



Etats Généraux du Logement

Etats Généraux du Logement
en VAUCLUSE

3 novembre 2011

Point sur le logement en Vaucluse

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Rappel

Des tensions actuelles en matière d'habitat et de logement, qui s'inscrivent dans une dynamique positive...

Au début des années 1950:

- **un ménage sur trois vivait dans une situation de surpeuplement;**
- **Le confort très rudimentaire, seulement 5% des logements disposant d'installations sanitaires;**

Aujourd'hui:

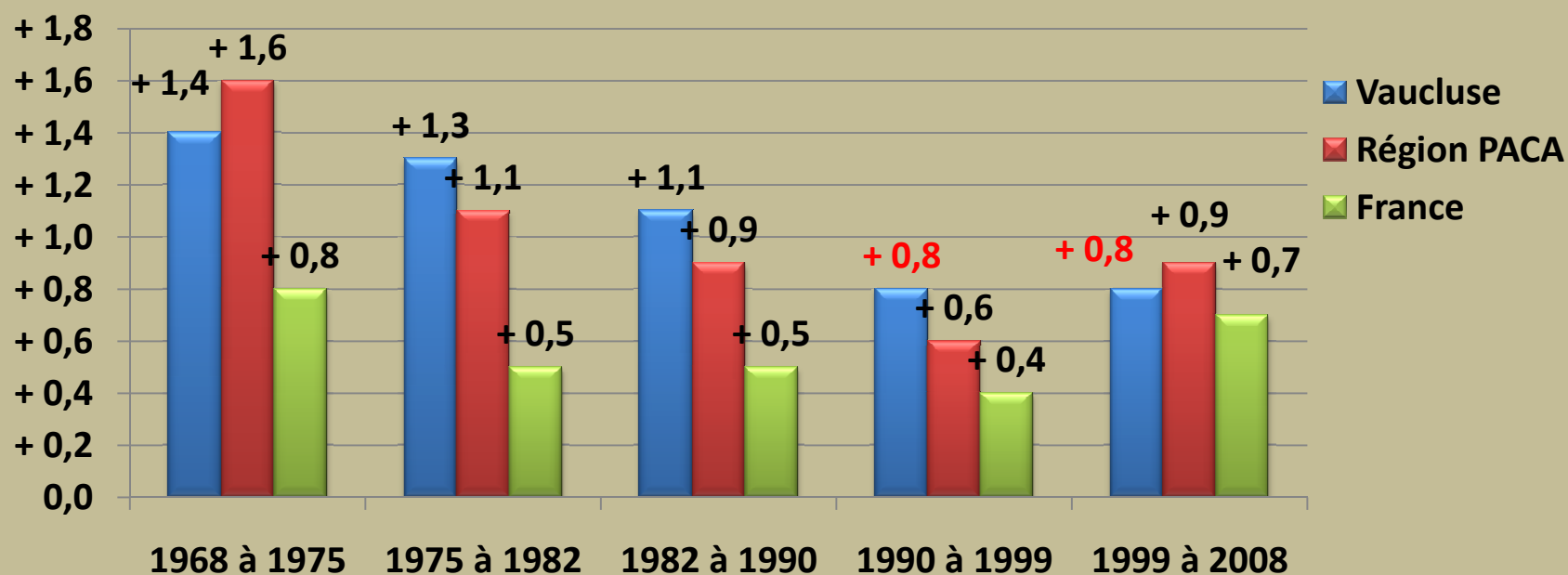
- **Huit logements sur dix bénéficient à la fois de ces installations, mais également d'un moyen de chauffage;**
- **Le nombre de personnes par logement est passé de 3,10 en 1946, à 2,31 en 2004;**
- **la taille moyenne des logements passait de 2,7 pièces en 1946 à 4 pièces en 1996;**
- **57% étaient propriétaires de leur résidence principale en 2004, contre 35% en 1954, et ce, au niveau national;**
- **En Vaucluse, ils sont aujourd'hui 55% de propriétaires.**

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La population

- Une évolution à la hausse et régulière de la population entre 1968 et 2007 et de + 7.85% entre 1999 et 2008.
- Une variation annuelle moyenne de la population qui reste stable entre 1990 et 2008 pour le Vaucluse à **+ 0.8%** .
- Un solde naturel toujours positif et stable entre 1990 et 2008, à **+ 0.3%**.
- Un solde migratoire toujours positif et en hausse entre 1999 et 2008, à **+ 0.1%** ;
- Le Vaucluse reste un département attractif.

Variation annuelle moyenne de la population en %



Source: INSEE

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

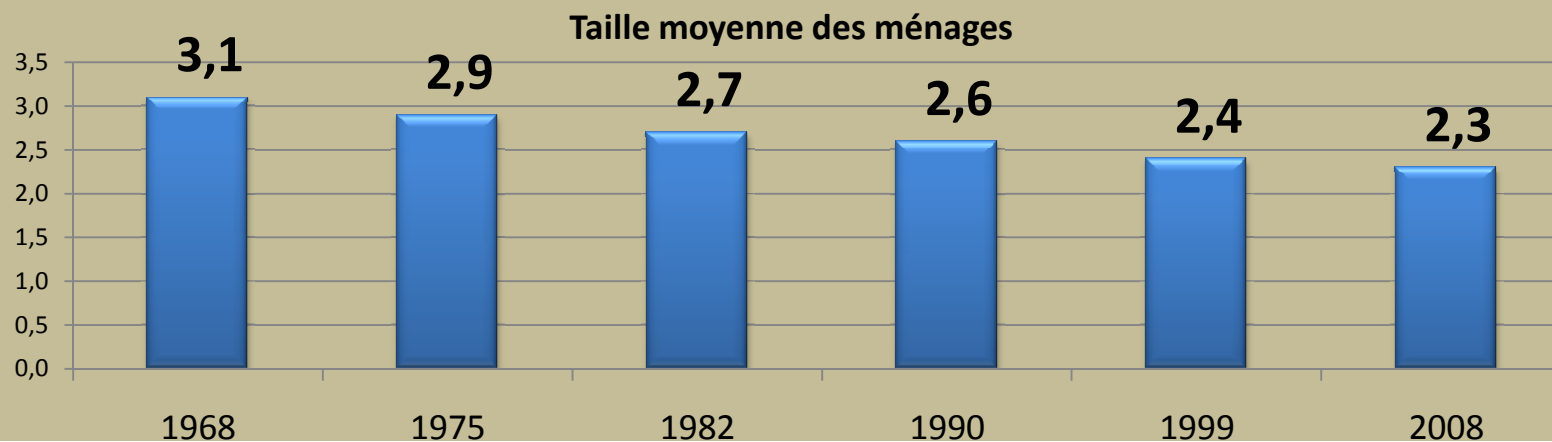
La population

Autres constats:

- Entre 1999 et 2007, plus de ménages, de personnes seules, de familles monoparentales et de couples sans enfant ;
- A contrario, moins de couples avec enfants.

	Population	Ménages	personnes seules	Monoparentales	couples sans enfants	couples avec enfants
1999	488 886	200 170	58 098	18 344	54 060	65 738
2007	526 857	226 737	70 618	21 872	63 663	64 702
évolution VA	37 971	26 567	12 520	3 528	9 603	-1 036
évolution %	8%	13%	22%	19%	18%	-2%

- Un desserrement des ménages qui se poursuit générant un potentiel de décohabitation.



Source: INSEE

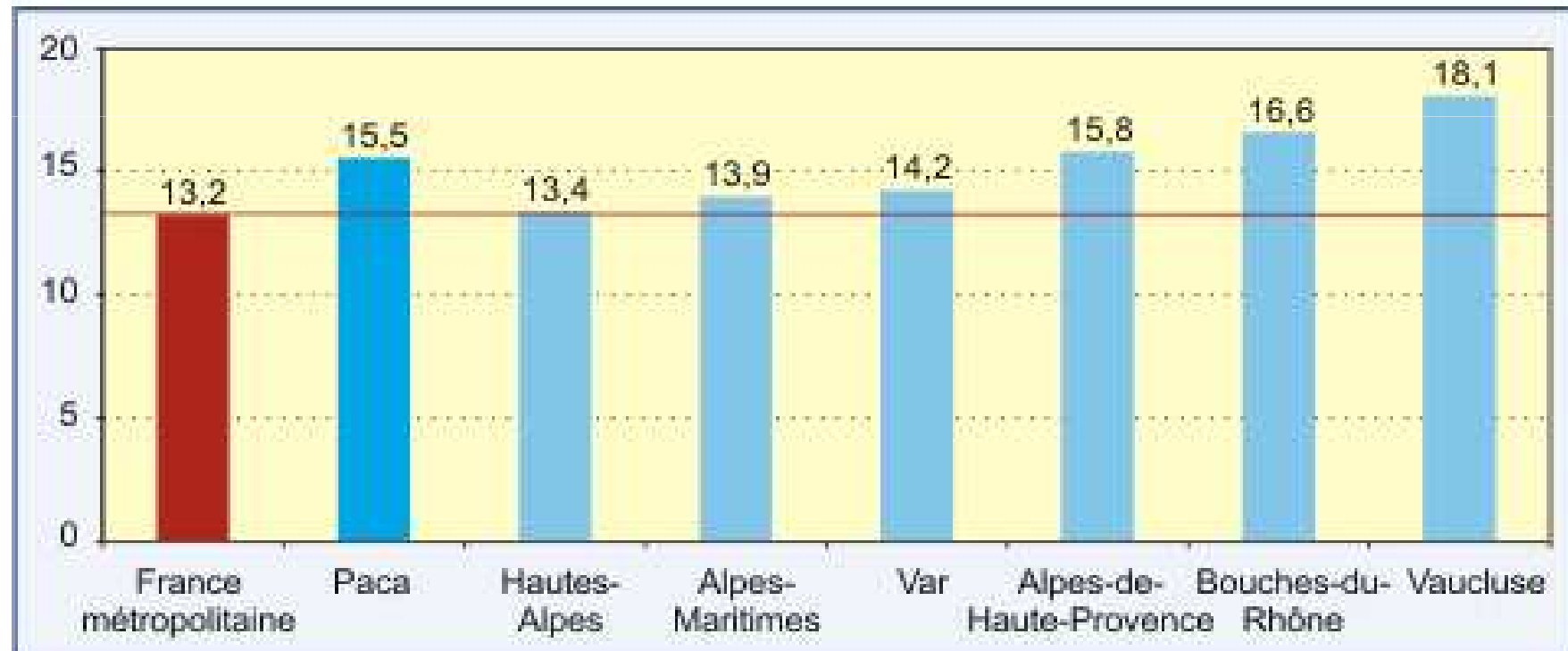
ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La population

- Sur la période 1999/2008, on constate **moins de jeunes** et **plus de personnes âgées**.
- Un département qui vieillit donc et plus fortement qu'ailleurs.

Un taux de pauvreté partout plus élevé qu'en France métropolitaine

Taux de pauvreté par département en %

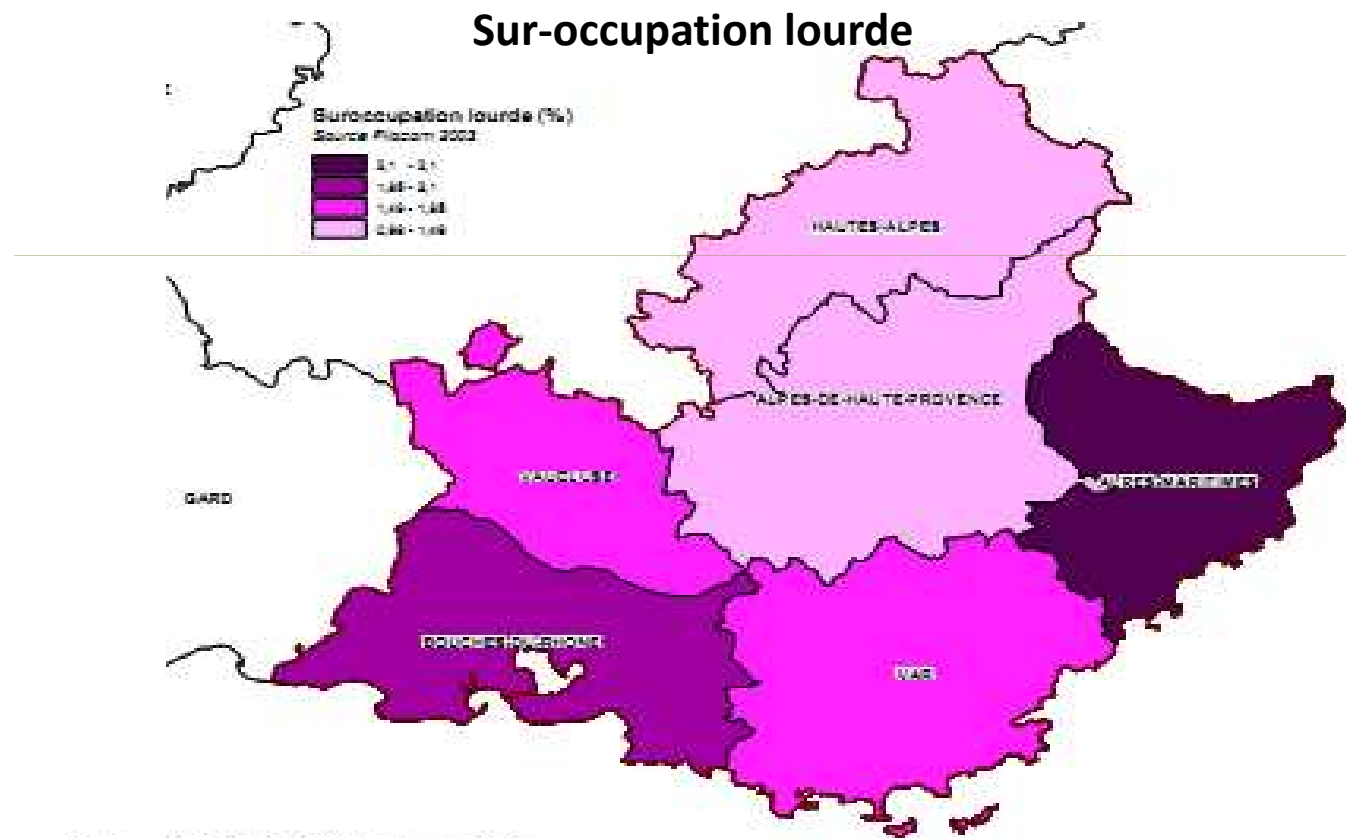


Source : Insee - Revenus disponibles localisés 2006

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Le mal logement

- Un taux de sur-occupation lourde en 2007 de 1.8% alors qu'il s'affichait à 2.7% en PACA.



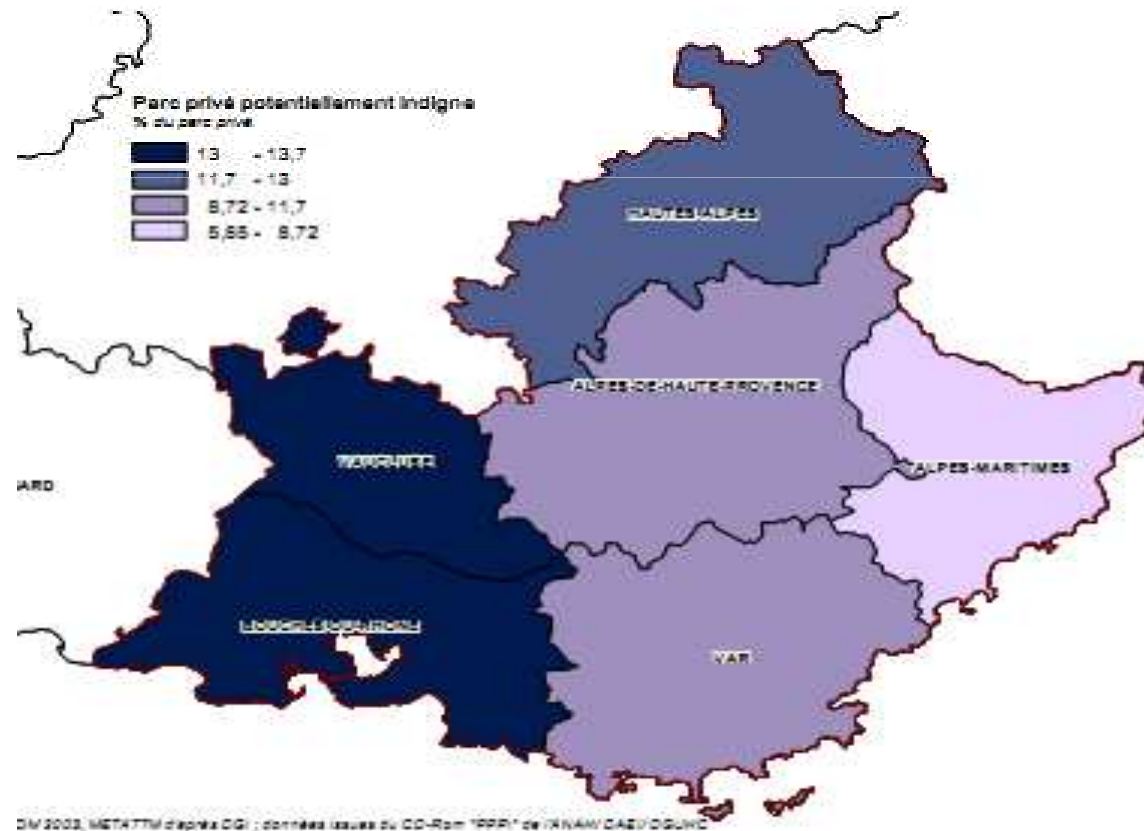
Filocom 2003, METATTM d'après DGI

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Le mal logement

- 12% du parc privé est repéré comme potentiellement indigne;
- Il se répartit à 20.8% du parc locatif privé et 7.4% du parc propriétaire occupant

Le parc privé potentiellement indigne



ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Le mal logement

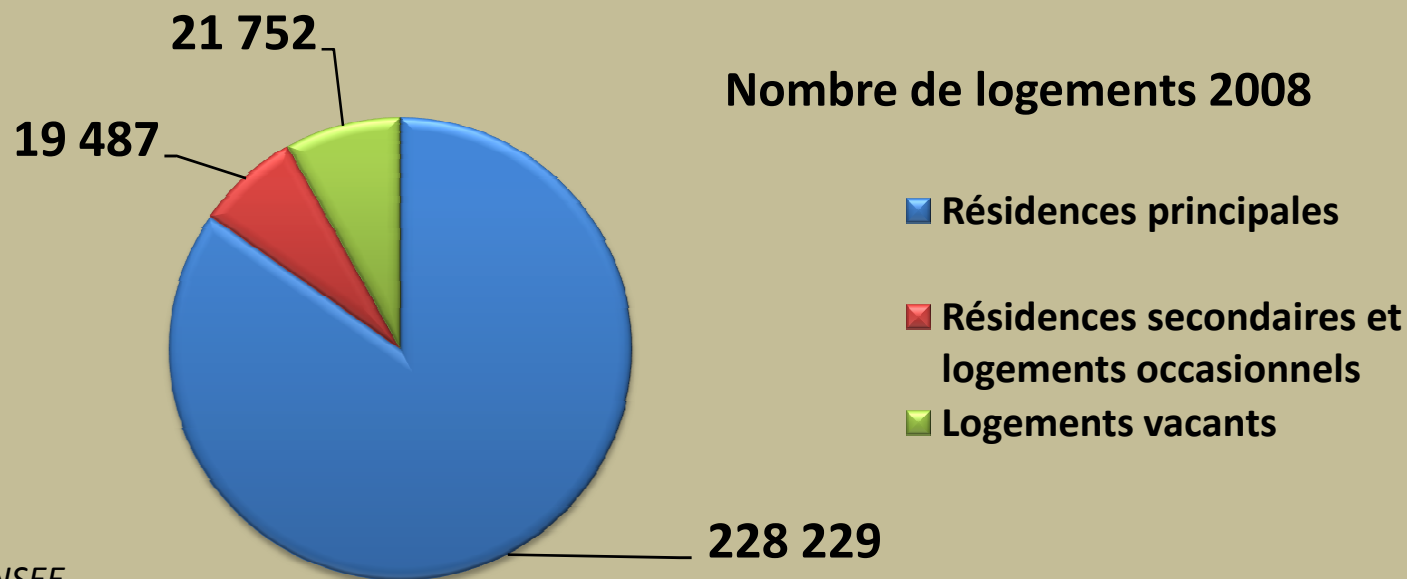
D'autres problématiques de « Mal logement » mais moins prégnantes qu'ailleurs:

- Un poids des ménages à taux d'effort excessif qui reste inférieur au référent régional : 12.7 % pour 14.4% ménages ayant un taux d'effort supérieur à 39%;
- Près de 12 000 propriétaires occupants à très faibles ressources;
- Un pourcentage de ménages recensés en habitat provisoire, hors SDF estimé à 0.2% en Vaucluse, contre 0.7% au niveau régional

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Le parc immobilier

- **84.69% de résidences principales, soit : 228 229 en 2009 ;**
 - 76.14% en région PACA;
- **7.23 % de résidences secondaires et de résidences occasionnelles ;**
 - 17.28% en région PACA;
- **8.07 % de logements vacants;**
 - 6.57% en région PACA.

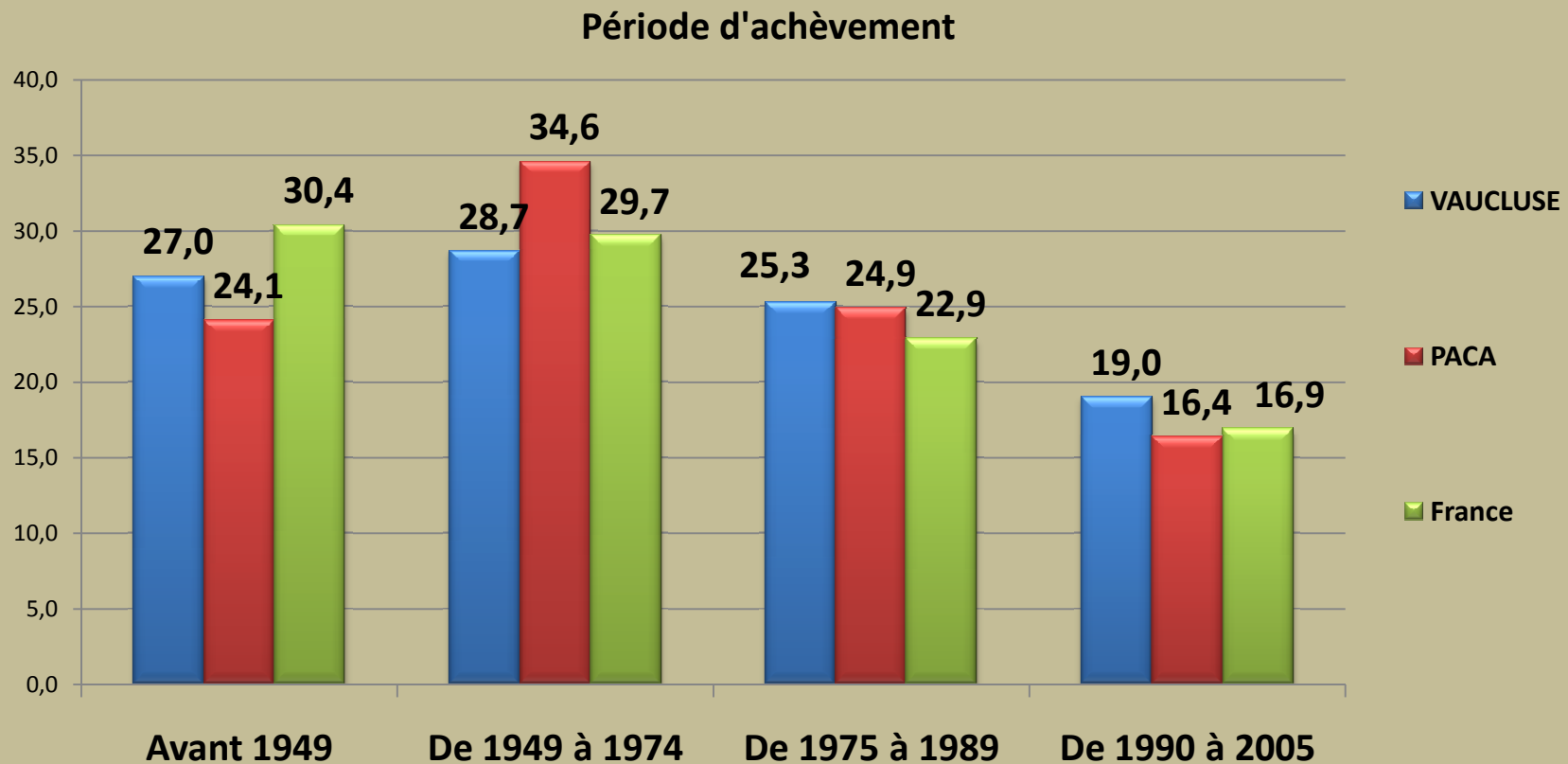


Source: INSEE

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Le parc immobilier: résidences principales

- Une baisse constante des résidences principales depuis 1974 ;
- Une parc de résidences principales plus fort en Vaucluse, qu'en région PACA ou qu'en France, entre 1975 et 2005.



Source: INSEE

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Le parc immobilier: résidences principales

Autres caractéristiques:

- Un type d'habitat qui prédomine, l'individuel, 2/3 pour 1/3 en collectif;
- Un parc de petits logements (T1, T2) qui reste faible;
- Une progression de 3,3 points pour les grands logements (T5 et +)
- Un parc public HLM qui s'affiche à 12.1% et régresse de 1.20 par rapport à 1999; notons sur Avignon: 27.5%;
- 13.7% des occupants ont une ancienneté d'emménagement de moins de 2 ans;
- 14.9% des occupants ont une ancienneté d'emménagement de 30 ans et plus;
- Un parc privé qui contribue à l'accueil des populations à ressources modestes;
- Des propriétaires qui représentent 55.3% du total;
- Un niveau de confort qui s'est nettement amélioré;
- 27% des résidences principales ont été construites avant 1948.

Source: INSEE

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La conjoncture immobilière récente

- La parenthèse de 2009 qui avait vu une baisse de près de 10% des prix immobiliers et de 20% en volume, a été refermée par 2010, où tout est reparti à la hausse.
- *Prix du collectif neuf:* + 5% *Prix moyen: 3 000 €/m2;*
- *Prix du collectif ancien:* + 3% *Prix moyen: 1 800 €/m2;*
- *Prix des terrains:* 0%
- *Le Vaucluse, le plus accessible des départements de l'arc méditerranéen;*
- *Un marché du neuf difficilement accessible aux ménages modestes et primo accédants;*
- *C'est dans les secteurs Nord Luberon, Pays d'Apt, que la part des franciliens et étrangers est la plus forte : 12 et 17%. Ils disposent de budget plus important;*
- *Des loyers qui auraient tendance à repartir à la hausse, après une période de stabilité;*
- *Des secteurs tendus: Agglomération avignonnaise et sud Luberon.*

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La demande qualitative

Une demande qui change de nature;

- **Plus qualitative:**
 - *d'amélioration de l'habitat et de qualité du bâti,*
 - *de développement durable,*
 - *d'insertion dans l'environnement local;*
- **Avec de nouveaux comportements induits par:**
 - *l'accroissement de la mobilité,*
 - *les questions de déplacement,*
 - *la vie sociale et politique,*
 - *l'économie,*
 - *les formes du travail,*
 - *le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication,*

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La demande locative sociale

Il ressort:

- ✓ **Un bassin d'Avignon concentrant la demande: 6 demandeurs sur 10;**
- ✓ **Une attractivité des bassins de Carpentras et Cavaillon, pour les demandeurs du bassin d'Avignon;**
- ✓ **Une demande en T2 très importante et en décalage avec l'offre existante;**
- ✓ **21% des demandes de T5 en attente depuis plus de 25 mois, mais des difficultés également pour les T3 et T4;**
- ✓ **Une surreprésentation des familles monoparentales;**
- ✓ **Un stock de 9 000 demandes et des attributions de l'ordre de 2 200: rapport ¼;**
- ✓ **Les populations les plus fragilisées , d'un point de vue économique, ont un accès plus difficile au logement.**

Source: Observatoire de la demande locative sociale: données 2009, version validée du 5 janvier 2011 DDT

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Les besoins en logements

- **pour la période 2006-2014, ces besoins ont été évalués (1) à :**
4 169 unités
- **Pour quels besoins?**
Ceux dus à l'effet démographique et ceux endogènes (point mort) dus au renouvellement, à la variation des Résidences Secondaires et Logements Vacants et au desserrement.

Dont: 1 181 unités, pour le logement social;

Les besoins en logements sociaux sont surtout sensibles pour les ménages à faible ressource et parmi elles les jeunes, ainsi que les personnes âgées.

Source: Etude 2007, actualisée 2010: « Evaluation et territorialisation des besoins en logements en Vaucluse » Arthémis-GTC.

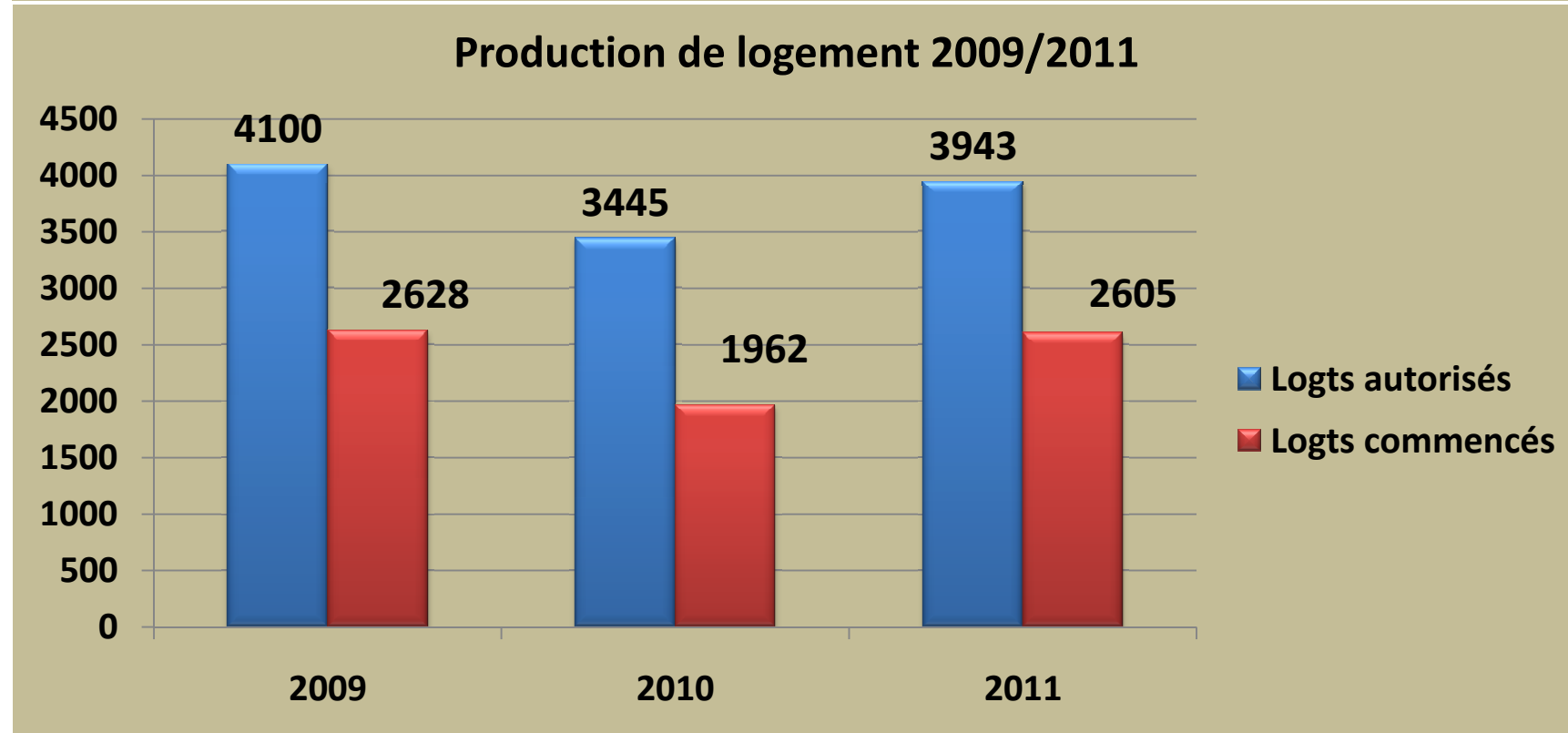
ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La production de logements

Une production en baisse entre 2009 et 2010:

- De 16% pour les logements autorisés;
- De 25% pour les logements commencés;

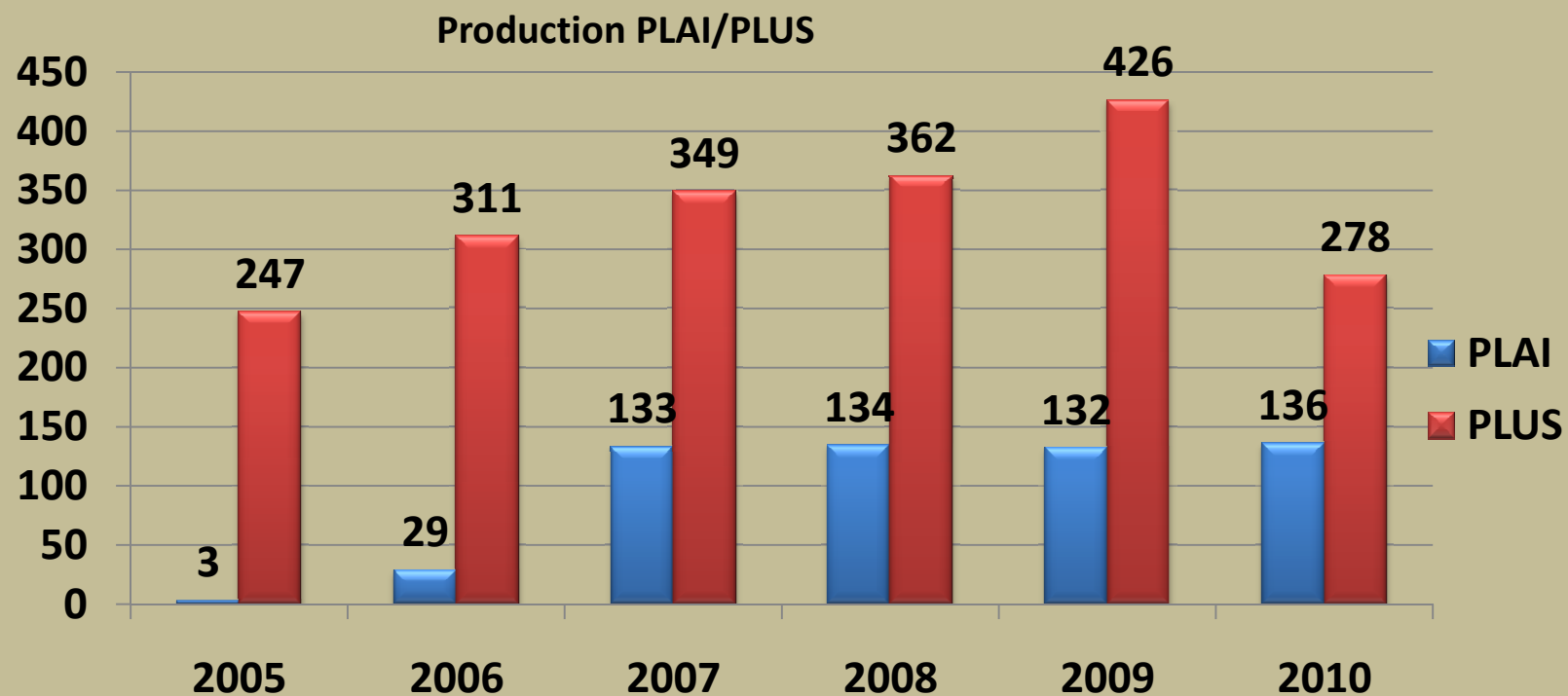
Une production qui devrait repartir à la hausse en 2011.



ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

La production de logements sociaux

- 747 logements sociaux ont été financés en 2010.
- Cette production a donc correspondu à 74% des objectifs donnés par le CRH et une baisse de 15% d'une année sur l'autre a été constatée.
- Les disponibilités foncières restent insuffisantes.
- Baisse sensible des PLUS en 2010 au profit du PLS;
- Le PLAI réservé au plus modeste est resté stable.



Source: DDT

ETATS GENERAUX DU LOGEMENT EN VAUCLUSE

Les politiques logement



Département de Vaucluse Programmes Locaux de l'Habitat

