



# BILAN DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2014-2020

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VENTOUX  
COMTAT VENAISSIN



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
Points méthodologiques.....	4
Rappel sur le Programme Local de l'Habitat 2014 – 2020.....	5
<b>Bilan des actions mises en œuvre</b> .....	<b>8</b>
<b>Orientation n°1 : maîtriser le développement du territoire</b> .....	<b>8</b>
<b>Orientation n°2 : Diversifier l'offre de logements</b> .....	<b>26</b>
Action 3 : Soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle.....	26
Action 4 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée.....	37
<b>Orientation n°3 : Entretenir et faire mieux fonctionner le parc de logements</b> .....	<b>40</b>
Action 5 : Améliorer le parc existant.....	40
Action 6 : Lutter contre la vacance dans les centres anciens.....	50
Action 7 : Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles .....	53
<b>Orientation n°4 : Economiser et maîtriser le foncier</b> .....	<b>55</b>
Action 8 : Rompre avec l'habitat individuel pur.....	55
Action 9 : Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie .....	63
<b>Orientation n°5 : Promouvoir le développement durable</b> .....	<b>67</b>
Action 10 : Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets exemplaires .....	67
<b>Orientation n°6 : Prendre en compte les besoins spécifiques</b> .....	<b>70</b>
Action 11 : Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.....	70
Action 12 : Améliorer l'accès au logement des jeunes.....	75
Action 13 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité.....	78
action 13 bis : Coordonner la politique de peuplement et conférence intercommunale du logement .....	83
Action 14 : Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers et des travailleurs agricoles immigrés âgés.....	85
Action 15 : S'assurer de la réhabilitation de l'aire des Gens du Voyage de Carpentras .....	87
<b>Orientation n°7 : Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH</b> .....	<b>89</b>
Action 16 : Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH .....	89
Action 17 : Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'Habitat.....	92

Action 18 : Mieux communiquer autour du PLH.....	96
<b>Evaluation de la compatibilité du PLH et de la prise en compte des autres documents.....</b>	<b>99</b>
Rapport du PLH avec les documents de rang supérieur.....	99
Les démarches dont il faut tenir compte.....	111
<b>Synthèse : un 2<sup>ème</sup> PLH 2014-2020 au bilan positif mais des axes de travail à approfondir .....</b>	<b>113</b>
<b>Synthèse financière des moyens engagés par la CoVe durant le PLH 2014-2020</b>	<b>116</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>117</b>
Annexe 1 : Répartition des logements vacants sur le territoire de la Cove en 2013 et en 2017 .....	117
Annexe 2 : Opérations de logements locatifs sociaux publics engagées au cours du PLH 2014-2020.....	118
Annexe 3 : Récapitulatif des interventions de la CoVe par commune.....	120
Annexe 4 : Définitions .....	121

# PREAMBULE

Par délibération du 3 mars 2014, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Comtat Ventoux Venaissin (CoVe) a adopté son 2ème Programme Local de l'Habitat 2014-2020, pour une durée de 6 ans. Celui-ci est exécutoire depuis le 5 mai 2014, suite au contrôle de légalité.

La loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions) du 25 mars 2009 instaure un suivi renforcé de l'application du PLH, notamment par la constitution d'un bilan triennal. Ce bilan a permis d'appréhender les premiers effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire de la CoVe au cours de la période 2014-2017 et de préciser les évolutions et perspectives prévisibles pour la période 2017-2020.

A la suite du bilan triennal, le PLH a été modifié pour la période 2017-2020 afin :

- D'être mis en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;
- De prendre en compte l'évolution socio-démographique du territoire ainsi que les conclusions du bilan triennal et l'ajustement des objectifs quantitatifs.

Le présent bilan final retrace l'activité du 2ème PLH de la CoVe pour la période 2014-2020. Mené parallèlement à l'élaboration du diagnostic du 3ème PLH, cette démarche est l'occasion pour la CoVe de faire le bilan de la mise en œuvre de son 2nd PLH, en faisant apparaître ces forces et ces faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de la CoVe, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

Il est communiqué pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

## POINTS METHODOLOGIQUES

---

La première phase de l'élaboration du PLH consiste à faire un bilan du 2ème PLH de la CoVe 2014-2020, de leurs ambitions, de la réalisation de leurs objectifs mais également de leur niveau d'adhésion, d'appropriation du document par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de leur retranscription dans les stratégies locales. Cette phase, essentielle pour pointer les éléments de contexte conjoncturels et structurels, se veut évaluative.

Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- Une analyse des études déjà produites tels que les différents bilans annuels et triennaux réalisés par la CoVe ;
- L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des communes et des différents acteurs de l'habitat ;

- Une analyse statistique ainsi qu'une analyse des données de production de logements et de financements sur la période du PLH ;
  - Les données du recensement INSEE 2017 et 2012 pour l'analyse sur la population et le parc de logements ;
  - Les données SITADEL pour l'analyse sur la production globale de logements.

*L'analyse de l'atteinte des objectifs se basera sur les logements autorisés entre 2014 et 2019 (dernière année disponible). De ce fait, les logements autorisés entre le 1er janvier 2020 et le 4 mai 2020 ne seront pas pris en compte, nécessitant de relativiser l'analyse. De même, un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable (permis délivré). Il se différencie d'un logement commencé qui a déjà fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier. Ainsi, on observe des écarts entre les deux définitions à la suite d'abandons de projets par exemple.*

*Le bilan analysera également les logements commencés sur la CoVe sur la période 2014-2018 (dernière année disponible).*

- Les données sur le fichier du Prêt à taux zéro (PTZ) 2014-2019 pour analyser la dynamique de production de logements en accession maîtrisée ;
- Les données internes à la CoVe pour l'analyse de la production de logements locatifs sociaux. L'atteinte des objectifs se base sur les logements sociaux publics engagés par la CoVe et les logements privés conventionnés sur la période allant de mai 2014 à mai 2020.

Le regard extérieur porté sur le PLH en tant qu'objet étant essentiel pour comprendre les éléments de contexte conjoncturels et structurels de l'élaboration du nouveau document.

## RAPPEL SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2014 – 2020

Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle de la CoVe, ce 2ème PLH se décline en 7 orientations et 18 actions :

ORIENTATIONS		ACTIONS
1	<b>Maitriser le développement du territoire</b>	Action 1 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés
		Action 2 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
2	<b>Diversifier l'offre de logements</b>	Action 3 : Soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle
		Action 4 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée

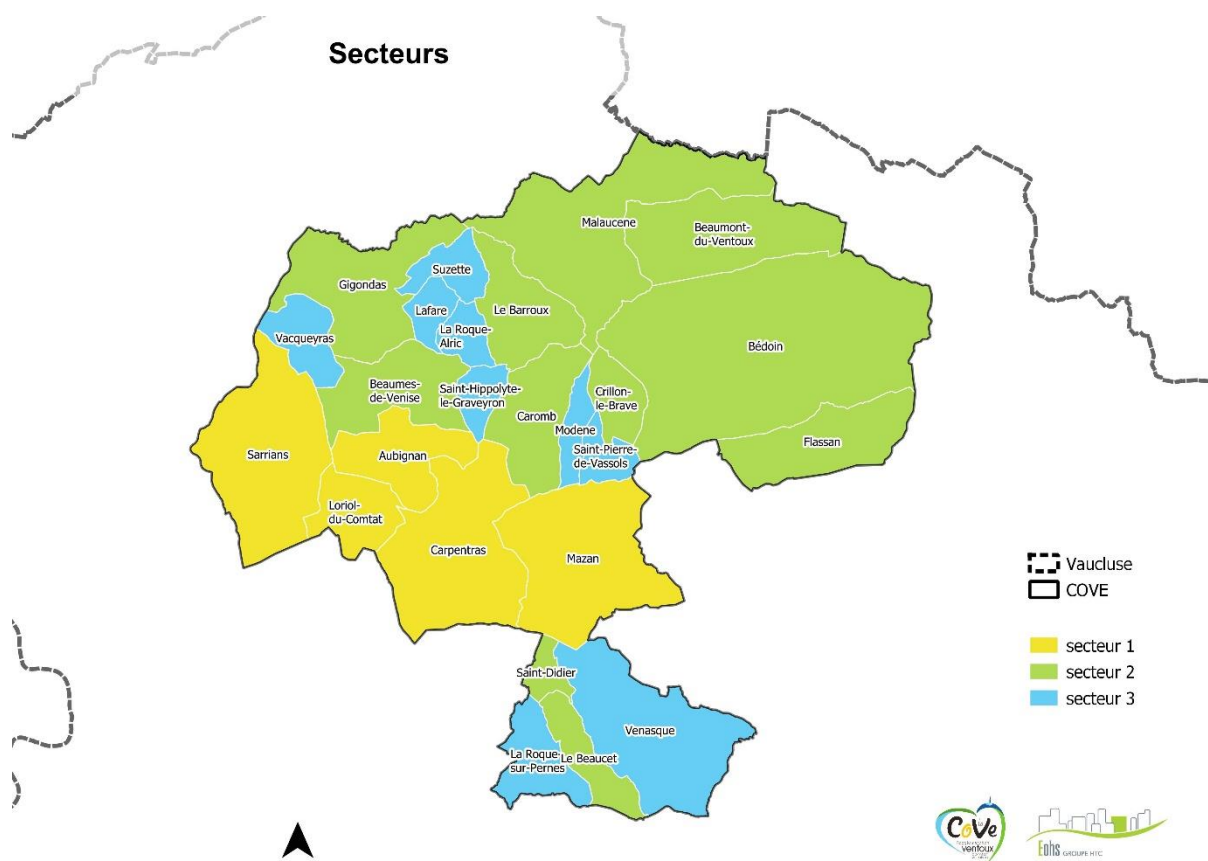
3	<b>Entretien et faire mieux fonctionner le parc</b>	Action 5 : Améliorer le parc existant
		Action 6 : Lutter contre la vacance dans les centres anciens
		Action 7 : Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles
4	<b>Economiser et maîtriser le foncier</b>	Action 8 : Rompre avec l'habitat individuel pur
		Action 9 : Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie
		Rappel action 2
5	<b>Promouvoir le développement durable</b>	Action 10 : Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets exemplaires
		Rappels actions 2, 5, 7, 8 et 9
6	<b>Prendre en compte les besoins spécifiques</b>	Action 11 : Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite
		Action 12 : Améliorer l'accès au logement des jeunes
		Action 13 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité
		Action 13 bis : Coordonner la politique de peuplement et conférence intercommunale du logement
		Action 14 : Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers et des travailleurs agricoles immigrés âgés
		Action 15 : S'assurer de la réhabilitation de l'aire des Gens du Voyage de Carpentras
7	<b>Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH</b>	Action 16 : Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH
		Action 17 : Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'Habitat de l'Agglomération
		Action 18 : Mieux communiquer autour du PLH

### La traduction opérationnelle du PLH

Au regard de la thématique du logement, de l'habitat et des caractéristiques du territoire de la CoVe, trois secteurs avaient été définis pour l'étude du diagnostic, en concertation avec les services de l'agglomération et de l'État. Ils regroupent des communes dont le fonctionnement et les enjeux apparaissent communs. Ainsi, la CoVe est découpée en trois secteurs :

- **Secteur 1** : secteur qui correspond à la plaine urbaine comprenant la commune centre de Carpentras, les communes d'Aubignan et Mazan (toutes les trois soumises à l'article 55 de la loi SRU), les communes de Sarrians et de Loriol-du-Comtat ;

- **Secteur 2** : secteur intermédiaire de première couronne regroupant les communes de Caromb et Bédoin (qui auraient pu, compte tenu de leurs populations, être soumises à la loi SRU d'ici à la fin de ce PLH), et les communes de Vacqueyras, Beaumes-de-Venise, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, Crillon-le-Brave, Modène et Saint-Pierre-de-Vassols pour la première couronne au nord du secteur 1. Au sud, on distingue également Saint-Didier, Venasque, Le Beaucet et La Roque-sur-Pernes ; -
- **Secteur 3** : secteur « touristique » qui cerne une partie du massif de Montmirail et du Ventoux qui se compose des communes de Gigondas, Suzette, Lafare, Le Barroux, Malaucène, Beaumont-du-Ventoux, Bédoin, Flassan, Caromb, Crillon-le-Brave, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, La Roque-Alric, Modène, Saint-Pierre-de-Vassols, Beaumes-de-Venise, Vacqueyras, Gigondas, Sarrians, Aubignan, Lorige-du-Comtat, Carpentras, Mazan, Saint-Didier, Venasque, Le Beaucet, La Roque-sur-Pernes.



# BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

## Orientation n°1 : maîtriser le développement du territoire

### ACTION 1 : S'ENGAGER SUR DES OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISES

#### Objectif de l'action :

- Développer un volume d'offre adapté pour répondre à la croissance démographique des communes et au desserrement des ménages dans un souci d'économie et de maîtrise du foncier ;
- Être compatible avec les prescriptions du SCoT ;

#### Objectifs quantitatifs

Les orientations ont été bâties sur la base de l'hypothèse de développement avec une croissance démographique de +1.3% par an au global, conformément aux préconisations du SCoT, soit une augmentation de l'ordre de 5 700 habitants sur la période du PLH. Le développement démographique reste soutenu, avec une population attendue en 2019 de l'ordre de 76 970 habitants sur les 25 communes, soit 33 870 ménages (taille moyenne des ménages de 2,23).

Les besoins en résidences principales issus de ce scénario démographique ont été établis à 3 503 sur la période 2014-2020 (soit 584 par an) avec un effort important attendu en termes de remise sur le marché de logements vacants (338

	Objectifs PLH 2014- 2020	
	Besoins total en résidences principales	Nombre de logements vacants à remettre sur le marché
Aubignan	275	13
Carpentras	1408	215
Mazan	268	6
<b>Total communes SRU</b>	<b>1951</b>	<b>234</b>
Sarrians	278	24
<b>Total commune SRU exemptée</b>	<b>278</b>	<b>24</b>
Le Barroux	18	3
Le Beaucet	13	-
Beaumes-de-Venise	148	13
Beaumont-du-Ventoux	20	2
Bédoin	219	14
Caromb	160	-
Crillon-le-Brave	26	2
Flassan	23	2
Gigondas	32	3
Lafare	8	-
Loriol-du-Comtat	131	4
Malaucène	173	20
Modène	12	-
La Roque-Alric	4	-
La Roque-sur-Pernes	4	-
Saint-Didier	104	7
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	11	-
Saint-Pierre-de-Vassols	27	3
Suzette	3	-
Vacqueyras	60	5
Venasque	75	2
<b>Total communes non SRU</b>	<b>1271</b>	<b>80</b>
<b>CoVe</b>	<b>3500</b>	<b>338</b>



au total). Ces objectifs ont été maintenus suite à la modification du PLH pour la période 2017-2020.

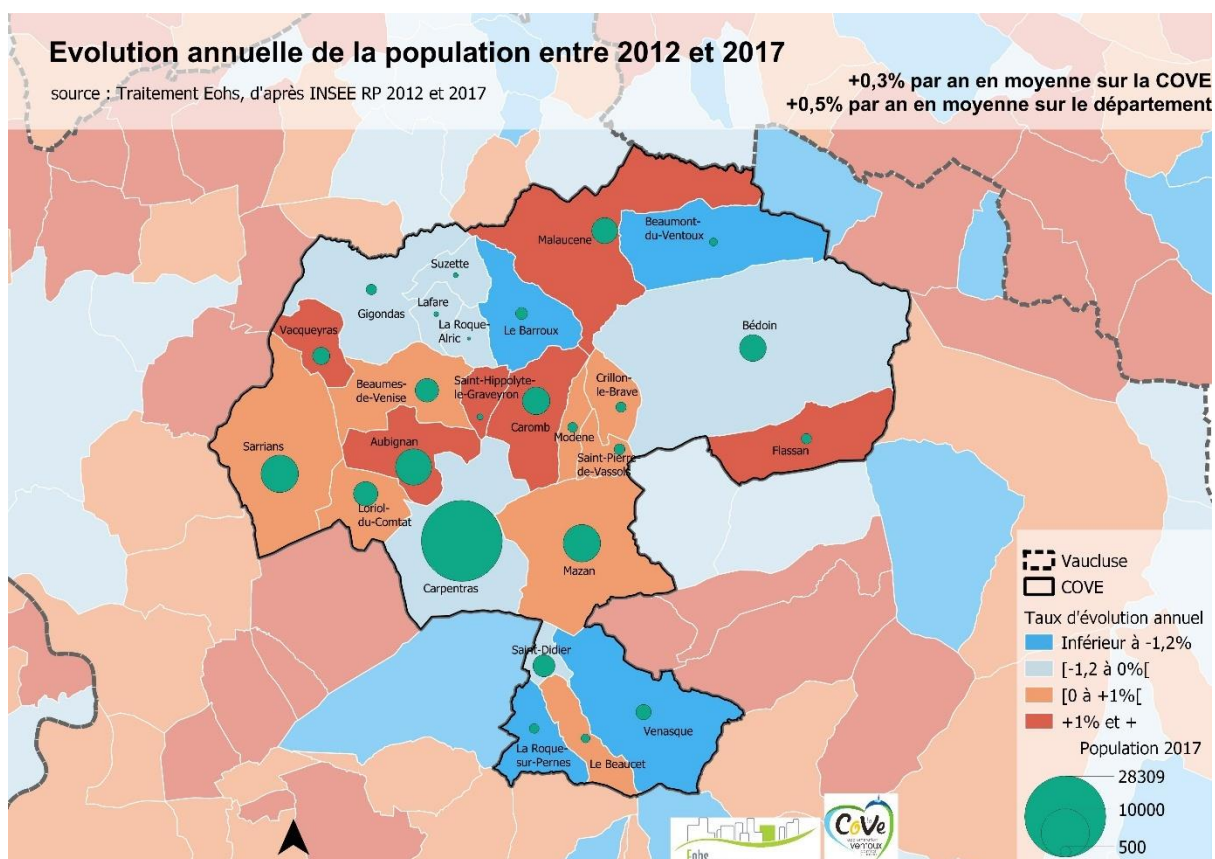
De plus, parmi les résidences principales, 35% seront en accession à prix maîtrisés, soit 1 226 logements.

## Bilan

### Une croissance démographique qui s'est affaiblie sur la période récente, en-dessous des objectifs fixés par le PLH

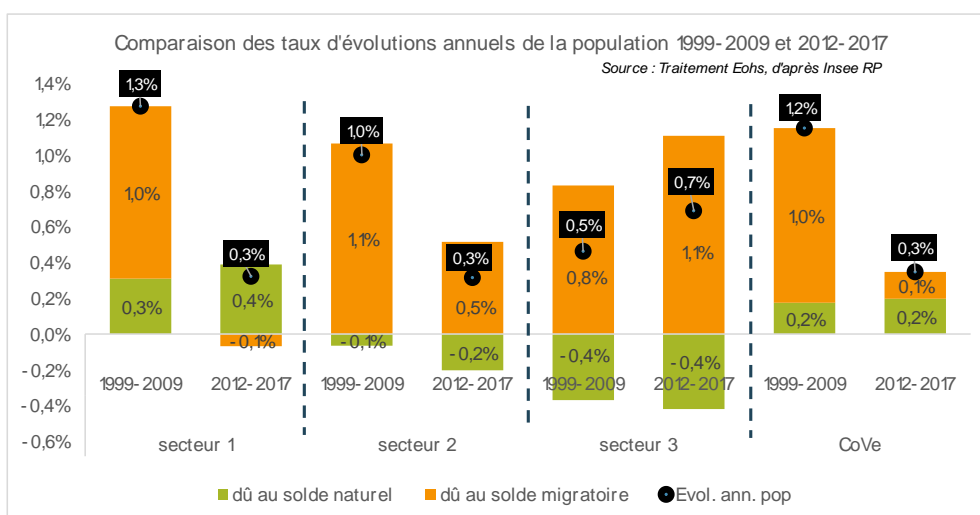
Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la CoVe comptait 69 450 habitants, contre 68 256 en 2012, soit une augmentation de 1 194 habitants sur la période, représentant un rythme annuel de croissance démographique de l'ordre de 0,3%/an, très légèrement inférieur à la moyenne départementale (0,5%/an).

**La croissance s'est considérablement affaiblie** par rapport à la période 1999-2009 où la population progressait de 1,2%/an, soit une progression quatre fois moins importante.



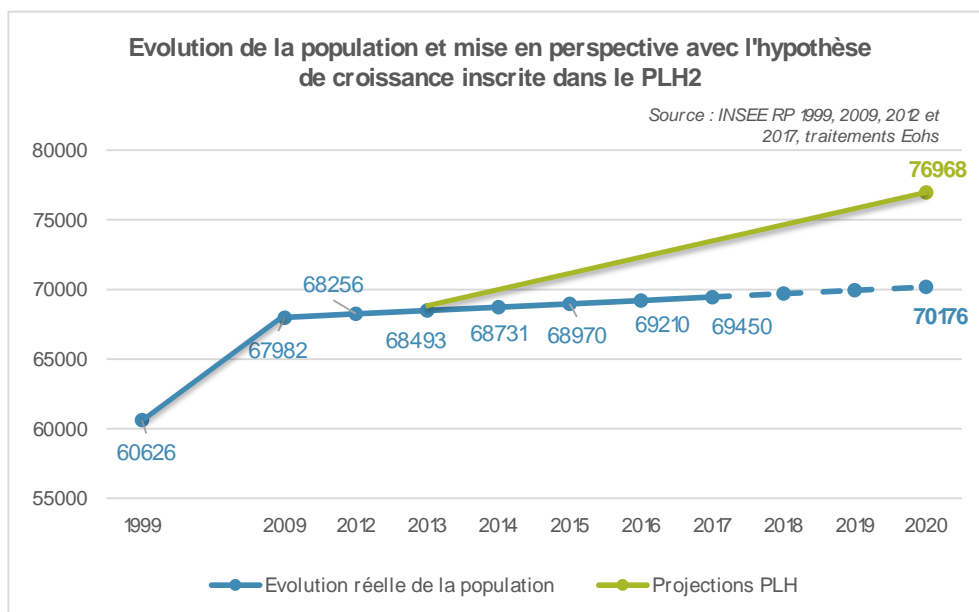
Au global, cet affaiblissement s'explique principalement par la perte d'attractivité du territoire puisque le solde migratoire passe de 1%/an sur la période 1999-2009 à 0,1%/an sur la période récente. Cependant, l'agglomération connaît des tendances variables, témoignant de réalités différentes :

- Le secteur 1 connaît un fort ralentissement de sa croissance par rapport à la période précédente (+0,3%/an entre 2012 et 2017 contre +1,3%/an entre 1999 et 2009), en lien avec un solde migratoire négatif. Ce constat s'explique par la perte d'attractivité de la commune de Carpentras avec 200 habitants en moins tous les ans qui quittent la commune (-0,7% / an de solde migratoire entre 2012 et 2017 contre 0,8% entre 1999 et 2009),
- Cette tendance s'observe également sur les communes du secteur 2 en perte de dynamisme (+0,3%/an) après une période 1999-2009 de forte croissance (1%/an) ;
- A l'inverse, le secteur 3, connaît la plus forte croissance démographique du territoire (+0,7%/an), et en progression par rapport à la période précédente, en lien avec un solde migratoire qui permet de compenser un solde naturel très largement déficitaire.



Le PLH 2014-2020 de la CoVe, en cohérence avec le SCoT, fixait un cap démographique à atteindre à horizon 2020 de l'ordre de 77 000 habitants, soit une croissance annuelle attendue de +1,3%/an.

Les données de la population INSEE 2020 ne sont pas encore connues mais si la tendance actuelle se poursuivait en termes de croissance démographique (+0,3%/an), la population de la CoVe atteindrait environ 70 200 habitants en 2020, soit un delta de près de 6 800 habitants, en-deçà des perspectives démographiques inscrites dans le PLH.



## Une dynamique d'autorisation de logements qui s'accélère sur la 2<sup>ème</sup> période du PLH

Alors que le rythme d'autorisation de logements sur les deux premières années du PLH (2014-2015) était en dessous des objectifs du PLH, la courbe s'inverse depuis 2016, avec un pic observé en 2017 (718 logements autorisés pour 518 logements commencés).

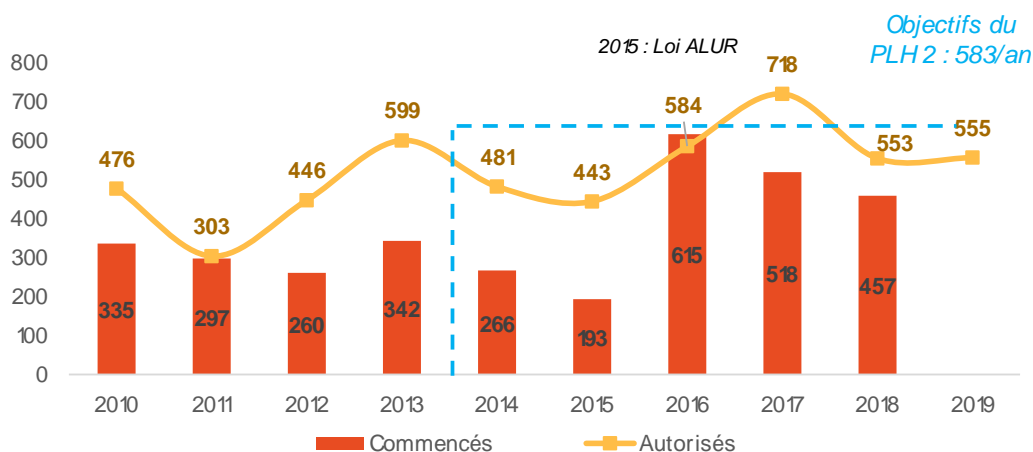
Ce constat est valable pour les mises en chantiers (logements commencés), bien que les volumes soient moins importants.

Cette plus forte dynamique à compter de 2017 s'explique par :

- Les conséquences et l'impact de la loi ALUR, avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui permettait de fixer une superficie minimale du terrain pour qu'il soit constructible. Cette évolution réglementaire dans les documents d'urbanisme a entraîné un important phénomène de division parcellaire. Si pour certains élus, cela a permis de densifier davantage les villes et de constituer une réponse à l'étalement urbain, d'autres le considèrent comme une véritable problématique, et ce pour deux motifs :
  - Le premier – que l'on peut qualifier de « comptable » - concerne les communes SRU : la construction de logements privés par la division parcellaire ne fait que creuser le déficit en logements locatifs aidés.
  - Le deuxième plus « qualitatif » : ce phénomène a des conséquences négatives générant une organisation urbaine parfois peu esthétique : problématique de stationnement, de réseaux et voirie, conflits entre riverains.

- De nombreuses procédures de révisions de PLU durant la période, ayant entraîné une forte dynamique de ventes de terrains par des propriétaires fonciers, craignant une restriction des zones à urbaniser.

### Evolution du nombre de logements autorisés et commencés - COVE



Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 - Logements autorisés données arrêtées à fin juin 2020

L'objectif de construction de logements du PLH de 3 500 logements soit 583 par an sur 2014-2020 est quasiment atteint puisque ce sont 3 334 logements neufs autorisés sur la période 2014-2019 (555 par an) soit 95% des objectifs atteints.

L'année 2020 ne figurant pas dans la base de données utilisée (Sit@del), la production n'a pas pu être évaluée sur cette période. Cependant, on constate un volume de logements autorisés en 2019 (555) qui reste cohérent par rapport aux objectifs du PLH.



*L'atteinte des objectifs est toutefois à relativiser du fait que l'on se réfère aux autorisations de logements et non aux mises en chantiers. Globalement, la courbe des autorisations de construction est supérieure à celle des logements commencés. Ce constat marque une possible surestimation de la capacité d'absorption du marché local par les opérateurs. En effet, un décalage entre l'autorisation (permis de construire accordés) et la réalisation des logements observé, peut traduire des commercialisations difficiles (marché de la promotion immobilière) ou un temps de réalisation plus long éventuellement lié à des conditions d'accès au crédit plus complexes.*

*Ainsi, le volume de logements commencés sur les six dernières années 2013-2018 (dernière année observable) s'élève à 2 391 logements soit 940 logements en moins par rapport aux autorisations.*

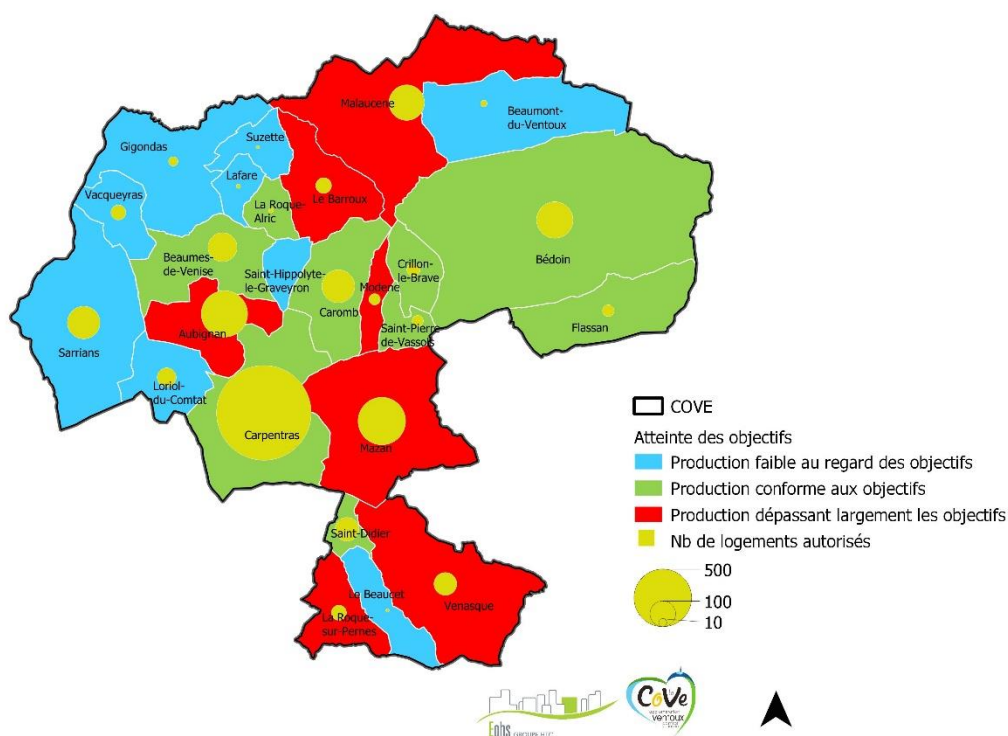
## Des autorisations de logements conformes aux objectifs à l'échelle des secteurs mais des disparités entre communes

Sur les 3 secteurs du PLH2, le taux d'atteinte est conforme aux objectifs fixés mais la situation diffère toutefois selon les communes.

### Atteinte des objectifs de production du PLH

source : Traitement Eohs, d'après Sitadel2 en date réelle

3 334 logements autorisés entre 2014 et 2019 sur la COVE



- Sur le secteur 1, le taux d'atteinte est de 95%. Les communes d'Aubignan et de Mazan ont légèrement dépassé les objectifs. La production est conforme à Carpentras et en-dessous pour Sarrians et Loriol-du-Comtat qui sont confrontées à une contrainte d'urbanisation liée à l'impact de la zone rouge du PPRI ;
- Sur le secteur 2, le taux d'atteinte est de 93% avec 3 communes en retard par rapport à leur objectif (Le Beaucet, Saint-Hippolyte-le-Graveyron et Vacqueyras) et 3 communes (Modène, La-Roque-sur-Pernes et Venasque) au-dessus ;
- Sur le secteur 3, le taux d'atteinte est de 100% même si 4 communes se distinguent par une faible production, liée notamment au fait que des communes ont connu une très nette réduction de leur possibilité de construction dans le cadre du passage du RNU au PLU.

	Objectifs de production de logements PLH 2014-2020	Nombre de logements autorisés (2014 - 2019)	% d'atteinte des objectifs du PLH	Indice de construction / an / 1000 habitants	Nombre de logements commencés (2013 - 2018)
Aubignan	275	329	120%	10,1	283
Carpentras	1408	1361	97%	8,0	990
Loriol-du-Comtat	131	56	43%	3,7	47
Mazan	268	345	129%	9,8	262
Sarrians	278	162	58%	4,6	83
<b>Secteur 1</b>	<b>2360</b>	<b>2253</b>	<b>95%</b>	<b>7,8</b>	<b>1665</b>
Le Beaucet	13	2	15%	1,0	1
Beaumes-de-Venise	148	128	86%	8,9	103
Bédoin	219	203	93%	11,0	163
Caromb	160	164	103%	8,5	121
Crillon-le-Brave	26	27	104%	9,5	18
Modène	12	20	167%	7,3	9
La Roque-sur-Pernes	4	36	900%	14,1	9
Saint-Didier	104	86	83%	6,7	58
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	11	0	0%	0,0	0
Saint-Pierre-de-Vassols	27	19	70%	6,1	7
Vacqueyras	60	34	57%	4,7	38
Venasque	75	80	107%	12,1	32
<b>Secteur 2</b>	<b>859</b>	<b>799</b>	<b>93%</b>	<b>8,6</b>	<b>559</b>
Le Barroux	18	39	217%	9,7	10
Beaumont-du-Ventoux	20	7	35%	4,0	7
Flassan	23	21	91%	8,1	15
Gigondas	32	14	44%	4,4	2
Lafare	8	3	38%	3,8	3
Malaucène	173	192	111%	11,4	125
La Roque-Alric	4	4	100%	13,1	4
Suzette	3	2	67%	2,7	1
<b>Secteur 3</b>	<b>281</b>	<b>282</b>	<b>100%</b>	<b>9,3</b>	<b>167</b>
<b>CoVe</b>	<b>3500</b>	<b>3334</b>	<b>95%</b>	<b>8,1</b>	<b>2391</b>

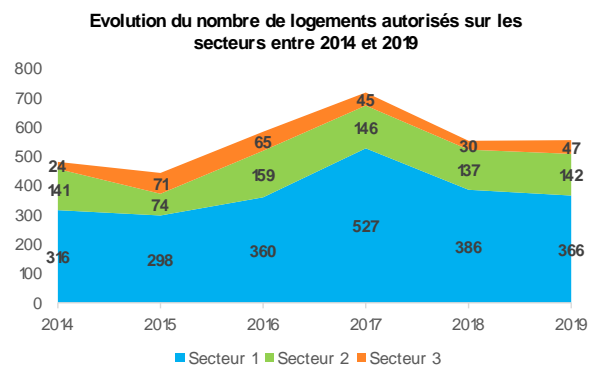
	Production dépassant largement les objectifs
	Production conforme aux objectifs
	Production faible au regard des objectifs

Source : SITADEL, logements autorisés entre 2014 et 2019

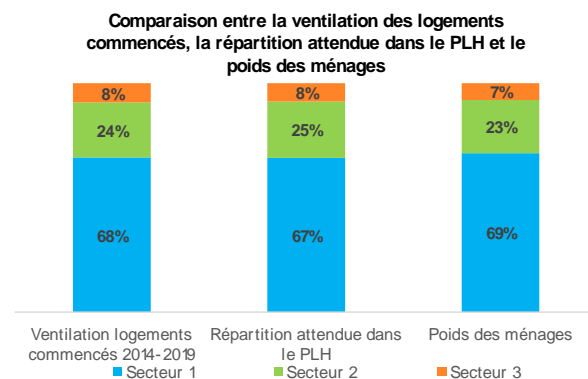
## Une localisation de la production conforme aux objectifs du PLH

De 2014 à 2019, 68% de la production a été réalisée sur les communes du secteur 1 pour un objectif de 67%. Sur la période, l'accélération des autorisations de logements est portée par les communes du secteur 1 et notamment la commune de Carpentras.

La production est conforme au poids démographique de chaque secteur.



Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 - Logements autorisés données arrêtées à fin juin 2020



Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 - Logements commencés à fin juin 2020

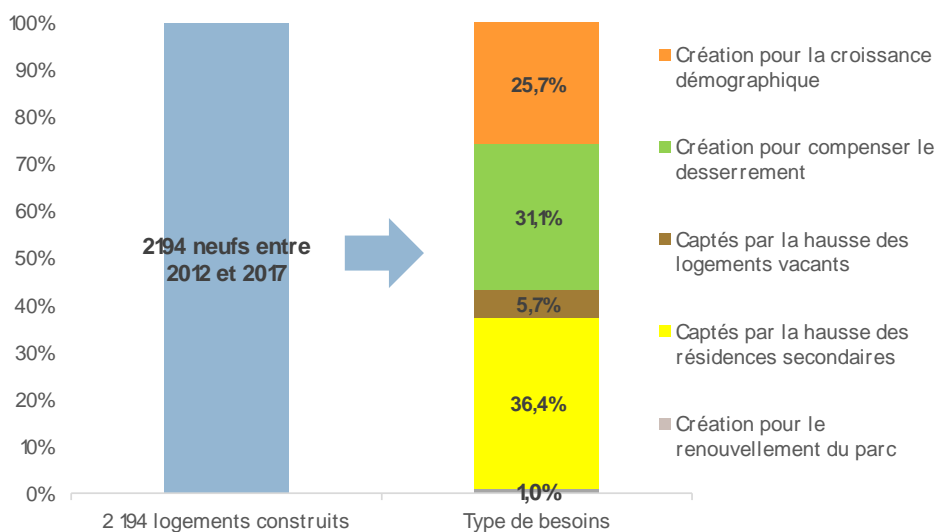
## Une production neuve avec un faible impact démographique

Il est possible d'analyser de manière théorique et rétrospective la production des 2 192 logements neufs entre 2012 et 2017 et d'identifier les différentes catégories de besoins satisfaits au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

- Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation,
- L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- L'évolution démographique : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.

### Destination théorique des logements construits entre 2012 et 2017

Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 et INSEE 2012-2017



## **682 logements construits ont répondu aux besoins de desserrement des ménages**

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

En 2017, la taille moyenne des ménages est de 2,23 tandis qu'elle était de 2,29 en 2012. A population constante, il a fallu 682 logements pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente 31% de la production neuve.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs. En effet, le desserrement a pu entraîner des libérations de grands logements existants entraînant l'occupation de plus petits logements existants.

## **23 logements construits ont contribué au renouvellement du parc**

Le second besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servis à augmenter le stock global de logement, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changés d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple).

Pour évaluer la part de la production neuve qui a servi au renouvellement d'une partie du parc de logement, on compare la différence du nombre de logements entre 2012 et 2017, au nombre de logements construits sur la période.

Selon ce calcul, 23 logements construits ont contribué au renouvellement du parc, soit 1% de la construction neuve.

## **925 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants**

### **126 logements captés par l'augmentation des logements vacants**

Entre 2012 et 2017, la vacance a augmenté de 126 unités selon l'INSEE. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort<sup>1</sup> de la construction car cette hausse n'est pas nécessaire. Toutefois, cette hausse est limitée et représente environ 6% de la production neuve (cf. page 43 pour plus de détails).

### **799 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires**

Sur la même période, 799 logements ont été nécessaires pour répondre à la forte hausse des résidences secondaires. Ce développement est lié à deux phénomènes : la mise sur le marché

---

<sup>1</sup> Point mort : Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.



de meublés touristiques mais également l'acquisition par une population, parfois d'origine étrangère.

### **Définition des résidences secondaires selon l'INSEE**

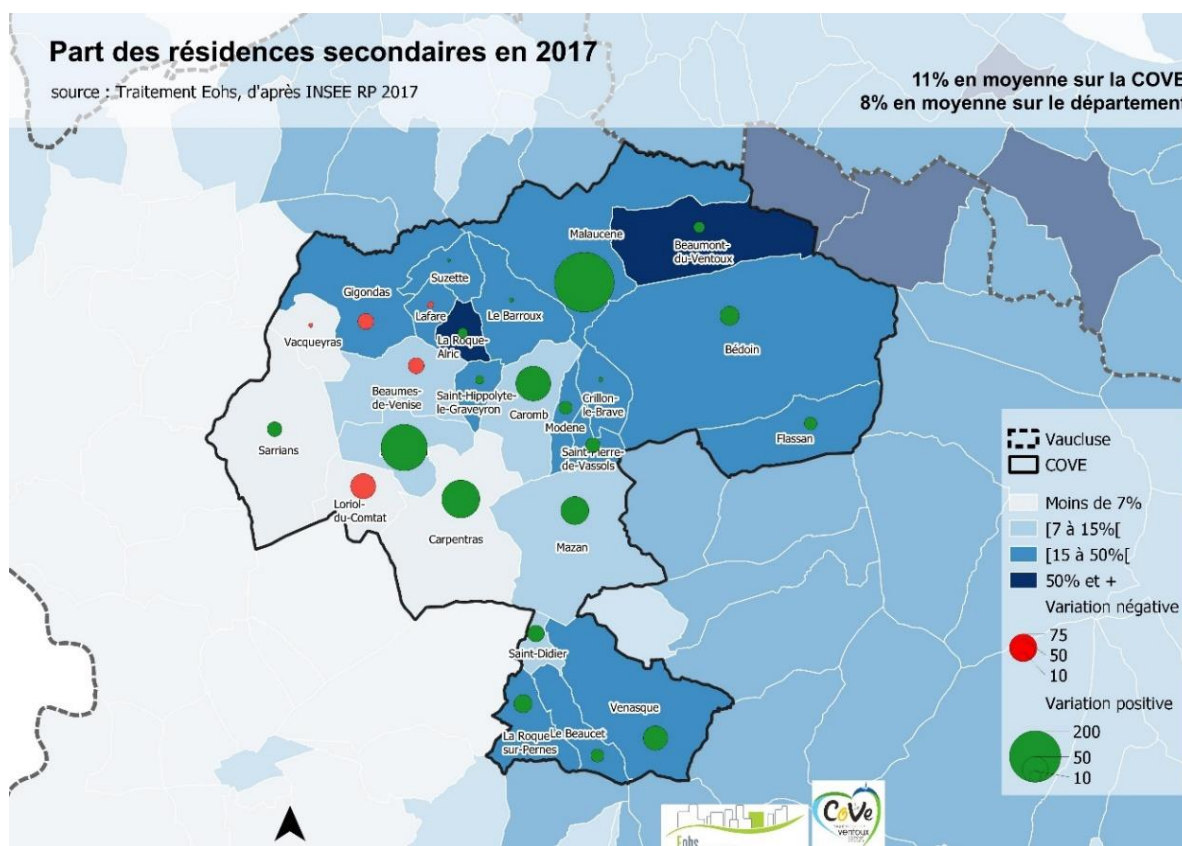
*Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.*

*Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.*

Cette forte progression n'avait pas été envisagée lors du précédent PLH. En volume, l'augmentation est comparable sur les 3 secteurs du territoire, même si la dynamique en croissance annuelle est particulièrement marquée sur les communes du secteur 1 et secteur 3.

Résidences secondaires et logements occasionnels	En 2012		En 2017		Evolution depuis 2012	
	Stock	% des logements	Stock	% des logements	En volume annuel	En % an
<b>Secteur 1</b>	759	3,2%	1 047	4,2%	+ 288	+ 6,6%
<b>Secteur 2</b>	1 807	19,7%	2 043	20,7%	+ 236	+ 2,5%
<b>Secteur 3</b>	980	28,8%	1 255	32,9%	+ 275	+ 5,1%
<b>COVE</b>	<b>3 546</b>	<b>9,8%</b>	<b>4 345</b>	<b>11,3%</b>	<b>+ 799</b>	<b>+ 4,1%</b>
<b>Vaucluse</b>	<b>20 985</b>	<b>7,4</b>	<b>24 292</b>	<b>8%</b>	<b>+ 3 308</b>	<b>+ 3%</b>

Source : INSEE RP 2017 et 2012



Cette dynamique semble indiquer une mobilisation croissante du parc à des fins autres qu’habitation principale (meublé de tourisme notamment). On constate ainsi que près de 600 logements sont proposés à la location touristique sur des sites spécialisés.

<b>Estimation des logements proposés à la location sur un site de location saisonnière</b>	
<b>Types</b>	<b>Nombre moyen de logements proposés à la location</b>
<b>Chambre d’hôtel</b>	15
<b>Chambre privée</b>	131
<b>Logements entiers</b>	524
<b>Tous types confondus</b>	<b>670</b>

Source : Estimation des logements proposés à la location sur un site de location saisonnière par Eohs en janvier 2021

**Au total, le stock de logements inoccupés a donc augmenté sur la période (42% de la construction neuve), essentiellement dû à l’augmentation des résidences secondaires. Cette variation révèle une forte pression des résidences secondaires sur le marché immobilier de la CoVe**

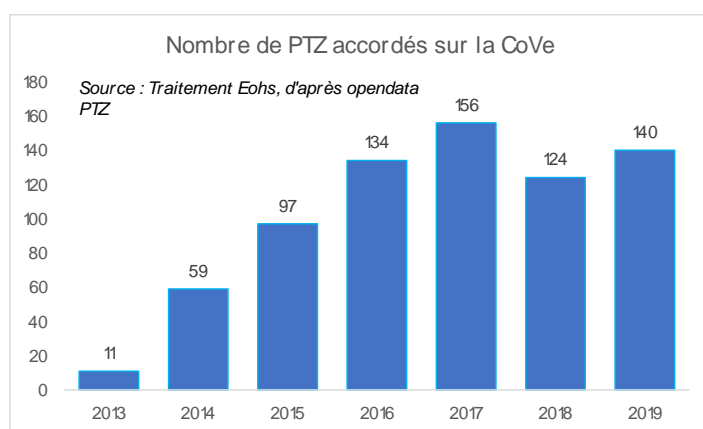
## 564 logements ont contribué à la croissance démographique

Seulement ¼ de la production neuve, soit 564 logements, a contribué à l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire, par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel des naissances.

## Une dynamique du PTZ en hausse durant le PLH 2

Entre 2014 et 2019, 710 prêts à taux zéro ont été accordés sur la CoVe, dont 96,5% pour de l'habitat neuf.

**Le PLH 2014-2020 avait fixé comme objectif 1 226 logements en accession à prix maîtrisés sur 6 ans (soit 204 par an). Ainsi, avec 710 PTZ accordés sur 2014-2019, les objectifs sont atteints à hauteur de 58%, et représentent 21% des logements autorisés sur la période.**





Les résultats ne sont pas disponibles à l'échelle communale puisque la base nationale des PTZ accordés ne renseigne pas systématiquement le nom des communes.



Le dispositif du PTZ a connu d'importantes modifications durant le PLH 2014-2020 et à impacter le volume. Un assouplissement a été effectué dès 2016 et l'accès à un plus grand nombre de ménages à ce dispositif avec l'augmentation des plafonds de revenus pris en compte, ce qui explique l'augmentation constatée sur la CoVe

En 2018, le dispositif prêt à taux zéro a été reconduit pour 4 ans. Toutefois, cette aide à la primo-accession a été recentrée. Le PTZ dans l'ancien n'est maintenu qu'en zones B2 et C, toujours sous conditions de travaux alors que le PTZ neuf est quant à lui recentré sur les grandes villes en zones A et B1, où il est toujours possible de prétendre à une aide représentant jusqu'à 40% de l'opération d'achat, toujours dans la limite des plafonds. Toutefois, ce montant passe de 40% à 20% en zones B2 et C.

## Synthèse de l'action n°1, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      <b>mise en œuvre</b></p>	 <p><b>Bilan mitigé</b></p>

Si le bilan quantitatif de la production de logements est conforme aux préconisations du PLH 2014-2020, force est de constater qu'il ne s'est pas traduit par un accueil de population car le dynamisme démographique du territoire a connu un net ralentissement sur la période récente.

Au regard de ces constats, certains enjeux semblent toujours d'actualité et de nouveaux apparaissent :

- La lutte contre la vacance constitue toujours un enjeu pour le territoire ;
- La maîtrise du développement des résidences secondaires et occasionnelles apparaît comme un nouvel enjeu ;  
En effet, ces deux phénomènes contribuent à baisser le nombre de résidences principales proposées à la population.
- Le maintien d'un objectif de production de logements au regard des dynamiques démographiques, de l'enjeu de lutte contre la vacance et des objectifs portés par le SCoT n°2. La question du niveau de production de logements se pose pour le futur PLH ;
- L'écart entre les objectifs de productions et le taux de réalisation met en lumière, au-delà des nouvelles obligations, le besoin d'anticipation des projets et donc la réflexion autour d'une stratégie foncière à plus long terme afin d'anticiper la production future.

## ACTION 2 : TRADUIRE LES OBJECTIFS DU PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

---

### Objectif de l'action

- Accompagner les communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- Faire évoluer les documents d'urbanisme communaux pour diversifier les formes d'habitat, favoriser la mixité sociale dans l'offre de logements et l'inscription d'outils fonciers

### Contenu de l'action

- Apporter aux communes une assistance et des conseils et exercer un regard sur le contenu des documents d'urbanisme pour assurer leur compatibilité avec le PLH
- Utiliser les outils liés aux documents d'urbanisme pour répondre aux enjeux du PLH :

### Bilan

#### Une forte progression des communes disposant d'un PLU

Le 27 mars 2017, suite aux obligations de la loi ALUR, toutes les communes non dotées d'un PLU approuvé sont revenues au RNU. En termes de document d'urbanisme, sur le territoire de la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin, on dénombre en mai 2020 :

- 11 communes étaient soumises à un POS avant le 27 mars 2017 et sont revenues au RNU à compter de cette date faute d'un PLU suffisamment avancé. Parmi elles, 5 sont toujours au RNU (Le Barroux, Beaumes de Venise<sup>2</sup> Beaumont-du-Ventoux, Modène et Saint-Hippolyte-le-Graveyron) ;
- 17 communes sont soumises à un PLU (Aubignan, Bédoin, Caromb, Carpentras, Crillon-le-Brave, Flassan, Gigondas, La Roque sur Pernes, Le Beaucet, Loriol-du-Comtat, Malaucène, Mazan, Saint-Didier, Saint-Pierre-de-Vassols, Sarrians, Vacqueyras et Venasque) ;
- 2 communes sont soumises à une carte communale (Lafare et Suzette) ;
- 1 commune était déjà soumise au RNU avant le 27 mars et l'est toujours (La Roque-Alric).

En septembre 2012, le diagnostic du PLH2 identifiait 6 communes disposant d'un PLU, 15 communes disposant d'un POS et 2 d'une carte communale. En fin de PLH, le nombre de communes disposant d'un PLU a augmenté et est passé à 17, malgré le retour au RNU de certaines communes suite à la loi ALUR.

---

<sup>2</sup> Le bilan porte sur la période de mai 2014 à mai 2020. Depuis, le PLU de Beaumes de Venise a été approuvé en décembre 2020

## Etat d'avancement des documents d'urbanisme au 5 mai 2020 :

Communes	Document en vigueur	Révision en cours / état d'avancement
<b>Aubignan</b>	PLU	PLU approuvé le 05/03/20
<b>Beaumes de Venise</b>	POS/ RNU (loi ALUR)	PLU arrêté le 10 décembre 2019
<b>Beaumont du Ventoux</b>	POS/RNU	Phase règlement/OAP
<b>Bédoin</b>	PLU	Révision en cours – Phase PADD
<b>Carpentras</b>	PLU	Révision en cours
<b>Caromb</b>	PLU	Non
<b>Crillon le Brave</b>	PLU	Non
<b>Flassan</b>	PLU	Non
<b>Gigondas</b>	PLU	Non
<b>Lafare</b>	Carte communale	Non
<b>La Roque Alric</b>	RNU	Non
<b>La Roque sur Pernes</b>	PLU	Non
<b>Le Barroux</b>	POS/RNU	Phase PADD
<b>Le Beaucet</b>	PLU	Non
<b>Loriol du Comtat</b>	PLU	Non
<b>Malaucène</b>	PLU	Non
<b>Mazan</b>	PLU	Non
<b>Modène</b>	POS/RNU	Phase règlement (zonage + règlement écrit)
<b>Saint Didier</b>	PLU	Non -
<b>Saint Hippolyte le Graveyron</b>	POS/RNU	PLU arrêté le 27 décembre 2019
<b>Saint Pierre de Vassols</b>	PLU	Non -
<b>Sarrians</b>	PLU	Non
<b>Suzette</b>	Carte communale	Non
<b>Vacqueyras</b>	PLU	Non
<b>Venasque</b>	PLU	PLU approuvé le 14/11/2019

Source : service Aménagement de la CoVe

### Un accompagnement continu des communes tout au long du PLH

Le service aménagement de l'espace, en lien avec le service habitat, a participé aux réunions techniques des personnes publiques associées lors des révisions ou de l'élaboration des PLU. Des réunions techniques sur des questions spécifiques sont aussi réalisées avec les communes. Il s'agit de les aider à intégrer les objectifs du PLH dans leur document d'urbanisme en prévoyant des outils adaptés. Pour un certain nombre de communes, le travail a notamment consisté à les accompagner dans l'analyse des dents creuses et de la consommation foncière. Elles ont également été renseignées sur les outils permettant la production de logements sociaux : secteurs de mixité sociale avec un pourcentage de logements sociaux, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ...

Au-delà une assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO), mise en place dans le cadre du PLH2, s'est poursuivie pour permettre d'apporter aux communes une assistance et des conseils. Ce dispositif permet, pour la CoVe, d'avoir une vision plus détaillée et opérationnelle sur le contenu des documents d'urbanisme pour assurer leur compatibilité avec le PLH et d'instaurer une réflexion sur le développement urbain global. Cela permet aussi de faire remonter les problématiques que l'on peut constater dans le cadre de l'application des PLU par la suite, au moment de l'instruction des permis. Elle démontre une volonté politique des élus de la CoVe d'accompagner les communes dans une ou plusieurs des phases d'élaboration de leur document d'urbanisme. Ce travail s'effectue généralement en étroite collaboration avec le Syndicat Mixte du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux, afin de s'assurer de la compatibilité des documents.

Dans ce cadre, 14 communes ont été accompagnées lors de réunions de travail ou de personnes publiques associées dont 4 en AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage).

**Les 14 communes sont : Aubignan, Bédoin, Beaumes de Venise, Beaumont du Ventoux, Le Barroux (AMO), Le Beaucet (AMO), Caromb, Malaucène, Mazan, Modène (AMO), La Roque sur Pernes, (AMO), Saint Hippolyte le Graveyron, Sarrians et Venasque.**

En parallèle, la CoVe a maintenu son dispositif d'aide financière aux communes, mis en place lors du 1er PLH, pour la prise en compte des objectifs du PLH. Elle soutient :

- Les études de modification, révision ou élaboration des documents d'urbanisme. La subvention s'élève à 10 % de l'étude plafonnée à 45 000€ TTC, soit une subvention maximum de 4 500€.
- Les études de définition d'un plan de référence, d'un aménagement de quartier. Le programme doit obligatoirement permettre la réalisation de logements à prix maîtrisé. La subvention est de 30% de l'étude plafonnée à 15 000€ TTC, soit une subvention maximum de 4 500€.

**6 communes ont bénéficié des subventions de la CoVe depuis 2014 pour leur révision de POS en PLU ou élaboration de PLU, à savoir :**

Communes	Années de subventions	Montant des subventions
<b>Le Beaucet</b>	2015	4 261 €
<b>La Roque sur Pernes</b>	2015	4 098 €
<b>Venasque</b>	2015	4 035 €
<b>Modène</b>	2017	4 500 €
<b>Beaumes de Venise</b>	2018	3 852 €
<b>Le Barroux</b>	2018	4 500 €

Source : service Aménagement de la CoVe

Ce dispositif d'aide prend fin au 31 décembre 2018 et ne sera pas renouvelé car la prise en compte des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme est une obligation légale.

## Une mobilisation diverse d'outils

Le programme d'actions du PLH identifiait plusieurs outils à mettre en œuvre dans le cadre des documents d'urbanisme, afin de favoriser la production de logements, notamment de LLS, les formes urbaines ayant le plus faible impact sur la consommation foncière etc.

Les principaux outils identifiés étaient l'emplacement réservé, le secteur de mixité sociale, la majoration du COS et le versement pour sous-densité. Dans les faits, les communes ayant élaboré un PLU ont généralement mis en œuvre des emplacements réservés et des secteurs de mixité sociale afin de favoriser la densité et la production de logements sociaux. Les autres outils n'ont pas été utilisés, notamment en raison de la suppression du COS et de la taille minimum des terrains à construire dans les PLU, par la loi ALUR en 2014.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ont pour objectif de préciser, en cohérence avec le PADD, les principes d'aménagement et la programmation sur certains quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Les OAP constituent l'outil privilégié pour traduire les orientations du SCoT dans les PLU et les rendre effectives. En effet, plusieurs orientations du SCoT telles que les objectifs de densités et formes urbaines, de mixité sociale et fonctionnelle... sont fixées à l'échelle de la commune mais les OAP permettent de les décliner localement en fonction des volontés et problématiques communales.

Bien qu'obligatoires sur toutes les zones AU ouvertes à l'urbanisation, les OAP peuvent être mobilisées sur d'autres secteurs de la commune.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'avaient pas été suffisamment mises en valeur dans le PLH mais ont été conseillées par les services habitat et aménagement de la CoVe et citées dans la modification du PLH.

De plus, en 2015, le Syndicat mixte du SCOT de l'Arc Ventoux avait fait réaliser par l'Agence d'Urbanisme Rhône-Avignon-Vaucluse un guide méthodologique sur les densités et formes urbaines dans laquelle les OAP sont expliquées et détaillées. Ce guide a été distribué à l'ensemble des communes membres du SCOT.

Les communes ont régulièrement travaillé avec cet outil. Il permet de proposer un aménagement sous conditions des quartiers et secteurs identifiés avec une densité recommandée (nombre de logements minimum demandé), des formes urbaines à privilégier, un pourcentage de logements sociaux etc. Il s'agit de documents opposables lors des autorisations d'urbanisme. Par conséquent les projets proposés doivent être compatibles avec leurs orientations. Les communes ont ainsi une maîtrise de l'aménagement de certains secteurs sur leur territoire.



## Synthèse de l'action n°2, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      <b>mise en œuvre</b></p>	 <b>Bilan positif</b>

L'accompagnement de la CoVe auprès des communes pour la traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme s'est révélé important. Ce travail s'est également fait en parallèle avec l'application du SCoT 1.

Ce rôle d'accompagnent technique est à pérenniser dans la perspective de traduire les principes du futur PLH et du SCoT 2.

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre de logements

---

### ACTION 3 : SOUTENIR ET ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'OFFRE NOUVELLE

---

#### Objectif de l'action

- Développer solidairement le parc locatif social en rééquilibrant l'offre de logements à l'échelle de la CoVe
- Permettre le rattrapage du déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes soumises à l'obligation

#### Objectifs quantitatifs

Les objectifs de production de logements ont été déclinés en différents segments, dans une logique de diversification de l'offre, et notamment en objectifs de production de logements locatifs sociaux – LLS - (ensemble des logements sociaux publics ainsi que les logements sociaux privés conventionnés avec l'ANAH).

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été modifiés en 2017 pour la deuxième partie du PLH afin de prendre en compte le décret du 5 mai 2017 qui a renforcé les obligations en matière de production sur la CoVe. Les objectifs de production des communes SRU (Aubignan, Carpentras et Mazan) adoptent les pourcentages suivants qui correspondent à des pourcentages « minimum » de production dans la construction neuve :

- Aubignan est passé de 30 % à 40 % minimum ;
- Carpentras est passé de 30 % à 35 % minimum ;
- Mazan est passé de 30 % à 40 % minimum.

Pour ce qui concerne la commune de SARRIANS qui est exemptée en raison des risques inondation, le pourcentage est porté de 20 à 25 % pour répondre à une réalité de la demande.

Quant à la commune de CAROMB, le pourcentage est passé de 20 à 30%.

Au final, les objectifs du PLH 2014-2020 (avec prise en compte de la modification apportée en 2017) en termes de production de logements et de diversification sont les suivants :

Objectifs PLH 2014-2020 - avec modification du PLH pour 2017-2020								
	Besoins total en résidences principales	Nombre de logements vacants à remettre sur le marché	Nombre de LLS minimum à produire - 1ère période PLH 2014-2017	Nombre de LLS minimum à produire - 2ème période PLH 2017-2020	Nombre total de LLS minimum à produire 2014-2020	Objectifs minimum sur la production nouvelle - 2014-2017	Objectifs minimum sur la production nouvelle 2017-2020	Objectifs minimum lissés sur 2014-2020
Aubignan	275	13	42	55	97	30%	40%	35%
Carpentras	1408	215	211	246	457	30%	35%	32%
Mazan	268	6	40	54	94	30%	40%	35%
<b>Total communes SRU</b>	<b>1951</b>	<b>234</b>	<b>293</b>	<b>355</b>	<b>648</b>			<b>33%</b>
Sarrians	278	24	28	35	63	20%	25%	23%
<b>Total commune SRU exemptée</b>	<b>278</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>35</b>	<b>63</b>			<b>23%</b>
Le Barroux	18	3	Inchangés		2	Inchangés		11%
Le Beaucet	13	-	Inchangés		1	Inchangés		8%
Beaumes-de-Venise	148	13	Inchangés		15	Inchangés		10%
Beaumont-du-Ventoux	20	2	Inchangés		2	Inchangés		10%
Bédoin	219	14	Inchangés		66	Inchangés		30%
Caromb	160	-	16	24	40	20%	30%	25%
Crillon-le-Brave	26	2	Inchangés		3	Inchangés		12%
Flassan	23	2	Inchangés		2	Inchangés		9%
Gigondas	32	3	Inchangés		3	Inchangés		9%
Lafare	8	-	Inchangés		1	Inchangés		13%
Loriol-du-Comtat	131	4	Inchangés		13	Inchangés		10%
Malaucène	173	20	Inchangés		17	Inchangés		10%
Modène	12	-	Inchangés		1	Inchangés		8%
La Roque-Alric	4	-	Inchangés		0	Inchangés		0%
La Roque-sur-Pernes	4	-	Inchangés		1	Inchangés		25%
Saint-Didier	104	7	Inchangés		16	Inchangés		15%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	11	-	Inchangés		1	Inchangés		9%
Saint-Pierre-de-Vassols	27	3	Inchangés		3	Inchangés		11%
Suzette	3	-	Inchangés		0	Inchangés		0
Vacqueyras	60	5	Inchangés		6	Inchangés		10%
Venasque	75	2	Inchangés		8	Inchangés		11%
<b>Total communes non SRU</b>	<b>1271</b>	<b>80</b>	-	-	<b>201</b>			<b>16%</b>
<b>CoVe</b>	<b>3500</b>	<b>338</b>	-	-	<b>912</b>	<b>24%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>

Les objectifs sur les communes SRU doivent être considérés comme des objectifs « minimums ».

La production de logements locatifs sociaux doit être réparties comme suit : 70% de PLUS et 30% de PLAI. Pour rappel, la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin n'a pas souhaité inclure de production de PLS dans les objectifs PLH du parc public : une part trop faible de la population entre dans les plafonds requis, aussi les logements intermédiaires du parc privé suffisent à répondre à la demande.

### Contenu de l'action

- Maintien des aides de la CoVe à la production de logements locatifs sociaux
- Maintien des garanties d'emprunt, à hauteur de 50% de l'emprunt, accordées par la CoVe
- Développer les outils d'urbanisme nécessaires, notamment au sein des PLU (cf. Action 2)
- Conventionner avec l'Etat pour les logements communaux
- Mobiliser le parc privé par conventionnement (cf. Action n°4)

## Bilan

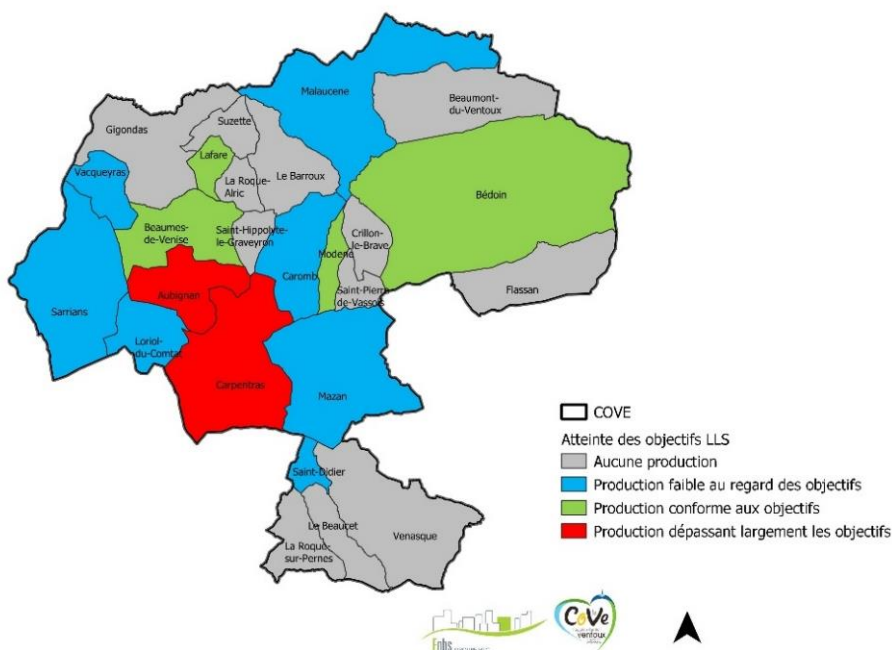
### Des objectifs globaux de production de logements locatifs sociaux du PLH quasiment atteints

Entre mai 2014 et mai 2020, 838 logements locatifs ont été comptabilisés dont 186 conventionnés dans le parc privé et 652 dans le parc public. Ainsi, les objectifs du PLH, qui s'élevaient à 912 logements sociaux à produire sur la période, ont été atteints à hauteur de 91,9% :

- Taux d'atteinte de 111% pour les communes SRU ;
- Taux d'atteinte de 27% pour la commune SRU exemptée :
- Taux d'atteinte de 50% pour les communes non SRU.

#### Atteinte des objectifs de production du PLH des logements locatifs sociaux

838 LLS comptabilisés entre mai 2014 et mai 2020



Ainsi, les communes SRU ont porté 86% des logements sociaux sur la CoVe, témoignant de leur forte implication pour répondre aux objectifs de la loi. Les objectifs du PLH en matière de développement de l'offre locative sociale ont été dépassés sur les communes de Carpentras et Aubignan (respectivement 125% et 117%) et n'ont pas été atteints pour Mazan (41%) et Sarrisans (27%).

Sur les communes non SRU, 9 communes sur 21 ont produit du logement social sur la période et la mobilisation du conventionnement privé a été un levier de ce développement, permettant de pallier la plus faible intervention des bailleurs sociaux en dehors des communes SRU. Pour les deux communes de Bédoin et Caromb qui seraient susceptibles d'être soumises aux obligations de la loi SRU dès lors qu'elles dépasseront les 3 500 habitants, le bilan est positif sur Bédoin qui atteint les objectifs fixés par le PLH et plus faible sur Caromb.

	Rappel des objectifs PLH 2014-2020					Logements locatifs sociaux (publics et privés) entre mai 2014 et mai 2020			%d'atteinte des objectifs en LLS du PLH (public + privé)	%LLS sur les logements autorisés 2014-2020
	Objectifs de production de logements	Objectifs de logements locatifs sociaux (suite au PLH modifié)	Objectifs sur la production nouvelle - 2014-2017	Objectifs sur la production nouvelle 2017-2020	Objectifs lissés sur 2014-2020	LLS publics engagés	LLS conventionnés privés (signés)	Total		
Aubignan	275	97	30%	40%	35%	97	16	113	117%	34%
Carpentras*	1408	457	30%	35%	32%	451	118	569	125%	42%
Mazan	268	94	30%	40%	35%	23	16	39	4%	11%
Total communes SRU	1951	648			33%	571	150	721	111%	35%
Sarrians	278	63	20%	25%	23%	-	17	17	27%	10%
Total commune SRU exemptée	278	63			23%	-	17	17	27%	10%
Le Barroux	18	2	Inchangés		11%	-	-	0	0%	0%
Le Beaucet	13	1	Inchangés		8%	-	-	0	0%	0%
Beaumes-de-Venise	148	15	Inchangés		10%	13	2	15	100%	12%
Beaumont-du-Ventoux	20	2	Inchangés		10%	-	-	0	0%	0%
Bédoin	219	66	Inchangés		30%	65	5	70	106%	34%
Caromb	160	40	20%	30%	25%	-	4	4	10%	2%
Crillon-le-Brave	26	3	Inchangés		12%	-	-	0	0%	0%
Flassan	23	2	Inchangés		9%	-	-	0	0%	0%
Gigondas	32	3	Inchangés		9%	-	-	0	0%	0%
Lafare	8	1	Inchangés		13%	1	-	1	100%	33%
Loriol-du-Comtat	131	13	Inchangés		10%	-	5	5	38%	9%
Malacène	173	17	Inchangés		10%	-	1	1	6%	1%
Modène	12	1	Inchangés		8%	-	1	1	100%	5%
La Roque-Alric	4	0	Inchangés		0%	-	-	0	0%	0%
La Roque-sur-Pernes	4	1	Inchangés		25%	-	-	0	0%	0%
Saint-Didier	104	16	Inchangés		15%	-	1	1	6%	1%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	11	1	Inchangés		9%	-	-	0	0%	0%
Saint-Pierre-de-Vassols	27	3	Inchangés		11%	-	-	0	0%	0%
Suzette	3	0	Inchangés		0	-	-	0	0%	0
Vacqueyras	60	6	Inchangés		10%	2	-	2	33%	6%
Venasque	75	8	Inchangés		11%	-	-	0	0%	0%
Total communes non SRU*	1271	201			16%	81	19	100	50%	9%
CoVe	3500	912	24%	30%	26%	652	186	838	91,9%	25,1%

Source : Service Habitat de la CoVe

	Production dépassant largement les objectifs
	Production conforme aux objectifs
	Production faible au regard des objectifs
	Aucune production

\* La commune de Carpentras compatibilise en plus une opération comprenant 12 PLS, non financés par la CoVe, soit un total de 584 logements locatifs sociaux (publics et privés). Avec ces 12 PLS, la commune atteint 128% des objectifs du PLH.

Au regard de la dynamique en matière d'autorisation de logements, les logements locatifs sociaux engagés représentent 25,1% des logements, soit un « taux d'effort » proche de celui fixé par le PLH (27%).

### Des obligations SRU qui ne sont pas encore atteints

Malgré les efforts réalisés dans le cadre du PLH 2014-2020, les objectifs des obligations de la loi SRU ne sont pas atteints.

Ainsi, les taux SRU des trois communes concernées restent encore en-deçà des objectifs réglementaires de 25% :

	Taux SRU (2020)	Nombre de logements sociaux manquants 2020
Carpentras	21,69%	446
Aubignan	10,3%	354
Mazan	4,69%	538

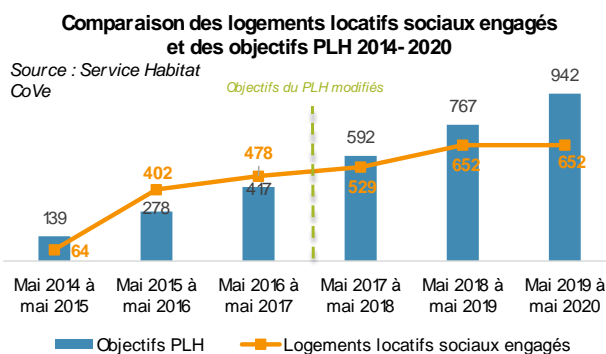
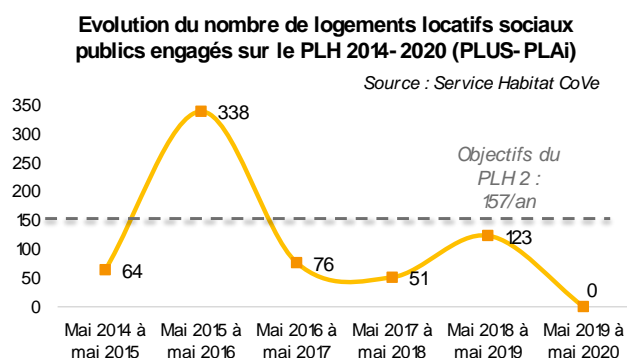
Source : DDT

## 652 logements locatifs sociaux publics engagés entre mai 2014 et mai 2020<sup>3</sup>

**Voir la liste des opérations en annexe p.101**

### Une montée en puissance sur les trois premières années du PLH puis une dynamique qui s'essouffle depuis 2018

Le rythme du nombre de logements locatifs sociaux publics engagés sur la période du PLH a connu d'importantes fluctuations avec un pic entre mai 2015 et mai 2016 (338 logements sociaux publics engagés). Ce pic s'explique par l'opération du quartier des Croisières à Carpentras et ses 292 logements, ainsi que par un décalage des dossiers de subventions afin de prendre en compte le nouveau règlement d'intervention financier de juin 2015). A compter de 2017, le rythme diminue à des niveaux plus faibles en lien notamment avec l'impact sur les bailleurs sociaux de loi de Finance de 2018. Pour la dernière année du PLH, aucun logement n'a été engagé du fait du contexte exceptionnel lié à la crise sanitaire due au Covid-19 qui a été un frein pour la production de logements<sup>4</sup>.



Par rapport aux objectifs du PLH, 652 logements locatifs sociaux publics ont été engagés par la CoVe entre mai 2014 et mai 2020, soit 72% de la production envisagée.

Sur la période 2014-2020, la part des logements locatifs sociaux (tous financements confondus) parmi les logements autorisés représente 19,6%.

Si le rythme était conforme aux objectifs du PLH sur les trois premières années, on note un décrochage à partir de la 4<sup>ème</sup> année qui s'est creusé jusqu'en 2020. Il semble que le pic de 2015 a entraîné un fort déséquilibre au sein du marché locatif. Il est nécessaire d'éviter les « à-coups » dans la production de logements locatifs sociaux et, plus globalement, dans la production neuve de logements. En effet, la livraison d'un volume important de logements locatifs sociaux peut générer des difficultés et notamment avoir :

- Des effets négatifs sur la capacité à « capter » des profils de ménages diversifiés dans les attributions de ces nouveaux logements.

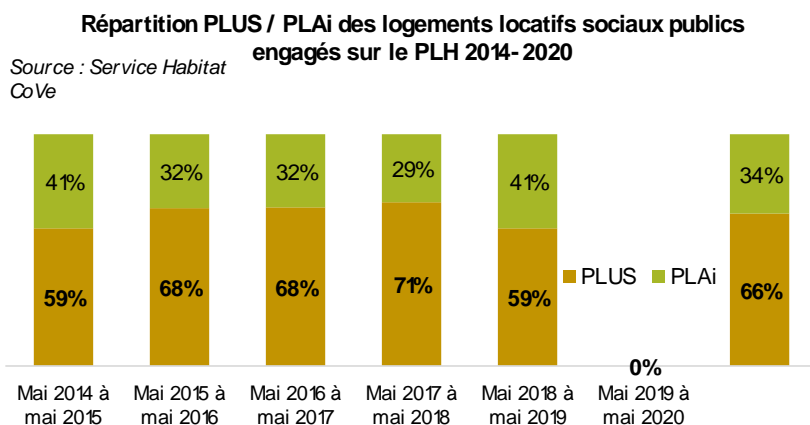
<sup>3</sup> Auxquels il faut ajouter les 12 PLS à Carpentras non comptabilisés dans les objectifs du PLH

<sup>4</sup> Le bilan porte jusqu'à mai 2020. Depuis cette période, des programmations ont eu lieu mais ne sont pas comptabilisées dans le bilan

- Des effets collatéraux de dépréciation du parc existant et une augmentation de la vacance.

### Une répartition des financements conforme aux objectifs du PLH

Sur ces 652 logements, 66% sont des PLUS (soit 320 logements) et 34% sont des PLAI (soit 158 logements). La répartition PLUS / PLAI a été respectée dans les projets et notamment sur l'ensemble des communes SRU.



Pour rappel, la CoVe n'a pas souhaité inclure de logements PLS dans les objectifs du PLH, une part trop faible de la population y étant éligible. Toutefois, une opération a inclus des PLS à titre exceptionnel, car elle a été agréée par l'Etat après la fin du 1<sup>er</sup> PLH et avant l'adoption du PLH2. Ainsi, 12 PLS ont été construits à Carpentras mais n'ont pas fait l'objet d'un financement de la CoVe et ne sont pas comptabilisés dans les données récapitulatives, sauf mention contraire.

### Une dynamique concentrée sur les communes SRU

88% des logements locatifs sociaux publics engagés l'ont été sur les communes SRU :

- Les communes SRU (hors Sarrians) ont atteint leur objectif PLH à hauteur de 88%, avec d'importantes différences d'une commune à une autre : Aubignan tout comme Carpentras sont conformes aux objectifs fixés (respectivement 101% et 99%), alors que Mazan ne l'a atteint qu'à hauteur de 24 %.
- Sarrians, commune SRU exemptée, n'a pas atteint son objectif et n'a réalisé aucune opération sur la période du PLH (0%).
- Les communes non SRU ont atteint leur objectif à hauteur de 40% et 2 communes (Beaumes-de-Venise et Lafare) à hauteur de 87% et 100%. A noter que la commune de Bédoin, qui se rapproche du seuil des 3 500 habitants a réalisé un effort important et a atteint 98% de ses objectifs.

La production reste souvent difficile sur les communes périphériques, et ce pour différentes raisons :

- Des opérations plus difficiles à équilibrer ;
- Une culture de la maîtrise du foncier en vue de la production de logements sociaux souvent encore récente et à amplifier ;
- Les enjeux de réhabilitation sur le parc ont freiné une partie des bailleurs pour le développement.

	Rappel des objectifs PLH 2014- 2020					Logements locatifs sociaux (publics et privés) entre mai 2014 et mai 2020			%d'atteinte des objectifs en LLS du PLH (public + privé)	%LLS sur les logements autorisés 2014-2020
	Objectifs de production de logements	Objectifs de logements locatifs sociaux (suite au PLH modifié)	Objectifs minimum sur la production nouvelle -2014-2017	Objectifs minimum sur la production nouvelle 2017-2020	Objectifs minimum lissés sur 2014-2020	LLS publics engagés	LLS conventionnés privés (signés)	Total		
Aubignan	275	97	30%	40%	35%	97	16	113	17%	34%
Carpentras*	1408	457	30%	35%	32%	451	118	569	125%	42%
Mazan	268	94	30%	40%	35%	23	16	39	4%	11%
<b>Total communes SRU</b>	<b>1951</b>	<b>648</b>			<b>33%</b>	<b>571</b>	<b>150</b>	<b>721</b>	<b>111%</b>	<b>35%</b>
Sarrians	278	63	20%	25%	23%	-	17	17	27%	10%
<b>Total commune SRU exemptée</b>	<b>278</b>	<b>63</b>			<b>23%</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>27%</b>	<b>10%</b>
Le Barroux	18	2	Inchangés		1%	-	-	0	0%	0%
Le Beaucet	13	1	Inchangés		8%	-	-	0	0%	0%
Beaumes-de-Venise	148	15	Inchangés		10%	13	2	15	100%	12%
Beaumont-du-Ventoux	20	2	Inchangés		10%	-	-	0	0%	0%
Bédoin	219	66	Inchangés		30%	65	5	70	106%	34%
Caromb	160	40	20%	30%	25%	-	4	4	10%	2%
Crillon-le-Brave	26	3	Inchangés		12%	-	-	0	0%	0%
Flassan	23	2	Inchangés		9%	-	-	0	0%	0%
Gigondas	32	3	Inchangés		9%	-	-	0	0%	0%
Lafare	8	1	Inchangés		13%	1	-	1	100%	33%
Loriol-du-Comtat	131	13	Inchangés		10%	-	5	5	38%	9%
Malaucène	173	17	Inchangés		10%	-	1	1	6%	1%
Modène	12	1	Inchangés		8%	-	1	1	100%	5%
La Roque-Alric	4	0	Inchangés		0%	-	-	0	0%	0%
La Roque-sur-Pernes	4	1	Inchangés		25%	-	-	0	0%	0%
Saint-Didier	104	16	Inchangés		15%	-	1	1	6%	1%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	11	1	Inchangés		9%	-	-	0	0%	0%
Saint-Pierre-de-Vassols	27	3	Inchangés		11%	-	-	0	0%	0%
Suzette	3	0	Inchangés		0	-	-	0	0%	0
Vaqueyras	60	6	Inchangés		10%	2	-	2	33%	6%
Venasque	75	8	Inchangés		11%	-	-	0	0%	0%
<b>Total communes non SRU*</b>	<b>1271</b>	<b>201</b>			<b>16%</b>	<b>81</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>50%</b>	<b>9%</b>
<b>CoVe</b>	<b>3500</b>	<b>912</b>	<b>24%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>	<b>652</b>	<b>186</b>	<b>838</b>	<b>919%</b>	<b>25,1%</b>

Source : Service Habitat de la CoVe

	Production dépassant largement les objectifs
	Production conforme aux objectifs
	Production faible au regard des objectifs
	Aucune production

\* La commune de Carpentras compatibilise en plus une opération comprenant 12 PLS, non financés par la CoVe, soit 463 logements locatifs sociaux publics comptabilisés. Avec ces 12 PLS, la commune atteint 101% des objectifs du PLH.

### Des opérations quasi intégralement réalisées en VEFA

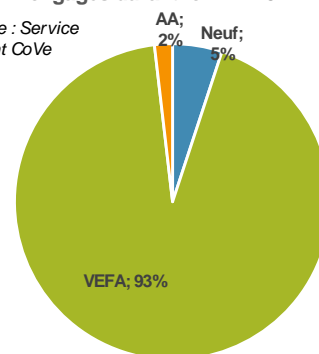
Sur les 652 logements sociaux engagés, 93% sont produits en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) par des promoteurs, 5% sont des produits neufs réalisés par des bailleurs, et seulement 2% sont produits en AA (Acquisition, Amélioration).

Ce bilan démontre que les bailleurs ont été moins constructeurs sur le territoire, et dépendent des projets des promoteurs.

Par ailleurs, ils ont très peu réalisé d'opérations en acquisition-amélioration, ces dernières étant très difficiles à équilibrer. Les opérations en acquisition-amélioration ou restructuration lourde génèrent des surcoûts (longueur des montages, travaux plus coûteux que le neuf pour une

Mode de production de logements sociaux engagés durant le PLH 2014- 2020

Source : Service Habitat CoVe





remise en état d'habilité et remise aux normes, risques plus importants). Les caractéristiques mêmes des opérations en centre ancien rendent plus difficiles les équilibres d'opérations en lien notamment avec le faible nombre de logements (et donc des recettes locatives limitées).

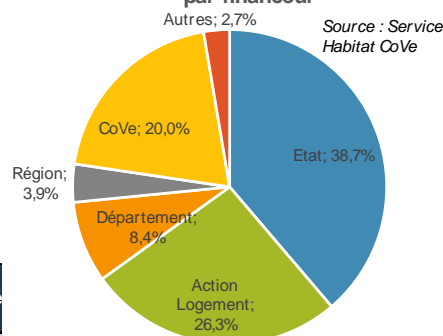
### Une mobilisation de l'ensemble des financeurs

*Depuis le 29 juin 2015, les critères de subvention de la CoVe en faveur du logement locatif social public ont été modifiés.*

*Les subventions s'appuient désormais sur un système de montant de base selon la nature des logements (neuf ou acquisition-amélioration, et PLUS ou PLAI) et peuvent être bonifiées selon la qualité du logement (grand logement ou logement accessible aux personnes à mobilité réduite respectant le cahier des charges de l'association Handitoit) ou la qualité du programme (localisation et effort de consommation et de production énergétique). Ainsi, les montants de subventions vont de 1 000€ à 5 250€ par logement. (Voir orientation 5, action 10 pour le détail des bonifications.) Les subventions de la CoVe viennent en complément de celles des autres financeurs du logement social mais sont conditionnées à l'octroi de l'agrément de l'État.*

Le coût total prévisionnel des travaux pour les 652 logements locatifs sociaux publics engagés entre mai 2014 et mai 2020, est estimé à 103 087 000€. Afin de participer aux travaux nécessaires à leur réalisation, plusieurs financeurs versent des subventions ou facilitent des emprunts.

Répartition des subventions pour le LLS par financeur



	Nombre de logements	Coût prévisionnel TTC	Etat	Caisse des dépôts et consignations	Action Logement	Conseil Départemental	Région
2014	64	14 036 037 €	618 104 €	10 976 732 €	0 €	99 000 €	72 400 €
2015	338	50 526 287 €	1 104 200 €	40 655 785 €	467 400 €	372 700 €	126 000 €
2016	76	12 749 265 €	245 280 €	9 988 314 €	0 €	53 250 €	47 000 €
2017	51	7 829 732 €	27 160 €	6 473 112 €	0 €	0 €	0 €
2018	123	17 945 679 €	437 000 €	12 559 295 €	1 184 500 €	0 €	0 €
2019	0	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>652</b>	<b>103 087 000 €</b>	<b>2 431 744 €</b>	<b>80 653 238 €</b>	<b>1 651 900 €</b>	<b>524 950 €</b>	<b>245 357 €</b>

Source : Service Habitat CoVe

Le total des subventions est de 6 275 951€ soit 6,1% du montant total prévisionnel des travaux. Au total :

- L'État s'est engagé à verser 2 431 744€ (soit 2,4 % du montant total des travaux prévisionnel),
- La CoVe 1 255 000€ (soit 1,2%),
- Le Conseil Départemental 524 950€ (soit 0,5%),
- Action logement 1 651 900€ (soit 1,6%),
- La Région 245 357€ (soit 0,2%).

- D'autres subventions (ex : dotation parlementaire) à hauteur de 167 000€ (soit 0,2%) complètent le dispositif.

La caisse des dépôts et consignations permet des emprunts à hauteur de 80 653 238€ (soit 78,2 % du montant total des coûts prévisionnels).

Les bailleurs engagent 15 757 353€ de fonds propres (soit 15,3 % du coût prévisionnel des travaux) et les communes 267 836€ (soit 0,3%).

Le montant moyen de subvention attribuée par la CoVe est de 1 925€ par logement.

### Une intervention financière de la CoVe complétée par les garanties d'emprunt

*La CoVe soutient les bailleurs sociaux par la mise en place de garantie des emprunts sur les programmes qu'elle subventionne. Son intervention a toutefois évolué au cours du PLH. Jusqu'en 2019, la CoVe soutenait les bailleurs sociaux à hauteur de 50% des garanties d'emprunts. Depuis le 8 avril 2019, un nouveau dispositif est en place avec pour évolution majeure d'apporter sa garantie uniquement si la commune d'accueil accepte elle aussi d'accorder sa garantie : 40% garanti par la CoVe et 10% par la commune (et 20% pour Carpentras au titre de la part non garantie par le Département).*

Sur la période 2014-2020, la CoVe a garanti 20 opérations pour un montant total de garantie d'emprunt engagé de 35 720 443€ pour un total de 41 logements octroyés à la CoVe.

Lors de chaque garantie d'emprunt, le bailleur s'engage à réserver 10 % de ses logements sociaux (pour les projets de plus de 5 logements), qu'il octroie à la CoVe. La communauté d'agglomération délègue ensuite son droit de réservation aux communes concernées.

### De nouveaux porteurs de programmes publics de logements locatifs sociaux

Durant le PLH2, 24 programmes ont été engagés pour la production de 652 logements (+ 12 logements PLS à Carpentras non comptabilisés dans les objectifs du PLH).

Parmi ces programmes, 21 sont portés par des bailleurs sociaux et représentent 648 logements (soit 69% des objectifs du PLH sur 6 ans), et 3 par les communes représentant 4 logements (soit 0,4% des objectifs du PLH sur 6 ans).

5 bailleurs sociaux sont engagés sur des opérations depuis 2014 : Grand Delta Habitat, Grand Avignon Résidence et Mistral Habitat devenus par fusion Vallis Habitat, la Phocéenne d'Habitation devenue UNICIL.

	Nombre d'opérations	Logements engagés	Engagement / objectif PLH 2014-2020
Grand Delta Habitat	11	212	22,5%
Grand Avignon Résidence	3	174	18,5%
Mistral Habitat	2	103	10,9%
Phocéenne d'Habitation	1	30	3,2%
UNICIL	4	129	13,7%
Communes	3	4	0,4%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>652</b>	<b>69,2%</b>

Source : Service Habitat CoVe

Grand Delta Habitat est l'opérateur le plus actif sur le CoVe lors du PLH précédent avec 11 opérations et 212 logements, soit 1/3 des logements sociaux engagés.

*A noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Mistral Habitat et Grand Avignon Résidences ont donné naissance à Vallis Habitat.*

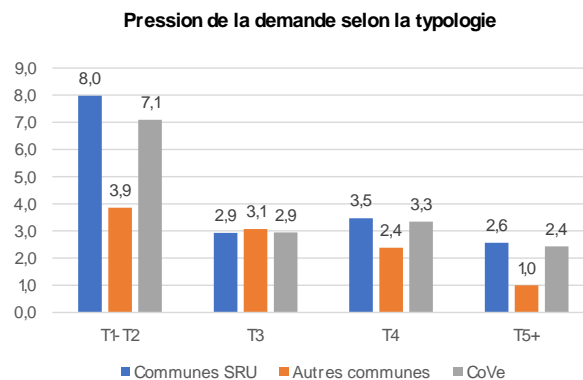
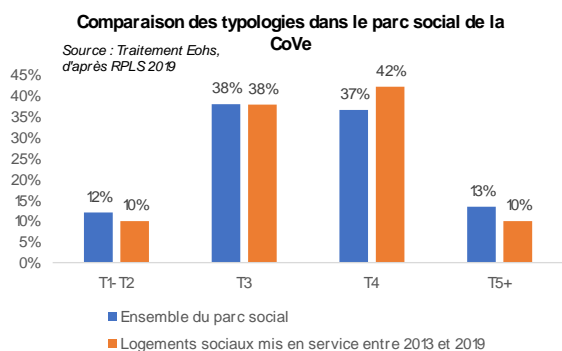
Depuis 2017, un nouveau bailleur social intervient sur le territoire : la Phocéenne d'Habitation devenu UNICIL, celui-ci représentant la totalité des logements sociaux engagés pour l'année 2018.

### Un rééquilibrage en faveur des petites typologies nécessaire et tardif.

Sur l'ensemble des logements sociaux mis en service entre 2013 et 2019 (source RPLS 2019), 10% sont des T1/T2, 38% des T3, 42% des T4 et 10% sont des T5 ou plus.

Les objectifs du PLH étaient de favoriser la construction de logements locatifs de petites et moyennes typologie (T2 et T3), ainsi que la construction de logements de grande taille, plutôt en accession (10% de T5 et plus dans les programmations annuelles). Ces typologies permettaient de répondre aux capacités financières des ménages locaux.

Au regard de la structuration du parc locatif social de la CoVe en termes de typologies et de la demande qui s'exprime, le rééquilibrage en faveur des petites typologies n'est pas encore suffisamment effectif et doit être davantage développé pour le prochain PLH. Au 31 décembre 2019, 33% des demandeurs souhaitent des T1-T2 pour 18% des attributions, soit une pression locative sociale de 7,1 demandes pour une attribution sur les petites typologies.



### Synthèse de l'action n°3, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	<b>Bilan positif</b>

Les résultats du bilan du PLH 2014-2020 en matière de développement de l'offre locative sociale montre un réel effort des communes, notamment SRU, pour rattraper le retard. Toutefois, au regard des obligations triennales fixées par la loi SRU et la perspective de

disposer de 25% de logements locatifs sociaux à horizon 2025, les efforts doivent être intensifiés dans le cadre du prochain PLH et les aides financières devront être réinterrogées sur les axes qui sont à approfondir :

- Renforcer l'intervention sur les opérations en acquisition-amélioration ;
- Développer plus fortement l'offre en petites typologies ;
- Créer les conditions d'intervention favorables pour les bailleurs sociaux dans le cadre de petites opérations, liés aux secteurs de mixité sociale
- Inciter à développer la solidarité intercommunale dans le développement de l'offre locative sociale.

## ACTION 4 : MOBILISER LE PARC PRIVE POUR DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE AIDEE

### Objectif de l'action

- Proposer une offre complémentaire à celle du parc locatif social public et favoriser l'atteinte des objectifs de rattrapage pour les communes soumises à l'obligation des 25% de logements sociaux (intégrant les logements conventionnés privés)
- Favoriser la reconquête du parc existant et du parc vacant, résorber l'habitat indigne et réduire la précarité énergétique, notamment dans les centres anciens, en faisant profiter les propriétaires des subventions et des avantages fiscaux via le conventionnement

### Objectifs quantitatifs

Deux OPAH dont les engagements sont terminés et avec des travaux actuellement en cours de finalisation sur le territoire de la CoVe prévoyaient les objectifs suivants :

- L'OPAH multi-sites 2013-2015 qui concernait les bailleurs de tous les centres anciens des villages, et ce, pour une durée de 3 ans fixait un objectif de 14 conventionnements d'ici 2015
- L'OPAH Renouveau Urbain 2013- 2019 qui concernait le centre ancien de Carpentras, pour une durée de 5 ans fixait un objectif de 115 conventionnements :

**Ce sont donc 129 conventionnements privés qui sont attendus sur la durée du PLH dans le cadre des opérations spécifiques à l'amélioration du logement.**

### Contenu de l'action

- Animer les deux OPAH (RU et multi-sites) dont l'action a débuté le 23 mai 2013 ;
- Saisir, notamment au sein des opérations de requalification des centres villes, les opportunités de création de logements conventionnés (Anah / Etat) et de réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration suite à l'OPAH multi-sites (jusqu'en 2015) ;
- Communiquer sur les avantages du conventionnement pour les propriétaires (avantage fiscal, ouverture de droits à l'APL) via les OPAH de la CoVe et le PIG PST du Conseil Général (qui permet un accompagnement des propriétaires bailleurs et donc potentiellement générateur de logements privés conventionnés).

### Bilan

- Dans le cadre de l'OPAH-RU 2013-2019, 108 logements ont été conventionnés (5 en intermédiaire, 98 sociaux et 5 très sociaux) soit une atteinte de 94% des objectifs.

- Dans le cadre de l'OPAH multisites 2013-2015, 3 logements ont été conventionnés (2 en très social et 1 en social) soit une atteinte de 21% des objectifs.
- Une nouvelle OPAH multisites a été lancée sur la période 2019-2022, 4 logements ont été conventionnés (jusqu'en mai 2020), dont 1 très social et 3 sociaux

**Au final ce sont 186 logements locatifs qui ont été conventionnés privés entre mai 2014 et mai 2020**

Entre mai 2014 et mai 2020, 186 logements ont été conventionnés par l'ANAH en loyer intermédiaire (LI), social (LS) et très social (LCTS). Ce volume représente 22% de l'ensemble de l'offre locative sociale développé sur le PLH

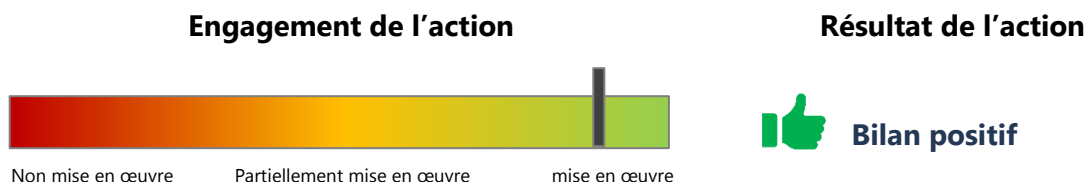
Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'Anah :

- La convention avec travaux qui concerne des logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour travaux : 20 logements ont été conventionnés avec travaux dont 11 en loyer social et 9 en loyer très social, principalement à Carpentras
- La convention sans travaux. 166 ont été conventionnés sans travaux, respectivement 41 en loyer intermédiaire, 124 en loyer social et 1 en loyer très social.

	Objectifs de LLS 2014-2020 (suite au PLH modifié)	LLS privés conventionnés entre mai 2014 et mai 2020								Total ANAH	% par rapport à la production totale de LLS
		Avec travaux				Sans travaux					
		Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social	Total avec travaux	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social	Total sans travaux		
Aubignan	97	-	-	-	-	5	11	-	16	16	14%
Carpentras	457	-	11	4	15	27	75	1	103	118	21%
Mazan	94	-	-	-	-	2	14	-	16	16	41%
<b>Total communes SRU</b>	<b>648</b>	-	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>21%</b>
Sarrians	63	-	-	2	2	1	14	-	15	17	100%
<b>Total commune SRU exemptée</b>	<b>63</b>	-	-	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>
Le Barroux	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Le Beaucet	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Beaumes-de-Venise	15	-	-	2	2	-	-	-	-	2	13%
Beaumont-du-Ventoux	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Bédoin	66	-	-	-	-	1	4	-	5	5	7%
Caromb	40	-	-	1	1	3	-	-	3	4	100%
Crillon-le-Brave	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Flassan	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Gigondas	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Lafare	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Loriol-du-Comtat	16	-	-	-	-	-	5	-	5	5	100%
Malaucène	26	-	-	-	-	-	1	-	1	1	100%
Modène	2	-	-	-	-	1	-	-	1	1	100%
La Roque-Alric	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
La Roque-sur-Pernes	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Saint-Didier	24	-	-	-	-	1	-	-	1	1	100%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Saint-Pierre-de-Vassols	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Suzette	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Vacqueyras	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venasque	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total communes non SRU*</b>	<b>232</b>	-	-	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>19%</b>
<b>CoVe</b>	<b>942</b>	-	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>41</b>	<b>124</b>	<b>1</b>	<b>166</b>	<b>186</b>	<b>22.2%</b>

Les communes SRU concentrent 81% des conventionnements réalisés.

## Synthèse de l'action n°4, enjeux et perspectives



Le bilan positif en matière de création de logements locatifs sociaux dans le parc privé existant doit conduire la CoVe et ses partenaires à poursuivre ses actions en faveur de la reconquête du parc existant.

## Orientation n°3 : Entretien et faire mieux fonctionner le parc de logements

---

### ACTION 5 : AMELIORER LE PARC EXISTANT

---

#### Objectif de l'action

- Soutenir les propriétaires occupants et bailleurs pour la réhabilitation de leurs logements
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- S'assurer de l'amélioration du parc social public

#### Contenu de l'action

- Mettre en œuvre les animations d'OPAH pour atteindre les objectifs des deux conventions.
- Optimiser le dispositif « Habiter Mieux » sur le territoire :
- Accompagner le PIG PST du Département
- Suivre la mise en œuvre et le partenariat du PNRQAD

#### Bilan

##### **Un parc privé potentiellement indigne relativement stable et encore élevé**

Depuis près d'une dizaine d'années, la question de la réhabilitation du parc privé a été fortement investie par la CoVe. Son parc de logements privés présente en effet d'importants dysfonctionnements : plus d'un logement sur dix fait partie du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Ce recensement repose sur l'hypothèse qu'un logement présente davantage de risques de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable s'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

Bien qu'étant relativement stable (le volume passe de 2 842 en 2011 à 2 873 en 2015, soit un taux de 10,2% contre 9,9% en 2011), le PPPI héberge toujours près de 6 950 personnes dans l'agglomération. Le phénomène touche davantage les locataires : les 2/3 des logements potentiellement indignes sont occupés par des locataires privés alors que ce taux ne touche que 5% des ménages propriétaires occupants. Un des enjeux importants auxquels est ainsi confronté l'agglomération est celui de la lutte contre les propriétaires bailleurs indécents.



	Résidences principales du parc privé	PPPI 2015	Part PPPI
<b>Aubignan</b>	2120	140	6.6%
<b>Beaumes-de-Venise</b>	1085	120	11.1
<b>Beaumont-du-Ventoux</b>	146	23	15.8%
<b>Bédoin</b>	1467	161	11%
<b>Caromb</b>	1453	126	8.7%
<b>Carpentras</b>	11193	1378	12.3%
<b>Crillon-le-Brave</b>	209	15	7.2%
<b>Flassan</b>	201	17	8.5%
<b>Gigondas</b>	243	22	9.1%
<b>Lafare</b>	47	]0:11[	Ss
<b>La Roque-Alric</b>	28	]0:11[	Ss
<b>La Roque-sur-Pernes</b>	192	16	8.3%
<b>Le Barroux</b>	278	25	9%
<b>Le Beucet</b>	143	25	17.5%
<b>Loriol-du-Comtat</b>	996	62	6.2%
<b>Malaucène</b>	1215	147	12.1%
<b>Mazan</b>	2472	220	8.9%
<b>Modène</b>	196	14	7.1%
<b>Saint-Didier</b>	893	53	6%
<b>Saint-Hippolyte-le-Graveyron</b>	76	]0:11[	Ss
<b>Saint-Pierre-de-Vassols</b>	222	14	6.3%
<b>Sarrians</b>	2225	215	9.7%
<b>Suzette</b>	57	]0:11[	Ss
<b>Vacqueyras</b>	495	36	7.3%
<b>Venasque</b>	493	29	6%
<b>Cove</b>	28145	2873	10.2

Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFIP

Afin de lutter contre le PPPI et répondre aux besoins des habitants, la CoVe a mis en œuvre des actions et des programmes, dont trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : l'OPAH multi-sites (mai 2013 – juillet 2015), l'OPAH multisites 2019-2022 et l'OPAH Rénovation Urbaine sur le centre ancien de Carpentras (mai 2013 – mai 2018) qui s'inscrit dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés porté par la ville.

Le 1<sup>er</sup> PLH avait déjà initié une action sur l'habitat privé et un travail partenarial accompagné d'études préalables avaient été engagés. Leur mise en œuvre opérationnelle s'est réalisée au cours du 2<sup>ème</sup> PLH, avec notamment la mise en œuvre des OPAH, portées par la CoVe, et l'intervention dans les programmes d'intérêts généraux départementaux.

### Une OPAH 2013-2015 multisites aux résultats positifs

La CoVe a mis en place une OPAH multisites en amont de l'approbation du PLH 2014-2020 qui portait sur la période entre mai 2013 et juillet 2015.

Ce dispositif opérationnel pour améliorer le parc privé portait sur le périmètre des 25 communes de la CoVe et visait 3 publics :

- L'ensemble des Propriétaires Occupants modestes et très modestes sur l'ensemble du territoire de l'OPAH multisites.
- Les Propriétaires Bailleurs situés dans les centres anciens des communes à l'exception de Carpentras.
- 2 syndicats de copropriétaires.

Les thématiques d'intervention étaient le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique (via le programme « Habiter Mieux »), corrélés à la création de logements conventionnés.

Sur le volet « propriétaires occupants », 165 logements ont été réhabilités (189 dossiers). Les objectifs ont été atteints à 123% pour les propriétaires occupants.

<i>Propriétaires occupants</i>		<b>Objectifs avenant 1</b>	<b>Dossiers déposés</b>	<b>Atteinte des objectifs</b>
<b>Autonomie</b>		50	49	<b>98%</b>
<b>Insalubrité</b>	Très dégradés	9	10	<b>111%</b>
	Petite LHI	10	3	<b>30%</b>
<b>Habiter Mieux</b>		85	127	<b>149%</b>
<b>Total</b>		<b>154</b>	<b>189</b>	<b>123%</b>

Les propriétaires bailleurs ont été plus difficiles à mobiliser dans les communes, car les aides n'étaient pas suffisamment incitatives au vu des gros travaux à engager, et que l'animation n'était pas suffisamment prospective pour toucher ce public. L'objectif a été atteint à hauteur de 29% soit 4 logements.

<i>Propriétaires bailleurs</i>		<b>Objectifs avenant 1</b>	<b>Dossiers déposés</b>	<b>Atteinte des objectifs</b>
<b>Très dégradés</b>		9	3	<b>33%</b>
<b>Petite LHI</b>		2	0	<b>0%</b>
<b>RSD</b>		1	1	<b>100%</b>
<b>Transformation d'usage</b>		0	0	<b>0%</b>
<b>Autonomie</b>		1	0	<b>0%</b>
<b>Total</b>		<b>14</b>	<b>4</b>	<b>29%</b>

Le montant total des travaux représente 3 209 950€ HT, ce qui a permis la création ou le maintien de 55 postes d'emplois directs, avec plus de 60% des travaux réalisés par des entreprises vivant sur le territoire communautaire.

Le montant total des subventions engagées pour les travaux représente 2 249 788€. L'Anah est le principal financeur (50% des subventions), suivie par la CoVe (19%), l'État (18%), la région (11%) et le conseil départemental du Vaucluse (2%). Le reste à charge des

propriétaires s'élève à 960 162€, soit 30% du montant prévisionnel total des travaux. La CoVe a engagé une mobilisation du budget Plan Climat Énergie Territorial afin d'accompagner 40 dossiers supplémentaires de lutte contre la précarité énergétique, soit 85 au lieu des 45 prévus dans la convention initiale.

L'animation réalisée par Habitat et Développement (devenu SoliHa 84) a nécessité un montant de 207 696€ dont 106 999€ de la CoVe (soit 52%), 61 228€ de l'Anah (soit 29%) et 39 469€ de l'État (soit 19%).

	ANAH	Etat	CoVe	Région	Département	Total
<b>Subventions travaux</b>	1 137 372 €	-	405 273€	206 693 €	9 727 €	<b>1 759 065 €</b>
<b>Aide syndics</b>	-	-	-	-	-	<b>0€</b>
<b>Prime LCTS</b>	-	-	-	6 600 €	-	<b>6 600 €</b>
<b>Prime ASE</b>	-	369 063 €	29 040 €	-	33 020 €	<b>458 123 €</b>
<b>Prime C+</b>	-	-	-	26 000€	-	<b>26 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>1 137 372</b>	<b>396 063€</b>	<b>434 313 €</b>	<b>239 293 €</b>	<b>42 747 €</b>	<b>2 249 788 €</b>

## Une nouvelle OPAH multisites engagée sur le territoire jusqu'en 2022

Au vu du succès de la précédente OPAH multi-sites, la CoVe a souhaité lancer un nouveau programme tout en recentrant son action sur les centres anciens afin de les dynamiser. Le programme est mis en place pour une durée de 3 ans du 24/01/19 au 24/01/22. Le périmètre de l'OPAH Multisites comprend les centres anciens des 24 communes de la CoVe, hors Carpentras, concerné par le dispositif d'OPAH-RU. La première année, une exception a été faite sur la thématique de la rénovation énergétique où l'ensemble du territoire communal était éligible. Le programme vise à réhabiliter 82 logements de propriétaires occupants et 18 logements de propriétaires bailleurs.

Depuis le début de programme et jusqu'en mai 2020, les objectifs sont déjà atteints à hauteur de 63% sur le volet « propriétaires occupants » mais seulement à 25% pour les propriétaires bailleurs.

<i>Propriétaires occupants</i>	Objectifs	Dossiers déposés jusqu'au 5 mai 2020	Atteinte des objectifs
<b>Habitat indigne ou très dégradé</b>	12	1	<b>8%</b>
<b>Petite insalubrité et sécurité</b>	6	1	<b>17%</b>
<b>Habiter Mieux</b>	64	50	<b>78%</b>
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>52</b>	<b>63%</b>

<i>Propriétaires bailleurs</i>	<b>Objectifs</b>	<b>Dossiers déposés jusqu'au 5 mai 2020</b>	<b>Atteinte des objectifs</b>
<b>Habitat indigne ou très dégradé</b>	9	3	<b>33%</b>
<b>Petite insalubrité et sécurité</b>	4	-	<b>0%</b>
<b>RSD</b>	2	-	<b>0%</b>
<b>Habiter Mieux</b>	1	1	<b>100%</b>
<b>Total</b>	18	4	<b>25%</b>
<b>Dont conventionné social</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	30%
<b>Dont conventionné très social</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	17%
<b>Dont intermédiaire</b>	2	0	0%

Source : Service Habitat de la CoVe

Ces résultats à mi-parcours témoignent d'un besoin réel des ménages du territoire à mobiliser le dispositif opérationnel mis en place, notamment sur le volet énergétique « Habiter Mieux ». Sur les propriétaires bailleurs, une vigilance particulière doit être portée afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs en fin de programme. Des dossiers sont déjà en cours de montage.

### **L'OPAH-RU du centre ancien de Carpentras 2013-2019**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain vise à aider les propriétaires bailleurs ou occupants à subventionner les travaux de réhabilitation de leurs logements, situés dans le centre ancien de Carpentras exclusivement. Elle correspond au volet « réhabilitation de l'habitat privé » du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) porté par la ville de Carpentras.

4 avenants ont été formalisés depuis la convention d'origine afin de prendre en compte les modifications apportées par l'ANAH et la Région, l'état d'avancement des projets PNRQAD et la réorientation en direction de la lutte contre l'habitat indigne.

L'OPAH RU de Carpentras a atteint les objectifs prévus dans l'avenant n°4 de la convention, à savoir : 116 logements ont bénéficié des subventions de l'OPAH RU ainsi que 4 syndicats de copropriétés pour des travaux en parties communes.

	Objectifs du dernier avenant	Dossiers déposés 2013-2019	Taux d'atteinte
<b>Thématique : Lutte contre le logement indigne et très dégradé</b>			
<b>Total logements indignes et très dégradés</b>	<b>111</b>	<b>108</b>	<b>97%</b>
Dont PO très dégradés	2	2	100%
Dont PB très dégradés	97	94	97%
Dont PO travaux d'amélioration	0	0	0%
Dont PB Amélioration de la sécurité et salubrité	8	3	38%
Dont PB réhabilitation de logements moyennement dégradés	4	9	225%
<b>Thématique : Adaptation des logements à la perte d'autonomie</b>			
<b>Total Logements adaptés aux situations de handicap ou à la perte d'autonomie</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>114%</b>
Dont PO	2	3	150%
Dont PB	5	5	100%
<b>Autre thématiques</b>			
<b>Total des autres dossiers thématiques</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>250%</b>
Aides au syndicat de copropriétaires	2	4	200%
Transformation d'usage	0	1	0%
Total Logements Habiter Mieux	114	112	98%
Aides FART « HM » PO double thématique	2	2	100%
Aides FART « HM » PO	2	3	150%
Aides FART « HM » PB double thématique	107	106	99%
Aides FART « HM » PB	1	1	100%
Aides FART « HM » PB			0%
Aides FART « HM » copropriétés double thématique	2	0	0%
Aides FART « HM » copropriétés	0	0	0%
<b>Répartition des logements bailleurs par conventionnement</b>			
<b>Total logements conventionnés</b>	<b>109</b>	<b>108</b>	<b>99%</b>
Dont intermédiaire	5	5	100%
Dont social	95	98	103%
Dont très social	9	5	56%
<b>Total logements et copropriétés subventionnés</b>	<b>116 logements et 2 syndicats de copropriétaires</b>	<b>116 logements et 4 syndicats de copropriétaires</b>	

Source : Bilan OPAH RU de Carpentras 2013 - 2019

**La convention d'OPAH RU et les avenants ont permis de mobiliser sur 6 ans une enveloppe budgétaire 3 778 617 € destinés au financement des travaux du parc privé et 426 955 € destinés au suivi animation de l'OPAH RU.**

Au 31 décembre 2019, les dossiers déposés et agréés représentent une consommation de : 3 691 176€, soit 97.69 % de l'enveloppe globale budgétaire destinée aux travaux. Cette enveloppe comprend le montant des subventions accordées par le Conseil Départemental

du Vaucluse, considérant que ce montant est compris dans l'enveloppe prévisionnelle mis à disposition des propriétaires de l'OPAH RU.

	ANAH et Etat	CoVe	Région	Département	Total
<b>Montant des subventions sollicitées et agréées</b>	2 336 009 €	607 555	476 749 €	270 663 €	<b>3 691 176 €</b>
<b>Montant des enveloppes de la convention</b>	2 322 546 €	624 263 €	561 145 €	Non affiché	<b>3 778 617 €</b>
<b>% de consommation des enveloppes</b>	<b>100,58%</b>	<b>97,36%</b>	<b>84,96%</b>	<b>100%</b>	<b>97,69%</b>

La réhabilitation des 116 logements du parc privé dans le cadre de l'OPAH RU a engendré près de 8 378 000€ de travaux réalisés, dont plus de 44% ont été financés par des subventions publiques (Anah, Région, département, et Cove). Cette activité économique a profité aux artisans ainsi qu'aux petites et moyennes entreprises du secteur du bâtiment, dont plus de 53% sont basées sur le territoire du Comtat Venaissin. En d'autres termes, l'engagement de 3 717 801 € de subventions soutient l'activité économique des entreprises et artisans du secteur de la rénovation et du bâtiment, soit pour 1 € de subvention engagée 2,25€ de travaux ont été réalisés. Plus de 91% des entreprises qui ont réalisé les travaux générés par l'OPAH RU ont leur siège social basé dans le département du Vaucluse et 53% d'entre elles sont basées sur le territoire du comtat Venaissin.

### **Une nouvelle OPAH-RU en cours à Carpentras dans le cadre d'Action Cœur de Ville**

Une nouvelle OPAH-RU dans le cadre d'Action Cœur de Ville sur la période 2020-2025 valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a pour objectif de maintenir la dynamique engagée pour :

- Poursuivre les objectifs de lutte contre l'habitat dégradé, contre la vacance et contre la précarité énergétique ;
- Poursuivre la mobilisation des propriétaires occupants ;
- Poursuivre l'accompagnement des petites copropriétés très dégradées, afin qu'elles puissent s'organiser et engager des travaux.
- Approfondir la réflexion sur les copropriétés par la réalisation d'un repérage des copropriétés fragiles sur l'ensemble du périmètre Action Cœur de Ville pour un futur accompagnement

Les objectifs sur 5 ans de l'opération sont évalués à 84 logements minimum, répartis comme suit :

- 16 logements occupés par leur propriétaire
- 68 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- Et 25 lots de copropriétés bénéficiant de travaux dans les parties communes

Pour information, à ces objectifs viennent s'ajouter :

- 5 logements en « loyer intermédiaire » seront pris en charge par l'Anah quelle que soit la thématique des travaux engagés.
- 30 logements en précarité énergétique dans le cadre du Programme d'Investissement Volontaire (PIV) porté par Action Logement

**Cela monte à 119 logements les objectifs de la présente convention.**

### **Les subventions accordées par Action Logement sur le volet « rénovation énergétique du logement »**

Dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement a mis en place, depuis septembre 2019, une aide financière aux travaux de rénovation énergétique pouvant aller jusqu'à 20 000 € pour réduire les factures d'énergie et valoriser les biens immobiliers. Elle est destinée aux salariés à revenus modestes.

Sur la CoVe, 4 ménages ont bénéficié de cette aide entre septembre 2019 et mai 2020, soit 75488€ de subventions accordées par Action Logement.

<b>Nombre de subventions accordées par Action Logement sur le volet « rénovation énergétique »</b>		
	<b>Nombre</b>	<b>Montant (€)</b>
<b>Carpentras</b>	3	56 654
<b>Saint-Didier</b>	1	18 834
<b>CoVe</b>	4	75 488

*Source : Action Logement*

### **Un partenariat noué avec les compagnons bâtisseurs dans le cadre du contrat de ville**

La CoVe intervient en soutien aux Compagnons bâtisseurs dans le cadre de la politique de la ville pour une action d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) depuis 2018, dans la continuité d'une action collective initiée dans le cadre du contrat de ville en 2016. Il s'agit pour les compagnons bâtisseurs d'intervenir en accompagnement de ménages qui auraient besoin d'aide pour réaliser leur entretien locatif et réaliser de menus travaux d'amélioration de leurs logements. L'accompagnement vise à la définition des besoins, une médiation avec le bailleur si nécessaire, un conseil et une aide, individuelle et/ou collective, pour la réalisation des travaux, un prêt éventuel d'outils et la fourniture des matériaux dans la limite de 600 € par ménage dont 10% à la charge de l'occupant. L'intervention vise les ménages

des quartiers « politique de la ville » (Pous du Plan, Amandiers-Eléphants et le centre ancien de Carpentras).

### **Au total, ce sont 20 ménages qui ont été accompagnés en 2018 et 23 en 2019.**

Cette action qui sollicite la participation de nombreux partenaires (CoVe, CCAS, EDES, CAF, ALTE, Soligone, ADIL, MSA, centre social Lou Tricadou, ...) a permis des orientations vers les partenaires qualifiés pour régler au mieux les difficultés des ménages, notamment la cellule LHI, parfois même autres que liées au logement.

### **La mise en place de partenariats pour encourager la rénovation énergétique**

L'Agence Locale de la Transition Energétique (ALTE) a organisé, en partenariat avec la CoVe, une journée de « speed meeting de la rénovation énergétique » le 19 octobre 2019 à Bédoin. L'objectif de cette journée était de présenter toute la chaîne des acteurs de la rénovation énergétique (conseillers et accompagnateurs, financeurs, opérateurs, artisans et leurs représentants) afin que les propriétaires intéressés puissent faire leurs démarches en un seul et même lieu avec tous les interlocuteurs.

Ainsi, la CoVe et son opérateur de l'OPAH multi-sites (SOLIHA 84) étaient présents. Près de 20 contacts ont été réalisés sur le stand de la CoVe dont certains ont déjà abouti en dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH multi-sites. Cette opération s'inscrivait dans les actions de massification de la rénovation énergétique du PCAET de la CoVe. Ce moment a également été convivial car il a permis de fêter les 20 ans de la ALTE et d'échanger avec les partenaires du territoire.

### **L'amélioration du parc social**

La CoVe ne finance pas et ne garantit pas les travaux du parc existant des bailleurs sociaux mais valorise l'action menée dans le cadre du suivi du PLH.

Le bailleur Vallis Habitat (anciennement Mistral Habitat) a engagé des études, dès 2013, pour la réhabilitation de certains des bâtiments situés à Carpentras dont il est propriétaire. Elles concernent notamment les travaux énergétiques, permettant aux habitants de réduire leurs charges. Une première étude a été lancée le 25 mars 2013 sur les bâtiments du quartier du Pous du Plan et une seconde a été engagée début 2017 sur le bâtiment des Amandiers.



En 2018, Vallis Habitat a lancé la 1<sup>ère</sup> étape de réhabilitation de la résidence du Pous du Plan. Cette première étape a permis la réalisation de travaux par anticipation (changement des fenêtres et des VMC) sur les 153 logements des bâtiments G, D et H qui constituent la 1<sup>ère</sup> des deux tranches prévues de la réhabilitation. Entre mai 2019 et mai 2020, Vallis Habitat continue la réhabilitation de la résidence du Pous du Plan avec la 2<sup>ème</sup> étape de réhabilitation.

Cette nouvelle étape consiste en la poursuite des travaux par anticipation sur les logements des bâtiments C, B, A et F concernés par la 2<sup>nd</sup>e tranche de réhabilitation et l'engagement des travaux lourds dans les logements (réfection des pièces d'eau) et les parties communes des



bâtiments de la 1<sup>ère</sup> tranche. L'ensemble des travaux de cette 1<sup>ère</sup> tranche devrait s'étaler sur 18 mois. Les travaux lourds sur les bâtiments de la 2<sup>ème</sup> tranche devraient démarrer fin 2020.

### Synthèse de l'action n°5, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="199 616 869 638">Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	 <p data-bbox="1045 571 1220 604"><b>Bilan positif</b></p>

Les nombreux dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place par la CoVe durant ce 2<sup>ème</sup> PLH a largement bénéficié aux ménages propriétaires occupants dans le cadre de la rénovation thermique du parc privé mais également en permettant la réalisation de travaux d'adaptation au vieillissement. Il est à noter que le niveau de ressources des propriétaires occupants est relativement faible sur le territoire de la CoVe ce qui maintient un volant de ménages éligibles aux aides de l'ANAH malgré les réformes successives en matière de plafonds de ressource. Si l'enjeu n°1 est la rénovation thermique, celui du maintien à domicile n'en reste pas moins prioritaire sur le territoire.

Les propriétaires bailleurs se sont peu mobilisés dans le cadre de l'OPAH multisites. Par contre, l'OPAH-RU sur la ville-centre présente des résultats très satisfaisants en matière de mobilisation des propriétaires bailleurs qui sont parmi les meilleurs des PNRQAD nationaux.

Les services de la Cove, dans le cadre de la politique de la Ville s'associe avec leurs partenaires pour encourager l'amélioration des logements via la rénovation énergétique (partenariat ALTE), ou dans le cadre du contrat de ville pour améliorer les logements des ménages habitant les quartiers prioritaires (soutien aux compagnon bâtisseurs). Enfin, les services de la Cove suivent les opérations de rénovation du parc des bailleurs sociaux, particulièrement à Carpentras, sur le périmètre des quartiers politique de la ville.

Le futur PLH devra donc poursuivre la dynamique engagée, de permettre aux 25 communes d'avoir un dispositif opérationnel et de disposer d'une ingénierie spécialisée pour les habitants.

## ACTION 6 : LUTTER CONTRE LA VACANCE DANS LES CENTRES ANCIENS

---

### Objectif de l'action

- Traiter les phénomènes de vacance structurelle en remettant sur le marché des logements vacants depuis plus d'une année

### Objectifs quantitatifs

**Au global, l'objectif est de remettre sur le marché 338 logements vacants sur la durée du PLH, soit 11% du parc vacant de 2013. Cela représente 55 logements vacants par an à remettre sur le marché.**

### Contenu de l'action

- Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les logements vacants (THLV) ;
- Maintenir les aides financières via les OPAH ;
- Poursuivre le dispositif mis en place sur le centre-ancien de Carpentras, via le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

### Bilan

*Les données disponibles et confortées s'appuient sur les données INSEE 2017*

Sur la CoVe, 9,5% des logements sont vacants, ce qui représente près de 3 660 logements selon l'INSEE 2017. Ce taux est légèrement inférieur à celui du département (10%). Selon Filocom, 12,3% des logements de l'agglomération étaient vacants au 1er janvier 2017, soit 4870 logements vides de meubles et non habités.

---

#### **Définition de la vacance selon les sources de données**

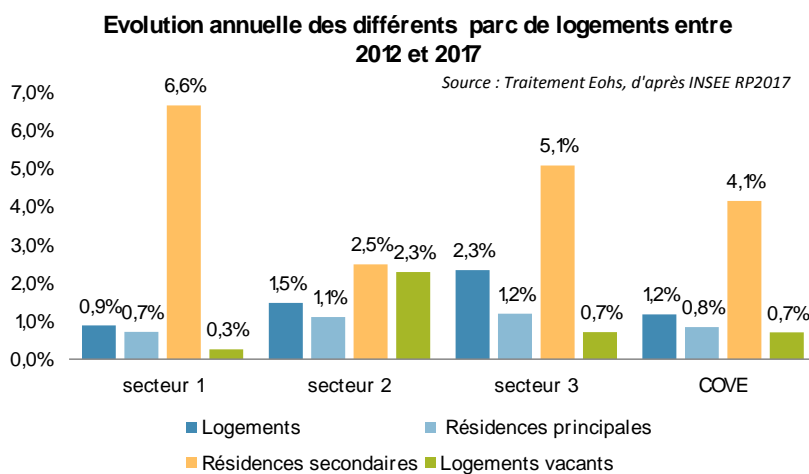
**Pour l'INSEE**, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste).

**Pour Filocom**, un logement vacant est un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier. Cette définition inclut toute forme de vacance, y compris celles correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition. Le nombre de logements vacants est donc surestimé du fait des délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation, des stratégies d'évitement fiscal visant à ne pas payer la taxe d'habitation et aussi de la subsistance dans la base de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolète en réalité. **L'écart de mesure entre INSEE et Filocom est ainsi estimé à 30%.**

---

Les données INSEE sur 2012-2017 indiquent une relative stabilité de la vacance puisque son rythme de progression annuelle est en dessous de celui du parc de résidences principales.

Sur l'ensemble de l'agglomération, le volume des logements vacants augmente à hauteur de +0,7 % / an soit 126 logements vacants supplémentaires (contre une progression de 0,8% du parc de résidences principales).



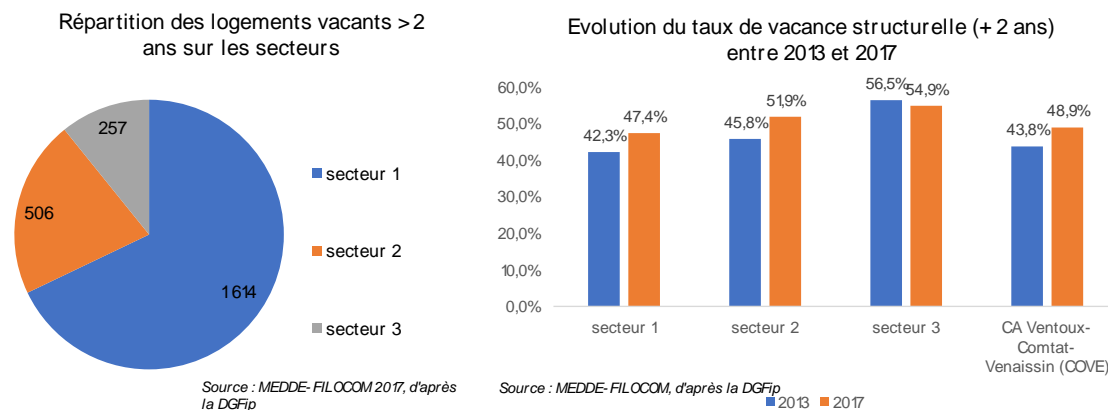
Ce constat est particulièrement visible sur les communes du secteur 1 (cf. p.6 du bilan) où l'augmentation est faible (+0,3%/an), en lien avec un recul de la vacance observée à Carpentras (1,3%/an, soit 120 logements vacants en moins), à mettre en lien avec les dispositifs opérationnels mis en place en faveur de l'amélioration de l'habitat privé. A l'inverse, on constate une hausse plus forte sur les communes du secteur 2 (+2,3 % / an).

Par ailleurs, l'analyse des données FILOCOM nous permet d'identifier la durée de la vacance et donc la vacance structurelle

La vacance structurelle représente la moitié de l'ensemble de la vacance soit environ 2 400 logements reflétant l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande. Plus simplement, cette vacance peut être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas mettre en location ou vendre un bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocages liés à des successions, etc. C'est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d'une politique Habitat puisqu'elle correspond à un parc inutilisé, bien que souvent dégradé ou inadapté.

Ce sont les logements vacants du secteur 3 qui sont le plus confrontés à une vacance de longue durée (55% des logements) bien qu'en volume, cela ne représente que « 257 logements ».

On note une légère augmentation de cette vacance structurelle par rapport à 2013 sur l'agglomération avec un taux de logements vacants depuis plus de 22 ans de 49% contre 44% en 2013.



### Synthèse de l'action n°6, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre    Partiellement mise en œuvre    mise en œuvre</p>	<p><b>Bilan mitigé</b></p>

L'objectif du PLH était de remettre sur le marché 10% du parc vacant de 2013, soit 338 logements sur la durée du PLH. Il s'agissait d'un objectif ambitieux pour le territoire de la CoVe, qui induisait de stopper le nombre de logements basculant dans la vacance, et réintroduire des logements vacants dans le parc de résidences principales ou secondaires. L'objectif n'a pas été atteint mais a permis d'approcher une stabilisation du taux de vacance.

La mise en œuvre des OPAH (voir action 5), la poursuite du PNRQAD ainsi que des programmes départementaux sont les seules modalités opérationnelles concrètes, qui ont été mise en place pour répondre à l'objectif de réduction de la vacance sur le territoire. Il est intéressant de noter que la plupart des logements des bailleurs étaient vacants et que les OPAH ont tout de même permis de les remettre sur le marché.

Le futur PLH devra poursuivre les efforts en la matière en mobilisant un ensemble d'outils, dispositifs, en lien avec le Plan national de mobilisation des logements et locaux vacants lancé en février 2020.

## ACTION 7 : METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE SUIVI DES COPROPRIETES FRAGILES

---

### Objectif de l'action

- Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées du territoire ;
- Mettre à niveau les copropriétés fragilisées ou en retard de travaux ;

### Contenu de l'action

- Pour les copropriétés importantes :
  - Réaliser une étude (audit) sur chacune des trois grandes copropriétés de la CoVe identifiées dans le premier PLH (Zola, Bois de l'Ubac et Cité Verte à Carpentras) ;
- Pour les petites copropriétés :
  - Accompagnement dans le cadre des OPAH :
  - Ainsi, l'OPAH multi-sites a pour objectif d'intervenir sur 2 copropriétés en 3 ans.
  - L'OPAH RU a pour objectif d'intervenir sur 8 copropriétés en 5 ans. L'animation permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'intervention.

### Bilan

#### **Des actions ponctuelles en direction des copropriétés dans les dispositifs opérationnels**

L'objectif du PLH était d'intervenir, dans le cadre de l'OPAH multi-sites sur 2 copropriétés de petite taille (soit 2 à 5 lots maximum) en 3 ans. Aucun dossier de copropriété n'a cependant été déposé.

Dans le cadre de l'OPAH-RU 2013-2018, les objectifs portaient sur 2 aides aux syndicats de copropriété. 4 dossiers d'aides aux syndicats de copropriétés ont été déposés sur des travaux en parties communes, pour moitié des situations de grande dégradation et pour l'autre moitié des situations de péril. Comparé aux dossiers propriétaires bailleurs, la différence réside dans l'accompagnement du conseil syndical. L'accompagnement a porté par exemple sur l'accueil d'un nouveau copropriétaire, la formalisation de la copropriété (règlement...) ou encore la formation d'un syndic bénévole.

L'OPAH RU a fait émerger la problématique « copropriété de petites tailles non organisée » sur le centre ancien, à approfondir dans la nouvelle OPAH-RU Action Cœur de Ville.

#### **Un dispositif opérationnel en cours sur la copropriété Emile Zola**

La copropriété Zola relève de problématiques à la fois sociales (mixité sociale, propriétaires à faibles revenus, logement locatif avec du public défavorisé) et techniques (logements et parties communes anciens et dégradés) qui entrent dans le cadre du PLH. Elle avait été identifiée dès le premier PLH comme nécessitant une intervention publique.



Dès la fin de l'année 2015, le 2<sup>ème</sup> PLH a permis de mettre en œuvre l'étude pré-opérationnelle, confiée au cabinet CITEMETRIE pour un montant de 46 500€ TTC.

Cette copropriété compte 90 logements. Les copropriétaires ont validé l'engagement dans une démarche de redressement de la copropriété. Ainsi, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété » portée par la CoVe va être lancée pour la période 2020-2024. Un marché d'animation a été lancé avec une remise des offres le 9 mars 2020. Cependant, la procédure a été infructueuse et une nouvelle procédure devrait aboutir en octobre 2020. Cette opération s'inscrit dans Action Cœur de ville de Carpentras.

Les objectifs quantitatifs pour 5 ans prévoient des travaux dans les parties communes de 90 logements (dont 70 logements locatifs et 20 logements occupés par leurs propriétaires) et des travaux de résidentialisations (sur les extérieurs).

Par ailleurs, une réflexion doit s'engager sur la copropriété dégradée Cité Verte (89 lots) dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

### Synthèse de l'action n°7, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	 <b>Bilan mitigé</b>

L'intervention en faveur de la lutte contre les copropriétés fragiles doit s'intensifier dans le cadre du futur PLH. L'importance du poids de ce parc de logements et les enjeux de sa requalification justifient dans un premier temps :

- La poursuite de la connaissance et du suivi des copropriétés du territoire à travers un observatoire spécifique
- L'accompagnement et la formation des syndics bénévoles dans les petites copropriétés
- L'amélioration de l'information des syndics et des copropriétaires, concernant les dispositifs de financement existants

Le futur PLH pourra proposer des incitations financières locales pour la réalisation des travaux d'amélioration (type OPAH-CD, Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles (POPAC), Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé (ETEHC)...).

## Orientation n°4 : Economiser et maîtriser le foncier

### ACTION 8 : ROMPRE AVEC L'HABITAT INDIVIDUEL PUR

#### Objectif de l'action

- En compatibilité avec le SCoT, innover en proposant des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel pur.
- Le PLH évalue la consommation foncière pour répondre aux objectifs fixés de développement de l'offre en logements à 186 ha en 6 ans.
- A l'issue du PLH, le ratio moyen de consommation foncière devrait atteindre environ 883 m<sup>2</sup> par habitant, soit une consommation foncière sur la durée du PLH équivalent à 326m<sup>2</sup> par nouveaux habitants.

#### Objectifs quantitatifs

Le PLH fixe des objectifs à atteindre en termes de formes urbaines (cf. tableau ci-après) afin de guider les réflexions et les projets des communes.

Les objectifs attribués aux communes en termes de formes urbaines doivent être compris de la manière suivante : La part d'individuel pur affichée constitue une limite à ne pas dépasser alors que les parts d'individuel groupé, de collectif ou d'intermédiaire constituent des cibles à atteindre et si possible à dépasser.

	% individuels purs (maximum)	% individuels groupés (minimum)	% collectifs (minimum)
<b>Secteur 1</b>	29%	38%	33%
<b>Secteur 2</b>	51%	39%	10%
<b>Secteur 3</b>	55%	40%	5%
<b>CoVe</b>	<b>38%</b>	<b>38%</b>	<b>24%</b>

#### Contenu de l'action

- Mise en place des conditions de réalisation
  - Adapter les règles urbanistiques aux objectifs du PLH, dans le règlement des documents d'urbanisme communaux (cf. action n°2)
  - Développer les procédures urbaines type ZAC, lotissements
  - Augmenter la taxe d'aménagement en zone pavillonnaire (cf. action n°2) ;
  - Mettre en place des indicateurs de suivi de la densité urbaine et de la qualité dans l'observatoire de l'habitat de l'agglomération (cf. action n°17) ;
- Pédagogie / sensibilisation

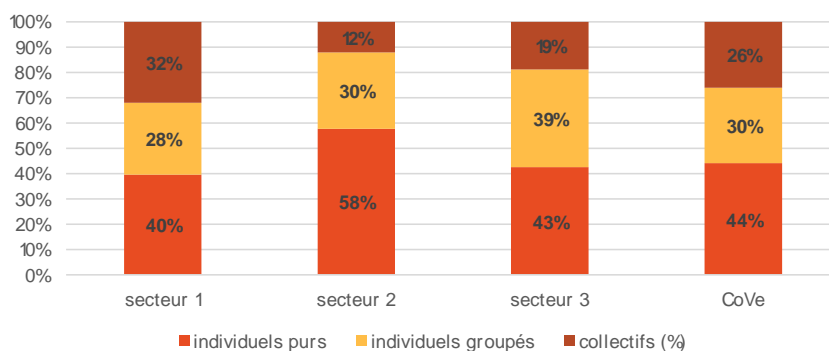
- Organisation de sessions de sensibilisation, formation à destination des communes (élus et techniciens) sur les formes urbaines.
- Réaliser une étude sur la diversification des formes urbaines sur le territoire : « comment penser autrement l'habitat ? » ;

## Bilan

### Une tendance au rééquilibrage des formes urbaines sur le territoire durant le 2<sup>ème</sup> PLH

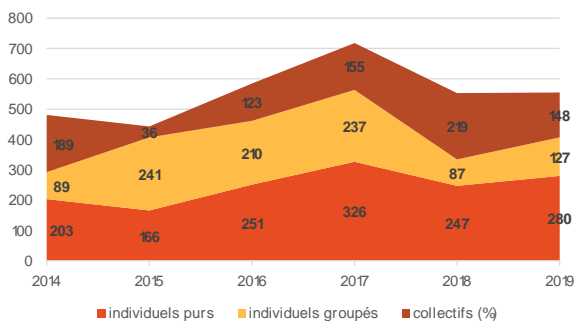
De 2014 à 2019, la majorité des autorisations de logements s'est portée sous la forme du logement individuel, avec 74% de logements, dont 44% pour de l'individuel pur et 30% pour de l'individuel groupé. La part du collectif, quant à lui, représente environ 1/4 des autorisations.

Répartition des logements autorisés par forme urbaine sur les secteurs du PLH entre 2014 et 2019

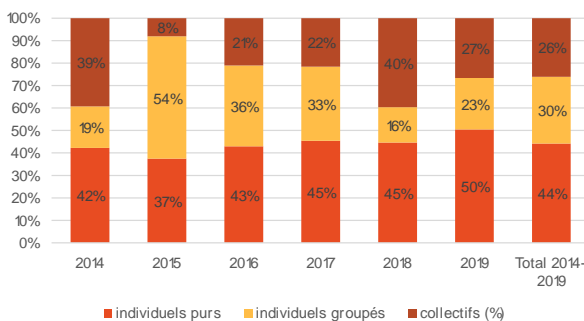


Les formes urbaines sont plus équilibrées dans les autorisations de logements des communes du secteur 1, alors que la forme individuelle est plus prégnante sur les communes des secteurs 2 et 3. Les logements en individuels groupés représentent globalement une part importante sur l'ensemble des secteurs, et notamment en secteur 3 où ils s'élèvent à 39% des autorisations

Evolution de la répartition des logements autorisés par forme urbaine sur la CoVe



Evolution de la répartition des logements autorisés par forme urbaine sur la CoVe



Sur la période 2014-2019, la part du logement individuel pur est restée relativement stable et n'a jamais représentée plus de 50% des autorisations. En revanche, l'amplitude pour les



logements en individuels groupés et en collectifs est plus fluctuante, et on constate sur la période du PLH un effort significatif des communes pour rééquilibrer les formes autres que l'individuel pur.

## Des objectifs en collectifs dépassés et un rééquilibrage en faveur de l'individuel groupé à poursuivre

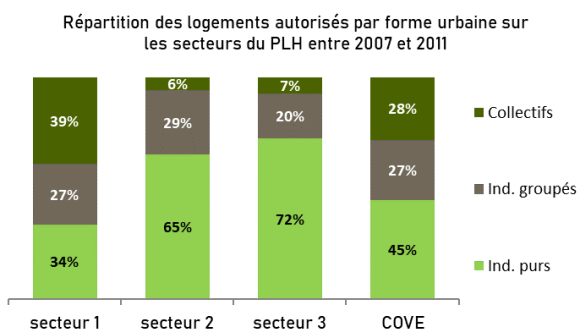
Selon les données SITADEL, entre 2014 et 2019, 3 334 logements ont été autorisés sur le territoire de la CoVe, dont 1 473 en individuel pur, 991 en individuel groupé et 870 en collectif.

### Une forme individuelle pure trop présente en secteur 1 et secteur 2

Sur l'ensemble du territoire de la CoVe, 44% des logements autorisés ont été des individuels purs, alors que les objectifs étaient fixés à 38%. A titre de comparaison, la part des logements individuels purs créés entre 2007 et 2011 est de 45% à l'échelle de la Cove.

Des différences sont notables entre les secteurs : sur le secteur 1, les objectifs étaient fixés à 29% alors que la part dans les logements autorisés s'est élevée à 40% ; sur le secteur 2, ils étaient fixés à 51% et se sont élevés à 58%. Seule la part individuelle pure en secteur 3 est inférieure à l'objectif à ne pas dépasser ; 43% pour un objectif de 55% maximum.

Cependant, si la part de l'individuel pur augmente entre les deux périodes pour le secteur 1 (de 34% à 40% sur la dernière période), sur les deux autres secteurs cette part a largement diminué : (de 65% à 58% pour le secteur 2 et de 72% à 43% pour le secteur 3).



### Un développement de l'individuel groupé plus important en périphérie

Les objectifs minimums étaient de 38 % et ils ont été respectés. Des disparités existent entre les secteurs, notamment par rapport aux objectifs triennaux : le secteur 1 a autorisé 41% de logements individuels groupés alors que l'objectif minimum était de 38% (il a donc été dépassé) ; le secteur 2 en a autorisé 26% alors que son objectif minimum était de 39% (il n'a pas été atteint) ; le secteur 3 a autorisé 40% des logements en individuels groupés, ce qui correspond exactement à ses objectifs.

### **Des objectifs en collectifs dépassés pour les 3 secteurs**

Selon les données SITADEL, entre 2014 et 2019, 11 communes ont autorisé du logement collectif sur le territoire de la CoVe : Aubignan, Carpentras, Mazan, Sarrians, Beaumes-de-Venise, Bédoin, Caromb, Crillon-le-Brave, Saint-Didier, Vénasque et Malaucène.

Les objectifs minimums de part de collectif dans les logements autorisés ont été généralement respectés. Le secteur 1 a presque atteint son objectif de 33% de part de collectif dans les nouveaux logements (il est à 32%), mais avec d'importantes disparités entre communes (Aubignan, Mazan et Loriol-du-Comtat ont peu construit du collectif). Le secteur 2 a dépassé son objectif de 10% (il est à 12%) ainsi que le secteur 3 (l'objectif était de 5% et il en a autorisé 19%).

	Nombre de logements autorisés (2014 - 2019)	Individuels purs			Individuels groupés			Collectifs		
		Nombre de logements autorisés	Objectif PLH à ne pas dépasser (%)	% d'individuels pur des logements autorisés	Nombre de logements autorisés	Objectif PLH minimum(%)	Part d'individuels groupés des logements autorisés	Nombre de logements autorisés	Objectif PLH minimum (%)	Part de collectifs des logements autorisés
Aubignan	329	114	30%	35%	197	45%	60%	18	25%	5%
Carpentras	1361	447	25%	33%	328	35%	24%	586	40%	43%
Loriol-du-Comtat	56	53	50%	95%	3	40%	5%	0	10%	0%
Mazan	345	239	40%	69%	84	35%	24%	22	25%	6%
Sarriens	162	39	25%	24%	29	45%	18%	94	30%	58%
<b>Secteur 1</b>	<b>2253</b>	<b>892</b>	<b>29%</b>	<b>40%</b>	<b>641</b>	<b>38%</b>	<b>28%</b>	<b>720</b>	<b>33%</b>	<b>32%</b>
Le Beaucet	2	2	60%	100%	0	40%	0%	0	-	0%
Beaumes-de-Venise	128	61	50%	48%	40	40%	31%	27	10%	21%
Bédoin	203	99	50%	49%	71	40%	35%	33	10%	16%
Caromb	164	94	40%	57%	47	35%	29%	23	25%	14%
Crillon-le-Brave	27	23	60%	85%	1	40%	4%	3	-	11%
Modène	20	13	60%	65%	7	40%	35%	0	-	0%
La Roque-sur-Pernes	36	18	60%	50%	18	40%	50%	0	-	0%
Saint-Didier	86	67	40%	78%	10	35%	12%	9	25%	10%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	0	0	60%	0%	0	40%	0%	0	-	0%
Saint-Pierre-de-Vassols	19	11	60%	58%	8	40%	42%	0	-	0%
Vacqueyras	34	27	60%	79%	7	40%	21%	0	-	0%
Venasque	80	46	60%	58%	32	40%	40%	2	-	3%
<b>Secteur 2</b>	<b>799</b>	<b>461</b>	<b>51%</b>	<b>58%</b>	<b>241</b>	<b>39%</b>	<b>30%</b>	<b>97</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>
Le Barroux	39	26	60%	67%	13	40%	33%	0	-	0%
Beaumont-du-Ventoux	7	7	60%	100%	0	40%	0%	0	-	0%
Flassan	21	13	60%	62%	8	40%	38%	0	-	0%
Gigondas	14	3	60%	21%	11	40%	79%	0	-	0%
Lafare	3	2	60%	67%	1	40%	33%	0	-	0%
Malaucène	192	64	50	33%	75	40%	39%	53	10%	28%
La Roque-Alric	4	3	60%	75%	1	40%	25%	0	-	0%
Suzette	2	2	60%	100%	0	40%	0%	0	-	0%
<b>Secteur 3</b>	<b>282</b>	<b>120</b>	<b>55%</b>	<b>43%</b>	<b>109</b>	<b>40%</b>	<b>39%</b>	<b>53</b>	<b>5%</b>	<b>19%</b>
<b>CoVe</b>	<b>3334</b>	<b>1473</b>	<b>38%</b>	<b>44%</b>	<b>991</b>	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>870</b>	<b>24%</b>	<b>26%</b>

Source : Sit @del2 en date réelle

	Production éloignée des objectifs*
	Production conforme aux objectifs
	Production proche des objectifs

\* Production supérieure aux objectifs pour les logements en individuel purs ou en dessous pour l'individuel groupé ou en collectif

Pour rappel, les objectifs attribués aux communes en termes de formes urbaines doivent être compris de la manière suivante : La part d'individuel pur affichée constitue une limite à ne pas dépasser alors que les parts d'individuel groupé, de collectif ou d'intermédiaire constituent des cibles à atteindre et si possible à dépasser.

Ainsi, quand une commune atteint 100% de logements en individuel pur pour les logements autorisés, cela signifie qu'elle dépasse largement les objectifs fixés et que cela ne permet pas de répondre à l'objectif fixé à savoir de rompre avec l'habitat individuel.

A l'inverse, pour l'individuel groupé et le collectif, quand le pourcentage de logements autorisés pour cette forme est en dessous des objectifs fixé, cela signifie que les objectifs ne sont pas atteints.

## **Une action de sensibilisation auprès des élus sur les nouvelles formes urbaines réalisée dans le cadre du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.**

Le programme d'actions du PLH prévoyait la mise en œuvre de sessions de sensibilisation aux formes urbaines à destination des élus. Elles avaient pour objectif de sensibiliser les élus aux différentes alternatives de l'habitat individuel. Aucune session n'a été mise en place au titre du PLH mais, en 2015, le syndicat Mixte du SCOT Arc Ventoux a présenté son guide méthodologique sur les problématiques du foncier et des formes urbaines dans les PLU.

Ce travail a été transmis à l'ensemble des communes du SCOT et des partenaires en octobre 2015. Il s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 18 juin 2013.

La production a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Avignon Vaucluse dont le syndicat mixte est membre. Ce guide méthodologique a pour principal objectif de faciliter le travail des communes dans la déclinaison des orientations du SCOT dans leur PLU sur la thématique particulière des formes urbaines et de la densité.

Le document rappelle brièvement les objectifs du SCOT en la matière, ainsi que le contenu d'un PLU. En fonction de chaque document du PLU (rapport de présentation/PADD/règlement et OAP), le document indique les éléments clés à prendre en compte durant l'élaboration du PLU pour être compatible avec le SCOT. Il a été fait le choix de prendre un exemple « fictif » pour éviter de se focaliser sur une commune précise. Cet exemple permet d'illustrer la traduction du SCOT dans un PLU, et montrer les « bonnes pratiques » ou au contraire ce qu'il faut éviter.

## **Une consommation foncière qui tend à diminuer**

Le SCOT 2 de l'Arc Comtat Ventoux, exécutoire depuis le 25 novembre 2020, a réalisé un état des lieux sur le suivi de l'occupation des sols et la consommation foncière entre 2001 et 2014. Ainsi, le rythme de la consommation d'espace semble s'être ralenti depuis le début des années 2000 en passant de 120ha/an entre 1990 et 2005 à 66 ha/an entre 2001 et 2014.

Ce développement urbain (au sens large) s'est fait principalement au détriment des espaces agricoles avec 71% des surfaces consommées et 11% pour les espaces naturels. A noter une part significative de l'urbanisation nouvelle observée dans des espaces ayant déjà une vocation ou un usage urbain en 2001 (18%).

Une tendance à la réduction de la consommation a été amorcée mais doit se poursuivre et se renforcer dans le cadre du prochain PLH.

---

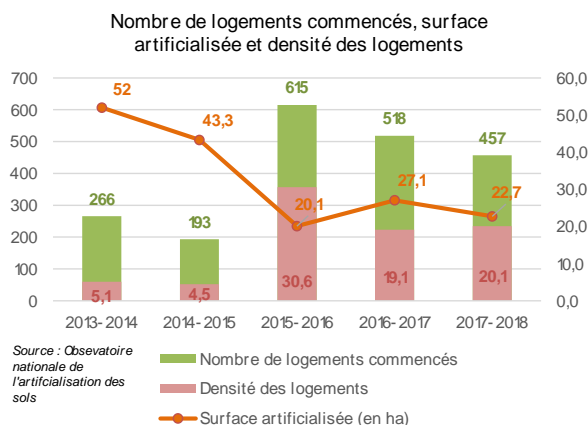
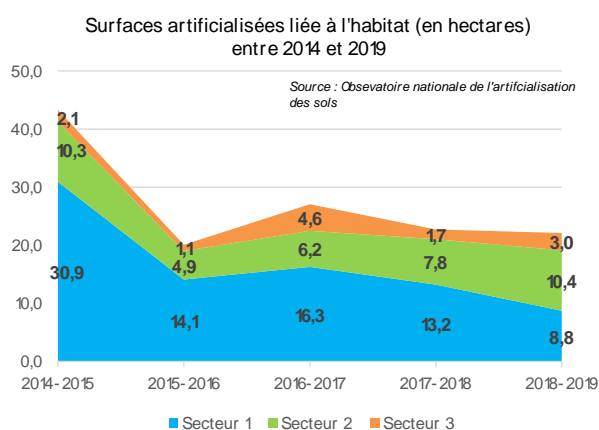
### **Observatoire Nationale de l'artificialisation des sols**

L'observatoire national de l'artificialisation des sols est un outil au service du Plan national Biodiversité. Afin de réduire l'artificialisation des sols, dans un objectif de "zéro artificialisation nette", le Plan prévoit la publication d'un état des lieux annuel de la consommation d'espaces. Les données publiées ci-dessous sont issues de cet observatoire. L'artificialisation est mesurée à partir des fichiers fonciers

2009-2019. Les flux annuels sont calculés et qualifiés selon leur usage : activité économique, habitat ou mixte. Attention : les flux 2009-2010 et 2010-2011 ont été estimés à partir des flux 2009-2011, en les distribuant de manière équitable entre les 2 périodes

Sur la période 2014-2019, 135 hectares ont été artificialisés pour de l'habitat sur la CoVe. Les données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols confirment la tendance à la diminution de la surface artificialisée uniquement pour l'habitat, passant de 43 hectares en 2014 à 22 hectares en 2019 alors même que la production a augmenté.

Au regard des logements mis en chantier sur la période 2013-2018, on note une densité moyenne de 15 logements / ha avec une densité moyenne qui augmente, alors même que la production de logements a augmenté : de 5 logements par hectare en 2013 à 20 logements / hectare en 2018.



## Synthèse de l'action n°8, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre    Partiellement mise en œuvre    mise en œuvre</p>	<p><b>Bilan positif</b></p>

Le PLH avait pour objectif de réduire la production de logements en individuel pur sur cette durée de 6 ans et de réorienter la production sur de l'individuel groupé, ce qui a été réalisé pendant ce PLH.

Les éléments de bilan de cette action montrent que, malgré les efforts produits par les communes durant le PLH pour maîtriser la ressource foncière, la production de logements en individuels purs reste encore trop importante sur les secteurs 1 et 2

Malgré ce constat, il faut souligner certains points positifs à intensifier dans le cadre du prochain PLH :

- Une application du 1<sup>er</sup> SCoT à travers la mise en compatibilité des PLU ;

- L'élaboration des différents PLU avec la limitation de l'ouverture à l'urbanisation ;
- Une orientation des communes vers plus de projets au sein du tissu existant et plus particulièrement au cœur des bourgs ;
- Une conséquence de l'évolution réglementaire et notamment de la loi ALUR qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols et a favorisé le phénomène de division parcellaire.

Le prochain PLH devra donc poursuivre ce mouvement vers une utilisation raisonnée du foncier, en lien avec les perspectives de la zéro artificialisation nette portée par le gouvernement. Il s'agira également de mieux analyser et rechercher des mesures pour tenter d'encadrer le phénomène de division parcellaire.

## ACTION 9 : RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE ET L'INGENIERIE

---

### Objectif de l'action

- Mettre en place un outil d'aide à la décision visant à optimiser l'intervention de l'EPF (aboutissement à un plan d'intervention, convention sur la durée du PLH sur les sites identifiés) ;
- Localiser les sites stratégiques pour une urbanisation future, en renouvellement urbain ou en extension urbaine ;

### Contenu de l'action

- Sur la base de l'étude foncière réalisée sur la CoVe en 2005, à actualiser en lien avec le SIG ; identifier avec les communes de la CoVe, des sites stratégiques sur lesquels l'EPF-PACA pourraient intervenir
- Renforcement de l'ingénierie en direction des communes rurales : ingénierie portée par la CoVe, en complémentarité de l'EPF PACA, pour faciliter la mise en œuvre de la convention multi-sites avec l'EPF PACA sur les communes rurales ;
- Assurer un suivi de ces sites et actualiser les potentiels (par le biais d'un « Observatoire du foncier – action n°17) afin de mener une politique foncière sur le long terme.

### Bilan

#### Un partenariat avec l'EPF à poursuivre

Au cours du PLH 2014-2020, le partenariat entre la CoVe, les communes et l'EPF s'est poursuivi. Une convention multisites n°2 a été signée en 2016 et prendra fin le 31 décembre 2021 (avenant signé). Pour rappel, ce partenariat entre la CoVe et l'EPF PACA vise à accompagner les projets communaux sur des sites mutables à court terme en vue de la réalisation d'opérations d'habitat.

**Cette deuxième convention s'est déclinée en conventions d'adhésion signées par les communes. Cinq communes ont signé des conventions d'adhésion à ce jour : Mazan, Aubignan, Bédoin, Malaucène et Saint Didier. Ces conventions ont pour objectif d'engager la phase opérationnelle de l'intervention de l'EPF sur un site spécifique.**

Des échanges réguliers sont réalisés entre les services de l'EPF et la CoVe pour le suivi des projets en cours. Et la CoVe est partenaire de l'ensemble des réunions tenues dans les communes dans le cadre des projets.

En parallèle du partenariat à l'échelle intercommunale, quatre communes ont conclu une convention bipartite avec l'EPF PACA en vue de la réalisation de projets d'habitat à l'échelle

d'un ilot ou d'un quartier, il s'agit des communes de **Sarrians, Mazan, Caromb et Aubignan**.

Etat d'avancement des projets et sites identifiés dans le PLH				
Commune	Nom du secteur	Etat d'avancement	Type de convention EPF	Remarques particulières
<b>Aubignan</b>	Saint Pierre	Hameau Saint Pierre 2 achevé 3 mai 2018	Convention bipartite	
	Les Gorgues	Abandonné	Convention bipartite	Le PLU a déclassé une partie de ce secteur
<b>Bédoin</b>	Les Ferrailles	Achévé en 2016	Convention multi-sites 2007-2016	
<b>Caromb</b>	Crochan	Crochan 1 Achévé octobre 2014	Convention bipartite	
<b>Carpentras</b>	La Prairie des Couquières	Abandonné	Convention multi-sites 2007-2016	
	Quartier de la Gare	En cours	Convention tripartite	Convention tripartite signée le 20/01/18. Anticipation foncière sur le périmètre du quartier de la gare.
<b>Loriol-du-Comtat</b>	La Sauzelle	Abandonné + une partie achevée (privé)	Convention multi-sites 2007-2016	
<b>Malaucène</b>	Le Centenaire	En cours	Convention multi-sites 2018	Achat par l'EPF le 20 juin 2019 et cession à la commune en décembre 2019 Définition du projet en cours avec l'opérateur identifié
<b>Mazan</b>	La Bruyssande	Achévé en 2015	Convention multi-sites 2007-2016	
	La Ferraille	En cours	Convention bipartite	Un opérateur a été retenu et le montage du projet est en cours.
	Saint Roch	En cours	Convention multi-sites 2007-2016	Recherche d'opérateur en cours
<b>Sarrians</b>	Le Pré de Foussas /ZAC Cœur de ville	Pré de Foussas clôturé Cœur de ville en cours	Convention bipartite	Montage du projet en cours avec l'aménageur retenu et le bailleur social identifié

Source : service AME Action foncière de la CoVe



## Des études de redynamisation des centres anciens engagées avec les communes

Au cours du 2ème PLH, la CoVe et les élus ont fait émerger une priorité d'action pour redynamiser les centres anciens, thématique qui n'était pas clairement identifiée dans le document.

Ainsi, la CoVe a apporté un soutien (financier et technique) aux communes volontaires dans la mise en œuvre d'une stratégie de revitalisation de leurs centres anciens, sur plusieurs thématiques complémentaires : habitat, commerce, mobilité, voirie, climat..., en finançant des études. Il s'agit de pouvoir répondre le plus finement possible, aux problématiques complexes que connaît le centre ancien, tout en regroupant autour du projet les acteurs et les initiatives les plus larges. Ces études ont également été subventionnées par la région Paca Sud dans le cadre du dispositif du CRET (contrat régional d'équilibre territorial).



### 6 communes volontaires ont bénéficié de ces études : Aubignan, Malaucène, Mazan, Le Barroux, Saint Didier et Vacqueyras.

Les études se structurent autour :

- D'un diagnostic sur toutes les thématiques avec l'identification des enjeux qui ont été validés par les élus ;
- De scénarios envisagés ;
- De schéma d'aménagement retenu avec l'îlot ou secteur prioritaire et les fiches actions.

Les communes ont pu bénéficier d'une expertise qui doivent aujourd'hui leur permettre d'engager des phases de travaux et d'investissements identifiés comme prioritaires.

### Synthèse de l'action n°9, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre	 <b>Bilan positif</b>

Le futur PLH devra permettre de poursuivre ce travail partenarial avec l'EPF.

En lien avec la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (art. L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat – CCH), le futur PLH devra renforcer le volet foncier, avec notamment :

- Dans le diagnostic, une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement,
- La mise en place d'observatoires du foncier,

- La définition d'une véritable stratégie foncière à l'échelle du territoire concerné et de plans d'action permettant de concrétiser ses objectifs.

En lien avec ces évolutions attendues, il s'agira à travers l'identification des potentiels fonciers urbanisables sur chaque commune selon leur mutabilité, prioriser les tènements stratégiques sur lesquels l'EPF pourra intervenir.

## Orientation n°5 : Promouvoir le développement durable

### ACTION 10 : METTRE EN PLACE UNE BONIFICATION POUR PROMOUVOIR LES PROJETS EXEMPLAIRES

#### Objectif de l'action

- Tester et expérimenter des solutions visant à réorienter l'offre neuve en faveur des objectifs du SCoT, du PLH, du Plan Climat Energie Territorial et de l'Agenda 21 de la CoVe ;

#### Contenu de l'action

- Rédaction d'un cahier des charges définissant les caractéristiques des projets répondant aux objectifs du SCoT et du PLH pouvant être soutenus par la CoVe (densité, formes urbaines, économie d'énergie, développement durable, matériaux, intergénérationnel, ...)

#### Bilan

#### Critères d'obtention des subventions et bonifications

Aucune réflexion visant à valoriser des projets globaux d'habitat innovant (type écoquartier...) n'a été menée durant le PLH. Toutefois, la CoVe a fait évoluer son règlement d'intervention financier en 2015 et en 2017 en faveur de la production de logement social pour apport des bonifications sur différents critères, notamment environnementaux.

Critères de bonification (Montant de base : PLUS ou PLAi)		
	Avant le 29 juin 2015	Après le 29 juin 2015 2015
<b>Pour les opérations neuves</b>	<u>Bonification par rapport à la qualité du projet :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et justification du respect de la Réglementation Thermique (RT) 2005 ;</li> <li>• Démarche HQE ou Certification habitat en environnement et label Bâtiment Basse Consommation (BBC) soit la RT 2012 ;</li> <li>• Certification Bâtiment Passif</li> </ul>	<u>Bonification par rapport à la nature du logement :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T5 ou + ;</li> <li>• Logement adapté aux personnes à mobilité réduite (répondant au cahier des charges de l'association Handitoit)</li> </ul>
		<u>Bonification par rapport à la qualité du projet :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation en centre-ancien ;</li> <li>• Critères énergétiques ;</li> <li>• Effort sur l'utilisation d'énergies renouvelable : réseau chaleur bois,</li> </ul>

	ou RT 2005 avec réseau de chaleur bois	<p>énergie renouvelable, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de consommation énergétique de 45kwatt/h/m<sup>2</sup>/an à bâtiment à énergie positive</li> </ul>
<b>Pour les opérations en acquisition-amélioration</b>	<p><u>Bonification par rapport à la qualité du projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de démarche environnementale justifiée par une impossibilité technique ou réglementaire ;</li> <li>• Démarche HQE et justification du respect de la RT « existant » ;</li> <li>• Certification Patrimoine Habitat Environnement et Diagnostic de Performance Energétique + 2 classes (minimum 2)</li> </ul>	<p><u>Bonification par rapport à la nature du logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T5 ou + ;</li> <li>• Logement adapté (cahier des charges Handitoit)</li> </ul> <p><u>Bonification par rapport à la qualité du projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation en centre-ancien ;</li> <li>• Critère énergie : (minimum en classe D) : gain énergétique de 35 à 50% et plus entre avant et après travaux</li> </ul>



Au global, la CoVe a apporté 173 000€ de subventions complémentaires aux subventions en PLUS/PLAi pour les bonifications :

- La bonification pour les T5 et + a concerné 53 logements sur 10 opérations, soit 46 000€ de subventions de la CoVe :
- La bonification pour l'adaptation des logements a été peu mobilisé et concerne 15 logements, soit 9 500€ de subventions ;
- Sur les 8 opérations ayant obtenu des bonifications liées à la qualité du projet (localisation et critères énergétiques), seules 3 d'entre elles (halles Archier à Carpentras, place de l'église à Mazan et l'ancienne mairie à Lafare), toutes en acquisition/amélioration, ont atteint le nombre maximum de points de cotation (soit 1 000€/logement). Il s'agit d'opérations réalisées sur des logements très dégradés, qui permettent de faire de forts gains énergétiques après travaux, et situés en centre ancien. Aucune opération en VEFA n'a atteint plus de 1 point, ce qui souligne le manque d'engagement des promoteurs et parfois les difficultés financières rencontrées par les porteurs de projet pour réaliser des projets innovants faiblement consommateurs d'énergie.

<b>Bilan des opérations en LLS ayant bénéficié de subventions liées aux bonifications</b>			
	<b>Nombre d'opérations</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Montants de subventions</b>
<b>Bonification T5 ou +</b>	<b>10</b>	<b>53</b>	<b>46 000€</b>
<b>Bonification adaptation</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>9 500€</b>
<b>Bonification liée au projet</b>	<b>21</b>	<b>225</b>	<b>117 500€</b>
<b>Total</b>			<b>173 000€</b>

Source : Service Habitat CoVe

### Synthèse de l'action n°10, enjeux et perspectives

<b>Engagement de l'action</b>	<b>Résultat de l'action</b>
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	 <b>Bilan positif</b>

Les subventions complémentaires apportées par la CoVe pour bonifier les opérations de logements locatifs sociaux ont été bien mobilisées même si l'on note des ajustements à réaliser sur certaines thématiques :

- Une réflexion devra être menée sur les petites typologies à bonifier afin d'inciter les bailleurs sociaux à en développer ;
- Sur le volet énergétique, il s'agirait d'identifier d'autres volets tels que les matériaux biosourcés ou encore l'orientation des constructions, la circulation du vent dans les quartiers, les approches bioclimatiques, la qualité architecturale et les économies de ressources....
- Une réflexion visant à valoriser des projets globaux d'habitat innovant restera à explorer.

## Orientation n°6 : Prendre en compte les besoins spécifiques

---

### ACTION 11 : REPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

---

#### Objectif de l'action

- Favoriser la connaissance de l'offre en logements adaptés ;
- Favoriser l'adaptation de logements aux personnes à mobilité réduite ;
- Permettre le maintien à domicile en adaptant l'offre existante et développant une offre nouvelle adaptée ou adaptable.

#### Contenu de l'action

- Améliorer la connaissance des besoins, optimiser l'accès à l'information, au logement adapté
- Favoriser le maintien à domicile
- Développer une offre adaptée de logements

#### Bilan

Les personnes à mobilité réduite comprennent les personnes handicapées moteur ainsi que les personnes âgées. Les travaux d'adaptation ou dits « d'autonomie » du logement permettent à l'occupant (personnes âgées ou en situation de handicap) de faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

#### **Une partie des ménages en perte de mobilité qui n'est pas comptabilisée.**

L'Allocation adulte handicapé (AAH), créée le 30 juin 1975, est une prestation sociale destinée à assurer un minimum de revenu aux personnes qui présentent une incapacité permanente, et sont sans ressources, ou disposant de revenus modestes, et qui ne peuvent prétendre à un avantage de vieillesse ou d'invalidité ou à une rente d'accident du travail. On dénombre 1 141 allocataires adultes handicapés sur le territoire de la Cove en 2019 soit 8,5% des allocataires CAF. Après avoir augmenté entre 2011 et 2016, cette part est relativement stable sur le territoire depuis 2017.

Années	Nombre d'allocataires adultes handicapés
2017	1 118
2018	1 128
2019	1 141

Source : Observatoire des territoires- données CAF

Ce nombre de bénéficiaires ne permet pas d'appréhender l'ensemble des situations, notamment à cause du plafond de ressources nécessaire pour bénéficier de cette aide : si la personne porteuse de handicap est en couple, le plafond pour recevoir l'AAH est de 19 607€. Ainsi il existe une frange de la population soumise à ces problématiques de handicap et de possible mal logement mais qui ne sont pas allocataires de cette aide.

Au-delà des AAH, d'après les associations en charge d'aider ces personnes à se loger, il subsiste des personnes non reconnues qui ont des difficultés pour vivre dans leur logement.

Le prochain PLH pourrait approfondir cette problématique pour améliorer la connaissance et les besoins de ces publics.

### **Le vieillissement de la population se poursuit**

Sur la période 2012-2017, la tendance au vieillissement se poursuit, ce qui n'est pas propre au territoire de la Cove. Alors que la population totale augmentée de 0.3% en moyenne par an, celle des plus de 65 ans a augmenté de 3% sur la même période (soit 2 250 personnes âgées supplémentaires). Les seniors représentent 23% de la population en 2017, soit 16 000 seniors, et les projections OMPHALE de l'INSEE indiquent qu'ils représenteront environ 30% de la population (22 000 séniors) à horizon 2030, et 35% en 2050 (27 000). Ce constat confirme le besoin de poursuivre les actions en faveur de l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite car un quart de la population du territoire est âgée et présente potentiellement des besoins spécifiques pour se maintenir dans leur logement.

### **Les logements adaptés créés dans le cadre des logements locatifs sociaux**

L'article R111-18 du code de la construction et de l'habitat précise un ensemble d'obligations pour la construction et la réhabilitation de logements, en termes d'accessibilité et d'adaptabilité pour les personnes handicapées. Cependant les bailleurs sociaux intervenant sur la Cove ont signé une convention avec l'association Handitoit, qui intervient sur le développement d'une offre adaptée aux besoins de logements des personnes handicapées. L'association a rédigé un cahier des charges allant au-delà des normes imposées par la loi, permettant de proposer des logements convenants aux situations de handicap ou de dépendance.

Sur l'ensemble de la durée du PLH, on dénombre 15 logements ayant fait l'objet d'une bonification pour adaptation/ autonomie : soit 9 500€ de bonification. Ces opérations sont

des productions neuves (8 en PLUS et 10 en PLAI), réparties sur les communes d'Aubignan, de Beaumes-de-Venise, de Bédoin, de Carpentras et de Sarrians.

## **Les logements financés pour adaptation/autonomie au sein des OPAH**

### **OPAH Multi-sites (2013-2015)**

Dans le cadre de l'OPAH multi site, 46 logements de propriétaires occupants ont fait l'objet de travaux « autonomie ». **Les objectifs de l'OPAH multi-sites concernant les propriétaires occupants ont été remplis à 184%.**

### **OPAH-RU (2013-2019)**

Dans le cadre de l'OPAH-RU, 8 dossiers (équivalent à 8 logements) ont fait l'objet d'un agrément de l'ANAH entre 2013 et 2019. 3 dossiers ont été portés par des propriétaires occupants et 5 par des propriétaires bailleurs.

L'évolution des objectifs de l'OPAH-RU de Carpentras a permis d'adapter les objectifs contractuels et par conséquent les enveloppes budgétaires aux réalités des problématiques du centre ancien. Les enveloppes budgétaires prévisionnelles initialement réparties sur les objectifs de lutte contre l'habitat indigne, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, le changement d'usage des logements ou les travaux en parties communes de copropriété, ont été réorientés sur la lutte contre l'habitat très dégradé. Sur le dernier avenant (2018) les objectifs fixés étaient de 7 dossiers pour « l'adaptation à la perte d'autonomie », les objectifs sont donc atteints.

## **Les subventions accordées par Action Logement sur le volet « adaptation du logement »**

Dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement a mis en place, depuis septembre 2019, une aide financière à l'adaptation du logement au vieillissement, pouvant aller jusqu'à 5 000€ pour aménager la salle de bain. Elle est destinée, sous conditions de revenus aux salariés retraités de plus de 70 ans ou en situation de dépendance de plus de 60 ans.



Sur la CoVe, 43 ménages ont bénéficié de cette aide entre septembre 2019 et mai 2020, soit 214 850€ de subventions accordées par Action Logement.



<b>Nombre de subventions accordées par Action Logement sur le volet « Adaptation logement »</b>		
	<b>Nombre</b>	<b>Montant</b>
<b>Carpentras</b>	18	89 949
<b>Saint-Didier</b>	1	5 000
<b>Sarrians</b>	5	25 000
<b>Caromb</b>	5	25 000
<b>Modène</b>	1	5 000
<b>Mazan</b>	7	34 901
<b>Bédoin</b>	1	5 000
<b>Aubignan</b>	3	15 000
<b>Loriol-du-Comtat</b>	2	10 000
<b>CoVe</b>	<b>43</b>	<b>214 850</b>

Source : Action Logement

### Synthèse de l'action n°11, enjeux et perspectives

<b>Engagement de l'action</b>	<b>Résultat de l'action</b>
 <p>Non mise en œuvre    Partiellement mise en œuvre    mise en œuvre</p>	 <b>Bilan positif</b>

L'atteinte des objectifs fixés par le programme d'action du PLH 2014-2020 sur la question de l'autonomie et du maintien à domicile signifie que cette problématique a été comprise à l'échelle communautaire. Grâce au travail partenarial entre les bailleurs sociaux, la Cove, les associations spécialisées, des solutions adaptées à la perte d'autonomie ont vu le jour dans le parc privé et social.

Cependant, des pistes d'améliorations restent à trouver concernant les publics porteurs de handicap. D'après les acteurs associatifs, il subsiste un grand nombre de ménages qui expérimentent des problèmes pour se maintenir ou vivre confortablement dans leur logement.

Dans le cadre du futur PLH, des pistes d'évolutions sont à étudier :

- Améliorer le repérage des situations de ménages handicapés, en travaillant avec les ressources existantes : élus des communes, CCAS ; élus, services techniques etc ;
- Communiquer davantage sur le sujet, pour développer la connaissance sur le sujet et sur les solutions qui existent sur le territoire de la Cove pour ces ménages.

Au-delà de la poursuite des actions en faveur du maintien à domicile (financement de l'adaptation des logements, développement des services à la personne) d'autres pistes pourront être explorées dans le prochain PLH pour les ménages vieillissants :

- Proposer une offre d'habitat regroupé pour les seniors autonomes ;

- Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel).

## ACTION 12 : AMELIORER L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES

---

### Objectif de l'action

- Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes (16/30 ans)

### Contenu de l'action

- Observer l'offre et la demande
- Informer les jeunes
- Développer l'offre sociale en petits logements (T1-T2) – (en lien avec l'action n°3)
- Développer des modes de gestion adaptés : sous location, bail glissant
- Etudier la faisabilité de favoriser l'habitat intergénérationnel pour développer le logement étudiant
- Améliorer la sécurisation des bailleurs

### Bilan

#### Un rééquilibrage en faveur des petites typologies non effectif

Sur l'ensemble des logements sociaux mis en service entre 2013 et 2019<sup>5</sup>, 10% sont des T1/T2, 38% des T3, 42% des T4 et 10% sont des T5 ou plus.

Les objectifs du PLH étaient de favoriser la construction de logements locatifs de petites et moyennes typologie (T2 et T3), ainsi que la construction de logements de grande taille, plutôt en accession (10% de T5 et plus dans les programmations annuelles). Ces typologies permettaient de répondre aux capacités financières des ménages locaux.

Au regard de la structuration du parc locatif social de la CoVe en termes de typologies et de la demande qui s'exprime, le rééquilibrage en faveur des petites typologies n'est pas encore effectif et doit être davantage développer pour le prochain PLH.

#### Un parc social plutôt favorable à l'installation des jeunes ménages

La demande des jeunes ménages (moins de 30 ans) est stable ces dernières années : environ 17% de la demande pour des logements sociaux entre 2017 et 2019.

Les attributions de logements sociaux sont plutôt favorables aux jeunes car les moins de 30 ans correspondent à en moyenne  $\frac{1}{4}$  des attributions.

#### Un développement des modes de gestions adaptés

---

<sup>5</sup> Source : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2019

La Cove a soutenu le Logis des jeunes entre 2011 et 2018, avec un montant de 3 500 € de subventions annuelles. Le 16 décembre 2013, le conseil de communauté avait également délibéré en faveur d'une aide exceptionnelle de 30 000€ pour des travaux de réhabilitation du Logis des Jeunes. Toutefois, le Logis des Jeunes a définitivement fermé ses portes le 04 avril 2019 par décision du tribunal de grande instance.

Cette fermeture a eu un impact sur l'activité de l'association Soligone agence immobilière à vocation sociale (AIVS) : le nombre de demandes de logements formulées démontre une augmentation de 21% pour les jeunes de moins de 25 ans depuis 2019.

L'association Soligone développe l'offre de logements du secteur privé en proposant la sécurisation du bailleur par la gestion locative adaptée. Elle met également en œuvre des baux glissants permettant aux ménages de devenir progressivement autonomes dans leur logement. Elle possède, en 2019, 179 logements à disposition sur le territoire de la Cove, réparti sur les communes de Carpentras, Mazan, Sarrians et Malaucène.

La Cove subventionne depuis 2014, l'association SOLIGONE à hauteur de 2 500 € annuellement.

Différentes solutions ont pu être apportées selon leur situation : orientation vers des dispositifs adaptés tels Autonomie Logement Jeunes (ALJ). Ce dispositif mis en œuvre par la mission locale de Carpentras, est un point d'information pour l'accès au logement, qui accompagne les jeunes vers l'emploi et la formation.

En parallèle, le dispositif « garantie jeune » permet de solvabiliser les jeunes de moins de 26 ans ayant un projet professionnel afin qu'ils puissent trouver un emploi ou une formation, tout en ayant un logement.

### **Les subventions accordées par Action Logement sur le volet « mobilité »**

Dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement a mis en place, depuis septembre 2019, une aide financière à la mobilité pour déménager près du futur lieu de travail d'un montant de 1 000€.

Elle est destinée aux salariés (ou titulaires d'une promesse d'embauche) qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail ou de formation.



Sur la CoVe, 37 ménages ont bénéficié de cette aide entre septembre 2019 et mai 2020, soit 37 000€ de subventions accordées par Action Logement.

<b>Nombre de subventions accordées par Action Logement sur le volet « mobilité »</b>		
	<b>Nombre</b>	<b>Montant (€)</b>
<b>Vacqueyras</b>	1	1 000
<b>Beaumes-de-Venise</b>	1	1 000
<b>Carpentras</b>	19	19 000
<b>Saint-Didier</b>	7	7 000

<b>Sarrians</b>	5	5 000
<b>Mazan</b>	1	1 000
<b>Aubignan</b>	2	2 000
<b>Loriol-du-Comtat</b>	1	1 000
<b>CoVe</b>	<b>37</b>	<b>37 000</b>

Source : Action Logement

### Synthèse de l'action n°12, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	 <p><b>Bilan mitigé</b></p>

Malgré le déploiement de modes de gestion adaptés pour les jeunes ménages précaires par les associations, soutenues financièrement par la Cove, il subsiste des difficultés pour les jeunes ménages fragiles pour se loger.

Pour le futur PLH, il est nécessaire de maintenir l'effort d'accompagnement pour l'accès au logement et à l'emploi des jeunes sur le territoire.

Le bilan du PLH 2014-2020 a montré que dans le parc social, le manque de petites typologies, particulièrement adaptées aux jeunes en début de parcours résidentiel, est toujours d'actualité.

La Cove doit poursuivre les incitations à la production de ces petites typologies dans le parc social, en partenariat avec les bailleurs sociaux. En parallèle, la Cove et les bailleurs sociaux devront s'assurer de faciliter la mutation dans le parc social, qui est aujourd'hui difficile, pour assurer aux jeunes demandeurs de logements sociaux un parcours résidentiels ascendant sur le territoire.

## ACTION 13 : RENFORCER LE PARTENARIAT ET LES ACTIONS EN DIRECTION DES MENAGES EN SITUATION DE PRECARITE

---

### Objectif de l'action

- Développer l'offre en logements pour les ménages défavorisés
- Répondre aux obligations des plans départementaux (PDALHPD)

### Contenu de l'action

- Mettre en place un groupe de suivi des actions à destination des ménages relevant du PDALHPD dans une logique de renforcement du partenariat. Le PDALHPD a mis en place une charte afin de reconnaître le public concerné. Il s'agira de constater, au niveau local, d'éventuels points de blocage et des spécificités territoriales. Ce partenariat sera formalisé par des rencontres une à deux fois par an, en collaboration avec les travailleurs sociaux, les CCAS, les bailleurs etc.
- Comme prévu dans le PDALHPD, renforcer l'offre en grands logements (T5/T6) : un objectif de 10% de grands logements dans les programmations annuelles qui sera affiné en fonction de la demande exprimée
- Mettre en place des modes de gestion adaptés (action n°12)
- Poursuivre la production de logements en PLAI (Objectif minimum de 30% en PLAI et LCTS : action n°3)

### Bilan

#### L'accession à la propriété pour les ménages à faibles revenus.

La population de la Cove est caractérisée par une grande part de ménages sous les seuils de revenus PLUS (61 % en 2015 et 59% en 2017 selon les données FILOCOM) et PLAI (34% en 2015 et 32% en 2017). Ces ménages ont des difficultés à accéder au marché du neuf. Il est donc nécessaire de mettre en œuvre d'autres types de démarches pour permettre à la population en situation de précarité d'accéder à un logement, notamment locatif ou locatif social.

Entre mai 2014 et mai 2019, ce sont 223 logements en PLAI qui ont été produits, soit 34% de la production de logements sociaux neufs. Les objectifs de taux de production fixés dans le programme d'actions ont donc été atteints sur la période. Les communes SRU ont engagé 199 logements en PLAI (soit 89 % de la production totale de PLAI), et les communes non SRU en ont engagés 24 (soit 10%).

## Les Logements Conventionnés Très Social (LCTS) financés par la Cove

Entre mai 2014 et mai 2020, 9 logements avec travaux ont été conventionnés en loyer très social. 4 se trouvent à Carpentras, 2 sur Beaumes-de-Venise, deux à Sarrians et un sur Caromb.

## La production de grands logements

Sur l'ensemble de la durée du PLH, on dénombre 54 logements locatifs publics ayant fait l'objet d'une bonification pour le critère grand logement (T5 ou +) : soit 47 000€ de bonification. Ces opérations sont des productions neuves (14 en PLUS et 40 en PLAI),

## Les demandeurs de logements sociaux de plus en plus nombreux

Entre 2014 et 2019, l'étude de la base de données du Service National d'Enregistrement (SNE), met en avant une augmentation du nombre annuel de demande pour des logements sociaux sur le territoire. Ces demandes sont passées de 845 en 2014 à 1 384 en 2019. Les attributions augmentent également sur la période, mais moins vite que les demandes (de 257 en 2014 à 370 en 2019). Cela a pour conséquence une augmentation de la pression locative : de 3.2 demandes pour une attribution en 2014 contre 3.7 en 2019).

## Suivi organisé dans le cadre de la coordination locale avec le PDALHPD

Entre 2014 et 2017, date d'approbation du PDALHPD, les orientations du PLH se sont basées sur le PDALPD en cours de validité en 2014. La CoVe a participé aux diverses réunions d'élaboration du nouveau PDALHPD afin de veiller à la prise en compte du PDALHPD dans le PLH. En 2016, 2017 et 2019, la Cove a participé au comité annuel responsable du PDALHPD. En 2018, les services de l'agglomération ont participé au groupe de travail de l'action 3 du PDALHPD « structurer la mise en relation entre l'offre et les besoins des publics prioritaires ».

## L'hébergement sur le territoire de la Cove

L'hébergement sur le territoire de la CoVe est essentiellement mis en œuvre par l'association Rhés0, qui a pour objectif d'accompagner des personnes rencontrant des difficultés sociales afin de réduire les risques d'exclusion. L'association gère un ensemble d'établissements :

Nombre de places d'accueil disponibles pour les ménages précaires sur la CoVe en 2020		
Dispositifs	Nombre de places	Autres
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	30	
Hébergements d'urgence	8	
Maisons Relais	26 dont 2 dans le diffus	
Halte Toit Santé	6	

<b>« Toit d'abord » (pour les 18-25 ans avec des problèmes psychologiques)</b>	<b>15</b>	
<b>Accompagnement vers et dans le logement</b>		<b>20 ménages</b>

Source : Entretiens acteurs

En complément de ces établissements, l'association RhésO met en place un service d'accompagnement social par le logement, décliné en plusieurs actions et ateliers : atelier recherche de logement, accompagnement social lié au logement et accompagnement social vers et dans le logement. L'association établit également des diagnostics DALO. Le profil des personnes hébergées évolue depuis quelques années : elles sont dans une précarité plus importante qu'en 2014, et présentent de plus en plus de problèmes de santé graves, voire de troubles psychologiques et d'addictions (alcool, drogue).

A terme, l'association souhaite faire évoluer son organisation et fonctionner sous la forme d'une plate-forme de services. La plate-forme permet de mettre à plat l'offre de services pour mieux la mettre à disposition des bénéficiaires. Cela permettrait de donner aux usagers la possibilité de choisir les prestations dont ils ont besoin.

### **Subventions aux associations**

Dans le cadre du PLH, la Cove subventionne les associations Soligone, RhésO, Logis des Jeunes (jusqu'en 2019, voir action n°12), et l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) pour favoriser le logement des ménages en situation de précarité et améliorer l'accès au logement.

L'ADIL met en œuvre 4 permanences mensuelles sur le territoire de la Cove (2 à Carpentras, 1 à Beaumes-de-Venise et 1 à Malaucène). Elle a pour objectif de donner des conseils juridiques gratuits aux locataires et propriétaires, sur des problématiques du logement indigne, le risque d'expulsion, les problèmes liés à la copropriété, aux montants des charges etc...

L'association Soligone, développe l'offre de logement du secteur privé en proposant la sécurisation du bailleur par la gestion locative adaptée. Elle met également en œuvre des baux glissant permettant aux ménages de devenir progressivement autonome. En 2019, Soligone gère 191 logements sur le territoire de la Cove, dont 33 en sous location et accompagne 232 ménages.

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a regroupé plusieurs dispositifs dans le Fonds Départemental Unique de Solidarité pour le Logement (FDUSL), avec possibilité pour les collectivités, d'abonder le ou les volets de leur choix à savoir : le Fonds de Solidarité Logement, le Fonds Énergie et le Fonds Eau. Dans le cadre de sa compétence habitat, la CoVe abonde chaque année depuis 2007, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ce fonds permet d'une part, de venir en aide aux ménages les plus en difficulté pour accéder ou se maintenir dans un logement dans de bonnes conditions, et d'autre part, d'apporter des garanties aux bailleurs afin de faciliter le logement des



personnes les moins solvables. En 2019, le département a accompagné 290 ménages sur le territoire de la CoVe (identique à 2018).

<b>Tableau récapitulatif des appels à cotisation du FSL pour le dispositif « Accès et maintien dans le logement » sur la CoVe</b>		
Années	Nombre de dossiers	Montant total de l'aide (en €)
<b>2015</b>	260	158 702 €
<b>2016</b>	295	208 971 €
<b>2017</b>	276	198 803 €
<b>2018</b>	290	200 600 €
<b>2019</b>	243	160 104 €
<b>2020</b>	210	136 265
<b>Total</b>	<b>1 574</b>	<b>1 063 445 €</b>

Source : Conseil départemental du Vaucluse, appel à cotisation FSL 2015-2020 et données FDUSL 2018-2020

La participation de la CoVe pour le FSL se substitue à celle des communes membres qui peuvent toutefois y contribuer, si elles le souhaitent.

Au global, la participation financière de la CoVe auprès des associations sur la durée du PLH se répartie de la manière suivante :

<b>Tableau récapitulatif des subventions accordées aux associations agissant pour le logement et l'hébergement des publics précaires</b>					
Années	FSL	ADIL	Rheso	Soligone	Logis des Jeunes
<b>2014</b>	8 443 €	8 000 €	10 000 €	2 500 €	3 500 €
<b>2015</b>	8 417 €	8 000 €	10 000 €	2 500 €	3 500 €
<b>2016</b>	7 433 €	9 500 €	10 000 €	2 500 €	3 500 €
<b>2017</b>	7 273 €	9 868 €	10 000 €	2 500 €	3 500 €
<b>2018</b>	7 273 €	9 868 €	10 000 €	2 500 €	3 500 €
<b>2019</b>	7 380 €	9 940 €	10 000 €	2 500 €	X
<b>Total</b>	<b>46 219 €</b>	<b>55 176 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>17 500€</b>

Source : Bilans annuels du PLH 2014-2020

### Synthèse de l'action n°13, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre    Partiellement mise en œuvre    mise en œuvre</p>	<p><b>Bilan mitigé</b></p>

Malgré l'aide aux associations et le développement du logement social, le bilan reste mitigé car la mise en réseau des acteurs reste insuffisante.

Dans le cadre du futur PLH, des pistes d'évolutions sont à étudier :

- La production d'une offre abordable, notamment en accession pourra faire partie des axes d'amélioration pour le futur PLH.
- La mise en place d'une CIL et l'élaboration d'un PPGDID permettra à la Cove de se saisir de la question de la gestion de la demande et d'orienter une partie des attributions vers les publics prioritaires
- La Cove devra poursuivre le subventionnement des associations et autres instances qui s'occupent de ces ménages et qui proposent un accompagnement qui est essentiel pour permettre de pérenniser les solutions de logements pour ces ménages fragiles.

## ACTION 13 BIS : COORDONNER LA POLITIQUE DE PEUPEMENT ET CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

---

L'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire dans les agglomérations dotées d'un PLH exécutoire, la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Ces obligations sont liées à l'article 8 de la loi de Programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 qui demande la création d'une Conférence intercommunale du Logement.

- La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 29 janvier 2017 et la loi ELAN du 24 novembre 2018 ont parachevé la réforme des politiques d'attribution de logements sociaux.
- L'EPCI est placé comme chef de file de la coordination :
  - Des modalités d'attribution sur son territoire
  - Des interventions des réservataires
  - Des informations aux demandeurs
  - De la politique de peuplement du territoire
- La CoVe a délibéré le 12 octobre 2015 pour la création de la conférence intercommunale du logement et le lancement de l'élaboration plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

### Objectif de l'action

- L'objectif de ces dernières lois est d'introduire plus de transparence dans le logement social et d'être plus simple et plus efficace.
- Les EPCI peuvent être des acteurs principaux des questions d'attribution et de gestion des populations alors que jusque-là, ils n'intervenaient que dans les domaines de la production.
- Pour la CoVe, il s'agit dans un premier temps de s'organiser sur le plan territorial en mettant en place la CIL et de travailler aux orientations souhaitées via l'élaboration du document cadre.

### Contenu de l'action



- Mise en place la conférence intercommunale du logement :
  - Rédaction du règlement intérieur ;
  - Rédaction d'un diagnostic ;

- Réunion de lancement pour rappeler le rôle de la CIL et valider de façon partenariale le règlement intérieur, le diagnostic et les futures étapes d'avancement.
- Rédaction du document cadre qui fixe les orientations relatives aux attributions de logements HLM, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires et comprend des objectifs chiffrés et territorialisés.

### Bilan

Cette action qui était prévue au cours de la dernière année du PLH n'a pas été réalisée à cause d'une période électorale peu propice, d'un manque de moyen humain et d'une période de crise sanitaire qui rendait difficile l'organisation de réunions avec un grand nombre de participants.

### Synthèse de l'action n°13b, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      <b>mise en œuvre</b></p>	 <p><b>Bilan négatif</b></p>

Le 3<sup>ème</sup> PLH devra prendre en compte la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et l'adoption d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGDID) et d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). La CIL, co-présidée par le Président d'EPCI et le Sous-Préfet, constituera une instance de concertation supplémentaire pour la mise en œuvre du PLH sur le volet fonctionnement du parc social et attribution.

## ACTION 14 : REPONDRE AUX BESOINS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS ET DES TRAVAILLEURS AGRICOLES IMMIGRES AGES

---

### Objectif de l'action

- Développer une offre adaptée mais dans une logique de mutualisation avec d'autres publics

### Contenu de l'action

- Mettre en relation tous les partenaires dans le cadre de groupes de travail afin de diversifier l'offre de logement des saisonniers agricoles (FJT, ...)
- Mobiliser le parc locatif privé dans le cadre des OPAH (cf. action 4)
- Etudier la faisabilité et mettre en place une résidence sociale intégrée dans le centre ancien de Carpentras : l'implantation, les publics cibles et le pilotage restent à définir. De plus, cette résidence sociale pourrait répondre, en complément, aux besoins d'autres publics (jeunes, ménages en situation de précarité, ...)

### Bilan

Afin de répondre aux besoins des travailleurs saisonniers, un PIG expérimental a été mis en place par la CoVe entre 2010 et 2013, en réponse à un appel à projet national de l'Anah. Ses objectifs étaient la réhabilitation et la création de 90 places dans du bâti existant, soit environ 35 immeubles sur 3 ans.

Une communication auprès des agriculteurs a été mise en place (affiches, plaquettes, articles de presse, courriers, contacts téléphoniques, réunions publiques...). Cependant, plusieurs difficultés ont été rencontrées, qui n'ont pas permis l'aboutissement des dossiers des exploitants. Les points de blocages essentiels pour les agriculteurs concernaient le montant des aides, trop faibles par rapport au total des travaux à engager, la durée de l'engagement (9 ans) dans un contexte d'incertitudes sur la stabilité économique de l'exploitation et de départ à la retraite, la durée minimum de 4 mois d'occupation obligatoire par des travailleurs saisonniers, l'impossibilité de faire de la location touristique sur ces biens pour compléter les temps d'occupations hors saisonniers, etc.

Seuls 2 dossiers ont été déposés et agréés pour la réhabilitation de 20 places dans 5 logements. Un seul dossier a été réalisé, pour la réhabilitation d'un logement de 2 places. Le montant de la subvention engagée par la CoVe sur cette réhabilitation s'élève à 1 600€, sur un total de travaux de 35 300€ (soit 4,5%), avec un reste à charge pour le propriétaire de 18 100€ (soit 51%).

Au regard des difficultés rencontrées et de son caractère expérimental, cette opération n'a pas été reconduite.

## Un enjeu toujours d'actualité



Les entretiens qualitatifs menés auprès des acteurs de l'habitat ont montré que la question du logement et de l'hébergement des travailleurs saisonniers est toujours un enjeu majeur pour le territoire de la Cove.

D'après les partenaires et les services de l'agglomération, les travailleurs saisonniers sont souvent logés dans du logement privé en diffus, souvent dans des conditions peu confortables. La question de la mobilité de ces ménages est importante et le manque de liaison en transport en commun dans les villages rend plus difficile l'accès de ces populations à leur lieu de travail.

De plus, le développement des plateformes de location de logements courte durée type Airbnb, a encouragé les propriétaires à louer leur bien sur la saison estivale pour accueillir des touristes au détriment de la mise à disposition pour de l'intermédiation locative (à l'année et pour un faible loyer).

Monsieur le Sous-Préfet a réitéré sa volonté de trouver des solutions pour les travailleurs saisonniers car l'emploi de la région dépend en grande partie de cette activité.

### Synthèse de l'action n°14, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	 <p><b>Bilan négatif</b></p>

Face aux difficultés rencontrées lors du déploiement d'une opération expérimentale, les objectifs de l'action pour le logement et l'hébergement des travailleurs saisonniers n'ont pas été atteints. Cette problématique est toujours d'actualité car les difficultés pour héberger et loger les travailleurs saisonniers se poursuivent.

Dans le cadre du futur PLH, des pistes d'évolutions sont à étudier :

- Réfléchir et mettre en place un réseau d'acteurs autour de cette problématique
- Développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des logements vacants existants, notamment dans les centres. Ces petits logements pourront être mutualisés et servir de réponses pour d'autres publics
- Diversifier l'offre de logements, par la diversification du parc social ou par des échanges avec l'ANAH.

## ACTION 15 : S'ASSURER DE LA REHABILITATION DE L'AIRE DES GENS DU VOYAGE DE CARPENTRAS

---

### Objectif de l'action

- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage

### Contenu de l'action

- En lien avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 2012-2017), réhabiliter l'aire d'accueil des gens du voyage de Carpentras
- La gestion de l'aire du voyage sera prochainement (horizon 2015) confiée à un Syndicat Mixte auquel la CoVe a adhéré. Le syndicat intercommunal des aires accueil des gens du voyage (SIAGV) gère déjà d'autres aires d'accueil sur le territoire départemental (Morières, Vedène, Le Thor).

### Bilan

#### La réhabilitation de l'aire d'accueil en 2015

La CoVe possède une aire d'accueil des gens du voyage dont elle était gestionnaire jusqu'en 2015.

En 2014, les élus ont réfléchi à la possibilité d'une délégation de la gestion de l'aire qui comprenait 25 places de caravanes. Ainsi, la gestion de l'aire du voyage a été confiée à un Syndicat Mixte auquel la CoVe a adhéré. Le syndicat intercommunal des aires accueil des gens du voyage (SIAGV) gère également d'autres aires d'accueil sur le territoire départemental (Morières, Vedène, Le Thor, Entraigues, Sorgues, Avignon, Le Pontet).

Après rapprochement auprès du Syndicat Intercommunal d'Accueil des Gens du Voyage (SIAGV), la CoVe a réalisé des travaux de réhabilitation et d'individualisation des emplacements avec la création de blocs sanitaires individuels pour un montant de 927 188€ T.T.C. aidé par la Région et l'État. L'aire d'accueil dispose aujourd'hui de 14 modules doubles, soit une capacité d'accueil de 28 familles.

Suite aux travaux, une convention de délégation de la gestion de l'aire d'accueil a été signée avec le SIAGV en octobre 2015. Le service sécurité et prévention de la CoVe continue à échanger avec le SIAGV et à suivre l'évolution de l'aire.



L'accompagnement social est réalisé par L'Espace Social et Culturel de Villemarie qui assure un accueil des voyageurs toute l'année.

#### Vers une évolution de la gestion de l'aire dans les années à venir ?

La Cove est, à ce jour, en accord avec les obligations prévues dans le cadre du schéma départemental. Ce dernier est en cours de finalisation et le futur PLH devra prendre en compte les évolutions de ce document et les intégrer dans le programme d'actions.

A ce jour, une réflexion est en cours entre les collectivités adhérentes au SIAGV (CoVe, Communauté de communes des monts de Vaucluse et le Grand Avignon) afin d'envisager un autre mode de gestion plus efficace pour les 7 aires concernées.

### Synthèse de l'action n°15, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p>Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      <b>mise en œuvre</b></p>	 <b>Bilan positif</b>

Le bilan positif de cette action et la réhabilitation de l'aire de grand passage de Carpentras doit inciter la Cove à poursuivre les actions en faveur de la meilleure gestion de l'aire d'accueil.

Dans le cadre du futur PLH, des pistes d'évolutions sont à étudier pour apporter une réponse adaptée aux gens du voyage :

- Améliorer le fonctionnement de l'aire d'accueil permanente
- Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée avec la mise en place de terrains familiaux locatifs qui ont pour vocation d'accueillir des gens du voyage de manière permanente



## Orientation n°7 : Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH

### ACTION 16 : CONFORTER LE PILOTAGE OPERATIONNEL ET REACTIF DU PLH

#### Objectif de l'action

- Mettre en place le suivi des actions du PLH
- Ajuster le programme d'actions en réorientant ou en adaptant les actions si nécessaires
- Mobiliser les partenaires, les communes et les acteurs de l'habitat autour de la mise en œuvre du PLH

#### Contenu de l'action

- Pérenniser le Comité de Pilotage lancé lors de l'élaboration de ce 2ème PLH
- Développer l'ingénierie interne à la CoVe pour :
  - Accompagner et sensibiliser les communes
  - Suivre les études
  - Organiser les différents groupes de travail prévus dans la mise en œuvre des actions : partenariat, comités techniques (OPAH...), comités de pilotage (OPAH...), groupes de travail thématiques...
  - Assurer le suivi du PLH : bilans annuels, bilan triennal, bilan final.

#### Bilan

##### La gouvernance

Les grandes dates	Délibérations du PLH
3 mars 2014	<b>Adoption du 2ème PLH</b>
9 avril 2018	<b>Adoption du bilan à mi-parcours</b>
8 avril 2019	<b>Adoption de la modification du PLH</b>
16 décembre 2019	<b>Lancement du 3ème PLH</b>
10 février 2020	<b>Adoption de la prorogation du 2ème PLH</b>

##### La commission et aménagement de l'espace

La commission aménagement de l'espace et habitat de la CoVe se réunissait pour donner un avis sur les délibérations avant chaque conseil de communauté, et assurait le suivi de la mise en œuvre des différentes actions du PLH. Entre mai 2014 et mai 2020, 26 commissions se

sont tenues. Lors des Conseil de communauté, plus de 110 délibérations ont été présentées au titre de la compétence « équilibre social de l'habitat ».

### **Bilans et modification du PLH**

Depuis l'adoption du PLH en 2014, un bilan annuel a été réalisé les 2 premières années, validé en conseil communautaire et transmis aux communes ainsi qu'au préfet de Vaucluse. La première période de confinement de mars 2020 a été mise à profit pour réaliser les bilans annuels suivants. Les bilans sont disponibles sur le site internet de la CoVe, dans ses locaux, ainsi que dans chaque commune. En 2017, au terme de trois ans d'existence, un bilan à mi-parcours du PLH a été réalisé

Au mois de janvier 2019, dans le cadre de la modification du PLH et comme le prévoit l'article L-302-4 du code de la construction et de l'habitation, les personnes publiques et morales associées ont été sollicitées pour émettre leur avis sur le projet de modification. Elles ont eu deux mois pour faire leur retour avant approbation. Les quelques remarques ont été intégrées dans le document final approuvé

Le 10 juillet 2019, le PLH modifié ainsi que le bilan à mi-parcours du PLH ont été transmis en version papier et informatique à toutes les communes de la CoVe afin de permettre un accès à l'ensemble de la population. Les personnes publiques et morales associées au suivi du PLH ont également été destinataires. Les documents sont également consultables sur le site internet de la CoVe.

### **Prorogation du PLH**

Adopté pour une période de six ans le 3 mars 2014 par la délibération n° 07-14, le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CoVe arrivera à échéance le 5 mai 2020. Au terme de ces six ans, l'article L 302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit la possibilité de proroger sa validité pour une durée maximale de deux ans par délibération du conseil communautaire, après accord de l'État et délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH.

Afin de prendre le temps d'élaborer au mieux le nouveau PLH avec les futurs élus, le choix a donc été fait de demander une prorogation du PLH.

Aussi, selon la procédure, lors de la séance du 16 décembre 2019, le conseil de communauté a, dans un premier temps, engagé la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH de façon à solliciter ensuite l'accord de l'État pour prolonger l'actuel PLH.

Suite à l'accord favorable donné par l'État représenté par le Préfet de Département en date du 30 janvier 2020, le conseil de communauté du 10 février 2020 a prorogé la validité de l'actuel PLH de deux ans, soit jusqu'en mai 2022.



### **Les moyens humains**

Avant 2016, le service était assuré par deux chargées de missions, à 1,5 ETP. Depuis 2016, l'ingénierie interne de la CoVe est assurée par un agent, responsable du service à 0,80 ETP,

accompagné par une assistante de direction à 0,20 ETP. Depuis août 2019, le service habitat a été renforcé par un chef de projet habitat privé en charge de la mise en œuvre des différentes OPAH du territoire et de massification de la rénovation énergétique. La responsable accompagne et met en œuvre les actions du PLH, sensibilise les communes à la production de logements, suit les études, instruit les dossiers de demandes de subvention de logements publics sociaux.

Le service habitat est en lien avec les différents services de la CoVe pour les actions transversales : service environnement, service aménagement, service politique de la ville, service gestion et valorisation de la donnée, service IADS, service sécurité et prévention...

### Synthèse de l'action n°16, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="204 875 869 898">Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	 <p data-bbox="1050 813 1217 846"><b>Bilan positif</b></p>

Depuis 2016, l'organisation des services de la Cove a évolué, avec un renforcement du service habitat, afin de rendre le pilotage et le suivi du PLH plus opérationnel. Sur le volet animation, cette action peut à l'évidence être renforcée dans le programme d'actions du futur PLH, pour être plus opérationnelle, afin de renforcer les partenariats avec les communes et les acteurs de la politique locale de l'habitat.

## ACTION 17 : ASSURER LE SUIVI ET L'OBSERVATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

---

### Objectif de l'action

- Suivi des actions mises en œuvre dans le PLH à partir d'indicateurs pertinents pour l'analyse de la réalisation du PLH
- Permettre la réalisation de bilans annuels et à mi-parcours du PLH

### Contenu de l'action

- Consolider l'actuel observatoire de l'habitat à l'échelle de la CoVe, en le faisant évoluer vers un outil :
  - D'observation dynamique : opérations financées par la Cove, données démographiques, sur la construction, sur les caractéristiques des marchés, sur le foncier ou les copropriétés fragilisées.
  - De suivi général, en définissant et mettant en œuvre les indicateurs permettant le suivi de la réalisation du projet habitat de l'agglomération

### Bilan

#### Réalisation de tableaux de bord et création d'indicateurs pour le suivi du PLH

Des tableaux de bord des actions du PLH, et notamment de la production des LLS, des OPAH et PIG, sont élaborés en interne. Ils permettent de suivre l'avancement des dossiers, la typologie des travaux effectués, l'état des subventions etc.

Ces tableaux sont mis à jour par le service habitat et ses partenaires. Le service gestion et valorisation de la donnée porte l'observatoire de l'habitat, et recueille un large panel de données permettant l'observation et l'analyse des dynamiques en lien avec l'habitat sur le territoire de la CoVe. Il travaille en partenariat avec les acteurs locaux (DDT, DREAL PACA, conseil départemental, communes, EPF PACA, fournisseurs de données etc.) et met à jour régulièrement les bases de données internes. L'observatoire permet de disposer de données pour la réalisation des bilans et de toute autre communication en lien avec la mise en œuvre du PLH.

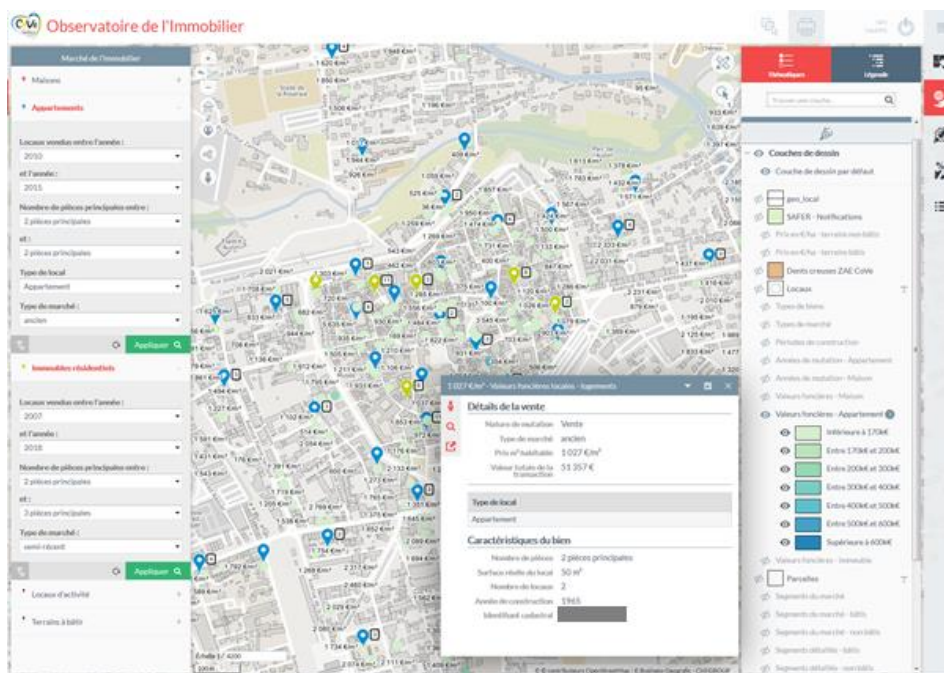
En 2016 et 2017, les services habitat et Connaissance et Cartographie du Territoire (CCT) (nouvellement gestion et valorisation de la donnée) ont travaillé sur les indicateurs de l'observatoire afin de les affiner et cibler les éléments essentiels. L'observatoire est en lien avec l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS), réalisé par le service gestion et valorisation de la donnée, et le syndicat mixte de l'arc Comtat Ventoux Venaissin, pour lesquels il produit également des données.

L'observatoire de l'habitat de la Cove a été mis à jour le 20 septembre 2020. Des portraits de territoire, pour chaque commune de l'agglomération ont été réalisés.

## Réalisation de cartographies dynamiques sur le marché de l'immobilier et le parc de logements sociaux

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, deux applications cartographiques ont été mises en place afin de fournir, de manière dynamique, les informations essentielles concernant l'évolution du marché de l'immobilier et le parc de logements sociaux. Ces applications, accessibles aux personnes habilitées via l'extranet cartographique, se basent notamment sur les dernières informations disponibles auprès des services de l'Etat.

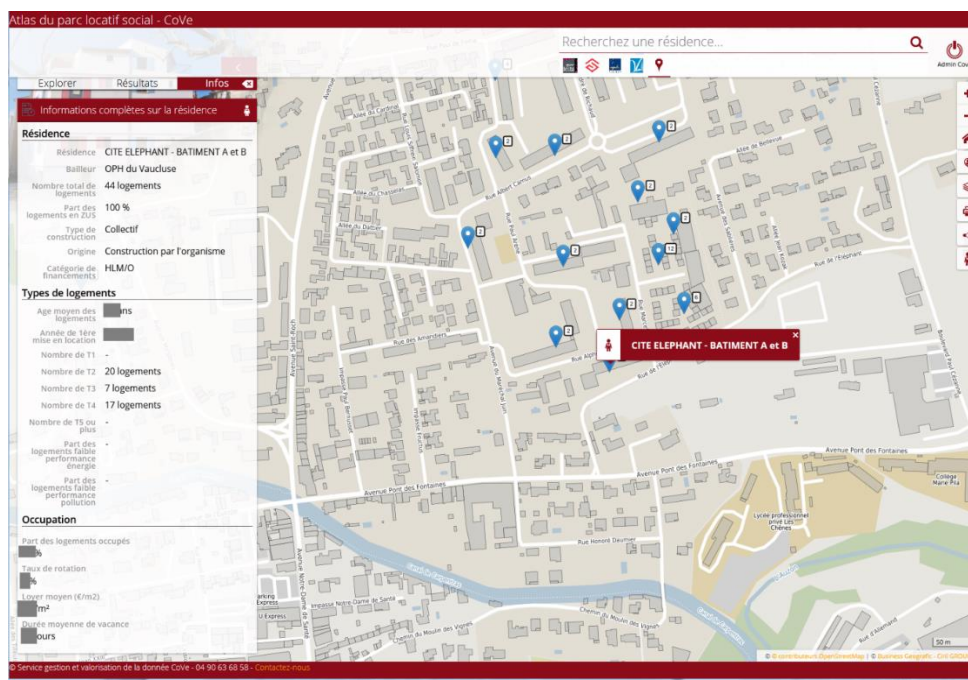
L'application « observatoire de l'immobilier » fournit, à l'échelle de chaque parcelle cadastrale, les informations concernant toutes les transactions immobilières réalisées depuis 2007. Il est possible d'effectuer des recherches approfondies par type de bien (appartement, maison individuelle avec ou sans jardin, maison de ville, dépendance, terrain à bâtir etc.), par type de marché (ancien, récent, neuf...), par année de vente, par localisation et par taille de logement. Cela permet notamment d'identifier les prix pratiqués en fonction des secteurs géographiques et de suivre l'évolution. Ainsi, il a été possible d'estimer l'impact de certains projets d'aménagement, par exemple la réouverture de la gare ferroviaire de Carpentras, sur le marché de l'immobilier dans les quartiers environnants.



Des analyses thématiques permettent également de présenter sur la cartographie l'évolution des prix par type de bien, afin d'identifier les secteurs à enjeux. Cette application a été présentée lors de la rencontre nationale « Prix et changements d'usage des sols » organisée par l'INRA, le Cerema et l'UMR le 17 Mai 2017.

L'application « atlas des logements sociaux » fournit, aux personnes habilitées, les informations issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) actualisées une fois par an. Ces informations sont enrichies par l'observatoire de l'habitat afin de permettre de localiser chaque immeuble et d'obtenir toutes les informations associées (bailleur, nombre de

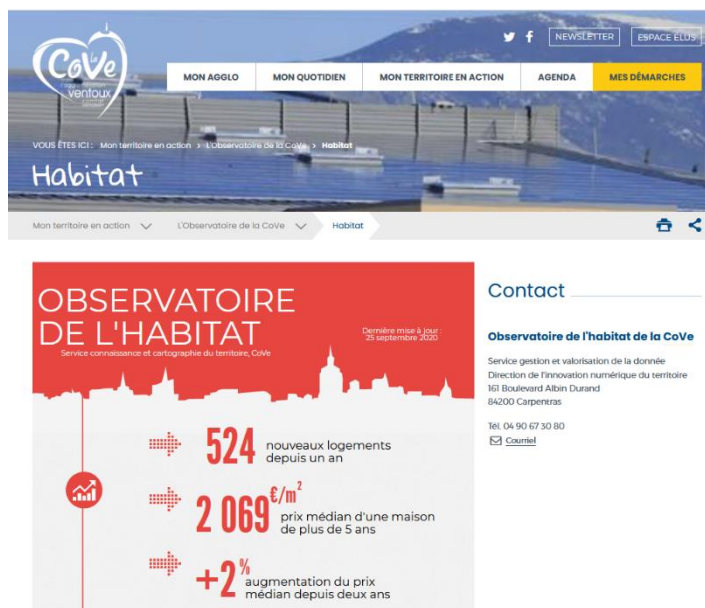
logements, financements, typologie des logements, performance énergie/pollution, taux d'occupation, taux de rotation, durée moyenne de vacance, loyer moyen...). Cette application a été présentée lors d'une rencontre régionale du CRIGE PACA en 2017.



Ces applications sont actualisées régulièrement afin de permettre aux personnes habilitées de disposer, à une échelle très fine, des dernières informations disponibles concernant le marché de l'immobilier et l'offre en matière de logements sociaux.

## Communication des résultats de l'observatoire

La Cove a créé une page dédiée à l'Observatoire sur son site internet, avec les différentes thématiques : Habitat, Territoire, Environnement, Economie, Action sociale. Ces données sont mises à jour régulièrement et sont facilement accessibles.



Le catalogue de données de la CoVe permet à tout acteur public ou privé de consulter les données du territoire : informations géographiques, statistiques, localisation des services, textes réglementaires, événements, annuaires, etc.

Ces données, épurées de toute information personnelle, peuvent être réutilisées gratuitement par tout un chacun. Elles sont rendues accessibles grâce à la plateforme régionale **DataSud**. L'objectif est de permettre aux acteurs économiques, aux associations et aux étudiants de développer de nouveaux services à partir de ces données et ainsi contribuer au développement de l'activité locale

Toutes ces données ont permis la réalisation des bilans annuels du PLH 2014-2020, ainsi que l'élaboration du diagnostic du PLH 2021-2027.

### Synthèse de l'action n°17, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
<p>Non mise en œuvre    Partiellement mise en œuvre    mise en œuvre</p>	<p><b>Bilan positif</b></p>

L'observatoire de l'habitat s'est muni de nombreuses données exploitables et un travail d'identification d'indicateurs a été réalisé. Les communications se sont améliorées au cours de ce PLH mais les analyses de données pourraient être encore plus valorisées dans le futur PLH. Le dispositif de l'observatoire foncier doit désormais apparaître comme une action à part entière du PLH. Il conviendra de réfléchir au nouveau format de l'observatoire pour le rendre plus opérationnel et en faire un outil d'aide à la décision pour les communes Il conviendra également de réfléchir à l'intégration du volet foncier (désormais obligatoire) dans le dispositif actuel.

## ACTION 18 : MIEUX COMMUNIQUER AUTOUR DU PLH

### Objectif de l'action

- Rendre plus lisible l'action de la CoVe auprès des partenaires et du grand public

### Contenu de l'action

- Organisation d'événements au cours du PLH et de ses axes d'actions, type « forum de l'habitat »
- Mettre en place une communication autour des actions phares (articles de presse, événementiels...)

### Bilan

#### Création des pages dédiées sur le site internet de la Cove

Le site internet de la CoVe présente plusieurs pages sur la démarche portée par les élus, la politique de l'habitat, exprimée dans le Programme Local de l'Habitat. L'ensemble des documents qui le compose y sont mis à disposition du public (diagnostic, orientations et programme d'actions), ainsi que les bilans annuels et autres documents en lien avec le PLH. Cet outil permet de communiquer sur les orientations et actions du PLH, de manière non technique, afin de permettre au plus grand nombre d'en prendre connaissance.

#### Quelques illustrations du site internet de la Cove



#### Les objectifs du PLH à l'horizon 2020

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CoVe fixe depuis 2007 les règles du jeu et les objectifs en matière de production d'habitat sur notre territoire. Après un premier PLH dont les objectifs de production de logements sociaux ont été atteints à 92 %, le Conseil de Communauté a adopté le 2ème PLH par délibération du 3 mars 2014.

L'objectif de production fixé par le nouveau programme est de 3 503 logements collectifs et individuels de 2014 à 2020, dont 45 % en locatif et 55 % en accession à la propriété. Ces chiffres ont été calculés sur la base des évolutions démographiques de la population attendue sur cette période. Ils tiennent compte de l'obligation de production et de rattrapage de logements sociaux dans les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La CoVe comprend 70 258 habitants répartis sur les 25 communes dont 3 soumises aux obligations SRU de 20% de production de logements sociaux (Carpentras, Aubignan et Mazan).

Ce deuxième programme, d'une durée de 6 ans, comporte 7 orientations en compatibilité avec

le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arc Comtat Ventoux :

- 1/ Maîtriser le développement du territoire
- 2/ Diversifier l'offre de logement
- 3/ Entretien et faire mieux fonctionner le parc
- 4/ Economiser et maîtriser le foncier
- 5/ Promouvoir le développement durable
- 6/ Prendre en compte les besoins spécifiques
- 7/ Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH

Des articles paraissent régulièrement dans le journal intercommunautaire (Intercom'), et la presse locale (la Provence, le Dauphiné libéré...) concernant notamment les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH (PIG Travailleurs saisonniers, OPAH multi-sites, OPAH-RU etc.). Des plaquettes de communication sont également réalisées.



## Communications ponctuelles – événements

### Le séminaire à destination des élus

Le 29 septembre 2017, un séminaire à destination des élus a eu lieu sur le thème de l'habitat. Ce séminaire a permis dans un premier temps de faire un point sur la photographie du territoire sur la population et les questions d'habitat afin de dégager les enjeux. Puis un bilan des actions réalisées et en cours a été présenté suivi de propositions d'actions. Le séminaire a notamment permis de prioriser une action à mettre en place pour la redynamisation des centres anciens.

### Table ronde de l'habitat

Le 16 novembre 2017, Gilles Vève a participé à une table ronde lors de la journée organisée par « Ouvrir la ville en PACA » sur le thème « Développer l'offre de logements très sociaux et de logements d'insertion sur notre territoire : quels leviers actionner ? quels partenariats mobiliser ? ».

Les actions mises en place dans le cadre du PLH ont ainsi été présentées et ont suscité l'intérêt des partenaires présents. Ouvrir la ville en PACA est un regroupement informel d'acteurs des différentes sphères du logement en région qui ont souhaité agir en synergie pour développer l'accès au logement des personnes défavorisées.



### Réunion d'information OPAH Multi-sites

En ce qui concerne la communication ciblée pour certaines actions, les partenaires locaux (banques, artisans, agences immobilières, notaires...) ont été invités à participer à une réunion d'information sur l'OPAH multi-sites le 4 juin 2019, afin de faire connaître cette opération le plus largement possible.

### 9<sup>ème</sup> rencontre du réseau régional des acteurs de l'habitat

Enfin, le 19 septembre 2019, la CoVe a accueilli la 9<sup>ème</sup> rencontre du réseau régional des acteurs de l'habitat autour du thème : « Réinvestir les centres anciens : une stratégie de territoire pour la CoVe ». En présence de bailleurs régionaux et de partenaires du territoire, cette journée a été l'occasion de présenter le travail de la CoVe sur la stratégie d'aménagement et de programmation qui se réoriente sur les centres anciens et d'interroger le rôle et la place des bailleurs sociaux dans le développement d'une offre correspondant aux besoins de redynamisation des centres bourgs. Une visite d'opérations à Aubignan et à Carpentras est venue illustrer les propos.

### Synthèse de l'action n°18, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 <p data-bbox="204 1989 869 2016">Non mise en œuvre      Partiellement mise en œuvre      mise en œuvre</p>	<p data-bbox="1050 1899 1220 1937"><b>Bilan positif</b></p> 

Sur le volet communication, il existe un besoin, notamment pour le grand public et pour les partenaires de poursuivre les événements pour faire connaître les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH. Il s'agit également, compte tenu des différentes aides mobilisables en fonction du public, d'être plus efficace dans la communication auprès des acteurs car les règlements et les acteurs évoluent régulièrement. Sur cette thématique, dans le cadre du futur PLH, le volet communication de l'agglomération peut gagner en efficacité.

## Evaluation de la compatibilité du PLH et de la prise en compte des autres documents

---

### RAPPORT DU PLH AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

---

Afin d'être compatible et cohérent avec les politiques de l'habitat qui s'appliquent sur le territoire de la CoVe, le PLH se doit d'être compatible et de prendre en compte un certain nombre de dispositifs réalisés à d'autres échelles.

Comme stipulé dans l'article L302-1 du CCH, le PLH doit prendre en compte les politiques départementales de l'habitat et du logement, et notamment le PDALPD du Vaucluse (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées). Il doit également être compatible avec les grandes orientations, recommandations et préconisations du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux (Schéma de Cohérence Territoriale). Le PLH propose diverses actions en lien avec le PDALPD et le SCoT.

#### **Compatibilité du PLH avec le SCoT**

Le syndicat mixte Comtat Ventoux a été créé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2004. Il a pour vocation l'élaboration, l'approbation et le suivi du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux sur les 30 communes initiales. Depuis le 1er juillet 2013, il regroupe 36 communes : les 25 communes de la CoVe ainsi que les 11 communes de la communauté de communes Ventoux Sud, issue de la fusion des deux communautés de communes des Terrasses du Ventoux et du Pays de Sault.

Selon l'article L302-2 du CCH, le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur sur le territoire. Un premier SCoT de l'Arc Comtat Ventoux a été approuvé en 2013 pour une durée de 20 ans, avec lequel le PLH de la CoVe est compatible.

Le programme d'actions du PLH analyse l'ensemble des principes en termes de développement, d'urbanisation et de production de logements inscrits dans le SCoT, avec lesquels le PLH doit être compatible. En synthèse, les déclinaisons du PLH en termes de croissance démographique, production de logements (dont logements sociaux), consommation d'espace, densité et formes urbaines respectent tout à fait les grandes orientations et prescriptions du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux (qui a aujourd'hui été révisé). A l'issue des six années d'application du PLH, le bilan démontre que les orientations et objectifs, mis en œuvre au travers des actions, sont toujours compatibles avec le SCoT.

## Sur les principes de développement et d'urbanisation

CE QUE DIT LE SCOT	CE QUE DIT LE PLH	CE QUI A ÉTÉ RÉALISÉ DEPUIS 2014
<p>Le SCOT prévoit l'accueil de 20 000 habitants nouveaux à l'horizon 2025 (soit un taux moyen de croissance annuel de 1,3%).</p> <p>Il préconise de rééquilibrer la croissance démographique de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% dans la capitale,</li> <li>-30% dans les centres de proximité de 1ère couronne,</li> <li>- 15% dans les centres de proximité de 2ème couronne, - 15% dans les villages</li> </ul>	<p>Le scénario démographique retenu dans le PLH s'est basé sur une estimation par les communes de leur population au 1er janvier 2013. Il a ensuite décliné les projections du SCOT en termes d'objectifs globaux (1,3%) ainsi que ses prescriptions en termes de répartition de la croissance, à savoir : 40% sur la capitale ; 30% dans les centres de proximité de première couronne... Ainsi, le PLH prévoit l'accueil de 5 700 habitants nouveaux pour atteindre 76 970 habitants en 2019 sur le territoire de la CoVe.</p> <p><b>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</b></p>	<p>Les données INSEE dont nous disposons pour évaluer cette action datent du dernier recensement 2017. De manière générale, la population a été moins dynamique que ce qui était prévu dans le PLH : On dénombre 1 200 personnes supplémentaires la population de la CoVe entre 2012 et 2017 (5 ans), soit 240 personnes par an. L'évolution annuelle moyenne de la population a été de 0,3%/an.</p>
<p>Un des objectifs du SCOT est de réinvestir le tissu urbain existant. Pour cela, au moins 90% du développement de l'urbanisation devra se faire dans ce qu'il a défini sur son document graphique comme les Enveloppes d'Urbanisation Préférentielles (EUP).</p>	<p>Le PLH n'identifie pas précisément les secteurs de développement de chaque commune. Néanmoins, il affiche, dans les orientations, l'objectif de limiter la consommation foncière en densifiant les zones déjà urbanisées et en privilégiant l'épaississement de la tâche urbaine plutôt que l'étalement. Il réaffirme le principe identifié dans le SCOT de localiser au moins 90% de l'urbanisation nouvelle dans les EUP du SCOT. Il rappelle la définition de ces EUP ainsi que la carte qui les identifie dans le DOG. Par ailleurs, à travers le programme d'actions, il a mis en</p>	<p>Les documents d'urbanisme communaux élaborés sur le territoire de la CoVe se doivent d'être compatibles avec le PLH, par conséquent les secteurs urbanisés entre 2014 et 2017 sont ceux privilégiés par le SCOT et le PLH. Certains projets menés avec l'EPF ont vu le jour, d'autres ont été abandonnés, ou sont toujours en cours. Dans l'ensemble les démarches avec l'EPF se poursuivent.</p>

	<p>exerger certains secteurs stratégiques pour accueillir ce développement (dents creuses ou secteurs qui font l'objet d'une veille foncière par l'EPF). <b>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</b></p>	
<p>Afin de limiter la consommation d'espace nouveau, le SCOT recommande également de mettre en place une démarche de reconquête des logements vacants.</p>	<p>Une action du PLH porte spécifiquement sur la lutte contre la vacance. En ce sens, un objectif de 338 logements vacants à remettre sur le marché a été fixé, soit environ 55 logements/an en moyenne. Des objectifs ont donc été quantifiés pour les communes dont le nombre/taux de logements est significatif. Les autres communes s'engagent toutefois à être volontaristes bien qu'elles n'aient pas d'objectifs chiffrés à atteindre. <b>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</b></p>	<p>Les données INSEE sur 2012-2017 indiquent une relative stabilité de la vacance puisque son rythme de progression annuelle est en dessous de celui du parc de résidences principales. Sur l'ensemble de l'agglomération, le volume des logements vacants augmente à hauteur de +0,7 % / an soit 126 logements vacants supplémentaires (contre une progression de 0,8% du parc de résidences principales).</p> <p>Les outils mis en place sont les OPAH, la poursuite du PNRQAD du centre ancien de Carpentras ainsi que des programmes départementaux d'intérêts généraux.</p>
<p>Les densités devront également être revues à la hausse. Ainsi, le SCOT prescrit les densités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement individuel : 12 à 17 logts/ha pour Carpentras et 10 à 15 logts/ha pour les autres communes (avec respectivement une moyenne de 15 logts/ha et 13 logts/ha à respecter)</li> <li>- logement individuel groupé : 25 à 35 logts/ha</li> <li>- logement collectif : 40 à 80 logts/ha</li> </ul>	<p>Le PLH rappelle à plusieurs reprises les prescriptions du SCOT en termes de densité. Par ailleurs, des objectifs de densité moyenne ont été définis par commune dans une fourchette moyenne de 13 à 25 logts/ha selon les typologies de communes (capitale, centre de proximité, village). La densité moyenne attendue sur le territoire de la CoVe, à l'horizon 2019 est d'environ 20 logts/ha. Bien que les densités sur les villages restent assez faibles en valeur absolue au vu de ces prévisions, la densité moyenne du territoire sera améliorée. Rapportée à l'échelle temporelle du SCOT les objectifs paraissent cohérents dans le sens où le PLH permettra une densification progressive du</p>	<p>Les documents d'urbanisme et projets d'aménagement doivent être compatibles avec le SCOT et le PLH, par conséquent, les documents et projets élaborés pendant la période triennale du PLH mettent en œuvre ces préconisations et recommandations.</p>

	territoire.	
<p>En complément, le SCOT prescrit une répartition des formes urbaines en fonction de la typologie des communes. Les objectifs sont les suivants : Carpentras capitale : 25% individuel, 35% semi-groupé, 40% collectif Centres de proximité de 1ère couronne : 40% individuel, 35% semi-groupé, 25% collectif Centres de proximité de 2ème couronne : 50% individuel, 40% semi-groupé, 10% collectif Villages résidentiels : 60% individuel, 40% semi-groupé</p>	<p>A nouveau, le PLH affiche à plusieurs reprises les prescriptions du SCOT en ce qui concerne la répartition des formes urbaines. Les typologies de logements, prescrites dans le SCOT, ont été déclinées à l'échelle de chaque commune en fonction de leur hiérarchie territoriale. Ainsi, il en ressort qu'un effort particulier devra être entrepris afin de diminuer la production de logements individuels purs au profit de logements individuels groupés. L'objectif est en effet de tendre, à l'horizon 2019, vers une diminution de 10 points de la part de l'individuel pur (de 48% à 38%) et d'atteindre environ 38% de logements individuels groupés (au lieu de 29% actuellement) tout en maintenant la part de collectif à environ 24%.</p> <p><b>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</b></p>	<p>Selon les données SITADEL, entre 2014 et 2019, 3 334 logements ont été autorisés, dont 1 473 en individuel pur 991 en individuel groupé et 870 en collectif.</p> <p>Sur l'ensemble du territoire de la CoVe, 44% des logements autorisés ont été des individuels purs, alors que les objectifs étaient fixés à 38%. Pour les logements en individuel groupé, les objectifs étaient de 38 % et la production est assez proche des objectifs fixés.</p> <p>Les objectifs en collectif du PLH ont été respectés. Ceux du SCOT également.</p>
<p>Le SCOT fixe comme principe de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation foncière. Le SCOT a défini un besoin foncier pour l'habitat d'environ 528 ha pour l'habitat entre 2007 et 2025.</p>	<p>Avec la déclinaison des objectifs de formes urbaines et de densités à l'échelle communale, le PLH a défini des besoins fonciers moyens. Ainsi, à l'échelle de la CoVe, et sur la durée du PLH, les besoins fonciers sont estimés à environ 186 ha.</p> <p>Rapportée à l'échelle temporelle du SCOT et au fait que cela ne concerne que le territoire de la CoVe, l'estimation de ce besoin est compatible avec celui du SCOT.</p>	<p>Les données MOS dont nous disposons pour évaluer cette action datent de 2001-2014 et 2010-2014. Elles s'arrêtent en 2014. Selon les données MOS, 122,5ha ont été nouvellement artificialisés entre 2010 et 2014. Entre 2001 et 2014, les terrains artificialisés ont augmenté de 9,8 %, les terrains agricoles ont diminué de 3,1 % et les terrains naturels ont augmenté de 0,4 % sur le territoire de la CoVe.</p> <p>Ces éléments ont été complétés par des données plus récentes, issues de l'Observatoire National de</p>

		<p>l'artificialisation des sols.</p> <p>Sur la période 2014-2019, 135 hectares ont été artificialisés pour de l'habitat sur la CoVe. Les données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols confirment la tendance à la baisse. En effet, en 2014, 43 ha sont nouvellement artificialisés alors qu'en 2019, seulement 22 ha ont été artificialisés pour de l'habitat.</p>
<p>Le SCOT se donne l'objectif de développer des opérations de qualité, tant architecturale qu'environnementale (mixité sociale et fonctionnelle ; multimodalité ; qualité des espaces publics...).</p>	<p>Une action spécifique du PLH est consacrée à la promotion de projets innovants en mettant en place des bonifications dans le financement de ces opérations. Ces projets peuvent être innovants en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie, de valorisation de labels.... Ce point répond donc aux objectifs du SCOT en termes d'exemplarité et de qualité des opérations.</p>	<p>Au global, la CoVe a apporté 973 000€ de subventions complémentaires aux subventions en PLUS/PLAi pour les bonifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La bonification pour les T5 et + a concerné 53 logements sur 10 opérations, soit 46 000€ de subventions de la CoVe ;</li> <li>• La bonification pour l'adaptation des logements a été peu mobilisée et concerne 15 logements, soit 9 500€ de subventions ;</li> </ul> <p>Sur 8 opérations ayant obtenu des bonifications liées à la qualité du projet (localisation et critères énergétiques), seules 3 d'entre elles (halles Archier à Carpentras, place de l'église à Mazan et l'ancienne mairie à Lafare), toutes en acquisition/amélioration, ont atteint le nombre maximum de points de cotation (soit 1 000€/logement). Il s'agit d'opérations réalisées sur des logements très dégradés, qui permettent de faire de forts gains énergétiques après travaux, et situés en centre ancien</p>

## Sur les objectifs de productions de logements

CE QUE DIT LE SCOT	CE QUE DIT LE PLH	CE QUI A ÉTÉ RÉALISÉ DEPUIS 2014
<p>L'objectif global du SCOT est de produire environ 10 540 logements nouveaux à l'horizon 2025, pour accueillir la population nouvelle et couvrir les besoins de la population actuelle (desserrement des ménages). Cela représente donc environ 585 logements / an en moyenne.</p>	<p>Le PLH prévoit la création d'environ 3 540 logements à l'horizon 2019, soit environ 590 logts/an. Cet objectif prend en compte l'accueil de nouvelles populations, le desserrement des ménages déjà présents et la production de résidences secondaires. La taille moyenne par ménage est estimée à environ 2,23 personnes à l'horizon 2019, ce qui est légèrement inférieur aux projections du SCOT pour 2025. Par conséquent, le nombre de ménages est plus élevé, donc le besoin en logements aussi. Le différentiel des objectifs du SCOT (585) et du PLH (590) 59 s'explique à la fois par la taille des ménages différemment projetée et par les résidences secondaires qui sont comptabilisées dans le PLH mais pas dans le SCOT. Le PLH est un outil de programmation plus précis et détaillé dans ces méthodes et approches sur l'habitat, il est donc normal que les éléments qui en découlent soient quelque peu différent, les deux documents sont donc compatibles.</p>	<p>Les données SITADEL dont nous disposons pour évaluer cette action (aspect logements autorisés) s'arrêtent en 2019. Les données liées à la démographie (INSEE) datent de 2017. Entre 2014 et 2015, 380 logements ont été commencés. Entre 2014 et 2019, 3 334 logements ont été autorisés, soit 95 % des objectifs du PLH. Cela revient à 513 logements autorisés par an en moyenne.</p>
<p>L'objectif est de pouvoir disposer d'une offre de logements diversifiée en termes de taille de logements notamment ...</p>	<p>Le PLH favorise la diversification de l'offre de logements notamment en privilégiant la production de logements abordables de petites et moyennes typologies (T2/T3 ; plutôt en location) pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiels et la production de logements de grande taille (plutôt en accession) pour répondre aux souhaits résidentiels des familles tout en respectant leurs capacités d'acquisition. Ainsi, un objectif de 10% de logement de grande taille (T5/T6) sera à approcher</p>	<p>Les données INSEE (typologie des logements) dont nous disposons pour évaluer cette action s'arrêtent en 2017.</p> <p>Entre 2012 et 2017, la part des petites typologies (T1-T2) dans les résidences principales : reste stable autour de 12%. Sur la même période, il y a eu peu d'évolution de la part des typologies intermédiaire (T3-T4) dans les résidences principales : 55 % en</p>



	<p>dans les programmations annuelles. Sur ce point le PLH est donc compatible avec le SCOT.</p>	<p>2017 contre 53% en 2012. Entre 2012 et 2017, il y a eu une augmentation de la part des grandes typologies (T5 et +) dans les résidences principales : 33% en 2012 contre 36% en 2017.</p>
<p>... et adaptée aux besoins et aux moyens de la population, à travers l'offre de logements aidés. Le SCOT fixe dans le PADD un objectif global d'atteindre 14% de logements aidés en 2025 sur la production globale nouvelle.</p> <p>Déclinée dans le DOG, cette orientation se traduit par différents objectifs en fonction des communes. Ainsi, pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif est de respecter les 20% à horizon 2025 ce qui se traduit par un objectif de 30% pour celles dont le retard est important, et ce jusqu'à ce qu'elles comblent ce retard. Pour les autres communes, le SCOT recommande un objectif de 15% dans les centres de proximité de</p>	<p>Le PLH affiche un objectif de production de 834 logements locatifs sociaux (publics et privés) sur la durée du PLH, soit environ 139/an. La part de logements sociaux en 2019, selon ces prévisions, correspondrait à 24% des résidences principales, ce qui est plus ambitieux que le SCOT. La part de locatif social à produire est fixée à 30% pour toutes les communes soumises aux obligations de la loi SRU. Dans les communes qui le seront d'ici à la fin du PLH, les taux sont respectivement de 30% pour Bédoin et 20% pour Caromb (qui devrait dépasser les 3 500 habitants dans le PLH suivant). Enfin, dans les centres de proximité de 1ère couronne qui ne sont pas soumis aux obligations de la loi SRU, le taux est fixé à 15% et dans toutes les autres communes le taux est fixé à 10% (y compris les villages) ce qui est plus ambitieux que le SCOT. Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale un objectif minimum de 30% de PLAI (logements très sociaux) est fixé. Enfin, pour inciter la diversification de l'offre de logement, un objectif de 45% de logements locatifs parmi les résidences principales est défini. <b>Tous ces éléments permettent de diversifier l'offre de logements et de l'adapter aux besoins de la population du territoire, ce qui est tout à fait compatible avec les objectifs du SCOT.</b></p>	<p>Entre mai 2014 et mai 2020, 838 logements sociaux ont été produits (hors les 12 PLS sur la commune de Carpentras), dont 652 LLS publics engagés et 186 LLS privés conventionnés. Cela correspond à 91.9% des objectifs de production de logements sociaux, sur l'ensemble de la CoVe.</p> <p>Les objectifs PLH des communes SRU ont été atteints à hauteur de 111%. Ceux de Sarrians, commune SRU exemptée à hauteur de 27 %, et ceux des communes non SRU à hauteur de 50%. Les objectifs en termes de répartition PLUS / PLAI dans les LLS produits ont également été respectés : 34 % des LLS engagés sont des PLAI et 70 % des PLUS.</p> <p>Les données Insee 2017 indiquent que 57 % des ménages sont propriétaires occupants des résidences principales, ce qui signifie que 43 % sont des locataires. L'objectif de 45 % de logements locatifs parmi les résidences principales peut être considéré comme atteint.</p>

première couronne ; 10% dans les centres de proximité de 2ème couronne et 5% dans les villages.		
Le SCOT demande à garantir les conditions d'accueil des gens du voyage.	Le PLH prend bien en compte cet objectif et fixe une action pour assurer la réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Carpentras. <b>Sur ce point le PLH est donc compatible avec le SCOT.</b>	L'aire des gens du voyage de Carpentras a été réhabilitée entre 2014 et 2015, une place supplémentaire a été créée, et sa fréquentation a augmenté par rapport à avant les travaux.

Le SCOT révisé a été arrêté par délibération du comité syndical le 5 mars 2019. Il a ensuite été transmis aux personnes publiques associées et concertées afin qu'elles émettent un avis sur le dossier. Une enquête publique s'est ensuite déroulée du 2 septembre au 4 octobre 2019. La commission d'enquête a rendu son avis accompagné de son rapport et ses conclusions le 10 décembre 2019. Le SCOT, après avoir pris en compte les avis des personnes publiques associées, du public et du rapport de la commission d'enquête, a été approuvé une première fois le 23 janvier 2020.

Conformément à l'article L.143-25 du code de l'urbanisme, le préfet peut, dans un délai de deux mois, notifié à l'établissement public porteur du SCOT, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au document.

C'est dans ce cadre que le préfet de Vaucluse a demandé au Syndicat Mixte, par décision du 27 mars 2020, d'apporter des modifications au document, portant essentiellement sur la localisation de certains secteurs de développement économique. Le dossier de SCOT a donc fait l'objet de modifications, portant exclusivement sur ces demandes, et a été approuvé à nouveau par le comité syndical le 9 octobre 2020. Le SCOT est ainsi exécutoire depuis le 25 novembre 2020. Le PLH devra prendre en compte ces objectifs, notamment sur le plan opérationnel.

### **Articulation du PLH avec le PDALPD / PDALHPD**

La CoVe participe en tant que partenaire aux différentes réunions de travail pour l'élaboration du plan d'action du 3ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2023 (PDAHLPD) du Vaucluse.

Elle est membre du comité responsable et participe également aux comités de pilotage et techniques du plan. La présence de la CoVe lors de ces réunions et groupes de travail a permis de s'assurer de la compatibilité du PLH avec les orientations du PDALHPD adopté et signé en juillet 2017. Le PDALHPD remplace le PDALPD 2009-2013 (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) qui avait été prorogé pour un an et a expiré le 10 octobre 2014.

## Le PLH et le PDALPD 2014-2020

Le PLH 2014-2020 de la CoVe présente des orientations et met en œuvre des actions qui prennent en compte le PDALPD validé à la date d'approbation du PLH. Pour rappel, les actions du PDALPD s'inscrivent dans les orientations et actions du PLH suivantes :

FICHE ACTION DU PDALPD	FICHE ACTION DU PLH
<p><b>Développer une offre de logements dédiés au public du plan</b></p> <p>Fiche n°4 : augmenter l'offre de grands logements</p>	<p><b>Orientation 1 : maîtriser le développement du territoire</b></p> <p>Action 1 : s'engager sur des objectifs de production territorialisés</p>
<p><b>Toutes actions proposant des dispositifs tels qu'emplacements réservés à la production de logements, servitudes de mixité sociale, diversification de l'offre, droit de préemption communal, réserve foncière etc.</b></p>	<p><b>Orientation 1 : maîtriser le développement du territoire</b></p> <p>Action 2 : traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme</p> <p><b>Orientation 4 : économiser et maîtriser le foncier</b></p> <p>Action 9 : renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie</p>
<p><b>Développer une offre de logements dédiés au public du plan</b></p> <p>Fiche n°4 : augmenter l'offre de grands logements Faciliter l'accès à l'offre pour le public du plan</p>	<p><b>Orientation 2 : diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Action 3 : soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle</p>
<p><b>Développer une offre de logements dédiés au public du plan</b></p> <p>Fiche n°8 : affecter une part des PLAI au public du plan et mobiliser les logements du parc privé</p>	<p><b>Orientation 2 : diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Action 4 : mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée</p>
<p><b>Lutter contre l'habitat indigne</b></p> <p>Fiche n°13 : mobiliser les partenaires dans la lutte contre l'habitat indigne</p>	<p><b>Orientation 3 : entretenir et faire mieux fonctionner le parc</b></p> <p>Action 5 : améliorer le parc existant</p>
<p><b>Faciliter l'accès à l'offre pour le public du plan</b></p> <p>Fiche n°9 : mettre en lien l'offre et la demande de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite</p>	<p><b>Orientation 6 : prendre en compte les besoins spécifiques</b></p> <p>Action 11 : répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite</p>
<p><b>Développer une offre de logements dédiés</b></p>	<p><b>Orientation 6 : prendre en compte les</b></p>

<p><b>au public du Plan</b></p> <p>Fiche n°5 : coordonner et conforter l'offre d'ajustement et d'hébergement</p>	<p><b>besoins spécifiques</b></p> <p>Action 12 : améliorer l'accès au logement des jeunes</p>
<p><b>Développer une offre de logements dédiés au public du plan</b></p> <p>Fiche n°2 : mobiliser les acteurs autour de la production de logements</p> <p>Fiche n°5 : coordonner et conforter l'offre d'ajustement et d'hébergement Lutter contre l'habitat indigne</p> <p>Fiche n°13 : mobiliser les partenaires dans la lutte contre l'habitat indigne</p>	<p><b>Orientation 6 : prendre en compte les besoins spécifiques</b></p> <p>Action 13 : renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité</p>
<p><b>Développer une offre de logements dédiés au public du Plan</b></p> <p>Fiche n°1 : mettre en place un observatoire de l'habitat</p> <p>Fiche n°2 : mobiliser les acteurs autour de la production de logements</p>	<p><b>Orientation 6 : prendre en compte les besoins spécifiques</b></p> <p>Action 17 : assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de l'agglomération</p>

## Le PLH et le PDALHPD 2017-2023

En octobre 2017, un porter à connaissance du PDALHPD du Vaucluse 2017-2023 a été transmis à la CoVe et identifie les enjeux et orientations qui doivent être prises en compte pour la suite du PLH :

- La connaissance de la demande et des besoins en logements (action 2).
- Le développement d'une offre de logements locatifs financièrement très abordables et accessible aux ménages à revenu très modestes dans l'ensemble du parc (actions 4 et 5).
- Les besoins en logement adapté pour certaines catégories de publics : les personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et handicapées), les gens du voyage sédentarisés (actions 4 et 5).
- Le développement d'une offre en hébergement et en logements temporaires (action 6).
- La prise en compte des besoins en offre d'ajustement dans le parc public et privé (logements en bail glissant, en sous-location, en gestion locative AIVS (action 7).
- La lutte contre l'habitat indigne (action 7).

Chaque année, la CoVe a participé au comité responsable du Plan afin de vérifier la compatibilité des actions du PLH avec le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le

Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. En 2018, la CoVe a également participé aux différents groupes de travail du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) pour faire avancer les actions définies dans son programme d'actions.

En 2019, la CoVe a participé au groupe de travail de l'action 3 du PDALHPD (« structurer la mise en relation entre l'offre et les besoins du public prioritaire du plan ») dont l'objectif était de prioriser les axes de travail.

### **Articulation du PLH avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)**

La CoVe participe en tant que partenaire aux différentes réunions de travail pour l'élaboration du PDH 2016-2022. Le PLH doit prendre en compte ses grandes orientations, qui n'ont pas vocation à remettre en cause les objectifs locaux. Dans la mesure où le PDH n'a été approuvé qu'en 2016, les orientations du PLH 2014-2017 ne le prenaient pas encore en compte.

Le PDH a 7 orientations :

- Orientation n°1 : Maintenir l'attractivité résidentielle du département
- Orientation n°2 : Rééquilibrer la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages.
- Orientation n°3 : Relancer le développement de logements locatifs à loyer maîtrisé de manière adaptée dans les différents territoires du département
- Orientation n°4 : Mobiliser en priorité les potentiels dans l'habitat existant, et notamment les centres anciens
- Orientation n°5 : Anticiper et répondre au vieillissement de la population
- Orientation n°6 : Faire de l'habitat un levier fort du développement durable du département
- Orientation n°7 : Contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental à travers une approche par polarités.

Ces orientations ont été déclinées selon 5 bassins d'habitat. La CoVe appartient au bassin « Comtat Ventoux » qui englobe la CoVe et la communauté de communes Ventoux Sud.

Les orientations retenues pour ce bassin sont les suivantes :

- Adapter et renforcer les réponses habitat aux personnes âgées, notamment les plus précarisées (correspond à l'action 11 du PLH) ;
- Poursuivre la rénovation des centres anciens et notamment le centre-ville de Carpentras, notamment avec des offres plus diversifiées (logements adaptés pour les

saisonniers, attractivité auprès de ménages plus aisés...) (correspond aux actions 5,6 et 14 du PLH)

- Faire venir les bailleurs sociaux sur les territoires ruraux, pour diversifier les réponses (programmes à destination des personnes âgées, PSLA) (correspond aux actions 2 et 3 du PLH) ;
- Travail sur la qualité des formes urbaines, notamment dans les orientations des documents d'urbanisme (correspond à l'action 8 du PLH)

Le PLH prend en compte ces orientations

La Cove a également été présente à la visite d'opérations exemplaires et à la rencontre sur l'habitat senior organisé dans le cadre du PDH (Plan Départemental de l'Habitat). La CoVe a enfin participé au comité technique du PDH et au groupe technique concernant l'étude sur la vacance en Vaucluse.

### **Articulation du PLH avec le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2017**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

- L'orientation 6 « prendre en compte les besoins spécifiques action 15 s'assurer de la réhabilitation de l'aire des gens du voyage de Carpentras » aborde spécifiquement la problématique de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage.

Dans le Vaucluse, le SDAGV couvre la période 2012-2017. Au moment de l'élaboration du PLH, un nouveau Schéma est en cours d'élaboration.

### **Articulation avec le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale 2012-2016 et 2017-2022**

Les volets personnes âgées et personnes handicapées sont tout particulièrement pris en compte via l'orientation 6 « prendre en compte les besoins spécifiques », action 11 « répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite ». Cette action permis la création de logements adaptés dans les opérations neuves de logements locatifs sociaux publics ou par les réhabilitations des OPAH de logements privés. Ceci a développé l'offre pour le maintien à domicile de personnes âgées ou à mobilité réduite.

## LES DEMARCHES DONT IL FAUT TENIR COMPTE

---

### **Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)**

Dans le cadre du PNRQAD une convention pluriannuelle de requalification de la partie Nord du centre ancien de la ville de Carpentras a été signée en juillet 2012 pour une durée de 7 ans. L'avenant n°4 de la Convention prévoit notamment la requalification de 6 îlots anciens dégradés qui permettra, à terme, la remise sur le marché de 109 logements (en rénovation ou en construction neuve) dont 50 logements locatifs sociaux

La CoVe est signataire de la convention cadre du PNRQAD au titre de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et de financeur des logements sociaux dans le cadre de sa politique de droit commun.

La CoVe a participé aux revues de projets organisée par le Préfet de Vaucluse, la dernière en date datant du 6 juin 2019 a permis de présenter l'avancement de l'OPAH-RU et annoncer la suite à donner grâce à l'OPAH-RU Action Cœur de Ville.

Le 16 décembre 2019, le conseil de communauté a délibéré pour un avenant n°5 qui permet de reporter la date limite d'engagement des opérations portées par la ville jusqu'au 2 juillet 2021.

De façon générale, la CoVe a participé à tous les comités techniques et comités de pilotage du PNRQAD. Elle a également participé aux réunions des cellules de « lutte contre l'habitat indigne », « architecture et paysage » et « relogement ». Les échanges techniques entre la ville et la CoVe ont été très riches dans le cadre de ce programme de PNRQAD. Il est ainsi intéressant rappeler que la clause d'insertion des marchés du PNRQAD a été reprise par la CoVe pour tous ses marchés. Cela démontre l'étroite collaboration menée entre la ville de Carpentras et la CoVe.

### **Action Cœur de ville**

En 2018, le ministère de la cohésion des territoires, en écho aux enjeux de rééquilibrage du développement territorial français, avait lancé un dispositif national intitulé « Cœur de Ville » adressé aux villes moyennes, dont Carpentras avait été lauréate. Ce dispositif vise à aider ces communes à mieux résister aux évolutions socio-économiques récentes et à retrouver une nouvelle dynamisation, en travaillant en priorité sur les centres-villes et faubourgs.

La ville de Carpentras a été retenue dans le cadre de l'opération nationale « Action Cœur de ville ». La convention Action Cœur de ville a été signée par l'État, la commune de Carpentras et la CoVe le 28/11/2018 pour une validité jusqu'au 28/11/2024. Cette opération comprend des actions portées par la ville ou par la CoVe, dans un périmètre prioritaire d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

La convention-cadre a permis d'établir les modalités générales de mise en œuvre du programme et de soutenir des actions déjà engagées par la ville de Carpentras et la CoVe. Elle prévoit une phase d'initialisation qui a permis de réaliser un diagnostic de la situation du cœur d'agglomération et a détaillé le projet de redynamisation du centre-ville de Carpentras.

A l'issue de la phase d'initialisation, un avenant n°1 à la convention initiale, a intégré le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, pour ensuite engager la phase de déploiement. Cette seconde phase permet la mise en œuvre des actions constituant le projet d'Action Cœur de Ville jusqu'au terme de la convention.

### **Le Conseil de communauté de la CoVe a délibéré le 16 décembre 2019 sur l'avenant n°1.**

La stratégie du programme se décline en 42 actions (17 actions de court-terme et 25 actions de moyen / long-terme) et s'articule selon les axes suivants :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Le plan d'actions intègre également les axes transversaux du recours au numérique et de la transition énergétique et écologique.

Dans ce cadre, la CoVe porte plusieurs opérations dont :

- Une OPAH-RU qui prendra la suite de l'OPAH-RU 2013-2019 et accompagnera toute la durée du programme Action Cœur de Ville. Le contenu de la nouvelle convention d'OPAH-RU comprenant notamment les objectifs et les enveloppes ont été définis au cours de la phase d'initialisation de la convention Action Cœur de Ville ;
- Une OPAH copropriété dégradée Emile Zola démarrera fin 2020.
- Une réflexion sera envisagée sur d'autres copropriétés fragiles et notamment celle de la Cité Verte.

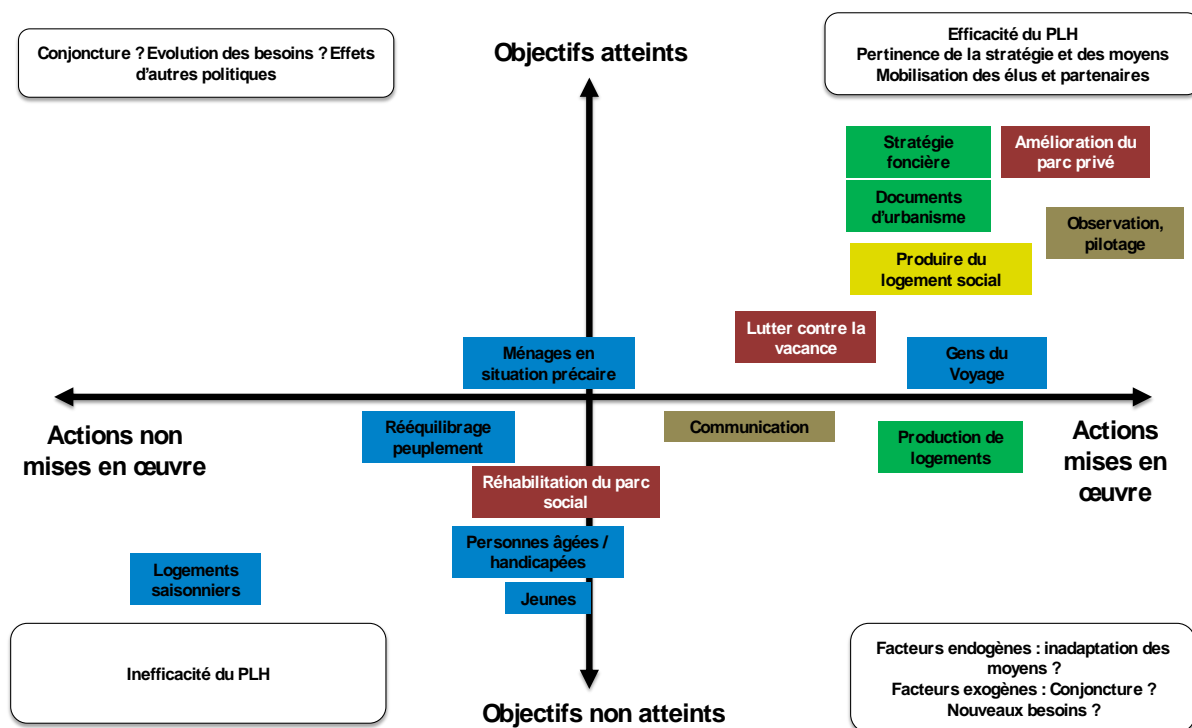
Dans le même temps, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 a confirmé l'appui aux villes moyennes rayonnant sur un territoire en créant le dispositif « Opération de Revitalisation de Territoire » (ORT). L'ORT se traduit par une convention qui a plusieurs effets juridiques facilitant l'intervention d'investisseurs privés et publics en faveur de l'habitat, du commerce, de la maîtrise du foncier et de dispositifs expérimentaux. En application de l'article L. 303-2 du



code de la construction et de l'habitation, la convention du programme Action Cœur de Ville vaut convention d'ORT.

Le programme Action Cœur de Ville permet la mise en place de partenariats avec de nouveaux acteurs sur le territoire. Ainsi, le 26 septembre 2019, la CoVe a été partenaire d'Action Logement pour une réunion d'information auprès des entreprises et des investisseurs du territoire. Cette réunion visait à présenter le dispositif Action Cœur de ville et le rôle d'Action logement auprès des salariés des entreprises pour les aider à trouver un logement, notamment dans le centre ancien de Carpentras. Cette réunion a permis le lancement d'une enquête pour évaluer le besoin en logement des salariés. Cette étude est portée par Action logement et réalisée par l'agence d'urbanisme du Grand Avignon (AURAV).

## Synthèse : un 2<sup>ème</sup> PLH 2014-2020 au bilan positif mais des axes de travail à approfondir



Le 2<sup>ème</sup> PLH 2014-2020 de la CoVe avait pour objectif d'entrer concrètement dans une phase opérationnelle, après un 1er PLH qui avait principalement été un outil de sensibilisation des communes pour la production de logements locatifs sociaux sur les enjeux de mixité sociale.

Le bilan démontre que c'est chose faite : la quasi-totalité des actions ont démarré et ont été mises en œuvre. Le PLH affiche un bilan encourageant, tant sur les volets quantitatifs que qualitatifs, malgré quelques aspects qui pourront être améliorés dans le cadre du 3<sup>ème</sup> PLH.

Sur la mise en œuvre du programme d'actions, on note des améliorations significatives en matière d'opérationnalité :

- Un véritable engagement en faveur de l'amélioration du parc de logements à travers différents dispositifs opérationnels de revalorisation du parc privé existant, avec des résultats globalement positifs, qui ont permis de stabiliser la vacance élevée sur le territoire, sans toutefois ayant permis de la résorber. Ces dispositifs sont d'ores-et-déjà reconduits, au-delà du PLH et le futur PLH permettra d'affiner les priorités du territoire sur ce volet ;
- L'accompagnement des communes par la CoVe lors de l'élaboration des documents d'urbanisme a permis d'inclure des outils de production de logements sociaux et de développer l'attention des élus sur ces thématiques.
- Une prise de conscience progressive des communes sur l'enjeu de la maîtrise de la ressource foncière et de la diversité des formes urbaines, en lien avec le travail mis en place dans le SCoT et les révisions des documents d'urbanisme ;
- Les objectifs du PLH en termes de volumes de logements locatifs sociaux à produire et de part dans la production nouvelle ont globalement été respectés même si l'on note des disparités entre les communes, notamment les communes SRU. Il est important de noter également que si les objectifs du PLH en matière d'offre sociale ont été atteints, le bilan reste en-deçà des objectifs triennaux fixés par l'Etat sur les communes SRU, nécessitant de renforcer le développement à venir pour satisfaire aux obligations réglementaires. Une sensibilisation au conventionnement de logements privés est à poursuivre auprès des habitants et des investisseurs afin de conforter cette dynamique.

Sans présager du contenu du futur PLH, ce bilan permet dès maintenant d'identifier des pistes de réflexion pour la conduite du prochain Programme Local de l'Habitat. :

- Un enjeu autour du regain d'attractivité résidentielle du territoire qui passe par la définition d'objectifs de production de logements adaptés aux capacités du territoire. Mais, au-delà de l'enjeu quantitatif (production de logements nouveaux), une attention particulière doit être mise sur l'attractivité des produits et de leur environnement (localisation, cadre de vie, positionnement prix, forme d'habitat...) et, ce pour une diversité de ménages (jeunes, actifs, familles, seniors...). Il est essentiel de répondre à la question des profils de ménages que l'on souhaite fidéliser et attirer. Il s'agit donc de définir les réponses à apporter en termes d'offre résidentielle (habitat, services...), et d'articuler les complémentarités que peuvent avoir les différentes communes entre elles.
- La poursuite de l'intervention sur le parc privé existant en renforçant les actions sur la lutte contre la vacance et les copropriétés fragiles ;

- Des efforts sont à poursuivre concernant la sensibilisation des communes aux formes urbaines et aux enjeux de production de logements sociaux, notamment pour les communes rurales. Un travail de collaboration est également à approfondir avec les bailleurs sociaux.
- Investir davantage la thématique des publics spécifiques en mettant en place des actions ciblées et concrètes, notamment en faveur des personnes en perte d'autonomie, des saisonniers et des ménages en situation très précaire ;
- Explorer de nouveaux champs d'intervention (parc social, demande/attribution) en lien avec les obligations des lois Egalité et Citoyenneté et ELAN, et mettre en œuvre une stratégie de peuplement dans le parc social en cohérence avec la politique de développement de l'offre locative sociale ;
- Renforcer le pilotage du PLH pour consolider une culture commune et renforcer les partenariats initiés.

## Synthèse financière des moyens engagés par la CoVe durant le PLH 2014-2020

### Total des investissements de la CoVe pour l'habitat

Habitat public engagé : 1 255 000 €

Habitat privé engagé : 1 114 671€

**TOTAL investissement engagé :**  
**2 369 671€**

### Total du fonctionnement engagé par la CoVe pour l'habitat

Ingenierie des OPAH : 703 257 €

dont 332 089€ de la CoVe et 196 903€ de subventions de l'Anah

Aides aux associations et cotisations FSL et ADIL : 193 895€

Aides aux communes pour les réalisation/révisions de PLU :  
25 246€

**TOTAL fonctionnement engagé :**  
**922 398€**

**Montant total engagé pour l'habitat sur la durée du PLH : 3 292 069€**

## Annexes

### ANNEXE 1 : REPARTITION DES LOGEMENTS VACANTS SUR LE TERRITOIRE DE LA COVE EN 2013 ET EN 2017

	Logements vacants en 2017		Logements vacants en 2012	
Aubignan	174	6%	176	7%
Carpentras	1 751	11,8%	1 871	13%
Mazan	298	10%	242	9%
Sarrians	259	9%	213	8%
Loriol-du-Comtat	87	7%	35	3%
<b>Secteur 1</b>	<b>2 567</b>	<b>10,4%</b>	<b>2 536</b>	<b>10,7%</b>
Le Beaucet	10	4%	7	3%
Beaumes-de-Venise	170	12%	145	11%
Bédoin	157	6%	158	7%
Caromb	166	9%	153	9%
Crillon-le-Brave	29	8%	19	5%
Modène	28	11%	23	9%
La Roque-sur-Pernes	0	0%	2	1%
Saint-Didier	77	7%	70	7%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	3	3%	2	2%
Saint-Pierre-de-Vassols	26	9%	26	9%
Vacqueyras	63	10%	55	10%
Venasque	28	4%	18	2%
<b>Secteur 2</b>	<b>758</b>	<b>7,7%</b>	<b>677</b>	<b>7,4%</b>
Le Barroux	36	8%	35	8%
Beaumont-du-Ventoux	22	7%	18	6%
Flassan	15	5%	22	8%
Gigondas	66	18%	38	10%
Lafare	18	21%	7	9%
Malaucène	167	8%	196	11%
La Roque-Alric	5	6%	5	7%
Suzette	7	6%	2	2%
<b>Secteur 3</b>	<b>335</b>	<b>8,8%</b>	<b>324</b>	<b>9,5%</b>
<b>CA Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)</b>	<b>3 662</b>	<b>9,5%</b>	<b>3 536</b>	<b>9,8%</b>

Source : Insee 2012-2017

## ANNEXE 2 : OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS ENGAGEES AU COURS DU PLH 2014-2020

Année d'engagement	Commune	Nom du programme	Nature de l'opération	Nature de logements		Nbre de logements	Coût prévisionnel TTC
				PLUS	PLAI		
2 014	<b>CARPENTRAS</b> Vaucluse logement	Les bastides du Ventoux	VEFA (+12 PLS)	21	15	36	9 535 343 €
	<b>AUBIGNAN</b> Vaucluse logement	Le Clos d'Elisa	VEFA	4	4	8	1 433 246 €
	<b>BEDOIN</b> Vaucluse logement	La Carita	VEFA	13	7	20	3 067 448 €
2 015	<b>Carpentras</b> OPH Avignon	Les Halles Archier	AA	5	3	8	1 620 247 €
	<b>Carpentras</b> OPH Avignon	Résidence Michel	VEFA	12	6	18	2 489 802, €
	<b>Carpentras</b> OPH Avignon	Quartier des Croisières	VEFA	97	51	148	19 701 511 €
	<b>Carpentras</b> Mistral Habitat	Quartier des Croisières	VEFA	63	27	90	14 869 510 €
	<b>Beaumes de Venise</b> Mistral Habitat	Le Clos des Venasques	VEFA	9	4	13	2 108 455 €
	<b>Mazan</b> Grand Delta Habitat	La Bruyssande 2	VEFA	15	7	22	3 673 342 €
	<b>Aubignan</b> Grand Delta Habitat	Les Terres de Mémo	VEFA	6	2	8	1 232 051 €
	<b>Vacqueyras</b> Commune	Immeuble Saurel	AA	2	0	2	436 786 €
	<b>Carpentras</b> Grand Delta Habitat	Les Jardins de la Fontaine	VEFA	20	8	28	4 154 783 €
	<b>Mazan</b> Commune	Place de l'Eglise	AA	1	0	1	239 800 €
2 016	<b>AUBIGNAN</b> Grand Delta Habitat	Hameau St Pierre 2	Neuf	14	8	22	3 598 604 €
	<b>AUBIGNAN</b> Grand Delta Habitat	Lou Mas Sant Danis	VEFA	3	1	4	602 437 €

	<b>AUBIGNAN</b> Grand Delta Habitat	Les Barillons	VEFA	6	2	8	1 423 687 €
	<b>AUBIGNAN</b> Grand Delta Habitat	Clos de Marsanne	Neuf	8	3	11	1 542 306 €
<b>2 017</b>	<b>LAFARE</b> Logement communal	Ancienne Mairie	AA	1	0	1	173 400 €
	<b>AUBIGNAN</b> Phocéenne d'Habitation	Les Bastides de Caroline	VEFA	20	10	30	5 408 831,00 €
	<b>BEDOIN</b> Grand Delta Habitat	Résidence Saint Marcellin	VEFA	32	13	45	6 592 286 €
<b>2 018</b>	<b>AUBIGNAN</b> Unicil	Chemin de Beaumes	VEFA	4	2	6	1 237 446 €
<b>2 019</b>	<b>CARPENTRAS</b> Unicil	Les Tamaris	VEFA	10	8	18	3 648 487 €
	<b>CARPENTRAS</b> Unicil	Boulevard du Repos	VEFA	28	19	47	6 225 133 €
	<b>CARPENTRAS</b> Unicil	Le Terradou	VEFA	35	23	58	8 072 059 €

### ANNEXE 3 : RECAPITULATIF DES INTERVENTIONS DE LA CoVe PAR COMMUNE

	Aides à la création de Logements locatifs sociaux publics (2014-2020)			OPAH multisites 2013-2015 (et OPAH-RU 2013-2019) pour Carpentras		OPAH multisites 2019-2022 (1ere année d'animation)		Total engagements de subventions	% par rapport au total des engagements
	Nb opérations	Nb LLS	Montant de subvention CoVe	Nb logements	Montant de subvention CoVe	Nb logements	Montant de subvention CoVe		
Aubignan	8	97	167 000 €	10	16 647 €	1	1 564 €	185 211 €	7,82%
Le Barroux				1	2 652 €	1	3 000 €	5 652 €	0,24%
Le Baucet								- €	0,00%
Beaumes de Venise	1	13	19 500 €	7	25 759 €			45 259 €	1,91%
Beaumont du Ventoux				1	2 927 €	2	4 755 €	7 682 €	0,32%
Bédoin	2	65	168 000 €	3	4 220 €	7	18 450 €	190 670 €	8,05%
Caromb				13	37 413 €	12	25 620 €	63 033 €	2,66%
Carpentras	9	451	860 000 €	158	708 330 €			1 568 330 €	66,18%
Crillon le Brave				1	1 508 €			1 508 €	0,06%
Flassan				2	2 447 €	1	1 802 €	4 249 €	0,18%
Gigondas				2	4 588 €			4 588 €	0,19%
Lafare	1	1	3 500 €					3 500 €	0,15%
Loriol du Comtat				5	8 498 €	1	3 000 €	11 498 €	0,49%
Malaucène				15	41 329 €	5	11 970 €	53 299 €	2,25%
Mazan	2	23	32 500 €	13	31 371 €	4	9 017 €	72 888 €	3,08%
Modène				1	3 240 €			3 240 €	0,14%
La Roque Alric								- €	0,00%
La Roques sur Pernes								- €	0,00%
Saint Didier				7	13 985 €			13 985 €	0,59%
Saint Hippolyte le Graveyron						3	6 221 €	6 221 €	0,26%
Saint Pierre de Vassols				2	6 096 €	1	1 961 €	8 057 €	0,34%
Sarrians				29	81 064 €	9	28 283 €	109 347 €	4,61%
Suzette								- €	0,00%
Vacqueyras	1	2	4 500 €	4	5 614 €			10 114 €	0,43%
Venasque						1	1 340 €	1 340 €	0,06%
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>652</b>	<b>1 255 000 €</b>	<b>274</b>	<b>997 688 €</b>	<b>48</b>	<b>116 983 €</b>	<b>2 369 671 €</b>	<b>100,00%</b>



## ANNEXE 4 : DEFINITIONS

**NB :** les définitions ci-dessous sont extraites des sites Internet des différents acteurs mentionnés en contrebas de chaque définition.

### Agence Départementale d'Information sur le Logement

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. L'ADIL assure ses missions sous l'égide de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) qui anime le réseau des ADIL. Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est conventionnée par le Ministère chargé du logement.

*Pour plus d'informations : [www.adil84.org](http://www.adil84.org)*

### Anah

L'Anah est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle encourage la réalisation de travaux en accordant des aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.

*Pour plus d'informations : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)*

### Article 55 de la loi SRU

Codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, l'obligation de mixité sociale créée par l'article 55 de la loi SRU s'applique aux communes de plus de 3500 habitants situés dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Elle impose aux communes concernées de disposer d'au moins 25% de logements sociaux au sein des résidences principales.

A défaut de disposer d'au moins de 25 % de logements sociaux, les communes sont soumises à un prélèvement (découlant de l'inventaire annuel du nombre de logements sociaux), et à des obligations de rattrapage (engagements triennaux).

L'EPCI (communauté d'agglomération ou communauté de communes) auquel elles sont rattachées définit, dans le cadre de son programme local de l'habitat (PLH), un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à atteindre sur le territoire de chaque commune concernée afin d'obtenir à terme un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 25% des résidences principales.

Si les engagements triennaux n'ont pas été tenus, le préfet peut prendre un arrêté de constat de carence, après avis du maire et du comité régional de l'habitat. L'arrêté peut fixer une majoration du prélèvement.

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)*

### Carence (SRU)

Manquement pour la commune de remplir ses obligations de logements sociaux.

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)*

### Carte Communale

Il s'agit d'un véritable document d'urbanisme destiné aux communes soumises à de faibles pressions. La carte communale est approuvée conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique.

Comme dans le PLU, la carte communale fixe les zones constructibles de la commune sans que la règle de la "constructibilité limitée" s'applique.

Dans les secteurs constructibles, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique.

En dehors de ces secteurs, seuls sont autorisés :

- L'adaptation,
- Le changement de destination,
- La réfection,
- Ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent décider de :

- Délivrer les permis de construire,
- Utiliser le droit de préemption urbain pour acheter les terrains concernés par un projet d'équipement ou d'aménagement.

### Copropriétés fragiles

Une aide au repérage des copropriétés fragiles est proposée aux territoires. Il s'agit d'un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. Une analyse est réalisée à partir d'une sélection d'indicateurs (socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien, présomption de marchand du sommeil) issus du fichier des logements par commune (FILOCOM). Elle permet de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

*Pour plus d'informations : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)*

### Déclaration d'ouverture des chantiers

La DOC est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement des travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier.

### **Demande active**

Demande enregistrée par le demandeur et renouvelée chaque année si elle n'est pas satisfaite.

### **Demande attribuée**

Demande satisfaite qui est sortie du Système National d'Enregistrement. Elle a été radiée pour attribution.

### **Directions Départementales des Territoires**

Depuis le 1er janvier 2010, les DDT, services déconcentrés de l'Etat officiant auprès du préfet, mettent en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires.

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)*

### **Directions départementales de la cohésion sociale**

Les DDCS sont des services déconcentrés de l'État officiant auprès du préfet dans les domaines de la politique sociale, du logement et de la politique de la ville.

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)*

### **EPF PACA**

Créé par décret du 20 décembre 2001, l'établissement est habilité dans l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- À procéder à toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis ;
- À procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions, le cas échéant, à participer à leur financement."

L'EPF PACA met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce fait, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

*Pour plus d'informations : [www.paca-developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca-developpement-durable.gouv.fr)*

### **FILOCOM**

Filocom (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable. Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

Le fichier est arrêté au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année impaire et couvre exclusivement la France métropolitaine. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1er janvier N avec les revenus de N-1.

*Pour plus d'informations : [www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr](http://www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr)*

### **Logement**

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- Séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- Indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

### **Logement vacant**

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

### **Logement conventionné Anah**

Il s'agit de la location d'un logement pour lequel le bailleur a signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) afin de bénéficier d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une subvention de l'agence pour y réaliser des travaux. En contrepartie de ces avantages, le bailleur prend l'engagement de louer nu à titre de résidence principale à des personnes physiques autres que ses ascendants ou descendants, ceux de son conjoint, concubin, partenaire lié par un PACS, associés de la société signataire de la convention.

Il s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé (inférieur à celui du marché) pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer un logement décent. La convention en loyer social ou très social ouvre droit pour le locataire à l'APL.

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux.

Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

- Ménages aux ressources "très modestes"
- Ménages aux ressources "modestes"

La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé. Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

#### Plafonds de revenus applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021

*Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation*

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5651

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>).

#### Plafonds de loyers applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>6</sup>.

*Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation*

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	10,44	9,07	9,07
Loyer "social"	8,08	7,76	7,20
Loyer "très social"	6,29	6,02	5,59

*Pour plus d'informations : Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – Anah*

### Logement conventionné APL

La convention APL est un acte conclu entre l'Etat (le Préfet) et les propriétaires bailleurs de logements locatifs, qui fixe notamment les plafonds de ressources et de loyers applicables à la location de ces logements. Le conventionnement constitue la voie contractuelle de la politique de l'Etat en matière de logement social, dans la mesure où elle conditionne :

- L'octroi d'une aide à l'investissement pour le bailleur (subventions, prêts aidés, aides fiscales : TVA à taux réduit, exonération de TFPB) ;
- L'ouverture du droit à l'APL pour les locataires qui y sont éligibles (conditions de ressources, composition du ménage).

Elle engage aussi le bailleur, puisqu'elle précise ses obligations respectives à l'égard :

- De l'Etat : le bailleur s'engage à louer son logement à des ménages disposant de revenus modestes pour un loyer modéré (maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements, loyer maximum et loyer pratiqué) ;
- Des locataires, en ce qui concerne les conditions de location (bail conforme à la convention, travaux, information, durée du contrat de location et congé, modalité de paiement du loyer à terme échu, dépôt de garantie...);
- Des organismes liquidateurs de l'APL (production de justificatifs à la CAF, saisine de la commission de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) en cas d'impayés de loyers).

Les enjeux du conventionnement :

Pour l'Etat :

- Développer et maintenir un parc locatif stable à vocation sociale pour répondre aux besoins des ménages disposant de faibles ressources ;
- Élargir le domaine du logement social, traditionnellement confié aux HLM, aux SEM et à d'autres bailleurs personnes physiques ou morales (SCI, communes, associations, particuliers...);
- Disposer d'un quota de logements réservés (contingent préfectoral) permettant le logement des personnes prioritaires.

Pour les bailleurs :

- Bénéficier des aides de l'Etat pour construire, acquérir et améliorer les logements ;
- Recevoir l'APL en tiers payant (meilleure garantie contre les impayés).

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gov.fr](http://www.vaucluse.gov.fr)*

### Logement individuel

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

<sup>6</sup> Les plafonds du tableau ci-dessus sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils sont ensuite adaptés au niveau local en fonction des loyers de marché. Des ajustements sont possibles au niveau local selon la tension du marché locatif.

Les loyers appliqués dans le cadre d'un conventionnement Anah doivent être inférieurs aux loyers réglementaires et aux plafonds fixés localement. Les plafonds de loyers du tableau ci-dessus sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Pour plus d'informations : SITADEL - [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

### Logements individuels groupés

Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Pour plus d'informations : SITADEL - [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

### Logement collectif

Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Pour plus d'informations : SITADEL - [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

### Logements en résidence

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

Six types principaux de résidences sont recensés :

- Les résidences pour personnes âgées,
- Les résidences pour étudiants,
- Les résidences de tourisme,
- Les résidences hôtelières à vocation sociale,
- Les résidences sociales,
- Les résidences pour personnes handicapées.

Pour plus d'informations : SITADEL - [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

### Logement du secteur social

Les logements du secteur social sont :

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Il existe plusieurs types de financement de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété dont :

- Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) sont destinés à financer des logements pour des ménages ayant des revenus très modestes ;
- Les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) sont destinés à financer des logements pour des ménages ayant des revenus modestes ;
- Les Prêts Locatifs Sociaux (PLS) sont destinés à financer des logements pour des ménages ne pouvant pas accéder ni aux logements sociaux type PLUS et PLAI en raison de leur revenu, ni au marché locatif privé, en raison du coût élevé des loyers.
- Les Primes à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) concernent les logements et les immeubles achevés depuis au moins quinze ans notamment. Le loyer est maîtrisé. Le logement ouvre le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
- Les Prêts Sociaux Locatif Accession (PSLA), sont des prêts conventionnés qui peuvent être consentis à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif).

#### Plafonds PLAI, PLUS et PLS en 2021

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
Une personne seule	11 531€	20 966€	27 256€
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16 800€	17 998€	36 397€
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	20 203€	33 670€	43 771€
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	22 479€	40 648€	52 842€
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	26 300€	47 818€	62 163€
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	29 641€	53 891€	70 058€
Par personne supplémentaire	3 306€	6 011€	7 814€

### Plafonds PSLA en 2017

*Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation*

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B/C
1	24 683€
2	32 914€
3	38 072€
4	42 187€
5 et plus	46 291€

**NB :** Depuis le 1er juin 2011, l'appréciation des ressources de l'accédant d'une location-accession financée par un PSLA s'effectue selon les mêmes modalités que celles applicables au prêt à l'accession sociale (PAS) et au PTZ+. Il y a alors lieu de prendre en compte le montant des ressources le plus élevé entre :

- La somme des revenus fiscaux de référence au titre de l'année N-2 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement ;
- 1/10ème du coût total de l'opération (« revenu plancher »).

Pour bénéficier du PSLA, le vendeur doit obtenir un agrément du préfet dans le département et signer une convention avec l'Etat précisant (arrêté du 26.3.04 : art. 2 et 3) :

- La partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement (fraction locative). Elle ne doit pas excéder les plafonds suivants (CCH : art. R. 331-76-5-4) :

Redevance au m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Zone B1	9,11€
Zone B2	8,74€
Zone C	8,11€

Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) appréciée entre la valeur du 2ème trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celle du 2ème trimestre de l'année précédente (N-1) (CCH : R.331-76-5-1 II et décret et arrêté du 20.12.07).

- Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond les plafonds suivants (CCH : art. R. 331-76-5-4) :

Prix de vente au m<sup>2</sup> HT au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Zone B1	2 977€
Zone B2	2 598€
Zone C	2 272€

Ce plafond est révisé chaque année le 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celui de l'année précédente (N-1).

*Pour plus d'informations : Insee – Direction de l'information légale et administrative – ANIL*

## Ménages

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

## OPAH de droit commun

L'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat de droit commun traite les difficultés assez traditionnelles en matière d'habitat et de cadre de vie, comme l'habitat dégradé, la vacance de logements, le déclin des commerces, la déqualification des espaces publics. Elle concerne les quartiers de zone rurale, péri-urbaine ou urbaine qui se trouvent confrontés à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité et de commerces, et à l'insuffisance des équipements publics.

*Pour plus d'informations : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)*

## OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)

L'OPAH-RU traite les situations d'insalubrité, de forte dégradation et de dysfonctionnement urbain les plus difficiles. Elle concerne les zones urbaines où se concentrent de l'insalubrité, une forte dégradation de l'habitat, ou d'autres problèmes entraînant d'importantes difficultés d'habitabilité et/ou de fonctionnement urbain (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, typologies de logements inadaptées, nécessité de recomposition urbaine en secteur dense...).

*Pour plus d'informations : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)*

## Parc Privé Potentiellement Indigne

Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

Il ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas d'identification des immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle sur des périmètres restreints. Pour ce faire, il convient de mobiliser d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...), sans pouvoir éviter les enquêtes de terrain, telles qu'elles se pratiquent dans les études pré-opérationnelles d'OPAH.

## PLH

Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation - CCH

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

- Les métropoles ;
- Les communautés urbaines ;
- Les communautés d'agglomération ;
- Les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Pour plus d'informations : [www.collectivites-locales.gouv.fr](http://www.collectivites-locales.gouv.fr)

## PLU

Engendré par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), conforté par la loi urbanisme et habitat, le plan local d'urbanisme (PLU) remplace le plan d'occupation des sols (POS).

En plus de préciser le droit des sols, le PLU est véritablement l'expression du projet urbain communal et de son évolution. Pour ce faire, le PLU comprend plusieurs documents cohérents entre eux :

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : il s'agit d'un document essentiel qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens et qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs soumis à une évolution significative. Elles sont facultatives.
- Le règlement est peu différent de ce qu'il était sous le régime des POS. Il définit exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire. Il comprend un règlement écrit et des pièces graphiques (plan de zonage).
- Le rapport de présentation présente le diagnostic de la commune (besoins présents et futurs, analyse de l'environnement et des conséquences du projet). De plus, il expose les motifs des orientations d'aménagement et des règles fixées par le règlement.

Il n'existe plus que 4 types de zones dans les PLU :

- Les zones urbaines (zones U),  
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5).  
Dans les POS : U
- Les zones à urbaniser (zones AU),  
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6).  
Dans les POS : NA
- les zones agricoles (zones A),  
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (article 123-7).  
Dans les POS : NC
- les zones naturelles et forestières (zones N),  
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R 123-8).  
Dans les POS : ND

Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)

## Population

La population d'une commune comprend :

- la population des résidences principales ;
- la population des communautés de la commune ;
- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## Population municipale

Le concept de population municipale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## POS

C'est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. La loi Alur prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme.

*Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité*

## Prélèvement (SRU)

Depuis 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes disposant de moins de 25% de logements sociaux au 1er janvier de l'année précédente.

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)*

## Recensement de la population

Le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes de recensement annuelles. Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les communes de 10 000 habitants ou plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

## Résidence principale

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

## Résidence secondaire

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

## RNU

Les règles générales d'urbanisme sont, d'une part, celles qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et qui peuvent être d'ordre public, et, d'autre part, celles qui s'appliquent en cas d'absence d'un PLU.

Ces règles générales d'urbanisme portent notamment sur :

- la localisation et la desserte des constructions (prise en compte de la sécurité, de la salubrité, des mesures du bruit et de la voirie et des réseaux divers) ;
- les conditions d'implantation et le volume des constructions ;
- les règles relatives à l'aspect des constructions (notamment pour préserver les sites et les paysages naturels, agricoles ou urbains).

*Pour plus d'informations : [www.collectivites-locales.gouv.fr](http://www.collectivites-locales.gouv.fr)*

## SCoT

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi « Solidarité et Renouveau Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000. Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...

*Pour plus d'informations : Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité*

## SITADEL

SITADEL est une base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

## Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU ou loi Gayssot, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin, elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000. Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux villes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

*Pour plus d'informations : [www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)*

## Taux de vacance

Le taux de vacance est la part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*

### Unité de consommation

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

*Pour plus d'informations : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)*





*Etude réalisée par Eohs en Février 2021*

26 avenue René Cassin,  
69009 LYON  
04 72 85 67 30

**LOUYS Romain**

Pilote de l'étude

[r.louys@eohs.fr](mailto:r.louys@eohs.fr)

04 72 85 67 32

**LE PRADO Marie**

Chargée d'études Habitat

[m.leprado@eohs.fr](mailto:m.leprado@eohs.fr)

04 72 85 98 49

**BANCEL Cécile**

Statisticienne-Cartographe

[c.bancel@eohs.fr](mailto:c.bancel@eohs.fr)

04 72 85 98 54

