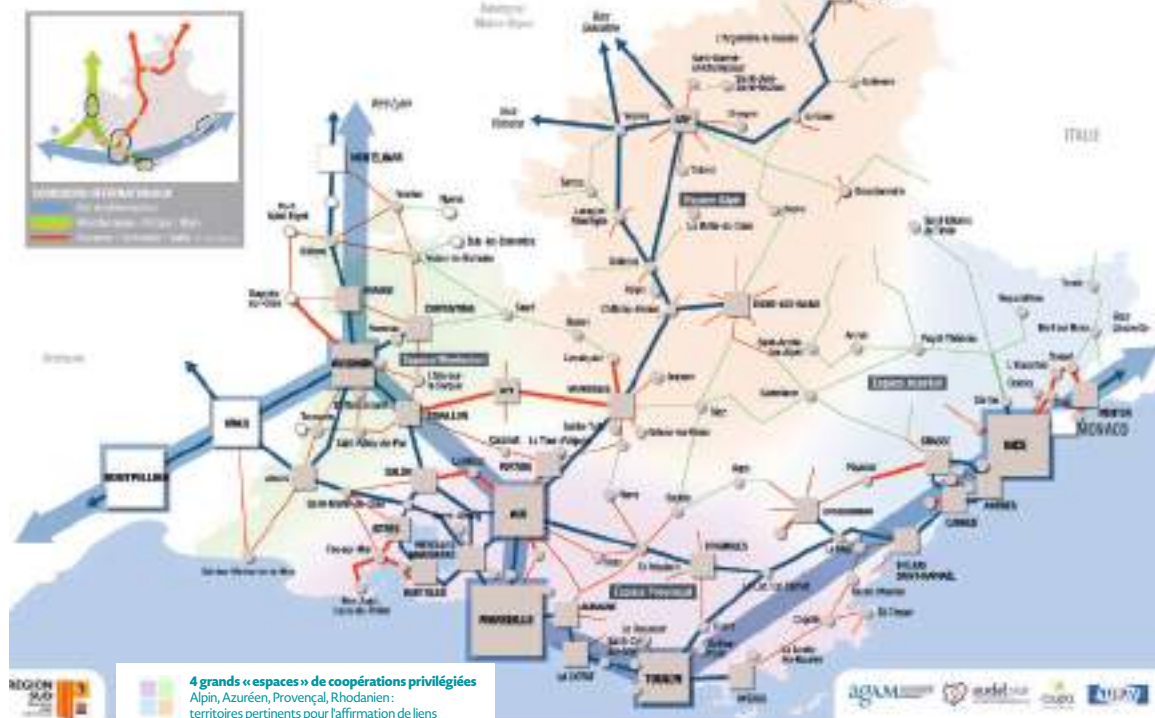
Le territoire rassemble deux «centres locaux et de proximité», que sont la tour d'Aigues et Cadenet.

Cette armature est la base de la déclinaison territoriale des objectifs du SRADDET. La répartition de l'ambition démographique tient compte de la définition de ces espaces.

<sup>1</sup> par rapport à la consommation observée sur la période 2006/2014, soit atteindre une consommation moyenne de 375 hectares par an à l'horizon 2030 à l'échelle régionale (Objectif 47 du SRADDET) ;

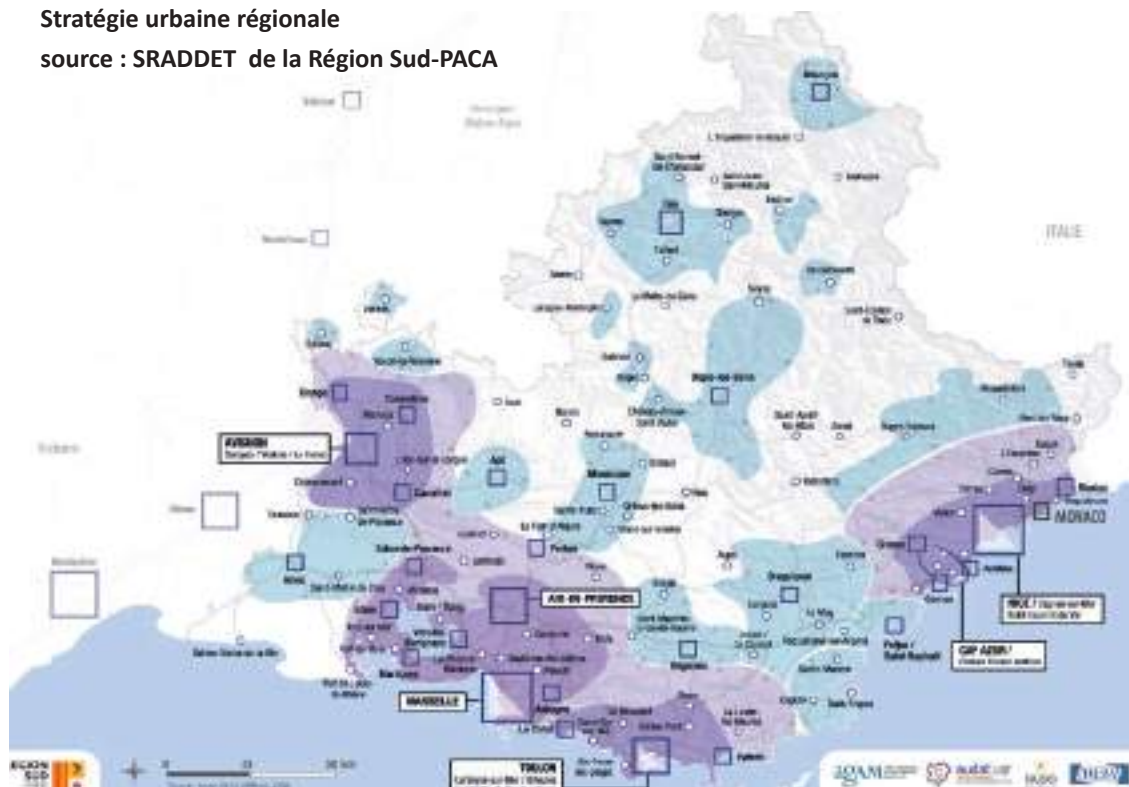
## Les Espaces Régionaux

source : SRADDET de la Région Sud-PACA



## Stratégie urbaine régionale

source : SRADDET de la Région Sud-PACA



Des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine  
LD2 - Axe1 - Obj. 31,32,33,34

- **Espaces « les plus métropolisés » :**  
recentrer et optimiser le développement, pour des métropoles attractives portant la dynamique régionale  
→ Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine  
→ Faire de la cohérence urbanisme/transport un principe d'aménagement prioritaire
- **Espaces sous influence métropolitaine :**  
maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles  
→ Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain  
→ Accroître la desserte par les transports en commun

**Espaces d'équilibre régional :**  
promouvoir un développement harmonieux, autour de bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité  
→ Réduire le rythme de consommation d'espace  
→ Équilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement

**Espaces à dominante rurale ou naturelle :**  
porter un modèle de développement rural régional  
→ Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels  
→ Réduire le rythme de consommation d'espace  
→ Favoriser l'accès aux services dans les centralités  
→ Organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie

Conforter les centralités  
LD2 - Axe1 - Obj. 27, 28, 29

- **Centralités métropolitaines**  
→ Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement  
Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon
- **Centres urbains régionaux**  
→ Consolider leur rôle d'appui au développement métropolitain (pour ceux situés dans les espaces métropolisés)  
→ Consolider leur rôle de structuration de l'espace environnant (pour ceux situés dans les espaces d'équilibre régional)
- **Centres locaux et de proximité**  
→ Les soutenir dans leur rôle d'animateur d'un bassin de vie
- **Sièges des métropoles institutionnelles**
- **Pôle métropolitain Cap-Azur (Cannes, Grasse, Antibes)**
- **Voies principales et secondaires**

## 2/UN TERRITOIRE INTÉGRÉ AU PARC NATUREL RÉGIONAL DU LUBERON

### Le PNR du Luberon, un territoire de projet<sup>1</sup>

«Le Luberon » est la somme de plusieurs pays identitaires, qui au cours de l'histoire se sont constitués autour des villes d'Apt, Cavaillon et Pertuis en Vaucluse, et de Forcalquier et Manosque dans les Alpes de Hautes-Provence.

Le massif du Luberon sépare et lie à la fois ces « pays ». « Chacun a son caractère, son visage, son histoire, son langage. Chacun est à la fois un monde relié et un monde à part ». (Pierre MARTEL). Tous ont le Luberon comme montagne. L'organisation autour de ce dénominateur commun a délimité le territoire du Parc naturel régional du Luberon.»

Extrait : Luberon – Les villages – Guide Gallimard 2000

Lors de sa création le 31 janvier 1977, le Parc Naturel Régional du Luberon est le 18ème Parc de France. Ses missions consistent à faire évoluer l'Homme au mieux dans son environnement au bénéfice des patrimoines naturel, culturel et paysager qui en font toute la richesse, et à mettre en oeuvre des solutions nouvelles et partagées face aux enjeux du territoire.

Dès sa création, le territoire du Parc naturel régional, en intégrant les communes rurales des bassins de vie d'Apt, Cavaillon, Manosque, Pertuis et leur ville chef-lieu a non seulement reconnu, mais renforcé une liaison historique ville-campagne. De plus, c'est le seul Parc à se doter d'un Conseil architectural.

Le territoire du SCOT Sud Luberon appartient en quasi-totalité au Parc Naturel Régional du Luberon possédant une identité paysagère et culturelle qui lui est propre. Seules deux communes n'adhèrent pas au Syndicat qui porte le Parc : La Motte d'Aigues et Vitrolles en Luberon.

### La charte et son Plan de Parc en cours de Révision

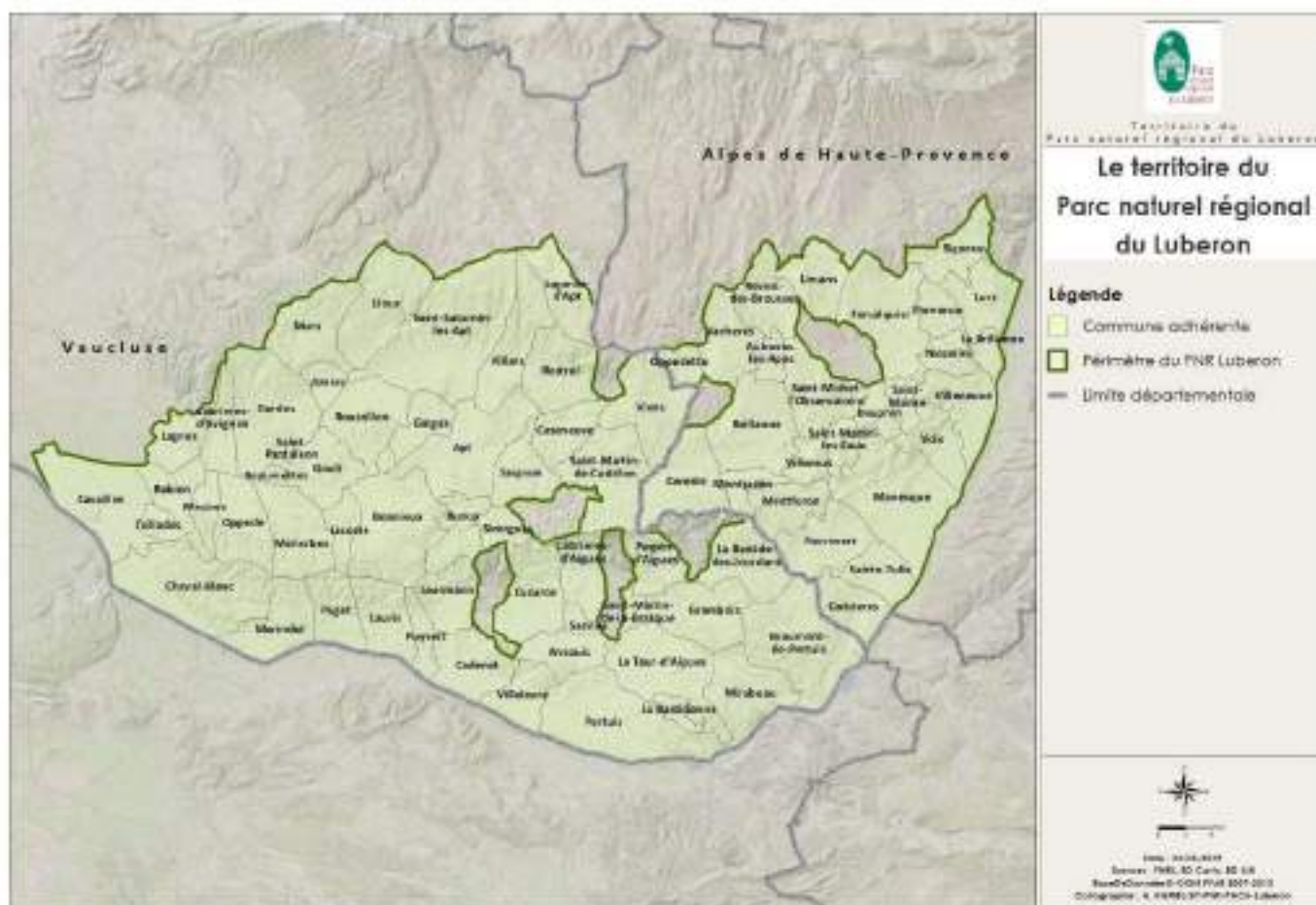
Le 11 octobre 2019, le comité syndical du Parc naturel régional du Luberon délibère sur le lancement de la 3ème révision de la Charte en vue du renouvellement du classement 2024-2039.

À la recherche d'une meilleure cohérence territoriale, le lancement de cette 3ème révision a été l'occasion de réfléchir sur les limites du périmètre d'étude et les modalités de gouvernance, d'association des collectivités et de concertation des acteurs et habitants du territoire. Ainsi, le périmètre d'étude proposé reprend le périmètre d'étude du renouvellement de classement précédent complété de 15 communes situées sur le versant sud de la montagne de Lure.

### Quelques chiffres :

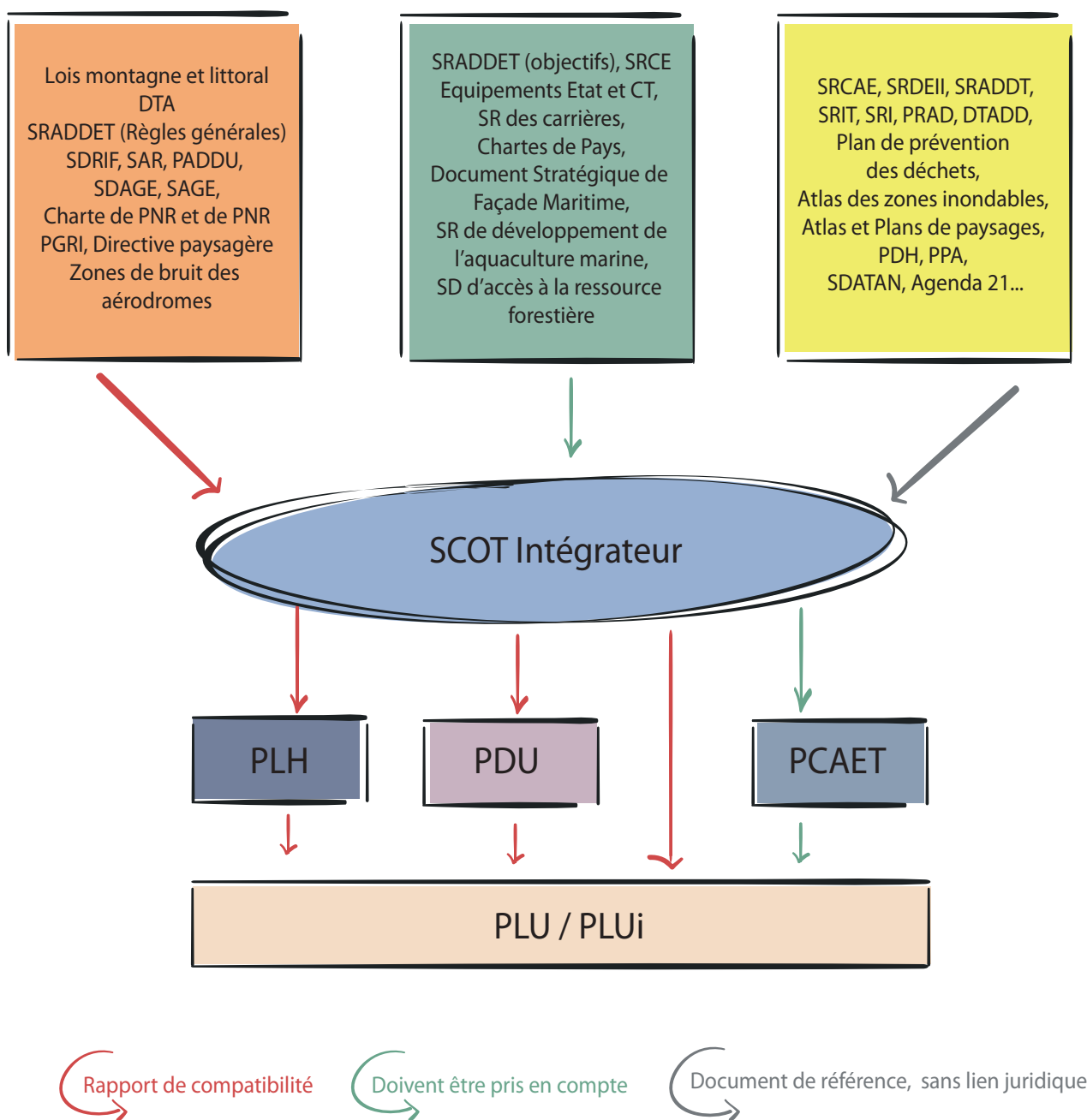
- Superficie : 230 757 hectares
- Population : 192 821 habitants
- Pour les 5 villes :
  - 26 985 hab. à Cavaillon
  - 22 580 hab. à Manosque
  - 20 527 hab. à Pertuis
  - 12 093 hab. à Apt
  - 5 067 hab. à Forcalquier
- 100 communes, dont 77 signataires à la Charte 2009-2024..
- 2 départements concernés : Vaucluse et Alpes de Haute-Provence
- 2 communautés d'agglomération (CA) : CA Durance Luberon Verdon (DLVA), CA Luberon Monts de Vaucluse (LMV).
- 4 communautés de communes (CC) : CC Pays d'Apt-Luberon (CCAL), CC Territoriale Sud Luberon (COTELUB), CC Haute-Provence-Pays de Banon (CCHPPB), CC Pays de Forcalquier et Montagne de Lure (CCPFML).
- 1 Métropole Aix-Marseille : seule la commune de Pertuis est concernée.

<sup>1</sup> Source : diagnostic de révision de la charte du Parc



## Le SCoT intégrateur dans la hiérarchie des normes

Le SCoT doit être compatible avec un certain nombre de documents-cadres. Depuis la loi ALUR de 2014, le SCoT est chargé d'intégrer ces documents supérieurs et devient ainsi le document pivot des grandes politiques publiques : on parle de SCoT «intégrateur», ce qui permet aux PLU et cartes communales de ne se référer qu'à lui.



# SYNTHÈSE ET ENJEUX

Le territoire Sud Luberon bénéficie de plusieurs atouts qui contribuent à l'attractivité et la notoriété de la Région Sud-PACA.

Sa viticulture, son patrimoine, ses espaces naturels et ses paysages fondent son cadre de vie qui rend le territoire attractif notamment pour les personnes recherchant un environnement de qualité à proximité des pôles métropolitains régionaux.

Situé au coeur du Parc du Luberon, le territoire de Cotelub bénéficie d'une identité forte, support d'un sentiment d'appartenance.


Le territoire entretient de nombreux liens avec ces vastes territoires (lien domicile-travail, dépendance vis-à-vis des équipements, services et commerces métropolitains, identité et destination touristique...). Ceci nécessite de tisser des liens et de développer des coopérations avec les territoires voisins notamment en matière de mobilité, de cohérence écologique, d'attractivité touristique...

Dans son projet, la région Sud-PACA affiche l'ambition d'accueillir 375 000 habitants supplémentaires à horizon 2030 tout en s'orientant vers un mode de développement plus sobre dans le contexte de la loi Climat et Résilience. Le territoire Sud Luberon a un rôle à jouer dans ce défi en tant que territoire aux limites des espaces métropolitains et des territoires naturels régionaux. Il doit concilier ces deux dynamiques, entre enjeux de préservation et attractivité. En s'appuyant sur les ambitions portées aux échelles supra, le territoire Sud Luberon doit construire un projet de territoire en adéquation avec les ambitions régionales dans le cadre défini par le PNR Luberon.

Dans ce contexte, la stratégie à mener dans le cadre du SCoT doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Quel positionnement pour le territoire COTLUB à l'échelle de la Région, face au développement de la métropole Aix-Marseille et aux enjeux de préservation de l'identité Luberon ?
- Comment tirer profit de la proximité de ces territoires urbains, qui apportent de grands équipements, des infrastructures de transports, de zones d'emplois, tout en confortant les valeurs qui fondent l'identité « rurale » du territoire ?
- Quelle contribution doit jouer le SCoT dans la croissance démographique régionale ? Comment décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale du SCoT situé à la croisée de plusieurs niveaux stratégiques régionaux ?
- Comment le territoire peut-il contribuer à l'objectif régional de maîtrise de la consommation d'espace en cohérence avec l'identité et la qualité des villages typiques du Luberon qui font sa notoriété et son attractivité ?





## **2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS L'INFLUENCE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

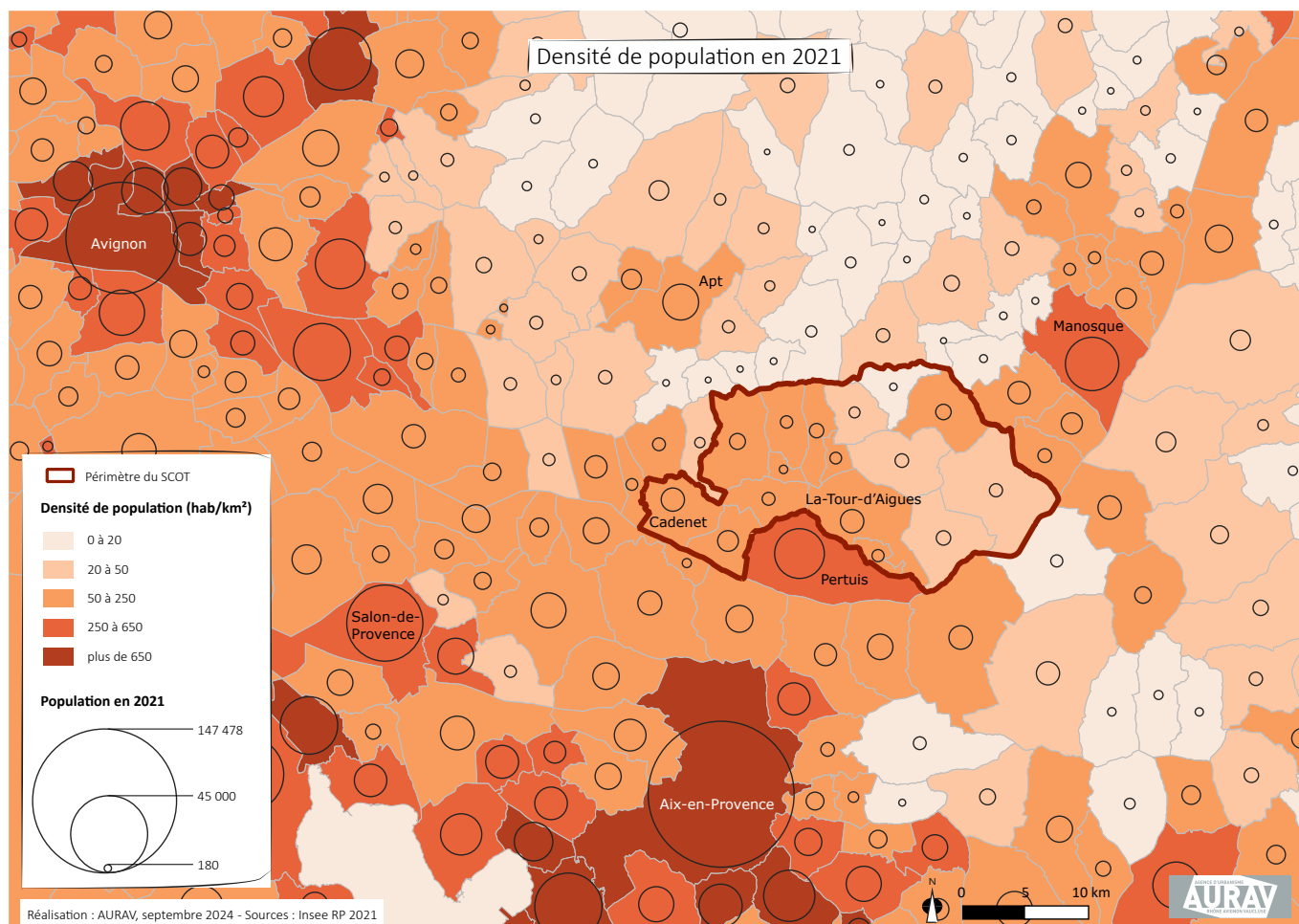
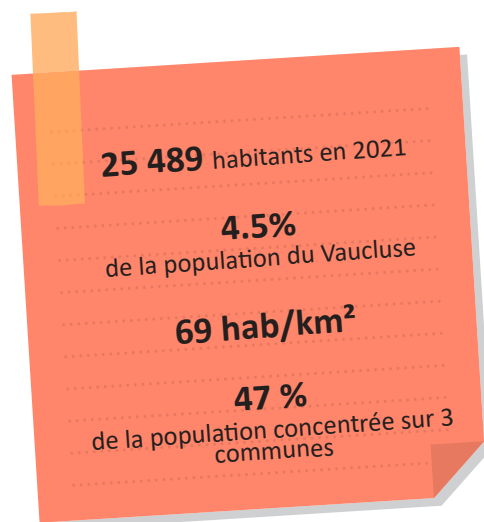
# 1/ UNE FORTE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT SUD LUBERON

## Un territoire périurbain à l'interface de grands pôles urbains

Le territoire Sud Luberon, comme la plupart des zones rurales françaises bénéficiant d'une périurbanisation à grande échelle, a connu une importante croissance démographique dès la fin des années 1960 avec une augmentation accrue entre 1982 et 1990, contrairement à la plupart des zones urbaines, sujettes à la stagnation à partir des années 1968.

Représentant 4,5% de la population du Vaucluse, soit un peu plus de 25 400 habitants en 2021 sur un territoire représentant environ 69 hab/km<sup>2</sup>, le territoire Sud Luberon se situe à l'interface entre la Métropole d'Aix-Marseille au sud, le bassin de vie d'Avignon à l'Ouest et celui de Manosque à l'Est. Son fort développement est lié à la proximité de ces pôles d'emplois et d'équipements et à la qualité de son cadre de vie qui en font un territoire attractif.

La commune de Pertuis, située à la limite sud du territoire, compte près de 20 000 habitants en 2021, ce qui équivaut à 78% de la population du SCOT. Elle joue le rôle de « polarité » pour de nombreuses communes du territoire, en termes d'accès aux commerces, équipements, emploi, etc.



### 3 communes de plus de 3 000 habitants concentrant 48% de la population : La Tour d'Aigues, Cadenet et Villelaure

Avec une population de plus de 4 000 habitants en 2021, deux communes se distinguent : La Tour d'Aigues et Cadenet qui concentrent 34% de la population du Scot (17% chacune). En lien avec leur population, ces deux communes concentrent à elles seules plus de 37 % des équipements du territoire du SCOT.

Villelaure, avec 3 337 habitants en 2021, concentre quant à elle 13% de la population de Cotelub.

Ces trois communes regroupent ainsi 47% de la population du Scot (avec près de 12 000 habitants au total).

On peut distinguer 2 autres catégories de communes :

- Les communes d'Ansouis, La Bastide-des-Jourdans, Beaumont-de-Pertuis, Cucuron, Grambois, Mirabeau et La Motte-d'Aigues qui comprennent entre 1 000 et 2 000 habitants.
- Les 6 autres communes ont une population inférieure à 950 habitants et représentent seulement 15% de la population totale du Scot Sud Luberon (soit environ 3 800 habitants).

### Nombre d'habitants, densités de population et évolution entre 2015 et 2021

Source : INSEE RP 2015 et 2021

	Population en 2021	Taux de variation annuel de la population 2015-2021	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densité de population en 2021
Ansouis	1061	0,2%	18	60
Beaumont-de-Pertuis	1115	-0,4%	56	21
Cabrières-d'Aigues	949	0%	19	50
<b>Cadenet</b>	<b>4292</b>	<b>0,5%</b>	<b>25</b>	<b>166</b>
Cucuron	1814	0,3%	33	56
Grambois	1214	-0,5%	31	39
La Bastide-des-Jourdans	1686	2,6%	28	61
La Bastidonne	899	3,3%	6	152
La Motte-d'Aigues	1399	0,7%	15	95
<b>La Tour-d'Aigues</b>	<b>4346</b>	<b>0,6%</b>	<b>41</b>	<b>105</b>
Mirabeau	1419	2,6%	32	45
Peypin-d'Aigues	670	0,5%	17	39
Saint-Martin-de-la-Brasque	816	-0,8%	6	146
Sannes	292	5,5%	5	64
<b>Villelaure</b>	<b>3337</b>	<b>-0,1%</b>	<b>18</b>	<b>184</b>
Vitrolles-en-Lubéron	180	-1,7%	16	11
<b>SCoT Sud Luberon</b>	<b>25 489</b>	<b>0,6%</b>	<b>365</b>	<b>69</b>
<b>SCoT Sud Luberon hors La Tour d'Aigues et Cadenet</b>	<b>16 851</b>	<b>0,7%</b>	<b>299</b>	<b>56</b>
PNR Luberon	180 130	0,2%	1848	97
Vaucluse	564 566	0,2%	3567	158
PACA	5 127 840	0,4%	31 400	163
France Métropolitaine	67 408 052	0,3%	543 940	124

## Une croissance démographique ralentie sur la dernière période, mais un territoire qui reste dynamique

La population du Scot Sud Luberon a connu une forte croissance, de la fin des années 1960 à aujourd'hui, avec une augmentation de plus de 14 500 habitants en cinquante-trois ans, passant d'un peu moins de 11 000 habitants en 1968 à un peu plus de 25 400 en 2021.

Le territoire a connu la plus forte croissance démographique entre 1968 et 2010 (+115%), mais elle s'est fortement ralentie depuis, avec une augmentation de 8% entre 2010 et 2021 et de 4% entre 2015 et 2021. Cela correspond à un taux de variation annuel moyen de 0,6% sur cette dernière période et de 1,6%/an entre 1968 et 2021.

Ce taux est le plus faible qu'ait connu le territoire Sud Luberon avec la période 1968-1975 (+0,6%/an). De 1975, et jusqu'au début des années 2000, la tendance était supérieure à 2%/an atteignant même parfois 3,5%/an. Cela correspond à un TVAM moyen de +2,6%/an entre 1975 et 1999.

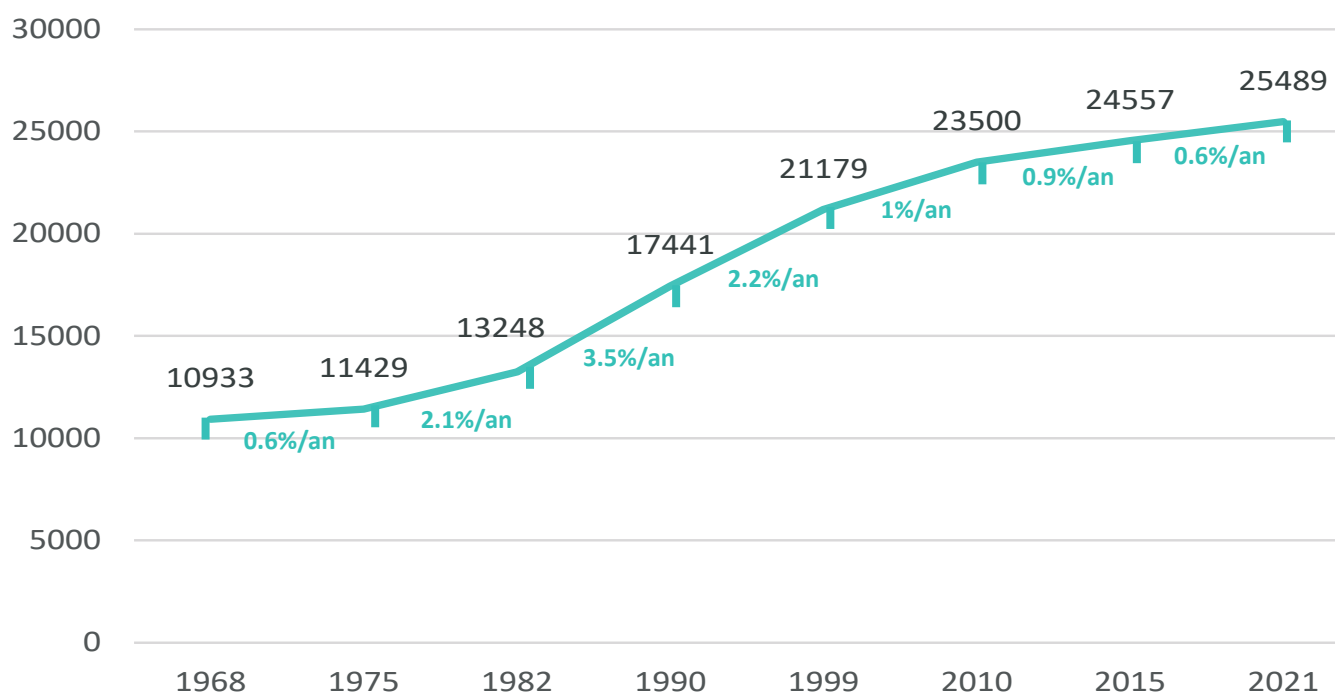
La commune de Pertuis suit la même tendance, avec une forte augmentation de la population de la fin des années 1960 jusqu'à la fin des années 1990, puis un ralentissement depuis le début des années 1990 (passant de +3%/an entre 1975 et 1990 à +0,3%/an entre 2015 et 2021).



La dynamique démographique du Scot Sud Luberon contraste avec celle du département de Vaucluse et de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur. Entre 1975 et 1999, la croissance démographique est de 1%/an à l'échelle départementale et régionale (contre 2,6%/an sur le territoire Sud Luberon). Sur la période récente, elles ont également connu un fort ralentissement et se maintiennent à un niveau inférieur à celui du Scot Sud Luberon (+0,2%/an sur le département et +0,4%/an dans la Région contre 0,6%/an sur le Scot).

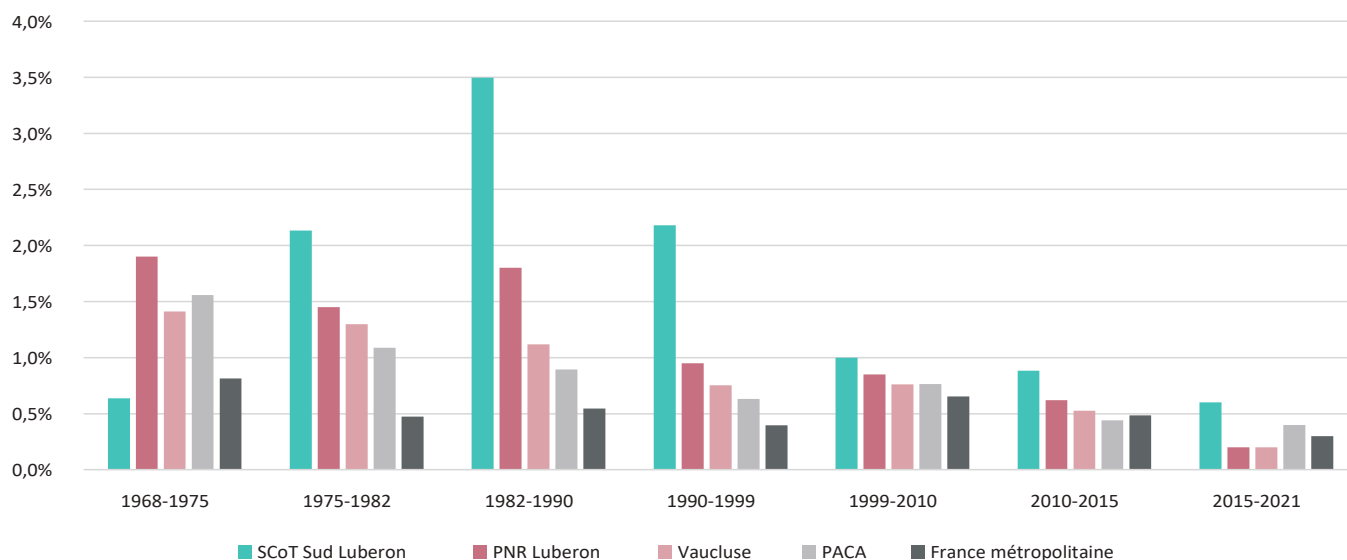
## Évolution de la population entre 1968 et 2021

Source : INSEE RP 1968 à 2021



## Taux de variation annuel moyen de la population entre 1968 et 2021

Source : INSEE RP 1968 à RP 2021



## Des dynamiques démographiques disparates entre les communes

Depuis 2015, 4 communes, sur les 16 qui composent le territoire du Scot Sud Luberon, ont connu une croissance démographique négative (Vitrolles-en-Luberon, Beaumont-de-Pertuis, Saint-Martin-de-la-Brasque, Grambois).

Les baisses démographiques sur les commune de Vitrolles-en-Luberon et Saint-Martin-de-la-brasque posent plus particulièrement question : elles ont connu une baisse significative entre 2015 et 2021 (respectivement 1,7% et 0,8%) alors qu'elles ont connu une croissance continue de leur population depuis 1968 jusqu'à 2015. Cela s'explique en partie par le vieillissement de la population, constaté par les élus des communes, et il est possible, pour Vitrolles-en-Luberon, que ce biais puisse s'expliquer par les effets statistiques liés à la taille de la commune qui compte moins de 200 habitants.

Les quatre communes les plus attractives sont Sannes, La Bastidonne, Mirabeau et la Bastide des Jourdans. Ce fort dynamisme s'explique par les nombreuses opérations de logements qui ont vu le jour ces dernières années.

Cadenet et la Tour d'Aigues, communes les plus peuplées du territoire, ont connu une forte évolution de la population et sont notamment attractives pour les familles.

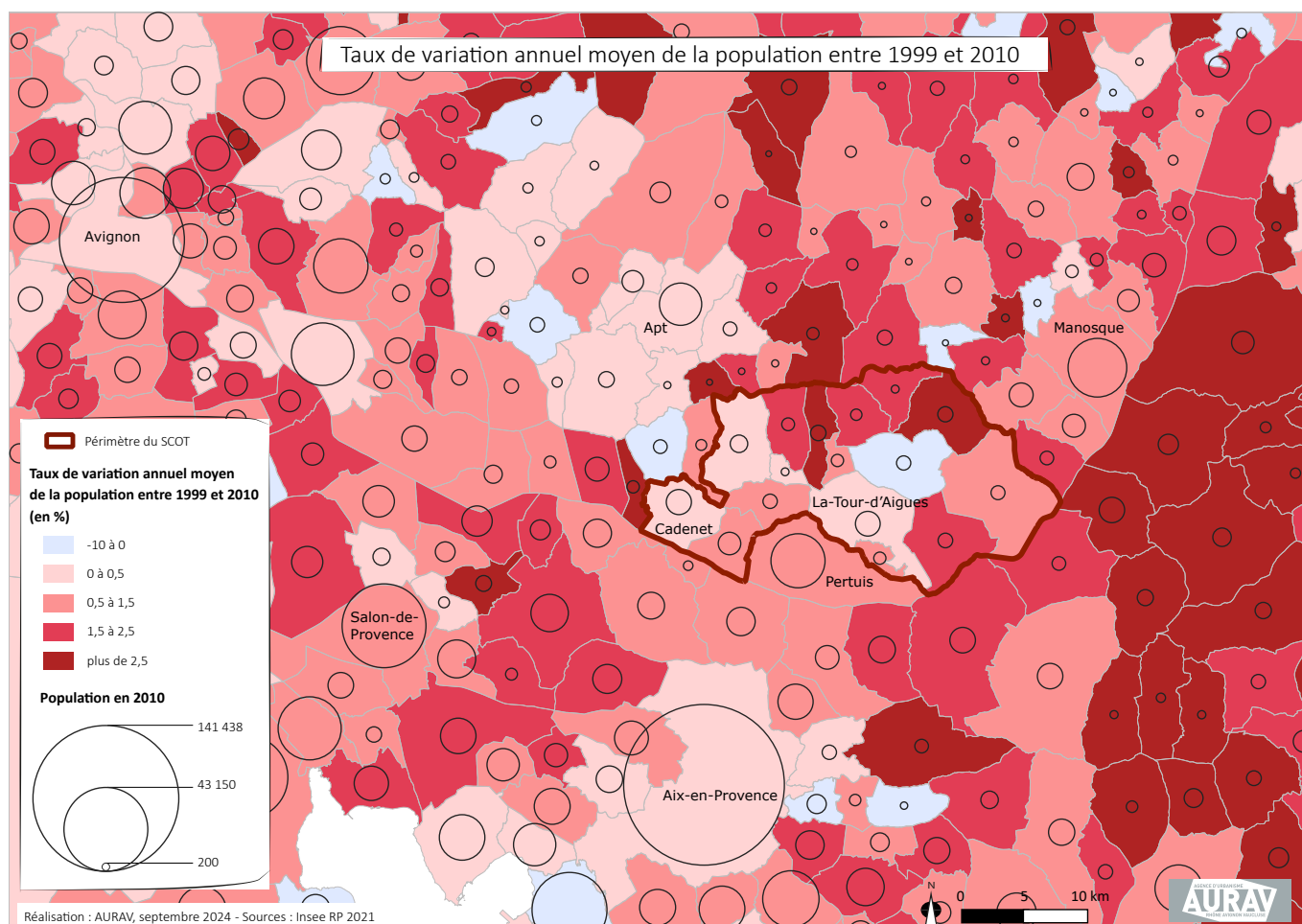
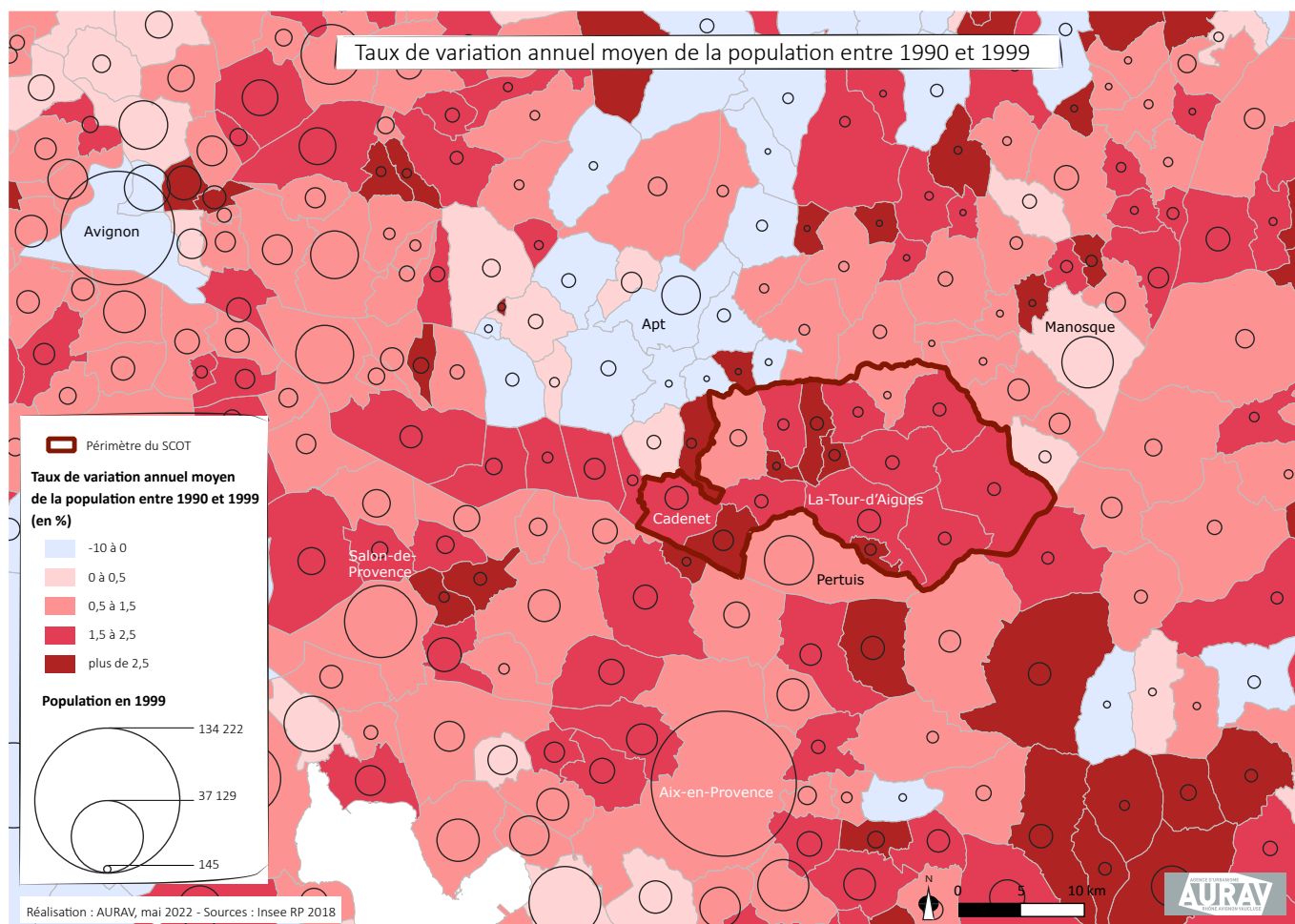
Il n'y a pas de véritable dynamique territoriale à mettre en évidence au regard de l'analyse des évolutions démographiques. Toutefois, nous pouvons observer que certaines communes en limite sud du territoire du Scot restent attractives et s'inscrivent dans la dynamique du nord Bouches-du-Rhône et de la Métropole Aix-Marseille.

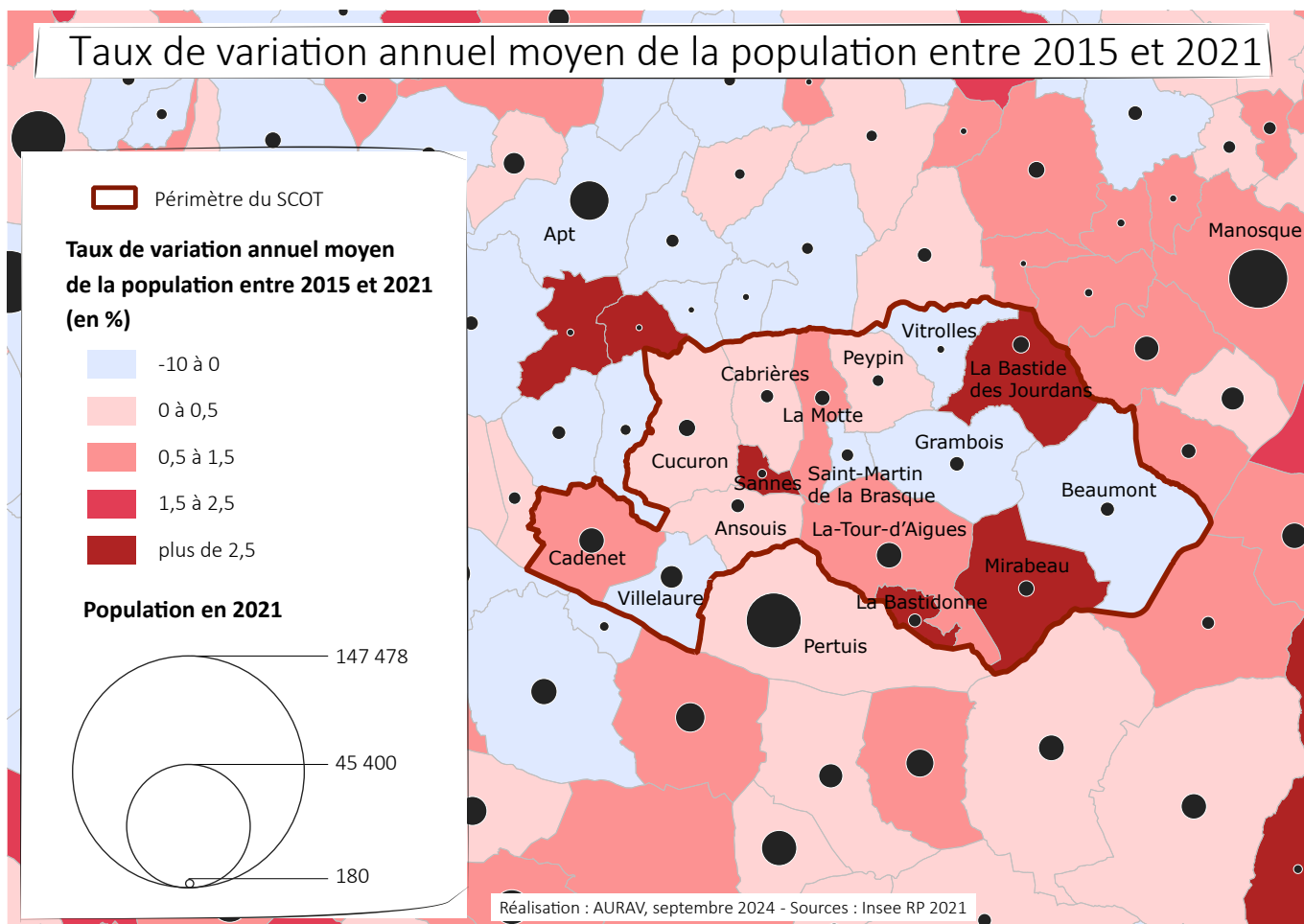
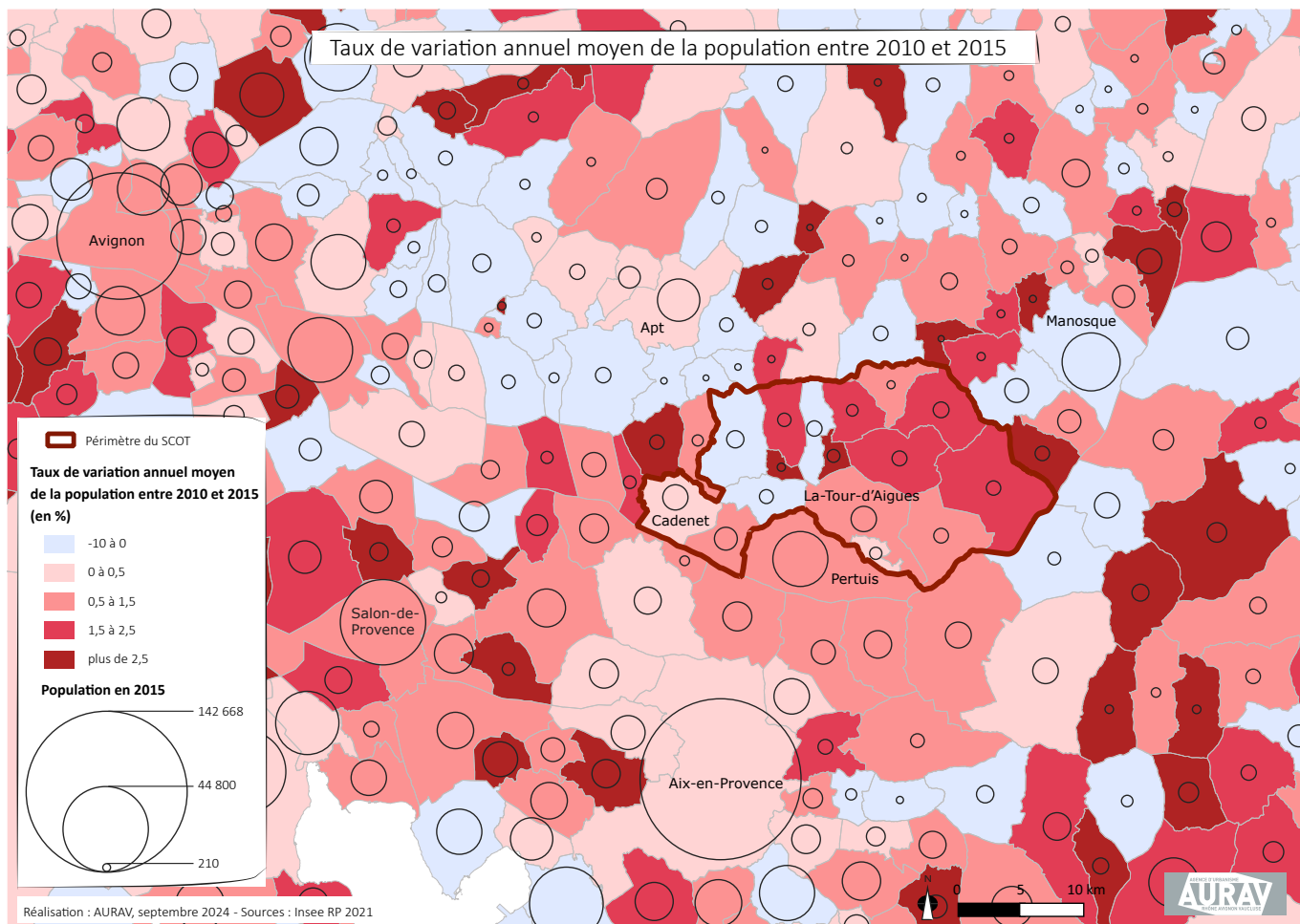
### Témoignage

«Beaucoup de permis de construire en lotissement ont été accordés ces 5 dernières années (hors périodes recensements). Ce qui peut expliquer le fort dynamisme démographique de certaines communes.

Certaines communes ont rendu constructibles plus de 50 lots en une année!»







## Un territoire attractif qui attire de nouveaux habitants

Entre 2015 et 2021, c'est du fait de l'arrivée de nouvelles populations (solde migratoire de +0,7% par an), que la croissance démographique du Scot est restée positive (+0,6% par an). Celui-ci est venu contrebalancer le solde naturel négatif du Scot (-0,1% par an).

Cinq profils peuvent être observés sur le territoire :

- **les communes attractives dont le solde naturel et le solde migratoire sont positifs.** Ces communes bénéficient d'un taux migratoire entre 2015 et 2021 compris entre 0,3 et 5,6% par an, mais ont un solde naturel plus modéré. Parmi elles figurent les communes de Sannes, La Bastidonne, La-Bastide-des-Jourdans, Mirabeau, Peypin-d'Aigues, et la Motte-d'Aigues ;
- **les communes qui gagnent de la population bien qu'elles aient un solde naturel négatif.** Le solde migratoire compense alors cette baisse de la natalité. Il s'agit des communes de Cadenet, La Tour-d'Aigues, Ansouis et Cucuron ;
- **les communes qui perdent en population du fait d'un**

### solde naturel négatif et un solde migratoire négatif.

C'est notamment le cas de Grambois, Saint-Martin-de-la-Brasque, Vitrolles-en-Lubéron ;

- **Villelaure, Beaumont-de-Pertuis et Cabrières d'Aigues, qui ont un solde naturel positif ou nul mais aussi un solde migratoire négatif significatif** qui entraîne une perte ou une stagnation de population.

### Définition

- Solde migratoire : c'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.
- Solde naturel : c'est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

## Taux de variation annuel moyen de la population due au solde naturel et au solde migratoire entre 2015 et 2021

Source : INSEE, RP2021

	Population en 2021	Variation annuelle de la population 2015-2021		due au solde naturel %	due au solde migratoire %
		En taux	En volume		
Ansouis	1061	0,2%	10	-0,1%	0,3%
Beaumont-de-Pertuis	1115	-0,4%	-27	0,0%	-0,4%
Cabrières-d'Aigues	949	0%	1	0,5%	-0,4%
Cadenet	4292	0,5%	138	-0,3%	0,9%
Cucuron	1814	0,3%	33	-1,1%	1,4%
Grambois	1214	-0,5%	-38	-0,1%	-0,4%
La Bastide-des-Jourdans	1686	2,6%	238	0,3%	2,4%
La Bastidonne	899	3,3%	157	0,7%	2,9%
La Motte-d'Aigues	1399	0,7%	55	0,0%	0,7%
La Tour-d'Aigues	4346	0,6%	150	-0,6%	1,2%
Mirabeau	1419	2,6%	201	0,6%	2,1%
Peypin-d'Aigues	670	0,5%	18	0,2%	0,3%
Saint-Martin-de-la-Brasque	816	-0,8%	-40	-0,2%	-0,6%
Sannes	292	5,5%	80	0,7%	5,6%
Villelaure	3337	-0,1%	-24	0,4%	-0,6%
Vitrolles-en-Lubéron	180	-1,7%	-20	-0,2%	-1,5%
SCoT Sud Luberon	25 489	0,6%	932	-0,1%	0,7%
PNR Luberon	180 130	0,2%	1964	-0,1%	0,3%
Vaucluse	564 566	0,2%	7018	0,1%	0,1%
PACA	5 127 840	0,4%	119 863	0,1%	0,3%
France Métropolitaine	67 408 052	0,3%	1 217 772	0,2%	0,1%

## 2/ UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES JEUNES MÉNAGES, MAIS QUI CONNAIT UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

### Un vieillissement de la population qui touche la plupart des communes du territoire

La population du Scot Sud Luberon est dominée par les 30-60 ans, ce qui correspond à une partie de la population en âge de travailler. Ils représentent 40% de la population totale contre 38% à l'échelle départementale et régionale. S'ajoutent les plus jeunes (0-14 ans), qui représentent 18 % de la population et induisent des besoins en matière d'emplois et d'équipements scolaires et périscolaires.

En revanche, les 15-29 ans apparaissent en retrait par rapport aux autres tranches de la population et sont sous-représentés par rapport aux échelles départementale et régionale (13% sur le SCOT contre 15% pour le département et 16% pour la région).

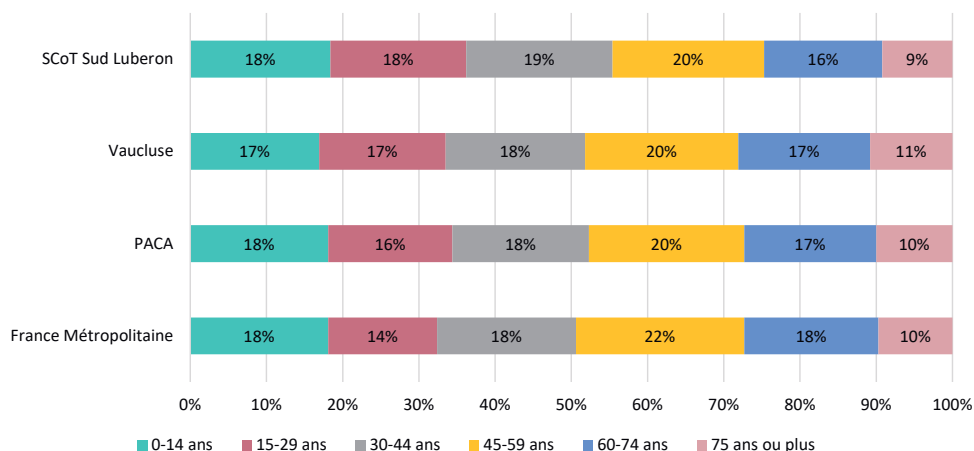
La part des plus âgés (+ de 60 ans) est importante : 30% en 2021, soit le même taux que la moyenne départementale et régionale.

Le territoire connaît, comme l'ensemble du territoire national, un phénomène de vieillissement de la population : les plus de 60 ans représentent 30% de la population en 2021 contre 25% en 2015. Cette évolution est légèrement plus importante que celles des échelles de référence (+2 points pour le département et +3 points pour la région entre 2015 et 2021).

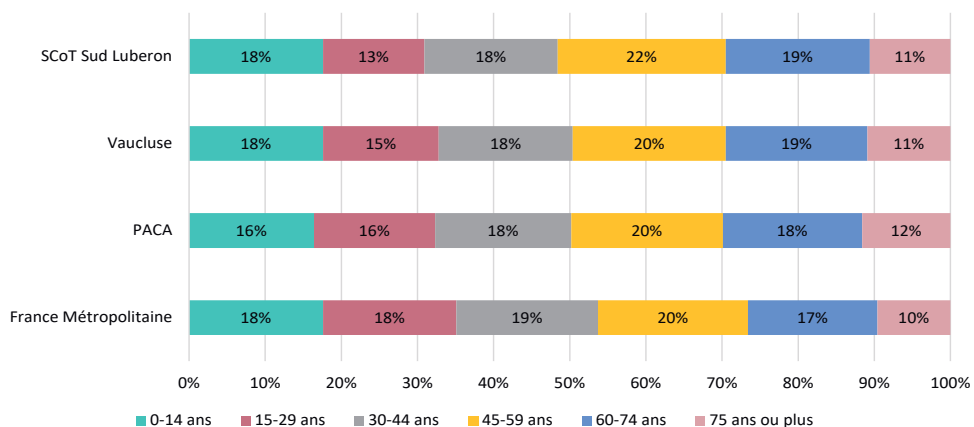
La part importante de personnes âgées (notamment des plus de 75 ans) est un enjeu en termes d'équipements et d'adaptation des logements auxquels le territoire devra répondre, d'autant plus que celle-ci tend à augmenter, phénomène semblable qu'au contexte national.

L'attrait des retraités pour les régions touristiques contribue également au vieillissement de la population. Ce phénomène s'observe de manière générale en Région PACA.

### Répartition des classes d'âge sur le territoire du Scot Sud Luberon en 2015 - INSEE RP 2015



### Répartition des classes d'âge sur le territoire du Scot Sud Luberon en 2021 - INSEE RP 2021



## 13 communes sur 16 comptent plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans

La plupart des communes du Scot sont touchées par le phénomène de vieillissement de la population : la part des plus de 60 ans a ainsi dépassé celle des moins de 20 ans pour 13 communes sur 16.

En moyenne, l'indice de jeunesse sur le territoire du Scot est de 0,84, alors qu'il est de 0,79 à l'échelle du Vaucluse et de 0,71 à l'échelle régionale.

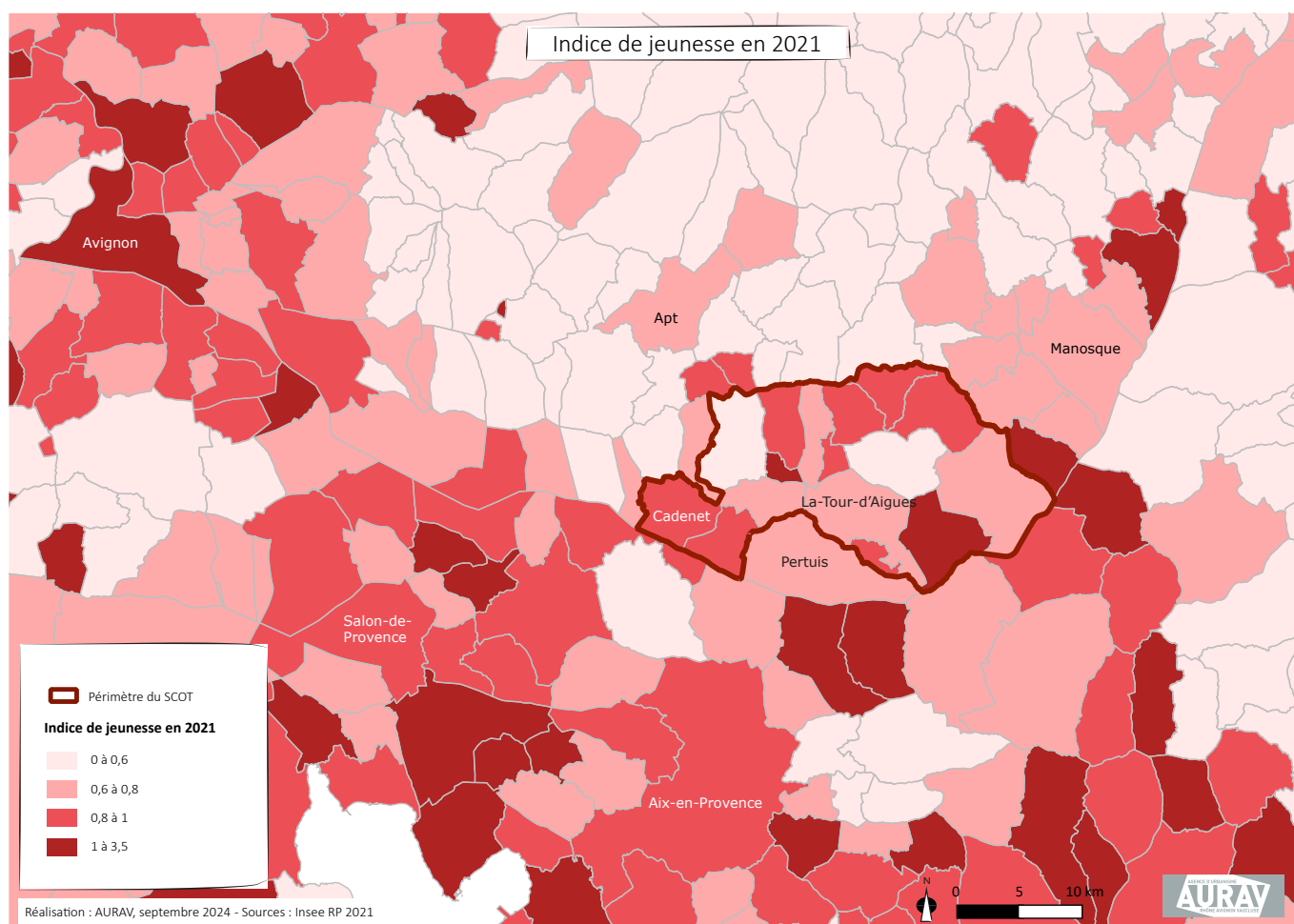
Les communes d'Ansouis, Grambois et Cucuron sont celles qui sont les plus touchées par le vieillissement de la population, avec des indices de jeunesse allant de 0,38 à 0,61, interrogeant sur leur difficulté à développer une offre adaptée en termes d'équipements et de logements pour répondre aux besoins des personnes âgées. Cela met également en évidence leur capacité à attirer de jeunes ménages permanents, notamment pour les communes plus touristiques comme Cucuron et Ansouis.

Deux communes, Sannes et Mirabeau, comptent à l'inverse une part de moins de 20 ans supérieure à celle des plus de 60 ans (indice de jeunesse respectivement de 1,22 et 1,26). Il s'agit de deux communes figurant parmi les plus dynamiques d'un point de vue démographique sur la dernière période.

### 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 qu'il y a autant de « jeunes » que de « personnes âgées » ;
- un indice supérieur à 1 signifie que les « plus jeunes » sont plus nombreux que les « plus âgés ».



### 3/ DES MÉNAGES AU PROFIL FAMILIAL

#### Une taille des ménages qui diminue moins rapidement qu'en Vaucluse

La taille moyenne des ménages tend à diminuer moins rapidement sur le territoire du Scot qu'à l'échelle de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Vaucluse (respectivement -0,47% contre -0,61% et -0,66% entre 1968 et 2021).

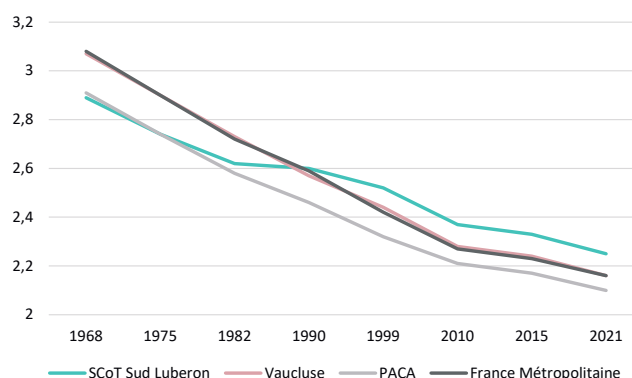
Le desserrement des ménages est ainsi moins fortement marqué sur le Scot, avec une taille moyenne des ménages de 2,25 en 2021 contre 2,95 en 1968. Cela est à relier avec la part importante des ménages de plus de 30 ans et le profil très familial qui en découle. La presque totalité des communes comporte des ménages plus grands qu'à l'échelle régionale et départementale en 2021 (respectivement 2,1 et 2,16 personnes par ménage).

Certaines communes sont toutefois plus marquées par le desserrement, c'est notamment le cas de Beaumont-de-Pertuis et Cucuron, dont le rythme de desserrement (-0,85 et -0,79%/an) est plus important qu'à l'échelle départementale et régionale. Il est cependant relativement faible sur Peypin-d'Aigues et La Bastide-des-Jourdans (une diminution de seulement 0,17%/an en un peu plus d'un demi-siècle), ou encore Mirabeau qui, avec une diminution de 0,27%/an, présente la taille moyenne des ménages la plus élevée (2,5 personnes par ménage).

#### Méthode et définition

La diminution de la **taille moyenne des ménages**, aussi 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 sur un territoire (point mort).



#### Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2021 - INSEE RP 1968 à RP 2021

	Taille moyenne des ménages en 1968	Taille moyenne des ménages en 2021	Taux d'évolution annuel moyen 1968-2021 (en %/an)
Ansouis	3,18	2,3	-0,61%
Beaumont-de-Pertuis	3,30	2,1	-0,85%
Cabrières-d'Aigues	3,14	2,2	-0,67%
Cadenet	2,79	2,2	-0,45%
Cucuron	3,04	2,0	-0,79%
Grambois	3,00	2,2	-0,58%
La Bastide-des-Jourdans	2,62	2,4	-0,17%
La Bastidonne	2,93	2,3	-0,46%
La Motte-d'Aigues	3,17	2,3	-0,60%
La Tour-d'Aigues	3,00	2,2	-0,59%
Mirabeau	2,89	2,5	-0,27%
Peypin-d'Aigues	2,51	2,3	-0,17%
Saint-Martin-de-la-Brasque	2,81	2,2	-0,46%
Sannes	2,86	2,3	-0,41%
Villelaure	2,99	2,4	-0,42%
Vitrolles-en-Lubéron	2,94	2,2	-0,55%
<b>SCoT Sud Luberon</b>	<b>2,95</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,51%</b>
PNR Luberon	3,08	2,1	-0,68%
Vaucluse	3,15	2,2	-0,71%
PACA	3,00	2,1	-0,67%
France Métropolitaine	3,14	2,2	-0,70%

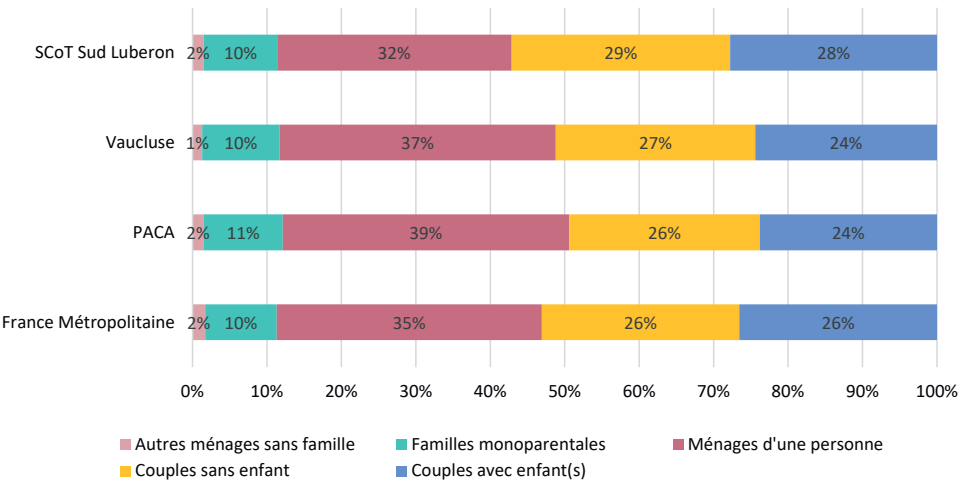
Une part élevée de couples avec enfants

Le territoire présente une part élevée de couples avec enfants. Ils représentent 28% des ménages, soit 4 points de plus que la moyenne régionale et la moyenne départementale. Il semble donc que le territoire soit propice à l'arrivée de familles. La tendance est cependant légèrement à la baisse, avec des couples avec enfants représentant en 2015 légèrement moins de 29% des ménages, et plus de 30% en 2010.

On observe une sous-représentation des familles nombreuses (seulement 1% des familles du Scot comptent 4 enfants ou plus contre 2% à 3% au niveau des échelles de référence).

Le territoire du Scot Sud Luberon présente une part de couples sans enfant légèrement plus élevée qu'aux niveaux départemental et régional (29% en 2021 contre plus de 31% en 2008, soit 3 points de plus que la moyenne régionale), interrogeant ainsi la typologie de ces familles. Sont-elles des jeunes ménages qui, à terme, auront des enfants ? Sont-elles des personnes âgées ? Ou sont-elles des familles dont l'enfant a décohabité pour étudier ou travailler ailleurs ? Avec le vieillissement constaté du territoire, il semblerait qu'une part importante soit liée au maintien à domicile des personnes âgées.

Répartition des différents types de ménages en 2021, INSEE, RP 2021

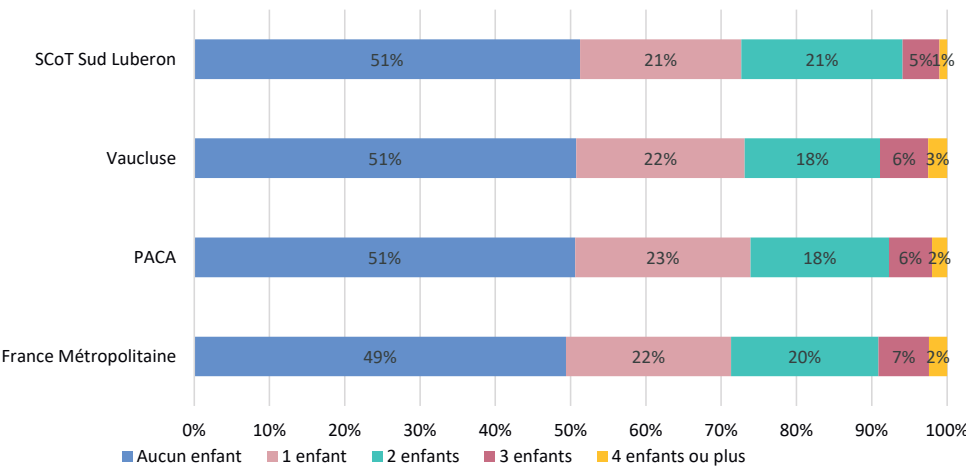


28 %  
de couples avec enfant soit 4 ou 5 points de plus qu'en Vaucluse ou en Région

29%  
de couple sans enfant

31%  
de ménages d'1 personne, en évolution positive

Composition des familles en 2021, INSEE, RP 2021



## Une part de diplômés de l'enseignement supérieur plus importante qu'ailleurs

La part de la population diplômée de l'enseignement supérieur est dominante dans le Scot Sud Luberon. Cela correspond aux personnes diplômées par un Bac+2 au minimum. Elle dépasse de plus de 8 points la moyenne départementale. Cette part a augmenté entre 2010 et 2021, passant de 29% à 37%.

En contrepartie, la part de la population sans diplôme ou détenant seulement un brevet (BEPC, brevet des collèges, DNB) est faible sur le territoire en 2021, et se situe en dessous de la moyenne départementale (21% contre 28% en Vaucluse). Elle a fortement diminué entre 2010 et 2021, passant ainsi de 31% à 21% en une décennie.

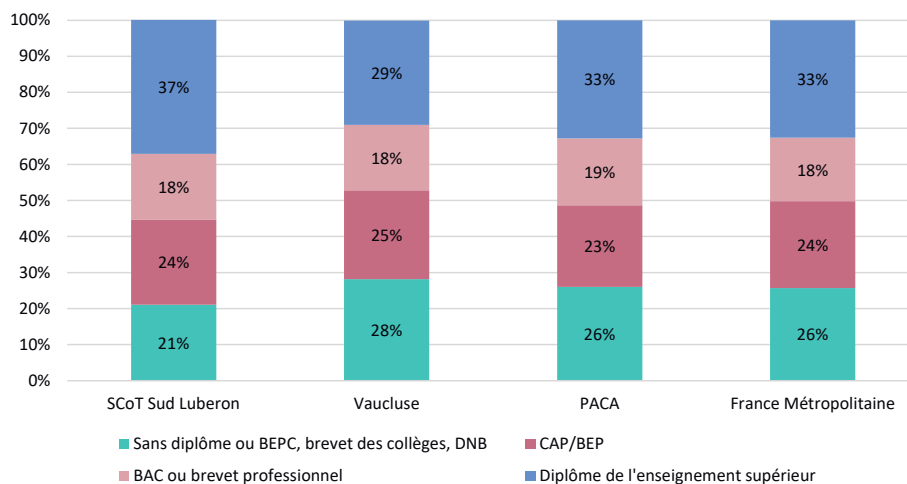
Ainsi, cette diminution de la population non diplômée s'est faite, en premier lieu, au bénéfice des diplômés de l'enseignement supérieur (+7,9 points), ou des détenteurs d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel (+1,2 point), ou encore des personnes titulaires d'un CAP ou BEP (+0,7 point).

### Témoignage

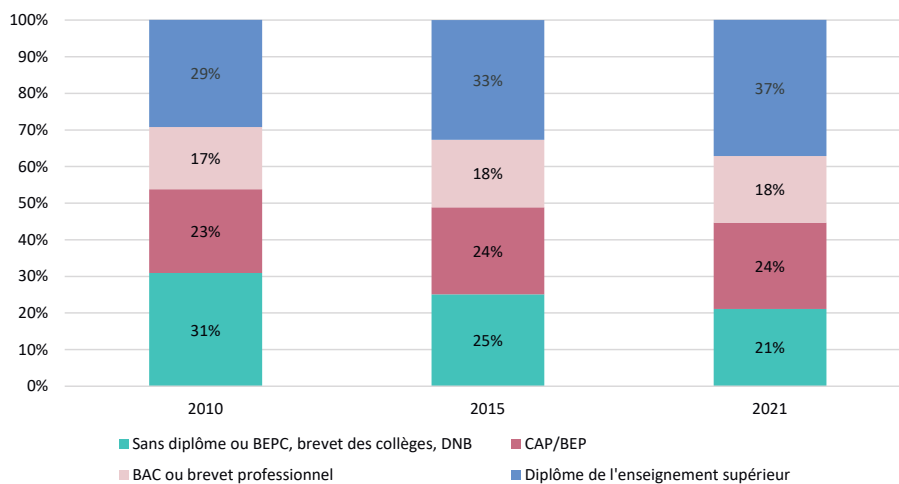
«Beaucoup de familles viennent s'installer sur le territoire. Attirées par la qualité du cadre de vie, il s'agit pour la plupart de cadres travaillant sur Aix, Pertuis ou le site Iter/Cadarache.»



## Répartition de la population de 15 ans ou plus par niveau de qualification en 2021



## Comparaison de la population du territoire du Scot Sud Luberon par niveaux de qualification entre 2010 et 2021



## 4/ DES MÉNAGES AVEC UN HAUT NIVEAU DE REVENU

En 2021, le Scot Sud Luberon a un revenu disponible médian par unité de consommation égal à 24 060€, soit 2005€/mois, ce qui est nettement supérieur au revenu disponible médian vaclusien (21 370€).

Ce niveau de revenu est aussi supérieur à celui observé au niveau régional (22 820€) et au niveau national (23 080€). Il est bien supérieur à celui d'un territoire voisin comme le Pays d'Apt-Luberon (21 180€). Ce profil est directement lié avec le niveau élevé de diplômés de l'enseignement supérieur.

Ce niveau de revenu implique une part dédiée aux impôts dans le revenu des ménages légèrement plus importante qu'à l'échelle départementale, mais sensiblement égale à celle observée à l'échelle régionale.

Cette part élevée semble s'expliquer par l'importance du

nombre de ménages imposés. Ce dernier est relativement élevé sur le territoire, tout comme à l'échelle régionale ou nationale, mais bien plus élevée qu'à l'échelle vaclusienne (54,7% des ménages fiscaux sont imposés dans le sud Luberon, contre 47,1% des ménages fiscaux vaclusiens).

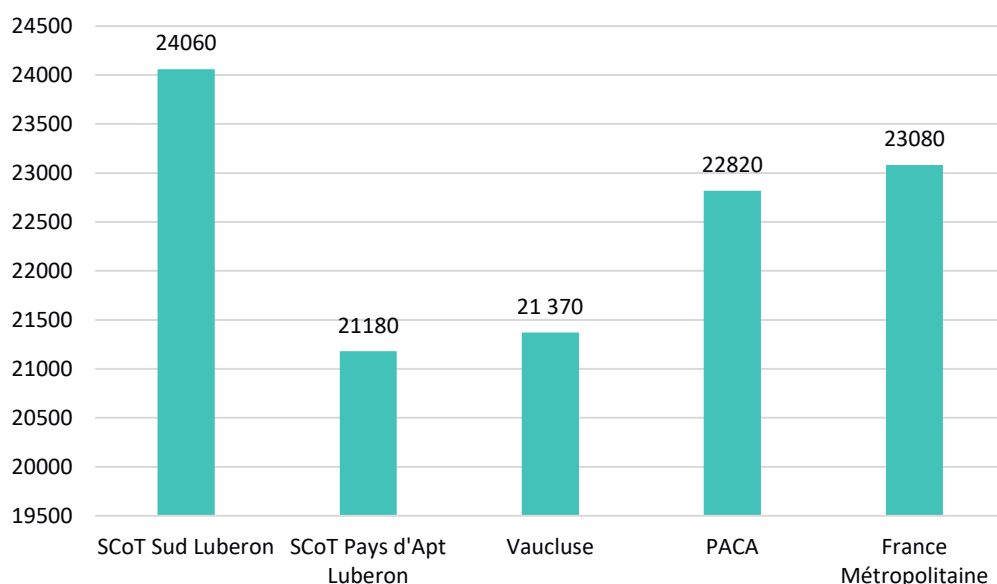
### Méthode et définition

**Revenu médian** : valeur qui partage la distribution des revenus en deux parties égales.

**Revenu disponible** : comprends les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les prestations sociales nettes des impôts directs.

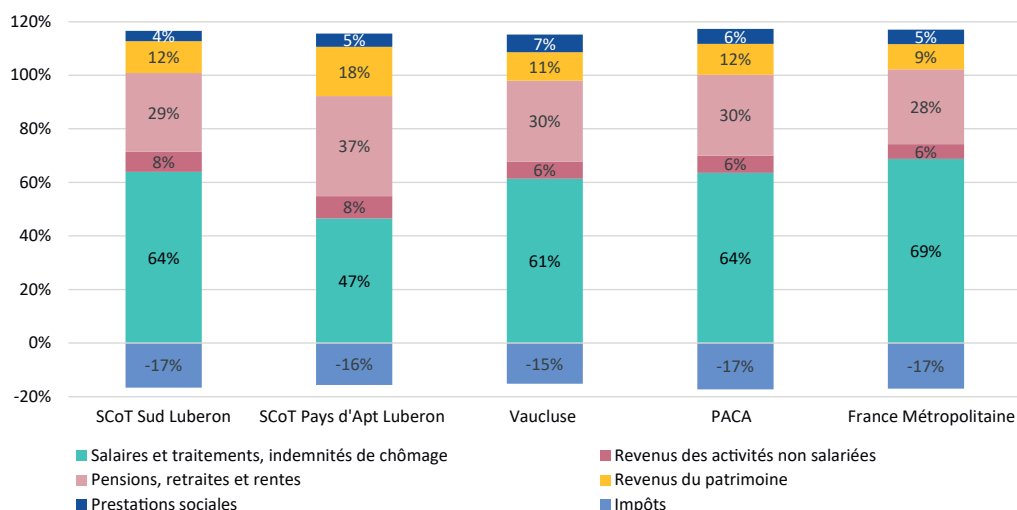
### Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2021

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-cnav-CCMSA, Filosofi 2021



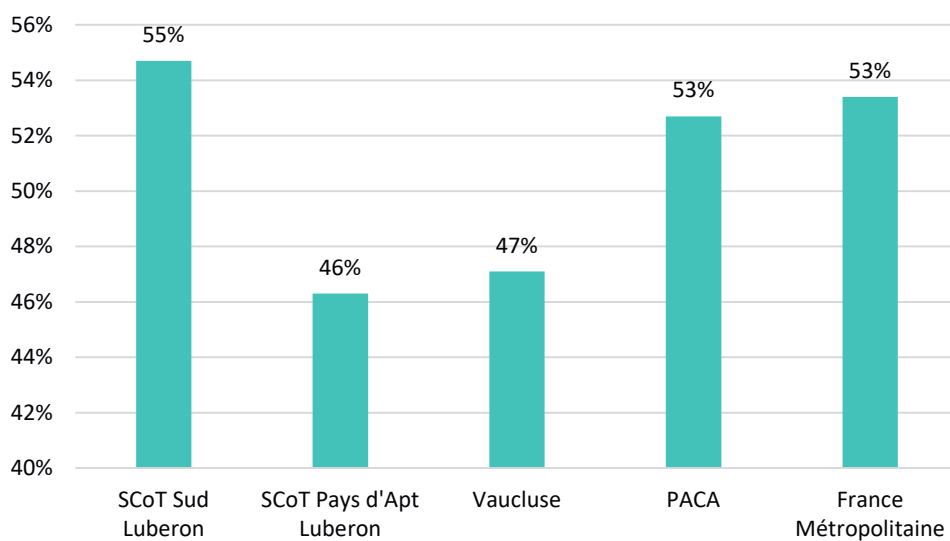
### Décomposition du revenu disponible par unité de consommation en 2021

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-cnav-CCMSA, Filosofi 2021



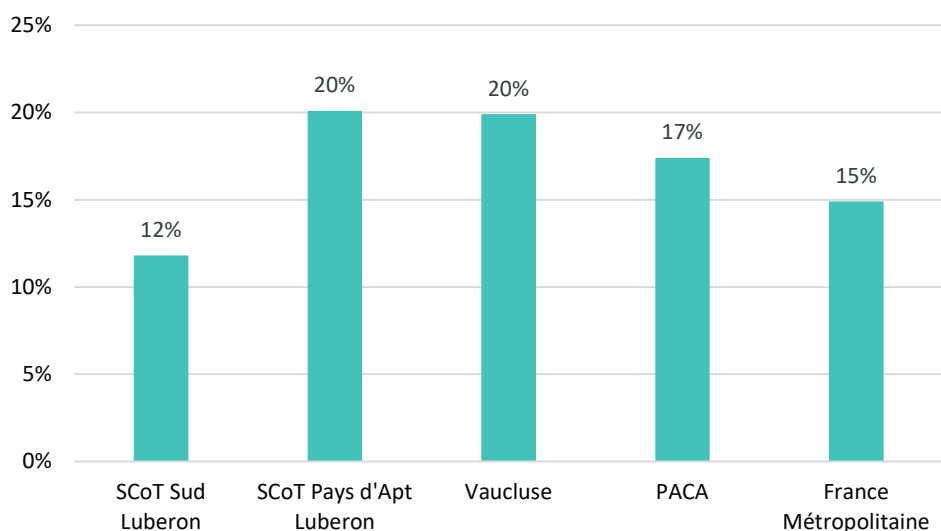
## Part des ménages fiscaux imposés en 2021

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-cnav-CCMSA, Filosofi 2021



## Part des ménages à bas revenu en 2021

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-cnav-CCMSA, Filosofi 2021



Le territoire présente une part faible, mais pour autant non négligeable de ménages qui vivent des prestations sociales (4% contre 7% en Vaucluse et 5% en France métropolitaine). Ce décalage est un élément révélateur des inégalités de revenus présentes sur le territoire et interroge sur la capacité du territoire à répondre aux besoins de l'ensemble de la population, notamment des plus démunis, en termes de logement, mobilité...

La part des ménages à bas revenus est relativement faible dans le sud Luberon : elle est inférieure à celle observée en Vaucluse, en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi qu'en France métropolitaine (12% contre respectivement 20, 17 et 15%).

L'écart entre les ménages à hauts revenus et bas revenus du territoire est donc un enjeu sur le territoire : les ménages à bas revenus se retrouvent, en effet, face à des niveaux de prix d'acquisition ou de location des logements élevés et disproportionnés par rapport à leurs capacités financières.



# SYNTHÈSE ET ENJEUX

Représentant 4,5 % de la population du Vaucluse (soit 25 489 habitants), le territoire Sud Luberon se situe à l'interface entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, le bassin de vie d'Avignon à l'ouest et celui de Manosque à l'est. Trois communes du territoire comptent plus de 3000 habitants et concentrent 47 % de la population : La Tour d'Aigues, Cadenet et Villelaure.

Le cadre de vie qualitatif et la proximité de la métropole influent le profil de la population caractérisé par :

- Une population jeune et active : les 30-60 ans représentent 40 % de la population
- Mais qui connaît un vieillissement à l'instar des dynamiques nationales ;
- Des ménages au profil plutôt familial : la taille moyenne des ménages tend à diminuer moins rapidement sur le territoire du Scot que sur les territoires de comparaison ;
- Une part de diplômés de l'enseignement supérieur plus importante qu'ailleurs (près de 37 %) ainsi que celles des cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- Des ménages à hauts revenus, nettement plus représentés qu'à l'échelle du Vaucluse. Cependant, la part des ménages qui vivent des prestations sociales ne doit pas être oubliée, et illustre les inégalités de revenus présentes sur le territoire.

Sous l'influence de la métropole, le territoire reste dynamique malgré une croissance démographique en ralentissement depuis les années 2000, avec un taux de variation annuel moyen de +0,6 %/an sur la dernière période. Un taux qui contraste avec les dynamiques observées au niveau du Vaucluse, de la Région ou certains territoires voisins qui connaissent une croissance nettement inférieure à celle de Cotelub.

C'est en grande partie du fait de l'arrivée de nouvelles populations que la croissance démographique du Scot est restée positive.

La stratégie à mener dans le cadre du Scot doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

Quelle hypothèse démographique réaliste retenir à l'horizon 20 ans en cohérence avec les objectifs régionaux et les ressources du territoire ?

Quel rythme de développement fixer pour permettre une bonne gestion des équipements et une intégration des nouveaux habitants à la vie locale ?

Comment anticiper les besoins (équipements, logements...) liés à certaines catégories de population : les enfants, les jeunes, les personnes âgées... ?

Comment limiter les inégalités et répondre aux besoins de l'ensemble de la population ?

Quels équilibres géographiques démographiques retenir en lien avec l'identité et les dynamiques de chaque commune ?



### **3. UN PARC DE LOGEMENTS À DIVERSIFIER**

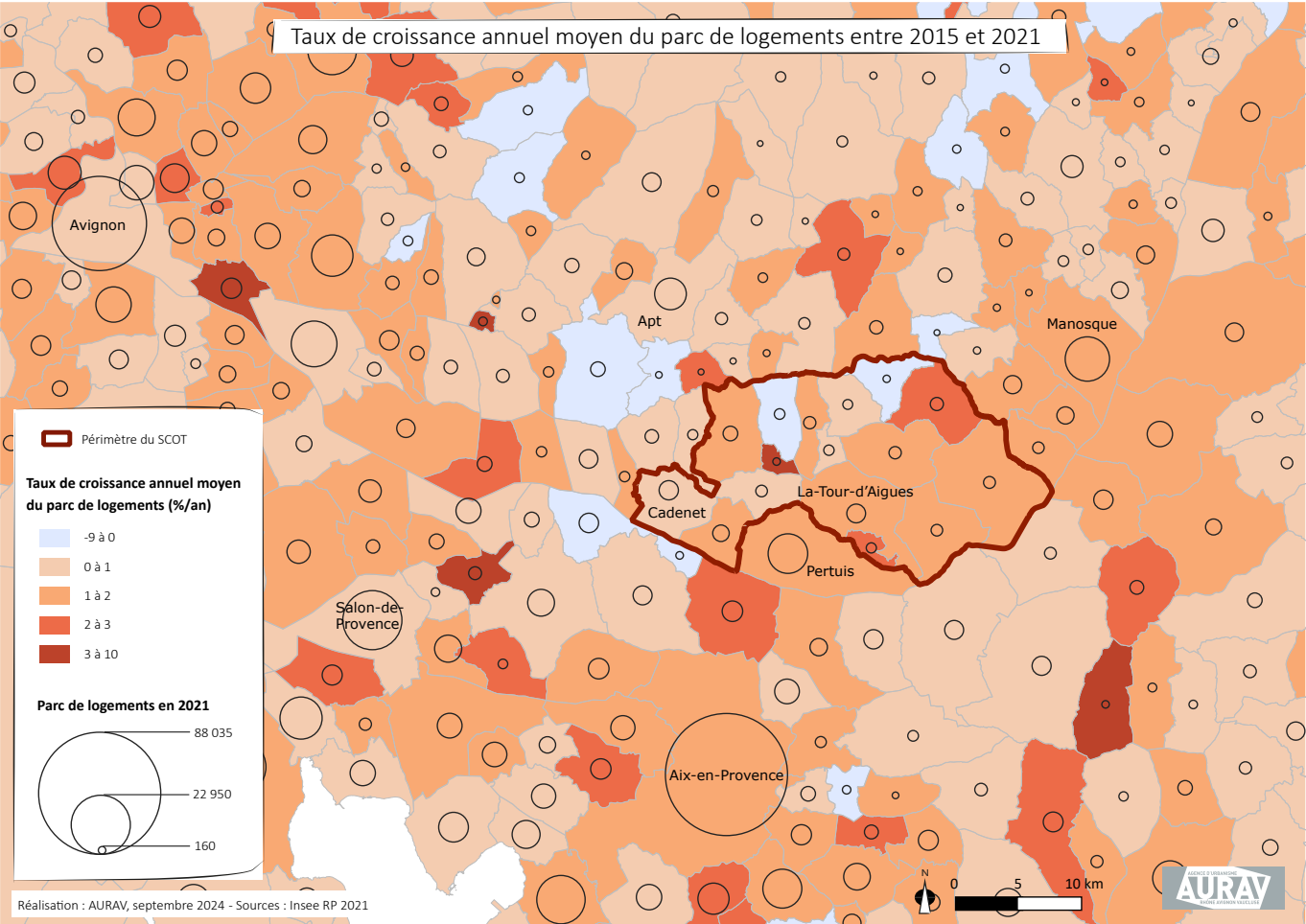
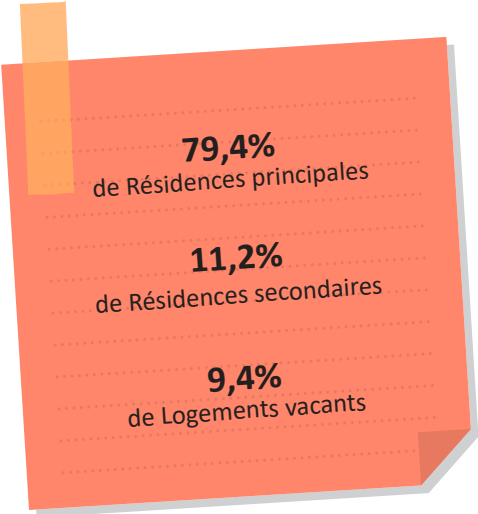
# 1/ UN MARCHÉ DE L'HABITAT PORTÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

## Un développement résidentiel très dynamique depuis le début des années 1980

Entre 1968 et 2021, le parc de logements a plus que doublé sur le territoire Sud Luberon (+2%/ an) alors que la population, dans le même temps, a augmenté de 1,6%/ an. L'augmentation de logements a suivi celle de la population qui a aussi plus que doublé. Ce dynamisme sur le territoire Sud Luberon s'explique en grande partie par l'influence de la Métropole Aix-Marseille.

Le parc de logements a continué à progresser sur la période récente, sur un rythme de 1,3%/ an entre 2015 et 2021 (soit 175 logements supplémentaires par an en moyenne), alors que la population a augmenté de seulement 0,6%/ an. L'écart entre l'évolution du parc de logements et de la population, que l'on observe également au niveau national, est principalement à relier au phénomène de desserrement des ménages. Avec le vieillissement de la population et l'augmentation des décohabitations, le nombre de personnes par ménage a diminué, ce qui implique qu'à population constante le territoire présente un besoin supplémentaire

de logements. La croissance du parc de logements est essentiellement portée par la construction neuve, avec 140 logements autorisés par an en moyenne depuis 2010.

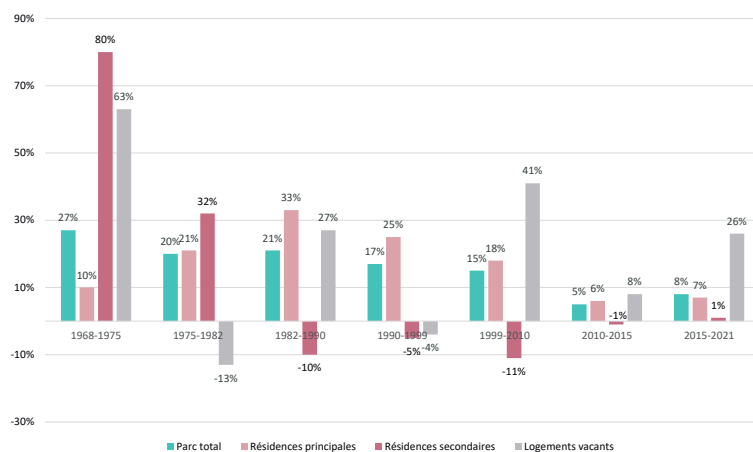


## Chiffres clés du parc de logements en 2021

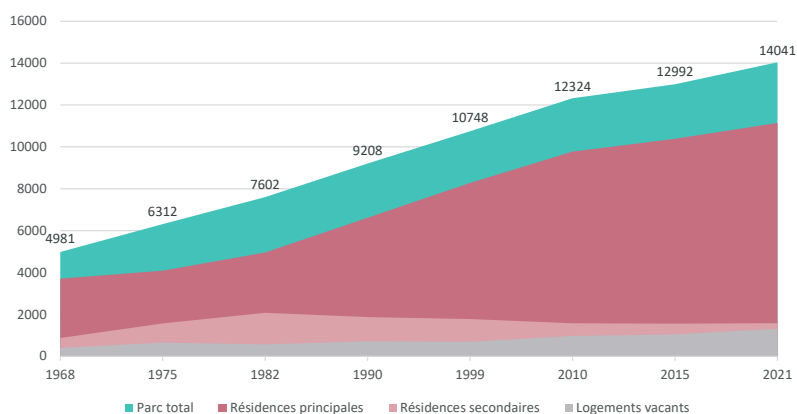
Source : INSEE RP 2021

	Parc de logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	% RP	% RS	% vacants
Ansois	665	472	154	39	71%	23%	6%
Beaumont-de-Pertuis	707	533	124	50	75%	18%	7%
Cabrières-d'Aigues	510	425	52	34	83%	10%	7%
Cadenet	2339	1888	146	304	81%	6%	13%
Cucuron	1225	876	206	143	72%	17%	12%
Grambois	773	560	138	75	72%	18%	10%
La Bastide-des-Jourdans	924	716	102	106	78%	11%	12%
La Bastidonne	450	376	50	25	84%	11%	6%
La Motte-d'Aigues	768	612	103	52	80%	13%	7%
La Tour-d'Aigues	2202	1862	174	166	85%	8%	8%
Mirabeau	662	554	62	46	84%	9%	7%
Peypin-d'Aigues	409	296	83	30	72%	20%	7%
Saint-Martin-de-la-Brasque	474	372	64	37	79%	14%	8%
Sannes	158	121	20	17	77%	13%	11%
Villelaure	1636	1402	66	167	86%	4%	10%
Vitrolles-en-Lubéron	140	80	36	24	57%	26%	17%
<b>SCoT Sud Luberon</b>	<b>14041</b>	<b>11144</b>	<b>1580</b>	<b>1317</b>	<b>79%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>
PNR Luberon	106677	83313	13399	9965	69%	24%	8%
Vaucluse	314424	256118	27123	31183	82%	9%	10%
PACA	3185126	2383101	563259	238766	75%	18%	8%
France Métropolitaine	37155918	30528367	3620485	3007067	82%	10%	8%

## Évolution du parc de logement selon le type dans le SCoT Sud Luberon entre 1968 et 2021 . Source : INSEE RP 2021



## Évolution du parc de logements entre 1968 et 2021 dans le SCoT Sud Luberon. Source : INSEE RP 2021



## Des résidences secondaires en baisse depuis le début des années 1980, mais des différences entre les communes du nord et du sud

Le territoire Sud Luberon comptait un peu plus de 11% résidences secondaires en 2021, soit un taux supérieur aux moyennes départementale et nationale, mais inférieur à la tendance régionale. Le parc de résidences secondaires a connu une forte croissance de la fin des années 1960 jusqu'au début des années 1980, laissant place à une baisse importante jusqu'en 2015. Malgré une légère augmentation entre 2015 et 2021, leur part dans le parc total de logement a continué de diminuer, pour atteindre près de 12% en 2021 (contre 27% en 1982).

La baisse du taux de résidences secondaires s'est accompagnée d'un accroissement de la part des résidences principales et, dans une moindre mesure, des logements vacants.

Nous pouvons distinguer trois tendances :

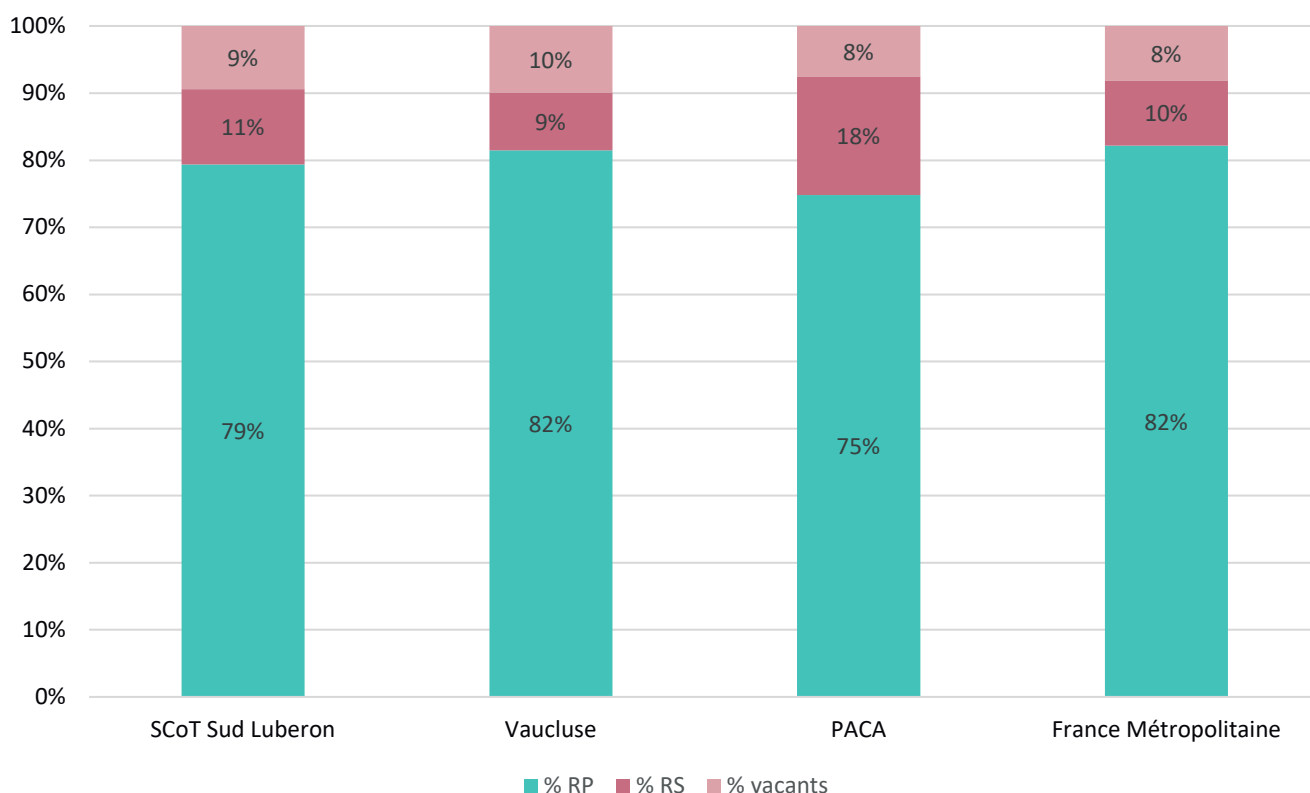
- les communes peu attractives pour les résidences secondaires, et ne l'ont jamais été : Cadenet, Villelaure, La Tour d'Aigues et Mirabeau dans une moindre mesure ;
- les communes qui ont un taux de résidences secondaires compris entre 10 et 20% entre 2021 : Cucuron, La Bastidonne, La Bastide des Jourdans, Beaumont de Pertuis, Cabrières d'Aigues, Grambois, La Motte d'Aigues, Saint-Martin-de-la-Brasque et Sannes ;
- les communes très attractives pour les résidences

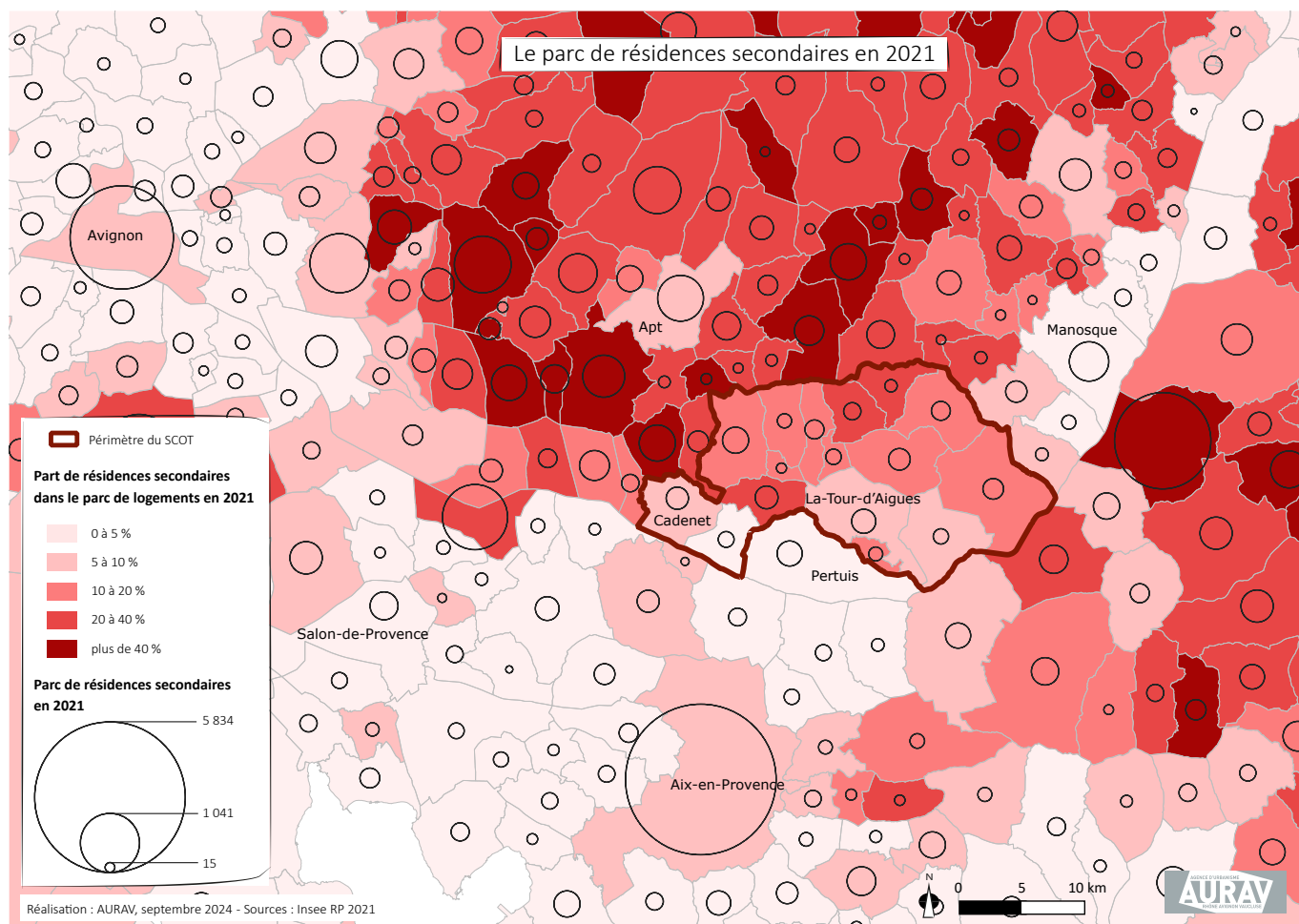
secondaires : Vitrolles-en-Luberon et, dans une moindre mesure, Ansouis et Peypin d'Aigues. Une nuance est à apporter sur Vitrolles-en-Luberon, qui ne compte que 40 logements en 1968 et 140 en 2021.

Cette analyse est à corrélérer avec la qualité du cadre de vie des communes du nord du territoire, plus préservé, situées sur les piémonts du Luberon, plus propices au développement de l'activité touristique.

## Structure du parc de logements

Source : INSEE RP 2021





## Une vacance en forte hausse depuis 1999

L'INSEE décompte 1 317 logements vacants en 2021 sur le territoire Sud Luberon, soit environ 9% du parc de logements. Ce taux est compris entre la moyenne nationale (8% du parc de logements) et celle départementale (10% du parc).

La commune de Cadenet présente le plus grand nombre de logements vacants à l'échelle du Scot, ce qui est en corrélation avec le fait qu'elle présente aussi le plus grand parc de logements. Elle représente à elle seule 23% des logements vacants du Scot. Les communes de Cucuron, La Bastide-des-Jourdans, La Tour-d'Aigues et Villelaure regroupent aussi une part importante des logements vacants observés à l'échelle du Scot.

Deux tendances se distinguent sur le territoire :

- les communes, dont la vacance est comprise entre 6 et 7% en 2021 (Ansouis, Cabrières-d'Aigues, La Bastidonne, La Motte-d'Aigues, Mirabeau) présentent un taux acceptable pour assurer la fluidité du parc de logements ;

- les autres communes, dont le taux de vacance est supérieur à 7%, présentent un taux élevé de logements vacants. Les communes de Sannes, La Bastide-des-Jourdans, Cadenet, Vitrolles-en-Luberon, Cucuron, Villelaure et Grambois ont les taux les plus élevés, compris entre 10 et 17% en 2021.

Le phénomène de vacance dans les logements est souvent lié à une offre en logements peu adaptée aux modes de

vie contemporains, souvent situés dans certains cœurs de villages et qui entraîne de fortes dépenses énergétiques.

### Témoignage

« la commune de Cadenet a effectué un recensement des logements vacants dans son centre ancien. L'objectif est de pouvoir mieux cerner les problématiques pour mettre en place les actions appropriées afin de diminuer cette vacance. Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD), Cotelub va engager une étude préopérationnelle afin de définir un périmètre d'intervention OPAH et agir notamment sur la résorption de la vacance. »



Les logements vacants ont connu une forte progression, de 3,9%/ an entre 2015 et 2021, soit environ 45 logements vacants supplémentaires par an, ce qui correspond à un rythme supérieur à la moyenne vaclusienne, autour de 1,5%/ an.

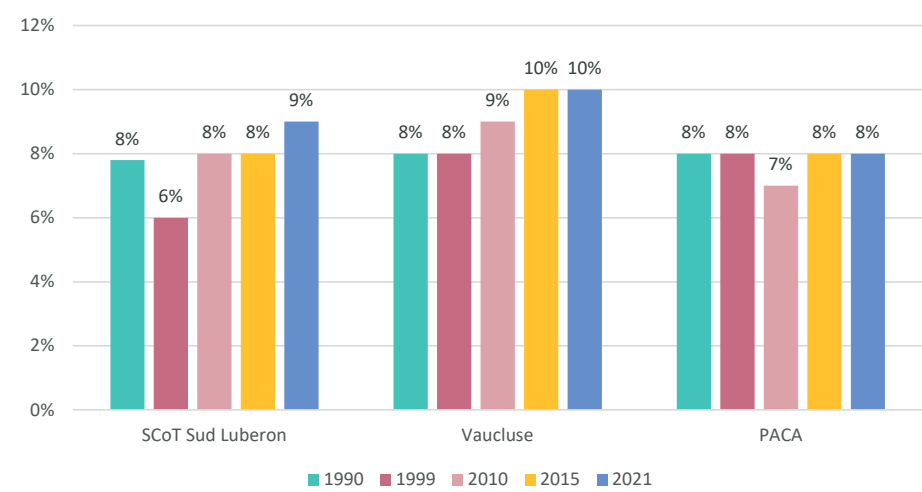
3 tendances se distinguent sur la période 2013-2018 :

- 3 communes, Cabrières d'Aigues, La Bastidonne et Mirabeau qui présentent une diminution importante de leurs logements vacants, avec une baisse respectivement de 10,1%, 7,3% et 4,6% par an, soit entre 14 et 30 logements en moins en 5 ans ;

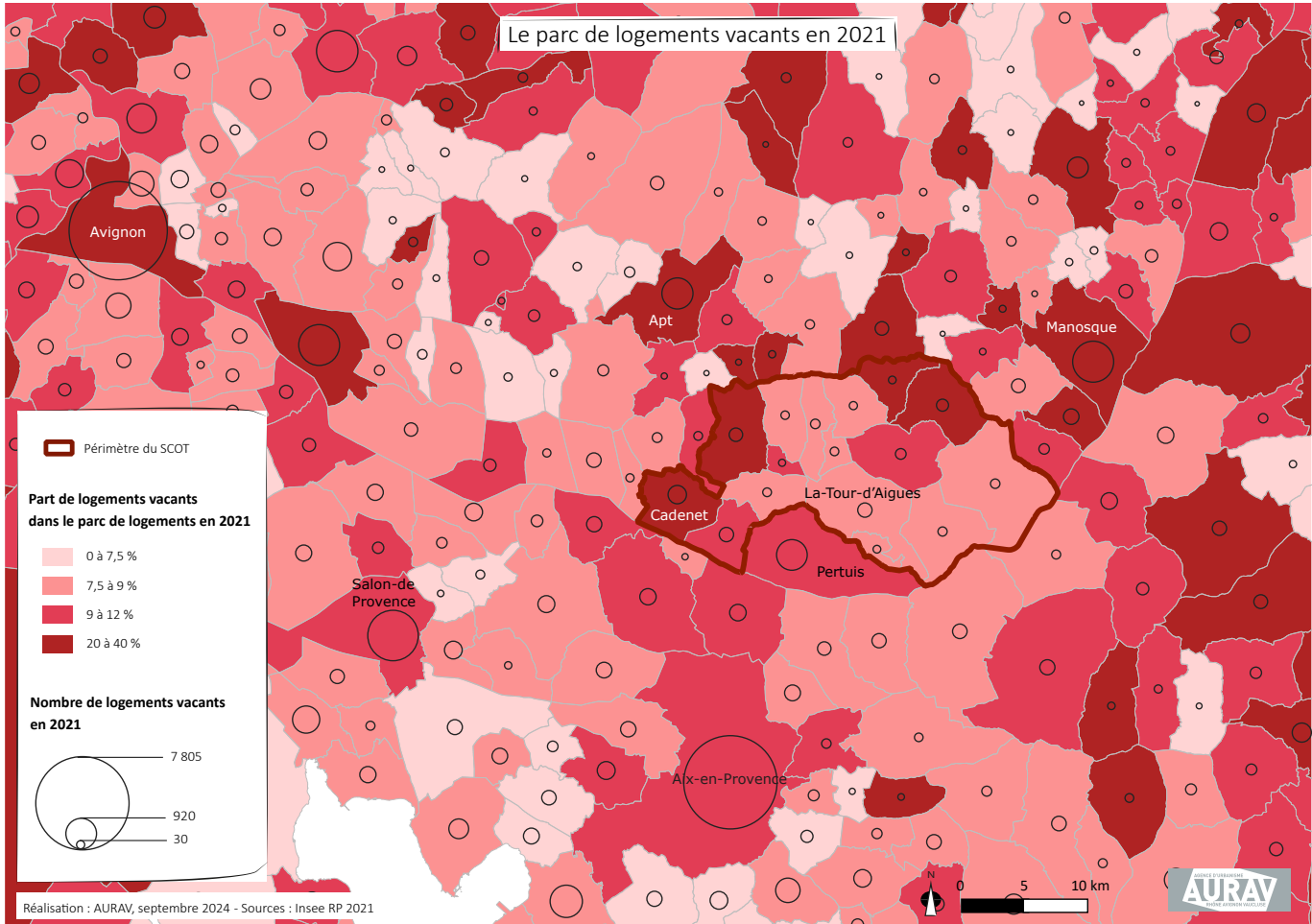
- 1 commune, La Tour-d'Aigues, qui a connu une diminution plus modérée de 1%/ an, soit 10 logements vacants en moins ;

- le nombre de logements vacants a fortement augmenté à Beaumont-de-Pertuis, Cadenet, Cucuron, Villelaure, La Bastide-des-Jourdans et Grambois (entre 28 et 79 logements supplémentaires en 6 ans, soit une hausse de 3 à 15% par an). Les communes de Sannes et Peypin d'Aigues présentent un taux d'évolution annuel très important sur la période (entre 25 et 60% par an). Cela représente toutefois un volume plus modéré, compris entre 15 et 25 logements.

### Évolution du taux de vacance de 1990 à 2021 - INSEE RP 2021



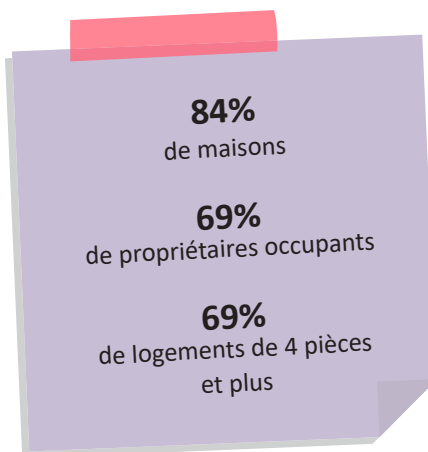
**Définition**  
 À noter qu'un niveau de vacance, souvent estimé autour de 6 à 7% du parc de logements, est nécessaire à la rotation/ fluidité du marché. En dessous de ce taux, cela interroge la fluidité du parc et peut révéler un niveau de tension élevé entre l'offre et la demande.



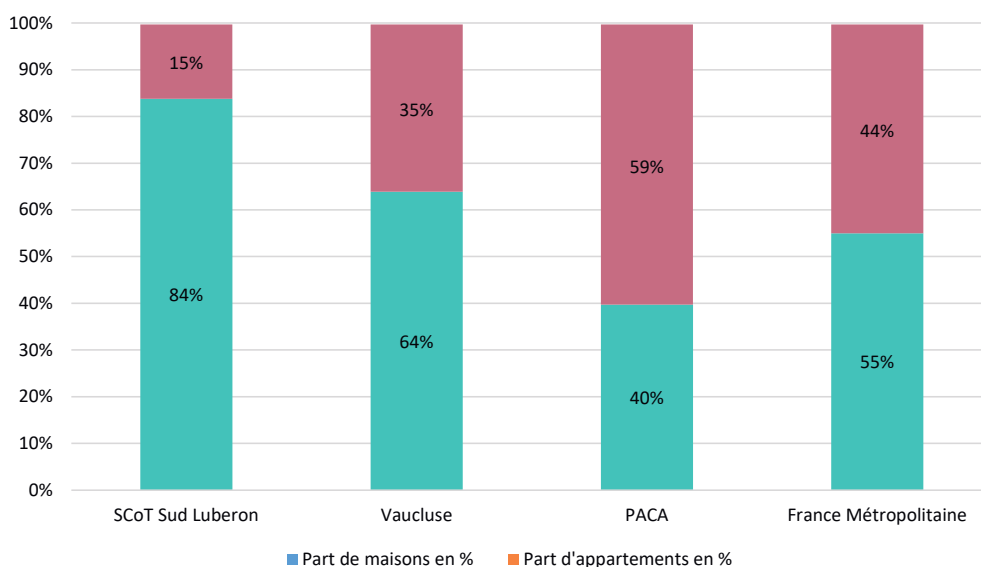
## Une offre de logements peu diversifiée, tournée vers le pavillonnaire

L'offre de logement présente une forte surreprésentation de la maison individuelle et des grands logements : 84% des logements sont des maisons (contre 40% à l'échelle régionale) et 41% des résidences principales comptent 5 pièces et plus (soit 7 points de plus que la moyenne vaclusienne et 19 points de plus que la moyenne régionale). Cette typologie de logements est à relier avec les caractéristiques du territoire, dont le profil est plutôt rural et périurbain.

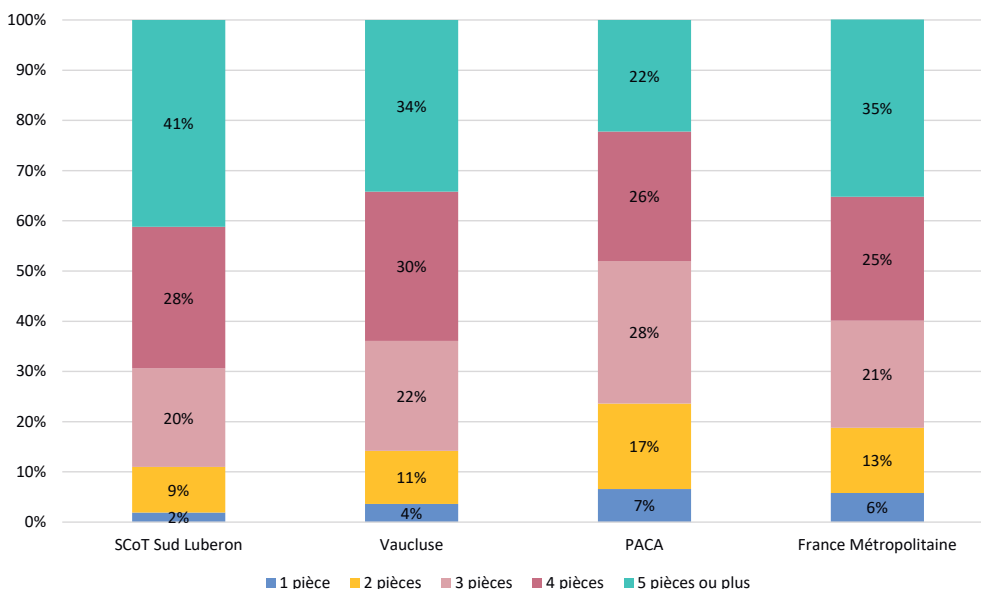
Le peu de diversité de logements, et plus particulièrement le manque d'appartements et de petits logements, interroge sur la capacité du territoire à répondre aux besoins des ménages sur l'ensemble du parcours résidentiel, notamment dans un contexte de desserrement des ménages et en lien avec le vieillissement de la population.



### Part de maisons et d'appartements dans le parc de logements en 2021 - INSEE RP 2021



### Nombre de pièces des résidences principales en 2021. INSEE RP 2021

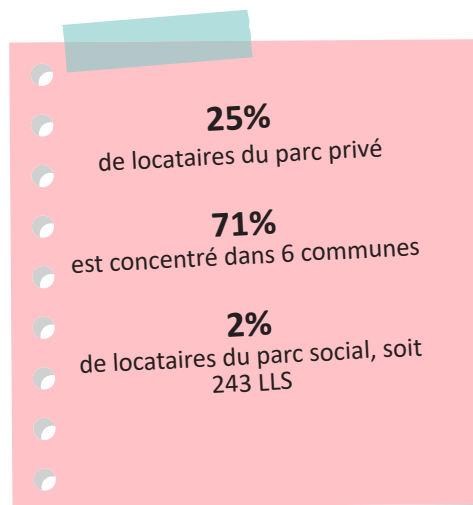


## 69% de propriétaires occupants

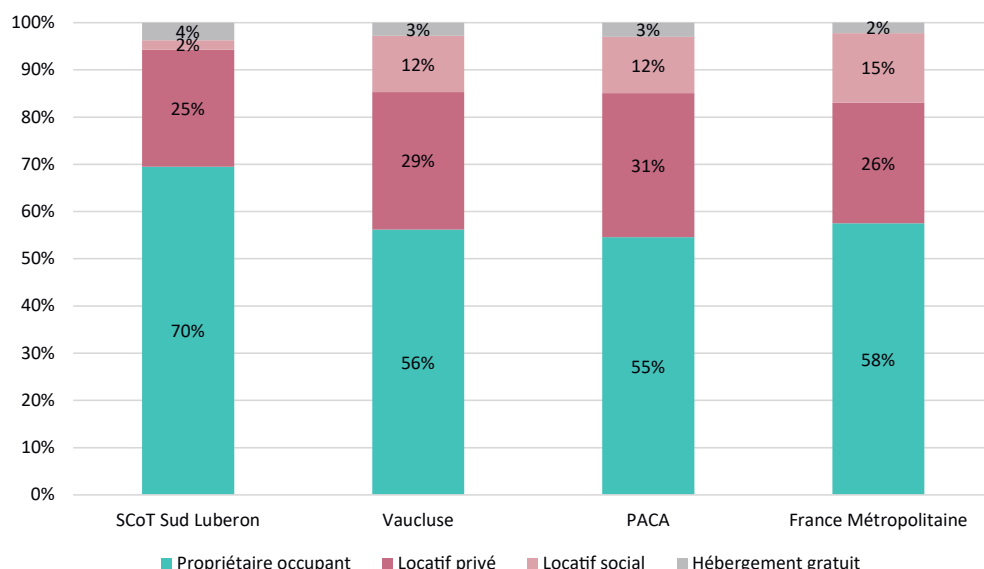
Le territoire Sud Luberon est caractérisé par une part élevée de propriétaires occupants, 69%, soit 13 points plus que l'échelle vaclusienne. L'offre en locatif privé et social est donc limitée constituant seulement 27% du parc.

Plus de 70% du parc privé locatif est concentré dans 6 communes (La Bastide-des-Jourdans, Beaumont-de-Pertuis, Cucuron, Cadenet, La Tour d'Aigues et Villelaure), où le parc locatif représente 18 à 28% du parc total de logements.

L'offre en logements locatifs sociaux est très limitée sur le territoire, 2% en 2021 (d'après RP, INSEE 2021), mais la part d'hébergement gratuit, relativement élevée (jusqu'à 6% dans certaines communes), met en évidence de réelles difficultés d'accès au logement des résidents principaux.



## Statut d'occupation des logements en 2021. INSEE RP 2021



### Définition

Le champ « locataires HLM » du recensement INSEE ne doit pas être comparé au « parc de logements sociaux » de l'inventaire SRU ou au Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) :

- le recensement repose sur une enquête par sondage auprès de la population ;
- le calcul du taux de logements locatifs 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 toutefois l'avantage de pouvoir être comparée avec l'ensemble du parc de logements et avec différents territoires de référence.

## 2/ UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION DYNAMIQUE, PORTÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

### Une production neuve très dynamique entre 2014 et 2017

Tout comme l'ensemble du territoire national, le territoire Sud Luberon a connu une hausse de la construction neuve jusqu'en 2012, passant de 87 à 128 logements autorisés par an entre 2010 et 2012, celle-ci étant directement corrélée à la croissance généralisée des prix immobiliers et à la hausse de la production de logements collectifs, ainsi qu'à la croissance démographique. Après un ralentissement jusqu'en 2014, la construction connaît de nouveau une forte croissance, pour atteindre 164 logements en 2019.

Cette hausse conséquente est due à la forte augmentation des logements individuels (pur et groupé) : l'individuel pur connaît une forte croissance jusqu'en 2017, alors que l'individuel groupé continue de croître depuis 2015. Le collectif a quant à lui été multiplié par 3 entre 2010 et 2016, même s'il connaît un ralentissement depuis 2016.

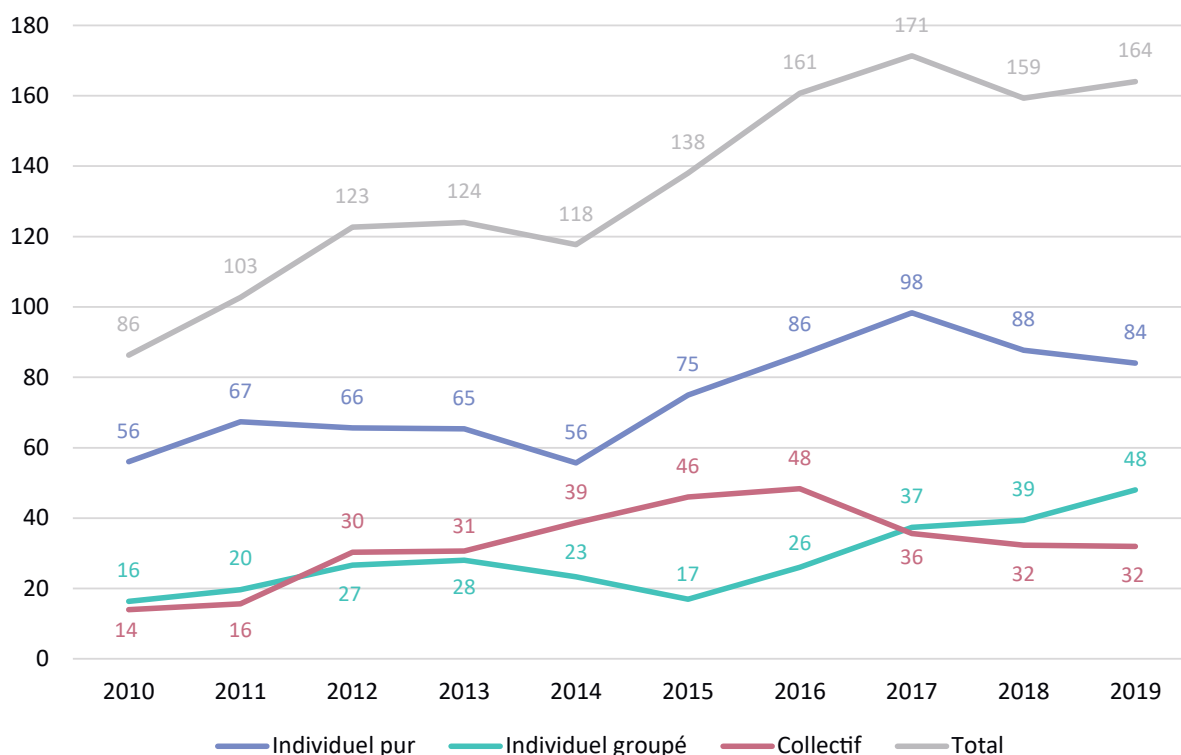
Ainsi, alors que l'habitat individuel pur représentait près de 2/3 de la production de logements en 2010, elle en représente la moitié en 2019. L'individuel groupé et le collectif occupent une plus grande place et représentaient même plus de la moitié de la production en 2014.

En 2014 et 2015, le collectif représentait 1/3 de la construction neuve. Cette nouvelle dynamique est liée à la nécessité de recentrer la production autour des opérations d'ensemble, en favorisant des densités plus importantes intégrées aux espaces environnants.

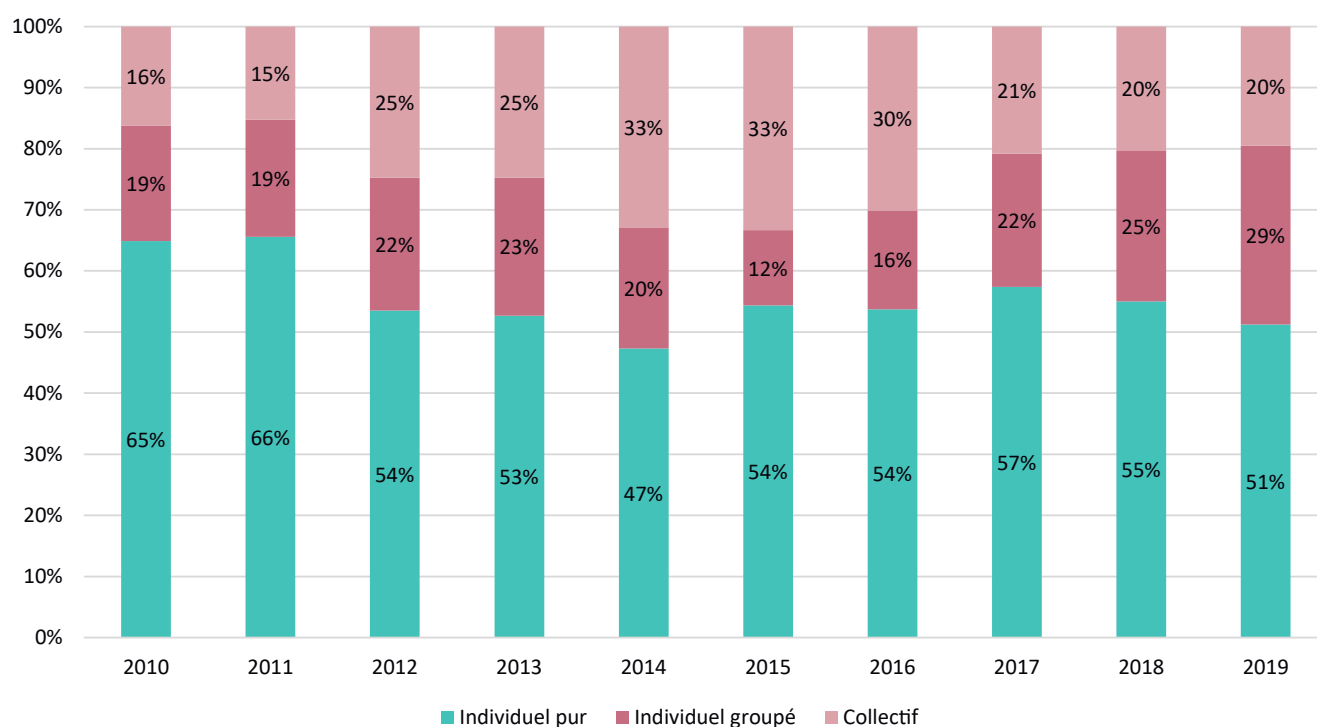
#### Témoignage

« Beaucoup de permis de construire en lotissement ont été accordés ces 5 dernières années essentiellement en maisons individuelles. Certaines communes ont rendu constructibles plus de 50 lots en une année ! »

Nombre de logements autorisés par type sur le territoire Sud Luberon. Traitements AURAV, d'après SDeS, Sítadel, logements autorisés en date réelle (moyenne triennale glissante), 2009-2020

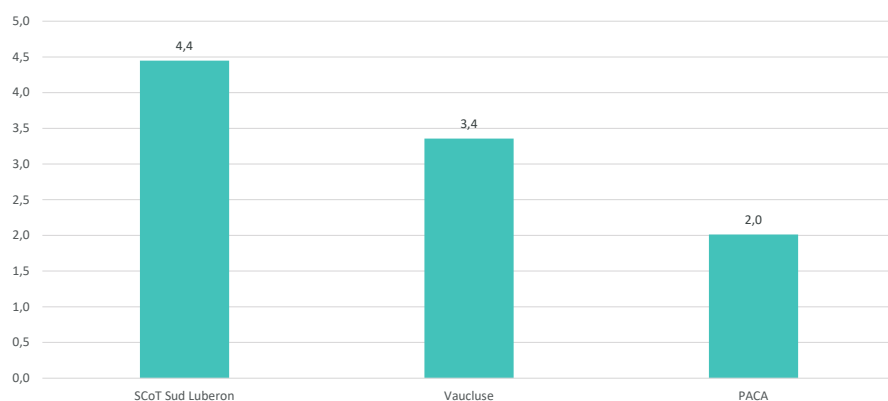


Répartition de la construction neuve de logements par type de permis entre 2010 et 2019. Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, logements autorisés en date réelle (moyenne triennale glissante), 2009-2020



Avec 111 logements autorisés par an en moyenne entre 2015 et 2021, le territoire Sud Luberon connaît un rythme de construction moyen dynamique de 4,4 ventes par an pour 1000 habitants, bien supérieur aux rythmes vauclusien et régional (respectivement 3,4 et 2 logements neufs autorisés par an pour 1000 habitants entre 2015 et 2021).

Nombre de logements neufs autorisés par an pour 1 000 hab. entre 2015 et 2021. Traitements AURAV, d'après INSEE, RP 2021 et Sit@del2, logements autorisés en date réelle, 2015-2021



### Définition

Les catégories de logements correspondent au type de permis de construire délivré.

- Individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement. Le maître d'ouvrage est dans la plupart des cas le futur propriétaire.
- Individuel groupé : opération d'ensemble comprenant plusieurs maisons (accollées ou libres) pour lesquelles un opérateur dépose un permis unique.
- Collectif : logements produits dans le cadre d'opérations d'ensemble et faisant partie d'un bâtiment de plusieurs logements.

## Une place toujours importante des terrains à destination de la maison individuelle

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 Sud Luberon, où plus de 50% des permis de construire correspondent à l'individuel pur. L'accession à la propriété dans le neuf est donc, en grande partie, liée à la maison individuelle.

Le prix de l'immobilier fixe la tendance des prix : le coût total médian pour la construction d'une maison individuelle approche les 285 000€ en 2020 sur le territoire Sud Luberon (d'après SDeS, EPTB, 2020). Ce prix correspond à un niveau élevé par rapport au reste du Vaucluse, dont le coût total pour la construction d'une maison individuelle est autour de 253 000€ en 2020.

La décomposition du prix des maisons peut permettre d'expliquer les niveaux de prix atteints sur ce segment de marché :

- les coûts de construction représentent plus de 40% du coût total, soit près de 155 000€ en 2020, correspondant à des surfaces de plancher de 108 m<sup>2</sup> (contre 116 m<sup>2</sup> à l'échelle du Vaucluse) ;

- la charge foncière, c'est-à-dire le prix du terrain, représente 46% de l'investissement immobilier des ménages qui font construire une maison (contre 32% au niveau national et 42% à l'échelle départementale), soit 130 000€ en 2020. Les surfaces de terrains sont autour de 900 m<sup>2</sup> (contre 690 m<sup>2</sup> à l'échelle départementale), soit un prix médian du terrain autour de 142€/ m<sup>2</sup>.

À noter que la tendance est à la baisse des surfaces des terrains, autour de 1 010 m<sup>2</sup> en Vaucluse en 2013, elles sont de 690 m<sup>2</sup> en 2020.

Ce niveau de prix est notamment constaté sur les communes de La Bastide des Jourdans et Villelaure en 2020. Elles ciblent une partie de la population : 2/3 des acquisitions ont été réalisées par les Cadres et professions intellectuelles supérieures et les employés.

### Références de prix des maisons à construire

Des niveaux de prix plus élevés ont été constatés sur les maisons à construire, dont les terrains sont à la vente en 2020 (d'après bienici.com, juin 2022).

Différents niveaux de prix sont affichés :

- entre 390 000 et 500 000€ à Cucuron en T4 / T5 / T6 ;
- plus de 600 000€ à Grambois en T7 ;
- autour de 330 000 – 340 000€ à La Bastide des Jourdans en T3 et T4 ;
- autour de 274 000€ à Peypin d'Aigues en T4 ;
- autour de 300 000€ à Saint-Martin-de-la-Brasque en T5.

Le territoire propose une offre très limitée en appartements neufs. Quelques ventes en cours ont été repérées sur la commune de Cadenet, avec une offre autour de :

- 145 000 – 158 000€ en T2, soit environ 45 m<sup>2</sup> ;
- 215 000 – 242 000€ en T3, soit environ 60m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> 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).

## Près de 80% des transactions sur le marché de l'ancien à destination des maisons

Le marché de l'ancien représente près de 2/3 des logements à la vente, avec en moyenne près de 270 transactions par an. Le territoire Sud Luberon couvre 4% des transactions réalisées en Vaucluse entre 2010 et 2020 (2% concernent les appartements et 6% les maisons).

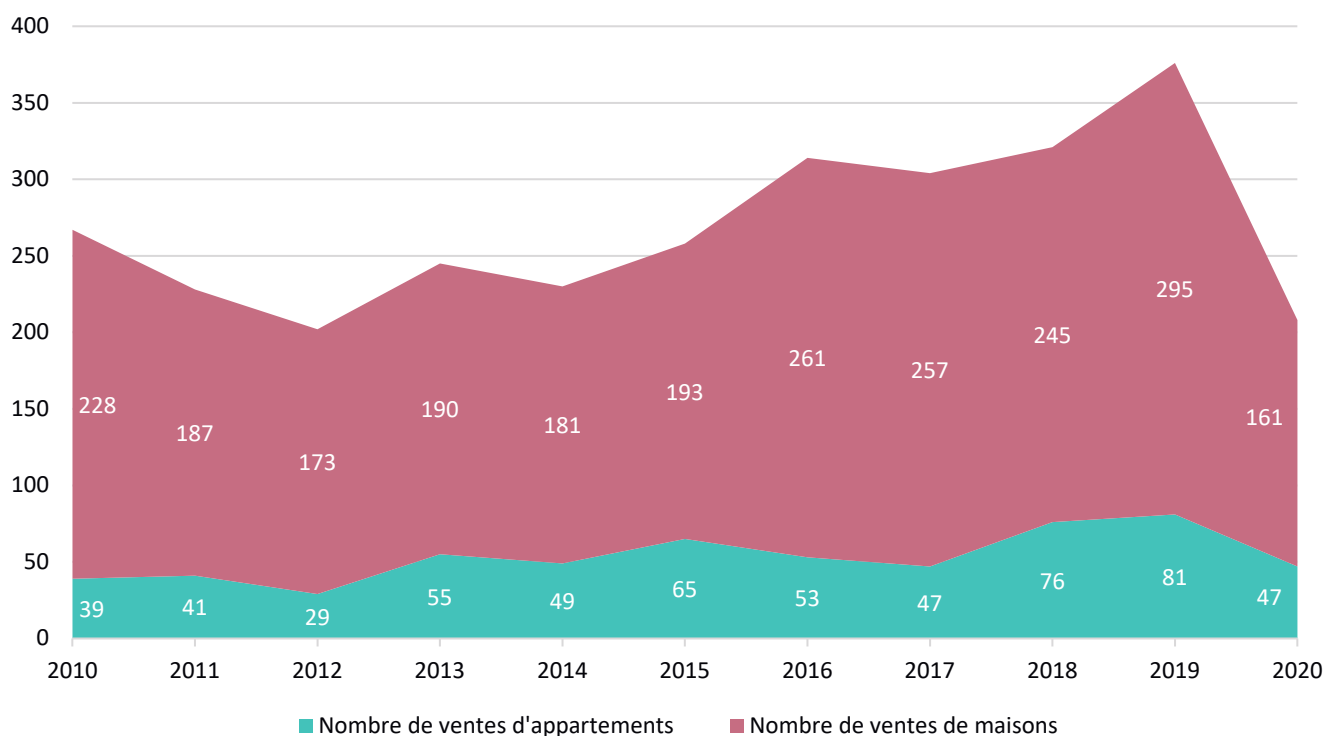
Tout comme sur le marché du neuf, les maisons anciennes (construites depuis plus de 5 ans) sont majoritaires par rapport aux appartements, représentant 80% des ventes réalisées entre 2010 et 2020 (autour de 210 transactions par an en moyenne pour les maisons contre 50 pour les appartements).

Elles sont aussi prédominantes par rapport à la production neuve, représentant 2/3 des transactions réalisées sur le marché des maisons en 2020.

Le nombre de ventes a augmenté entre 2010 et 2019, passant de près de 270 ventes à plus de 370. Une baisse semble s'observer en 2020, probablement liée à l'effet des confinements qui ont notamment eu pour effet un ralentissement de l'activité notariale.

## Nombre de ventes de maisons et d'appartements dans l'ancien entre 2010 et 2020

Traitements AURAV, d'après DGFIP, DV3F 2022, via module Cerema



## Des prix plus élevés que la moyenne départementale

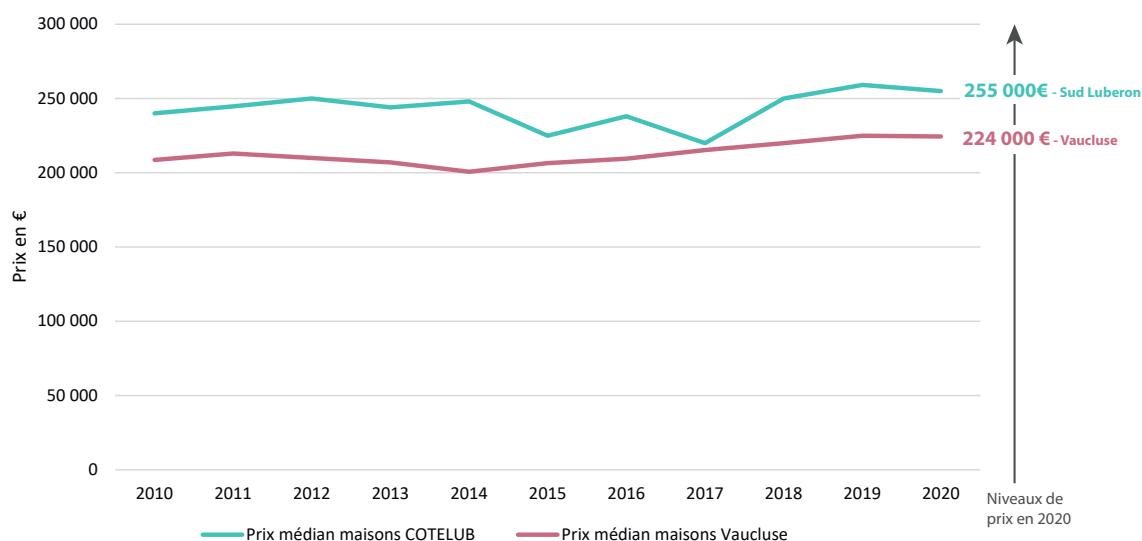
Les maisons anciennes concurrencent certains segments des maisons neuves, avec un prix médian autour de 255 000€ en 2020. Le prix des maisons est resté relativement stable depuis 2010 et supérieur à la tendance départementale, autour de 224 000€ en 2020. Ce marché recouvre toutefois différents segments dont les prix varient entre les biens haut de gamme et les biens plus abordables.

Le marché des appartements anciens représente 20% du marché de l'ancien. Ce sont principalement des T2 et, dans une moindre mesure des T1 et T3, dont le prix est autour de

2 140€/ m<sup>2</sup> en 2020 pour des surfaces de 70 m<sup>2</sup> en moyenne. Les prix ont connu des fluctuations entre 2010 et 2020, allant de 1 400€/ m<sup>2</sup> en 2015 à plus de 2 000€/ m<sup>2</sup> dans les périodes de pics, alors que la tendance vaclusienne est restée stable, autour de 1 800€/ m<sup>2</sup>. Cela s'explique en partie par le nombre fluctuant et relativement faible du nombre de ventes d'appartements sur le territoire Sud Luberon (30 à 80 ventes par an).

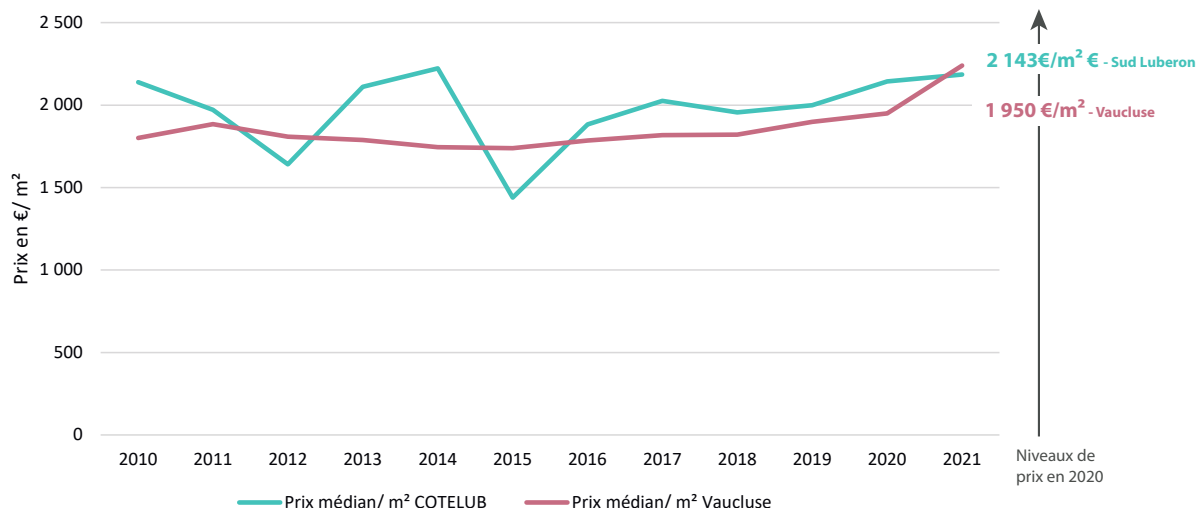
## Évolution du prix des maisons anciennes entre 2010 et 2020

Traitements AURAV, d'après DGFIP, DV3F 2022, via module Cerema



## Évolution du prix/ m<sup>2</sup> des appartements anciens entre 2010 et 2020

Traitements AURAV, d'après DGFIP, DV3F 2022, via module Cerema



## Un marché de l'accession qui exclut financièrement une partie des ménages du territoire Sud Luberon

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

Ainsi, nous pouvons différencier les capacités d'accession pour les ménages de 2 adultes et 2 enfants.

- On peut estimer que le tiers des ménages les plus riches peuvent acquérir une fourchette large de biens supérieurs à 330 000€, ce qui peut correspondre au prix des maisons neuves de types T4-T5, 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) rencontrent des difficultés potentielles, mais peuvent acquérir des biens autour de 240 000 à 310 000€ selon la composition du ménage. Ils sont globalement en capacité d'accéder à un appartement neuf ou ancien, mais pour une partie d'entre eux, il est plus difficile d'accéder à 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, mais qui est minoritaire sur le territoire, ou est contraint de quitter le territoire.
- Les ménages les moins riches (environ 30% des ménages aux revenus les plus faibles) éprouvent de réelles difficultés à accéder à la propriété. Certains peuvent accéder à un appartement dans l'ancien, mais les 10% les plus pauvres sont pour une part logés dans le parc locatif, notamment social ou communal, mais dont l'offre n'est pas suffisamment développée pour répondre à l'ensemble des besoins. La capacité d'achat de ces derniers est inférieure à 150 000€ avec un apport sur fonds propres de 10%, ce qui peut être élevé pour ces ménages.

Les ménages d'une personne semblent concentrer le plus de difficultés. Seuls les 20% des ménages d'une personne les plus aisés peuvent acquérir un appartement dans l'ancien et les 10% les plus riches, un appartement dans le neuf. Ces ménages sont également les plus captifs à l'offre en locatif, notamment abordable.

### Témoignage

*Il y a de plus en plus de demandes de la part des habitants du territoire de Sud Luberon pour accéder à des logements ou des terrains plus petits et en location*

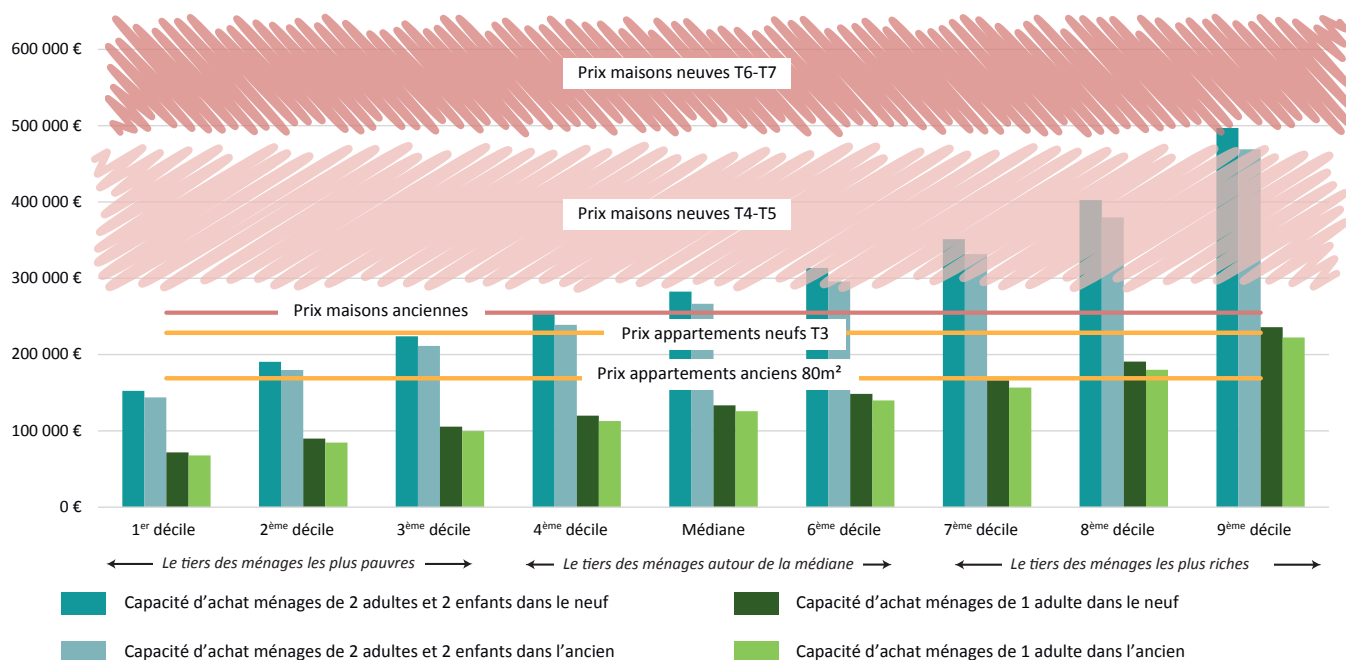


### Définition

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 de 1 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 notaire) ;
  - 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 1,80% (taux constaté par la BNF au 1er trimestre 2022), une durée d'emprunt, ici 20 ans et plus (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 de 2 adultes et 2 enfants et des ménages d'une personne sur le territoire Sud Luberon



Sources : traitements AURAV, d'après DGFIP, DV3F 2022, via module Cerema (marché de l'ancien), DREAL PACA, EPTB 2020 (maisons neuves), bienici.com, juin 2022 (marché du neuf à la vente en 2022)

Capacités d'achat : traitements AURAV, d'après INSEE-DGFIP (filosofi, 2019), empruntis.com

Champs : revenus par unité de consommation correspondant aux déciles de revenus et reconstitution pour les ménages de 2 adultes et 2 enfants de moins de 14 ans (soit un indice de 2,1 UC). Apport de 10%, TEG = 1,80% (taux constaté par la BNF au 1er trimestre 2022) sur 20 ans et plus, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ

La relative stabilité 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 (de 15%) ;
- la dynamique de transactions est également très faible (les appartements ne représentent que 20% des biens vendus sur le marché de l'ancien et du neuf) ;
- le niveau de prix des appartements, qui peut paraître faible sur certains segments ou sur certains secteurs, notamment dans certains 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.

Au regard des capacités financières des ménages, on peut estimer qu'au moins un quart d'entre eux sont contraints vers le marché locatif pour trouver un logement. Si l'on met en regard, la répartition du statut d'occupation des logements du territoire, 25% des ménages du territoire sont locataires du parc privé et 2% du parc social.

### 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'intérêt. 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 construite une maison. Dans l'ancien, l'opération financée doit permettre d'acheter le logement et de réaliser des travaux.

Dans les secteurs à forte demande en logements (zones A bis, A et B1 du dispositif), le PTZ finance uniquement les logements neufs. Il compte pour 40% du prix du projet. Sur le territoire Sud Luberon, cela correspond aux communes de La Bastidonne, Cadenet, La Tour d'Aigues et Villelaure.

Dans les autres secteurs (zones B2 et C), le PTZ représente 20% du projet pour le neuf et la construction d'une maison. Il passe à 40% pour l'achat d'un logement avec travaux. Sur le territoire, cela correspond aux autres communes, celles-ci se trouvent en zone C.

Le montant du PTZ dépend des ressources, du nombre de personnes composant le ménage et de l'adresse du projet. L'ensemble est calculé en fonction d'un prix plafond de l'opération.

### 3/ UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES RESTREINTE, MAIS QUI TEND À SE DÉVELOPPER MALGRÉ L'ABSENCE D'OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE

#### Un parc social concentré à 2/3 à Cadenet et La Tour d'Aigues

Au 1er janvier 2021, le territoire Sud Luberon comptait 243 logements locatifs sociaux gérés par les bailleurs sociaux (source : RPLS), soit 2,2% du parc de résidences principales du territoire. L'offre sociale, aux deux tiers concentrée à La Tour d'Aigues et Cadenet, se développe peu dans les autres communes. À noter que certaines communes développent toutefois leur parc depuis 2018-2019 : Cucuron a doublé son parc entre 2017 et 2018, passant de 7 à 16 logements locatifs sociaux, Sannes et Mirabeau ont construit leurs premiers logements sociaux entre 2018 et 2019.

Certaines communes ont également développé le parc de logements communaux, qui permet de proposer des logements à des loyers abordables, en dessous du prix du marché et de compléter le parc locatif social.

Ce sont notamment les communes de :

- La Bastidonne (2 logements communaux);
- La Motte d'Aigues (6 logements communaux) ;
- Peypin d'Aigues (5 logements communaux) ;
- Saint-Martin-de-la-Brasque (6 logements communaux) ;
- Vitrolles-en-Luberon (7-8 logements communaux).
- Beaumont-de-Pertuis (4 logements communaux) ;
- La Bastide de Jourdan (3 logements communaux) ;
- Peypin d'Aigues (5 logements communaux).

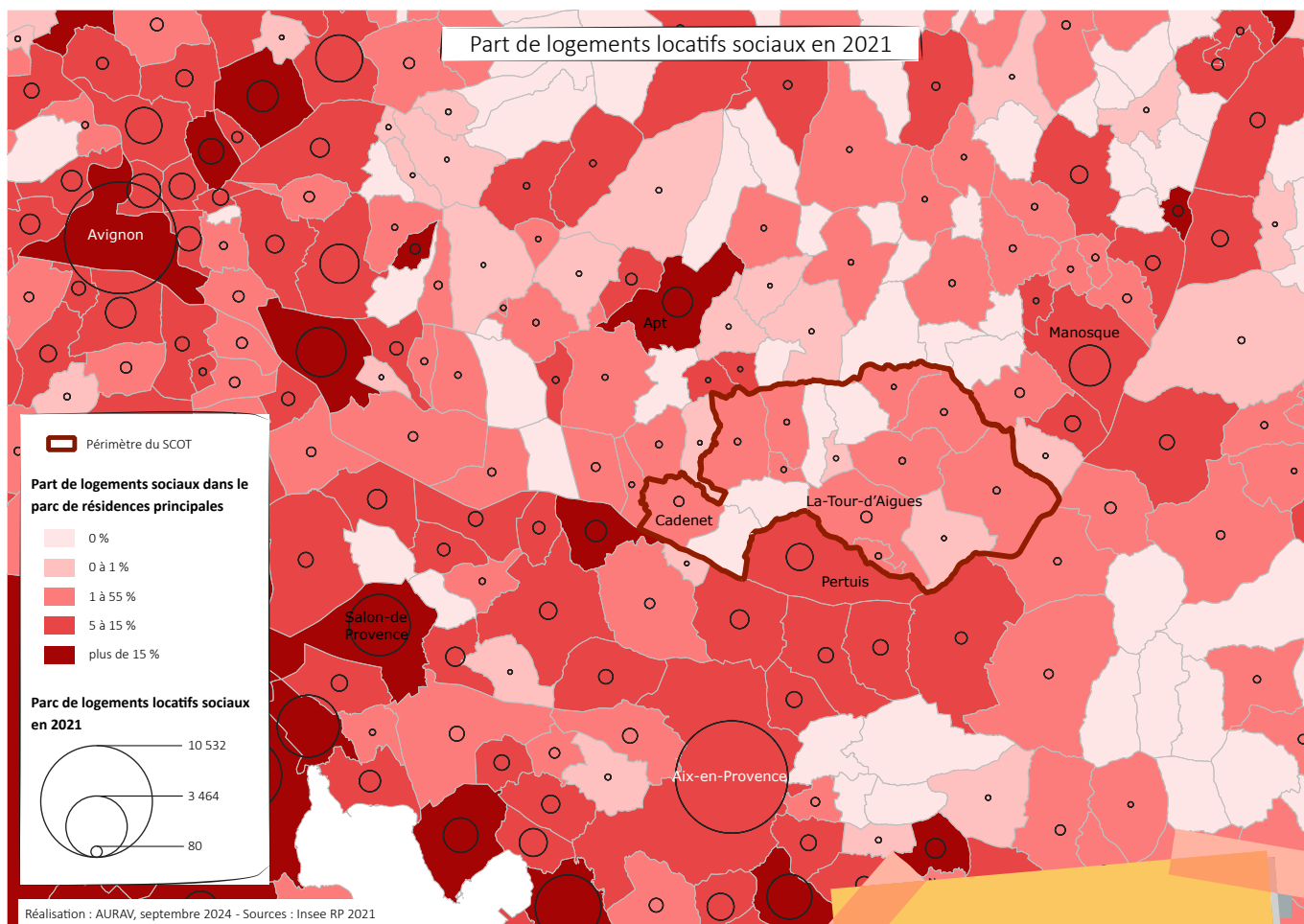
#### Nombre de logements locatifs sociaux en 2021

Traitements AURAV, d'après SDeS, RPLS au 1er janvier 2021 et INSEE, RP, 2021

	Total LLS en 2021	Part dans l'EPCI	Taux LLS dans le parc de résidences principales en 2021
La Tour-d'Aigues	91	37%	4,9%
Sannes	4	2%	3,3%
Cadenet	71	29%	3,8%
La Bastidonne	11	5%	2,9%
Beaumont-de-Pertuis	16	7%	3,0%
Cucuron	16	7%	1,8%
Grambois	10	4%	1,8%
La Bastide-des-Jourdans	13	5%	1,8%
Cabrières-d'Aigues	3	1%	0,7%
Mirabeau	8	3%	1,4%
SCoT Sud Luberon	243	100%	2,2%
PNR Luberon	7499		9,0%
Vaucluse	35851		14,0%
PACA	325705		13,7%

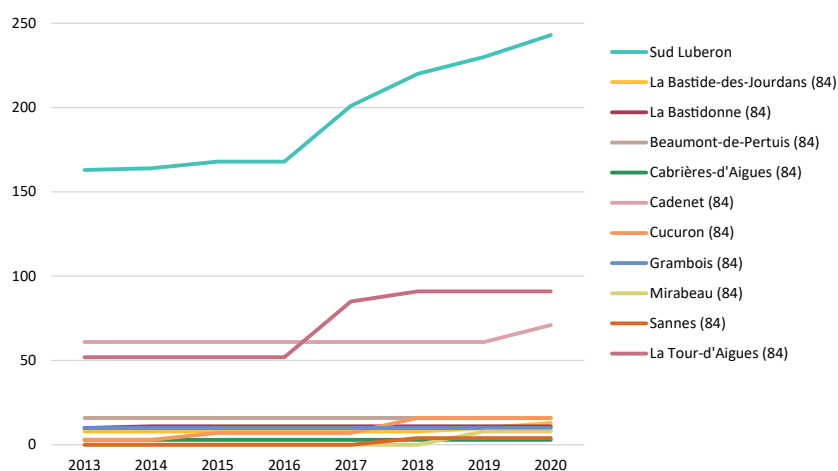
#### Définition

- La source mobilisée pour analyser le parc social de la Communauté Territoriale Sud Luberon est le fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social). Étant donné qu'aucune commune n'est obligatoire, au titre de l'article 55 de la loi SRU en matière de production de logements sociaux, le fichier SRU ne peut être mobilisé.
- 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 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.



## Évolution du nombre de logements locatifs sociaux entre 2013 et 2020

Traitements AURAV, d'après SDeS, RPLS au 1er janvier 2021



**27%**  
de locataires du parc privé

**70%**  
du parc privé est concentré dans  
6 communes

**2%**  
de locataires du parc social, soit  
243 LLS

Seuls trois bailleurs sociaux interviennent sur le territoire, mais deux sont largement majoritaires dans la gestion de l'offre existante : près de 90% des logements sociaux sont gérés par l'OPH départemental Mistral Habitat, 11% par la SA coopérative HLM Famille et Provence, et seulement un seul logement est géré par la SA coopérative HLM Grand Delta Habitat, à La Bastidonne.

Bien que située en dehors du territoire, la commune de Pertuis, qui dispose de près de 950 logements sociaux sur son territoire en 2021, représentant plus de 9% de son parc de résidences principales, joue un rôle de report pour les ménages du territoire Sud Luberon qui ne parviennent pas à trouver de solution de logements sur le territoire.

En 2022, aucune commune de la Communauté Territoriale Sud Luberon n'est concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU du 18 janvier 2013, 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. Toutefois, cette absence d'obligation ne signifie pas que le territoire ne doit pas produire des logements accessibles pour répondre aux besoins avérés des ménages modestes qui ne trouvent pas de réponse dans le parc de logement existant.

Peu développé, le parc locatif social du territoire Sud Luberon a stagné entre 2013 et 2016, autour de 165 logements. Il a ensuite connu une augmentation continue depuis 2016, pour atteindre 243 logements en 2020. Cette augmentation est essentiellement portée par la production sur La Tour d'Aigues.

Le taux de rotation du parc, de 8,4% sur le territoire Sud Luberon, se situe dans la moyenne départementale, mais ces

taux sont disparates entre les communes : 4 communes se situent sous la moyenne (La-Bastide-des-Jourdans, Cadenet, Cucuron, et La Tour d'Aigues), et certaines communes présentent des taux très élevés, dus à la taille réduite de leur parc : Beaumont-de-Pertuis et Cabrières d'Aigues avec respectivement 18,8% et 33,3%.

L'offre sociale existante compte une large majorité de T3 (42%) et de T4 (30%) et dans une moindre mesure de T2 (20%). L'offre en grands logements (T5 et plus) est donc largement minoritaire, au même titre que les studios (2%). L'offre sociale existante du territoire Sud Luberon, tout comme l'offre du PNR Luberon, est très inégale entre logements très sociaux et logements sociaux avec 10% de PLAI (logements très sociaux) et 88% de PLUS (logements sociaux).

L'offre en PLS, qui se rapproche de l'offre locative privée, est constituée de 4 logements réalisés en 2018 à Sannes. L'offre en PLI n'est pas développée sur le territoire.

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

*Traitements AURAV, d'après SDeS, RPLS au 1er janvier 2021*

	Total LLS en 2021	Nombre de logements sociaux				
		PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	PLI
La Tour-d'Aigues	91	12	20	59	0	0
Sannes	4	0	0	0	4	0
Cadenet	71	5	4	62	0	0
La Bastidonne	11	1	0	10	0	0
Beaumont-de-Pertuis	16	0	0	16	0	0
Cucuron	16	3	3	10	0	0
Grambois	10	0	0	10	0	0
La Bastide-des-Jourdans	13	3	0	10	0	0
Cabrières-d'Aigues	3	0	0	3	0	0
Mirabeau	8	0	0	8	0	0
SCoT Sud Luberon	243	24	27	188	4	0
PNR Luberon	7 499	815	3 011	3 301	329	36
Vaucluse	35 851	2 302	17 973	13 587	967	1 022
Sud PACA	325 705	25 907	145 514	125 543	18 967	9 436

### Définition

Le taux de rotation correspond au nombre d'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 de ce taux. Si plusieurs emménagements ont lieu la même année pour un logement donné, seul le dernier emménagement est pris en compte. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier 2019 et a pris effet dans le courant de l'année 2018.

### Définition

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 réglementation HLM distingue trois catégories de logements sociaux dont chacune correspond à un niveau de plafond de ressources :

- 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 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.

Le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) est un prêt préférentiel destiné à financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que leurs travaux d'amélioration. Le bien est destiné à être loué à un ménage dont les revenus sont trop élevés pour prétendre à un logement social (HLM ou PLA) et trop faibles pour louer un logement à loyer libre.

## 2/3 des ménages éligibles au parc social

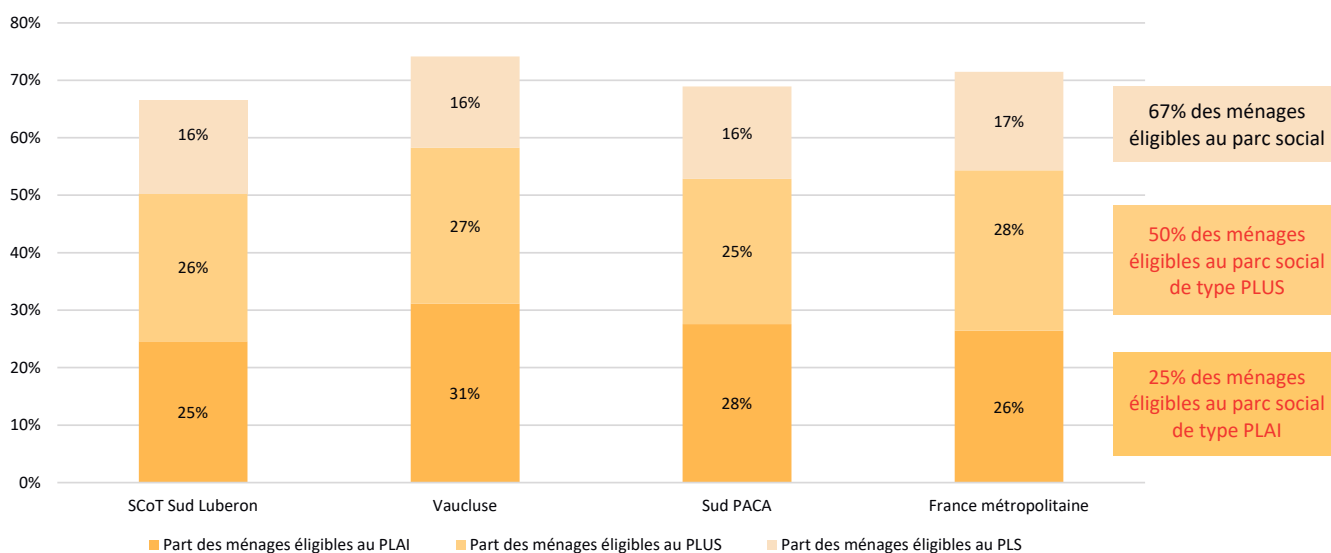
Compte tenu de la faiblesse du parc locatif social, le parc locatif privé est prépondérant sur le territoire.

Près des 2/3 des ménages sont éligibles au parc social : 7 139 ménages sont concernés (soit 67%), dont 25% éligibles à un logement de type PLAI et 26% au PLUS. Ces taux se rapprochent de la tendance régionale, mais sont plus faibles que ceux observés à l'échelle départementale et nationale.

Dans le parc privé, ce sont 86% des ménages qui pourraient prétendre au logement social, dont 74% sont éligibles au PLUS/ PLAI. Le parc locatif privé contribue donc à l'accueil de ménages aux revenus modestes sur le territoire Sud Luberon. Ce constat s'observe dans des tendances proches de celles vauclusiennes, mais l'écart est davantage marqué avec les échelles régionale et nationale (69% des ménages éligibles au PLUS/ PLAI aux niveaux régional et national, soit 5 points de plus que sur le territoire Sud Luberon).

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

Traitements AURAV, d'après DGFIP, SDeS, FILOCOM, 2017



## Demandes actives en 2020, dont part des ménages issus du parc social (mutation)

Traitements AURAV, d'après SNE, avril 2022

	Demandes actives en 2020		dont mutation	
	Total	Part des demandes totales sur COTELUB	Total	Part dans le total des demandes
Beaumont-de-Pertuis	12	5%		
Cadenet	65	29%	11	17%
Grambois	10	4%		
La Tour-d'Aigues	65	29%		
Mirabeau	11	5%		
Villelaure	36	16%		
Autres communes	28	12%	19	8%
ScoT Sud Luberon	227	100%	30	13%
Vaucluse	14 854		5 590	38%
France métropolitaine	2 149 763		728 785	34%

### Près de 60% des demandes concentrées à La Tour d'Aigues et Cadenet

Le nombre de ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement social a augmenté entre 2018 et 2020 de 5%/ an : d'après les données du Numéro unique, ils étaient 227 en 2020 contre 206 en 2018, alors qu'ils ont augmenté moins fortement à l'échelle nationale (1,1%/ an) et diminué à l'échelle départementale (-1,9%/ an). Ils représentent 1,5% des demandes du département et 2,1% des ménages du territoire. Ce faible niveau de demandes s'explique par une offre peu développée, qui conduit certains ménages à se reporter sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille, et notamment Pertuis, pour trouver une solution de logement abordable.

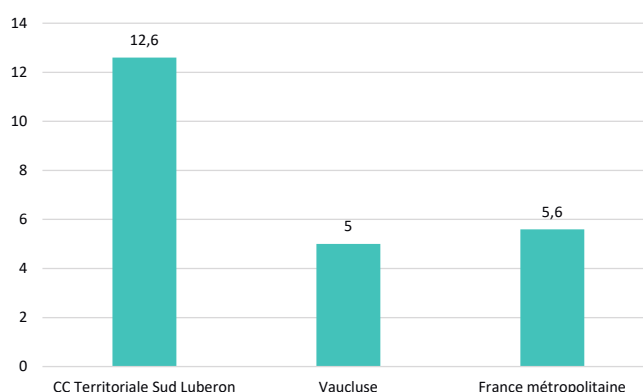
Les communes de La Tour d'Aigues et Cadenet, qui détiennent 2/3 de l'offre de logements locatifs sociaux du territoire, concentrent également près de 60% des demandes du territoire.

Bien que pour obtenir un logement social, les demandeurs attendent moins longtemps que dans le reste de la France, il faut en moyenne 12 mois en 2020 afin qu'une réponse soit apportée à la demande (contre 15 mois au niveau national). Par ailleurs, seules 8% des demandes aboutissent à une attribution, ce qui correspond à près de 13 demandes pour une attribution (contre respectivement 5 et 6 demandes pour 1 attribution en Vaucluse et France métropolitaine). Cela montre une réelle nécessité de développer une offre sociale sur le territoire, non seulement sur les communes de Cadenet et La Tour d'Aigues, mais aussi sur les autres communes, où la demande exprimée reste faible, mais où la demande potentielle est bien réelle aux vues notamment des revenus des ménages les plus précaires (personnes seules notamment) et des prix du marché privé que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Le parc de logement social existant présente une plus grande part de T3 et T4, soit 72% de l'offre, alors que 63% de la demande porte sur les logements intermédiaires de types T2 et T3.

### Total des demandes pour une attribution en 2020

Traitements AURAV, d'après SNE, avril 2022



### Typologie des logements demandés au regard de la structure du parc social existant

Traitements AURAV, d'après SNE, avril 2022, RPLS 2021

