



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



Ansois



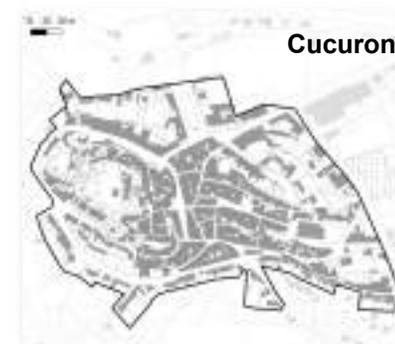
Beaumont-de-P.



Cabrières-d'A.



Cadenet



Cucuron



Grambois



La Bastidonne



La Motte-d'A.

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)



La Tour-d'A.



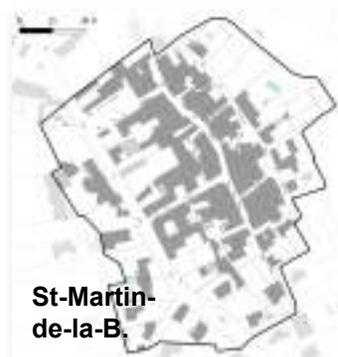
La Bastide-des-J.



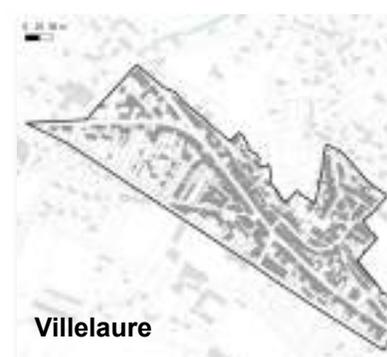
Mirabeau



Peypin-d'A.



St-Martin-de-la-B.



Villelaure



Vitrolles-en-L.

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 €

du m2 en moyenne globale
entre 2014 et 2022

2 463 €

du m2 en moyenne dans les centres

3 250 €

du m2 en moyenne hors des centres

92 m2

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 :

**80m² en centre ancien,
102,5m² 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 €/m²

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un
appartement type du parc privé locatif en 2022

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

Entre 9,4 et 11,8 €/m²

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour
une **maison** type du parc privé locatif en 2022

(Min : Ansois, 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%**

542

Transactions réalisées
entre 2014 et 2022

75 %

sont des maisons
(360 biens)

25 %

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%**

677

Transactions réalisées
entre 2014 et 2022

61 %

sont des maisons
(410 biens)

39 %

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%**

193

Transactions réalisées
entre 2014 et 2022

84 %

sont des maisons
(163 biens)

16 %

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



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

/ L'état du parc

03

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



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%

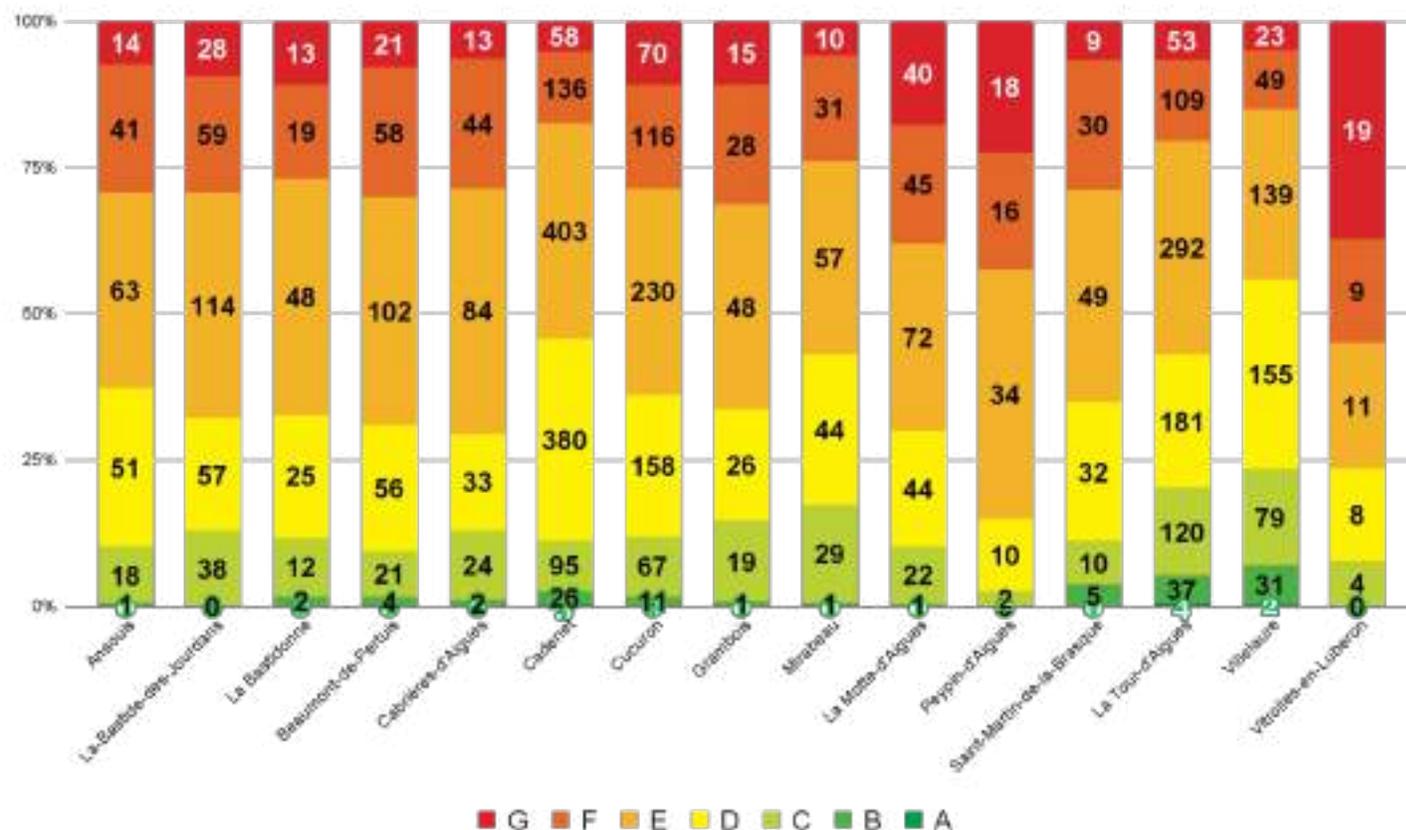
Logements des périmètres d'étude en 2022 qui sont de classe E, F, G

90%

Logements énergivores ont été construits **avant 1974**

Etiquette énergétique théorique des logements des périmètres d'étude

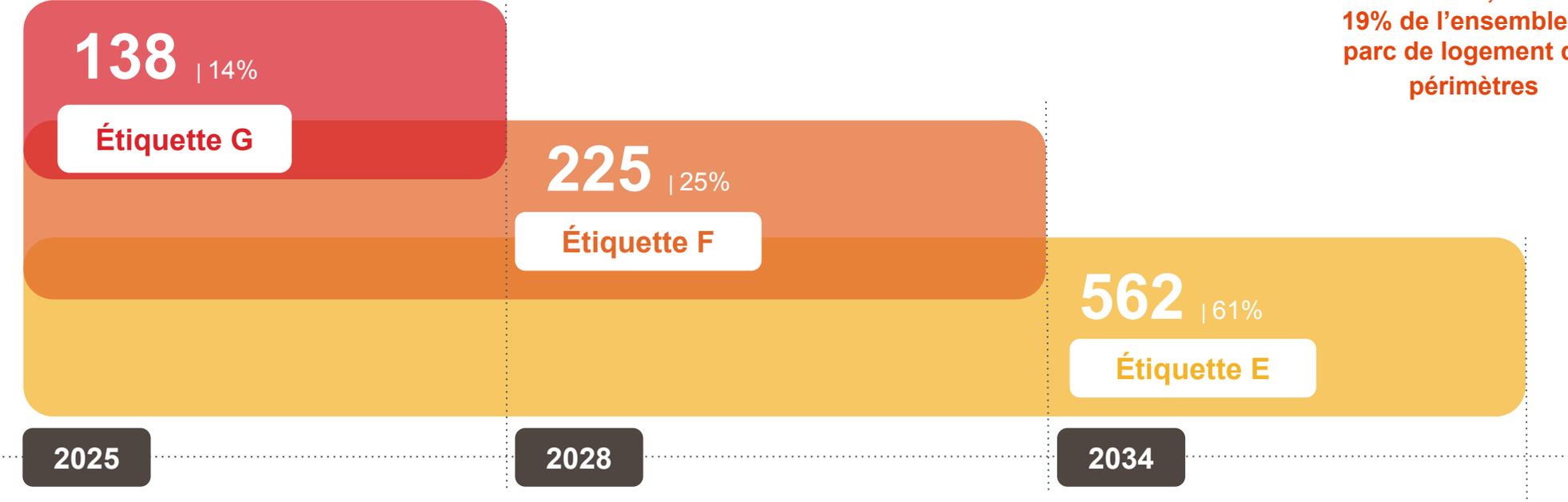
Source : MAJIC2022 | Traitement : Urbanis



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

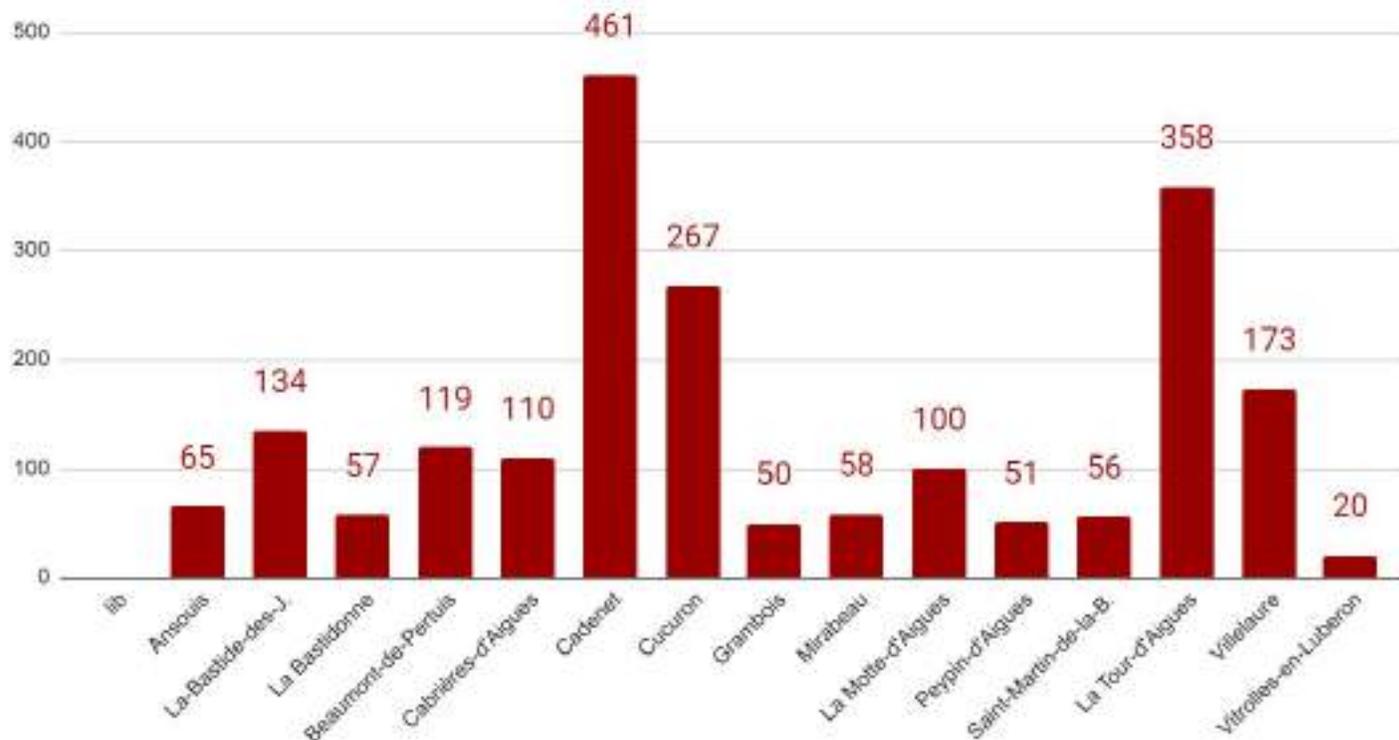
logements interdit à la location d'ici 2034 si aucun travaux n'est réalisé, soit 19% de l'ensemble du parc de logement des périmètres

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



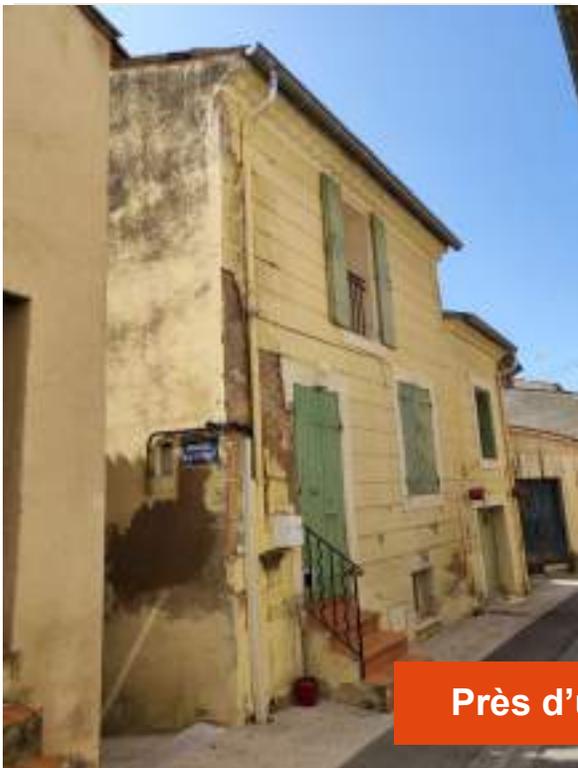
03/ Etat de la dégradation en synthèse : les bâtis très dégradés



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

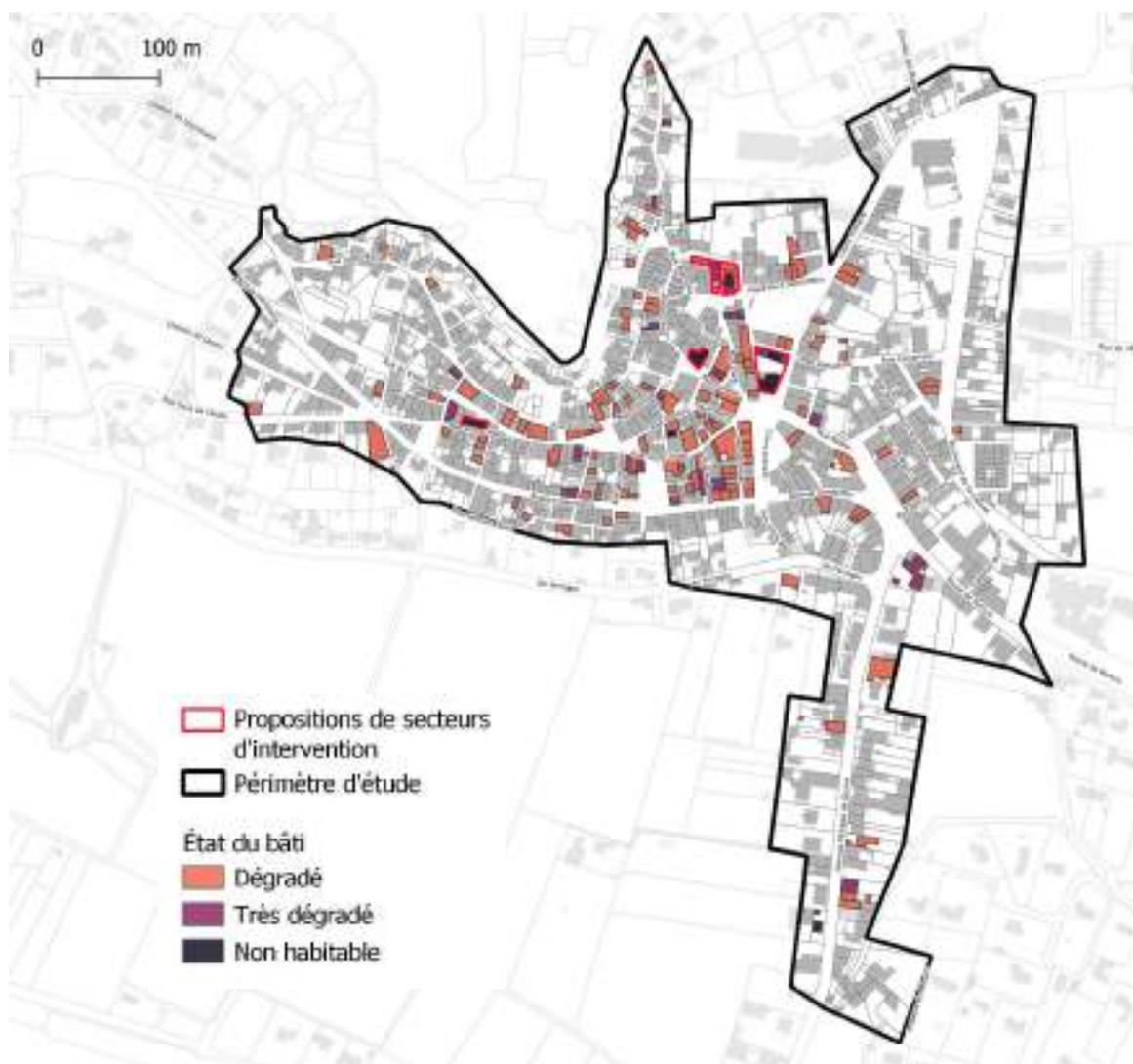
bâtis dégradés et totalement vacants

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

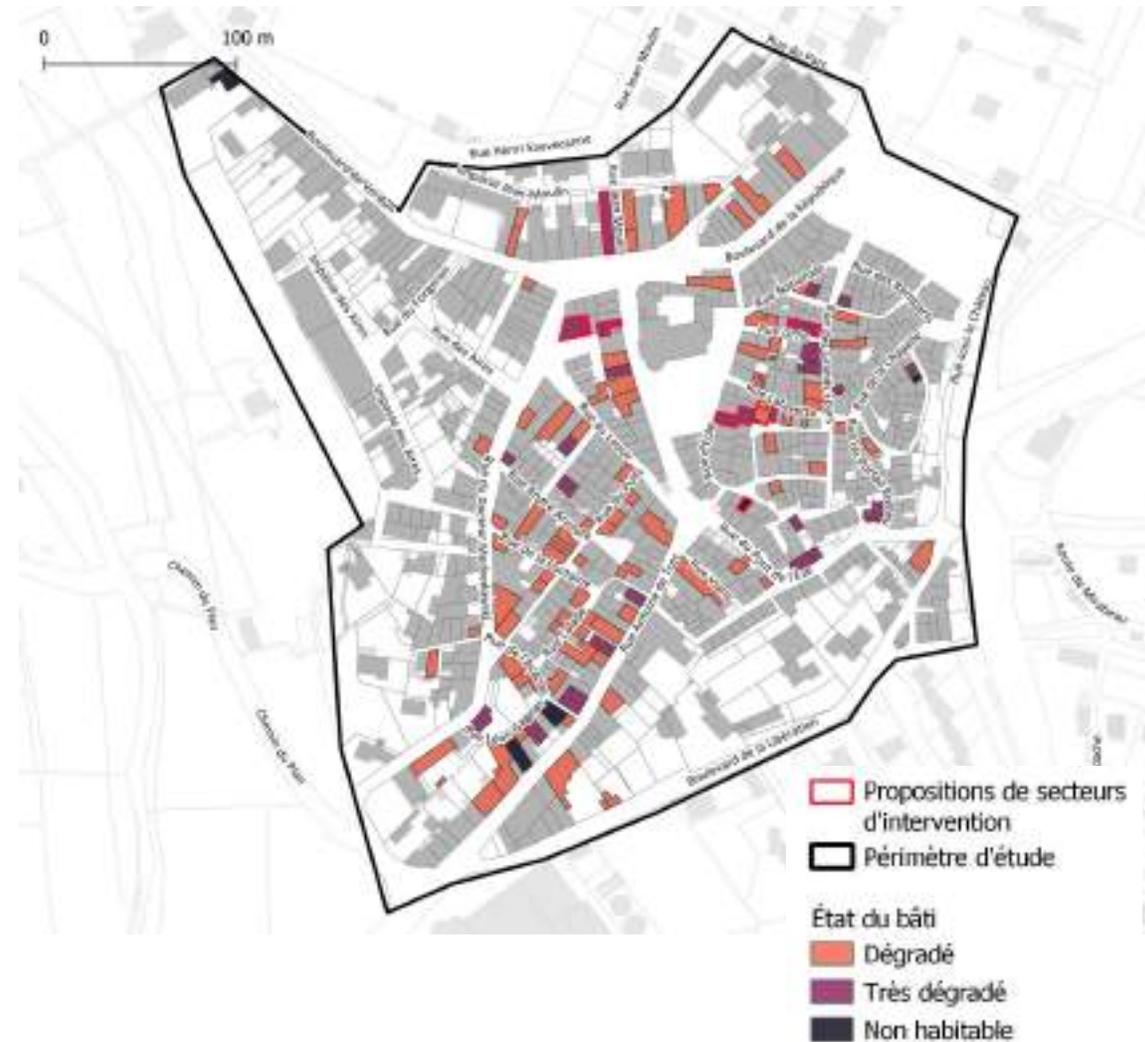


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude des 3 communes PVD : La Tour-d'Aigues

- 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

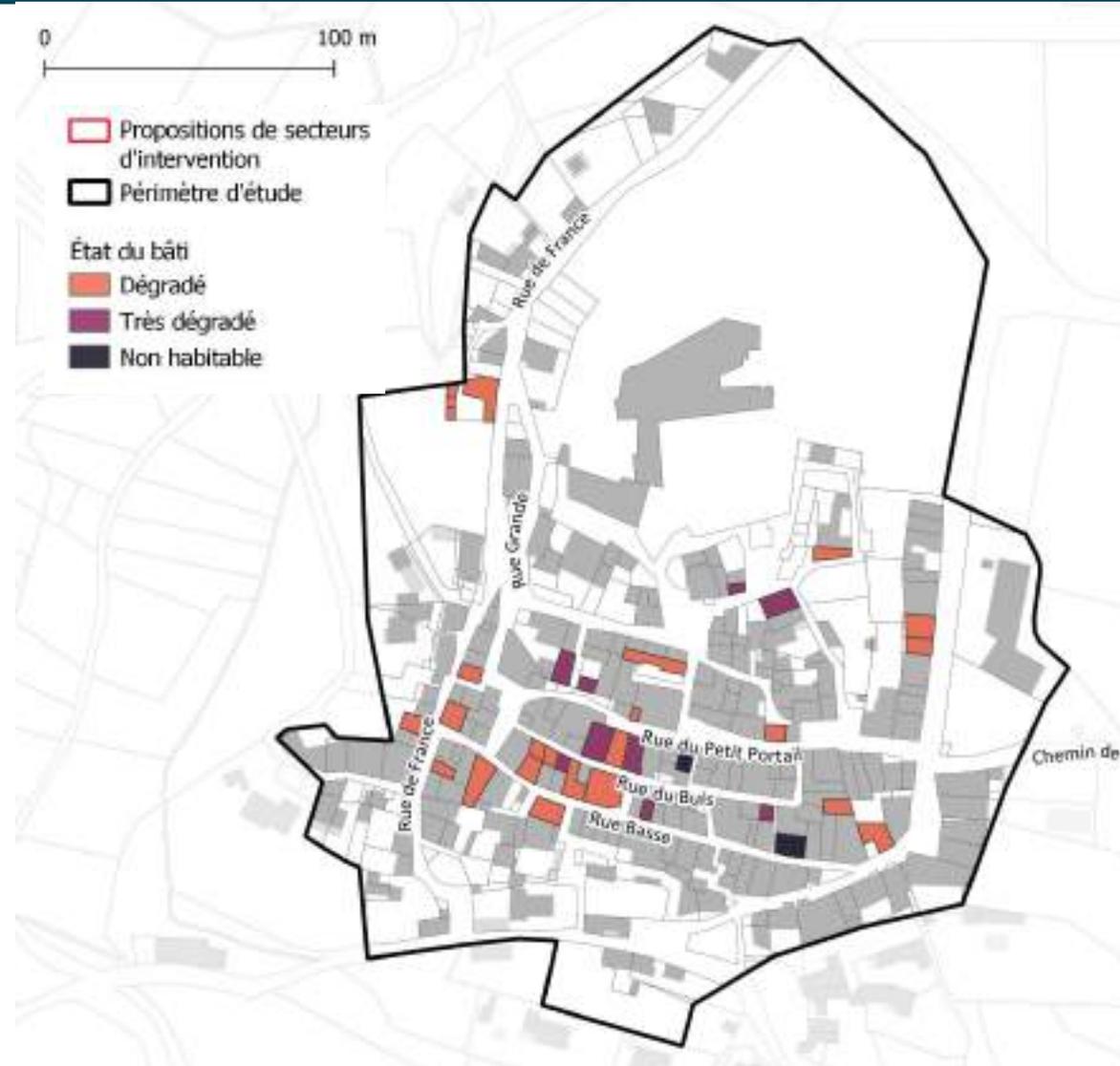


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude d'Ansois

- 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

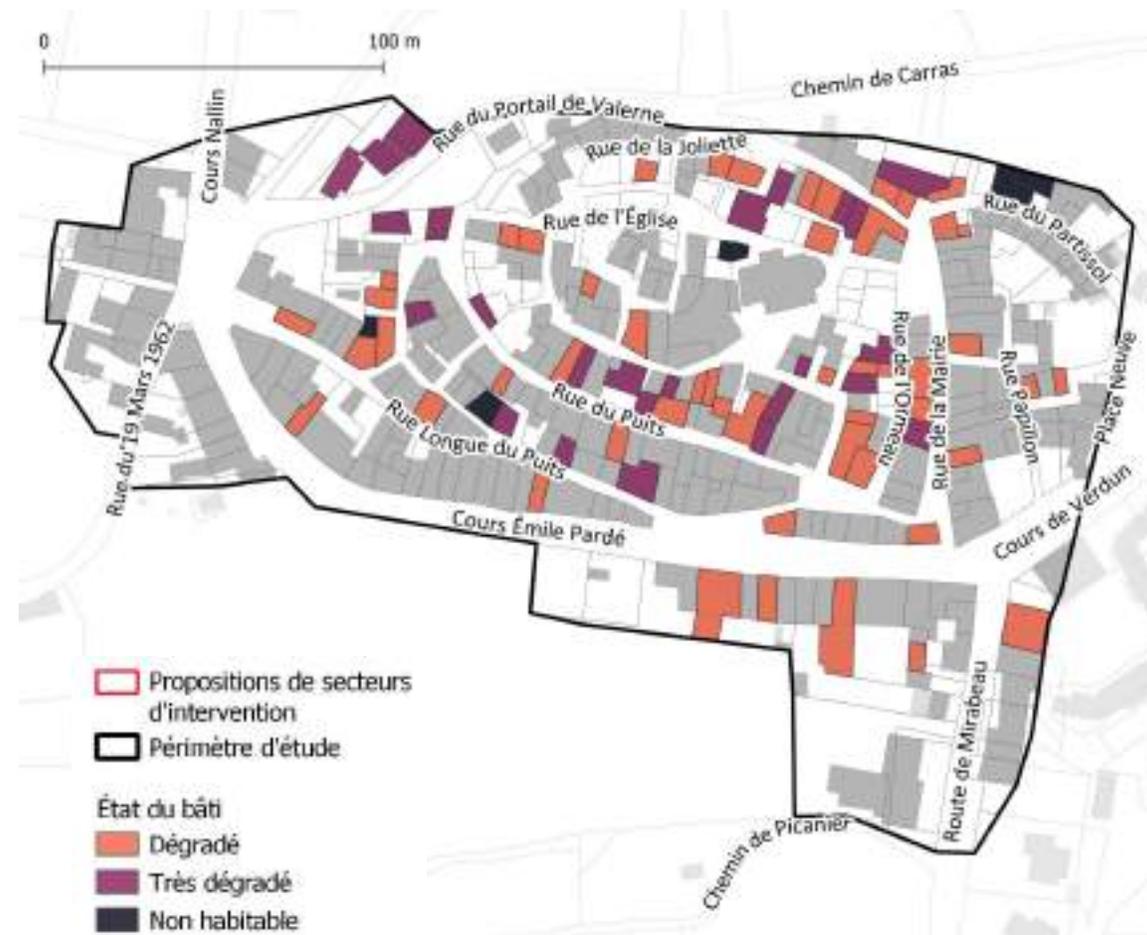


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **Beaumont-de-Pertuis**

- 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

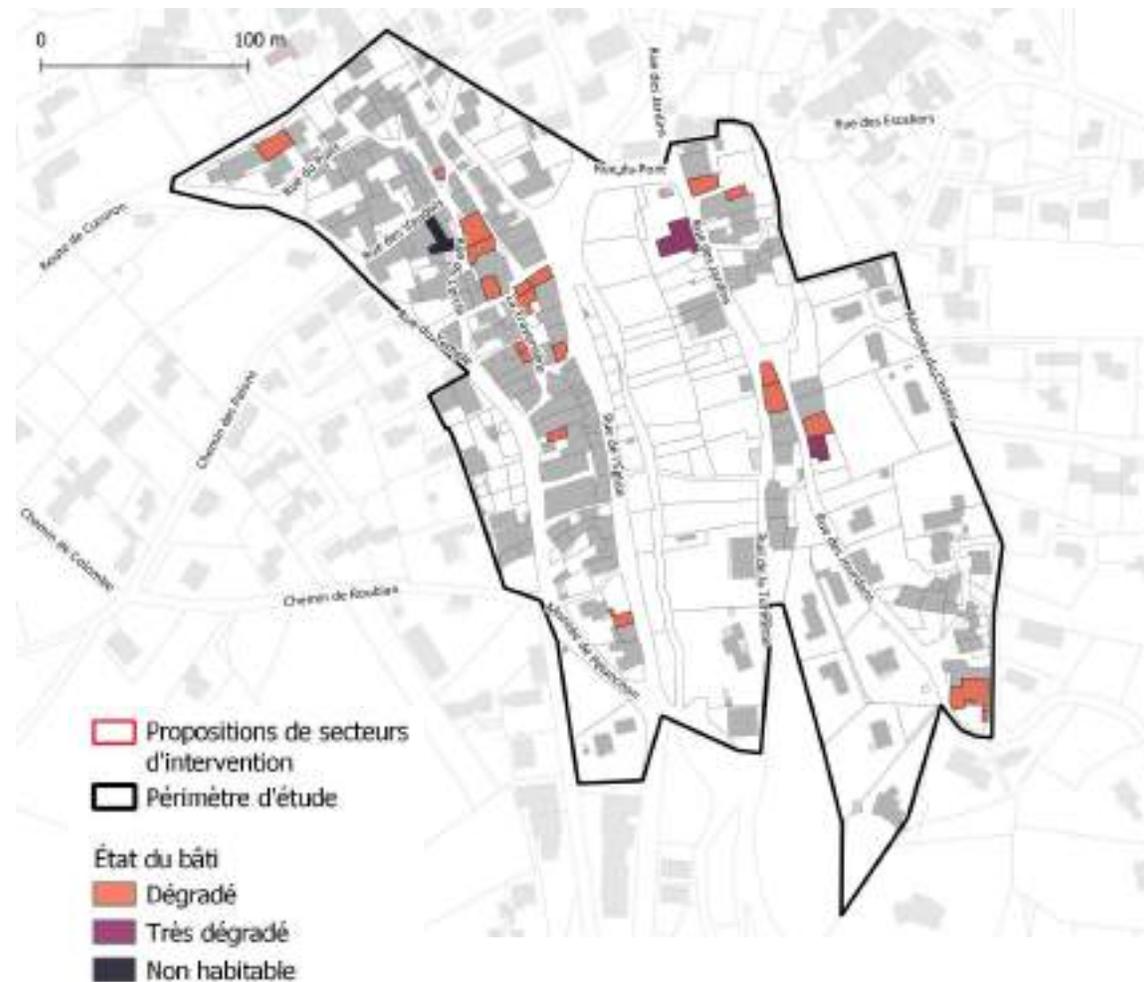


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **Cabrières-d'Aigues**

- 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

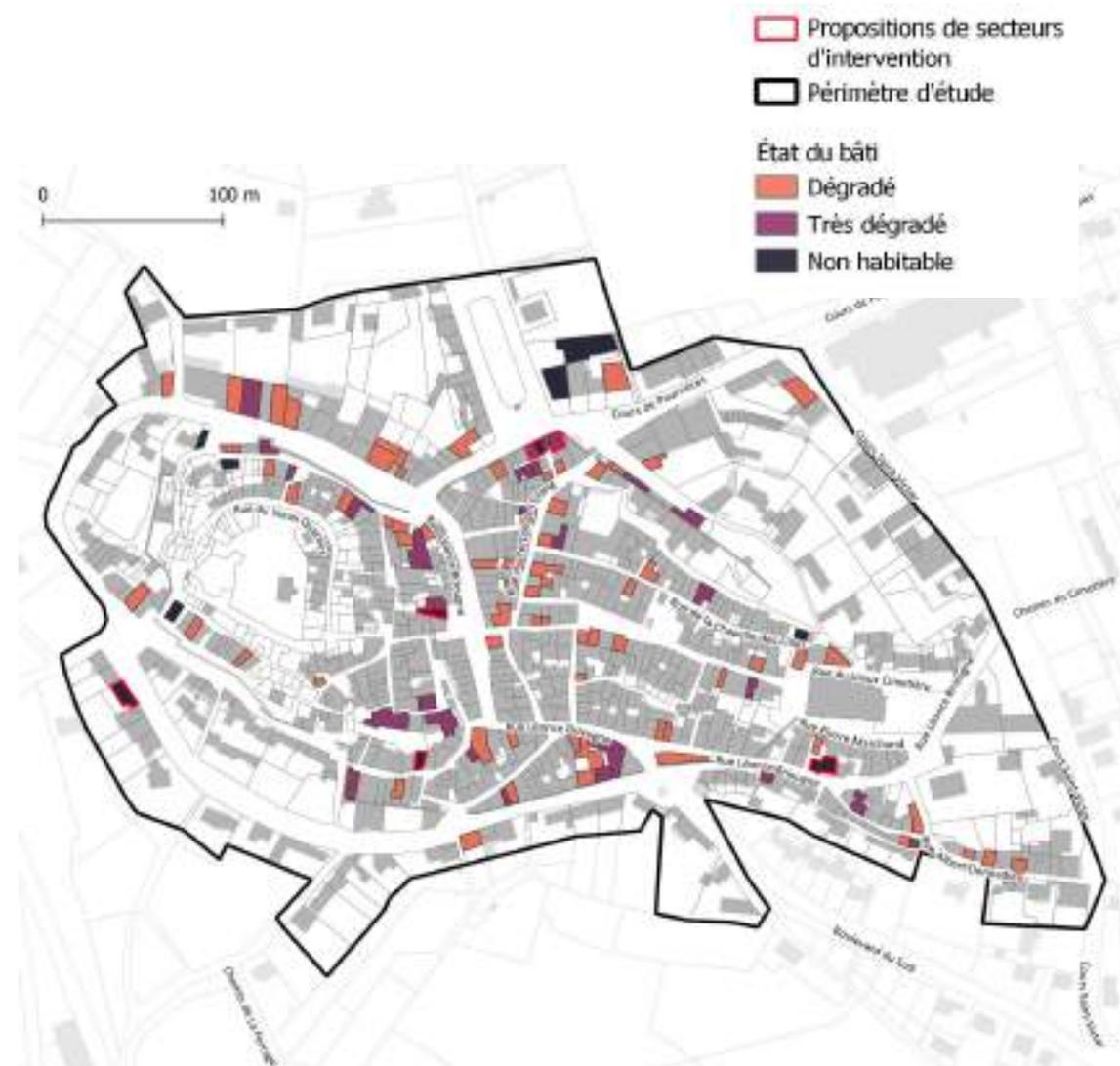


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Cucuron

- 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

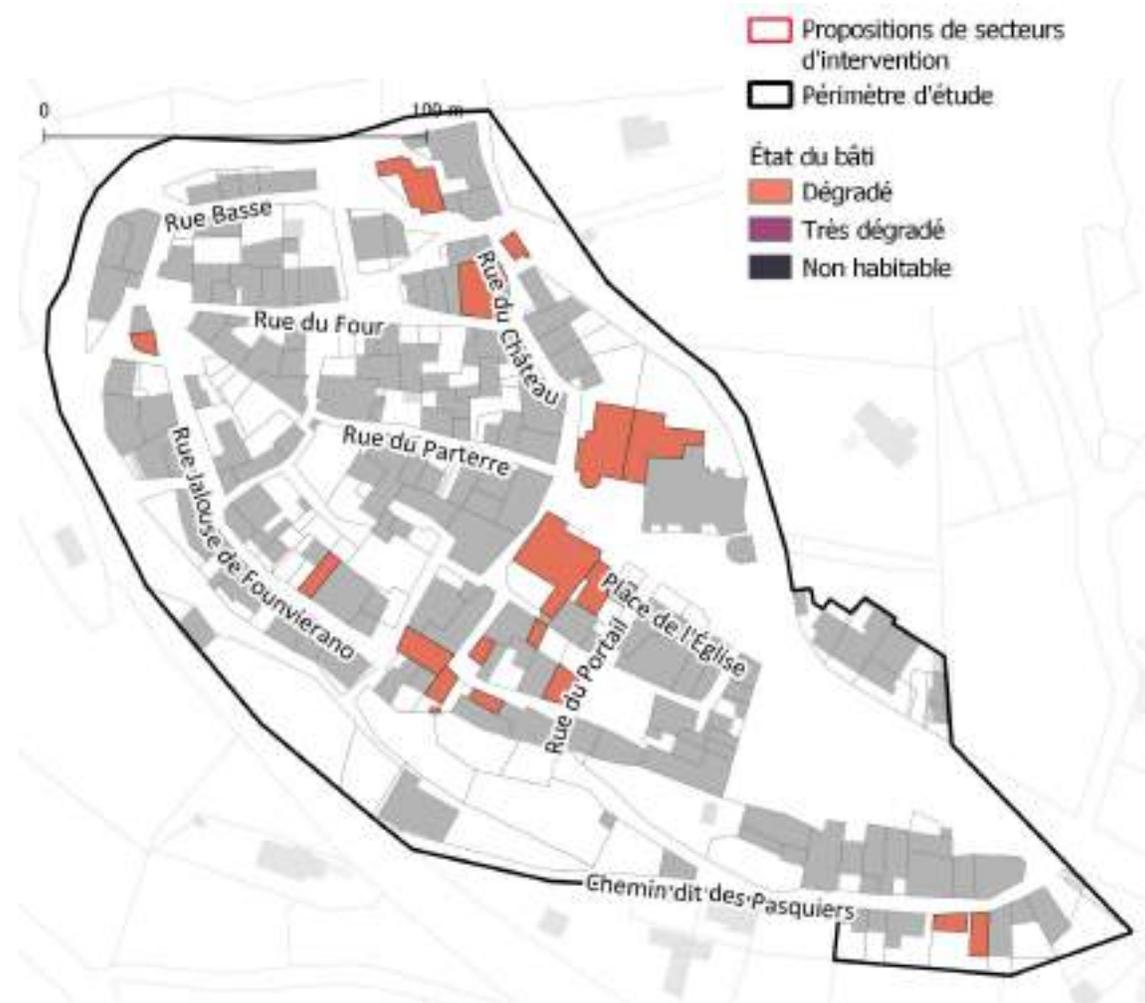


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **Grambois**

- 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 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

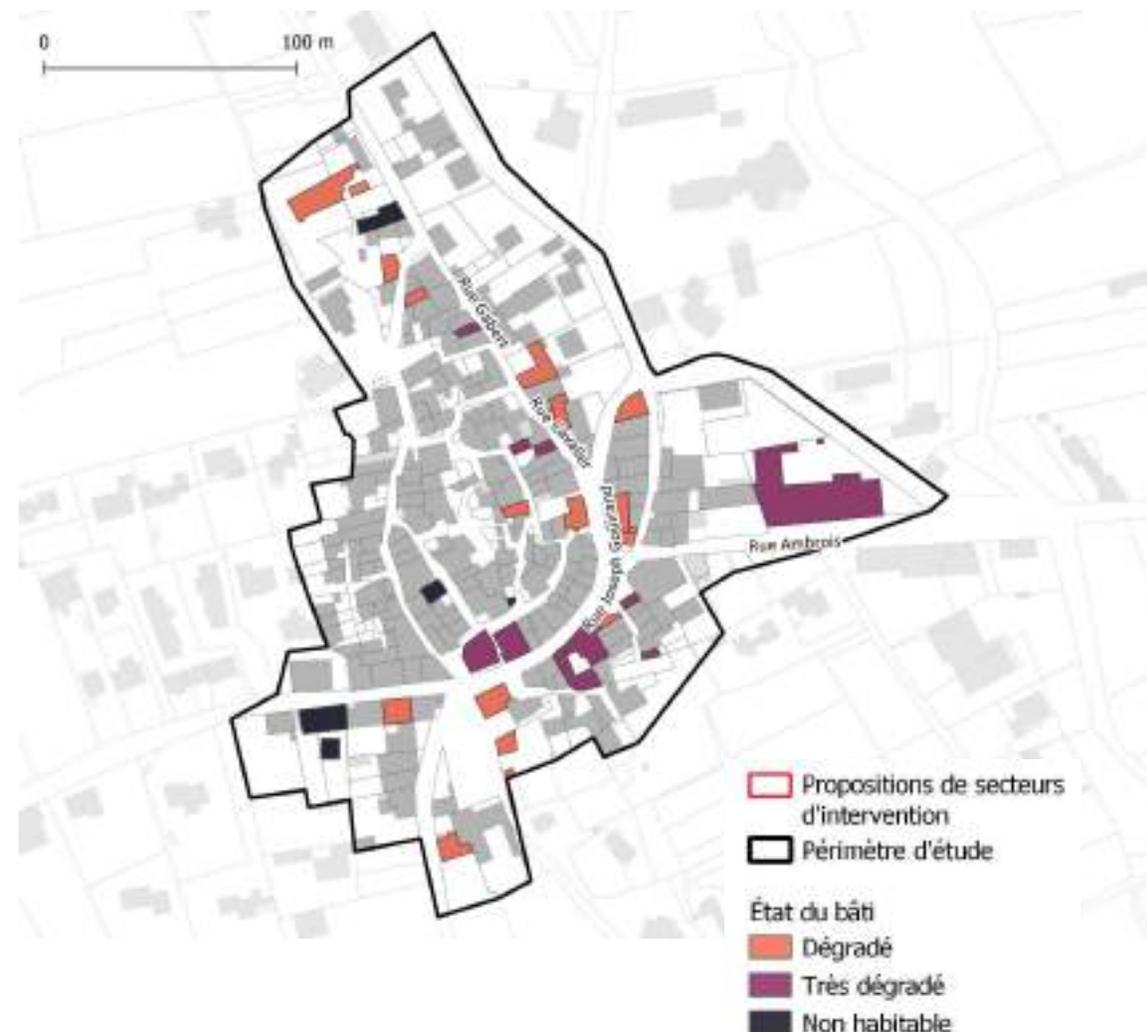


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de La Motte-d'Aigues

- Des bâtis suspectés de dégradation situés 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%

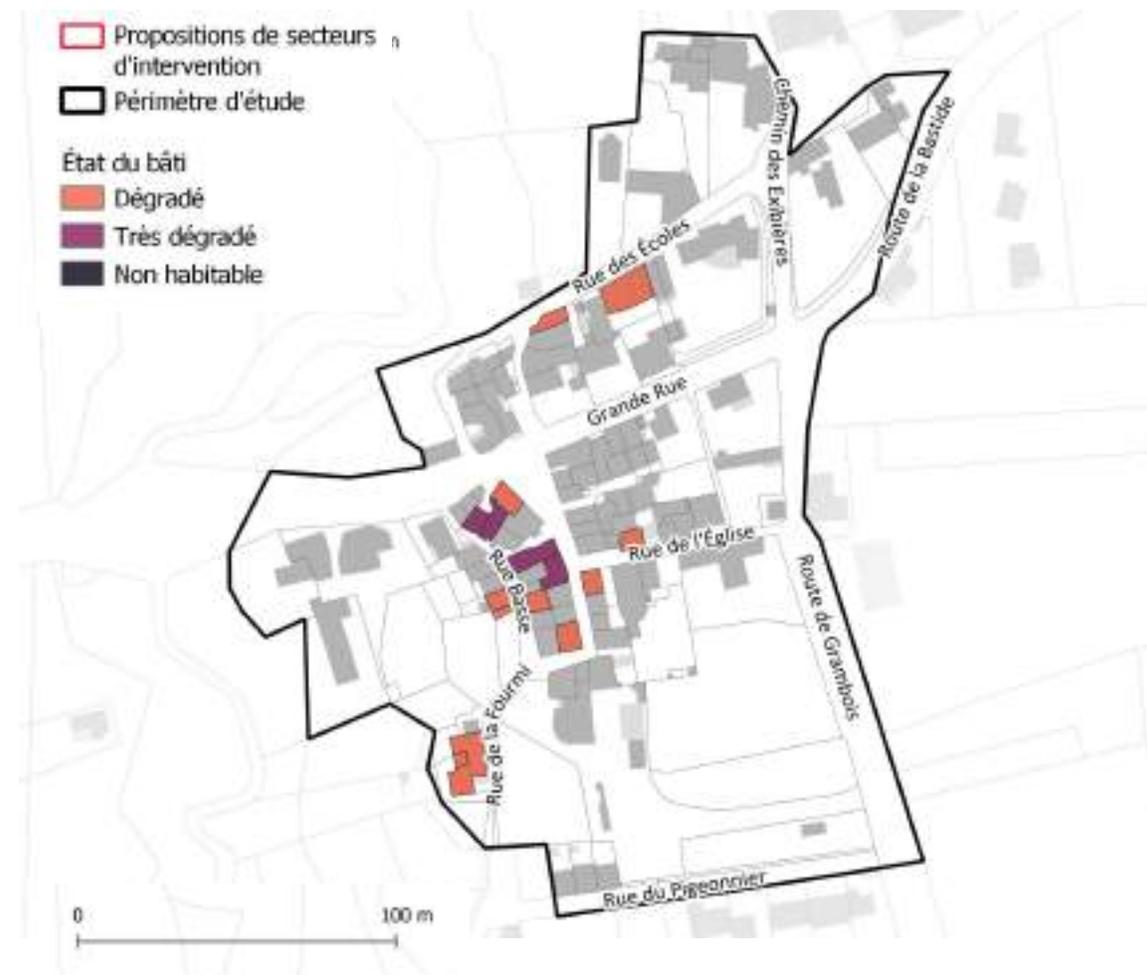


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de **Peypin-d'Aigues**

- 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

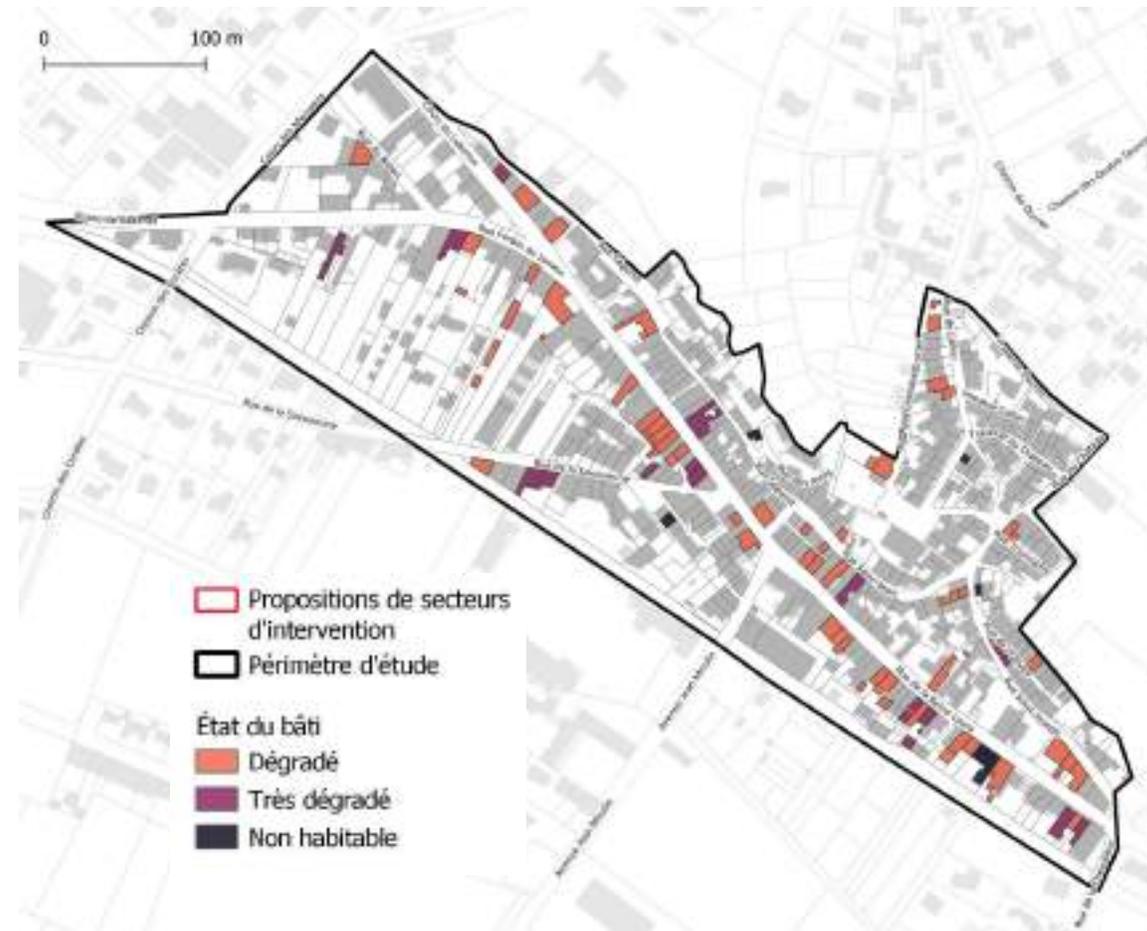


03/ Les enjeux de réhabilitation du périmètre d'étude de Villelaure

- 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 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'étude 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

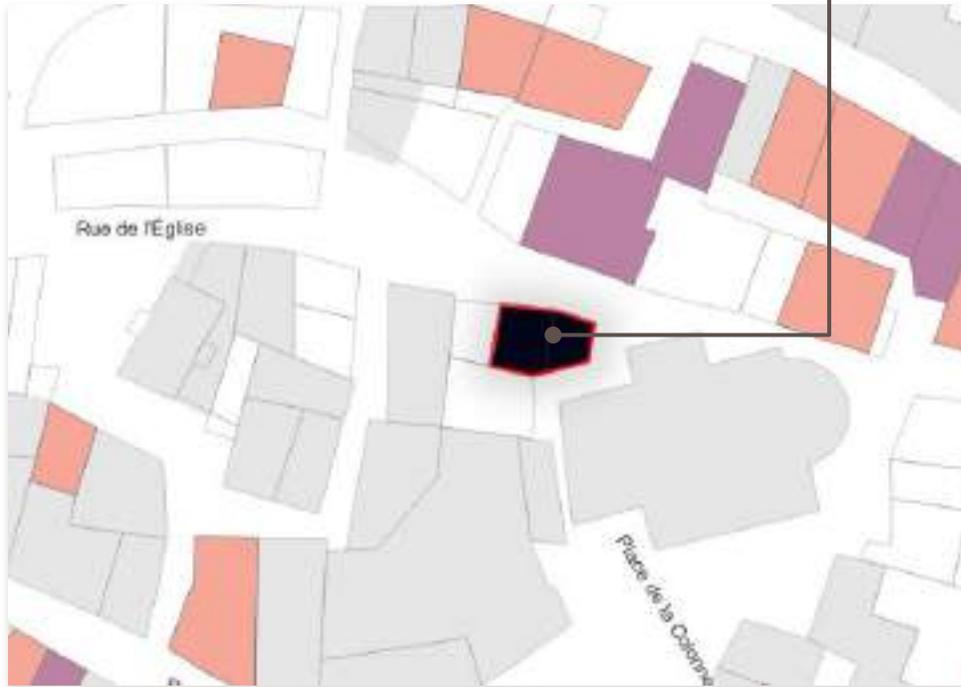


Immeuble rue Magdelaine

Immeuble dégradé suspecté d'être
un habitat indigne



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



● Immeuble rue de l'Église

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





● 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

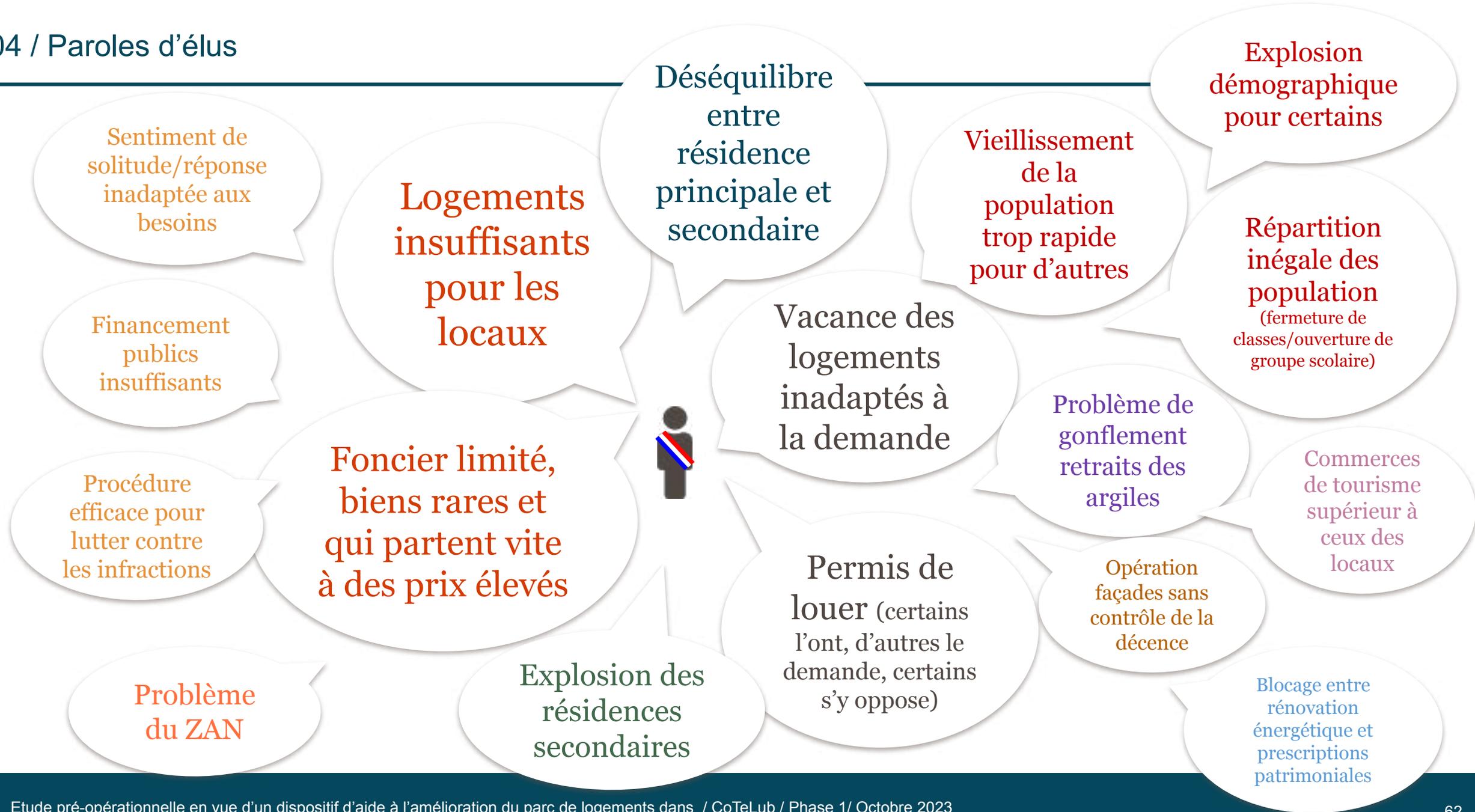


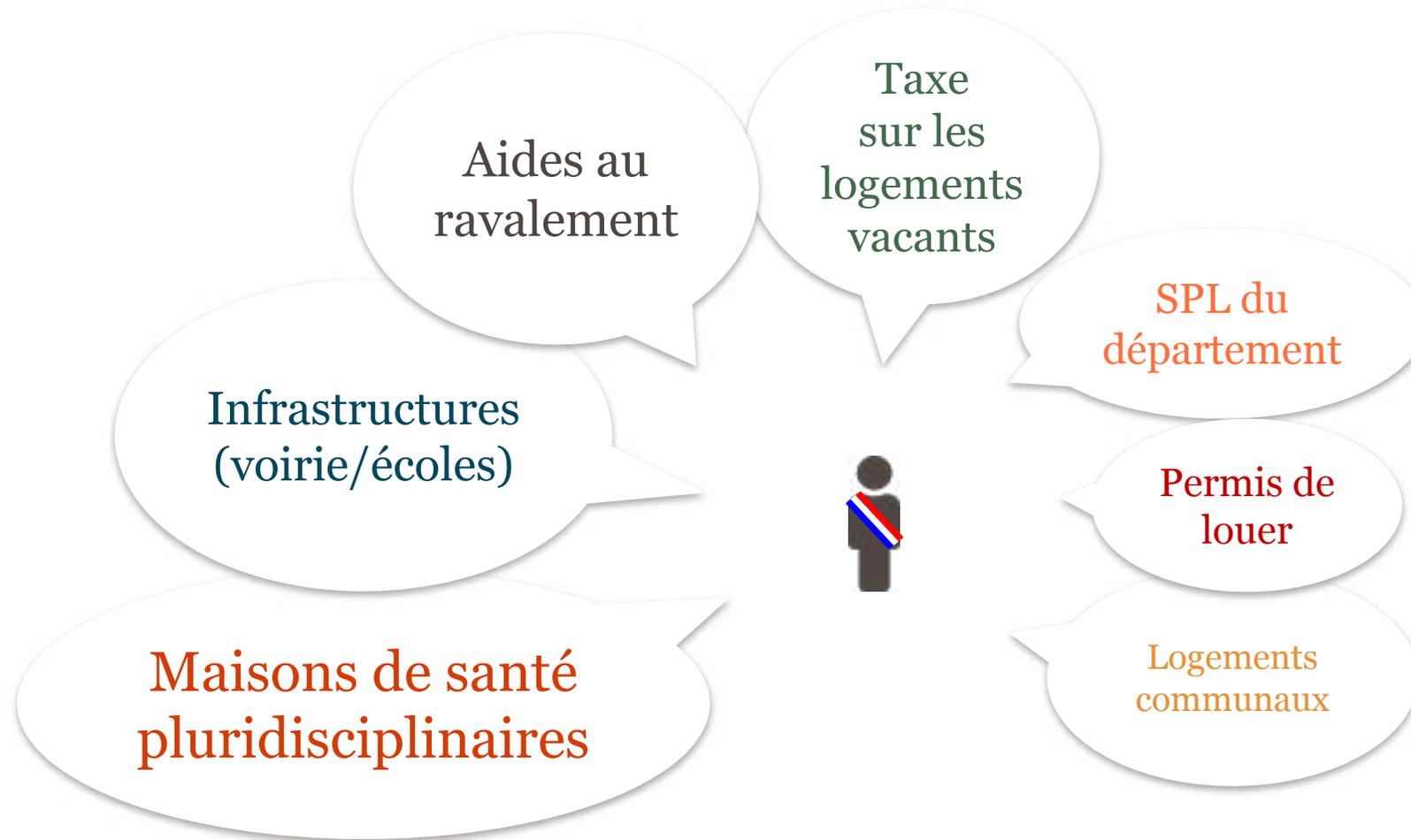
● Immeuble rue de l'Horloge

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



/ 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



ATOUS

- 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
- Tendances 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

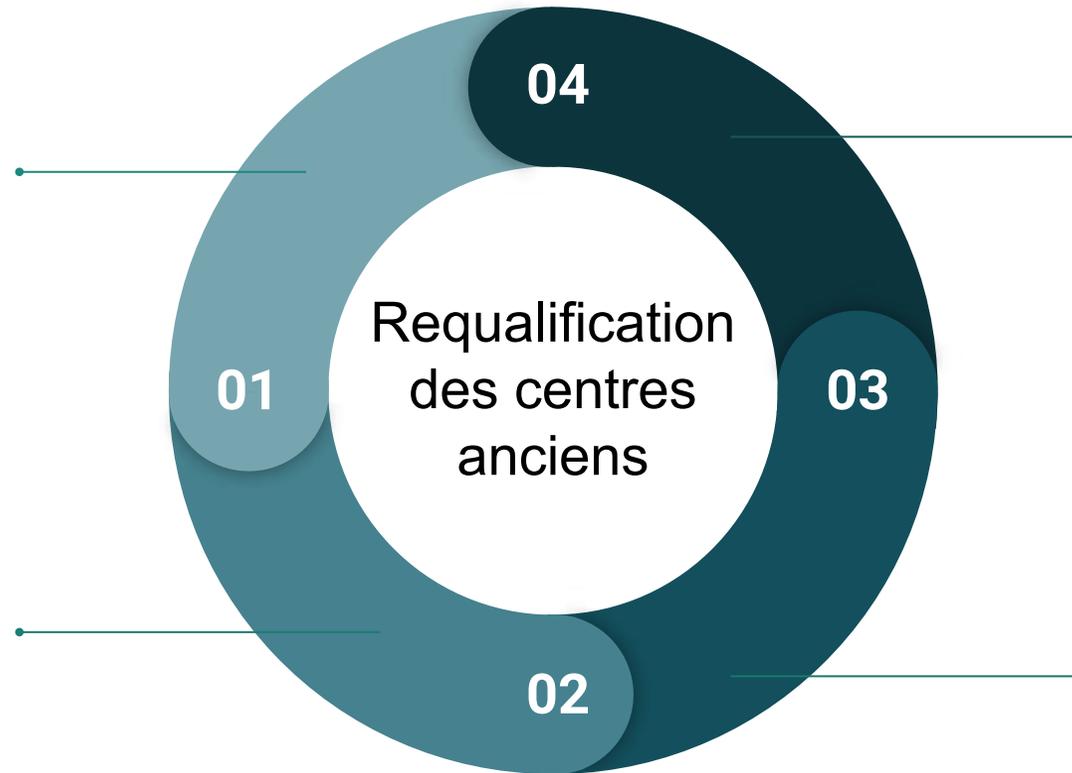
	PIG	OPAH	OPAH- RU
Contexte	Échelle de territoire plus ou moins grands (département, EPCI, bassin d'habitat) sans que pour autant les territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux	Quartier ou zone en milieu rural, périurbain ou urbain confrontés à un bâti dégradé, d'insuffisance de logements, de services	Territoires confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant une intervention forte
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	Remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements au sein d'un périmètre défini	Remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements. Traiter des situations d'insalubrité, de fortes dégradations et de dysfonctionnements urbains les plus difficiles
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 Engagement de la collectivité de mener parallèlement des actions pour améliorer le cadre de vie (espaces publics, action commerciale, équipements, ...) Traitement de l'habitat indigne (mise en place de procédure coercitive)	Même actions que l'OPAH avec en complément des actions de renouvellement urbain : <ul style="list-style-type: none">- 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 indécents et les astreindre à tendre, de manière directe ou indirecte, vers une remise en état des logements

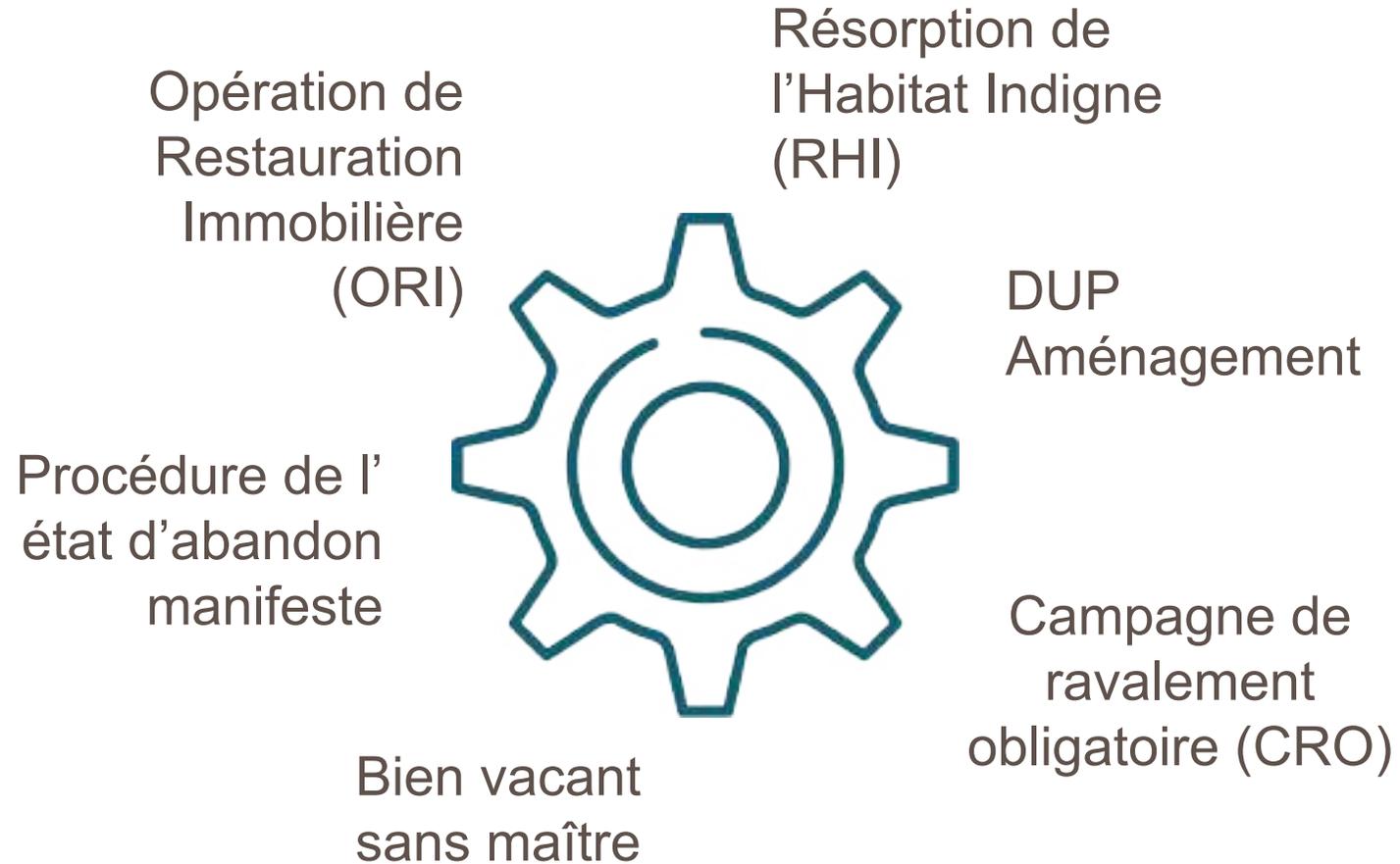


2024

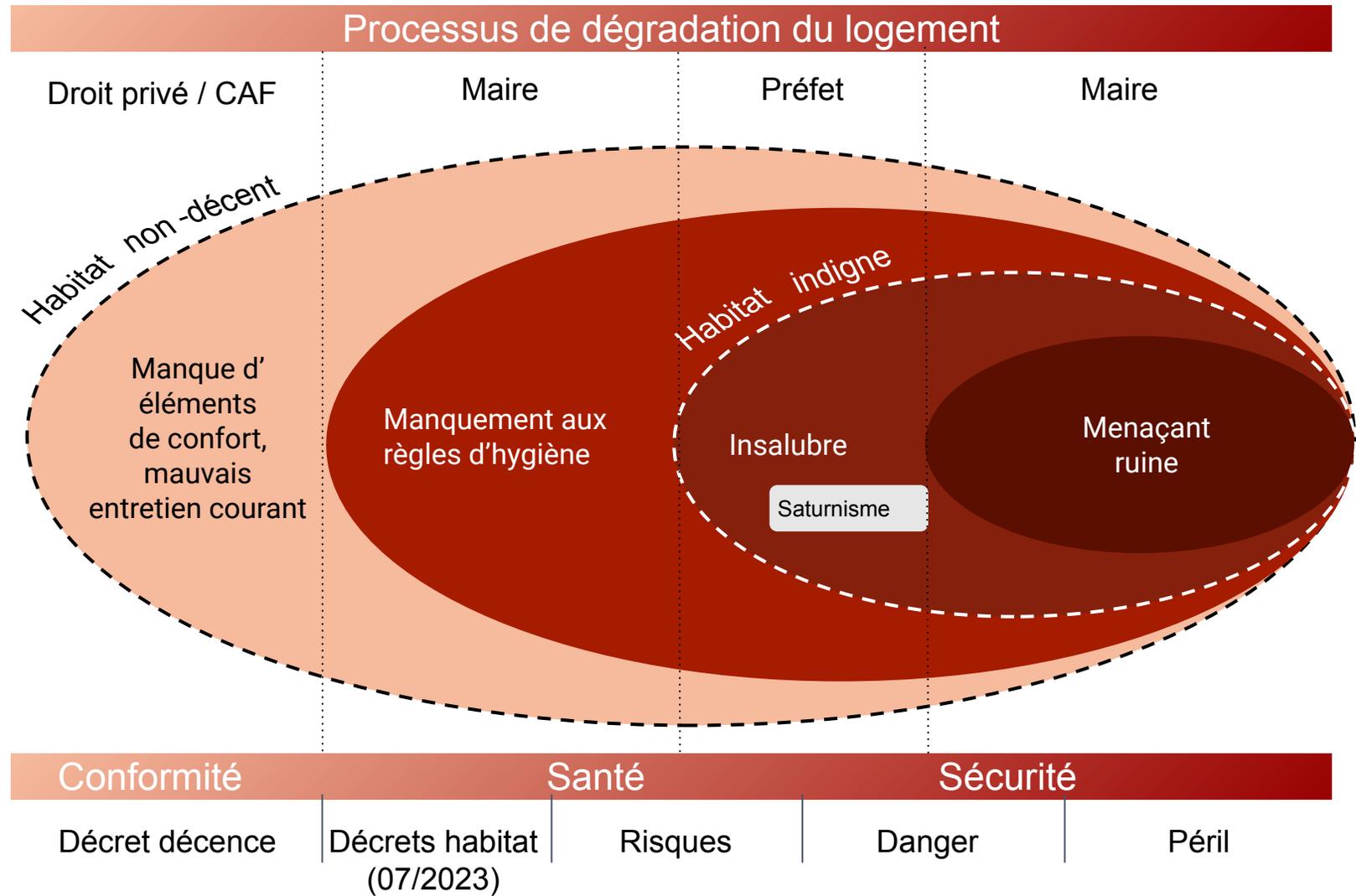


2029/2034

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



Une stratégie d'intervention défini par la qualification des désordres du logement



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