



## Étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé

COPIL - Phase diagnostic

17 octobre 2023

/ Avant-propos

1 / Les dynamiques en cours sur les territoires d'étude

2 / Les éléments saillants du diagnostic

3 / L'état du parc

4 / Les dires d'acteurs

5/ Caractérisation des enjeux et premières pistes opérationnelles



/ AVANT-PROPOS

### 3 phases d'étude : les étapes

#### Phase 1 : Diagnostic sur deux échelles

L'établissement du diagnostic et des enjeux habitat à l'échelle des 15 communes de la Communauté Territoriale du Sud Luberon

L'établissement du diagnostic et des enjeux habitat à l'échelle des centres-villes

mai 2023

sept/oct 2023

5 mois

#### Phase 2 : Définition d'un cadre opérationnel

Scénarios opérationnels et stratégie d'ensemble

Études tests relatives aux immeubles ou îlots stratégiques des trois communes PVD

Programme d'actions détaillé, bilan prévisionnel et rédaction des fiches actions

janv 2023

3 mois

#### Phase 3 : Préparation de la phase opérationnelle

Rédaction de la convention d'Opération  
Document contractuel liant les différents partenaires

Document permettant de lancer un dispositif opérationnel

mars 2024

1 mois

01

/ Les dynamiques en cours sur le  
territoire d'étude



# 01/ La dynamique de projet

## À l'échelle du bassin de vie

SRADDET Région Sud  
PNRL Parc Naturel du Luberon

## À l'échelle de l'intercommunalité

SCOT du Luberon 2023  
PCAET plan climat energie 2026  
Projet de Territoire Cotelub 2020/2050  
PVD Petite Ville de demain

## À l'échelle de chaque commune

3 communes PVD : Cadenet, la T-d'Aigues, Mirabeau  
PLU ou RNU  
Servitudes de protection MH et PDA  
Aides au ravalement de façades  
Permis de louer  
Atlas des zones inondables / aléas feux de forêts  
Arrêtés de cat pris pour le retrait gonflement des argiles  
(11/15 communes concernées par 1 ou 2 arrêtés)



**16 communes**  
**25 500 habitants**



Extrait de CoTelub



## 01/ Les chiffres clés de la socio-démographie à l'échelle de CoTeLub



**25 144**

habitants en 2019  
sur COTELUB

**0,62%**

Taux d'évolution annuel de la  
population entre 2013 et 2019

**+ 919**

Habitants supplémentaires sur  
COTELUB entre 2013 et 2019, dont  
**860 due au solde migratoire**

**22%**

Part des 65 ans et plus  
(19,5 en 2013)

**2,28**

Personnes par ménage  
en 2019  
(2,34 en 2013)

**+ 445**

Ménages d'une personne  
entre 2013 et 2019

**17%**

Cadres et professions  
intellectuelles supérieures  
(Vaucluse : 12%)

**23 150 €**

Revenu médian disponible par  
unité de consommation en 2020  
(Vaucluse : 20 640 €)

**12%**

Ménages sous le seuil  
de pauvreté en 2020

**2 339**

Propriétaires occupants éligibles  
aux aides de l'Anah, dont 65%  
sont très modestes

Sources : INSEE 2019, FILOCOM 2019

## 01/ Les périmètres de CoTeLub

**15 communes**  
retenues,  
**3 communes**  
PVD,  
**2 échelles**  
de diagnostic



L'EPCI de **CoTeLub** (hors Sannes)



**25 144**  
habitants  
(INSEE 2019)



**14 438**  
logements privés  
(LOVAC 2022)

Les 15 périmètres d'étude,  
avec approfondissement des  
**3 communes Petites Villes**  
**de Demain**



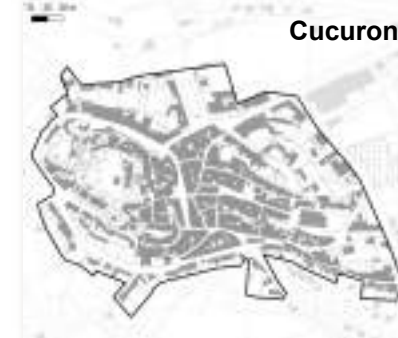
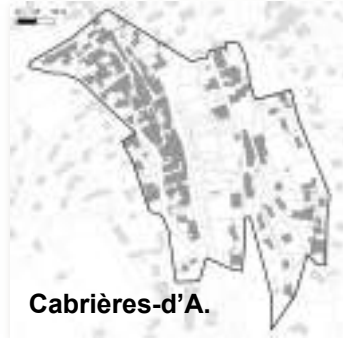
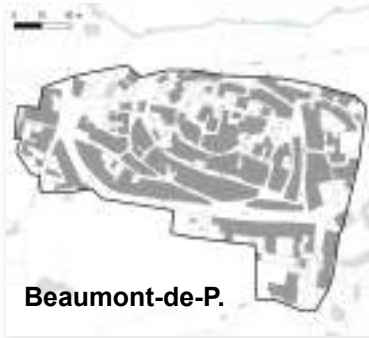
**4 926**  
logements  
privés  
(LOVAC 2022)



02

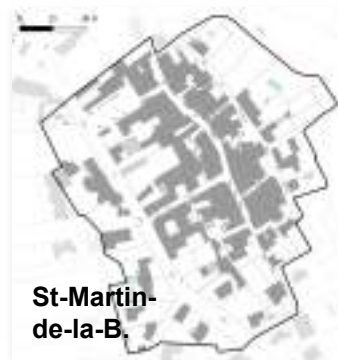
/ Les éléments saillants du  
diagnostic

## 02 / Les 15 périmètres d'étude



### 3 critères de définition des périmètres d'étude :

- Concentration de bâti construits avant 1945 et de logements de qualité médiocre
- Caractère mitoyen des édifices
- L'état du bâti (depuis la rue)



4 926 logements privés - 5 877 bâtis

Logements

14%

Logements privés  
de type T1  
(COTELUB : 8%)

62%

Logements de type  
maison  
(COTELUB : 77%)

73 m²

Surface moyenne  
des logements  
(COTELUB : 94 m²)

68%

Logements privés  
construits avant 1945  
(COTELUB : 35%)

60%

Logements de  
classe E, F ou G  
(COTELUB : 50%)

Propriété et occupation

15%

Logements privés  
vacants (toute durée)  
(COTELUB : 10%)

42%

Propriétaires occupants  
âgés de 65 ans et plus  
(COTELUB : 44%)

20%

Résidences  
secondaires  
(COTELUB : 26%)

23%

Logements situés en  
copropriété  
(COTELUB : 13%)

Sources : LOVAC 2022, MAJIC 2022



# 3 528

transactions entre 2014 et 2022

Un **volume**  
globalement en  
**augmentation**

Des **ventes**  
**équilibrées** entre  
**quartiers**  
**centraux** et  
**périphériques**

Une  
**domination**  
des **maisons**

Cadenet, La Tour d'A. et Villelaure concentrent  
**46 % des transactions**

La Tour d'A., La Motte d'A., La Bastidonne, Cucuron,  
Cabrières, Beaumont de P. et Mirabeau comptent **plus**  
**de 50 % des transactions** communales  
sur les quartiers centraux

Sources : DVF 2022



Photos Urbanis 2023



## 02/ Les tendances du marché immobilier sur COTELUB

2 883 €

2 463 €

3 250 €

92 m<sup>2</sup>

du m<sup>2</sup> en moyenne globale  
entre 2014 et 2022

du m<sup>2</sup> en moyenne dans les centres

du m<sup>2</sup> en moyenne hors des centres  
de taille moyenne pour les logements  
vendus entre 2014 et 2022

Prix moyen de  
267 000 € :  
**190 000 € en centre ancien,**  
**335 000 € en périphérie**

Surface moyenne  
des biens :  
**80m<sup>2</sup> en centre ancien,**  
**102,5m<sup>2</sup> en périphérie**

Hausse des prix  
entre 2014 et  
2022 :  
**+25%**

En 2022, diminution des surfaces  
vendues en lien avec la hausse des  
prix

Cadenet et la Tour-d'A.  
disposent, en volume, des  
marchés les plus dynamiques

Sources : DVF 2022



Photos Urbanis 2023

## 02/ Les tendances du marché immobilier sur COTELUB : le marché locatif

---

À l'échelle de COTELUB (Sannes compris) :

2 788

Logements privés  
en location en 2019

230

Logements  
sociaux  
locatifs en 2019

25

Annonces  
disponibles au 15  
septembre 2023

6,5

Ancienneté moyenne  
d'emménagement (privé  
et public) en 2019

Entre 11,2 et 12,4 €/m<sup>2</sup>

Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour un  
**appartement** type du parc privé locatif en 2022

(Min : Cabrières-d'Aigues,  
Max : Villelaure)

Entre 9,4 et 11,8 €/m<sup>2</sup>

Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour  
une **maison** type du parc privé locatif en 2022

(Min : Ansouis, Cucuron, la Motte-d'Aigues,  
Max : Mirabeau, la Bastidonne)

Sources : INSEE 2019, Observatoire des Territoires (Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin 2022)

## 02/ Les tendances du marché immobilier sur COTELUB : le locatif touristique en ligne

710

Locations  
logements entiers à  
visée touristique

61%

Taux d'occupation  
moyen  
(août 2022-août  
2023)

155€

Prix moyen d'une  
nuitée

30%

Part moyenne des  
logements en location  
touristique par rapport  
au parc loué à titre de  
résidence principale

1 638 €

Revenu mensuel  
médian (août  
2022-août 2023)



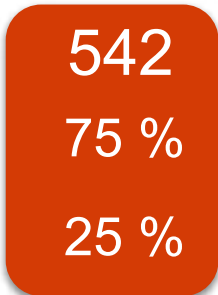
Sources : airdna.co - 2023

Photos URBANIS 2023

## 02/ Zoom sur les 3 communes PVD : les transactions

En moyenne, entre 2014 et 2022, les transactions dans le centre ancien pèsent...

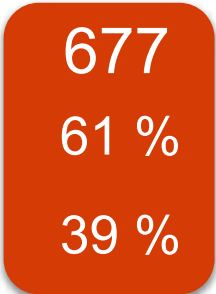
La Tour d'Aigues : **61%**



**Transactions réalisées entre 2014 et 2022**  
sont des maisons (360 biens)  
sont des appartements (182 biens)

- Des prix plus élevés hors du centre.
- Maisons : hausse en C-A dès 2020, phénomène plus tardif en périphérie.
- Appartements : augmentation similaire entre C-A et périphérie, puis rebond dans le centre en 2022. Peu d'offre en périphérie.

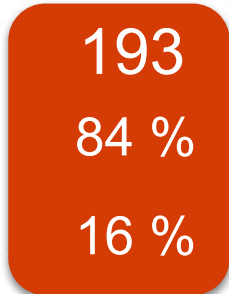
Cadenet : **28%**



**Transactions réalisées entre 2014 et 2022**  
sont des maisons (410 biens)  
sont des appartements (267 biens)

- Prix similaires au m² entre maisons et appartements en C-A
- Maisons : prix plus élevés hors du centre mais l'écart se réduit depuis 2 ans. Hausse sensible dès 2020 plus tardif en périphérie
- Appartements : rebond des prix en 2022 dans le C-A

Mirabeau : **73%**



**Transactions réalisées entre 2014 et 2022**  
sont des maisons (163 biens)  
sont des appartements (30 biens)

- Maisons : prix au m² similaires entre C-A et périphérie
- Tendance haussière depuis 2019 qui s'est accélérée pour le centre et qui a stagné pour la périphérie en 2022
- Appartements : peu nombreux sur la commune, concentrées sur le C-A

Sources : DVF 2022



### La dynamique de marché

- Un marché qui est resté dynamique sur 2023 malgré un ralentissement
- Un retour à la réalité qui s'opère actuellement
- Une baisse des prix attendue par les professionnels

### Le profil des acheteurs

- Des investisseurs dans l'optique d'une revente ou d'une mise en location - une difficulté des bailleurs locaux à équilibrer leur projet d'investissement
- Des actifs déjà insérés, aisés, issus des grands centres urbains voisins ou des régions parisiennes ou lyonnaises
- Une clientèle plus âgée
- Une éviction, de fait, des primo-accédants locaux

### Les biens recherchés

- Les biens avec extérieurs sont extrêmement recherchés
- Les grands logements plutôt plébiscités
- La persistance d'un nombre notable de maisons vacantes
- Des besoins en réhabilitation thermique clairement identifiés

### Le marché locatif

- Une demande très importante sur le locatif et un marché très tendu
- Les T3/T4 avec extérieurs sont les biens en locations les plus recherchés. Mais vu la tension, peu de biens proposés à la location restent inoccupés.

Sources : Entretiens 2023

## 02/ Des copropriétés en nombre significatif sur le périmètre de COTELUB



**390**

copropriétés sur les  
périmètres d'étude,  
qui rassemble

**1 154 logements**,  
soit une moyenne  
de **3 logements par  
copropriété**

**574** copropriétés sur  
COTELUB (**68% des  
copropriétés situées  
dans les périmètres**)

**44%** des logements situés en  
copropriétés sont occupés par leur  
propriétaire, soit **502 logements**

**18%** des logements situés en  
copropriétés sont vacants, soit **212  
logements**

**18%** des copropriétés sont  
relevés comme dégradées, soit **71  
copropriétés pour 251 logements**

**30%** des copropriétés de  
COTELUB sont **immatriculées**

Sources : MAJIC 2022, relevés 2023



## 02/ La vacance de longue durée : une vacance faible mais néanmoins présente

Photos URBANIS 2023



368

logements du parc privé depuis plus de 2 ans sur les  
périmètres d'étude, soit **7% des logements privés des  
périmètres** (moyenne nationale : 8.3% - 9,7% pour le Vaucluse)

31%

le sont depuis **2 à 5 ans**,  
et 12% depuis  
6 à 10 ans

68%

ont été construits  
**avant 1945**

47%

appartiennent à des  
propriétaires **âgés de  
plus de 65 ans**

42%

appartiennent à des  
propriétaires **résidant  
sur la même commune**

Sources : LOVAC 2022

# 03

/ L'état du parc



### 03/ Les enjeux urbain : l'accessibilité et le stationnement



Une accessibilité  
aisée mais des liaisons  
internes disparates

Une utilisation  
massive  
de la voiture qui parfois  
disqualifie les espaces  
publics





### 03/ Les enjeux urbain : les commerces et services

Photos URBANIS 2023



Des commerces et des services de proximité présents dans la majorité des villes mais une offre parfois exclusivement tournée vers le tourisme

Les communes, propriétaires de nombreux locaux commerciaux

Une offre parfois complétée par des marchands ambulants



### 03/ Les enjeux urbain : les espaces publics

Photos URBANIS 2023



Des  
espaces  
publics pour  
certaines  
communes  
valorisés  
et  
végétalisés





### 03/ Les enjeux patrimoniaux : les atteintes



Bien que limitées, les atteintes patrimoniales avec le recours au PVC, les dispositifs de climatisation en extérieur ou les remaniements des ouvertures sont bien présents malgré la vigilance des acteurs





3.2

/ PHASE 01 / DIAGNOSTICS ET ENJEUX

## Enjeux énergétiques

## 03/ La performance énergétique du parc sur le territoire de COTELUB

2 940

Logements de classe E, F, G en  
2022 sur les périmètres d'étude

60%

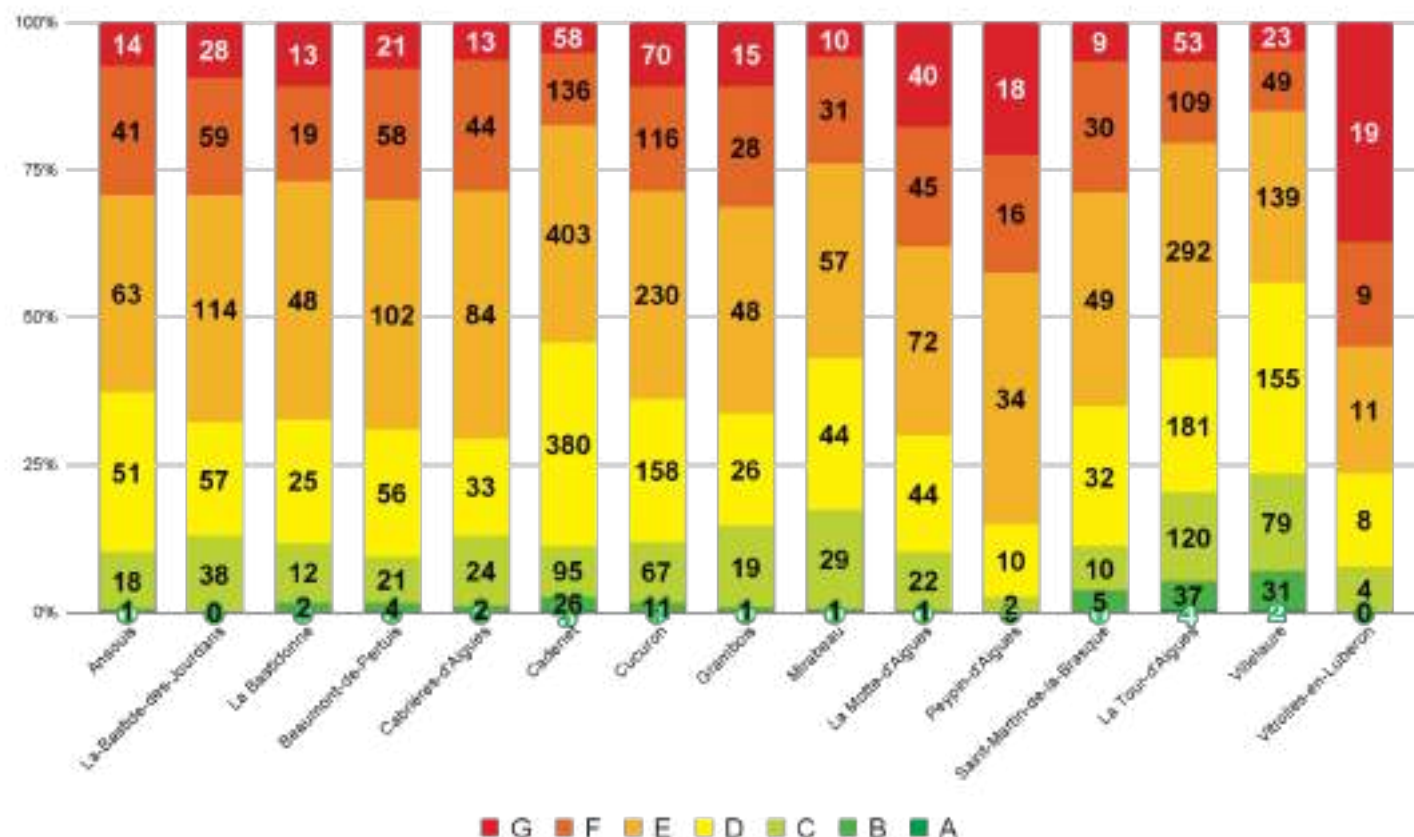
Logements des périmètres d'étude  
en 2022 qui sont de classe E, F, G

90%

Logements énergivores ont été  
construits **avant 1974**

Etiquette énergétique théorique des logements des périmètres d'étude

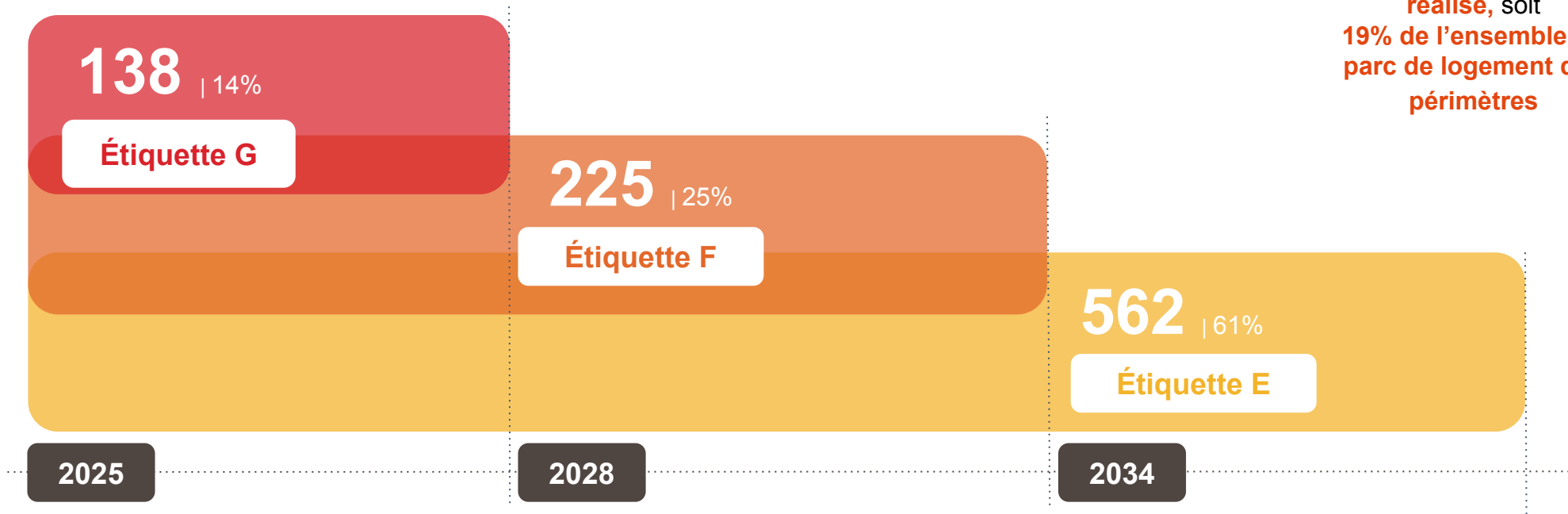
Source : MAJIC2022 | Traitement : Urbanis



Source : MAJIC 2022

# 03/ La performance énergétique du parc

Les conséquences de la loi Climat et Résilience  
sur la mise en location des logements



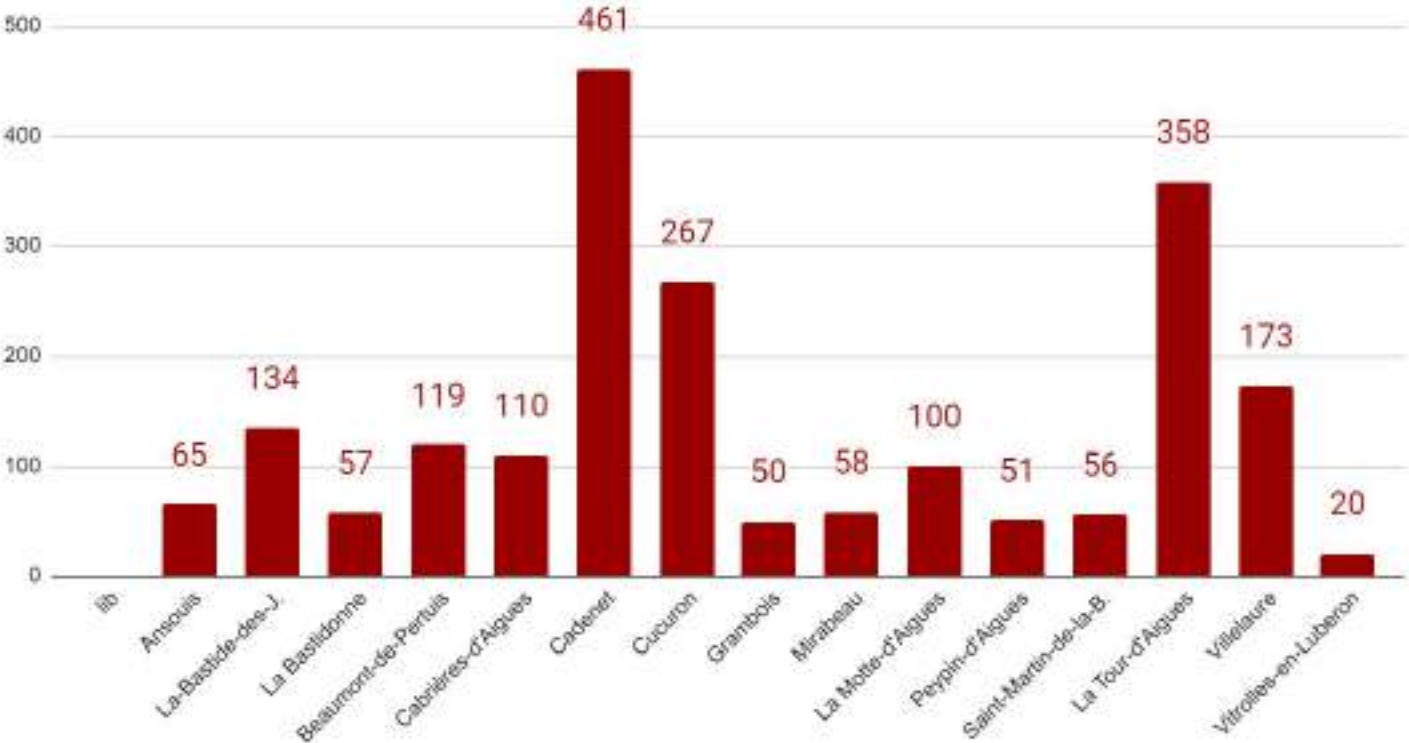
925  
logements interdit à la  
location d'ici 2034  
si aucun travaux n'est  
réalisé, soit  
19% de l'ensemble du  
parc de logement des  
périmètres

Source : MAJIC 2022

# 03/ La précarité énergétique

Nombre de ménages en situation de précarité énergétique probable

Source : MAJIC 2022 | Traitement : Urbanis



2 079

ménages en situation de précarité énergétique probable sur les périmètres de l'étude, soit **19% des ménages de COTELUB** (10 931 ménages en 2019 selon l'INSEE)

23%

des logements énergivores appartiennent à des propriétaires âgés de 75 ans et plus, soit **679 logements**

Source : MAJIC 2022



## 3.3

/ PHASE 01 / DIAGNOSTICS ET ENJEUX

# État de dégradation et enjeux de recyclage

### 03/ Etat de la dégradation en synthèse : les bâtis dégradés





### 03/ Etat de la dégradation en synthèse : les bâtis très dégradés





### 03/ Etat de la dégradation en synthèse : les bâtis inhabitables





**5 877** bâtis dans les 15 périmètres d'étude



Près d'un immeuble sur 6 touché par de la dégradation



**11% | 625**

bâtis  
dégradés

**3% | 198**

bâtis  
très dégradés

**1% | 62**

bâtis  
inhabitables

**6% | 333**

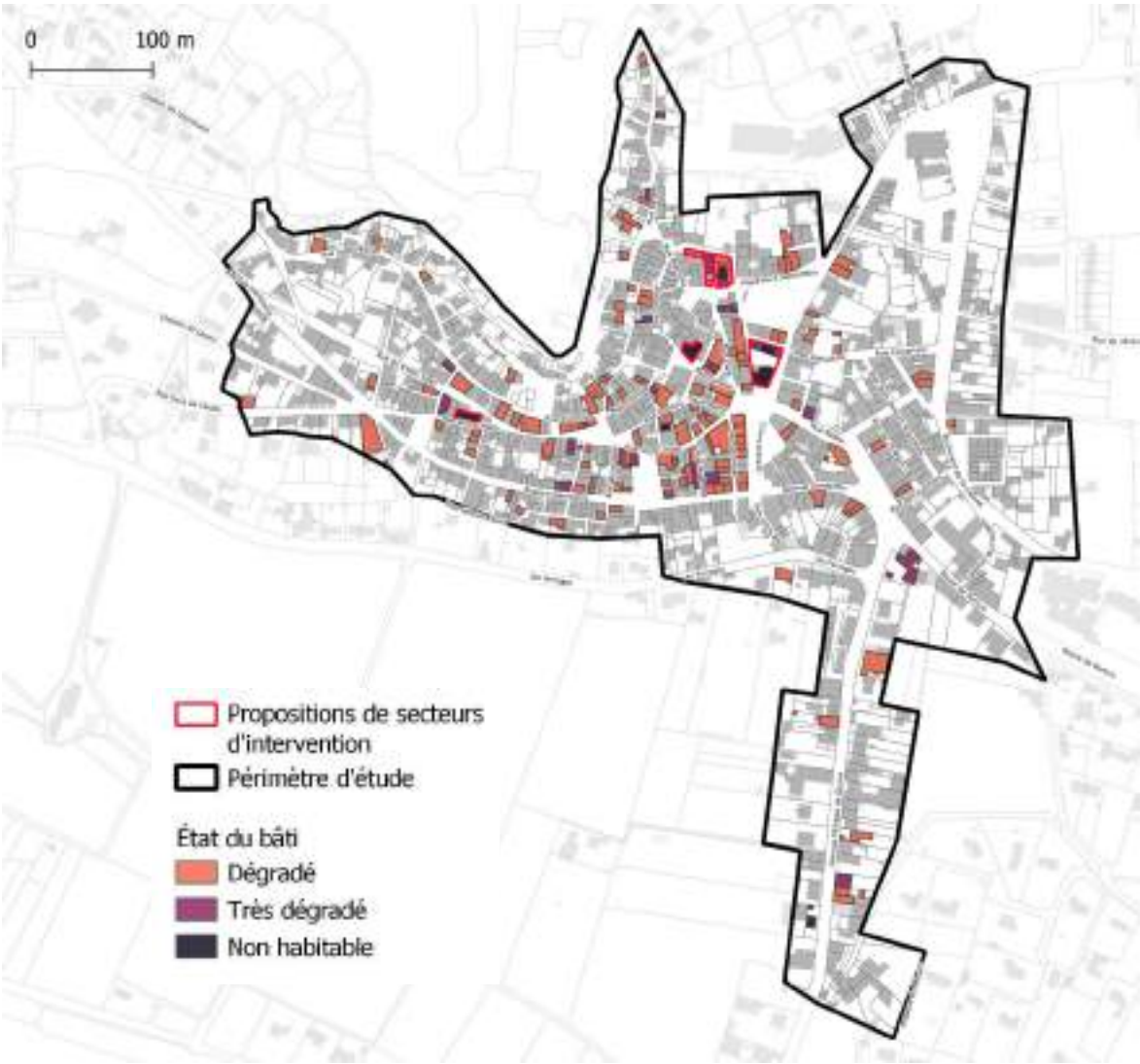
bâtis dégradés et  
totalement vacants

### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude des 3 communes PVD : Cadenet

- Des bâtis suspectés de dégradation concentrés autour de l'hyper centre
- Des situations avérées d'immeubles enkystés (en îlot ou isolé)
- Peu de vacance sur les immeubles les plus dégradés
- Une action sur les façades à conduire/poursuivre

Par rapport aux **1 239** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	12%	145
Bâtis très dégradés	2%	28
Bâtis inhabitables	1%	8
Bâtis dégradés et totalement vacants	5%	64
Bâtis dont la façade nécessite une intervention	22%	270

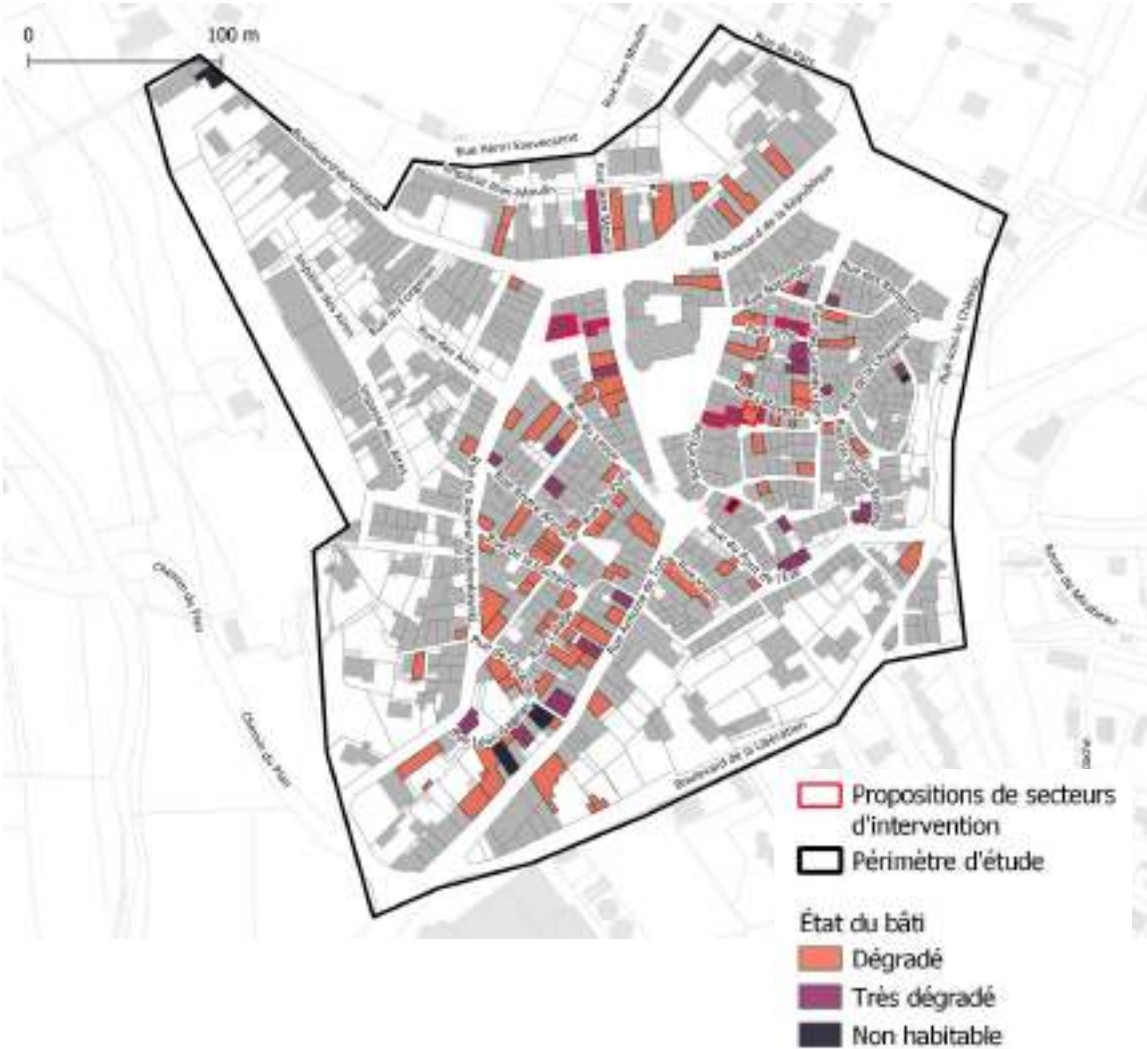


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude des 3 communes PVD : La Tour-d'Aigues

- Des bâtis suspectés de dégradation répartis dans l'hyper centre
- Des situations avérées d'immeubles enkystés (en îlot ou isolé)
- Peu de vacance sur les immeubles les plus dégradés
- Une action sur les façades à poursuivre

Par rapport aux **739** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	12%	90
Bâtis très dégradés	4%	30
Bâtis inhabitables	1%	6
Bâtis dégradés et totalement vacants	4%	32
bâtis dont la façade nécessite une intervention	23%	172





### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude des 3 communes PVD : Mirabeau

- Des bâtis suspectés de dégradation concentrés au coeur de village
- Peu de bâtis en état de dégradation avancée
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire/ à poursuivre en lien avec le bâti dégradé

Par rapport aux **219** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	10%	22
Bâtis très dégradés	1%	2
Bâtis inhabitables	1%	2
Bâtis dégradés et totalement vacants	5%	11
bâtis dont la façade nécessite une intervention	20%	44



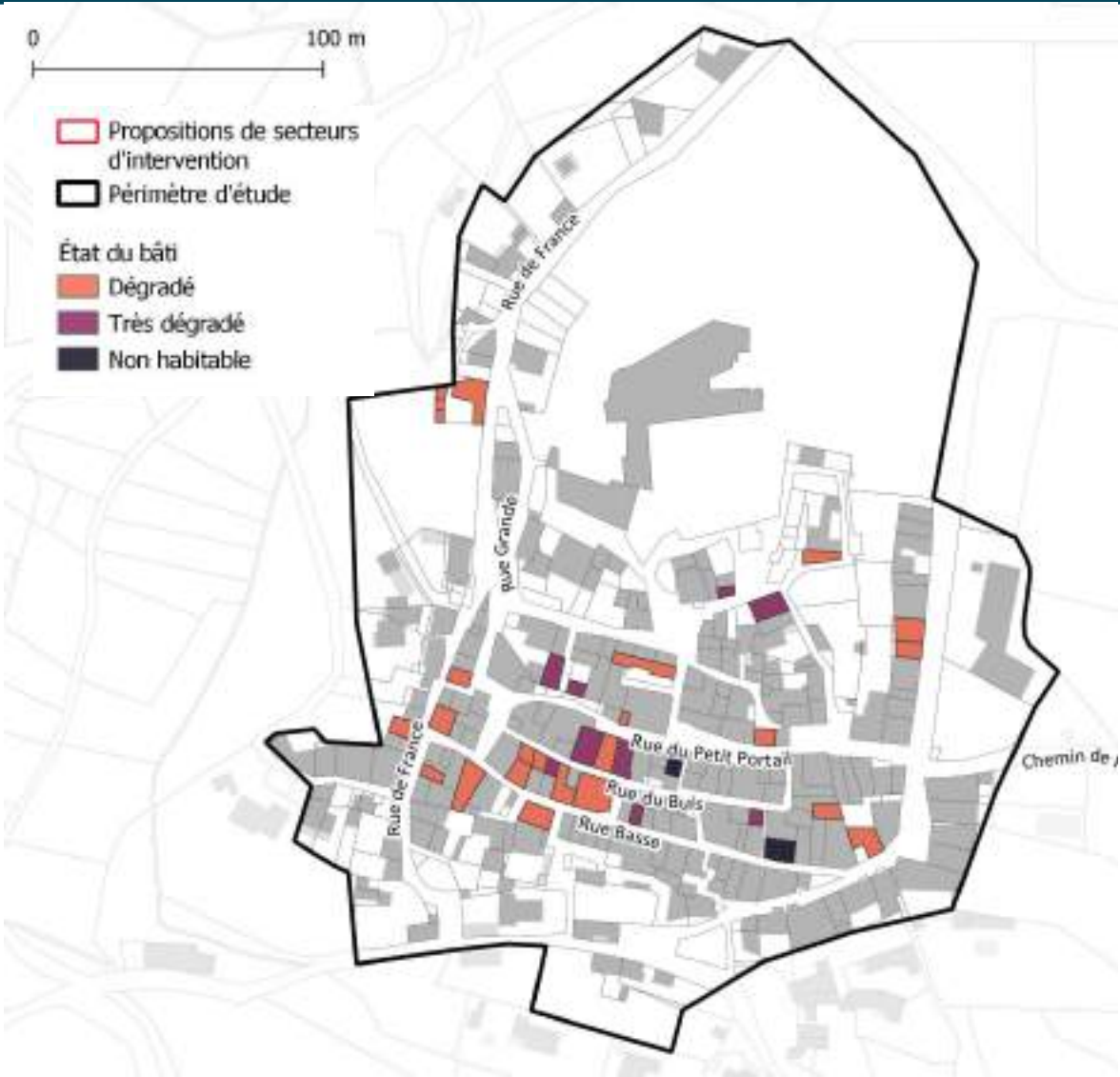


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude d'Ansois

- Des bâtis suspectés de dégradation circonscrits sur un secteur
- Des actions ponctuelles sur quelques immeubles les plus dégradés
- Une corrélation entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire/poursuivre

Par rapport aux **278** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	9%	24
Bâtis très dégradés	3%	9
Bâtis inhabitables	1%	3
Bâtis dégradés et totalement vacants	7%	19
bâtis dont la façade nécessite une intervention	13%	36

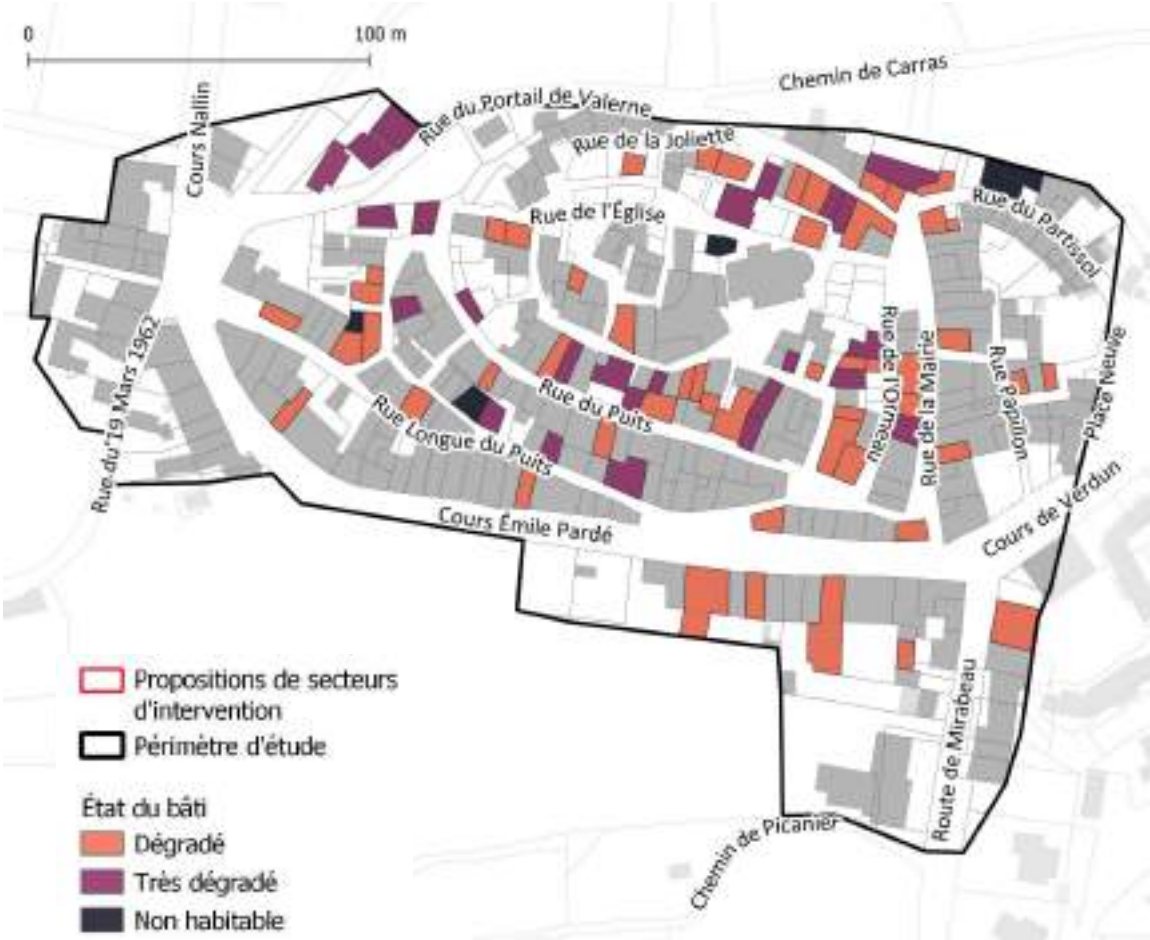


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Beaumont-de-Pertuis

- Un quart des bâtis du périmètre concerné par de la dégradation
- Des actions ponctuelles sur quelques immeubles les plus dégradés
- Une corrélation entre la dégradation et la vacance évidente
- Une action sur les façades à poursuivre

Par rapport aux **325** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	16%	51
Bâtis très dégradés	8%	26
Bâtis inhabitables	2%	6
Bâtis dégradés et totalement vacants	11%	36
bâtis dont la façade nécessite une intervention	31%	101

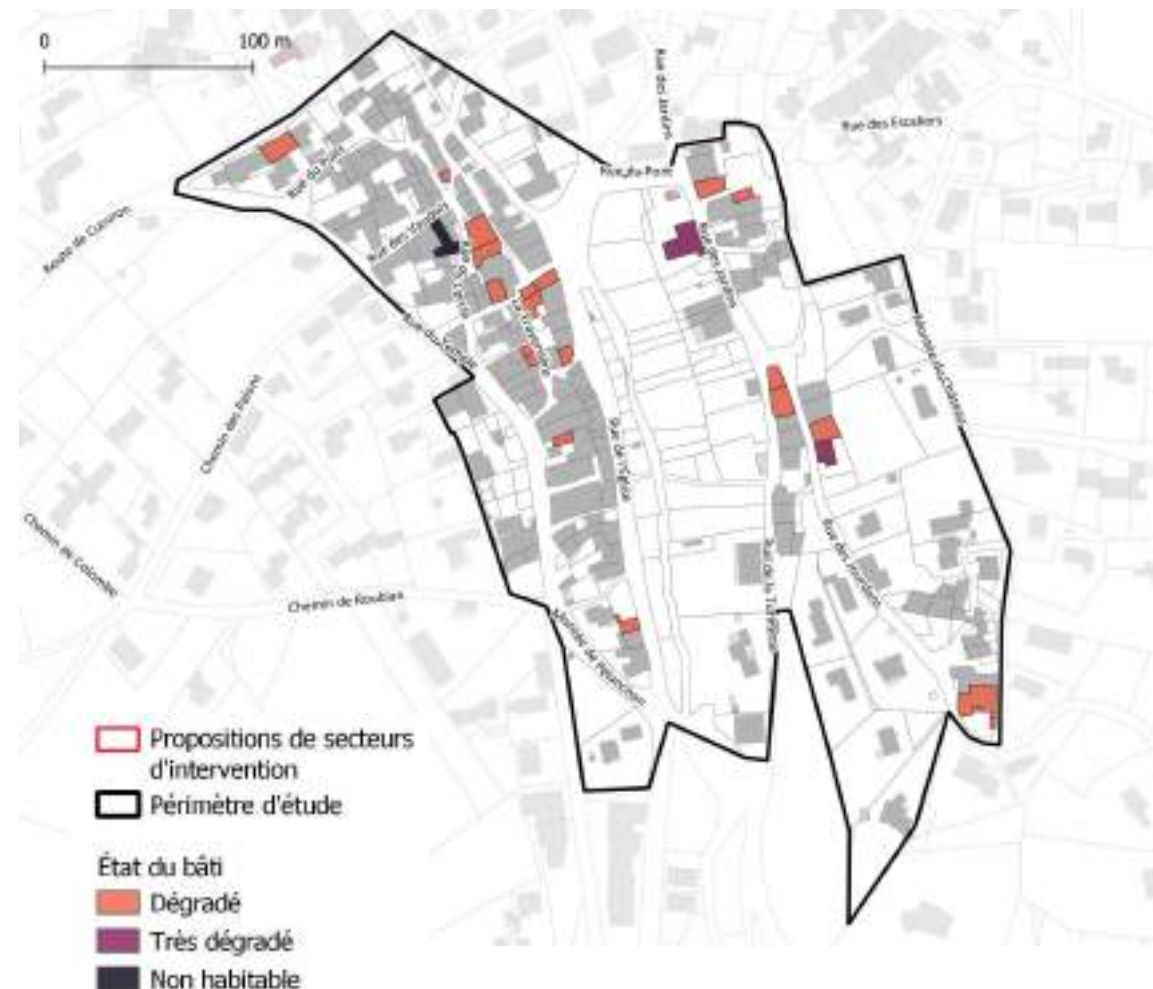


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **Cabrières-d'Aigues**

- Des bâtis suspectés de dégradation circonscrits sur un secteur
- Des actions ponctuelles sur quelques immeubles les plus dégradés
- Une corrélation un peu moins marquée que sur les autres communes entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire/poursuivre

Par rapport aux **248** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	9%	22
Bâtis très dégradés	1%	2
Bâtis inhabitables	0,4%	1
Bâtis dégradés et totalement vacants	6%	14
bâtis dont la façade nécessite une intervention	16%	40



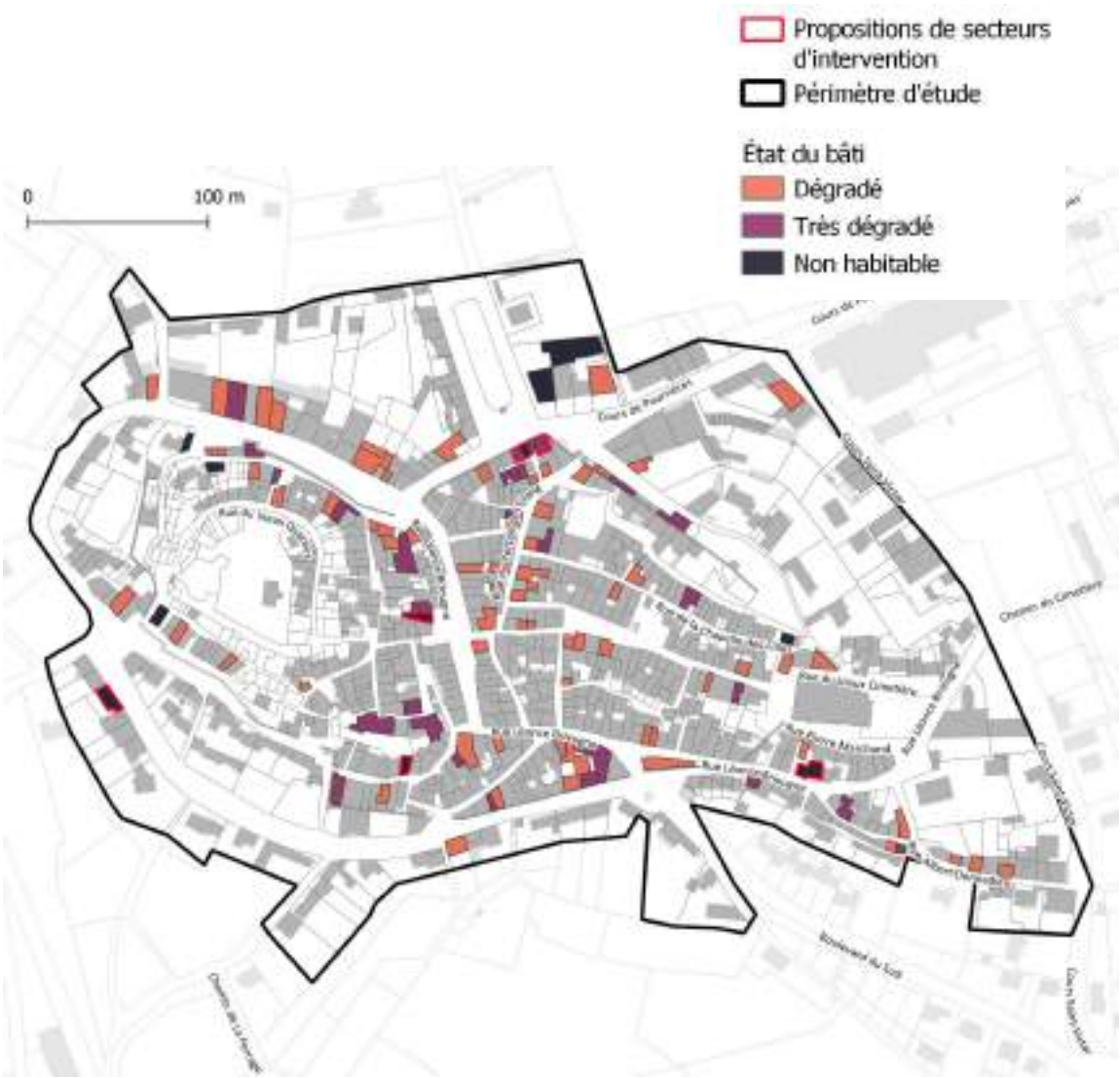


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Cucuron

- Des bâtis suspectés de dégradation répartis sur le coeur de ville
- Des actions ponctuelles sur quelques immeubles les plus dégradés
- Une corrélation entre la dégradation et la vacance présente
- Une action sur les façades à poursuivre

Par rapport aux **810** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	8%	67
Bâtis très dégradés	4%	32
Bâtis inhabitables	2%	13
Bâtis dégradés et totalement vacants	6%	49
bâtis dont la façade nécessite une intervention	15%	124



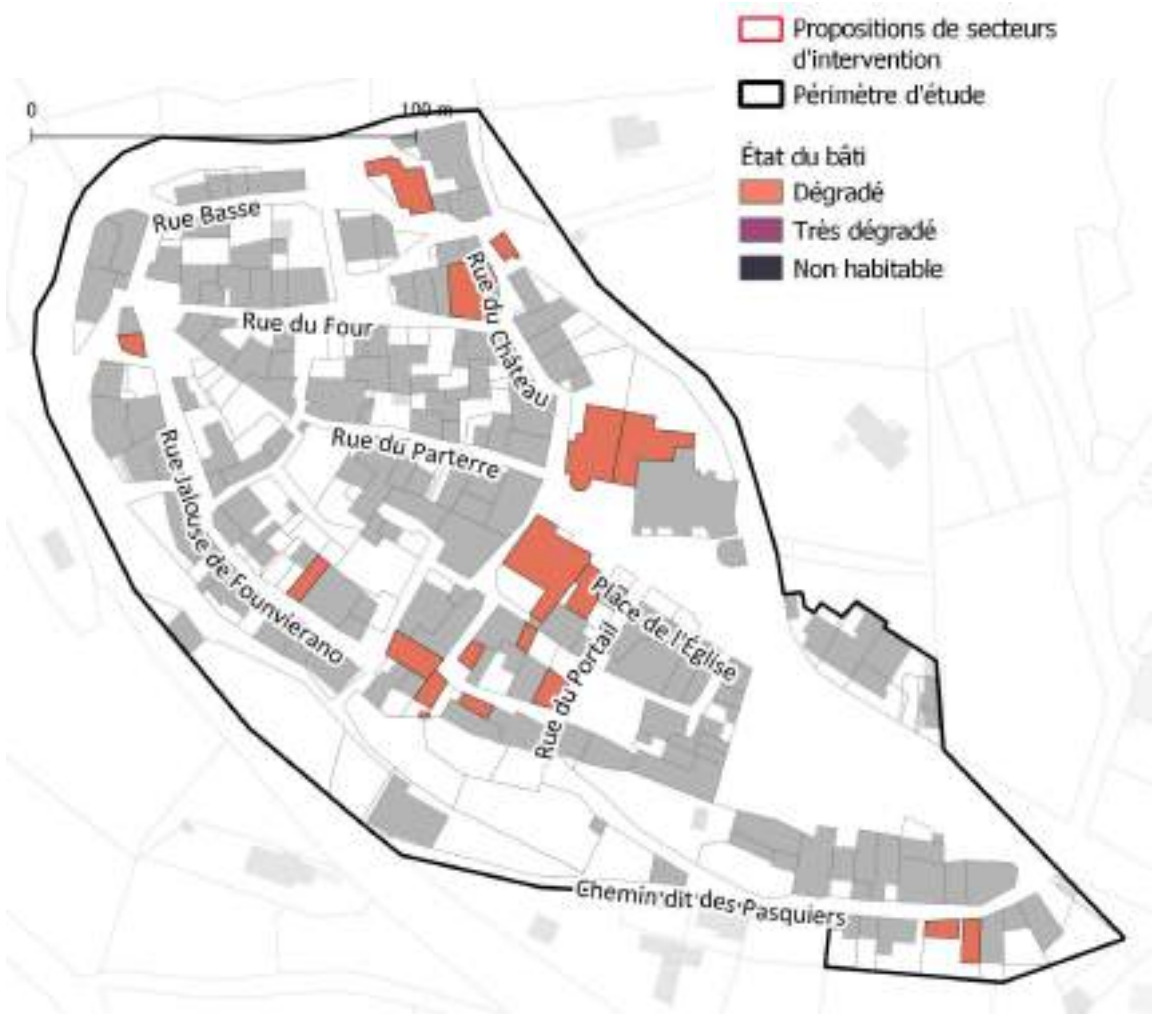


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Grambois

- Des bâtis suspectés de dégradation répartis sur le centre ville
- Pas d'immeubles en état de dégradation avancée
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire en lien avec le bâti dégradé

Par rapport aux **194** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	10%	19
Bâtis très dégradés	0%	0
Bâtis inhabitables	0%	0
Bâtis dégradés et totalement vacants	3%	6
bâtis dont la façade nécessite une intervention	13%	25

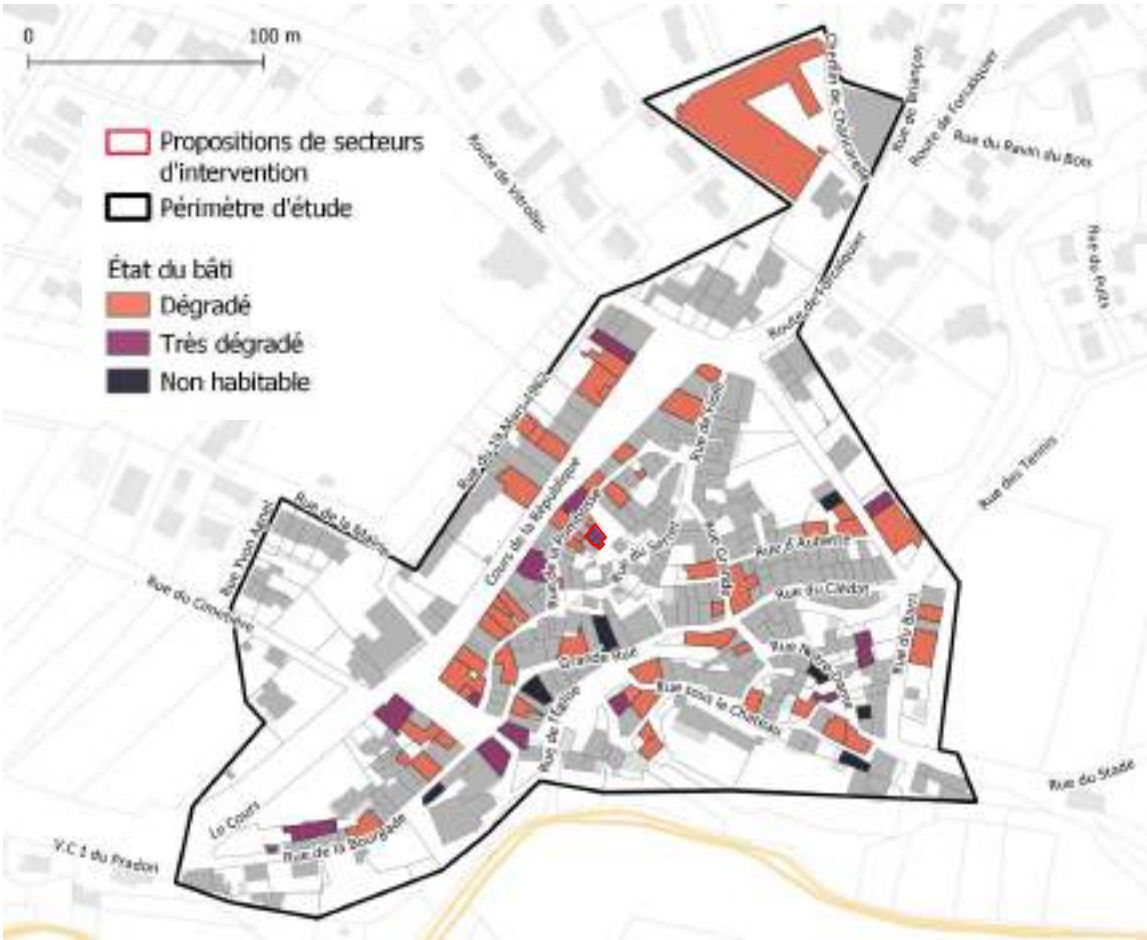


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de La Bastide-des-Jourdans

- Des bâtis suspectés de dégradation en nombre significatif
- Peu d'immeubles en état de dégradation avancée
- Une forte corrélation entre la dégradation et la vacance
- Une action forte sur les façades à conduire/poursuivre en lien avec le bâti dégradé

Par rapport aux **361** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	16%	56
Bâtis très dégradés	4%	15
Bâtis inhabitables	2%	8
Bâtis dégradés et totalement vacants	10%	37
bâtis dont la façade nécessite une intervention	24%	88

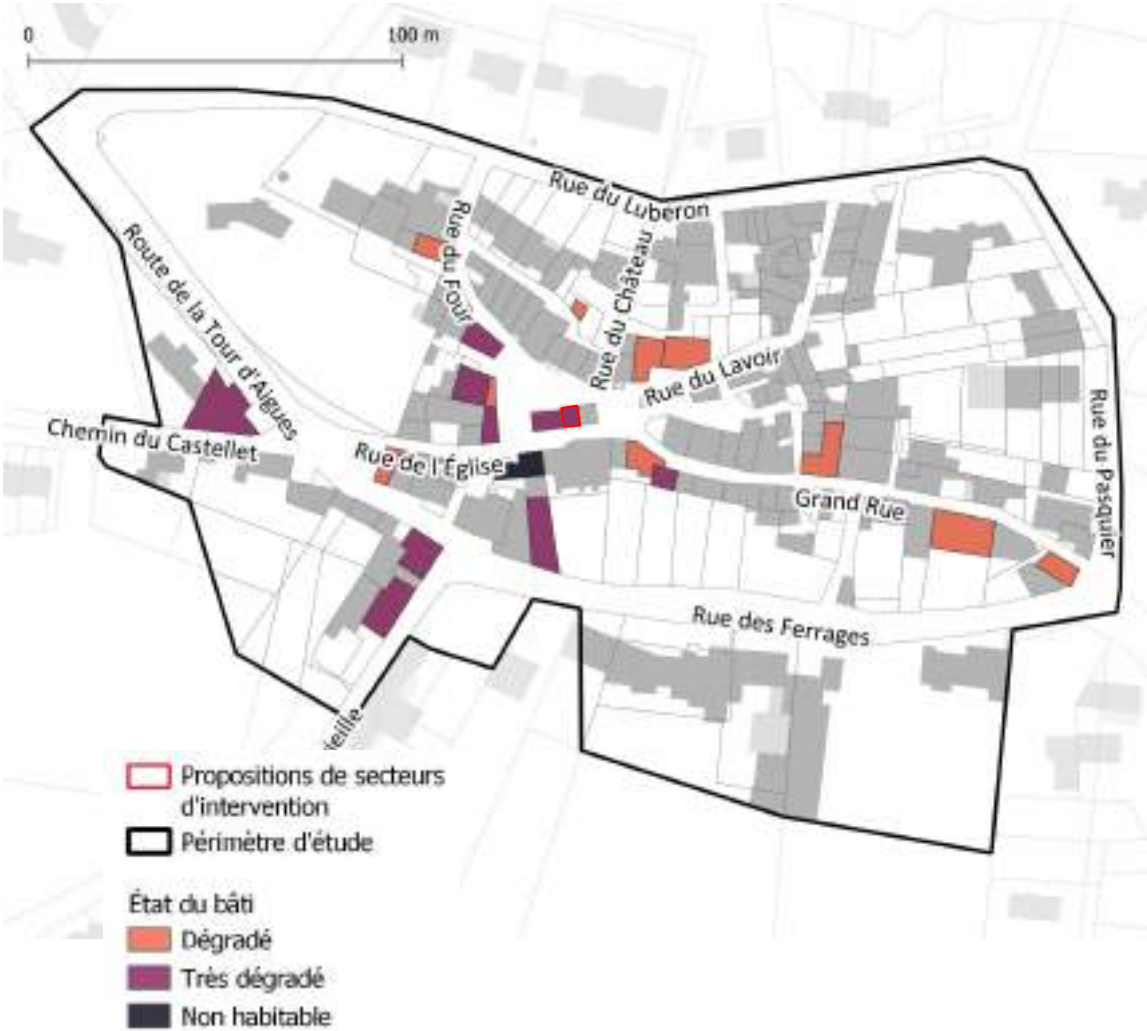


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de La Bastidonne

- Des actions ponctuelles sur quelques immeubles les plus dégradés
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action forte sur les façades à conduire

Par rapport aux **162** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	7%	11
Bâtis très dégradés	6%	9
Bâtis inhabitables	1%	1
Bâtis dégradés et totalement vacants	2%	4
bâtis dont la façade nécessite une intervention	18%	29



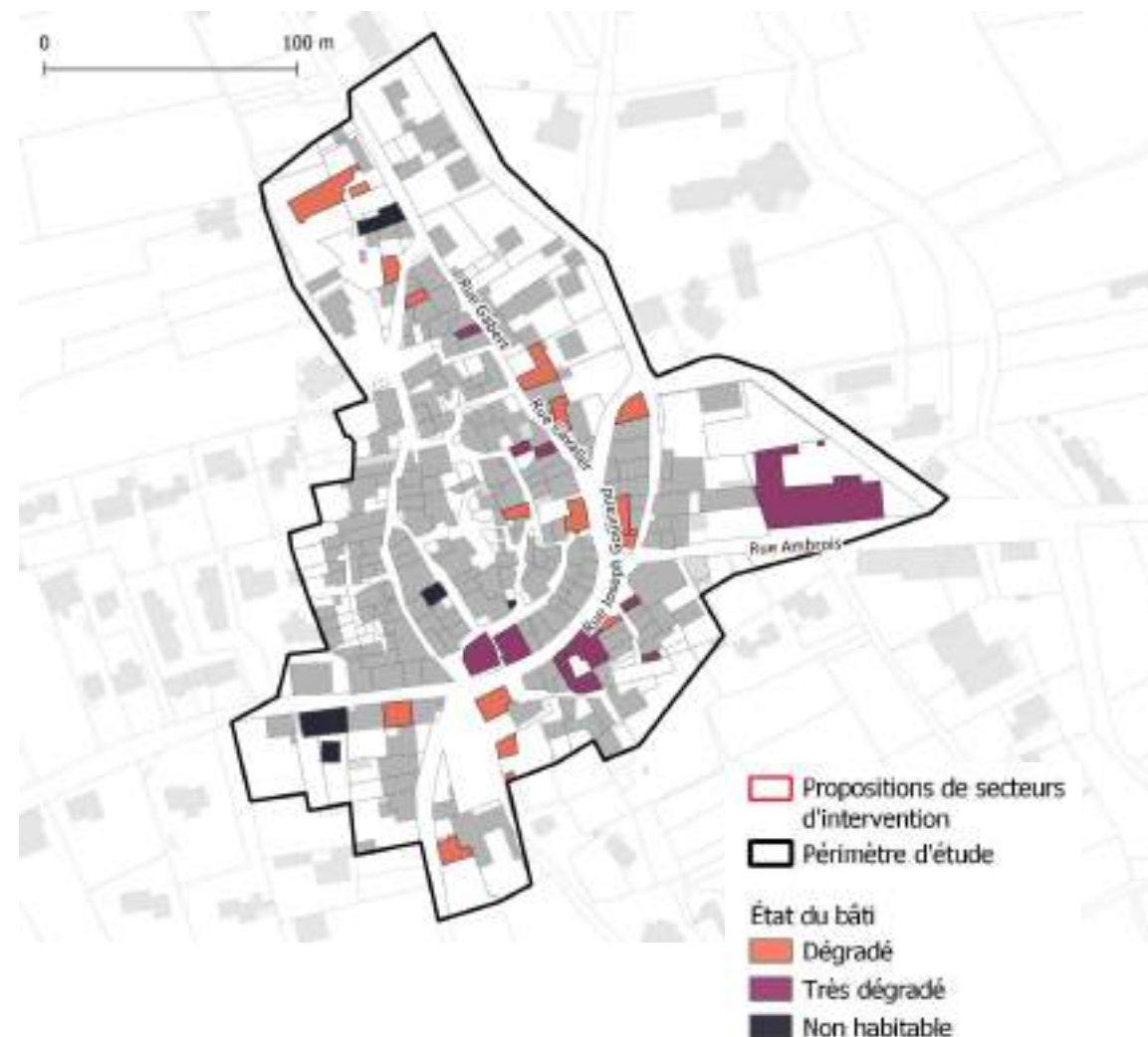


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **La Motte-d'Aigues**

- Des bâtis suspectés de dégradation situé sur l'axe de circulation principale
- Des actions ponctuelles sur des immeubles les plus dégradés
- Une corrélation forte entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire en lien avec l'axe stratégique de la ville

Par rapport aux **254** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	8%	21
Bâtis très dégradés	5%	12
Bâtis inhabitables	2%	6
Bâtis dégradés et totalement vacants	8%	21
bâtis dont la façade nécessite une intervention	16%	41%

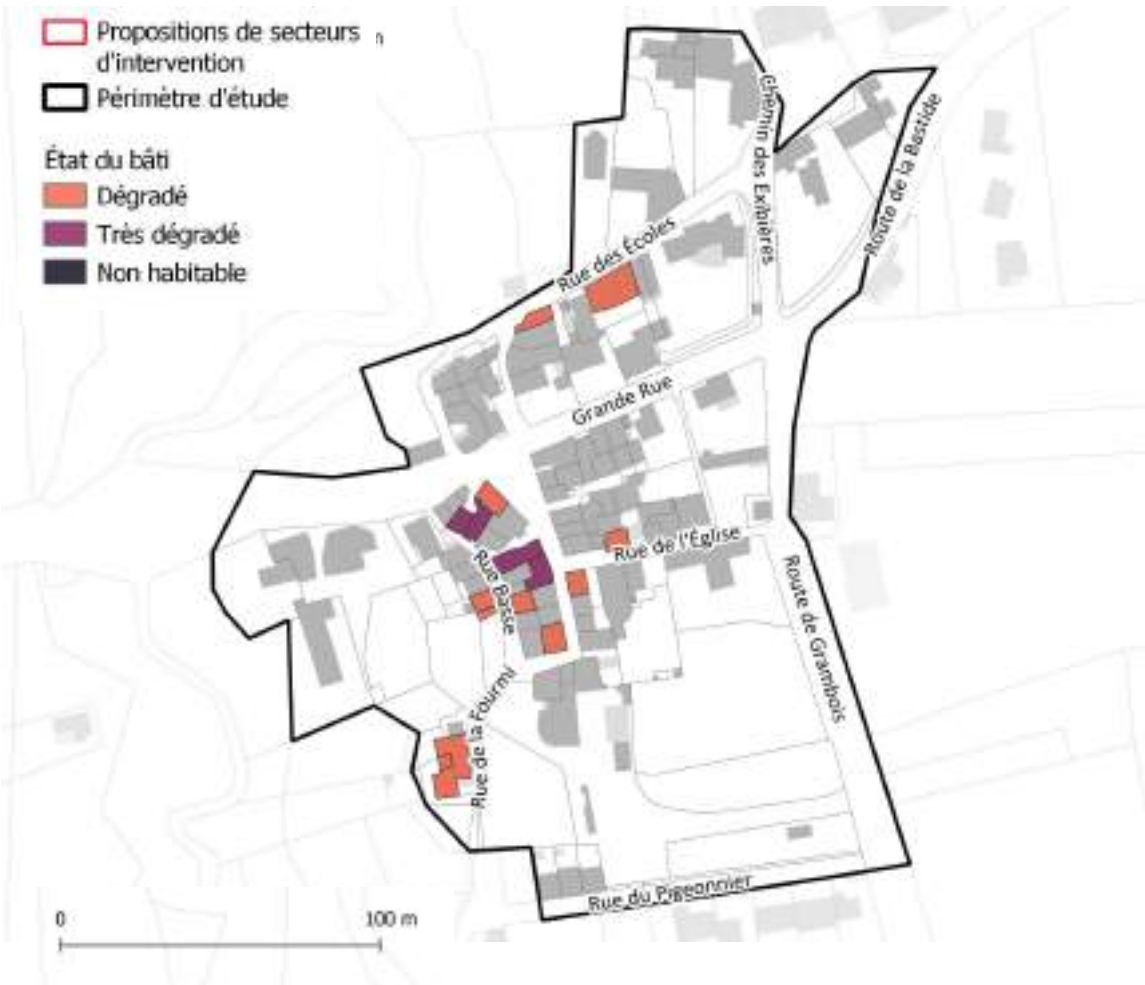


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **Peypin-d'Aigues**

- Une forte proportion de bâtis dégradés circonscrits sur un secteur
- Pas d'immeubles en état de dégradation avancée
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire en lien avec le bâti dégradé

Par rapport aux **140** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	8%	11
Bâtis très dégradés	3%	4
Bâtis inhabitables	0%	0
Bâtis dégradés et totalement vacants	2%	3
bâtis dont la façade nécessite une intervention	12%	17

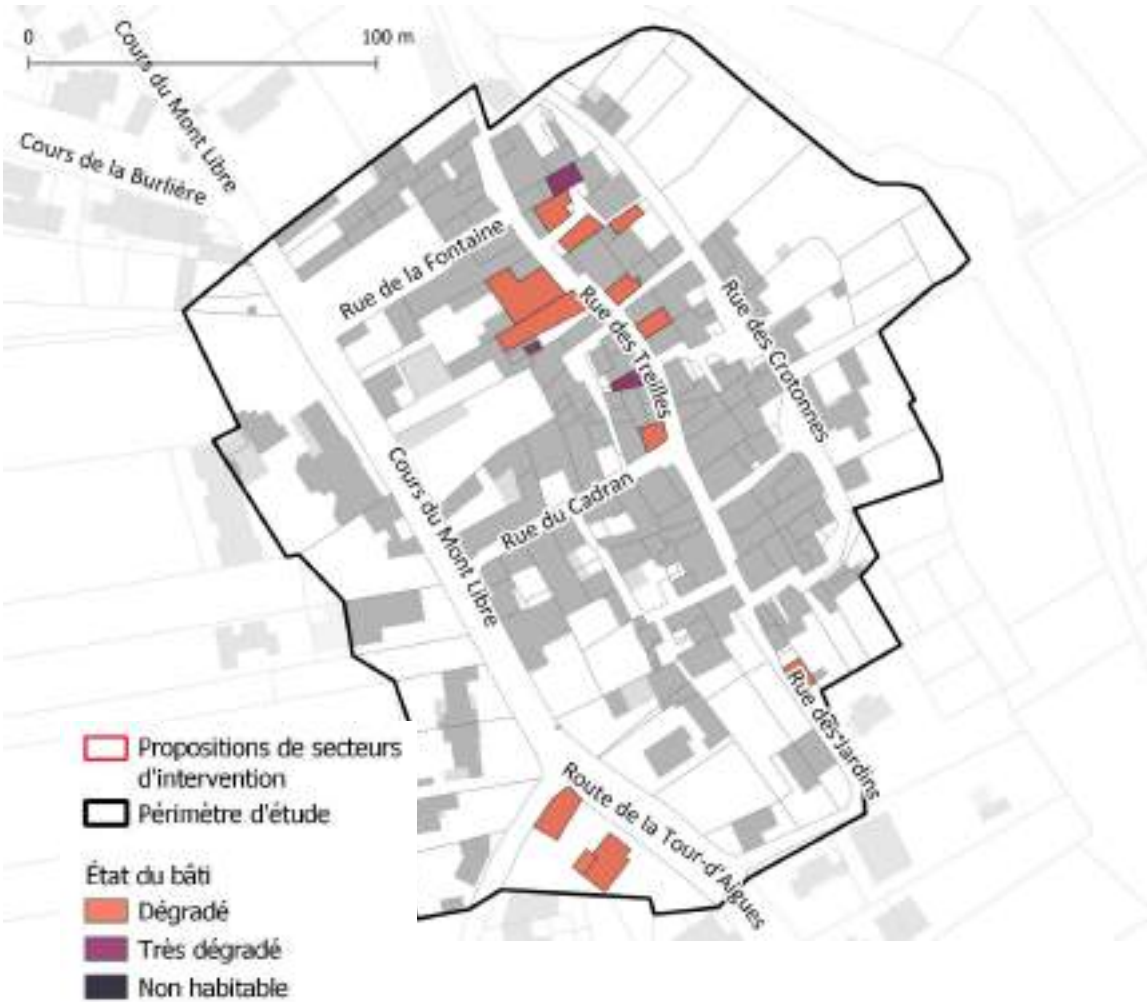


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Saint-Martin-de-la-Brasque

- Peu de bâtis en état de dégradation
- Pas d'immeubles en état de dégradation avancée
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire en lien avec le bâti dégradé

Par rapport aux **188** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	6%	12
Bâtis très dégradés	2%	3
Bâtis inhabitables	0%	0
Bâtis dégradés et totalement vacants	3%	6
bâtis dont la façade nécessite une intervention	14%	27



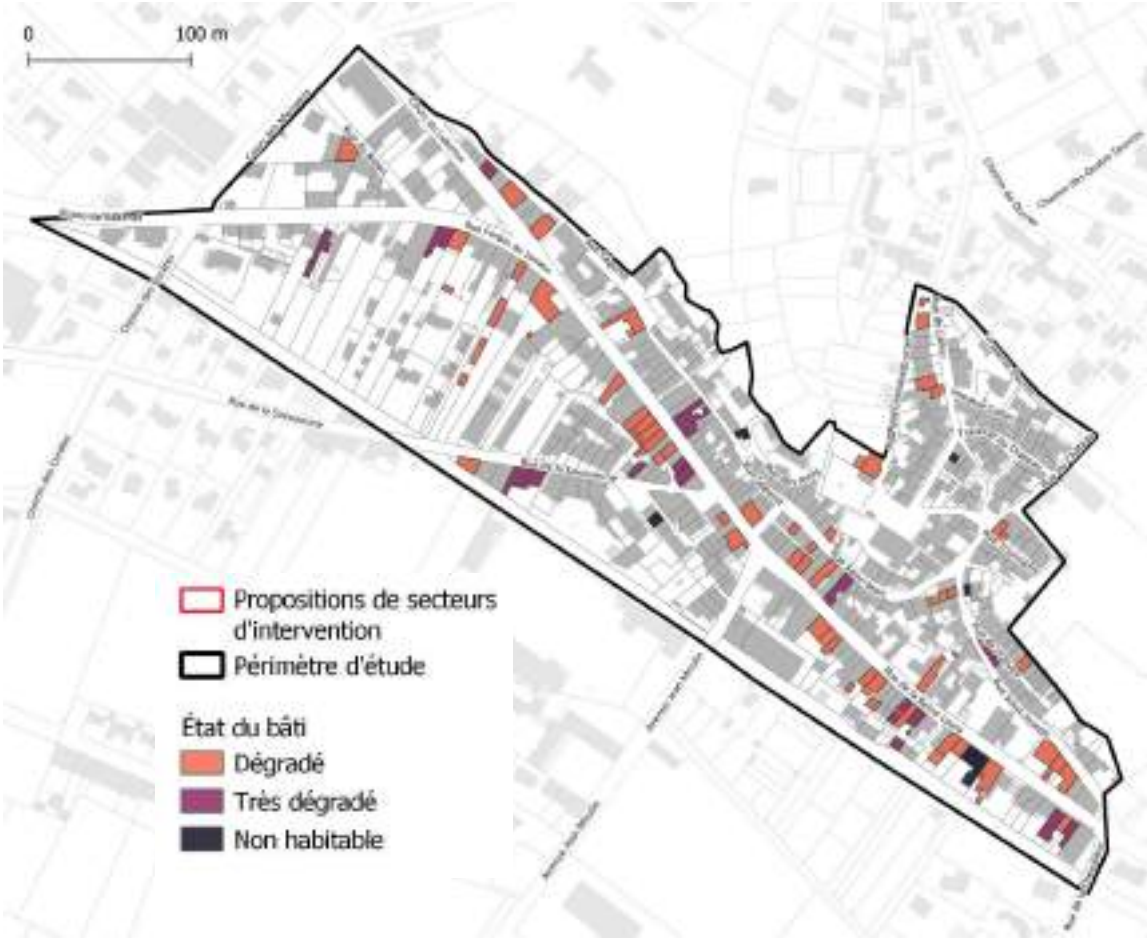


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Villelaure

- Un quart des bâtis dégradés situés le long de l'axe principal
- Peu d'immeubles en état de dégradation avancée
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire/ à poursuivre en lien avec l'axe principal de la ville

Par rapport aux **636** bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	11%	71
Bâtis très dégradés	4%	24
Bâtis inhabitables	1%	6
Bâtis dégradés et totalement vacants	4%	27
bâtis dont la façade nécessite une intervention	19%	118

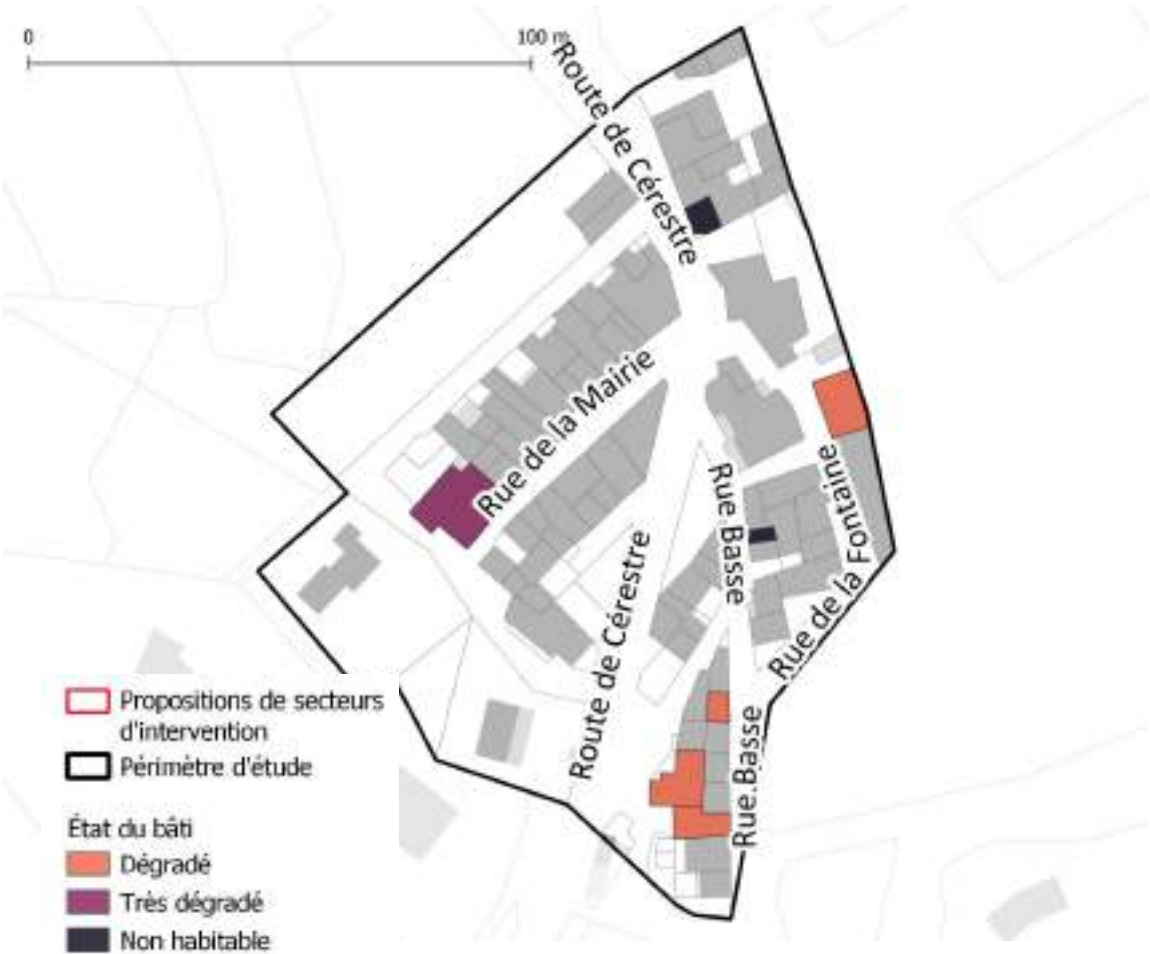


### 03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Vitrolles-en-Luberon

- Une dégradation présente mais limitée
- Des situations de blocage avérée
- Une corrélation faible entre la dégradation et la vacance
- Une action sur les façades à conduire/à poursuivre en lien avec le bâti dégradé

Par rapport aux 84 bâtis du périmètre d'étude...

Enjeux de réhabilitation	Part des bâtis concernés	Nombre de bâtis concernés
Bâtis dégradés	5%	4
Bâtis très dégradés	1%	1
Bâtis inhabitables	2%	2
Bâtis dégradés et totalement vacants	6%	5
bâtis dont la façade nécessite une intervention	11%	9



### 03/ Les propositions d'interventions sur 2 îlots de Cadenet

#### Ilot Rue Denfert

10 bâtis dont...

4 bâtis totalement vacants

6 bâtis dégradés

2 bâtis très dégradés

1 bâti inhabitable



#### Ilot Vivet

10 bâtis

Projet de réhabilitation  
lancé par la commune







## 03/ Les propositions d'interventions sur 2 îlots à la Tour-d'Aigues

### Ilot Rue des Sept Pontins

4 bâtis dont...  
1 bâti totalement vacant  
2 bâtis dégradés  
2 bâtis très dégradés



### Ilot rue Urtis

3 bâtis dont...

3 bâtis totalement vacants  
3 bâtis très dégradés





### 03/ Les propositions d'interventions à l'immeuble sur le périmètre d'étude de la Tour-d'Aigues

#### Immeuble impasse Notre Dame

Ref. cadastrale 378 : immeuble totalement vacant et très dégradé

Ref. cadastrale 778 : immeuble totalement vacant et très dégradé



#### Immeuble rue Antoine de Très

Immeuble très dégradé avec intérêt patrimonial, commerce en r-d-c situé sur un axe stratégique



#### Immeuble boulevard de la République

Immeuble partiellement vacant et très dégradé, une partie en ruine  
Un restaurant en rez-de-chaussée



#### Immeuble rue de la Brèche

Immeuble inhabitable





### 03/ Les propositions d'interventions sur le périmètre d'étude de **Cucuron**



#### ● Ilot impasse de l'Étang

6 bâtis dont...

2 bâtis totalement vacants

5 bâtis très dégradés

1 bâti inhabitable



### 03/ Les propositions d'interventions périmètre d'étude de **Cucuron**

#### ● Immeuble boulevard du Sud

Immeuble inhabitable  
travaux jamais terminés



#### ● Immeuble place Maurice

Immeuble inhabitable



#### ● Immeuble rue du Portail Ginoux

Immeuble inhabitable



#### ● Immeuble rue impasse Campanes

Immeuble inhabitable



### 03/ Les propositions d'interventions périmètre d tude de **Mirabeau**



- **Îlot Rue du Poste**

## 6 bâtis dont...

- 1 bâti totalement vacant  
2 bâtis dégradés  
3 bâtis très dégradés  
1 bâti suspecté d'être un habitat indigne





### 03/ Les propositions d'interventions périmètre d'étude de **Mirabeau**

#### **Immeuble rue des Aires**

Immeuble totalement vacant  
et très dégradé



#### **Bâti rue de la Mairie**

Bâti très dégradé, accolé à la mairie

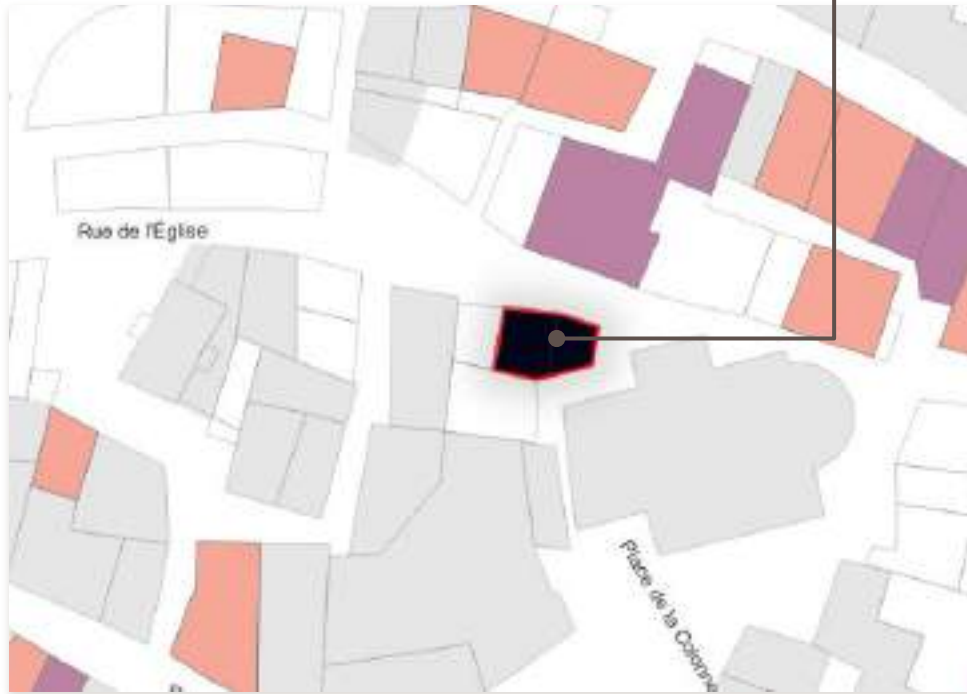


#### **Immeuble rue Magdelaine**

Immeuble dégradé suspecté d'être  
un habitat indigne



### 03/ Les propositions d'interventions périmètre d'étude de **Beaumont-de-Pertuis**



#### ● **Immeuble rue de l'Eglise**

Immeuble non habitable  
Ruine privée abandonnée (succession) et  
projet d'achat de la commune à côté (2  
référés)  
Souhait de rebâtir dessus  
Contentieux en cours, situation bloquée



### 03/ Les propositions d'intervention périmètres d'étude de **Vitrolles-en-Luberon**



#### ● Immeuble place de l'Église

Immeuble inhabitable

Péril pris et travaux faits, acquisition par la ville.

Projet de salle des fêtes mais blocage pour l'achat du garage adjacent.

Souhait de créer une activité en rdc et un logement au-dessus en lien avec l'activité.





## 03/ Les propositions d'intervention périmètres d'étude de la Bastidonne



### ● Ilot place du Barry

3 bâtis dont ...

2 bâtis très dégradés et occupés, forte suspicion de péril

Fissure importante/inquiétante apparente

1 bâti avec accès place du Barry mais ouverture rue de l'église



### 03/ Les propositions d'intervention périmètres d'étude de la Bastide-des-Jourdans



#### ● Immeuble rue de l'Horloge

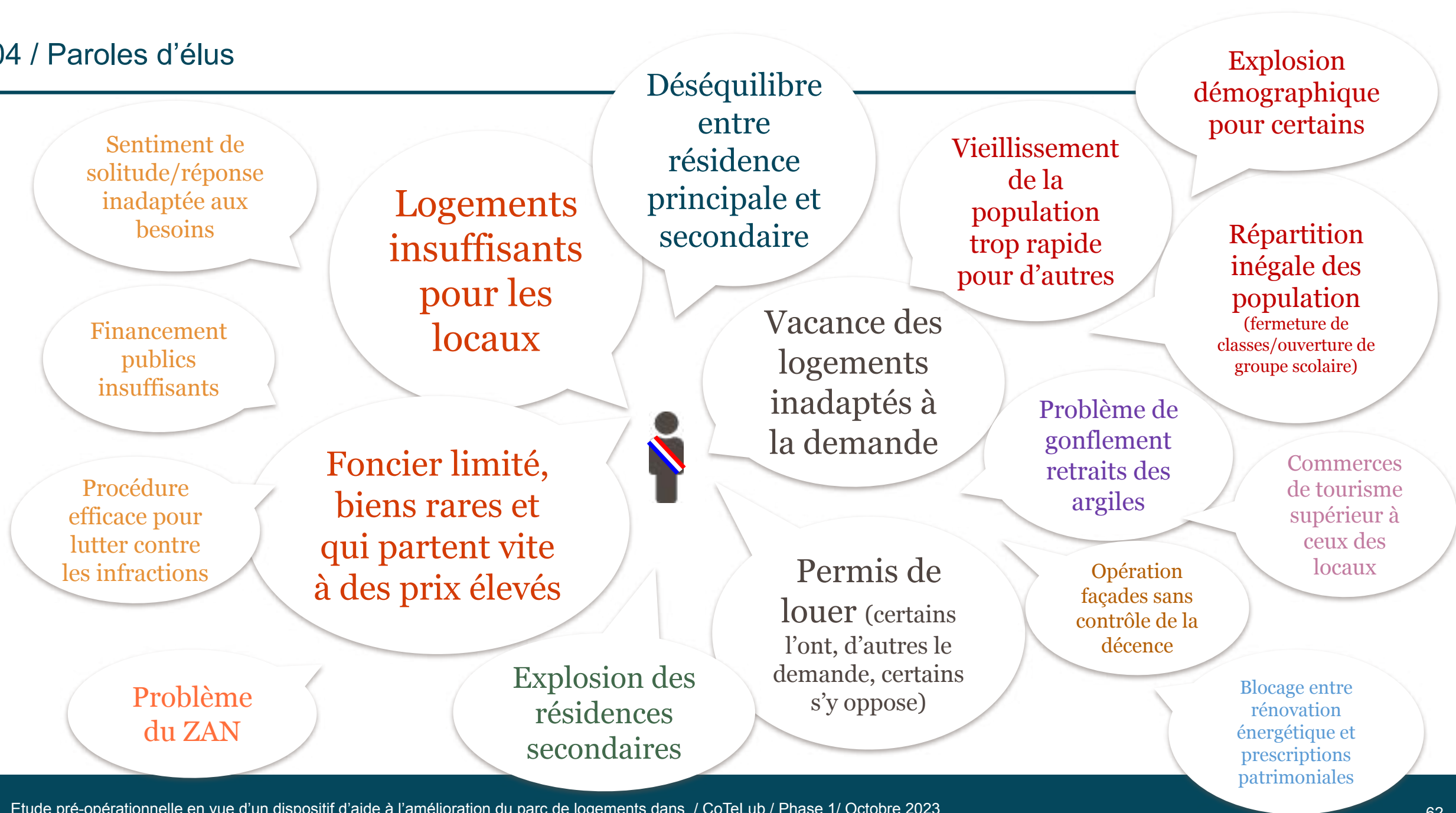
Immeuble très dégradé et totalement vacant  
Potentiel de réhabilitation mais inertie des propriétaires  
incorporation de la parcelle 168  
(non repérée comme habitation)  
Secteur stratégique

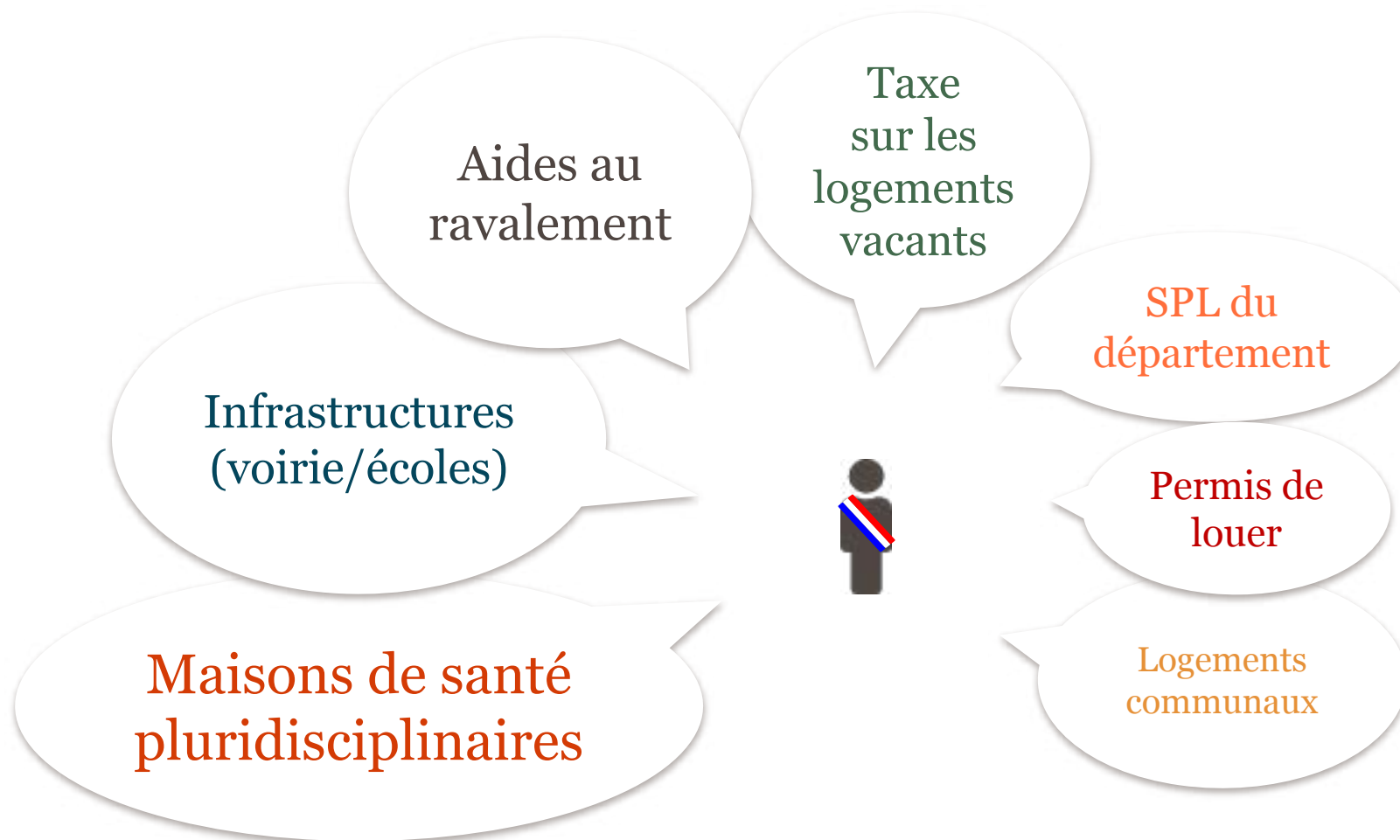


04

/ Les dires d'acteurs







## 04/ Les entretiens avec les acteurs de l'habitat



**Pascal Delan, Chef du pôle Habitat et territoire-DDT 84,**  
10 juillet 2023



Laurence **Damidaux**, Cheffe de l'UDAP  
84 Olivier **Fabiani**,  
06 juin 2023

Isabelle Brenot,  
Chargée de Mission au **financement  
du logement social CD84**,  
06 avril 2023





05

/ Caractérisation des enjeux et  
premières pistes opérationnelles



### ATOUTS

- Acteurs politiques et population mobilisés
- Patrimoine naturel et architectural notable
- Villes engagées sur des programmes de requalification des centres
- La présence d'un patrimoine vernaculaire et monumental notable, vecteur de tourisme



### FAIBLESSES

- Une population vieillissante
- Une arrivée d'actifs aisés à double tranchant
- Prépondérance de la voiture
- Précarité énergétique prégnante
- Tendance au vieillissement principalement en centres-villes
- Marché du logement trop élevé pour la population en place
- Déqualification des centres
- Un habitat énergivore et peu ou mal valorisé



### OPPORTUNITÉS

- Territoire très prisé et plébiscité
- Cadre de vie privilégié
- Attractivité du territoire pour des investisseurs
- Proche des métropoles (Aix-Marseille) - Accès A51
- Héliotropisme/proximité de la Méditerranée auprès des jeunes retraités
- Demande forte en maisons avec extérieur non pourvue



### MENACES

- Territoire proche de lieux touristiques
- Afflux de population nouvelle qui amène une tension sur le marché immobilier
- Rareté des biens et marché immobilier élevé
- Risque d'un impact négatif en lien avec un tourisme de masse
- Extension urbaine désormais contrainte et limitée (ZAN)
- Primo-accession plus difficile pour les populations locales, une tension accrue sur le marché locatif en conséquence

**1** Enrayer les processus de dégradation des centres et impulser une requalification durable des logements

- En proposant un financement complémentaire adapté
- En imposant la réhabilitation des bâtis dégradés
- En menant une politique de coercition au titre de l'habitat indigne (ex : mise en oeuvre du permis de louer)

**2** Rééquilibrer l'offre de logement et la mixité sociale dans les centres anciens

- En planifiant et favorisant la réalisation de produits adaptés à la demande
- En réinvestissant les bâtis vacants
- En favorisant les travaux de maintien à domicile pour la population présente

**3** Éradiquer le bâti énergivore et les situations de précarité qui en découlent

- En incitant les réhabilitations qualitatives (rénovations thermiques complètes et performantes en lien avec le patrimoine)
- En apportant un conseil technique global et indépendant
- En orientant les propriétaires vers les dispositifs adaptés

**4** Organiser les copropriétés préalable aux travaux d'amélioration du bâti et accompagner à leur rénovation

- En identifiant les copropriétés inorganisées
- En aidant financièrement les copropriétés dégradées à se redresser
- En articulant les exigences patrimoniales avec les obligations de la loi Climat et Résilience

**5** Protéger le patrimoine caractéristique des centres anciens

- En adaptant les documents de protection
- En généralisant une aide à la rénovation des façades
- En menant une politique proactive concernant les infractions d'urbanisme / atteintes patrimoniales



5.1

/ PHASE 01 / DIAGNOSTICS ET ENJEUX

## Les premières pistes mobilisables

## 05 / Les cadres d'interventions mobilisables : PIG / OPAH / OPAH-RU

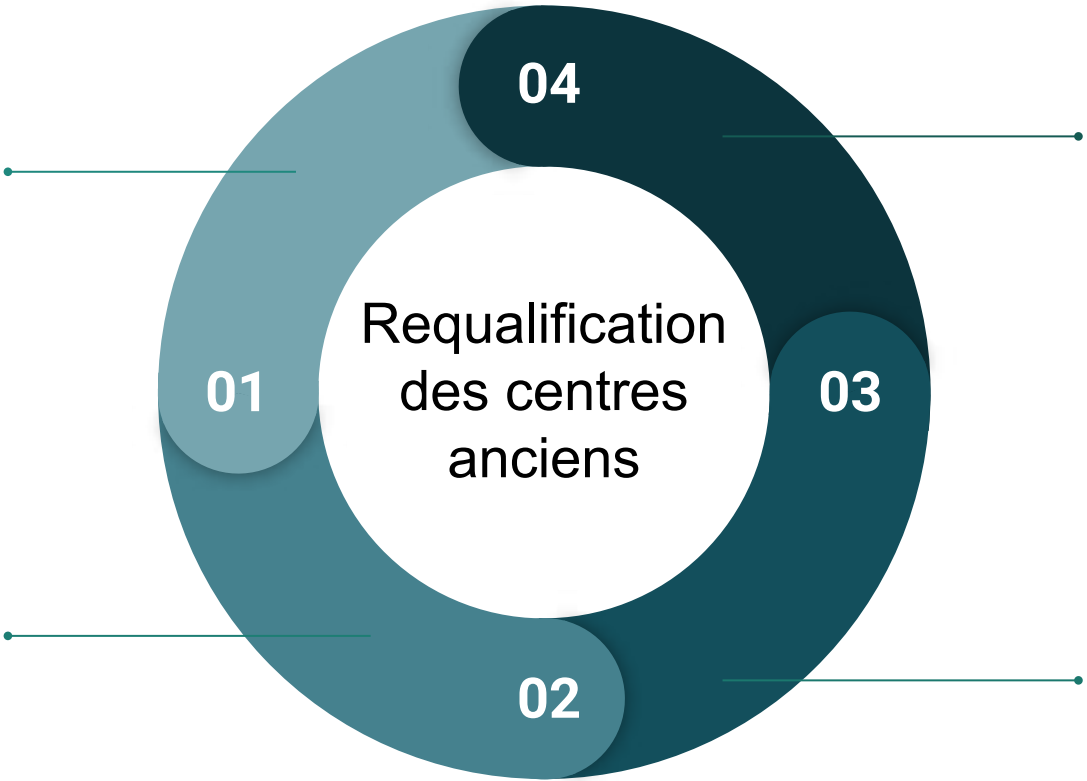
	PIG	OPAH	OPAH- RU
Contexte	Échelle de territoire plus ou moins grands (département, EPCI, bassin d'habitat) <b>sans que pour autant les territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux</b>	Quartier ou zone en milieu rural, périurbain ou urbain <b>confrontés à un bâti dégradé, d'insuffisance de logements, de services</b>	Territoires confrontés à <b>de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant une intervention forte</b>
Objectif	Programme d'actions thématiques visant à résoudre des problèmes dans l'habitat existant hors d'une logique de projet de quartier ou de commune	<b>Remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements au sein d'un périmètre défini</b>	Remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements. <b>Traiter des situations d'insalubrité, de fortes dégradations et de dysfonctionnements urbains les plus difficiles</b>
Actions	Mis en place d'un dispositif incitatif en direction des propriétaires qu'ils soient occupants ou bailleurs  Ex : du PIG départemental du Vaucluse avec plus volets d'actions sur la rénovation orienté vers les Po et les PB (fin en 222 et 20223)	Mis en place d'un dispositif incitatif en direction des propriétaires qu'ils soient occupants ou bailleurs  <b>Engagement de la collectivité de mener parallèlement des actions pour améliorer le cadre de vie</b> (espaces publics, action commerciale, équipements, ...) <b>Traitement de l'habitat indigne</b> (mise en place de procédure coercitive)	Même actions que l'OPAH avec en complément des actions de renouvellement urbain : - aménagement urbain et amélioration d'espaces publics - restructuration urbaine ( traitement de poche d'insalubrité, portage foncier, ...) - traitement de l'habitat indigne (mise en place de procédure coercitive et d'outils coercitifs complémentaires tels que l'ORI, RHI pour restructurer des îlots par ex.

## Prévenir

Anticiper les situations de dégradation et de déqualification en encadrant les processus à l'oeuvre sur les centres anciens

## Inciter

Stimuler les projets de réhabilitation par la mobilisation d'aides persuasives et d'une assistance technique et administrative adéquate



## Recycler

Agir sur les bâtis dont la situation s'avère totalement bloquée, qui ne peut plus se résoudre sans l'intervention de la puissance publique et qui dévalorise fortement les îlots/quartiers à proximité

## Contraindre

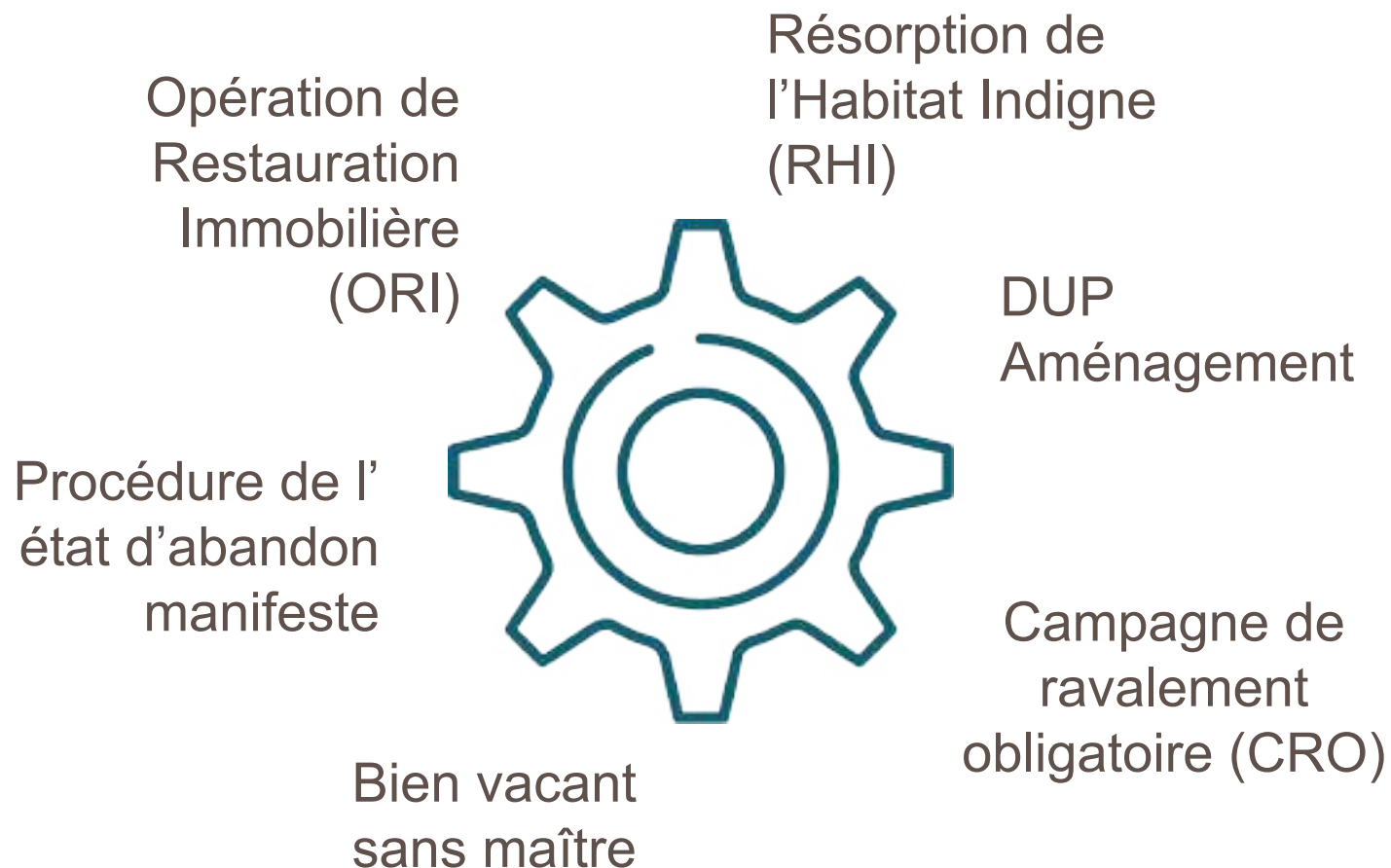
Identifier et sanctionner les propriétaires indécis et les astreindre à tendre, de manière directe ou indirecte, vers une remise en état des logements

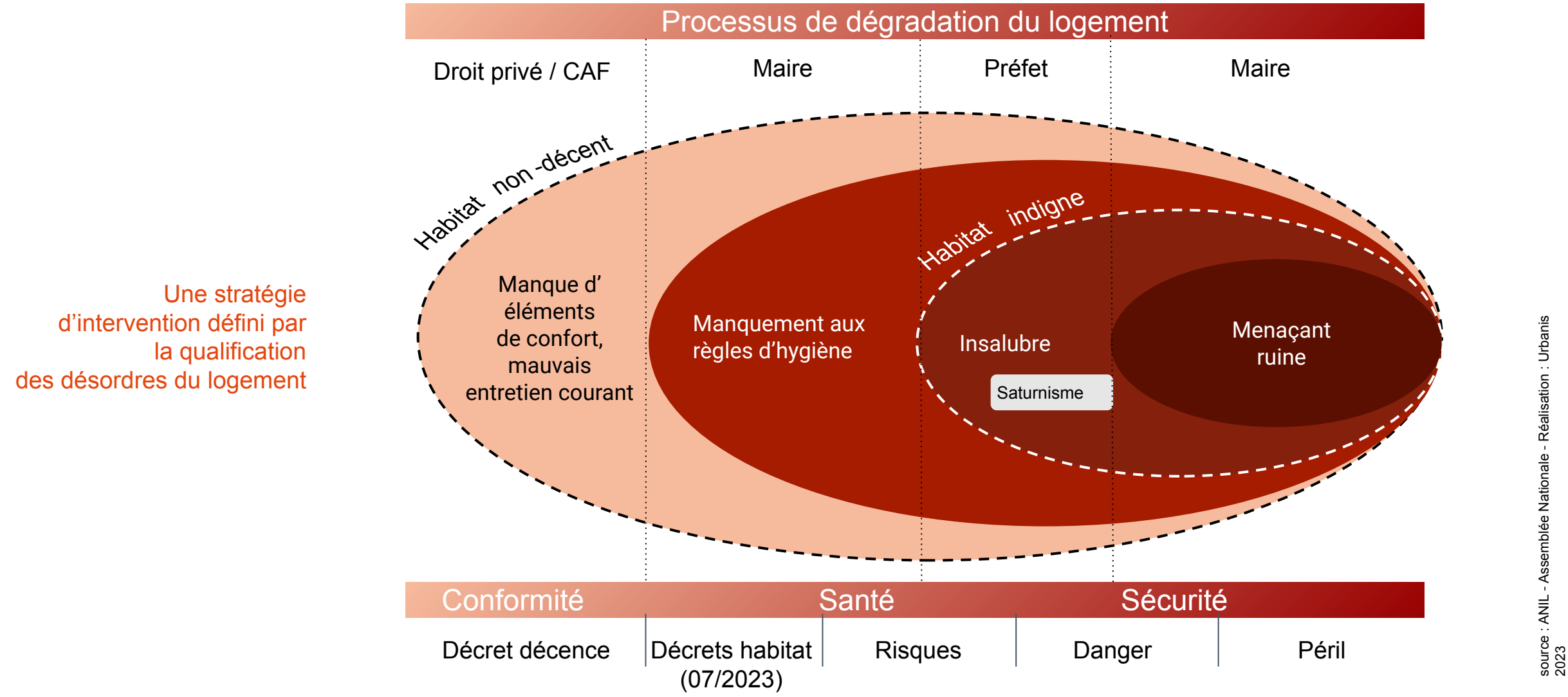




## 05/ Un panel d'outils à mobiliser en fonction des situations

---





**Directeur de mission**

Lionel SIGAUD  
lionel.sigaud@urbanis.fr

**Cheffe de projet**

Marie-Pierre DALENC  
mariepierre.dalenc@urbanis.fr

**Chargée d'étude**

Sarah EN NHILI  
sarah.ennhili@urbanis.fr

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable