# LE LOGEMENT DES ACTIFS EN VAUCLUSE

## ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE SUR LES BESOINS

Janvier 2021

S'intéresser au logement des actifs amène notamment à s'interroger sur la relation entre l'emploi et le logement, et sur **l'articulation entre développement économique et développement résidentiel.**

Depuis les années 1960, la mobilité facilitée a ouvert l'évantail des choix de lieux de résidence, permettant un éloignement de plus en plus important entre domicile et lieu de travail. Face aux impératifs de réduction des déplacements motorisés et de transition écologique et énergétique, **la question de l'équilibre habitat-emploi se pose avec une grande acuité dans les politiques territoriales.**

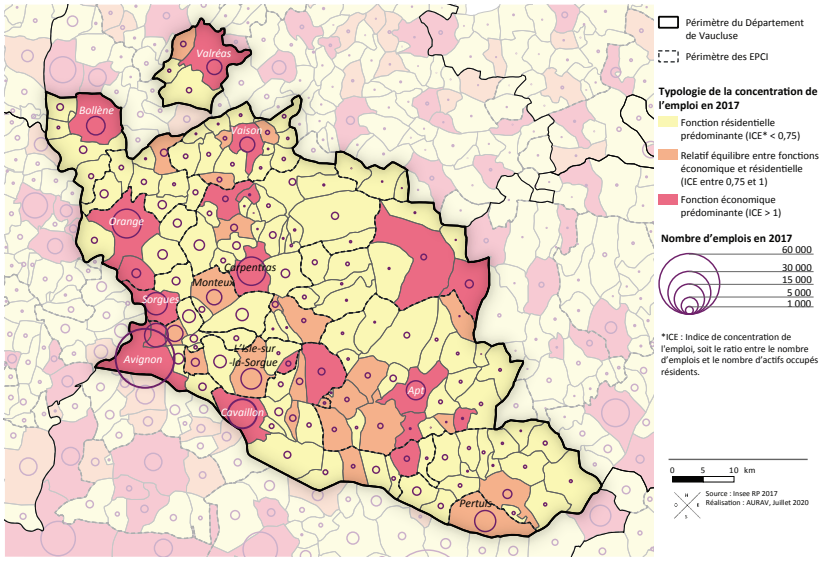
Comment rapprocher lieux d'emploi et de logement ? Quelle est la bonne échelle pour appréhender l'adéquation entre l'offre résidentielle et la localisation de l'emploi ? Quel développement équilibré des territoires, en lien avec la politique de transports ? L'offre de logements peut-elle avoir un impact sur l'emploi local ? Quelle rôle peut jouer le logement fiancièrement abordable, en locatif et en accession, dans l'équilibre emploi-habitat ? Et comment le marché du logement peut s'adapter pour tenir compte des profondes mutations sociétales en cours, en lien avec notamment la flexibilité croissante de l'emploi ou le développement du travail à distance ?

La présente publication a été réalisée dans le cadre d'une convention entre le Conseil départemental de Vaucluse et Action Logement portant sur le logement des actifs. Elle vise à **apporter des éclairages pour mieux prendre en compte la question du logement des actifs dans les politiques de planification territoriale en Vaucluse**. Elle donne un aperçu du rapport d'équilibre, notamment du point de vue géographique, entre habitat et emploi. Elle permet par ailleurs d'appréhender l'offre de logements, pour interroger sa capacité de réponse aux besoins des actifs, notamment les plus modestes.

# 1 - L'ÉQUILIBRE HABITAT-EMPLOI EN QUESTIONS

## Des vocations économiques et résidentielles marquées selon les territoires …

### Un emploi fortement polarisé




En 2017, le Vaucluse compte un peu plus de 214 400 emplois, et près de 210 000 actifs occupés, soit une situation d'équilibre théorique avec 1,02 emploi pour 1 actif occupé.

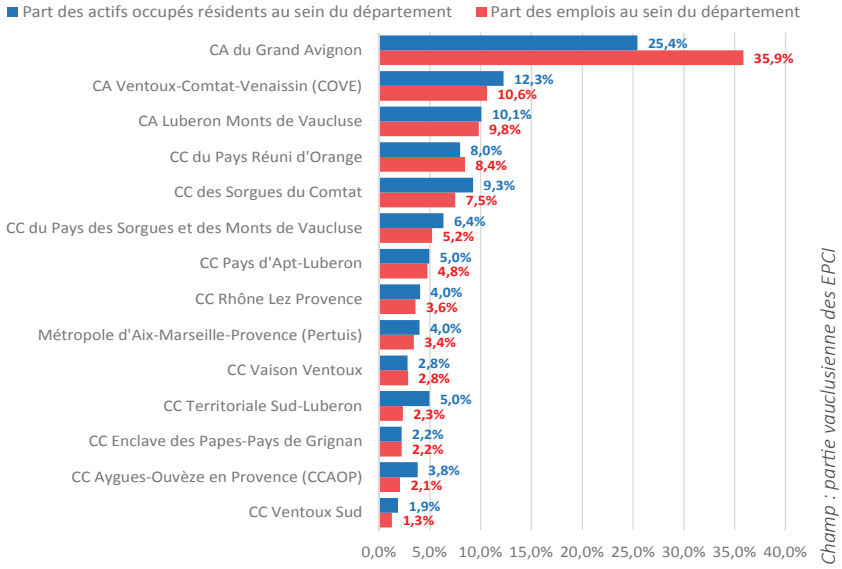
Ce ratio est cependant très variable selon les communes et les EPCI. Il permet d'identifier **des polarités à plus ou moins forte vocation résidentielle ou économique**. On distingue ainsi :

- **20 communes où la fonction économique prédomine.** Elles accueillent 65% des emplois du département pour 42% des actifs occupés résidents, et assurent ainsi un rôle de polarité économique.
- **22 communes en situation de relatif équilibre** entre fonctions économique et résidentielle.
- **109 communes à vocation résidentielle marquée**.

L'analyse des emplois et des déplacements domicile-travail à l'échelle intercommunale apporte un éclairage supplémentaire sur **les spécialisations territoriales** en présence, avec :

- **une forte attractivité sur le plan économique** exercée par la CA du Grand Avignon et la CC du Pays Réuni d'Orange ;
- **un équilibre territorial** entre attractivité économique et résidentielle sur 4 EPCI, à savoir la CA Luberon Monts de Vaucluse, la CC du Pays d'Apt Luberon, la CC Vaison Ventoux et la CC Enclave des Papes-Pays de Grignan ;
- **une forte attractivité sur le plan résidentiel** exercée par les 7 autres EPCI que compte le Vaucluse.

### 5 des 13 EPCI de Vaucluse rassemblent 72% des emplois du département pour 65% de la population active résidente



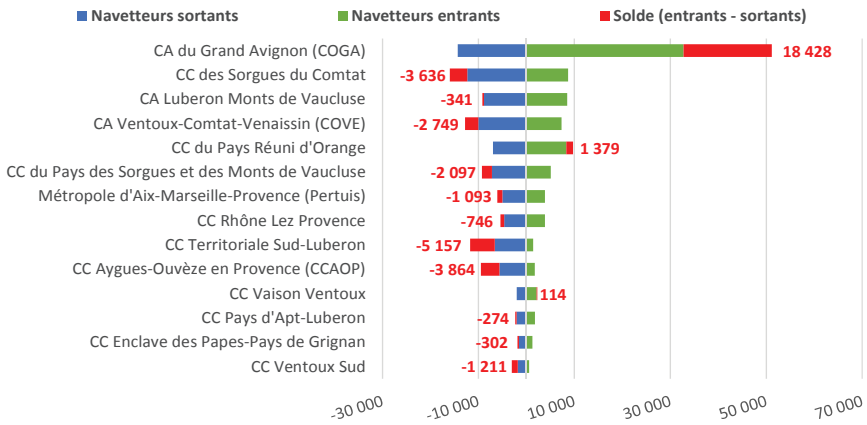

Fin 2017, on dénombre en Vaucluse :

- 5 798 établissements de plus de 5 salariés
- 227 755 emplois, dont 196 100 emplois salariés
- 133 177 salariés du secteur privé

## … qui génèrent une forte mobilité quotidienne

60% des actifs occupés du Vaucluse quittent leur commune de résidence pour se rendre à leur lieu de travail / 66% en France métropolitaine

### Des flux importants de déplacements d'actifs entrants et sortants




**L'éloignement géographique entre lieux d'emploi et lieux d'habitat et les spécialisations territoriales qui se manifestent ont plusieurs conséquences**, dont notamment :

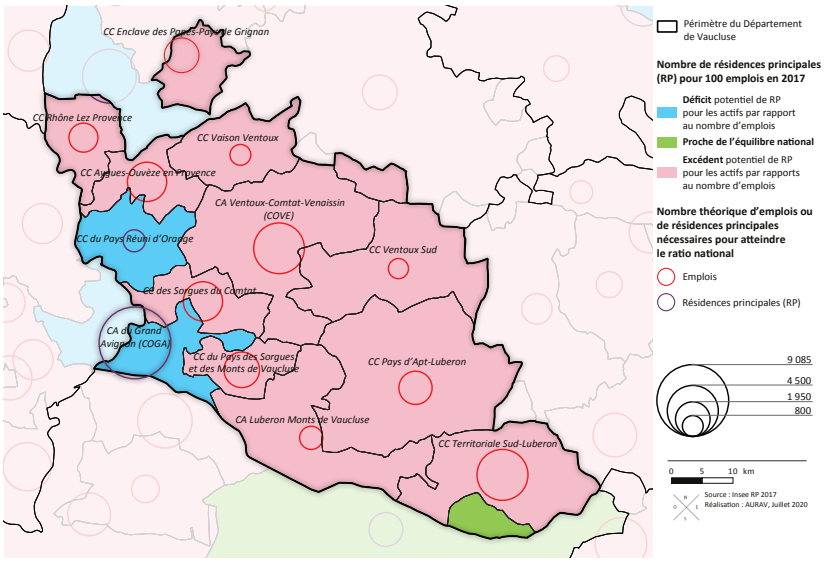
- une augmentation des distances domicile-travail et des temps de déplacement, impactant la santé et le bien-être des ménages ;
- une augmentation des dépenses liées aux coûts de déplacement, se répercutant sur le budget des salariés et leur pouvoir d'achat ;
- une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, nocifs pour l'environnement.

La dissociation géographique entre habitat et emploi dans certains territoires peut ainsi constituer **un obstacle à l'accès à l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés.**

82% des actifs vauclusiens se déplacent en voiture pour aller travailler / 70% au niveau national
... et seulement 4% utilisent les tranports en commun / 15% au niveau national

En 2016, les actifs utilisant leur voiture parcourent quotidiennement en moyenne 30 km aller-retour entre leur domicile et leur lieu de travail / 27,3 km en 2006, soit un coût moyen journalier de 10 € et près de 2 370 € par an

### Des secteurs où l'offre résidentielle pour les actifs fait potentiellement défaut




Au niveau national, on compte 111 résidences principales pour 100 emplois. Ce ratio est de 115 en Vaucluse.
Les territoires intercommunaux du Grand Avignon et du Pays Réuni d'Orange présentent un déficit potentiel d'offre de résidences principales au regard de ce ratio, tandis que les autres territoires sont en excédent d'offre plus ou moins élevé.
Au-delà des questions de structure par âge et par type d'activité de la population, ces éléments amènent à **s'interroger sur le niveau d'adéquation de l'offre de logements aux attentes et besoins des actifs** dans les différents territoires.

La volonté de lier et d'articuler dans la durée emploi et habitat, dans **une logique de développement territorial équilibré**, impose aux politiques publiques d'aménagement du territoire de raisonner de manière systémique. Cela se traduit par **la capacité d'un territoire à attirer et installer concomitamment, des entreprises et des salariés résidents.**

# 2 - L'ACCÈS AU LOGEMENT DES SALARIÉS EN QUESTIONS

## Une précarité de l'emploi qui contraint l'accès au logement

On recense dans le Vaucluse :

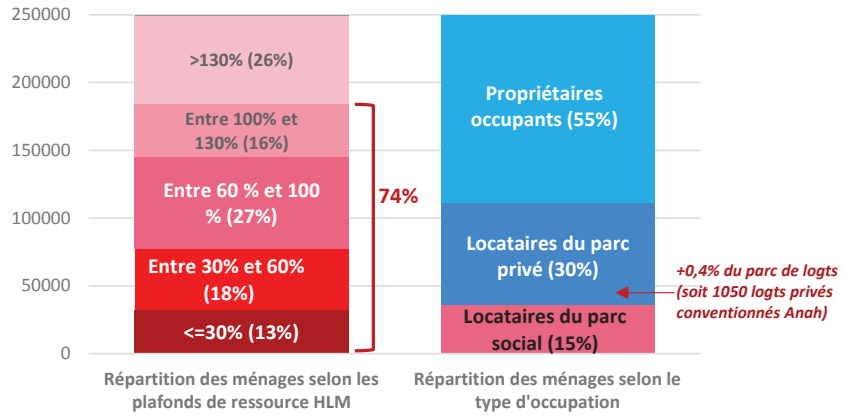
- Près de 50% d'employés et d'ouvriers parmi les emplois et les actifs occupés / près de 48% au niveau national
- 4 emplois d'ouvrier et d'employé pour 1 emploi de cadre / 2,6 pour 1 au niveau national
- Un salaire net moyen entre 10 et 11 € de l'heure pour les employés et ouvriers, soit deux fois moins que celui des cadres
- Près de 18% de salariés en contrat précaire* (17% en 2007) et 20% à temps partiel / respectivement 15,5% et 18% au niveau national

**Salariés en CDD, intérim, emploi aidé, ou en contrat d'apprentissage. La précarisation du travail se manifeste notamment dans la demande de flexibilité accrue, d'adaptation et de mobilité des salariés, mais aussi dans la progression limitée des salaires et du pouvoir d'achat des ménages, et l'augmentation du nombre de travailleurs pauvres.*

Le besoin en logement des salariés peut être abordé sous l'angle de leur profil socio-économique, en s'intéressant notamment à ceux à revenus modestes et/ou en situation d'emploi précaire, qui sont particulièrement exposés et impactés par les difficultés liées au logement.

## Une offre insuffisante de logements abordables

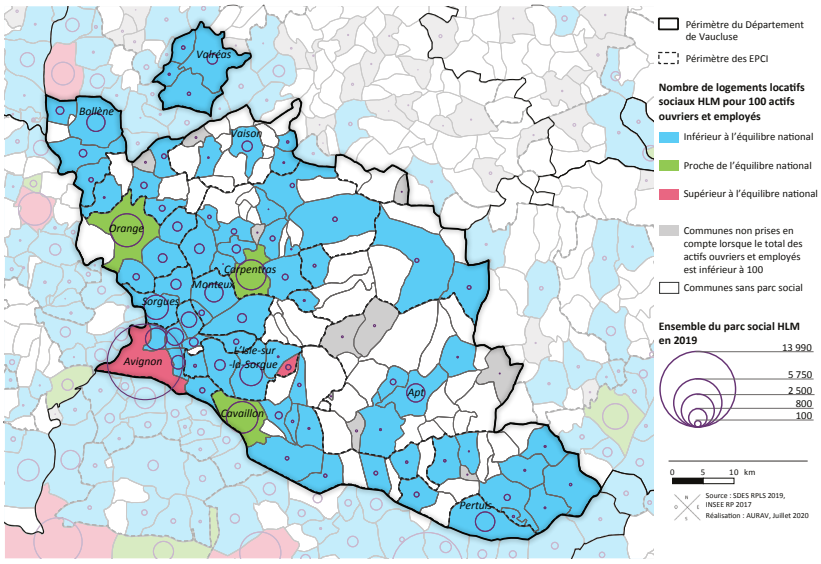
### Un décalage entre l'offre et les capacités financières des ménages en Vaucluse




**Les actifs les plus modestes ont des perspectives limitées d'amélioration de leur trajectoire résidentielle,** l'accession à la propriété leur restant difficile, et la mobilité résidentielle des ménages tendant à se réduire.

Dans le Vaucluse, **seulement 15% de l'offre existante semble être en adéquation avec les ressources de 74% des ménages, éligibles au parc social.** Ce décalage souligne un déficit important d'offre de logements financièrement abordables. Cette situation appelle à une plus grande diversification du parc, en termes de produits, de gammes de prix et de loyers, ou de typologie, et à une plus grande souplesse dans les modalités d'accès. Le statut de locataire de son logement, qu'il soit social, intermédiaire ou à loyer libre, peut d'ailleurs offrir plus de possibilité de mobilité résidentielle que le statut de propriétaire, et donc faciliter l'accès à l'emploi.

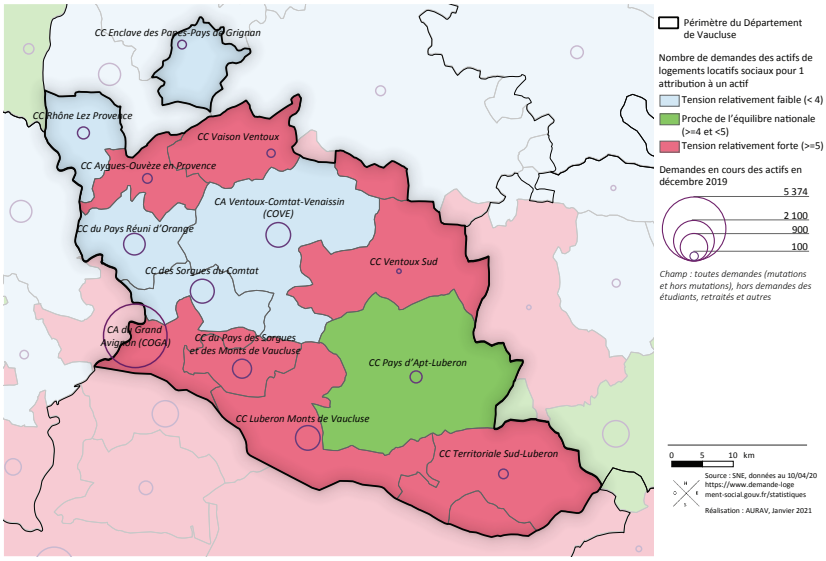
## Une offre locative abordable concentrée dans 4 villes centre




**80% des locataires actifs du parc social sont ouvriers ou employés / 2% ont un emploi de cadre ou profession intellectuelle supérieure**

**17% des actifs ouvriers et employés sont locataires du parc social / 12% parmi l'ensemble des actifs**

## Une tension plus forte de la demande locative sociale des actifs dans 4 EPCI




**9 424 demandes de logement social formulées par les actifs* fin 2019, soit 62% du total des demandes.**

**Seulement 564 demandes (soit 3,7%) dont le premier motif est lié à l'emploi** / 4,7% au niveau national et 3,2% au niveau régional**

**Hors demandes des étudiants, retraités et autres*

***Motif pour mobilité professionnelle, mutation professionnelle, rapprochement du travail*

Les salariés à revenus modestes, et notamment les ouvriers et employés, représentent pour une grande part la cible du logement aidé à loyer abordable. Si cette offre soutient fortement le pouvoir d'achat des ménages, elle reste insuffisante en Vaucluse.

A l'échelle nationale, on compte 33 logements locatifs sociaux pour 100 actifs ouvriers et employés (soit 1 logement social pour 3 actifs). Ce ratio est de 27 en Vaucluse.

Seules 5 communes vauclusiennes présentent une valeur proche ou supérieure à la moyenne nationale (Avignon, Fontaine-de Vaucluse, Orange, Cavaillon et Carpentras).

Le Vaucluse se caractérise également par une assez forte tension sur le parc locatif social, qui ne parvient pas à répondre à la demande. En effet, **79% des demandes formulées par les actifs sont insatisfaites.**
Le Grand Avignon, dans sa partie vauclusienne, concentre à lui seul près de la moitié des demandes et de l'offre locative sociale du département. Si la demande s'exprime fortement là où l'offre locative sociale est la plus développée, certains territoires éprouvent une tension plus forte de la demande des actifs, notamment sur les franges Nord et Sud du département.

Il convient de noter que plus des deux tiers des demandes de logement social sont motivées au premier chef par une situation inadaptée de logement (insalubre, indécent, trop cher, etc.), ou d'urgence (sans logement propre, menacé d'expulsion, démolition, violences familiales, etc.). Il semble donc que la proximité de l'emploi reste encore un critère marginal dans le choix de localisation résidentielle des ménages candidats au parc social, qui sont confrontés à d'autres difficultés prioritaires. Cependant, la proximité entre lieux de travail et lieux d'habitat reste un enjeu majeur.

A ce titre, **le logement abordable, aussi bien en locatif qu'en accession,** joue un rôle fondamental, dans la mesure où de bonnes conditions d'accès au logement facilitent l'accès à l'emploi et à la mobilité professionnelle, et soutiennent par là-même le recrutement des entreprises locales. Il **constitue en cela un levier de développement économique et d'attractivité des territoires.**

**Seulement 21% des demandes en logement d'actifs satisfaites en 2019 (soit 4,8 demandes pour une attribution / 4,7 au niveau national)**

**574 logements attribués sur le contingent de réservation d'Action Logement, soit 29% des demandes satisfaites auprès des actifs.**

La convention de partenariat mise en œuvre en 2020 entre le Conseil départemental de Vaucluse et Action Logement vise à favoriser le lien entre l'habitat, l'emploi et le développement économique. Dans ce cadre, l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV) a été missionnée pour apporter des éléments de connaissance sur les besoins en logement des actifs.

**Réalisation :** Mélissa CHAZERAND et Yohann LE POSTOLLEC (AURAV)
**Appui :** Lazize IKHERBANE (CD84) et Véronique SCOTTO (Action Logement)

**Sources mobilisées :** INSEE, RP 2016 et 2017 / INSEE, DADS 2016 / Répertoire SIRENE 2018 / INSEE, estimation d'emploi 2018 / Acoss-Urssaf 2018 / SNE, données au 10-04-20 / DGFiP, FILOCOM 2017 / DDT84, Infocentre Anah