

### 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).

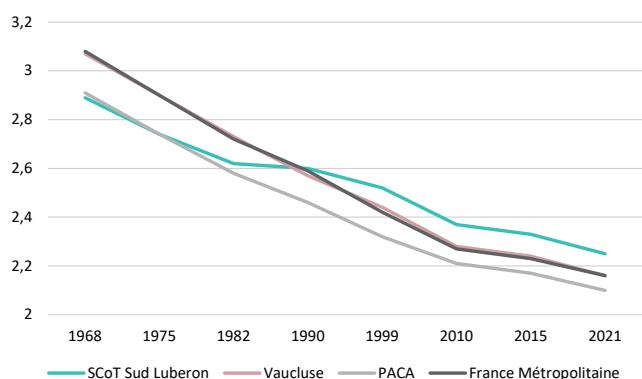
Le desserrement des ménages est ainsi moins fortement marqué sur le Scot, avec une taille moyenne des ménages de 2,25 en 2021 contre 2,95 en 1968. Cela est à relier avec la part importante des ménages de plus de 30 ans et le profil très familial qui en découle. La presque totalité des communes comportent 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%
SCoT Sud Luberon	2,95	2,3	-0,51%
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%

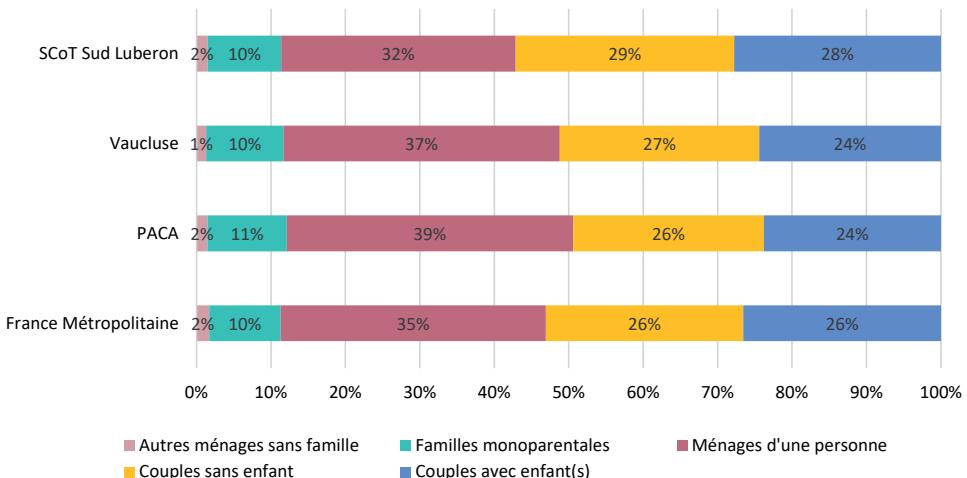
## Une part élevée de couples avec enfants

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.

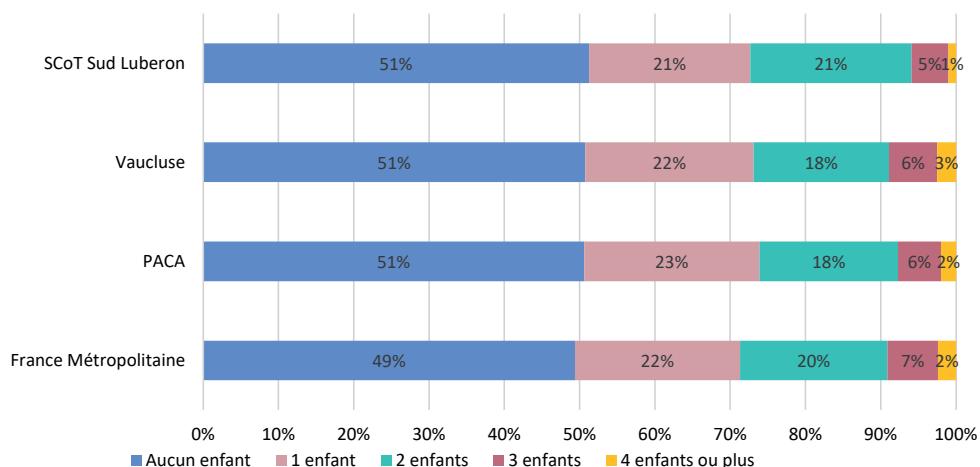
On observe une sous-représentation des familles nombreuses (seulement 1% des familles du Scot comptent 4 enfants ou plus contre 2% à 3% au niveau des échelles de référence).

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



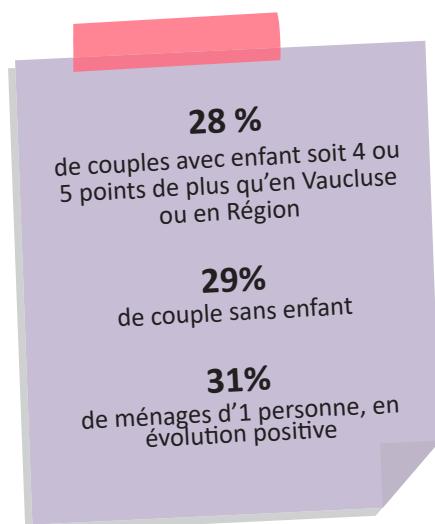
## Composition des familles en 2021, INSEE, RP 2021



Le territoire présente toutefois une part peu élevée de ménages d'une personne (32%, contre 39% à l'échelle régionale), même si elle a tendance à augmenter, avec un peu plus de 29% en 2015 et un peu moins de 27% en 2010.

Cette tendance interroge sur la stratégie résidentielle des ménages aux profils bien différents, qui génèrent des besoins spécifiques en termes de logements, d'équipements et de services. Elle est à mettre en relation avec les caractéristiques du parc de logement, peu diversifié, qui propose quasi-exclusivement des maisons individuelles, modèle peu adapté aux petits ménages.

Cette composition des ménages devra être prise en compte lors de l'estimation des besoins en logements en lien avec les typologies et un besoin de petits logements.



## 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.

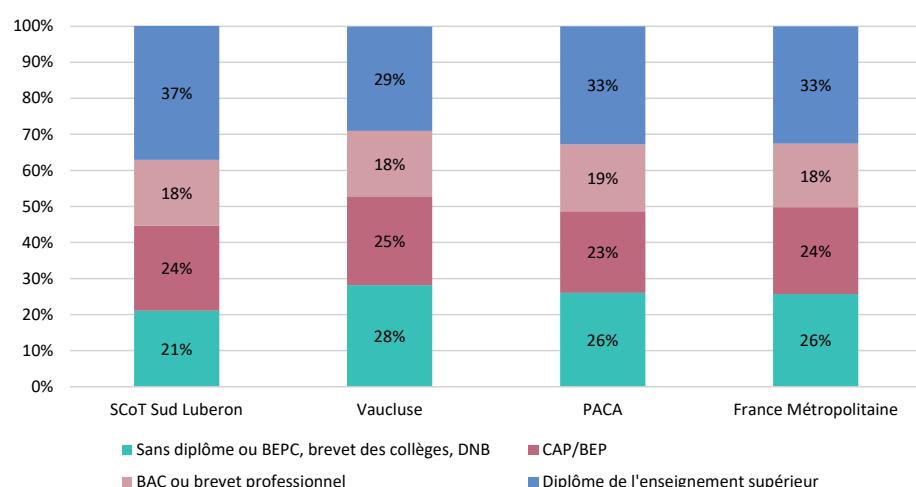
Ainsi, cette diminution de la population non diplômée s'est faite, en premier lieu, au bénéfice des diplômés de l'enseignement supérieur (+7,9 points), ou des détenteurs d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel (+1,2 point), ou encore des personnes titulaires d'un CAP ou BEP (+0,7 point).

### Témoignage

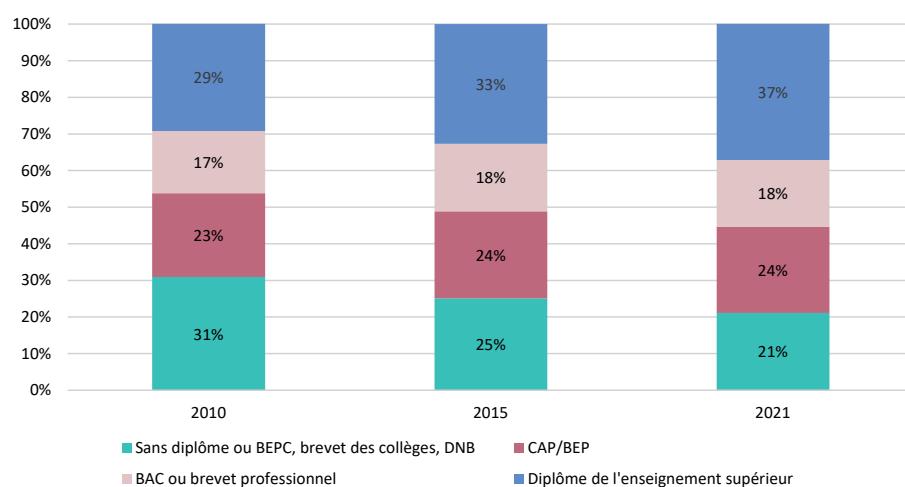
«Beaucoup de familles viennent s'installer sur le territoire. Attirées par la qualité du cadre de vie, il s'agit pour la plupart de cadres travaillant sur Aix, Pertuis ou le site Iter/Cadarache.»



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 vauclusien (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 vauclusienne (54,7% des ménages fiscaux sont imposés dans le sud Luberon, contre 47,1% des ménages fiscaux vauclusiens).

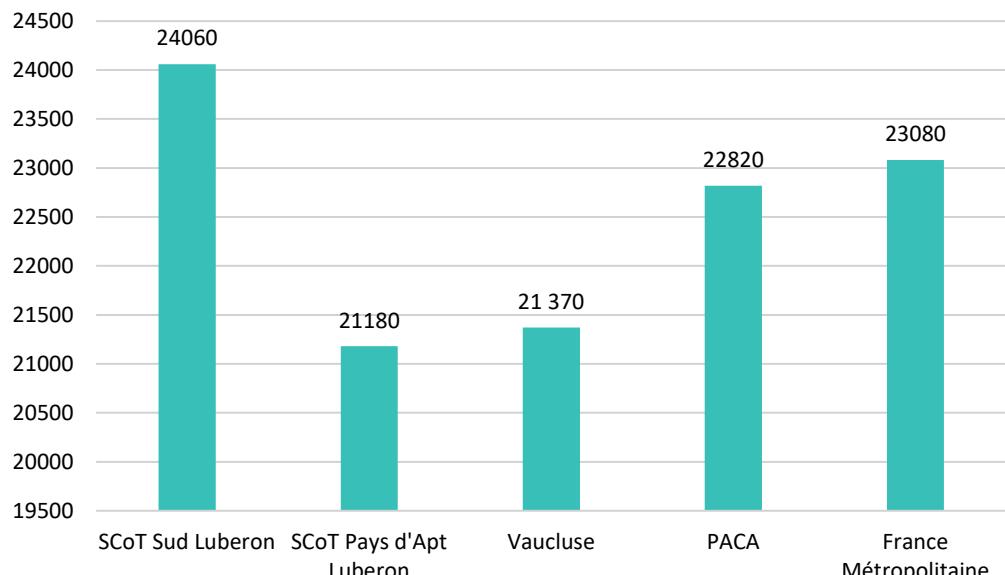
## Méthode et définition

**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.

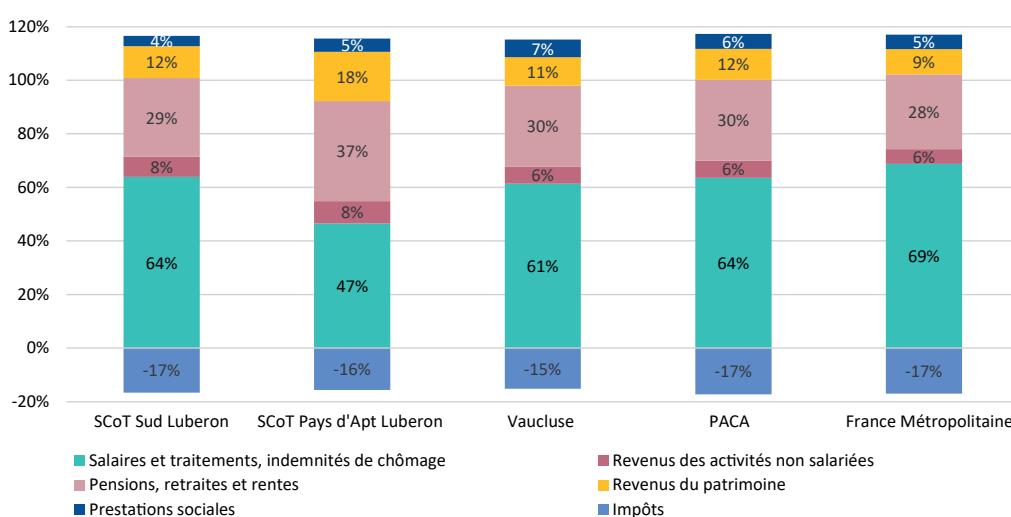
### Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2021

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



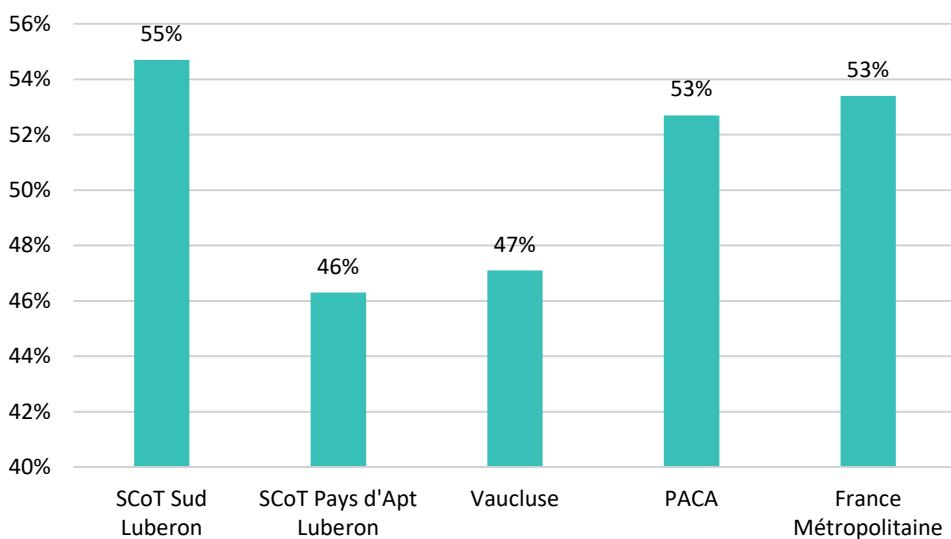
### Décomposition du revenu disponible par unité de consommation en 2021

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



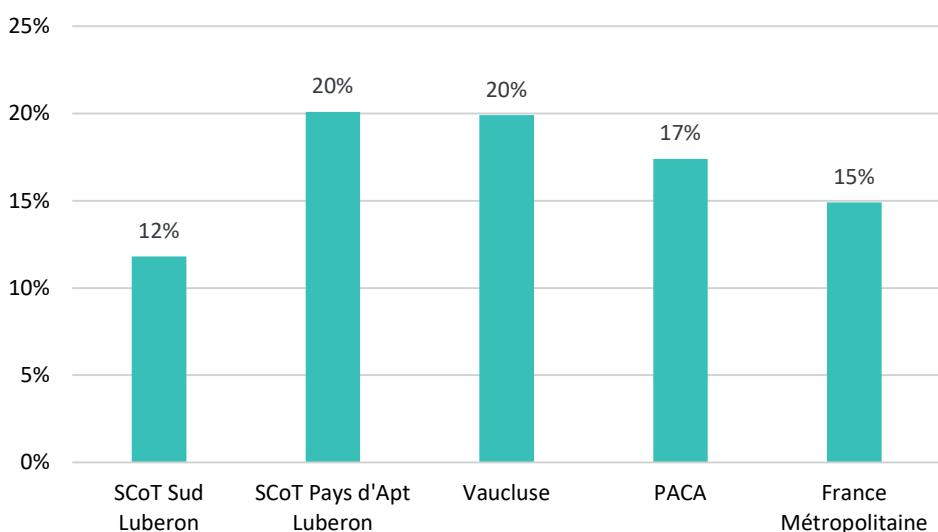
## Part des ménages fiscaux imposés en 2021

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



## Part des ménages à bas revenu en 2021

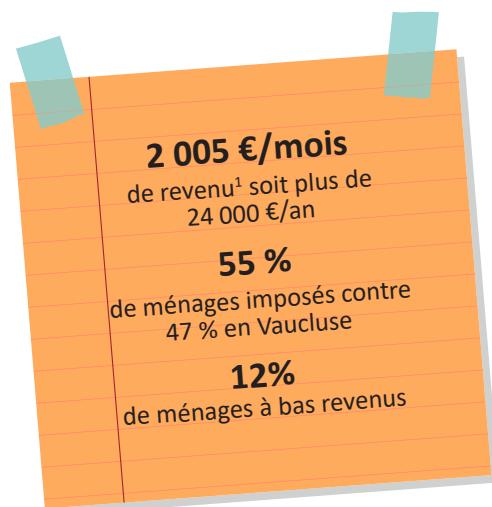
Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-cnav-CCMSA, Filosofi 2021



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 supérieurs;
- 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

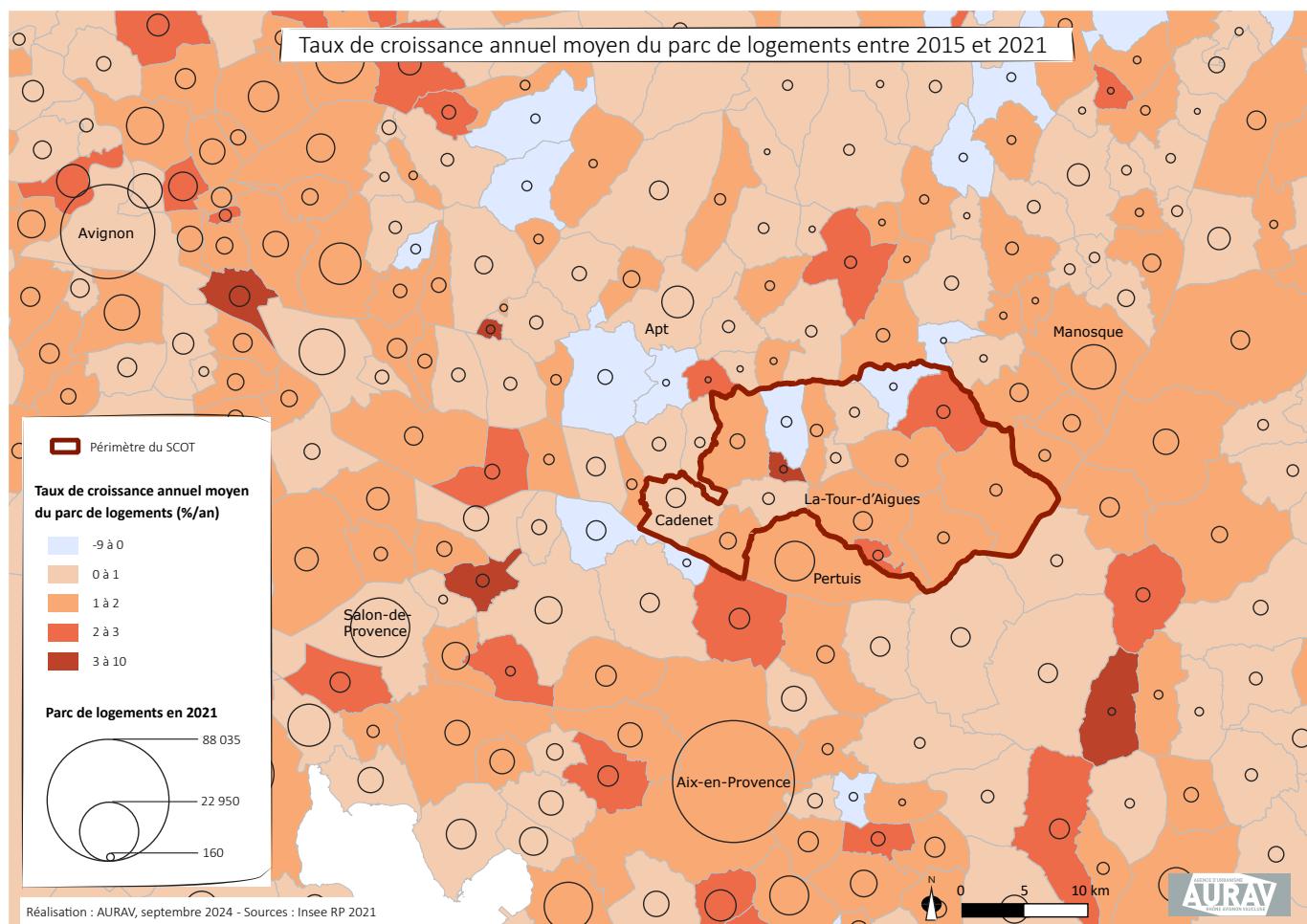
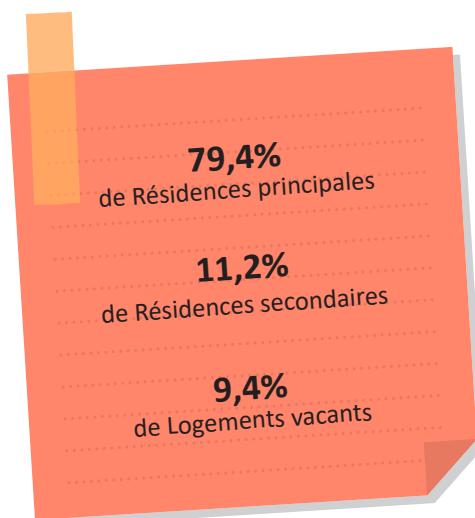
## Un développement résidentiel très dynamique depuis le début des années 1980

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

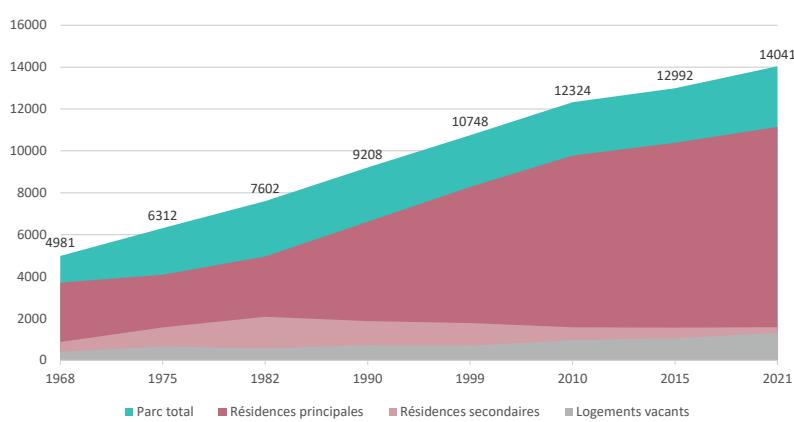
Source : INSEE RP 2021

	Parc de logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	% RP	% RS	% vacants
Ansolis	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%
SCoT Sud Luberon	14041	11144	1580	1317	79%	11%	9%
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 :

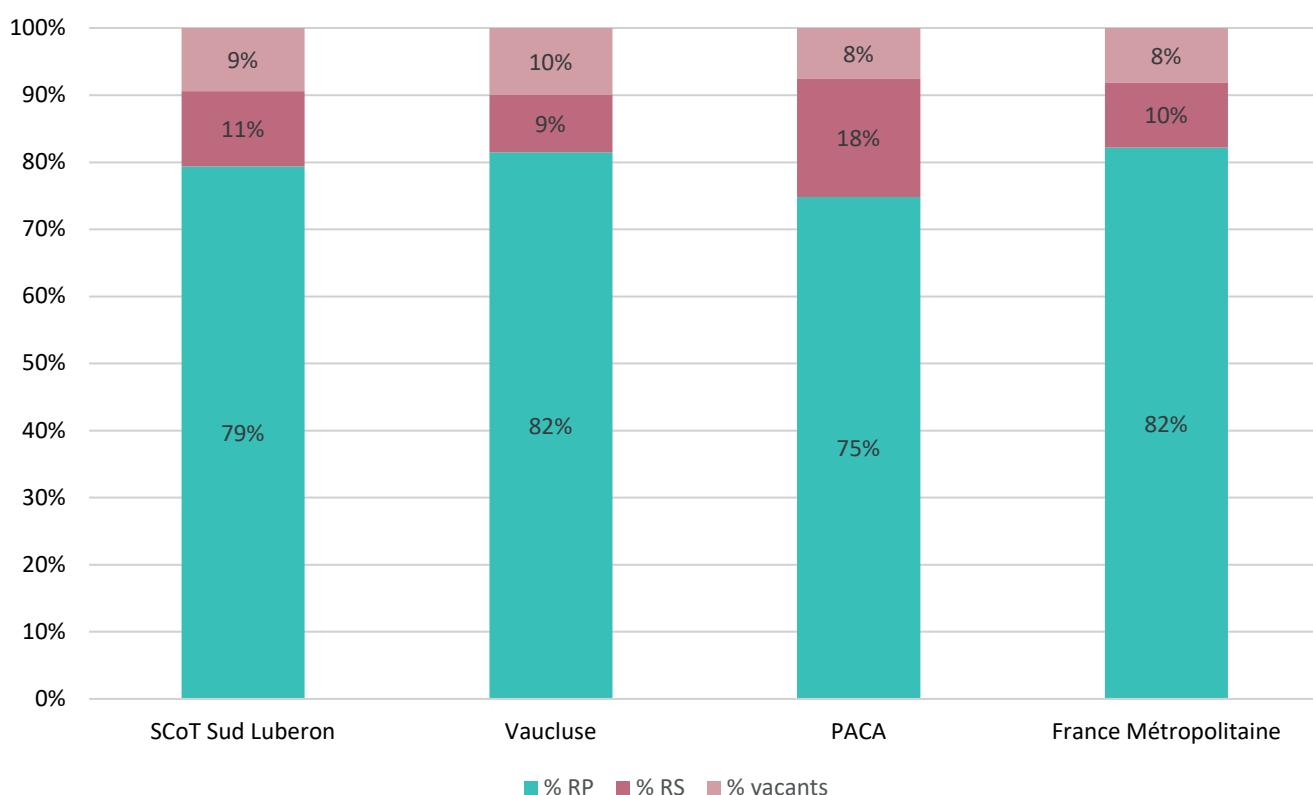
- les communes peu attractives pour les résidences secondaires, et ne l'ont jamais été : Cadenet, Villelaure, La Tour d'Aigues et Mirabeau dans une moindre mesure ;
- les communes qui ont un taux de résidences secondaires compris entre 10 et 20% entre 2015 et 2021 : Cucuron, La Bastidonne, La Bastide 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

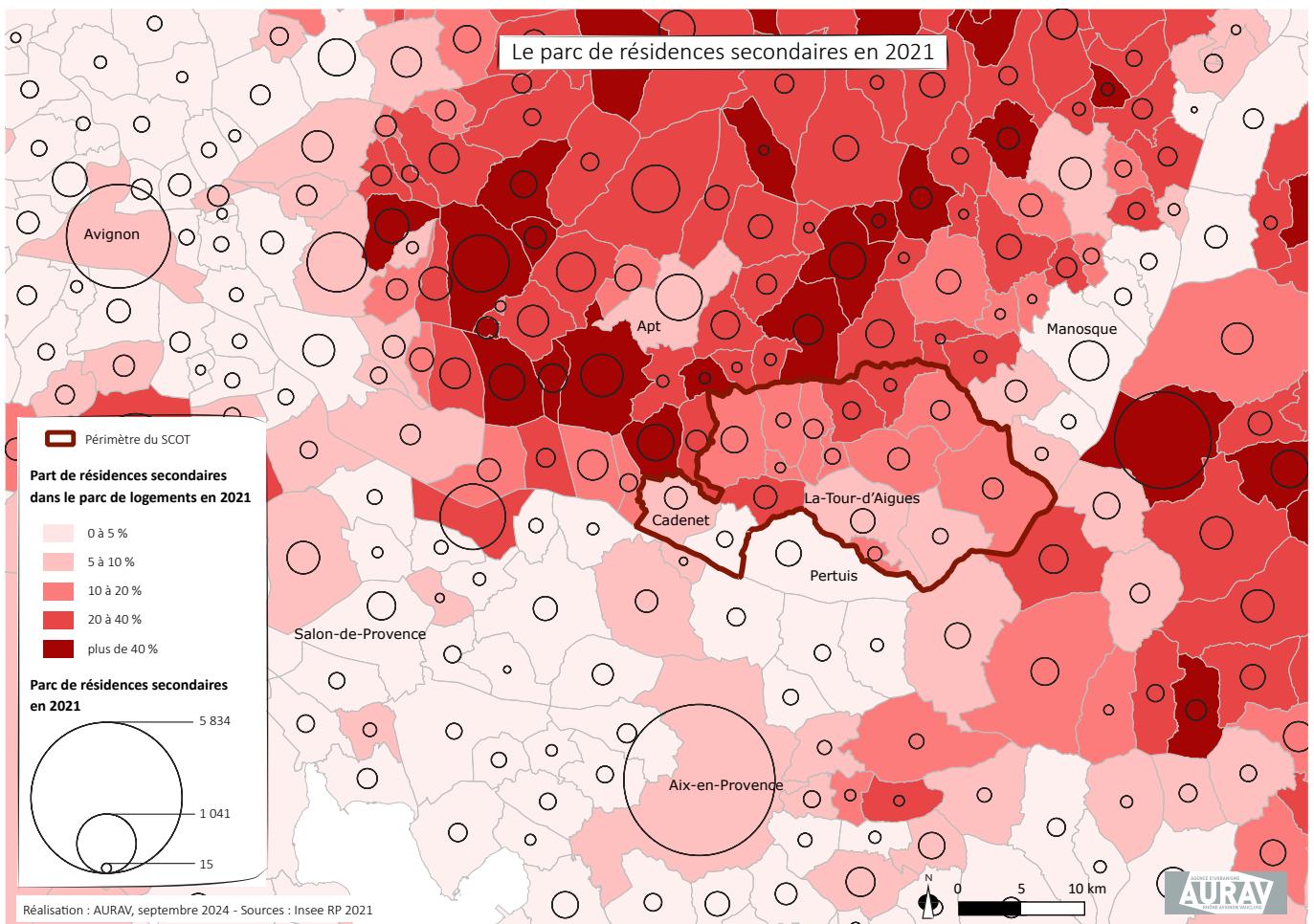
secondaires : Vitrolles-en-Luberon et, dans une moindre mesure, Ansouis et Peypin d'Aigues. Une nuance est à apporter sur Vitrolles-en-Luberon, qui ne compte que 40 logements en 1968 et 140 en 2021.

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 coeurs 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 » (PWD), 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 vauclusienne, autour de 1,5%/ an.

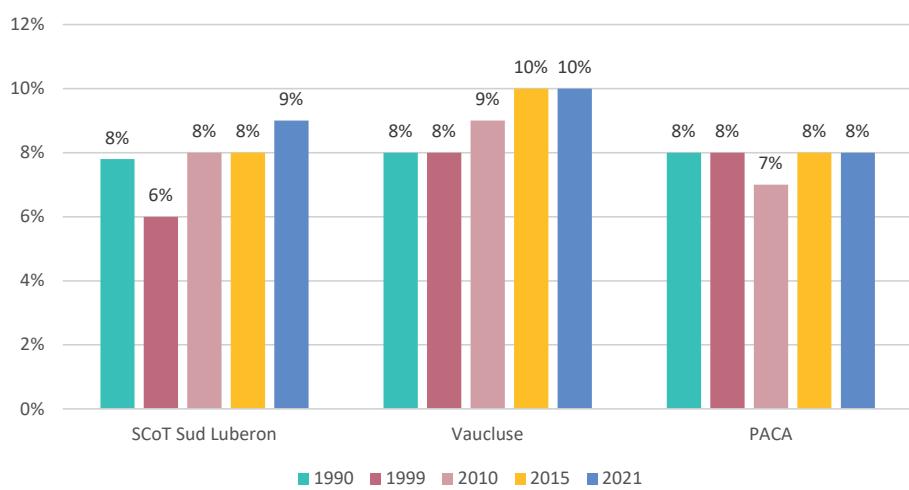
3 tendances se distinguent sur la période 2013-2018 :

- 3 communes, Cabrières d'Aigues, La Bastide-d'Enfer 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 ;

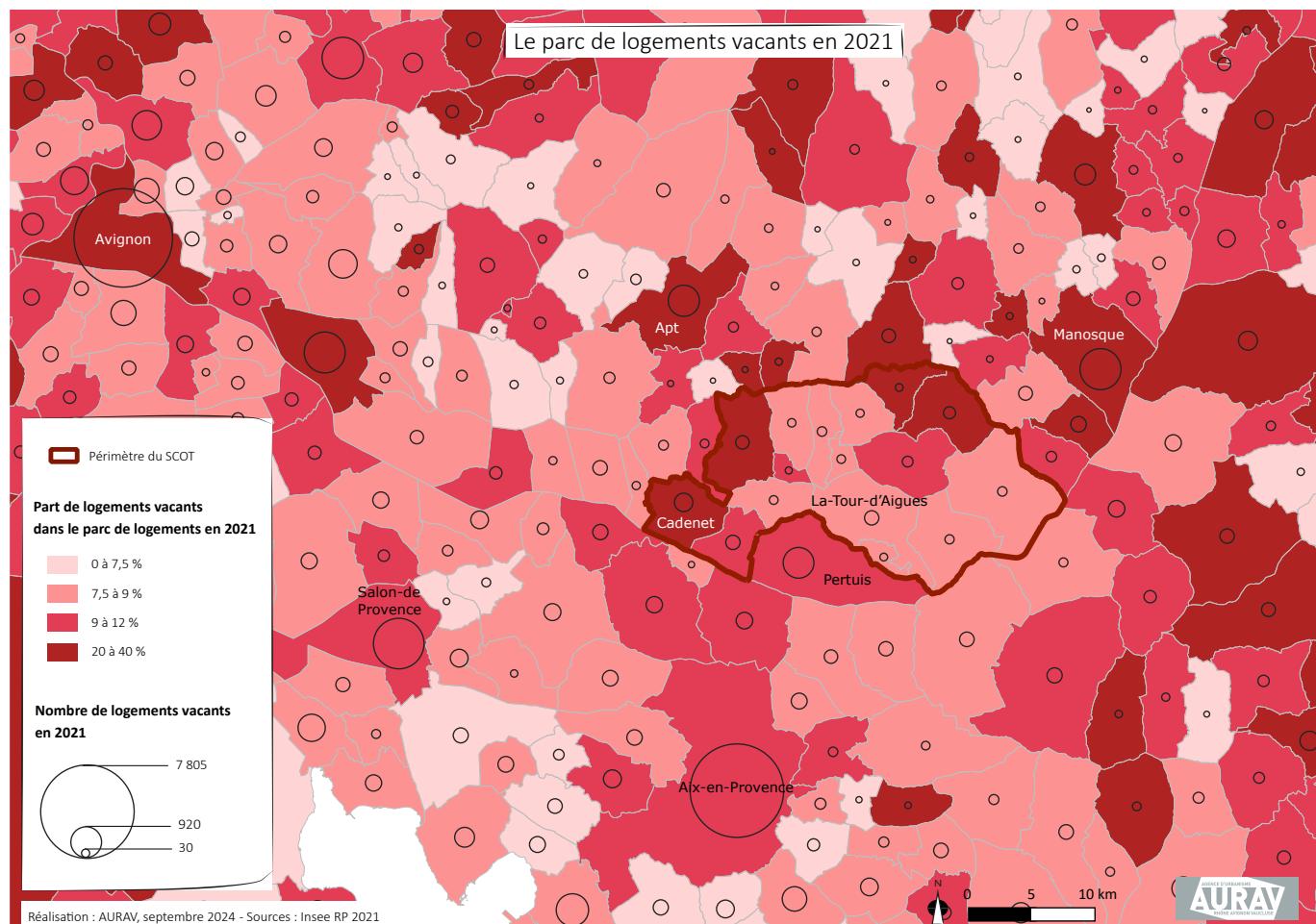
- le nombre de logements vacants a fortement augmenté à Beaumont-de-Pertuis, Cadenet, Cucuron, Villelaure, La Bastide-des-Jourdans et Grambois (entre 28 et 79 logements supplémentaires en 6 ans, soit une hausse de 3 à 15% par an). Les communes de Sannes et Peypin d'Aigues présentent un taux d'évolution 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

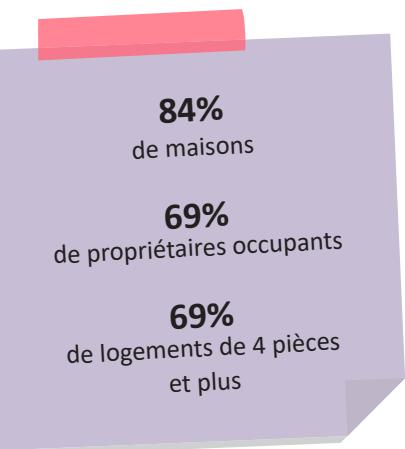
À noter qu'un niveau de vacance, souvent estimé autour de 6 à 7% du parc de logements, est nécessaire à la rotation/ fluidité du marché. En dessous de ce taux, cela interroge la fluidité du parc et peut révéler un niveau de tension élevé entre l'offre et la demande.



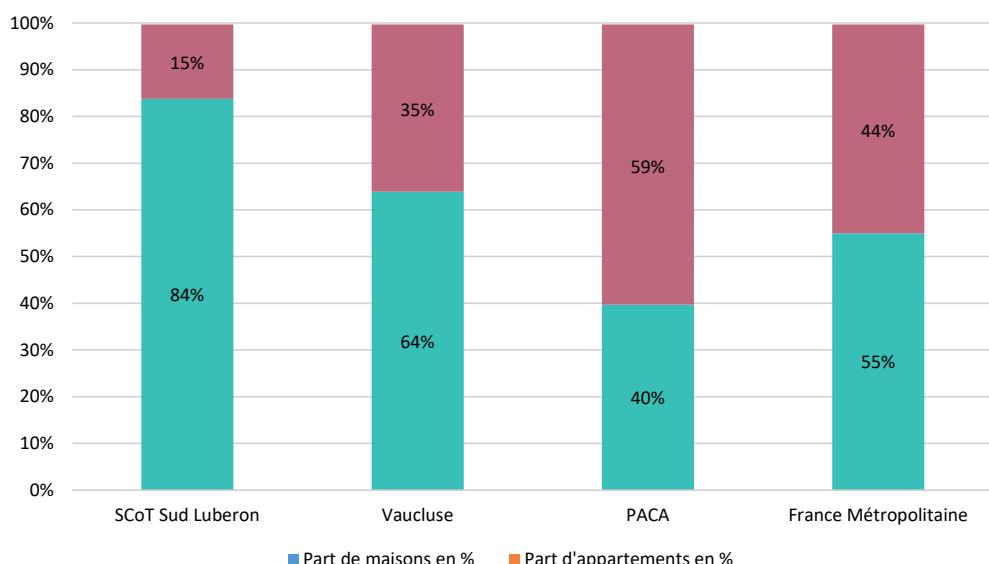
## Une offre de logements peu diversifiée, tournée vers le pavillonnaire

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 vauclusienne 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.

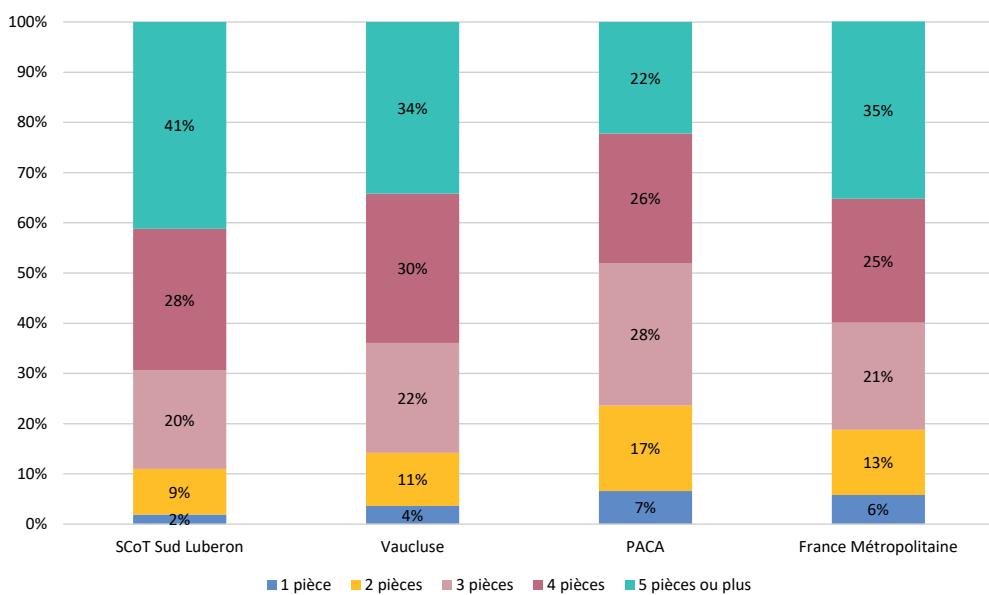
Le peu de diversité de logements, et plus particulièrement le manque d'appartements et de petits logements, interroge sur la capacité du territoire à répondre aux besoins des ménages sur l'ensemble du parcours résidentiel, notamment dans un contexte de desserrement des ménages et en lien avec le vieillissement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

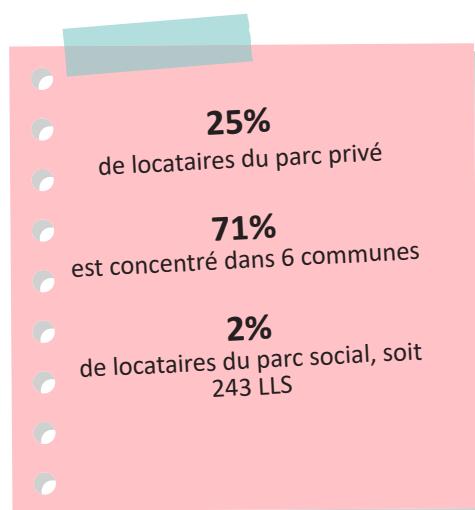


## 69% de propriétaires occupants

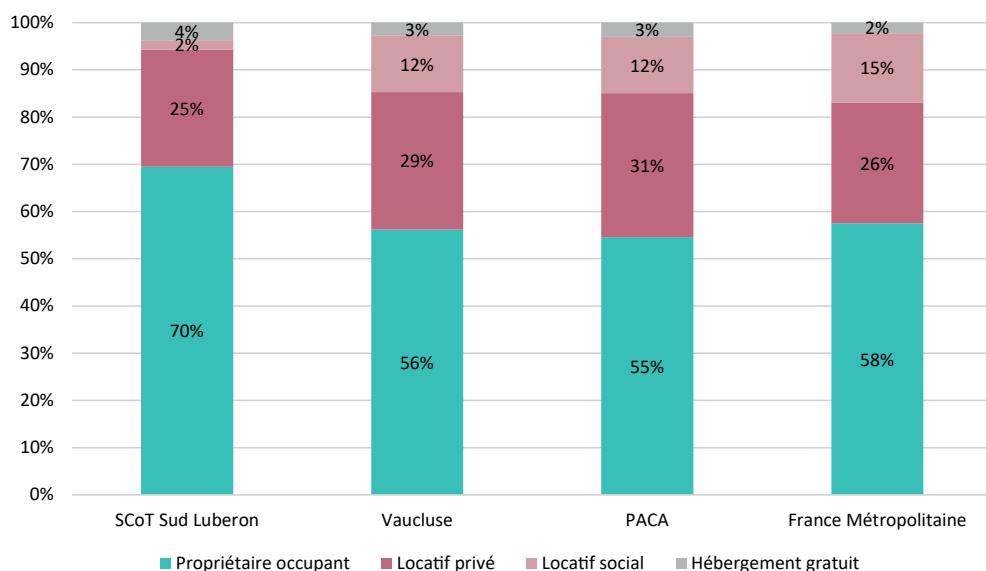
Le territoire Sud Luberon est caractérisé par une part élevée de propriétaires occupants, 69%, soit 13 points plus que l'échelle vauclusienne. L'offre en locatif privé et social est donc limitée constituant seulement 27% du parc.

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 quant à lui a été multiplié par 3 entre 2010 et 2016, même s'il connaît un ralentissement depuis 2016.

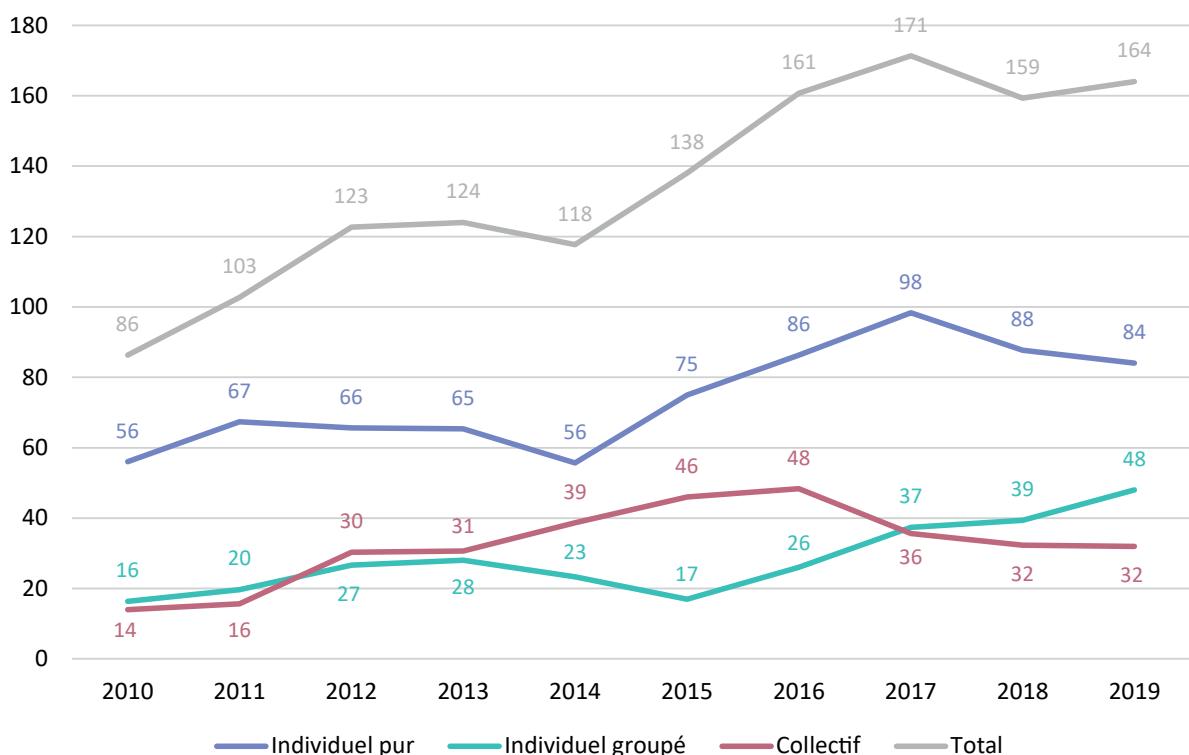
Ainsi, alors que l'habitat individuel pur représentait près de 2/3 de la production de logements en 2010, elle en représente la moitié en 2019. L'individuel groupé et le collectif occupent une plus grande place et représentaient même plus de la moitié de la production en 2014.

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, Sitadel, logements autorisés en date réelle (moyenne triennale glissante), 2009-2020*

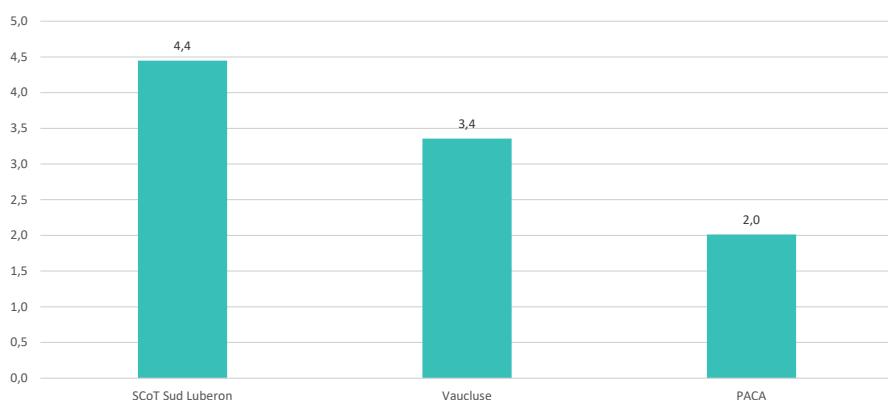


**Répartition de la construction neuve de logements par type de permis entre 2010 et 2019. Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, logements autorisés en date réelle (moyenne triennale glissante), 2009-2020**



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 (accotées 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).

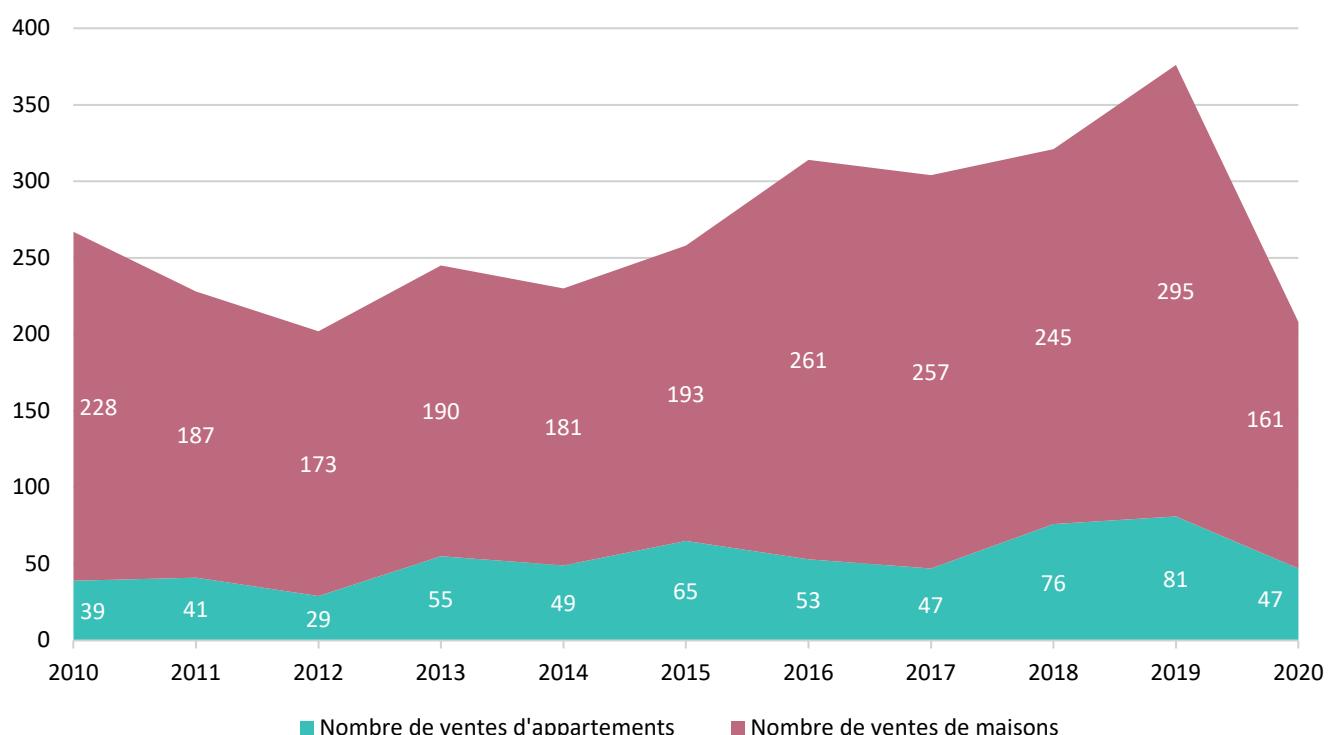
Tout comme sur le marché du neuf, les maisons anciennes (construites depuis plus de 5 ans) sont majoritaires par rapport aux appartements, représentant 80% des ventes réalisées entre 2010 et 2020 (autour de 210 transactions par an en moyenne pour les maisons contre 50 pour les appartements).

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

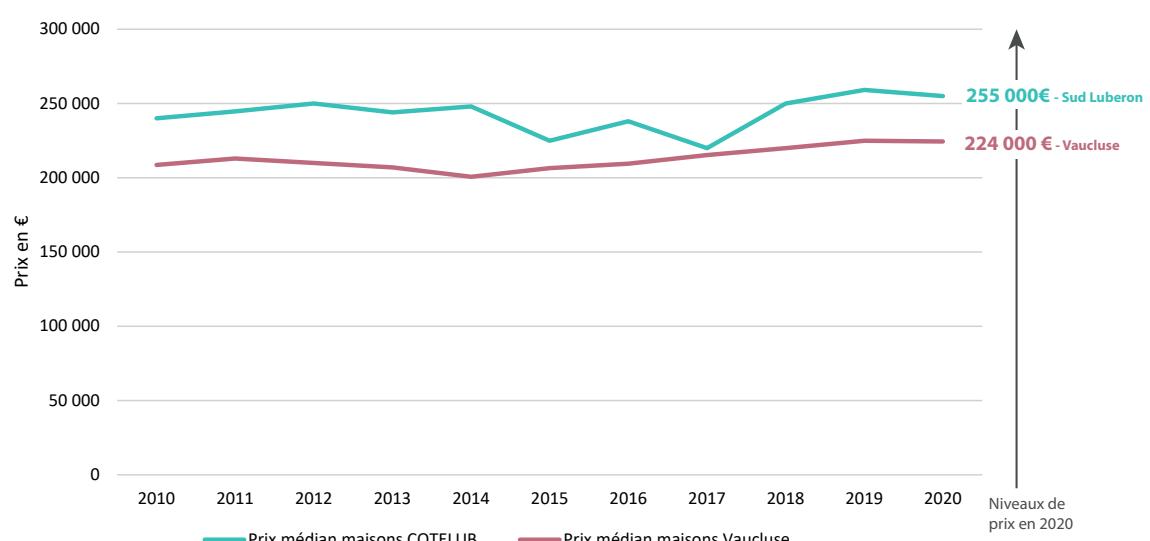
Les maisons anciennes concurrencent certains segments des maisons neuves, avec un prix médian autour de 255 000€ en 2020. Le prix des maisons est resté relativement stable depuis 2010 et supérieur à la tendance départementale, autour de 224 000€ en 2020. Ce marché recouvre toutefois différents segments 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 vauclusienne 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).

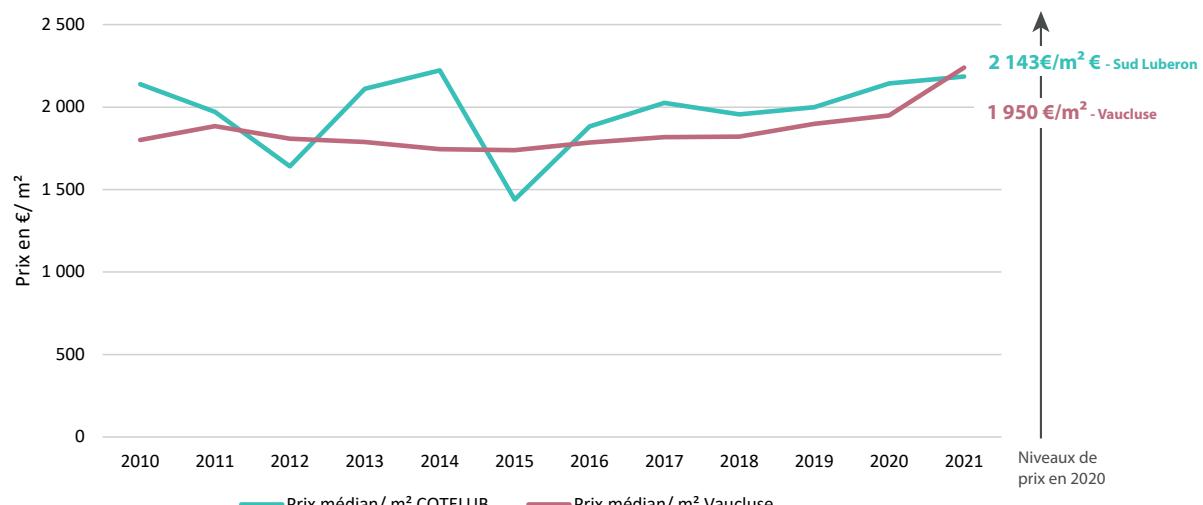
### Évolution du prix des maisons anciennes entre 2010 et 2020

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*

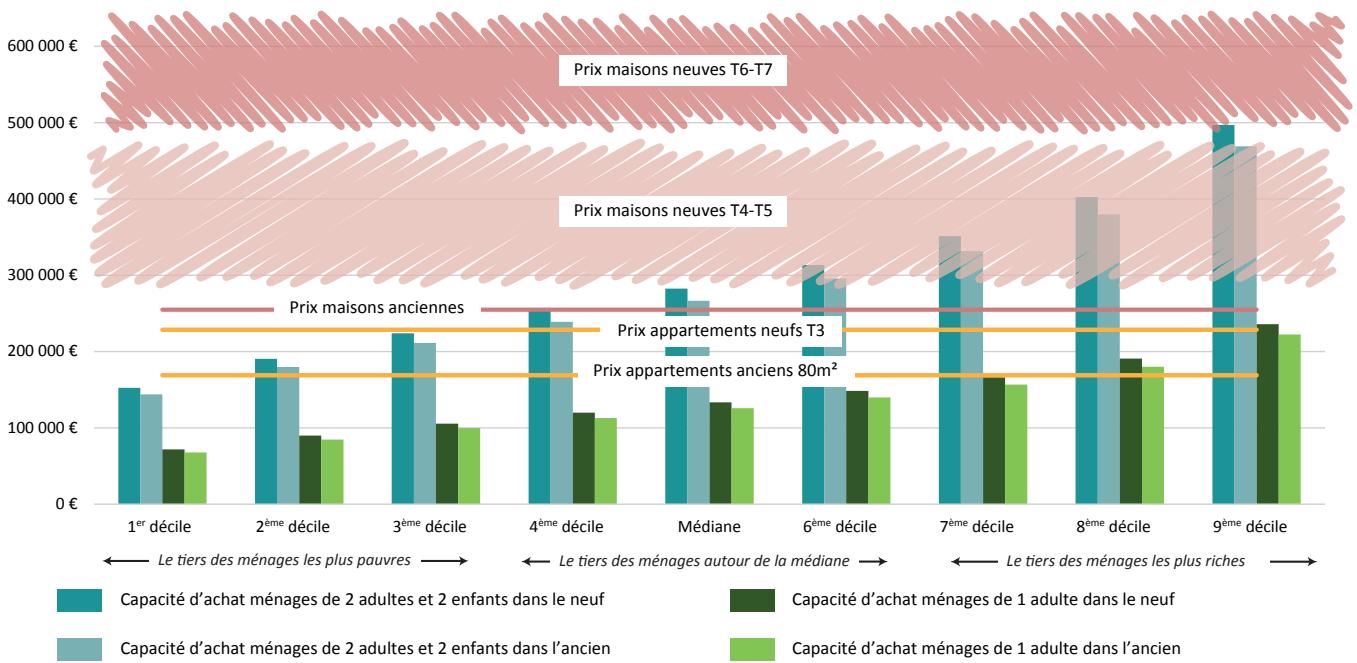


### Définition

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 Bastideonne, 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.

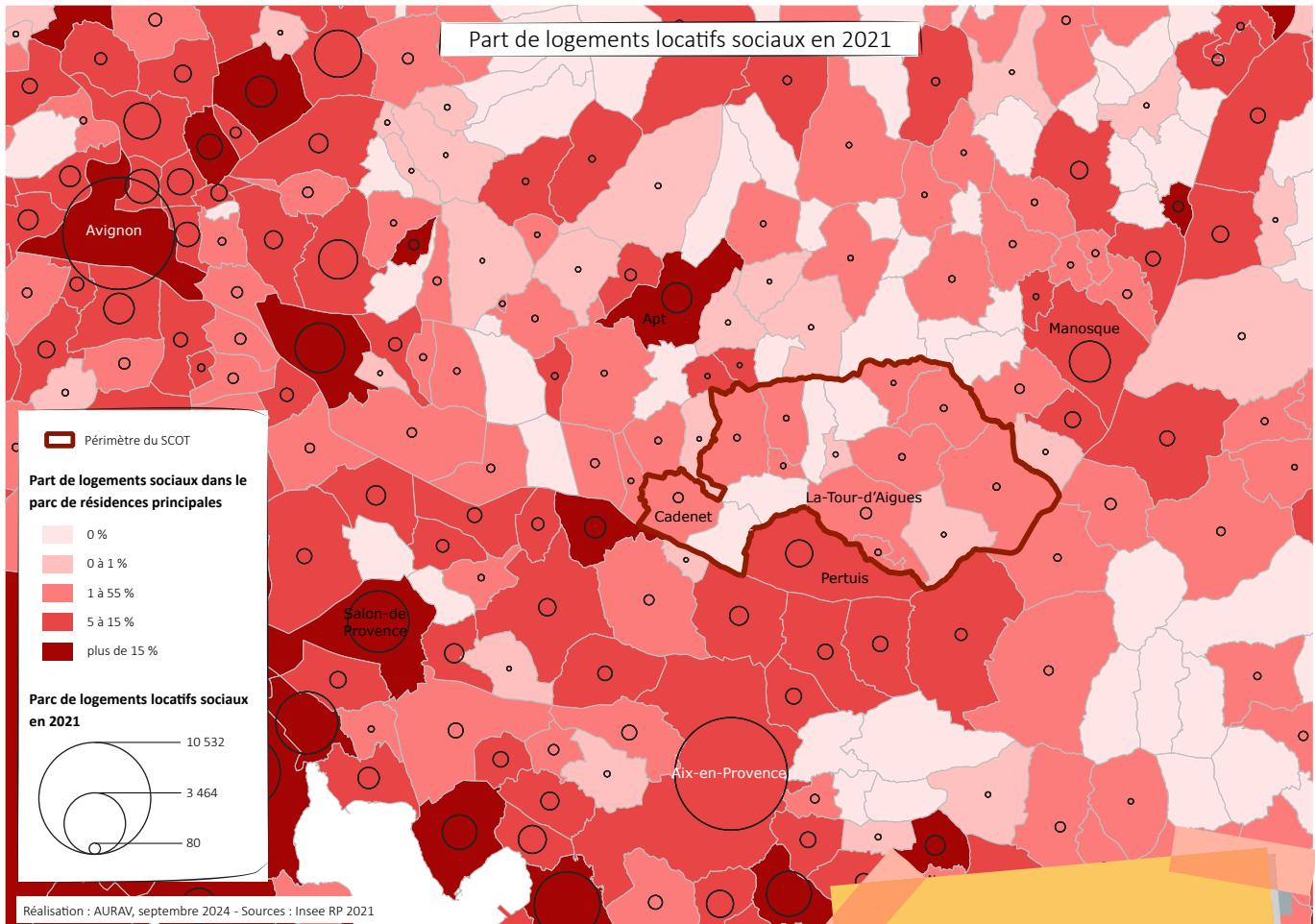
#### Nombre de logements locatifs sociaux en 2021

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

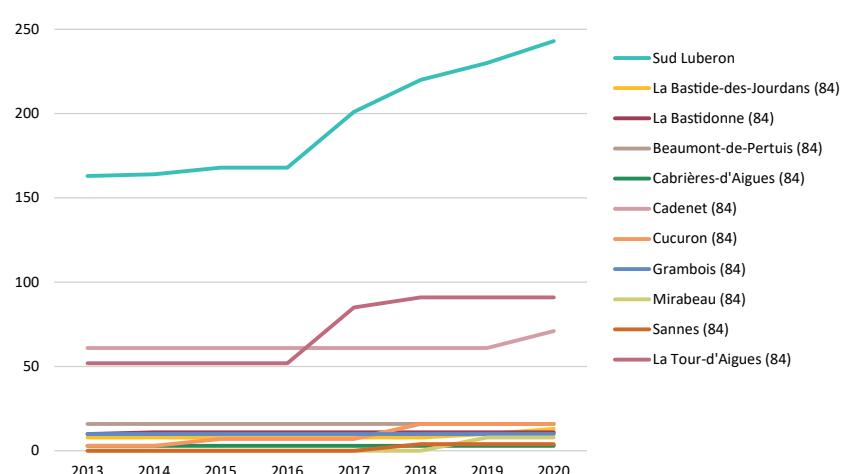
	Total LLS en 2021	Part dans l'EPCI	Taux LLS dans le parc de résidences principales en 2021
<b>La Tour-d'Aigues</b>	91	37%	4,9%
<b>Sannes</b>	4	2%	3,3%
<b>Cadenet</b>	71	29%	3,8%
<b>La Bastidonne</b>	11	5%	2,9%
<b>Beaumont-de-Pertuis</b>	16	7%	3,0%
<b>Cucuron</b>	16	7%	1,8%
<b>Grambois</b>	10	4%	1,8%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

#### Définition

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



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 de communes 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
<b>La Tour-d'Aigues</b>	91	12	20	59	0
Sannes	4	0	0	0	4
Cadenet	71	5	4	62	0
La Bastidonne	11	1	0	10	0
Beaumont-de-Pertuis	16	0	0	16	0
Cucuron	16	3	3	10	0
Grambois	10	0	0	10	0
La Bastide-des-Jourdans	13	3	0	10	0
Cabrières-d'Aigues	3	0	0	3	0
Mirabeau	8	0	0	8	0
<b>SCoT Sud Luberon</b>	<b>243</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>188</b>	<b>4</b>
PNR Luberon	7 499	815	3 011	3 301	329
Vaucluse	35 851	2 302	17 973	13 587	967
<b>Sud PACA</b>	<b>325 705</b>	<b>25 907</b>	<b>145 514</b>	<b>125 543</b>	<b>18 967</b>
					<b>9 436</b>

### 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

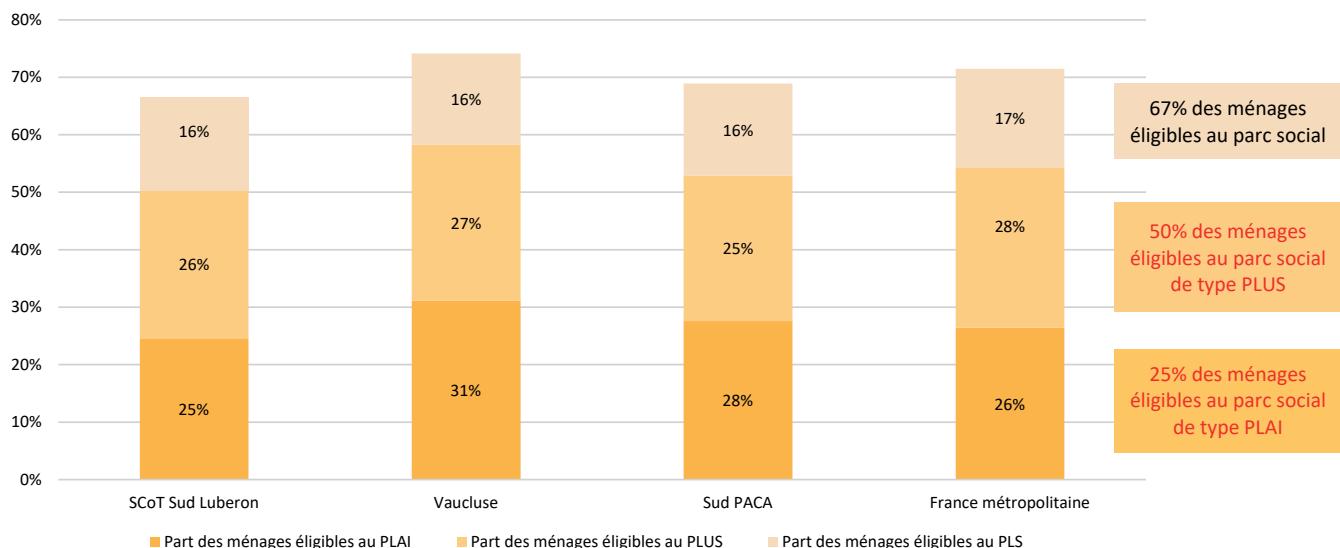
Compte tenu de la faiblesse du parc locatif social, le parc locatif privé est prépondérant sur le territoire.

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
<b>Beaumont-de-Pertuis</b>	12	5%		
<b>Cadenet</b>	65	29%	11	17%
<b>Grambois</b>	10	4%		
<b>La Tour-d'Aigues</b>	65	29%		
<b>Mirabeau</b>	11	5%		
<b>Villelaure</b>	36	16%		
<b>Autres communes</b>	28	12%	19	8%
<b>ScoT Sud Luberon</b>	227	100%	30	13%
<b>Vaucluse</b>	14 854		5 590	38%
<b>France métropolitaine</b>	2 149 763		728 785	34%

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

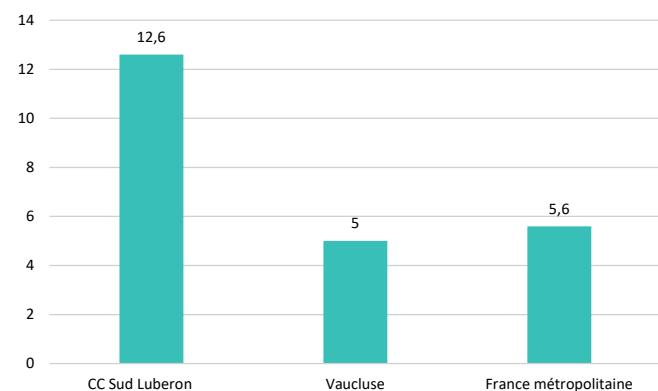
Le nombre de ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement social a augmenté entre 2018 et 2020 de 5%/ an : d'après les données du Numéro unique, ils étaient 227 en 2020 contre 206 en 2018, alors qu'ils ont augmenté moins fortement à l'échelle nationale (1,1%/ an) et diminué à l'échelle 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.

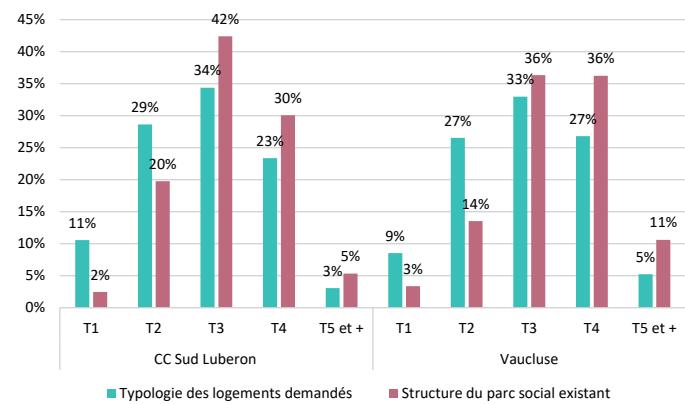
Le parc de logement social existant présente une plus grande part de T3 et T4, soit 72% de l'offre, alors que 63% de la demande porte sur les logements intermédiaires de types T2 et T3.

## 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



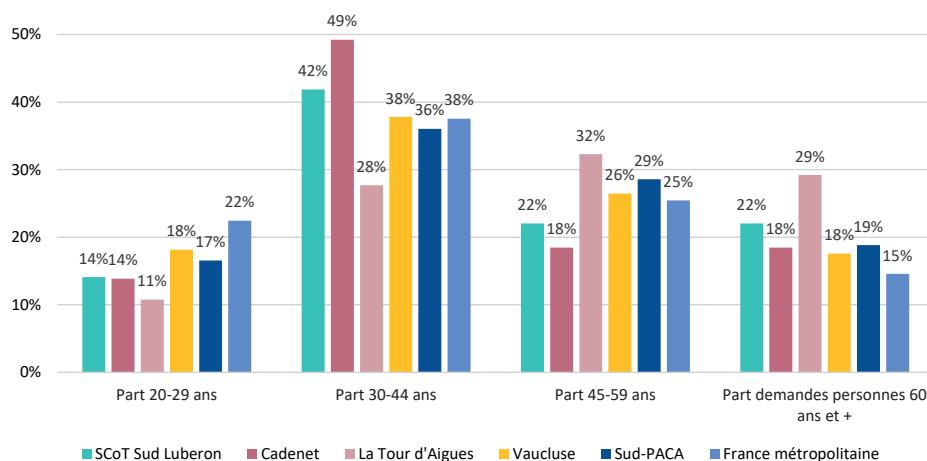
89% des attributions ont été orientés vers les T3 et T4 en 2020, étant donné la structure de l'offre (pour 58% de l'offre exprimée sur ces typologies).

L'accès aux petits logements, T1 et T2 est plus difficile, avec 6% des attributions en 2020, pour 40% de la demande exprimée, en lien avec une offre limitée qui représente 22% du stock de logements.

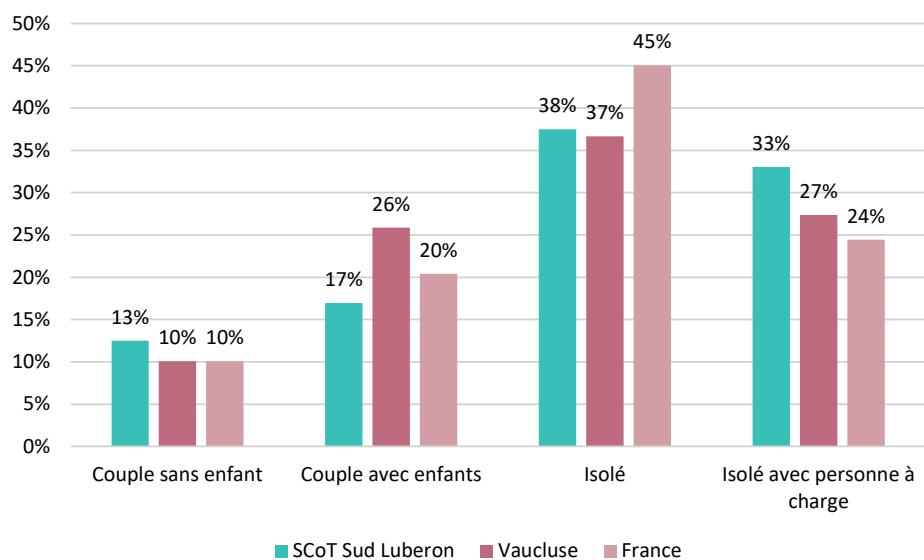
Si la tension de la demande est très forte sur les T1 (avec 24 demandes pour 0 attribution), l'écart entre les demandes et les attributions est particulièrement élevé en volume pour les T2 et T3, autour de 131. Il semble ainsi nécessaire de renforcer l'offre de logements sur ces segments, qui correspondent souvent à des besoins en logements de personnes seules ou isolées et disposant de ressources financières limitées.

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.

### Âge des demandeurs de logements locatifs sociaux *Traitements AURAV, d'après SNE, avril 2022*



### Composition familiale des demandeurs de logements sociaux *Traitements AURAV, d'après SNE, avril 2022*



# 4/ UN NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES EN DIMINUTION DEPUIS 2005

## Près de 8% du parc privé potentiellement indigne sur le territoire Sud Luberon

La part du parc privé potentiellement indigne à l'échelle du territoire Sud Luberon s'élève à près de 8%, représentant 843 logements en 2017 (soit un niveau proche de celui observé à l'échelle départementale, de 8,4% en 2013). Un quart d'entre eux sont concentrés à Cadenet (214 logements), 15% sont situés à La Tour-d'Aigues (126 logements), et 12% à Cucuron (102 logements). 12% du parc de résidences principales de Cadenet et Cucuron est potentiellement indigne. À noter que ces communes sont également celles où le parc de logements est le plus développé. La part importante du parc potentiellement indigne à Cadenet peut également être reliée à celle, autant élevée, de logements vacants.

Le parc privé potentiellement indigne du territoire Sud Luberon a cependant diminué depuis 2005, passant de près de 1 020 logements à un peu plus de 840 logements en 2017, soit une diminution de 1,6%/ an.

Près de 40% des logements potentiellement indignes sont occupés par des ménages âgés (les plus de 60 ans), alors que les jeunes ménages (les moins de 25 ans) représentent seulement 3,4% des occupants de logements potentiellement indignes.

À noter également que seulement 18 logements potentiellement indignes sont suroccupés (c'est-à-dire que le logement fait moins de 9m<sup>2</sup> pour une personne, moins de 16m<sup>2</sup> pour deux personnes et 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire), ce qui correspond à un peu plus de 2% du parc privé potentiellement indigne.

## Les locataires davantage concernés que les propriétaires occupants par le parc privé potentiellement indigne

Environ 35% des logements du parc privé potentiellement indigne sont occupés par leur propriétaire, contre un peu plus de 58% par des locataires.

Cela suit les tendances départementale et régionale observées en 2013, pour lesquelles les logements potentiellement indignes se situent majoritairement dans le parc locatif, pour 60 à 70%. Ils sont ainsi détenus par deux types de propriétaires bailleurs :

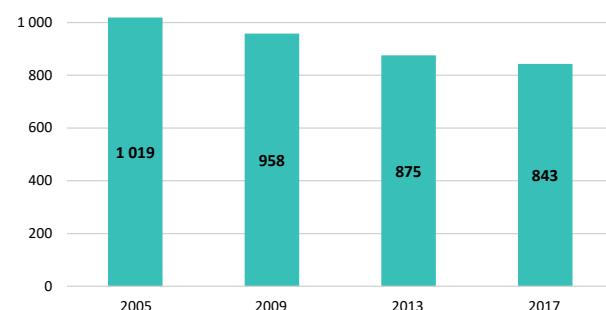
- les « propriétaires défaillants » par négligence ou par manque de ressources pour la réalisation des travaux ;
- les « marchands de sommeil », dont la logique est celle du rendement locatif, malgré la dégradation des logements et au détriment des conditions de vie des locataires.

L'habitat indigne peut aussi relever de difficultés, éprouvées par les propriétaires occupants modestes, qui ont acquis leur bien en dessous du prix du marché, mais ne parviennent pas à réaliser les travaux de réhabilitation. Cette question

du logement potentiellement indigne chez les propriétaires occupants concerne davantage les territoires périurbains, tels que Sud Luberon, ou encore Ventoux Sud et Aygues-Ouvèze-en-Provence.

Les logements potentiellement indignes sont en grande majorité (72% sur le territoire Sud Luberon en 2017) des logements de catégorie 6, décrivant une qualité de construction courante, construits à l'aide des matériaux habituels, utilisés dans la région, mais dont la durabilité est moyenne, avec des pièces relativement réduites. Le reste des logements, soit près de 28%, sont des logements de catégorie 7 et 8, dont la qualité de construction est médiocre, voire totalement délabrée, sans caractère élémentaire d'habitabilité.

## Évolution du parc privé potentiellement indigne entre 2005 et 2017 dans le territoire Sud Luberon. Traitements AURAV, d'après MTE – Filocom 2017, DGFiP



### Définition

- Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur construit à partir du croisement de 2 types de variables issues de la base de données Filocom (Fichier des Logements par Commune, construits par la DGFiP) : le classement cadastral et le revenu des ménages.
- 3 catégories sont retenues pour la construction de l'indicateur PPPI : les catégories 7 et 8 correspondent aux logements les plus vétustes, alors que les constructions de catégorie 6 présentent une qualité correcte, mais sont trop petits et/ou ne comportent pas de locaux d'hygiène (notamment dans les immeubles anciens).
- L'habitat indigne est défini par l'article 84 de la loi Molle (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) de 2009. L'habitat indigne recouvre toutes les situations d'insalubrité : locaux avec risque d'exposition au plomb, immeubles menaçant ruine, habitat suroccupé ou ne présentant pas de locaux d'hygiène, etc., mais il n'enlobe pas l'ensemble des situations de « mal-logement », notamment lorsque les logements indécents/dégradés n'entrent pas dans le champ des procédures de police d'insalubrité ou de péril. Un logement indigne est toujours indécent, alors qu'un logement indécent n'est pas toujours indigne.