



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VENTOUX COMTAT VENAISSIN

PROGRAMME D' ACTIONS



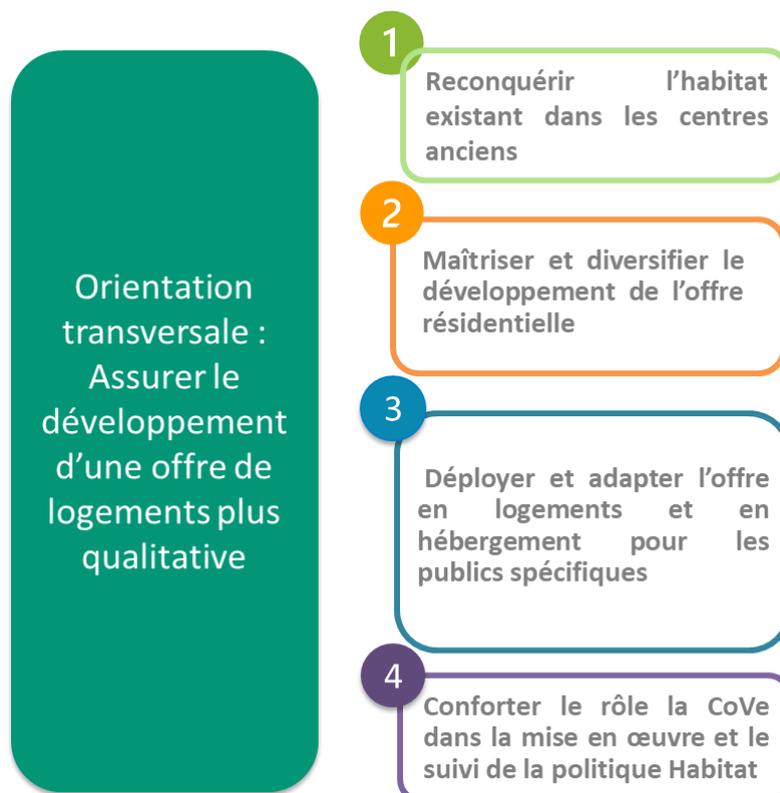
SOMMAIRE

Préambule	3
ORIENTATION N°1 : Reconquérir l'habitat existant dans les centres anciens.....	6
Action 1. Réduire la vacance existante.....	6
Action 2. Poursuivre la lutte contre les logements indignes	13
Action 3. Améliorer la performance énergétique des logements	17
Action 4. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	21
ORIENTATION N°2 : Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle	24
Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier.....	24
Action 6. Expérimenter de nouveaux dispositifs et encourager les pratiques innovantes....	30
Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages	33
ORIENTATION N°3 : Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques	39
Action 8. Soutenir des actions en faveur du logement des personnes âgées	39
Action 9. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire.....	43
Action 10. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite	47
Action 11. Renforcer l'offre hébergement et en logements pour les personnes défavorisées	50
Action 12. Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire.....	54
Action 13. Trouver des réponses aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles.....	57
Action 14. Répondre aux besoins des gens du voyage.....	60
ORIENTATION N° 4 : Conforter le rôle de la CoVe dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat	62
Action 15. Développer le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes	62
Action 16. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat.....	64
Annexes.....	67
Les fiches outils pour une mise en œuvre opérationnelle du PLH.....	77
Les fiches relatives à chaque commune.....	117

PREAMBULE

Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées dans le cadre des PLH précédents. Il tend à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'intercommunalité dans son animation.

Le travail d'élaboration de ce nouveau PLH a abouti à la formulation des orientations suivantes :



Dans cette dernière partie, les cinq orientations sont déclinées en 16 fiches-actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CoVe et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- ▶ La prise en compte des attendus de l'Etat ;
- ▶ L'association étroite des élus des 25 communes lors de réunions de concertation et d'échanges dématérialisés durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- ▶ L'animation d'ateliers réunissant les acteurs de l'Habitat qui ont apporté un caractère opérationnel en précisant les cibles et les contours des actions à mettre en œuvre, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions (la liste des partenaires mentionnés dans les différentes actions n'est pas forcément exhaustive).

L'atteinte des objectifs politiques énoncés ne sera possible qu'en activant plusieurs leviers, au travers d'actions de natures diverses, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de la CoVe insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés et les acteurs publics.

Un programme d'actions qui s'inscrit dans la continuité des précédents PLH d'aller toujours vers plus d'opérationnel

Depuis 2007, la CoVe a décidé, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat volontariste permettant d'adapter l'habitat aux besoins locaux, mais aussi d'en faire un levier d'attractivité du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) permet à la CoVe d'agir sur l'habitat par la mise en œuvre d'un programme d'actions et la gestion des financements. Le programme d'action du 3^{ème} PLH s'inscrit dans la poursuite de cette stratégie habitat et dans la mise en œuvre et l'évaluation des dispositifs existants tout en poussant toujours plus loin dans l'opérationnel. Outre la poursuite de ces dispositifs, le contenu des fiches actions du PLH cible également des pistes de réflexion et de mise en réseau sur des thématiques complémentaires pour atteindre ces objectifs.

Un programme d'actions territorialisé

Les 16 fiches actions concernent l'ensemble des 25 communes, mais certaines sont ciblées sur des secteurs prioritaires, comme :

- ▶ Centres-bourgs de toutes les communes
- ▶ Périmètre Actions cœur de ville et Petites villes de demain

La structuration du programme d'actions

Les 16 fiches actions détaillées ci-après constituent la base opérationnelle de la politique de l'habitat de la CoVe pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les principes, les modalités opérationnelles, les moyens, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Afin de mesurer l'avancée du Programme et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du PLH.

Orientation transversale: Assurer le développement d'une offre de logements plus qualitative	Reconquérir l'habitat existant dans les centres anciens
	Action 1. Réduire la vacance existante
	Action 2. Poursuivre la lutte contre les logements indignes
	Action 3. Améliorer la performance énergétique des logements
	Action 4. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles
	Maitriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle
	Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maitrise du foncier
	Action 6. Expérimenter de nouveaux dispositifs et encourager les pratiques innovantes
	Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages
	Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques
	Action 8. Soutenir des actions en faveur du logement des personnes âgées
	Action 9. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire
	Action 10. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite
	Action 11. Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées
	Action 12. Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire
	Action 13. Trouver des réponses aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles
Action 14. Répondre aux besoins des gens du voyage	
Conforter le rôle de la CoVe dans la mise en œuvre et le suivi de la politique habitat	
Action 15. Développer le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes	
Action 16. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	

ORIENTATION N°1 : Reconquérir l'habitat existant dans les centres anciens

Action 1. Réduire la vacance existante	
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>Sur la CoVe, environ 10% des logements sont vacants, ce qui représente près de 3 700 logements (INSEE 2017). Cette vacance se situe essentiellement dans la ville de Carpentras avec une part atteignant 12% de ses RP (soit 1 751 logements en 2017). La vacance structurelle (supérieure à 2 ans), qui représente environ 2355 logements¹ reflète quant à elle 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. Si cette vacance est concentrée à Carpentras (47% des logements vacants du territoire), elle concerne cependant toutes les communes de la CoVe.</p> <p>La CoVe est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt du plan national de mobilisation des logements et locaux vacants lancé le 20 janvier 2021. Cela lui a permis d'avoir accès aux bases de données LOVAC (issue des fichiers fonciers) qui sont plus fines et plus récentes que les données INSEE et d'avoir pu, utiliser l'outil « Zéro logement vacant. » dès mai 2021.</p>
Objectifs généraux	<p>Les logements en situation de vacance structurelle, représentent un potentiel important de développement de l'offre résidentielle bien qu'ils nécessitent pour la plupart des travaux avant leur remise sur le marché, l'enjeu est donc d'améliorer l'offre existante dans le parc privé qui est vacant pour des raisons d'inadaptabilité, d'inconfort et de dégradation du bâti. La remise sur le marché de ces logements permettra de réduire la consommation foncière pour la production de logements.</p> <p>Objectif fixé dans le PLH 2022-2028 : 420 sorties de vacance en 6 ans soit en moyenne 70 sorties de vacance/an.</p> <p><i>Pour rappel : cet objectif concerne toutes les communes du territoire communautaire. Le nombre de logements vacants à remettre sur le marché a été réparti en fonction du poids du parc vacant sur chaque commune en 2022.:</i></p>

¹ Source Lovac 2020

Action 1. Réduire la vacance existante

	Logements à sortir de la vacance (2022-2028)	
	Nombre logements à sortir de la vacance entre 2022-2028	Soit / an
Carpentras	201	34
Capitale	201	34
Aubignan	21	3
Mazan	35	6
Sarrians	30	5
Pôle secondaire/ d'équilibre	86	14
Beaumes-de-Venise	19	3
Bédoin	18	3
Caromb	20	3
Malaucène	19	3
Saint-Didier	8	1
Les pôles d'appui	84	14
Le Barroux	4	1
Le Beaucet	1	0
Beaumont-du-Ventoux	3	0
Crillon-le-Brave	3	1
Flassan	2	0
Gigondas	6	1
Lafare	2	0
Loriol-du-Comtat	10	2
Modène	3	1
La Roque-Alric	1	0
La Roque-sur-Pernes	0	0
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	0	0
Saint-Pierre-de-Vassols	3	0
Suzette	1	0
Vacqueyras	7	1
Venasque	3	0
Les villages	48	8
COVE	420	70

Mise en œuvre opérationnelle

1

Affiner la connaissance et communiquer auprès des propriétaires de logements vacants grâce à l'outil « Zéro Logement vacant »

La base de données LOVAC (2020) a identifié 2355 logements vacants sur tout le territoire de la CoVe. La CoVe a envoyé 917 courriers en 2021 pour mobiliser les propriétaires de logements vacants. Ces courriers ont été envoyés aux propriétaires des logements des périmètres Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Action cœur de ville de Carpentras, et sur le périmètre de l'OPAH multisites des communes Petites villes de demain et ses communes ayant participé aux études centre-bourgs. Les propriétaires qui ont répondu au questionnaire joint au courrier ont été contactés par l'opérateur des OPAH (Soliha 84) pour mieux connaître les raisons de cette inoccupation et les informer des dispositifs à leur disposition pour remettre leurs biens sur le marché. Cette démarche va être poursuivie et étendue aux autres communes courant 2022.

Action 1. Réduire la vacance existante

- ▶ Mettre à jour la base de données LOVAC en identifiant les logements qui ne sont pas réellement vacants (retours de courriers, volet vacance de l'étude pré opérationnelle de la nouvelle OPAH multisites, arpentages...).
- ▶ Poursuivre l'envoi de ces courriers pour encourager les propriétaires de biens vacants à les remettre sur le marché.

Relayer auprès des communes les informations sur les situations de vacance

- ▶ Il s'agira de permettre aux communes d'accéder aux données sur la vacance sur leur territoire et de les informer de la démarche d'incitation à la remise sur le marché réalisée par la CoVe.

Améliorer la communication sur les solutions existantes de remise sur le marché auprès des bailleurs privés

- ▶ Poursuivre la diffusion régulière par la CoVe d'information sur ces dispositifs auprès des élus et des propriétaires bailleurs privés
- ▶ Développer la communication des communes envers les propriétaires privés pour les orienter vers les dispositifs de remise sur le marché (ex : articles dans les bulletins municipaux...), ceci en lien avec la communication faite par la CoVe

Mobiliser le parc vacant à travers les dispositifs opérationnels en cours ou à venir

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est un dispositif de soutien technique et financier en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Elle permet aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé, d'aides financières importantes (sous conditions d'éligibilité) et d'avantages fiscaux pour la réalisation de travaux de rénovation de leur logement. Les propriétaires bailleurs qui ont des logements vacants peuvent bénéficier d'OPAH pour réhabiliter et remettre leurs biens sur le marché. Les ménages qui souhaitent acquérir des logements et faire des travaux pour s'y installer rentrent également dans ce dispositif.

2

Action 1. Réduire la vacance existante

La CoVe porte actuellement 2 OPAH : une OPAH-RU Action Cœur de ville à Carpentras (2020-2025) et une OPAH multisites (2019-2022) dans les centres anciens des 24 communes (hors Carpentras).

L'OPAH multisites bénéficie d'une prorogation d'un an, jusqu'en janvier 2023. Une étude pré-opérationnelle est menée en parallèle et permettra de définir les modalités d'une nouvelle OPAH-multisites pour la période 2023-2026.

Aujourd'hui, la Région apporte une prime complémentaire aux propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché des logements vacants indignes ou très dégradés dans le cadre des 2 OPAH

- ▶ Définir et mettre en œuvre un nouveau dispositif d'OPAH multisites pour une durée de 3 ans sur la période 2023-2026 et atteindre les objectifs fixés.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain Action Cœur de Ville sur la période 2020-2025 sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est en cours et a pour objectif de maintenir la dynamique engagée.

- ▶ Atteindre les objectifs fixés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le programme Petites villes de demain, lancé le 1^{er} octobre 2020, permet aux villes de moins de 20 000 habitants désignées par les Préfets de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre leurs projets de revitalisation. Partie intégrante du Plan de relance, ce programme vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.

Le programme d'actions de ce dispositif peut participer à la réduction de la vacance par des interventions publiques ou incitant des investisseurs privés à intervenir sur des bâtis ou îlots dégradés et vacants.

Sur la CoVe, les communes de Mazan, Malaucène et Aubignan sont lauréates du programme national « Petites Villes de Demain »

- ▶ Atteindre les objectifs fixés dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et de la future convention d'ORT

Action 1. Réduire la vacance existante

Élargir le soutien à l'accession via une prime pour les logements vacants dans les OPAH

Actuellement, la CoVe et la Région PACA apportent une prime pour les primo-accédants, dans le cadre des OPAH-RU et multisites.

- ▶ Étendre cette prime à l'ensemble des accédants, dans l'optique de favoriser la mixité sociale.

Maintenir et encourager le soutien financier à l'acquisition-amélioration pour les bailleurs sociaux publics

Actuellement, une aide financière de la CoVe existe pour de l'acquisition amélioration à destination des bailleurs sociaux.

- ▶ Maintenir et accroître le montant de l'aide pour l'acquisition - amélioration pour les 6 prochaines années. Cette augmentation d'aide a pour objectif d'inciter les bailleurs sociaux publics à réinvestir les centres anciens afin de les dynamiser et de rapprocher les publics fragiles des services et de diminuer leur trajet domicile-travail.

Mettre en œuvre une taxe d'habitation pour les logements vacants

- ▶ Mettre en œuvre une taxe pour les logements vacants par les communes qui le souhaitent, avec la possibilité de délibérer sur le montant.

Développer la communication sur les déductions fiscales pour les logements conventionnés des bailleurs privés

Loc 'Avantages est un dispositif de l'Anah qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils mettent en location leur bien (avec ou sans travaux) à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Le but de ce dispositif est de renforcer l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire, en leur proposant une solution fiscalement avantageuse. Les propriétaires s'engagent à louer leurs biens sans travaux pour une durée minimale de 6 ans. En cas de travaux, ces aides fiscales peuvent être cumulables avec les aides aux travaux de l'Anah et sous réserve d'une durée de conventionnement de 6 ans minimum.

3

- ▶ Communiquer davantage et faire la promotion de ce dispositif, auprès des propriétaires bailleurs et s'appuyer sur les communes pour qu'elles puissent à leur tour être un relai d'information.

Action 1. Réduire la vacance existante	
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire et communes
Partenaires à associer	Communes Anah Région Département Banque des territoires Action logement DDT Opérateurs OPAH Financeurs de l'OPAH Bailleurs sociaux publics Investisseurs Acteurs de l'habitat
Secteur prioritaire	Toutes les communes et leurs centres-bourgs
Bénéficiaires	Communes Propriétaires bailleurs privés/ ou occupants accédants Bailleurs sociaux
Compatibilité avec d'autres documents	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'arc Comtat Ventoux <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prescription n°3 du DOO
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne de la CoVe et opérateur OPAH ▶ Montants définis dans le cadre des conventions d'OPAH ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans)
Calendrier	<p>2023 2024 2025 2026 2027 2028</p> <p>1 2 3 Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH</p>

Action 1. Réduire la vacance existante

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements vacants remis sur le marché
- ▶ Evolution du taux de vacance
- ▶ Nombre de logements conventionnés dans le cadre des OPAH (Rénovation urbaine Action Cœur de Ville et multisites)
- ▶ Montant des aides accordées pour le soutien à l'accession via une prime dans les OPAH
- ▶ Nombre d'aides accordées aux bailleurs sociaux pour l'acquisition-amélioration (= nombre de logements produits en acquisition-amélioration)
- ▶ Nombre de communes ayant mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants

Action 2. Poursuivre la lutte contre les logements indignes	
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi Besson du 31 mai 1990).</p> <p>L'habitat indigne recouvre des désordres divers liés à l'habitat dont la compétence est partagée. C'est la qualité du dysfonctionnement qui va déterminer l'autorité compétente pour la traiter.</p> <p>La lutte contre l'habitat indigne implique des acteurs nombreux, aux missions partagées. C'est une problématique partenariale qui implique un travail conjoint et complexe d'acteurs publics et privés.</p> <p>Sur la CoVe, ce sont les communes et l'état qui portent la compétence.</p> <p>La CoVe est confrontée à des situations d'habitat indigne : 2 873 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2015, représentant 10,2% des résidences principales privées (RPP) et près de 7000 habitants.</p>
Objectifs généraux	<p>L'enjeu sur le territoire est d'améliorer la coordination des acteurs afin de mieux identifier les situations de logements indignes et d'accompagner les communes dans les procédures à déployer. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p style="text-align: center;">1</p> <p><u>Renforcer la communication et l'information sur le logement indigne auprès des habitants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Renforcer la communication, et l'information sur les logements indignes auprès des habitants afin de faire remonter les signalements de situations auprès des acteurs compétents <p><u>Former les élus et les techniciens des communes sur l'indignité des logements et sur la mise en œuvre des procédures coercitives pour le traitement des situations d'habitat indigne</u></p> <p><i>La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. Lorsque les mairies reçoivent des signalements d'habitat indigne de la part du Guichet unique du PDLHI (pris en charge par l'ADIL) ou directement des habitants, des visites de logements doivent</i></p>

Action 2. Poursuivre la lutte contre les logements indignes

être réalisées. En fonction des désordres constatés, différentes procédures devront être menées. Le Maire sera responsable des procédures en cas de non-conformités des logements au règlement sanitaire départemental (RSD) qui représente la majorité des dossiers relevant de l'habitat indigne ou en cas de situations de péril.

La mise en œuvre des procédures en lien avec le RSD et le traitement des périls nécessite des compétences techniques particulières et une bonne connaissance de la réglementation et de ses évolutions. Il est donc indispensable de former, les personnes en charge de ces thématiques au sein des mairies pour mener à bien les procédures.

- ▶ Renforcer, l'information et la formation auprès des élus et techniciens des communes sur les questions d'indignité des logements en s'appuyant sur les partenaires et organismes compétents (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), CNFPT, ADIL, ARS...). Le but est de pouvoir faciliter le repérage de ces situations et surtout leur traitement.

Poursuivre l'OPAH-RU, Action Cœur de Ville à Carpentras

L'OPAH-RU Action Cœur de Ville 2020-2025 de Carpentras est sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Cette opération a pour objectif de maintenir la dynamique engagée notamment afin de poursuivre les objectifs de lutte contre l'habitat dégradé, contre la vacance et contre la précarité énergétique.

- ▶ Le PLH devra alors suivre l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de ce dispositif.

2 Lancer une nouvelle OPAH multisites

L'OPAH multisites 2013-2015 de la CoVe a connu un tel succès que ses objectifs ont été atteints avant la fin de la durée de la convention. Dans le prolongement, la CoVe a mis en place une nouvelle opération sur la période 2019-2022 qui est prolongée jusqu'à 2023. Les objectifs ont été recentrés sur les centres-anciens des 24 communes de la CoVe, hors Carpentras. Une étude pré-opérationnelle va être menée en 2022 pour définir les modalités d'une nouvelle OPAH Multisites

- ▶ Poursuivre l'OPAH multi-sites en cours jusqu'en 2023 pour atteindre les objectifs fixés.

Action 2. Poursuivre la lutte contre les logements indignes

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Lancer une étude pré-opérationnelle pour valider l'opportunité et définir les modalités d'une nouvelle OPAH Multisites dans le prolongement de l'opération en cours. ▶ Mettre en place une nouvelle OPAh multisites <p>Utiliser d'autres dispositifs pour la lutte contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Il s'agira d'accompagner les communes qui souhaitent agir sur des îlots d'habitat indigne grâce à des dispositifs coercitifs du type Résorption de l'Habitat Indigne (RHI), Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI) ou définition de périmètre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
	3	<p>Suivre l'expérimentation d'un « Permis de louer » pour améliorer le repérage des situations d'indignité</p> <p><i>Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR a instauré la possibilité pour les EPCI compétents en matière d'habitat, ou à défaut pour les communes, de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable de mise en location ou à une déclaration de mise en location consécutive à la signature du contrat de location. Cette action nécessite principalement des moyens humains.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La commune de Carpentras est en cours de réflexion pour expérimenter cet outil. Un retour d'expérience de cette expérimentation permettra d'échanger avec les communes et d'envisager d'étendre le dispositif à d'autres communes volontaires.
	4	<p>Conserver la cellule de lutte contre l'habitat indigne (LHI) de Carpentras et étudier la possibilité de l'étendre à l'échelle intercommunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La CoVe s'engage à étudier la possibilité d'étendre la cellule de lutte contre l'habitat indigne à l'ensemble du territoire de la CoVe au cours de la durée du PLH.
<p>Maitrise d'ouvrage</p>	<p>CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, communes, partenaires du PDLHI</p>	
<p>Partenaires à associer</p>	<p>Communes Opérateurs d'OPAH L'Agence Régionale de Santé (ARS) Cellule LHI de Carpentras, Partenaires du PDLHI,</p>	

Action 2. Poursuivre la lutte contre les logements indignes	
	<p>Guichet unique du signalement LHI (ADIL). Anah Région Département Banque des territoires Action logement</p>
Secteur prioritaire	<p>Périmètre Action cœur de ville de Carpentras pour l'OPAH RU et le permis de louer Périmètre de l'OPAH multisites. Communes bénéficiant du dispositif Petites Villes de Demain (Aubignan, Mazan, Malaucène)</p>
Bénéficiaires	<p>Communes, Propriétaires bailleurs et/ou occupants Copropriétés</p>
Compatibilité avec d'autres documents	<p>Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Vaucluse (PDALHPD) 2017-2023</p> <ul style="list-style-type: none"> Orientation n°5 « Renforcer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique »
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> Ingénierie interne de la CoVe et opérateurs des OPAH Formations mises en place par le CNFPT, le PNLHI, l'ANAH... Aides aux travaux dans le cadre des conventions d'OPAH
Calendrier	<p>Timeline diagram showing the duration of the action from 2023 to 2028. The years 2023, 2024, 2025, and 2026 are marked with circles containing the numbers 1, 2, 3, and 4 respectively. A box labeled 'Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH' spans from 2023 to 2028, with a green arrow pointing to the right.</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements très dégradés réhabilités via l'OPAH-RU ACV Nombre de logements très dégradés réhabilités via l'OPAH multisites Nombre de signalements Nombre d'arrêtés de péril, de non-respect du RSD et d'insalubrité. Nombre d'expérimentations de permis de louer réalisées

Action 3. Améliorer la performance énergétique des logements	
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>La CoVe possède un parc vieillissant, 45% du parc date d'avant 1970 (Insee 2017), date des premières réglementations thermiques. Ce parc, plus énergivore, au-delà de son impact environnemental, impacte la qualité et le niveau de vie des ménages qui y vivent. De plus, ces logements sont généralement délaissés au profit du parc existant plus récent ou de la construction neuve. Ils sont plus souvent vacants et difficiles à remettre sur le marché.</p> <p>La CoVe s'est engagée dans une politique de transition énergétique via son Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) qui vise la massification de la rénovation énergétique des logements.</p>
Objectifs généraux	<p>Les objectifs ambitieux du PCAET sont de rénover 1 000 logements par an, soit 7 000 maisons individuelles et 3 000 appartements d'ici 2030, de permettre une économie de 89 GWh/an et enfin de sensibiliser 60% des ménages aux économies d'énergie d'ici 2030. Afin d'améliorer la qualité du parc de logements privés, la CoVe a d'ores et déjà mis en œuvre un certain nombre de dispositifs qu'il convient de poursuivre et de compléter.</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<p>1</p> <p><u>Communiquer sur les dispositifs, les aides existantes et mettre en œuvre le Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE) sur le territoire</u></p> <p><i>Une plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat du Vaucluse, portée par l'ALTE (Agence locale de la transition énergétique a été créée en 2017. Désormais, pour booster la rénovation énergétique et mettre en cohérence l'ensemble des dispositifs d'aides existants, le gouvernement a souhaité mettre en place un service public unique de la rénovation regroupé sous la nouvelle marque nationale « France Rénov' ». L'enjeu est d'avoir un guichet unique pour simplifier le projet de rénovation. Il a vocation à guider, accompagner et orienter l'ensemble des ménages, notamment ceux en situation de précarité énergétique, ainsi que les entreprises dans leur parcours de rénovation énergétique. Ce service, gratuit et indépendant, est animé par l'ALTE sur la CoVe. Les conseillers sont joignables à partir un numéro de téléphone unique. L'ALTE informe sur les financements possibles mais peut également accompagner les ménages jusqu'aux travaux. Elle a aussi pour mission de mettre en lien</i></p>

Action 3. Améliorer la performance énergétique des logements

les acteurs du bâtiment, de l'habitat, de l'immobilier et du secteur bancaire.

- ▶ La CoVe s'engage dans le déploiement du SARE sur le territoire par la mise en place d'une enveloppe financière pour répondre aux enjeux de massification de la rénovation énergétique inscrits dans le PCAET
- ▶ La CoVe s'engage à communiquer et diffuser l'information sur le service d'accompagnement France Rénov' auprès des habitants, des entreprises et des communes.
- ▶ La CoVe souhaite poursuivre et renforcer le partenariat avec les acteurs de la rénovation énergétique pour assurer un déploiement cohérent du service sur le territoire : ADEME, ANAH, Région PACA, Département de Vaucluse, Chambre des métiers, associations...



Construire une stratégie commune et partenariale pour la rénovation énergétique

Afin d'obtenir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, une stratégie commune et partenariale est en cours autour de la mutualisation des moyens existants et de la coordination des acteurs (l'ADIL, le CAUE, l'ALTE, les autres acteurs associatifs, les bailleurs sociaux, les opérateurs privés, les propriétaires bailleurs, les artisans et entreprises locales...)

La CoVe est en train de se doter d'un Atlas de la massification de la rénovation énergétique qui permettra d'accompagner cette stratégie en ciblant les secteurs d'intervention prioritaires. Ceci afin d'agir et de construire les outils adaptés, et de profiter de la dynamique insufflée par les campagnes de communication nationale comme France Rénov.

2

Maintenir les aides en direction des propriétaires (dans le cadre des OPAH et du PIG)

Le Département met en œuvre des Programmes d'intérêt généraux (PIG) depuis 2007 et la CoVe porte des Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH) depuis 2013. Ces programmes ont les objectifs principaux suivants :

- *La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, intégrant la lutte contre la précarité énergétique ;*

Action 3. Améliorer la performance énergétique des logements

		<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>La lutte contre la précarité énergétique et la rénovation thermique.</i> ▶ Poursuivre l'atteinte des objectifs et l'attribution des aides prévues dans le cadre des différentes OPAH en cours sur le territoire (OPAH multisites, OPAH-RU), sur le volet de la réhabilitation énergétique. ▶ Prévoir des objectifs ambitieux dans les futures OPAH (OPAH multisites) en lien avec les priorités définies grâce à l'Atlas de la rénovation énergétique.
	3	<p><u>Réflexion pour proposer des aides financières pour inciter les bailleurs sociaux publics à produire des logements très économes en énergie ou utilisant des énergies renouvelables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La CoVe s'engage, à travers son règlement d'intervention financier, à subventionner la production de logement social par des bonifications sur différents critères, notamment environnementaux.
Maitrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, l'ALTE, les communes	
Partenaires à associer	Communes Propriétaires bailleurs Bailleurs sociaux Opérateurs (ALTE, Opérateurs d'OPAH) ADEME Anah Région Département Banque des territoires Action logement Acteurs du bâtiment et de l'habitat Banques, notaires Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMAR)	
Secteur prioritaire	Toutes les communes et secteurs priorités par l'Atlas de la rénovation énergétique	
Bénéficiaires	Communes, Propriétaires occupants, bailleurs sociaux et bailleurs privés.	

Action 3. Améliorer la performance énergétique des logements	
<p>Compatibilité avec d'autres documents</p>	<p>Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)</p> <p>Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Objectif n°2.1 « Rénover les logements privés » ▶ Action 2.1.4 : Coordonner, mettre en œuvre et suivre les dispositifs publics pour la rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique
<p>Budget prévisionnel estimé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne à la CoVe et les opérateurs des OPAH ▶ Montants définis dans le cadre des conventions d'OPAH et du PIG ▶ Subvention ALTE pour le SARE ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans)
<p>Calendrier</p>	<p>2023 2024 2025 2026 2027 2028</p> <p>1 2 3 Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH</p>
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Montant des aides accordées aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH et nombre de logements aidés ▶ Montant des aides pour inciter les bailleurs sociaux à produire des logements économes et nombre de logements aidés ▶ Gain énergétique moyen obtenu après travaux

Action 4. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles					
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études				
Contexte	<p>Au total sur la CoVe, 606 immeubles en copropriété (dont 408 juste à Carpentras) sont considérés comme ayant un potentiel de fragilité. 70% d'entre elles sont classifiées en C ou D². (soit 426 copropriétés, dont 300 environ sur Carpentras). Elles ont été construites majoritairement avant 1949 (53%) et comprennent majoritairement entre 2 à 11 lots.</p> <p>Une OPAH copropriété dégradée Zola portée par la CoVe est en cours (2020-2025) et quelques aides aux petites copropriétés sont prévues dans la convention d'OPAH-RU Action Cœur de Ville de Carpentras.</p>				
Objectifs généraux	<p>Face aux dysfonctionnements constatés (ancienneté, problèmes techniques, vacance etc..) dans une partie du parc en copropriétés de l'agglomération, la CoVe a, depuis quelques années, mis en œuvre des dispositifs à l'attention de ces logements en copropriétés.</p> <p>L'action du PLH doit alors s'orienter vers la poursuite de ces actions afin de maintenir la dynamique engagée.</p>				
Mise en œuvre opérationnelle	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td style="padding: 5px;"> <p><u>Finaliser l'OPAH Copropriété Zola à Carpentras</u></p> <p>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 (2007-2012) comme nécessitant une intervention publique. Cette copropriété compte 90 logements. Les copropriétaires ont validé l'engagement dans une démarche de redressement de la copropriété par la signature de la convention-cadre de l'OPAH copro. En février 2022, ils ont désigné un maître d'œuvre qui devra définir la nature et le montant des travaux. Les travaux seront mis au vote de l'assemblée générale de copropriété fin 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La CoVe doit poursuivre son action d'accompagnement de la copropriété Zola, à travers l'OPAH « copropriétés dégradées » en cours et qui prendra fin en-2025 </td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">2</td> <td style="padding: 5px;"> <p><u>Conserver ou intégrer un volet « copropriétés » dans les OPAH-RU et OPAH multisites</u></p> </td> </tr> </table>	1	<p><u>Finaliser l'OPAH Copropriété Zola à Carpentras</u></p> <p>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 (2007-2012) comme nécessitant une intervention publique. Cette copropriété compte 90 logements. Les copropriétaires ont validé l'engagement dans une démarche de redressement de la copropriété par la signature de la convention-cadre de l'OPAH copro. En février 2022, ils ont désigné un maître d'œuvre qui devra définir la nature et le montant des travaux. Les travaux seront mis au vote de l'assemblée générale de copropriété fin 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La CoVe doit poursuivre son action d'accompagnement de la copropriété Zola, à travers l'OPAH « copropriétés dégradées » en cours et qui prendra fin en-2025 	2	<p><u>Conserver ou intégrer un volet « copropriétés » dans les OPAH-RU et OPAH multisites</u></p>
1	<p><u>Finaliser l'OPAH Copropriété Zola à Carpentras</u></p> <p>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 (2007-2012) comme nécessitant une intervention publique. Cette copropriété compte 90 logements. Les copropriétaires ont validé l'engagement dans une démarche de redressement de la copropriété par la signature de la convention-cadre de l'OPAH copro. En février 2022, ils ont désigné un maître d'œuvre qui devra définir la nature et le montant des travaux. Les travaux seront mis au vote de l'assemblée générale de copropriété fin 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La CoVe doit poursuivre son action d'accompagnement de la copropriété Zola, à travers l'OPAH « copropriétés dégradées » en cours et qui prendra fin en-2025 				
2	<p><u>Conserver ou intégrer un volet « copropriétés » dans les OPAH-RU et OPAH multisites</u></p>				

² Les classes C et D correspondent à des copropriétés très fragiles, selon le classement de l'ANAH qui répertorie les copropriétés en 4 familles de A (la plus préservée) à D (la plus fragile).

Action 4. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ La convention-cadre de OPAH-RU du centre ancien de Carpentras, prévoit un volet copropriété. D'autre part, un travail de repérage des copropriétés fragiles a été intégré pour réfléchir à de futures modalités d'actions. ▶ Cet axe est aussi pris en compte dans l'étude pré-opérationnelle qui permettra de définir les modalités d'intervention de la nouvelle OPAH Multisites.
	3	<p>Capitaliser sur l'OPAH Copropriété Zola avant de déployer d'autres dispositifs pour l'amélioration des copropriétés (ETEHC, POPAC, etc...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'expérimentation en cours sur la copropriété Zola se veut exemplaire. Cette opération devra être évaluée lors du bilan intermédiaire du PLH. A partir des conclusions de ce bilan et des dispositifs déjà réalisés dans le cadre des études centres-bourg ou dans Petite ville de Demain par exemple, d'autres opérations ou dispositifs pourront être mis en œuvre, et prioritairement sur des copropriétés de petite taille (moins de 11 lots). ▶ Porté par l'Anah, le programme "Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé" (ETEHC) vise à aider les petites copropriétés à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique. De la même façon, le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. ▶ Après avoir réalisé le bilan de l'OPAH Copropriété Zola, la CoVe étudiera la possibilité de mettre en œuvre d'autres dispositifs, en partenariat étroit avec l'ANAH.
<p>Maitrise d'ouvrage</p>	<p>CoVe, Direction de l'aménagement du territoire</p>	
<p>Partenaires à associer</p>	<p>Anah Région Département DDT Banque des territoires Action logement Syndicat de copropriétés/copropriétaires, Syndics, opérateurs,</p>	

Action 4. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	
Secteur prioritaire	Centres bourgs des communes Périmètre Action Cœur de Ville de Carpentras Villes bénéficiaires du dispositif Petites Villes de Demain
Bénéficiaires	Syndicat de copropriétés, copropriétaires, syndics
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne de la CoVe et opérateurs OPAH-RU et OPAH multisites ▶ Ingénierie et aides aux travaux indiqués dans la convention OPAH copro Zola ▶ Ingénierie des futurs programmes d'accompagnement des copropriétés
Calendrier	<p>Le diagramme de calendrier est basé sur une échelle de temps de 2023 à 2028. Trois actions principales sont représentées par des flèches horizontales : - L'action 1 commence en 2023 et se termine à la fin de 2025. - L'action 2 commence en 2023 et se termine à la fin de 2028. - L'action 3 commence en 2026 et se termine à la fin de 2028. Une boîte de texte au-dessus de l'action 2 indique que ces actions sont réalisées sur la durée totale du PLH.</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'interventions auprès des copropriétés ▶ Nombre de logements ou de ménages concernés ▶ Montants engagés par les partenaires financiers

ORIENTATION N°2 : Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle

Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier	
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>Au total entre 2013 et 2018, près de 2 400 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble de la CoVe. La production de logements a doublé sur la période récente : elle passe de 267 logements mis en chantier en moyenne par an entre 2013 et 2015 à 530 logements mis en chantier par an entre 2016-2018.</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 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.</p>
Objectifs généraux	<p>En collaboration avec la CoVe, les communes devront veiller à la maîtrise du foncier dans l'organisation de leur développement. Pour cela, elles pourront mettre en œuvre une politique foncière afin de se donner les moyens réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux et de limiter l'étalement urbain dans l'ensemble du territoire.</p> <p>Le « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » est un objectif issu de la loi Climat et Résilience qui incite les collectivités à réduire de 50 % d'ici à 2031, le rythme d'artificialisation et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La CoVe se fixe un objectif de production de 2082 logements—soit 340 logements/an entre 2022 et 2028. Cet objectif de production prend en compte les constructions neuves et la part importante de logements à remettre sur le marché dans les 6 prochaines années, qui permet à la CoVe d'anticiper cette réglementation.</p>

Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

	Production de logements 2022-2028		Formes urbaines					
	Nombre de logements à produire	Soit /an	Production en individuel pur à ne pas dépasser (production neuve)		Part d'individuel groupé (production neuve)		Part de collectif (production neuve)	
Carpentras	569	95	142	25%	199	35%	228	40%
Capitale	569	95	142	25%	199	35%	228	40%
Aubignan	181	30	72	40%	72	40%	36	20%
Mazan	156	26	62	40%	62	40%	31	20%
Sarrians	129	22	52	40%	52	40%	26	20%
Pôle secondaire/ d'équilibre	466	78	186	40%	186	40%	93	20%
Beaumes-de-Venise	53	9	27	50%	21	40%	5	10%
Bédoin	71	12	36	50%	28	40%	7	10%
Caromb	85	14	43	50%	34	40%	9	10%
Malaucène	103	17	52	50%	41	40%	10	10%
Saint-Didier	67	11	34	50%	27	40%	7	10%
Les pôles d'appui	379	63	192	51%	151	40%	38	10%
Le Barroux	15	3	9	60%	6	40%	0	0%
Le Beaucet	10	2	6	60%	4	40%	0	0%
Beaumont-du-Ventoux	6	1	4	60%	2	40%	0	0%
Crillon-le-Brave	14	2	8	60%	6	40%	0	0%
Flassan	14	2	8	60%	6	40%	0	0%
Gigondas	17	3	10	60%	7	40%	0	0%
Lafare	1	0	1	60%	0	40%	0	0%
Loriol-du-Comtat	52	9	31	60%	21	40%	0	0%
Modène	12	2	7	60%	5	40%	0	0%
La Roque-Alric	1	0	1	60%	0	40%	0	0%
La Roque-sur-Pernes	14	2	8	60%	6	40%	0	0%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	5	1	3	60%	2	40%	0	0%
Saint-Pierre-de-Vassols	14	2	8	60%	6	40%	0	0%
Suzette	3	1	2	60%	1	40%	0	0%
Vacqueyras	45	8	27	60%	18	40%	0	0%
Venasque	25	4	15	60%	10	40%	0	0%
Les villages	248	41	148	60%	100	40%	0	0%
COVE	1662	277	668	40%	636	38%	359	22%

Mise en œuvre opérationnelle

1

Traduire la trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme à travers l'étude portée par le SCoT : « S'engager dans le ZAN sur le territoire de l'Arc Comtat Ventoux : définir une stratégie opérationnelle »

- ▶ Etudier, définir et rendre opérationnel le ZAN sur le territoire du SCoT, autant dans le SCOT que dans les PLU, par un accompagnement des communes

Aider à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les textes législatifs et/ ou réglementaires (ZAN, etc....) (Subventions et/ou ingénierie)

- ▶ Participer aux réunions techniques des personnes publiques associées lors des révisions ou de l'élaboration des PLU.
- ▶ Réfléchir à un financement de la CoVe pour des études de modification, révision ou élaboration des documents d'urbanisme en vue d'une mise en compatibilité et de mise en place d'outils permettant la réduction de la consommation foncière.

Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

Poursuivre l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de leurs projets d'habitat

Depuis le 1^{er} PLH la CoVe intervient en soutien technique auprès des élus municipaux pour les accompagner dans la mise en œuvre de leurs OAP et de leurs projets d'habitat.

- ▶ Participer aux réunions techniques, sur des questions spécifiques, 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.

Renouveler la convention habitat à caractère multisites avec l'EPF PACA sur la base des gisements identifiés dans le cadre du PLH

L'EPF PACA a pour rôle d'accompagner les collectivités dans l'identification des sites stratégiques sélectionnés dans l'objectif de réaliser une opération de logements. L'EPF assure le portage foncier des biens et revend directement à un opérateur sélectionné avec la collectivité dans le cadre d'un appel à projet.

L'intervention de l'EPF est encadrée par une convention, son objectif principal est d'aider au développement d'une offre de logements adaptée à la population en tenant compte des caractéristiques et du fonctionnement du territoire.

2

- ▶ Depuis 2007 et l'approbation de son premier PLH, la CoVe a engagé un partenariat avec l'EPF PACA sous la forme d'une convention habitat à caractère multi-sites. La convention n°2 s'est achevée en décembre 2021.
- ▶ Une nouvelle convention a été conclue entre la CoVe et l'EPF PACA en janvier 2022 avec pour objectif principal de redonner une dynamique aux centres-anciens et la densification des dents creuses.
- ▶ La convention 2022-2028 devrait permettre le portage de 200 logements en mixité sociale sur 6 ans.
- ▶ Le repérage des fonciers disponibles potentiellement mobilisables pour les projets de logements a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH (voir fiches communales). Ces gisements seront une donnée complémentaire pour l'intervention de l'EPF PACA

Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les communes du territoire et la CoVe devront conclure une convention de partenariat dans le cadre de la mise en œuvre de la convention habitat à caractère multi-sites. Cette « sous-convention » à la convention intercommunale aura pour objectif de préciser les sites périmètre d'intervention de l'EPF. <p><u>Communiquer sur les résultats de l'observatoire du foncier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'observatoire du foncier a été mis en place sur la CoVe au cours du PLH n°2. Les résultats sont accessibles par le biais d'une convention. L'enjeu pour le PLH est de mieux communiquer sur les résultats de cet observatoire (prix moyen des ventes, taille des parcelles etc.), afin de lui donner une dimension plus opérationnelle.
3		<p><u>Faire évoluer le règlement d'intervention financière pour la production de logements locatifs sociaux publics et le règlement de garanties d'emprunt</u></p> <p>Orienter les aides pour inciter les bailleurs sociaux publics à limiter l'étalement urbain par la définition d'un règlement d'intervention financière intégrant les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Arrêter le financement du logement neuf en extension urbaine. Cependant, pour les communes SRU ou en devenir, une dérogation sera possible selon les critères indiqués dans les règlements d'intervention des subventions. ▶ Maintenir les aides (subventions et garanties d'emprunt) du neuf en zone U et en centre ancien, ▶ Augmenter les aides en acquisition-amélioration en Zone U et centre ancien. ▶ Prime à la démolition-reconstruction autorisée en centre ancien après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France <p><u>Faire intervenir le règlement d'intervention des garanties d'emprunt sur le même périmètre que les subventions.</u></p> <p><i>Jusqu'en 2019, la CoVe soutenait les bailleurs sociaux à hauteur de 50% des garanties d'emprunts en complément des garanties d'emprunt apportées par le Département.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>La CoVe garantit 40% des prêts si la commune garantit 10% des prêts. Le complément de 50% est garanti par le Département.</i> ○ <i>Sauf sur Carpentras où le Département garantit 40%</i> ○ <i>La CoVe garanti 40% si la ville Carpentras garantit 20%</i>

<h2>Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre les garanties d'emprunts sur le même périmètre que celui des subventions : Zone U et centre anciens, avec une dérogation possible pour les communes SRU et celles en devenir selon les critères indiqués dans les règlements d'intervention des garanties d'emprunt (Voir Annexe n°2).
Maitrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, les communes, l'Etablissement Public Foncier PACA
Partenaires à associer	EPF, Communes, Bailleurs sociaux publics
Secteur prioritaire	Toutes les communes
Bénéficiaires	Communes et bailleurs sociaux publics
Compatibilité avec d'autres documents	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'arc Comtat Ventoux <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prescription « Promouvoir des modes d'urbanisation vecteur de qualité urbaine et paysagère et économe en foncier » D00
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne à la CoVe ▶ Montant des financements pour les mises en compatibilité des documents d'urbanisme à définir. ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans)
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de documents d'urbanisme mis en révision pour une mise en compatibilité avec les textes législatifs et/ ou réglementaires (ZAN, etc....) ▶ Nombre de projets réalisés dans le cadre du partenariat avec l'EPF PACA

Action 5. Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

- ▶ Publications de l'observatoire
- ▶ Nombre d'aides pour l'acquisition-amélioration

<h2>Action 6. Expérimenter de nouveaux dispositifs et encourager les pratiques innovantes</h2>					
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication ■ Financement d'études				
Contexte	<p>Si une action « Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets exemplaires » a été identifiée dans le PLH n°2, aucune réflexion visant à valoriser des projets globaux d'habitat innovant (type écoquartier...) n'a été menée durant le PLH. Cette action fait le lien avec l'orientation transversale « Assurer le développement d'une offre de logements plus qualitative » et la volonté politique de développer une offre de logements exemplaires.</p>				
Objectifs généraux	<p>Pour l'élaboration de son troisième PLH, la CoVe a souhaité, compte tenu de ses compétences et des ambitions portées dans le cadre du PCAET, pouvoir réfléchir à l'habitat de demain dans le cadre de sa politique habitat.</p> <p>Ainsi, pour mieux satisfaire les besoins en logement de son territoire, assurer la diversité des parcours résidentiels, ou encore répondre à des normes de qualité environnementale, la CoVe souhaite s'outiller pour pouvoir expérimenter des dispositifs innovants.</p>				
Mise en œuvre opérationnelle	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td> <p><u>Inciter à la réalisation d'opérations innovantes par le financement d'appels à projets qui feront la part belle aux innovations (densité, matériaux, Développement Durable, intergénérationnel, économies d'énergies, etc..)</u></p> <p>Débloquer un fonds pour permettre la sortie d'opérations innovantes. Ces opérations seront limitées pour concentrer les efforts et avoir un effet levier suffisant. Un règlement d'intervention et la définition de ce qu'on entend par « projet innovant » seront définis ultérieurement avec les élus.</p> </td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">2</td> <td> <p><u>Apporter une ingénierie pour les aménagements portés par les communes liés à des opérations de création de logements (publics ou privés)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Accompagner la commune qui peut avoir besoin d'une ingénierie technique pour des éléments d'aménagement qui sont à sa charge. Le besoin d'ingénierie peut porter sur les infrastructures autour des projets (restructuration des routes...), des aménagements de réseaux, des études techniques ou environnementales. <p><u>Apporter une ingénierie pour la réalisation de lotissements communaux</u></p> </td> </tr> </table>	1	<p><u>Inciter à la réalisation d'opérations innovantes par le financement d'appels à projets qui feront la part belle aux innovations (densité, matériaux, Développement Durable, intergénérationnel, économies d'énergies, etc..)</u></p> <p>Débloquer un fonds pour permettre la sortie d'opérations innovantes. Ces opérations seront limitées pour concentrer les efforts et avoir un effet levier suffisant. Un règlement d'intervention et la définition de ce qu'on entend par « projet innovant » seront définis ultérieurement avec les élus.</p>	2	<p><u>Apporter une ingénierie pour les aménagements portés par les communes liés à des opérations de création de logements (publics ou privés)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Accompagner la commune qui peut avoir besoin d'une ingénierie technique pour des éléments d'aménagement qui sont à sa charge. Le besoin d'ingénierie peut porter sur les infrastructures autour des projets (restructuration des routes...), des aménagements de réseaux, des études techniques ou environnementales. <p><u>Apporter une ingénierie pour la réalisation de lotissements communaux</u></p>
1	<p><u>Inciter à la réalisation d'opérations innovantes par le financement d'appels à projets qui feront la part belle aux innovations (densité, matériaux, Développement Durable, intergénérationnel, économies d'énergies, etc..)</u></p> <p>Débloquer un fonds pour permettre la sortie d'opérations innovantes. Ces opérations seront limitées pour concentrer les efforts et avoir un effet levier suffisant. Un règlement d'intervention et la définition de ce qu'on entend par « projet innovant » seront définis ultérieurement avec les élus.</p>				
2	<p><u>Apporter une ingénierie pour les aménagements portés par les communes liés à des opérations de création de logements (publics ou privés)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Accompagner la commune qui peut avoir besoin d'une ingénierie technique pour des éléments d'aménagement qui sont à sa charge. Le besoin d'ingénierie peut porter sur les infrastructures autour des projets (restructuration des routes...), des aménagements de réseaux, des études techniques ou environnementales. <p><u>Apporter une ingénierie pour la réalisation de lotissements communaux</u></p>				

Action 6. Expérimenter de nouveaux dispositifs et encourager les pratiques innovantes

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Accompagner les communes souhaitant réaliser des opérations de lotissements communaux, pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.
	<p><u>Faire une étude d'opportunité d'une SPL ou autre société d'aménagement pour travailler sur des projets économes en foncier</u></p> <p><i>Une société publique locale (SPL) est une structure juridique à la disposition des collectivités locales françaises pour la gestion de leurs services publics.</i></p> <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ À l'heure actuelle, il n'existe pas d'opérateurs locaux sur la CoVe mais uniquement à l'échelle départementale, c'est pourquoi la CoVe souhaiterait réaliser une étude d'opportunité pour la création d'une SPL locale ou trouver une solution permettant de répondre aux besoins d'interventions en aménagement sur son territoire qui sont trop complexes pour être porté directement par les communes.
	<p><u>Proposer une prime pour les logements sociaux publics possédant le label « Bâtiment Biosourcé »</u></p> <p><i>Le label réglementaire d'Etat Bâtiment Biosourcé permet de mettre en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègre une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction.</i></p> <p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La CoVe souhaite proposer une prime pour les logements publics sociaux possédant le label « Bâtiment Biosourcé ». L'objectif est de promouvoir des logements avec une qualité environnementale durable et qui peuvent aussi mettre en valeur des filières de matériaux issus de circuits courts ce qui fait partie des orientations du PCAET.
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, les bailleurs publics sociaux, les communes
Partenaires à associer	Communes Bailleurs sociaux publics Aménageurs
Secteur prioritaire	Toutes les communes du territoire

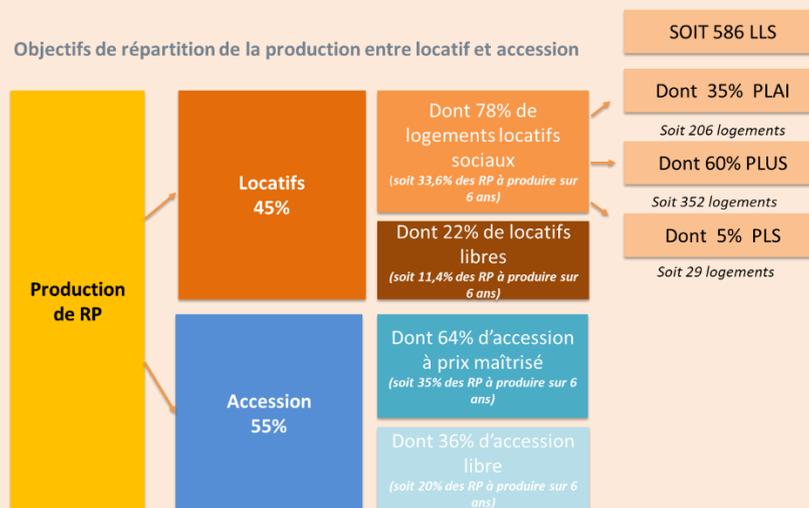
<h2 style="text-align: center; background-color: #f4a460; color: white; padding: 10px;">Action 6. Expérimenter de nouveaux dispositifs et encourager les pratiques innovantes</h2>	
Bénéficiaires	Communes Bailleurs sociaux publics
Compatibilité avec d'autres documents	Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) <ul style="list-style-type: none"> ▶ Objectif 2.1 « Rénover les logements privés » <ul style="list-style-type: none"> ○ Action 2.1.2 « Coordonner, mettre en œuvre et suivre les dispositifs publics pour la rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique »
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Montant des financements pour les opérations innovantes à définir dans un règlement d'intervention spécifique. ▶ Ingénierie interne à la CoVe ▶ Montant de l'étude d'opportunité d'une SPL à définir ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux pour la prime aux logements biosourcés (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans)
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conclusions de l'étude d'opportunité pour un outil d'aménagement ▶ Nombre d'opérations dites « innovantes » ▶ Nombre de communes accompagnées pour la création de lotissements communaux ▶ Nombre de communes accompagnées pour des aménagements liés à des opérations de logements ▶ Nombre de logements avec le label « Bâtiment Biosourcé » ayant bénéficié d'une prime

Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Animation /
Contexte	<p>Le niveau socio-économique du territoire est marqué par un niveau de précarité relativement important avec des revenus médians de près de 1 600€ par mois par unité de consommation sur la CoVe contre 1 610 € par mois par unité de consommation à l'échelle départementale et 1 760€ à l'échelle nationale (INSEE 2017). Sur l'ensemble de l'agglomération, 59% des ménages sont éligibles à un logement social (18 145 ménages) dont un quart à un logement très social (9 945 ménages). Au 31 décembre 2019, on dénombre 1 384 demandes de logements sociaux en attentes sur la CoVe, dont 500 qui sont anciennes de plus d'une année. Le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, s'élève à 3,4 demandes pour une attribution sur le territoire de la CoVe illustrant le caractère relativement tendu du territoire.</p> <p>Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU), concernant l'obligation de production de logements sociaux dans les communes urbaines, s'impose en particulier à 4 communes de la CoVe : Aubignan, Carpentras, Mazan et Sarrians.</p> <p>Contrairement aux communes d'Aubignan, Mazan et Carpentras, qui sont soumises à une obligation de 25% de logements sociaux au sein de leur parc, la commune de Sarrians a été exemptée au titre de l'inconstructibilité due à l'inondabilité de 50% de son territoire urbanisé au titre de 2020-2022. Les autres communes de l'EPCI ont moins de 3 500 habitants et ne sont donc pas concernées par le dispositif SRU. Un inventaire est malgré tout réalisé sur les communes de Bédoin et Caromb, car elles sont proches du seuil des 3 500 habitants.</p>
Objectifs généraux	<p>La part importante des ménages entrant dans les plafonds de revenus du logement social et la part de demandes non satisfaites amènent la CoVe à poursuivre et renforcer les actions pour proposer une offre résidentielle à l'ensemble des ménages. Il s'agit de développer l'offre dans l'ensemble des communes afin de répondre au besoin des ménages mais aussi de répondre à la solidarité territoriale.</p> <p style="text-align: center;"><u>Projection à l'échelle de la CoVe des objectifs de répartition de la production de logement locatif social</u></p>

Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Objectifs de répartition de la production entre locatif et accession



Objectifs de production de logements locatifs sociaux entre 2022 et 2028

	Production nécessaire (RP et LLS) entre 2022 et 2028						Soit / an
	Production de RP	Part de LLS dans la production (objectifs minimum)	Dont production de LLS	Dont PLAI (35% minimum)	Dont PLUS (60% maximum)	Dont PLS (5% maximum)	
Carpentras	714	40%	286	100	172	14	48
Capitale	714	40%	286	100	171	14	48
Aubignan	169	50%	85	30	51	4	14
Mazan	168	50%	84	30	50	4	14
Sarrians	137	33%	45	16	27	2	8
Pôle secondaire/ d'équilibre	474	45%	214	76	128	10	36
Beaumes-de-Venise	59	15%	9	3	5	1	1
Bédoin	64	20%	13	4	8	1	2
Caromb	84	30%	25	9	15	1	4
Malaucène	72	15%	11	4	6	1	2
Saint-Didier	55	15%	8	3	5	0	1
Les pôles d'appui	334	20%	66	23	39	4	10
Le Barroux	16	10%	2	1	1	0	0
Le Beaucet	8	10%	1	0	1	0	0
Beaumont-du-Ventoux	8	10%	1	0	1	0	0
Crillon-le-Brave	13	10%	1	0	1	0	0
Flassan	12	10%	1	0	1	0	0
Gigondas	13	10%	1	0	1	0	0
Lafare	3	10%	0	0	0	0	0
Loriol-du-Comtat	50	10%	5	2	3	0	1
Modène	12	10%	1	0	1	0	0
La Roque-Alric	2	10%	0	0	0	0	0
La Roque-sur-Pernes	10	10%	1	0	1	0	0
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	3	10%	0	0	0	0	0
Saint-Pierre-de-Vassols	12	10%	1	0	1	0	0
Suzette	2	10%	0	0	0	0	0
Vacqueyras	37	10%	3	1	2	0	1
Venasque	20	10%	2	1	1	0	0
Les villages	221	10%	20	5	15	0	2
COVE	1743	33%	586	204	354	28	96

Des actions spécifiques sont également menées pour développer l'offre locative conventionnée privée afin de compléter l'offre locative sociale publique (OPAH RU Action Cœur de ville et OPAH multisites de la CoVe).

Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Les objectifs par forme urbaine du PLH suivront ceux inscrits dans le SCOT. La CoVe fixe un objectif de 20% minimum de T2 à moduler en fonction des besoins de la commune, pour atteindre 20% de T2 sur la production totale du PLH en logements locatifs sociaux.

Mise en œuvre opérationnelle

1

Maintenir les aides financières via les OPAH pour les bailleurs privés

- ▶ Favoriser la reconquête du parc existant et du parc vacant, prioritairement dans les centres anciens, en incitant les propriétaires à remettre sur le marché ou à occuper des logements grâce à des aides publiques pour la réhabilitation de leurs logements.

Faciliter le conventionnement sans travaux pour les bailleurs privés

- ▶ 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 de l'article 55 de la loi SRU par le soutien au conventionnement sans travaux.
- ▶ Accroître la communication sur les dispositifs de conventionnement sans travaux auprès des propriétaires bailleurs privés pour les inciter à conventionner leurs logements.

Développer l'aide pour les ménages à faibles revenus

- ▶ Augmenter la part de logements sociaux publics dans sa production globale de résidences principales avec un taux de 35% minimum (au lieu de 30% dans la 2^{ème} moitié du précédent PLH) de logements sociaux (publics ou privés).
- ▶ Augmenter la part de PLAI (dont PLAI adaptés) qui passe de 30 à 35% parmi la production de logements locatifs sociaux. Ainsi chaque opération sur le territoire devra comprendre à minima 35% de PLAI
- ▶ Proposer une prime pour la création de logements en PLAI adapté.

Ouvrir la possibilité de produire une quantité limitée de PLS

Le 2^{ème} PLH de la CoVe ne permettait pas la production de PLS sur le territoire car la part de la population de la CoVe entrant dans ces plafonds de revenus est faible.

Aujourd'hui seuls 2% des demandeurs de logements locatifs sociaux entrent dans ses plafonds de revenus. Cependant, une frange des ménages de jeunes actifs ou des couples de personnes âgées manquent de solutions de logements correspondant à ces plafonds.

Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

- ▶ Ouvrir la possibilité de produire des logements PLS dans la limite de 5% maximum de la production globale de logements locatifs sociaux de la CoVe et uniquement dans le cadre d'opérations où ce type de typologie est souhaitée par la commune et en nombre limité.
- ▶ Pas de financement de la CoVe ni de garantie d'emprunt pour les logements de type PLS car leur développement doit rester exceptionnel et n'est pas prioritaire.

Proposer une prime pour la production de petits logements dans le parc locatif social public

- ▶ Face aux besoins croissants en petits logements (T2) sur le territoire et à une offre inférieure à la demande, la CoVe souhaite proposer une prime pour la production de logements de petites typologies (T2) dans les opérations de logements sociaux afin d'inciter les bailleurs sociaux à développer l'offre. Ces petits logements abordables peuvent servir à loger à la fois les jeunes en début de parcours résidentiel et les ménages âgés.

Proposer une prime pour la production de petites opérations (inférieures ou égales à 10 logements) pour les bailleurs sociaux publics

- ▶ Les bailleurs sociaux et les élus ont rappelé la difficulté à réaliser des petites opérations de logements sociaux. Ces petites opérations sont souvent plus adaptées dans les centres-bourgs ou dans les communes rurales. Cependant les bailleurs sociaux ne parviennent pas à équilibrer ce type d'opération surtout sur les communes rurales. Il y a un enjeu de mixité sociale à développer l'offre dans les communes rurales mais également dans les communes engagées sur des dispositifs de type Action cœur de ville, Petites villes de demain ou soumises à la loi SRU. Aussi, la CoVe souhaite proposer une prime pour les opérations inférieures ou égales à 10 logements.

2

Dans le cadre des OPAH, étendre l'aide à l'accession dans l'ancien à l'ensemble des ménages accédants (prime aux logements vacants)

Auparavant, la CoVe proposait une aide à l'accession dans l'ancien pour les ménages primo-accédants.

- ▶ Créer une aide à l'accession dans l'ancien pour l'ensemble des ménages accédants, dans une logique de promotion de la mixité sociale et dans l'optique d'encourager la dynamisation des centres anciens et la limitation de la consommation de l'espace.

Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

	<p><u>Proposer une aide financière sous la forme d'une subvention pour les opérations en PSLA</u></p> <p><i>Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire de son logement locatif social : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. A l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer une subvention pour encourager les opérations en PSLA.
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, les communes, les bailleurs sociaux
Partenaires à associer	DDT ANAH Département Région Bailleurs sociaux Communes
Secteur prioritaire	Toutes les communes et leurs centres-villes / bourgs
Bénéficiaires	Propriétaires bailleurs privés Propriétaires accédants privés bénéficiant de l'OPAH Bailleurs sociaux publics
Compatibilité avec d'autres documents	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'arc Comtat Ventoux <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prescription n°30 du Document d'orientation et d'objectif (DOO)
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne de la CoVe ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans)

Action 7. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages																			
	▶ Montant défini dans les conventions d'OPAH.																		
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td colspan="4">Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2023	2024	2025	2026	2027	2028	1	2	Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028													
1	2	Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH																	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'opérations de logements sociaux financées ▶ Nombre de logements sociaux financés par type de financement (PLUS, PLAI), taille de logements et mode de production (acquisition-amélioration, ...) ▶ Nombre de logements sociaux livrés ▶ Part des logements sociaux dans les résidences principales ▶ Nombre de demandeurs d'un logement social et délai d'attente ▶ Tension de la demande (nombre d'attributions par rapport au nombre de demandes) ▶ Nombre de primes pour les petits logements 																		

ORIENTATION N°3 : Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques

Action 8. Soutenir des actions en faveur du logement des personnes âgées			
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études		
Contexte	<p>En 2017, la CoVe compte environ 16 000 personnes âgées de plus de 65 ans, soit 23 % de la population intercommunale (source : INSEE). La CoVe, comme l'ensemble du département, est confrontée à un fort vieillissement de sa population. Sur l'agglomération, la croissance moyenne annuelle de la part des personnes âgées de plus de 65 ans est de +3 %/ an entre 2012 et 2017 (contre 2,3 % sur le département) alors que la population n'augmente que de 0,3 % sur la même période.</p> <p>On retrouve des signes de précarité chez les personnes âgées. En effet, 12,6 % des personnes âgées de 75 ans et plus ont des revenus en dessous du taux de pauvreté et plus de 27 % des 75 ans et plus peuvent prétendre à un logement social.</p>		
Objectifs généraux	<p>Le souhait de maintien à domicile est partagé par une grande majorité de personnes âgées. Cela nécessite d'adapter les logements à la perte de mobilité et d'autonomie, adaptation intérieure des logements et accessibilité à ces logements. Les besoins d'adaptation liés au vieillissement ont commencé à se manifester et ces besoins vont augmenter dans les prochaines années.</p> <p>En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins, l'objectif est aussi de développer une offre nouvelle en logement neuf dédiée aux personnes âgées pour répondre aux demandes de personnes autonomes qui souhaitent bénéficier de la sécurité et parfois d'une prise en charge plus importante : les résidences autonomie, les béguinages, les résidences services privées sous réserve d'une maîtrise des coûts, ou autre, peuvent représenter des réponses à ces demandes.</p>		
Mise en œuvre opérationnelle	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td> <p><u>Poursuivre l'octroi des aides pour le maintien à domicile des logements privés via l'OPAH-RU ACV ou le PIG Départemental</u></p> <p><i>Dans le cadre de l'OPAH-RU ACV Carpentras 2020 - 2025, un objectif de 4 logements « Adaptation à l'autonomie de la personne » a été fixé dont deux pour des propriétaires bailleurs et deux pour propriétaires occupants.</i></p> </td> </tr> </table>	1	<p><u>Poursuivre l'octroi des aides pour le maintien à domicile des logements privés via l'OPAH-RU ACV ou le PIG Départemental</u></p> <p><i>Dans le cadre de l'OPAH-RU ACV Carpentras 2020 - 2025, un objectif de 4 logements « Adaptation à l'autonomie de la personne » a été fixé dont deux pour des propriétaires bailleurs et deux pour propriétaires occupants.</i></p>
1	<p><u>Poursuivre l'octroi des aides pour le maintien à domicile des logements privés via l'OPAH-RU ACV ou le PIG Départemental</u></p> <p><i>Dans le cadre de l'OPAH-RU ACV Carpentras 2020 - 2025, un objectif de 4 logements « Adaptation à l'autonomie de la personne » a été fixé dont deux pour des propriétaires bailleurs et deux pour propriétaires occupants.</i></p>		

Action 8. Soutenir des actions en faveur du logement des personnes âgées

	<p><i>Le PIG départemental intervient sur le reste du territoire (hors Carpentras). Il vise à soutenir l'amélioration des logements des propriétaires occupants modestes et très modestes et notamment par l'adaptation du logement pour des personnes en perte d'autonomie (adaptation de salle de bain, monte escalier, accessibilité...).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre l'octroi de ces aides pour l'adaptation et le maintien à domicile dans le cadre des dispositifs actuels. ▶ Fixer des objectifs de nombre de dossiers pour « l'adaptation à la perte d'autonomie » dans les futures OPAH ou PIG et les atteindre. <p><u>Maintenir les aides pour le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite (au-delà de la réglementation) (voir action 10)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les personnes âgées sont souvent amenées à voir leur mobilité se réduire et à devoir adapter leur logement à leur handicap. La CoVe intervenait déjà lors de son 2^{ème} PLH pour aider à la production de logements locatifs sociaux publics qui vont au-delà de la réglementation d'adaptation du logement pour la mobilité réduite et qui répondent au cahier des charges de l'association Handitoit. La CoVe souhaite maintenir ses primes afin de développer l'offre sur son territoire. ▶ Développer l'aide à la production de petits logements (voir Action 7) ▶ Les ménages âgés demandeurs de logements sociaux demandent généralement des petites typologies. L'offre n'étant pas suffisante, il est donc nécessaire d'encourager la production de ses petites typologies (T2) sur le territoire.
2	<p><u>Réfléchir à un maillage de l'offre adaptée aux souhaits résidentiels des seniors : petite typologie, logements de plain-pied, etc.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Analyser l'offre existante (localisation, type d'offre et nombre de place) et d'interroger les communes sur les projets en cours ou à venir afin de vérifier que l'offre est localisée au mieux par rapport aux besoins du territoire. ▶ Demander aux bailleurs sociaux de prévoir dans les opérations nouvelles situées en proximité des centres et des services, la réalisation de logements adaptés à des ménages âgés et/ou à mobilité réduite (logements en rez-de-chaussée, logements équipés et accessibles) en fonction des besoins.

Action 8. Soutenir des actions en faveur du logement des personnes âgées

	3	<p><u>Encourager la mise en œuvre de dispositifs innovants : intergénérationnel, inclusif, etc...</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Communiquer auprès des communes sur les dispositifs innovants existants ▶ Accompagner et valoriser les actions des associations, bailleurs sociaux ou communes du territoire qui mettent en œuvre des dispositifs innovants en faveur du logement pour les personnes âgées
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, les communes, les bailleurs sociaux	
Partenaires à associer	Bailleurs sociaux Propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant de l'OPAH Promoteurs Communes Département DDETS Associations	
Secteur prioritaire	Toutes les communes	
Bénéficiaires	Personnes âgées	
Compatibilité avec d'autres documents	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Schéma départemental de l'autonomie du Vaucluse (2017-2022) ▶ Plan Départemental pour l'Accueil et le Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD du Vaucluse / 2017-2022) ▶ Orientation n°6 « Développer des réponses adaptées à des problématiques et des publics spécifiques » <ul style="list-style-type: none"> ○ Diversifier l'offre et faciliter le maintien à domicile pour les personnes en perte d'autonomie 	
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne de la CoVe ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans) ▶ Montant définis dans les conventions d'OPAH. 	

Action 8. Soutenir des actions en faveur du logement des personnes âgées

<p>Calendrier</p>	
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de logements adaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie programmés et leur répartition sur le territoire ▶ Nombre de subventions accordées pour la réalisation des travaux d'adaptation des logements pour l'autonomie dans le cadre des OPAH ▶ Nombre de projets innovants

Action 9. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études </p>
<p>Contexte</p>	<p>De moins en moins de ménages, âgés entre 18 et 30 ans, habitent le territoire : 717 jeunes de moins en 2017 qu'en 2012 sur la CoVe (INSEE, 2017), illustrant les difficultés d'installation rencontrées par ces ménages. En effet, les prix élevés du marché excluent en partie des jeunes, notamment les primo-accédants.</p> <p>En 2017, les jeunes de la CoVe sont plus précaires que le reste de la population. Le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est de 28,8 % contre 26,9 % dans le Vaucluse.</p> <p>Concernant l'hébergement des jeunes ménages, le Foyer Jeune Travailleur (FJT) de Carpentras a fermé ses portes en 2019, ayant pour conséquence le report d'une partie de ce public vers les autres structures.</p>
<p>Objectifs généraux</p>	<p>Cette action s'adresse aux jeunes âgés de 15 à 30 ans et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement personnel. L'enjeu est de mobiliser les acteurs agissant pour les jeunes sur le territoire et de communiquer le plus largement possible auprès de ces ménages sur leur projet de logement.</p>
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p>	<p>1</p> <p><u>Etudier la possibilité de mettre en place un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) ou une antenne sur le territoire ou se rattacher à une démarche départementale pour l'accès au logement des jeunes et leur orientation (boussole des jeunes...)</u></p> <p><i>Le CLLAJ est une structure intervenant auprès de jeunes (jusqu'à trente ans) pour les informer, les orienter, les accompagner à la recherche, à l'accès et au maintien dans un logement autonome.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mener une réflexion, avec les acteurs concernés (DDETS, CLLAJ d'Avignon, etc..) sur l'opportunité de mettre en place un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) ou une antenne du CLLAJ d'Avignon sur le territoire. Le but est d'étudier la possibilité de créer un centre de ressources permettant d'informer les jeunes et de les aider à accéder au logement. <p><i>La Boussole des Jeunes est une plateforme numérique d'information dédiée aux jeunes entre 15 et 30 ans. Elle présente les services existants répondant aux besoins des jeunes en termes d'insertion, d'emploi, d'orientation ou de formation, de logement et de santé. Elle vise</i></p>

Action 9. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire

également à faciliter la mise en relation entre le professionnel et le jeune. Actuellement ce dispositif est en cours de déploiement sur le département.

- ▶ Etudier la possibilité de participer à une démarche départementale pour l'accès au logement des jeunes et leur orientation (boussole des jeunes...) pour renforcer l'accès au logement des jeunes ménages. Sans lieu d'information existant, une plateforme numérique est un outil qui pourrait être intéressant à déployer sur le territoire.

La CoVe pourrait se rattacher à ce dispositif et pourrait participer à sa communication, auprès des publics jeunes Les communes et les partenaires du territoire pourraient également participer à la communication et au déploiement de ce dispositif sur le territoire.

Relayer via les communes l'information relative aux dispositifs d'aides existantes

- ▶ Transmettre, par le biais des communes, des informations sur les dispositifs existants à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale. Le but est d'aider les élus à transmettre une information lisible pour les jeunes ménages, et de permettre une bonne orientation de ces ménages vers les partenaires adéquats.

Poursuivre les subventions aux associations qui suivent ces publics

- ▶ Subventionner les associations Soligone, RHESO, et l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) pour favoriser le logement des jeunes ménages (et des ménages en situation de précarité de manière générale) et améliorer leur accès au logement.
- ▶ Développer les partenariats pour faciliter la communication des dispositifs existants auprès des jeunes ménages.

2 Soutenir les opérations en PSLA, notamment pour les jeunes actifs du territoire

- ▶ Proposer une aide financière sous la forme d'une subvention pour les opérations en PSLA (voir Action n° 7) afin de favoriser leur développement sur le territoire et répondre aux besoins des jeunes actifs.

Soutenir le développement de petites typologies (voir Action 7)

- ▶ Proposer une prime pour la production de logements sociaux T2 à la fois dans le neuf et pour de l'acquisition amélioration. Les

Action 9. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire

		réponses apportées en termes de logements peuvent être mutualisées avec d'autres publics (jeunes, ménages précaires).
	3	<p>Expérimenter l'offre en logements meublés dans le parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Echanger avec les acteurs du territoire réfléchir à des formules pour les apprentis et stagiaires avec des logements équipés ou meublés dans le parc social. Il s'agira d'organiser un groupe de travail avec les partenaires concernés (bailleurs sociaux publics, Action Logement, Associations) pour évaluer les modalités de mise en œuvre. <p>Mobiliser le parc public via la loi ELAN</p> <p><i>L'article 109 de la loi ELAN ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organiser un groupe de travail avec les bailleurs sociaux pour évoquer la question de la réservation des logements pour les jeunes. ▶ Encourager la mobilisation du parc public pour encourager l'installation de jeunes ménages.
Maîtrise d'ouvrage		CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, Associations, DDETS
Partenaires à associer		DDT, DDETS Conseil Départemental Communes, CCAS Action Logement Bailleurs sociaux publics, Mission Locale Soligone, Rheso
Secteur prioritaire		Toutes les communes
Bénéficiaires		Ménages âgés entre 15 et 30 ans

Action 9. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire

<p>Compatibilité avec d'autres documents</p>	<p>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Orientation n° 3 « Améliorer l'accompagnement vers le logement pour les plus fragiles » <ul style="list-style-type: none"> ○ Action n°5 « Développer l'offre adaptée en hébergement et en logement temporaire » <p>Schéma Départemental de l'Autonomie 2017 -2022</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Axe n°2 « Améliorer le repérage des fragilités ou du risque de perte d'autonomie
<p>Budget prévisionnel estimé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne de la CoVe ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans)
<p>Calendrier</p>	
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Montants subventions accordées aux associations ▶ Nombre de logements abordables en petites typologies ▶ Nombre de logements meublés créés ▶ Nombre de logements attribués / la part des logements / la pression locative pour les moins de 30 ans dans le parc public

Action 10. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études </p>						
<p>Contexte</p>	<p>En 2019, on dénombre 1 141 allocataires adultes handicapés (AAH) soit 8,5 % des allocataires CAF de la CoVe. Le public handicapé pouvant avoir besoin d'adaptations dans le logement est potentiellement plus important que ce volume d'allocataires, car il subsiste des personnes non reconnues qui rencontrent des difficultés pour vivre dans leur logement. De même, on note une forte pression de la demande locative sociale pour le motif « Handicap » : 4 demandes pour une attribution en 2020 (source : SNE).</p>						
<p>Objectifs généraux</p>	<p>La diversité de situations de handicap nécessite une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CoVe et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements, ...).</p>						
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="387 1102 475 1344"> <p>1</p> </td> <td data-bbox="475 1102 1428 1344"> <p><u>Réaliser un recensement/ une étude pour connaître les besoins et les situations de handicap</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser une étude pour objectiver les besoins en typologie de logements selon les différents publics handicapés. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="387 1344 475 1785"> <p>2</p> </td> <td data-bbox="475 1344 1428 1785"> <p><u>Maintenir la bonification pour la création de logements locatifs sociaux qui répondent au cahier des charges Handitoit.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des logements adaptés dans les programmes publics neufs répondant au cahier des charges de l'association « Handitoit ». Cette association, qui intervient sur le développement d'une offre adaptée, a rédigé un cahier des charges allant au-delà des normes et permettant de proposer de véritables logements adaptés aux situations de handicap de mobilité réduite. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="387 1785 475 2031"> <p>3</p> </td> <td data-bbox="475 1785 1428 2031"> <p><u>Aider les acteurs du territoire à mieux identifier les besoins en logement de ce public et à les orienter (formation/ sensibilisation)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des temps d'échanges entre les partenaires concernés par la question du handicap et de l'accès au logement (association Handitoit, bailleurs sociaux publics, travailleurs </td> </tr> </table>	<p>1</p>	<p><u>Réaliser un recensement/ une étude pour connaître les besoins et les situations de handicap</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser une étude pour objectiver les besoins en typologie de logements selon les différents publics handicapés. 	<p>2</p>	<p><u>Maintenir la bonification pour la création de logements locatifs sociaux qui répondent au cahier des charges Handitoit.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des logements adaptés dans les programmes publics neufs répondant au cahier des charges de l'association « Handitoit ». Cette association, qui intervient sur le développement d'une offre adaptée, a rédigé un cahier des charges allant au-delà des normes et permettant de proposer de véritables logements adaptés aux situations de handicap de mobilité réduite. 	<p>3</p>	<p><u>Aider les acteurs du territoire à mieux identifier les besoins en logement de ce public et à les orienter (formation/ sensibilisation)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des temps d'échanges entre les partenaires concernés par la question du handicap et de l'accès au logement (association Handitoit, bailleurs sociaux publics, travailleurs
<p>1</p>	<p><u>Réaliser un recensement/ une étude pour connaître les besoins et les situations de handicap</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser une étude pour objectiver les besoins en typologie de logements selon les différents publics handicapés. 						
<p>2</p>	<p><u>Maintenir la bonification pour la création de logements locatifs sociaux qui répondent au cahier des charges Handitoit.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des logements adaptés dans les programmes publics neufs répondant au cahier des charges de l'association « Handitoit ». Cette association, qui intervient sur le développement d'une offre adaptée, a rédigé un cahier des charges allant au-delà des normes et permettant de proposer de véritables logements adaptés aux situations de handicap de mobilité réduite. 						
<p>3</p>	<p><u>Aider les acteurs du territoire à mieux identifier les besoins en logement de ce public et à les orienter (formation/ sensibilisation)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prévoir des temps d'échanges entre les partenaires concernés par la question du handicap et de l'accès au logement (association Handitoit, bailleurs sociaux publics, travailleurs 						

Action 10. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite

		sociaux, CCAS...) avec les élus territoriaux pour qu'ils puissent se faire le relais d'informations sur ces questions auprès de ce public.
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, Département, Association Handitoit.	
Partenaires à associer	DDT, DDETS ANAH Conseil Départemental Communes, CCAS Bailleurs sociaux, Handitoit	
Secteur prioritaire	Toutes les communes	
Bénéficiaires	Communes Personnes handicapées	
Comptabilité avec d'autres documents	<p>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Orientation n°6 : Développer les réponses adaptées à des problématiques et des publics spécifiques ▶ Diversifier l'offre et faciliter le maintien à domicile pour les personnes en perte d'autonomie <p>Schéma Départemental d'organisation sociale et médico-sociale (SDOSMS) de Vaucluse qui définit une politique départementale, articulée avec les orientations de l'ARS en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap</p>	
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Montant de l'étude à définir mais montant estimatif maximal de 20000€. ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans) 	
Calendrier		

Action 10. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite

<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réalisation de l'étude pour connaître les besoins en typologie de logements pour les personnes en situation de handicap ▶ Nombre de bonifications accordées pour la création de logements locatifs sociaux respectant le cahier des charges Handitoit

Action 11. Renforcer l'offre hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études </p>
<p>Contexte</p>	<p>La CoVe se caractérise par la grande précarité d'une partie de sa population, qui se paupérise ces dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Des revenus médians mensuels faibles de 1 600 euros par unité de consommation contre 1 610 euros par unité de consommation à l'échelle départementale (source INSEE, 2017). ▶ Par ailleurs, 21 % des ménages de la CoVe vivent sous le seuil de pauvreté en 2017, soit 6 232 ménages. ▶ Sur l'ensemble de l'agglomération, 59 % des ménages sont éligibles à un logement social (18 145 ménages) dont un quart à un logement très social (9 945 ménages (Filocom 2017) ▶ Une part importante d'inactifs et des chômeurs (hors retraités), soit 32 % de la population en âge de travailler entre 15 et 64 ans (source INSEE, 2017). <p>Malgré les efforts de la CoVe pour la prise en compte des ménages en situation de précarité socio-économique, le diagnostic du PLH (2022-2028) fait état d'une situation qui reste tendue sur le territoire.</p>
<p>Objectifs généraux</p>	<p>Cette action vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale ▶ Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence ▶ Proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p>	<p>1</p> <p>Proposer une prime pour la création de PLAI adapté</p> <p>La notion de PLAI adapté qualifie des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer une prime pour la production de logement PLAI adapté (voir Action n° 7) dans le cadre du financement des logements locatifs sociaux.

Action 11. Renforcer l'offre hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

	2	<p><u>Maintenir les subventions aux associations qui œuvrent pour l'hébergement, le logement et l'accompagnement des publics précaires</u></p> <p>Dans le cadre du PLH, la CoVe subventionne les associations Soligone, RHESO 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. La CoVe abonde chaque année depuis 2007 au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintenir les subventions annuelles aux associations pour la durée du PLH 2022-2028.
	3	<p>Définir les publics prioritaires et les objectifs de relogement dans le cadre des travaux de la CIL (voir Action 12)</p> <p>Si le parc social est accessible à une grande partie de la population, en pratique la CoVe connaît un déséquilibre entre l'offre, insuffisante, et la demande, toujours croissante. Le code de la construction définit une liste de priorités pour l'accès au logement social. (article L441-1 du CCH). Au premier rang se situent les ménages reconnus prioritaires au titre du « Droit au Logement Opposable » (DALO).</p> <p>La CoVe devra, dans la cadre des travaux liés à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), faire échanger à la fois les élus, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements autour des questions du peuplement et des attributions de logements sociaux du territoire.</p> <p>Les travaux de la CIL dans le cadre de la réforme des attributions viseront notamment à définir la grille de cotation à appliquer pour identifier et appliquer des critères de priorité à l'ensemble des demandeurs du territoire</p> <p>Les critères retenus dans le système de cotation permettront de faciliter la prise de décisions pour l'attribution des logements et d'apporter plus de transparence au demandeur.</p>
	4	<p><u>Renforcer la communication sur le dispositif d'intermédiation locative</u></p> <p>Actuellement un dispositif d'intermédiation locative existe et est porté par les associations SOLIGONE et RHESO. L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales,</p>

Action 11. Renforcer l'offre hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

	<p>pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dans le cadre des OPAH de la CoVe, les bailleurs sont informés et incités à mobiliser l'intermédiation locative cependant la communication reste à développer auprès des autres bailleurs ne rentrant pas dans le dispositif d'OPAH. ▶ Développer la communication sur le dispositif d'intermédiation locative pour encourager son recours.
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, SOLIGONE, RHESO
Partenaires à associer	Anah, DDT, DDETS, Conseil départemental, Associations (Rheso, Soligone etc.), Bailleurs sociaux, Communes.
Secteur prioritaire	Toutes les communes
Bénéficiaires	Ménages défavorisés, à faibles revenus
Compatibilité avec d'autres documents	<p>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Fiche action n° 6 « Développer l'offre adaptée en hébergement et en logement temporaire »
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie en interne ▶ Montant intégré au budget de l'aide à la production de logements sociaux (total de 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans) ▶ Subvention aux associations : environ 30 000€/an.
Calendrier	

Action 11. Renforcer l'offre hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de PLAI adapté
- ▶ Montant des subventions aux associations
- ▶ Liste des publics prioritaires retenus dans le cadre de la grille de cotation.

Action 12. Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire					
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie partenariat <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études				
Contexte	<p>Sur le territoire de la CoVe, le parc social situé en Quartier Politique de la Ville (QPV), plus ancien et plus abordable que le reste du parc, rassemble une population précaire. Les récentes lois (ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN) visent à améliorer le traitement de la demande en logement social, l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotées d'un QPV et d'un PLH.</p> <p>Les lois E&C³ et ELAN⁴ fixent des objectifs pour agir en faveur d'une meilleure mixité au sein et à l'extérieur des QPV. Les objectifs de ces lois visent à réaliser au moins 25 % d'attributions, suivies de baux signés, hors QPV à des ménages issus du premier quartile et 50 % maximum des attributions à effectuer en QPV à des ménages issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.</p>				
Objectifs généraux	<p>Se saisir du nouveau rôle de coordinateur de la CoVe, accordé par l'actualité législative récente, en matière d'équilibre de peuplement du parc locatif social avec la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser la mixité sociale sur le territoire ▶ Simplifier les démarches et améliorer l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux 				
Mise en œuvre opérationnelle	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle; width: 30px;">1</td> <td> <p>Organiser la 1^{ère} Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Définir le règlement intérieur de la CIL ▶ Partager le diagnostic sur l'état du parc social (logements, occupation) et sur le fonctionnement de la demande et l'attribution des logements sociaux sur le territoire </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">2</td> <td> <p>Elaborer et mettre en œuvre le document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)</p> <p>Ces documents ont pour mission de définir les orientations et objectifs en matière de :</p> </td> </tr> </table>	1	<p>Organiser la 1^{ère} Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Définir le règlement intérieur de la CIL ▶ Partager le diagnostic sur l'état du parc social (logements, occupation) et sur le fonctionnement de la demande et l'attribution des logements sociaux sur le territoire 	2	<p>Elaborer et mettre en œuvre le document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)</p> <p>Ces documents ont pour mission de définir les orientations et objectifs en matière de :</p>
1	<p>Organiser la 1^{ère} Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Définir le règlement intérieur de la CIL ▶ Partager le diagnostic sur l'état du parc social (logements, occupation) et sur le fonctionnement de la demande et l'attribution des logements sociaux sur le territoire 				
2	<p>Elaborer et mettre en œuvre le document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)</p> <p>Ces documents ont pour mission de définir les orientations et objectifs en matière de :</p>				

³ Loi Egalité et Citoyenneté

⁴ Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Action 12. Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Attributions de logements (concilier le droit au logement et l'objectif d'équilibre du peuplement) ▶ Mutations sur le parc social, permettant la fluidification des parcours résidentiels et le rééquilibrage de la politique intercommunale des attributions <ul style="list-style-type: none"> ○ Modalités de relogement des personnes relevant du PDALHPD ou déclarées prioritaires au titre du DALO ; ▶ Modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. <p>La Conférence Intercommunale du Logement doit adopter les orientations du document-cadre de la CIL et émettre un avis sur la CIA.</p>
	<p>3</p>	<p><u>Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Elaborer et mettre en œuvre le dispositif de cotation de la demande <p>La loi prévoit que la CoVe doit mettre en place un dispositif de cotation de la demande. Il s'agit de définir une série de critères d'appréciation de la demande de logements, et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande. Elle doit ainsi permettre de faciliter la justification des décisions aux demandeurs et d'objectiver les choix, mais doit rester un outil d'aide à la décision pour la recherche de candidats.</p> <p>La CoVe et ses partenaires devront travailler à mettre en place ce dispositif qui devra prendre en compte les priorités de la loi et s'appuyer sur les orientations d'attributions locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Elaborer un Service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) <p>Afin de simplifier les démarches du demandeur, de lui délivrer une information claire et harmonisée, la CoVe et ses partenaires devront mettre en place un « Service d'information et d'accueil des demandeurs » qui doit donner lieu à une organisation commune entre les partenaires de l'information du demandeur. Celui-ci peut s'appuyer sur des lieux existants (accueil mairie, accueils des bailleurs, etc.). Il doit permettre à ces lieux de fonctionner en réseau et de proposer au demandeur un parcours clair et simplifié.</p>

Action 12. Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire

	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>Participer à la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations</u> <p>Jusqu'à présent, les réservations de logement s'appliquent le plus souvent sur des logements identifiés physiquement. C'est la notion de réservation en stock. La réglementation a changé avec la loi Elan votée en 2018. D'ici fin 2023, les réservataires se verront proposer chaque année par les organismes HLM un volume de logements à attribuer correspondant à une fraction des logements libérés chaque année sur le patrimoine de l'organisme (notion de flux)</p>
Maîtrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'Aménagement du territoire, service Habitat, préfet de Vaucluse, DDETS, bailleurs publics sociaux
Partenaires à associer	<p><u>Ensemble des membres de la CIL à savoir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ DDETS ▶ DDT ▶ Conseil Départemental ▶ Communes ▶ Préfet du Vaucluse ▶ Professionnels du champ des attributions : Bailleurs sociaux, Action Logement, Fondation Abbé Pierre, Rheso, Soligone, CCAS
Secteur prioritaire	Toutes les communes de la CoVe disposant d'un parc locatif social public, avec une attention particulière pour les QPV de Carpentras.
Bénéficiaires	Demandeurs de logements sociaux
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne à la CoVe
Calendrier	<p>Timeline diagram showing the action period from 2023 to 2028. A bar spans from 2023 to 2028. Below it, a sequence of circles numbered 1, 2, 3, 4 is shown, with a box labeled 'Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH' and an arrow pointing right.</p>
Indicateurs d'évaluation	Indicateurs prévus dans les documents (CIA, PPGDID)

Action 13. Trouver des réponses aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études </p>	
<p>Contexte</p>	<p>Les travailleurs saisonniers agricoles ont été identifiés depuis le PLH 2007-2014 comme une cible de population qui rencontre des difficultés pour accéder à un logement de bonne qualité. L'étude pré-opérationnelle de 2009, dénombrait environ 2 500 saisonniers chaque année qui restent sur le territoire entre 6 et 8 mois.</p> <p>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. 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.</p> <p>Malgré les précédentes tentatives de travailler avec les agriculteurs et les partenaires en charge de ces publics, peu de solutions ont vu le jour pour répondre à ces besoins en logements de courte durée.</p>	
<p>Objectifs généraux</p>	<p>L'un des enjeux de ces six prochaines années est de proposer des solutions innovantes et de constituer un réseau de partenaires pour répondre aux besoins de ce public.</p>	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p>	<p>1</p>	<p><u>Réaliser une étude de définition des besoins pour les saisonniers agricoles</u></p> <p>Une étude a été réalisée en 2009 pour déterminer les besoins pour le logement des saisonniers agricoles. La CoVe souhaite mener une étude similaire, en partenariat avec la MSA, pour actualiser les données et faciliter le déploiement opérationnel des actions prévues pour ce public.</p> <p><u>Réaliser une étude d'opportunité pour la création d'un foyer pour les saisonniers agricoles</u></p> <p>Sur le Vaucluse, il n'existe pas de foyer dédié au logement des saisonniers agricoles. Les partenaires ont insisté sur l'importance de créer un lieu d'accueil et de logement dédié à ce public en particulier.</p>

Action 13. Trouver des réponses aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles

		<p>La CoVe souhaite mener une étude d'opportunité sur la création d'un foyer pour les saisonniers agricoles.</p>
	<p>2</p>	<p><u>Organiser des rencontres avec les agriculteurs pour faciliter la recherche de solutions de logements pour les saisonniers</u></p> <p>Afin de dynamiser le réseau d'acteurs en lien avec le travail des saisonniers agricoles, la CoVe s'engage à organiser des rencontres avec les agriculteurs, par le biais de la MSA ou des associations locales, pour mieux connaître leurs besoins et leurs possibilités de création de logements pour les saisonniers.</p> <p><u>Créer une plateforme pour diffuser les offres de logements disponibles et relayer les besoins des saisonniers/employeurs</u></p> <p>La CoVe souhaiterait la création d'une plateforme pour favoriser la rencontre de l'offre et de la demande. Le but est de faciliter la mise en relation entre les acteurs et notamment entre les saisonniers et les agriculteurs.</p> <p><u>Réfléchir à des solutions de sous-locations pour les saisonniers agricoles portées par les associations locales</u></p> <p>La CoVe souhaite réfléchir avec les partenaires (associations locales, MSA) à des solutions souples telles que des sous-locations dans le parc public ou privé:</p> <p><u>Expérimenter l'utilisation de bungalows dédiés uniquement aux saisonniers agricoles, même en dehors des périodes estivales</u></p> <p>Au cours des réflexions, les partenaires ont soulevé la possibilité de mobiliser le parc de bungalows existants sur le territoire (dans les campings) pour le logement des saisonniers. Le but serait d'expérimenter la mobilisation de quelques bungalows à coût réduits pour les saisonniers agricoles. La CoVe souhaite mener cette réflexion avec les acteurs du tourisme. Par ailleurs, cette réflexion pourrait être étendue à des publics autres que les saisonniers agricoles tels que d'autres types de saisonniers ou des publics à contrats de travail de courte durée.</p>
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<p>CoVe, Direction de l'aménagement du territoire, Chambre d'agriculture, associations locales, MSA</p>	

Action 13. Trouver des réponses aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles

Partenaires à associer	DDETS MSA ADOMA Etat Communes Associations locales
Secteur prioritaire	Toutes les communes
Bénéficiaires	Travailleurs saisonniers agricoles
Compatibilité avec d'autres documents	Sans objet
Budget prévisionnel estimé	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Montant des études à définir ▶ Ingénierie interne à la CoVe
Calendrier	
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Résultats de l'étude des besoins ▶ Résultats de l'étude d'opportunité pour un foyer pour les saisonniers agricoles ▶ Création de la plateforme ▶ Nombre de rencontres avec les agriculteurs ▶ Nombre de bungalows réservés pour les saisonniers agricoles et résultat de l'occupation

Action 14. Répondre aux besoins des gens du voyage	
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Contexte	<p>L'aire d'accueil de Carpentras (28 places) a été réhabilitée en 2015. La CoVe a créé 3 places supplémentaires. L'aire propose donc des équipements de bonne qualité, elle est gérée par le Syndicat Intercommunal pour l'Accueil des Gens du Voyage (SIAGV) et l'accompagnement social est assuré par le centre social Villemarie. Le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Vaucluse 2021-2027 a été validé en juin 2020.</p>
Objectifs généraux	<p>Si le nouveau schéma départemental ne préconise pas de nouvelles places d'accueil sur l'aire de Carpentras, ni la construction de terrains familiaux en complément des aires, la CoVe souhaite mener une action pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage. Le but est de proposer offre d'habitat adapté en réponse aux besoins exprimés par une partie ménages appartenant à la communauté des gens du voyage.</p>
Maîtrise d'ouvrage	<p>1</p> <p><u>Accompagner vers le logement social classique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Apporter un accompagnement suivi et de longue durée pour ces publics afin de s'assurer de leur intégration dans des logements de droits communs.
	<p>2</p> <p><u>Tester la création d'un terrain familial dédié à la sédentarisation des ménages identifiés</u></p> <p><i>Terrain familial : terrain avec structure bâtie de surface réduite avec présence caravane, et conforme à la problématique particulière et identifiée à l'échelle de la CoVe).</i></p> <p>Les services de la CoVe suivent les situations d'ancrage territorial afin de favoriser l'installation pérenne de familles en cours sur le territoire depuis plusieurs années et de travailler à des dispositifs innovants.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Tester la création d'un terrain familial destiné à l'accueil de familles de gens du voyage, avec une attention particulière sur la forme urbaine et l'insertion paysagère et de suivre son occupation dans le temps avant d'en proposer d'autres sur le territoire.
Maîtrise d'ouvrage	<p>La CoVe, direction de l'aménagement du territoire, service cohésion sociale</p>

Action 14. Répondre aux besoins des gens du voyage

Partenaires à associer	DDT / DDETS Conseil Départemental Communes Centre social Villemarie Associations spécialisées Bailleurs sociaux
Secteur prioritaire	Toutes les communes
Bénéficiaires	Gens du voyage
Compatibilité avec d'autres documents	Schéma Départemental des Gens du voyage du Vaucluse (2021-2027) Orientation n° 4
Budget prévisionnel estimé	Accompagnement vers le logement social classique <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne à la CoVe Tester la création d'habitat adapté à la sédentarisation des ménages identifiés <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingénierie interne à la CoVe
Calendrier	<p>Timeline: 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028. Action(s) à réaliser sur la durée totale du PLH.</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'opérations d'habitat adapté à la sédentarisation

ORIENTATION N° 4 : Conforter le rôle de la CoVe dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat

Action 15. Développer le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes		
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
Contexte	Le diagnostic a fait ressortir le besoin d'accompagnement des équipes municipales pour la mise en œuvre et la gestion des politiques en matière d'habitat, d'urbanisme ou d'aménagement.	
Objectifs généraux	L'objectif principal de cette action est de faciliter la mise en place des actions en accompagnant les élus du territoire, en leur apportant des éléments de compréhension sur les différents dispositifs liés au logement ou à l'habitat.	
Mise en œuvre opérationnelle	1	<p><u>Mettre en place un point d'étape annuel avec les communes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mettre en place un temps d'échange annuel entre le service habitat et chacune des communes qui sera l'occasion de faire le point sur la mise en œuvre des actions et les impacts du PLH (révision des documents d'urbanisme, point sur la production de logements, opération d'habitat en cours ou à venir etc..). Ce travail participera également au suivi de l'urbanisation et du foncier disponible sur chacune des communes de l'agglomération (actualisation des fiches-communes), en lien avec l'Observatoire du foncier.
	2	<p><u>Mettre en place des ateliers techniques avec les communes sur les questions liées à l'habitat, l'urbanisme et le foncier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Affirmer le rôle du service Habitat dans l'accompagnement technique des communes sur les différents sujets portés par le PLH, notamment en ce qui concerne les questions de centre-bourg et de renouvellement urbain qui sont complexes, mais aussi sur les questions d'habitat indigne. ▶ Développer une culture commune de l'habitat, de l'aménagement et de l'action foncière de manière à créer, au fur et à mesure de l'avancement du PLH, une vision partagée des enjeux et de la mise en œuvre.

Action 15. Développer le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ces ateliers pourront prendre la forme de sessions de formation/information auprès des élus ou de techniciens communaux pour améliorer la connaissance sur la législation, les outils et procédures, formes d'habitat, normes environnementales, amélioration etc..
Maitrise d'ouvrage	CoVe, Direction de l'Aménagement du territoire
Partenaires à associer	Communes et acteurs de l'habitat pouvant intervenir dans les ateliers
Secteur prioritaire	Toutes les communes
Bénéficiaires	Communes (élus et techniciens)
Budget prévisionnel estimé	Ingénierie interne de la CoVe
Calendrier	<p>2023 2024 2025 2026 2027 2028</p> <p>1 2 Action(s) a réaliser sur la durée totale du PLH</p>
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de points d'étapes annuels avec les communes ▶ Nombre de groupes de travail thématiques animés

Action 16. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie partenariat <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études </p>	
<p>Contexte</p>	<p>La CoVe dispose déjà d'un observatoire de l'habitat et du foncier mais leur utilisation ainsi que la communication dessus peuvent être améliorées. Des commissions « aménagement et habitat » et des groupes de travail « habitat et renouvellement urbain » sont organisés dans l'année afin de d'informer les élus sur l'avancement des actions du PLH. Les OPAH ont des comités techniques et de pilotages spécifiques qui permettent de suivre ou réorienter la mise en œuvre des opérations.</p> <p>Un bilan annuel du PLH est réalisé chaque année. Un bilan à mi-parcours et final du 2ème PLH ont également été réalisés et transmis à l'ensemble des communes et des partenaires.</p> <p>Des articles dans la presse locale, dans le bulletin intercommunal et dans certains bulletins communaux ont participé à la communication sur le PLH ou sur les OPAH.</p>	
<p>Objectifs généraux</p>	<p>L'action 16 vise à mettre en œuvre le PLH et à assurer son suivi ainsi que sa communication grâce à un travail d'échange transversal avec les élus et les partenaires. Elle permet également, à travers l'observatoire de l'habitat, une évaluation des politiques liées au logement, notamment à celle des attributions (évaluation CIA, ...). Cette action a également pour but de rendre lisibles les actions du PLH auprès des habitants.</p> <p>L'objectif consiste à poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en faisant un lieu permettant d'affirmer le partenariat.</p> <p>Pour garantir son bon suivi et déroulement, il faut pérenniser les instances de suivi du PLH, afin de maintenir un pilotage efficace, et d'entretenir la dynamique territoriale créée.</p>	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p>	<p>1</p>	<p><u>Pérenniser le comité de Pilotage et le comité technique du PLH</u></p> <p>Ils devront se réunir à minima dans le cadre du bilan annuel du PLH et d'une restitution annuelle de l'observatoire de l'Habitat et définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les ajustements éventuels des objectifs ou actions (qui devront être validés par le conseil de communauté) ▶ Les études complémentaires à mettre en œuvre sur l'année suivante si nécessaire

Action 16. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

		<p><u>Assurer un suivi de la politique communautaire via un bilan annuel et de mi-parcours</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan à mi-parcours se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, voire réorienter, les objectifs et le programme d'actions. <p><u>Communiquer sur les actions du PLH auprès des partenaires et les habitants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organisation d'évènements au cours du PLH, type « forum de l'habitat » réunissant : les communes, des partenaires et acteurs locaux de l'habitat ou des intervenants extérieurs au territoire (élus et techniciens d'autres Collectivités, ...) ▶ Mettre en place une communication auprès des habitants autour des actions phares (articles de presse, événementiels, pages internet...)
	2	<p><u>Poursuivre l'observatoire de l'habitat et y intégrer les indicateurs du 3^{ème} PLH pour faciliter le bilan annuel du PLH</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat, articulé avec un dispositif d'observation habitat : <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi des objectifs territorialisés du PLH et de rattrapage SRU ○ Alimentation de la CoVe pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH ▶ Restituer chaque année en Comité de Pilotage les résultats de l'observatoire de l'habitat et en faire le lieu de la formalisation des partenariats autour des politiques de l'habitat
Maîtrise d'ouvrage	La CoVe, service Aménagement du Territoire	
Partenaires à associer	Ensemble des partenaires et des élus	
Secteur prioritaire	Sur l'ensemble des communes de la CoVe	
Bénéficiaires	Ensemble des partenaires, élus et habitants	

<h2 style="text-align: center; background-color: #6a3d9a; color: white; padding: 10px;">Action 16. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat</h2>	
Budget prévisionnel estimé	Ingénierie interne
Calendrier	<p style="text-align: center;"> 1 2 Action(s) a réaliser sur la durée totale du PLH </p>
Indicateurs d'évaluation	<p>Nombre de réunions du Comité de Pilotage du PLH</p> <p>Nombre de réunion du Comité technique du PLH</p> <p>Bilans annuels</p> <p>Nombres d'articles, d'évènementiels ou de supports de communication</p>

ANNEXES

Annexe n°1 : Enveloppe financière et moyens humains pour le 3ème PLH de la CoVe.....	68
Annexe n°2 –Nouveaux principes d'interventions de la CoVe pour l'aide à la production de logements sociaux publics	70
Annexe n°3 : Les sites stratégiques identifiés dans le cadre de la convention avec l'EPF.....	71
Annexe n°4 : Autres sites identifiés hors convention EPF.....	75

ANNEXE N°1 : ENVELOPPE FINANCIERE ET MOYENS HUMAINS POUR LE 3EME PLH DE LA COVE

ENVELOPPE FINANCIERE POUR LE FONCTIONNEMENT :

- ▶ Ingénierie OPAH-RU Action Cœur de ville 2020-2025 (convention cadre) : 233 333 € pour la CoVe sur un coût total de 400 000€.
- ▶ Ingénierie OPAH copro Zola 2020-2025 (convention cadre) : 102 085 € pour la CoVe sur un coût total de 377 000€.
- ▶ Etude pré-opérationnelle pour une nouvelle OPAH multisites : coût estimatif envisagé : 90 000€ dont 63 750€ pour la CoVe.
- ▶ Cotisations (ADIL et FDUSL) en fonction du nombre d'habitants : environ 19 000 €/an soit 114 000€ en 6 ans.
- ▶ Soutien aux associations (SOLIGONE et RHESO) : environ 12 500€/an soit 75 000€ en 6 ans.
- ▶ Montant pouvant évoluer si des interventions auprès d'autres associations sont définies au cours du PLH.

A définir au cours du PLH :

- ▶ Ingénierie nouvelle OPAH multisites (convention cadre)
- ▶ Ingénierie pour la massification de la rénovation énergétique sur le territoire (SARE ou autre dispositif). Cette opération s'inscrit aussi dans le cadre du PCAET.
- ▶ A titre d'information, la CoVe finance le SARE depuis 2020 via une convention tripartite entre le Département de Vaucluse, la ALTE et la CoVe avec un engagement financier de la CoVe s'élevant à 132 735€ entre 2020 et 2022.
- ▶ Formation /sensibilisation Lutte contre l'habitat indigne
- ▶ Montant de l'étude d'opportunité pour une SPL ou autre société d'aménagement
- ▶ Montant de l'étude pour connaître les besoins et situations de handicaps : estimatif de 20 000€
- ▶ Etude de définition des besoins pour les saisonniers agricoles
- ▶ Etude d'opportunité pour la création d'un foyer pour les saisonniers agricoles
- ▶ Subventions aménagement potentielles pour les mises en compatibilité des documents d'urbanisme

ENVELOPPE FINANCIERE POUR L'INVESTISSEMENT :

- ▶ Budget pour l'aide à la production de logements locatifs sociaux publics : 1,8 millions d'euros minimum pour 6 ans
- ▶ OPAH-RU Action Cœur de ville (convention cadre) : intervention de la CoVe de 534 350€ sur un total de subventions de 3 373 450€
- ▶ Subventions de la CoVe dans le cadre du Programme d'intérêt Général du Département : enveloppe annuelle de 15 000€ maximum soit 45 000€ maximum sur la durée du PIG (3 ans). Possibilité de renouvellement du programme et des interventions de la CoVe.

A définir au cours du PLH :

- ▶ Nouvelle OPAH multisites (convention cadre)
- ▶ Montants d'intervention pour les opérations innovantes
- ▶ Possibilité de renforcement des investissements d'aides aux travaux dans le cadre de la rénovation énergétique.

MOYENS HUMAINS EN INTERNE DE LA COVE :

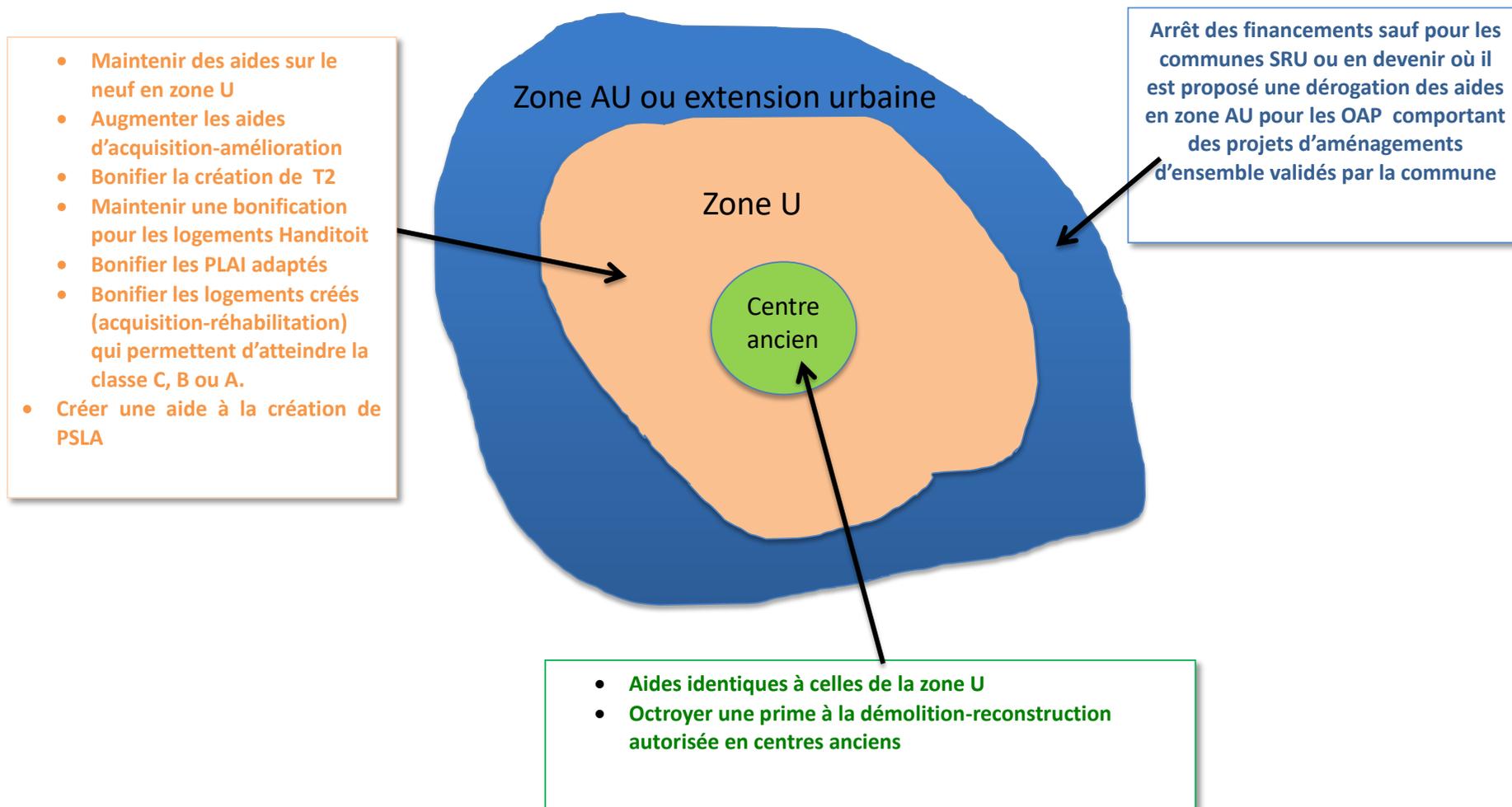
Le service habitat fonctionne avec 2 ETP :

- ▶ 1 responsable du service habitat : 80% ETP
- ▶ 1 cheffe de projet habitat privé : 100% ETP
- ▶ 1 adjointe administrative : 20% ETP

Le service aménagement intervient également :

- ▶ 1 directrice du pôle aménagement du territoire : 1 ETP
- ▶ 1 chargée de mission Aménagement et SCOT : 1 ETP
- ▶ 1 chargée de mission Action foncière : 1 ETP
- ▶ 1 adjointe administrative : 50 %

ANNEXE N°2—NOUVEAUX PRINCIPES D'INTERVENTIONS DE LA CoVe POUR L'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS



ANNEXE N°3 : LES SITES STRATEGIQUES IDENTIFIES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION AVEC L'EPF

Les fiches présentées ci-dessous correspondent uniquement à des sites stratégiques identifiés dans le cadre de conventions avec l'EPF PACA et les communes ou la CoVe.

Caromb :

Nom du secteur :	La Baisse
Surface :	250 m ² environ
Situation géographique :	En centre ancien
Nombre de logements :	Etude de capacité en cours
Nombre de logements sociaux (et %) :	Etude de capacité en cours - 100%
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multi-sites
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : Le site se compose de bâtiments existants à réhabiliter et à réorganiser et de parcelles non bâties. Une partie à acquérir par l'EPF et une partie propriété de la commune de Caromb.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Etude de capacité et recherche d'opérateur en cours.</p>

Caromb :

Nom du secteur :	Le Plagnol
Surface :	3700 m ² environ
Situation géographique :	A proximité du centre ancien
Nombre de logements :	Etude de capacité en cours
Nombre de logements sociaux (et %) :	Etude de faisabilité et de capacité en cours - 100 % en projet (l'étude devra le confirmer) avec une cible des personnes âgées (résidence autonomie) possibilité locatif et accession
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multi-sites
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : Le site est un terrain nu.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Etude de capacité et recherche d'opérateur en cours.</p>

Carpentras :

Nom du secteur :	Quartier de la Gare
Surface :	80 000 m ²
Situation géographique :	Centre
Nombre de logements :	Aucune programmation n'est arrêtée à ce stade de l'étude
Nombre de logements sociaux (et %) :	Non défini
Echéance de livraison :	Fin du PLH ou PLH suivant
Type de conventionnement	Convention tripartite entre l'EPF, la CoVe et la commune de Carpentras en vue de la création d'habitat et d'implantation d'activités à vocation économique
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : Accompagnement de l'évolution du quartier de la gare suite à la réouverture de la ligne de train voyageur Avignon / Carpentras et la prochaine ouverture de la « Gare Numérique » : création de logements, commerces, équipements publics.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Veille foncière sur le secteur et parallèle avec les études en cours, portée par la ville, dans le cadre du projet urbain de Carpentras.</p>

Mazan :

Nom du secteur :	La Ferraille
Surface :	4 Ha dont 50% maîtrisé par l'EPF
Situation géographique :	Proximité centre-bourg
Nombre de logements :	Sur les terrains EPF, il est prévu 53 logements dont 29 sociaux
Nombre de logements sociaux (et %) :	25%
Echéance de livraison :	Milieu ou fin du PLH
Type de conventionnement	Convention bipartite entre l'EPF PACA et la commune de Mazan
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : le quartier de la Ferraille a été identifié comme un site à enjeux en renouvellement urbain pendant une campagne de repérage foncier menée par l'EPF PACA qui a ensuite entrepris, à la demande de la commune et de la CoVe, de réaliser des acquisitions foncières sur ce périmètre.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Le projet est divisé en trois unités fonctionnelles quatre tranches de réalisation tranches de réalisation. Deux opérateurs différents ont été trouvés. Les opérations sont en cours de montage.</p>

Mazan :

Nom du secteur :	Saint Roch
Surface :	2000 m ² environ
Situation géographique :	Proximité centre-bourg
Nombre de logements :	10 logements individuels
Nombre de logements sociaux (et %) :	100%
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multi-sites
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : Le site est un terrain nu à proximité du centre repéré par la commune et l'EPF.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : opérateur sélectionné et autorisations d'urbanisme en cours d'obtention</p>

Sarrians :

Nom du secteur :	Le Pré de Foussas (ZAC cœur de Ville)
Surface :	3 ha
Situation géographique :	Centre-bourg
Nombre de logements :	125 logements dont 42 sociaux
Nombre de logements sociaux (et %) :	33% de logements locatifs sociaux et 67% en accession à prix maîtrisé
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention bipartite entre l'EPF PACA et la commune de Sarrians
Commentaires :	<p><u>Origine</u> : Opération de renouvellement urbain avec densification sur un site occupé par un habitat pavillonnaire très dilaté et des friches artisanales. Ce site est contigu au centre ancien du village.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Opération mixte avec du logement libre, des logements seniors privés et du logement social.</p>

Saint Didier :

Nom du secteur :	Place de la Mairie
Surface :	1000 m ² environ

Situation géographique :	Ilot en centre-bourg
Nombre de logements :	Etude de capacité à lancer sur l'ilot
Nombre de logements sociaux (et %) :	100%
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multisites
Commentaires :	<p><u>Origine</u> : ilot urbain vacant comprenant une partie bâtie (plusieurs immeubles) et une partie non bâtie, repéré dans le cadre des études centre-bourgs de 2019-2020.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Opération d'acquisition-réhabilitation à l'échelle de l'ilot avec un projet mixte habitat / commerce. La commune envisage de réaliser les logements en régie avec conventionnement. Les acquisitions sont en cours, une étude de capacité sur l'ensemble de l'ilot doit être lancée pour affiner le programme.</p>

ANNEXE N°4 : AUTRES SITES IDENTIFIES HORS CONVENTION EPF

Pour rappel, certains programmes ont fait l'objet d'un engagement financier de la part de la CoVe au cours du 2ème PLH ou de sa prorogation et n'ont pas encore été livrés. Le permis a déjà été déposé et la livraison se fera au cours du 3ème PLH.

Commune	Nom du programme	Nature op°	Nbre de logements sociaux	Echéancier de livraison
Année d'engagement de la CoVe : 2020				
SAINT DIDIER	Immeuble du Cours	AA	4	1ere partie du PLH
SARRIANS Vallis Habitat	Cœur de ville	VEFA	45	1ere partie du PLH
Année d'engagement de la CoVe : 2021				
BEAUMES DE VENISE Mistral Habitat	Cœur de Beaumes	VEFA	43	1ere partie du PLH
CAROMB Grand Delta Habitat	Clos St Ambroise	VEFA	12	1ere partie du PLH
CARPENTRAS Grand Delta Habitat	Rue Chapelon = résidence Pacific	VEFA	11	1ere partie du PLH
MAZAN UNICIL	Les Malauques	VEFA	6	1ere partie du PLH
Année d'engagement de la CoVe : 2022				
MAZAN Grand Delta Habitat	Les Jardins du Jonquier	N	20	1ere partie du PLH
SARRIANS Grand Delta Habitat	Maison Blandine	VEFA	7	1ere partie du PLH
AUBIGNAN UNICIL	Les Truffiers	VEFA	29	1ere partie ou 2ème partie du PLH

*AA : Acquisition – Amélioration

*N : Neuf

*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Autres projets futurs prévus au cours de la durée du PLH ne faisant pas l'objet de conventionnement avec l'EPF PACA

(dont le permis de construire est en en cours et dont la programmation financière est attendue dans la 1ère partie du PLH – liste non exhaustive)

Communes	Nom	Nombre de logements sociaux estimés	Echéancier de livraison estimatif
Loriol du Comtat	La Colline Vallis Habitat	6	1 ^{ère} partie ou 2 ^{ème} partie du PLH
Aubignan	Les jardins de Juliana SDH Constructeur	32	2 ^{ème} partie du PLH

LES FICHES OUTILS POUR UNE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PLH

Les fiches outils pour une mise en œuvre opérationnelle du PLH.....	77
Les outils en matière d'habitat	78
Fiche outil n°1 Comment créer du logement locatif social public grâce à un logement, un bien ou un terrain communal ?.....	78
Fiche outil n°2 comment un logement locatif privé peut-il devenir un logement locatif conventionné social ?	82
Fiche outil n°3 : les dispositifs coercitifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.....	84
Fiche Outil n° 4 : Le permis de louer	85
Fiche Outil n° 5. Taxe d'habitation sur les logements vacants	88
Les outils d'aménagement et de participation d'urbanisme :	89
Fiche outil n°6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU...	89
Fiche Outil n°7 : Emplacement réservé pour un objectif de mixité sociale.....	91
Fiche Outil n°8 : Secteur de Mixité Sociale	93
Fiche outil n°9 : Le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	95
Fiche Outil n°10 : Le lotissement	96
Fiche Outil n°11 : Zone d'Aménagement Concertée.....	98
Fiche Outil n°12 : Projet Urbain Partenarial.....	101
Les outils fonciers	104
Fiche Outil n°13 : Droit de préemption urbain	104
Fiche outil n° 14 L'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS)....	107
Fiche outil n°15 : Vente d'Immeuble à Rénover	111
Fiche Outil n° 16. Les baux de longue durée (rappel fiche outil n°1)	114
Les fiches relatives à chaque commune.....	117

LES OUTILS EN MATIERE D'HABITAT

FICHE OUTIL N°1 COMMENT CREER DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PUBLIC GRACE A UN LOGEMENT, UN BIEN OU UN TERRAIN COMMUNAL ?

Plusieurs outils existent pour réaliser des logements locatifs sociaux publics :

Conventionner à l'Aide Personnalisée au Logement, du logement appartenant à la commune

Un logement communal est un logement qui appartient au domaine privé de la commune et qui est destiné à être loué à un ménage. Si les revenus de ce ménage ne dépassent pas certains plafonds, ce logement pourra être financés avec des fonds publics, (État et Collectivités, prêts et subventions) et s'apparenter à du logement social.

Ce logement peut être issu d'une construction neuve comme d'une acquisition et réhabilitation de bâtiment ancien. Il peut prendre la forme d'un logement individuel comme celle d'un immeuble collectif.

S'il y a des travaux sur un bien appartenant déjà à la commune, la PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale) permet d'en subventionner une partie afin de l'améliorer ou de le réhabiliter. La durée de conventionnement du logement devra alors, à minima, être de la durée du prêt communal.

Si la commune fait une acquisition-amélioration, elle pourra bénéficier des subventions et de prêts de droit commun de la part de l'État et des collectivités concernées (CoVe, Département, Région) si elle répond aux critères d'éligibilité.

Dans tous les cas, la commune peut conventionner son logement avec l'État. Les logements sociaux communaux peuvent être gérés en interne par les services de la commune, par un bailleur social ou par une association agréée agence immobilière à vocation sociale (AIVS) ou confié à un bailleur.

Avantages

- ▶ Le locataire bénéficie d'une habitation au loyer mensuel bas et proportionnel à vos ressources et de l'Aide Personnalisée au Logement (bien qu'elle soit versée directement auprès du propriétaire)
- ▶ Pour le propriétaire, le risque de loyer impayé est fortement réduit (notamment pour les appartements conventionnés APL) et les déductions fiscales peuvent être intéressantes.

Contraintes

- ▶ La durée de convention est longue, entre 6 et 9 ans suivant les cas
- ▶ Il est impossible de rompre le bail pendant toute la durée du contrat (hors retards répétés de paiement de loyer, troubles de voisinage récurrents, absence d'entretien) et cela oblige à passer par le tribunal de proximité

- ▶ En cas de vente du bien pendant la durée de la convention, le locataire doit rembourser les subventions versées par l'Anah

Réaliser des baux à réhabilitation :

La commune, qui est propriétaire d'un bien qu'elle ne souhaite ou ne peut pas exploiter, signe un contrat avec une association agréée ou un organisme HLM qui va s'engager à réhabiliter ce bien qui ne lui appartient pas. Le preneur s'engage ainsi à effectuer l'entretien du bien et à le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail (12 à 18 ans).

Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Pendant toute la durée du bail, c'est l'organisme preneur qui assure entièrement la gestion du logement et les frais (gestion locative, entretien, charges de copropriété).

La commune perd l'usage de son bien pendant la durée du bail. Mais au terme du bail, elle récupère son bien.

Avantages

Par la mise en place de baux à réhabilitation, la commune permet la création de logements sociaux à des prix plus abordables pour les opérateurs sans se départir complètement de son bien puisqu'il lui reviendra à l'issue de la durée du bail. Fiscalement, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement. Dans les cas où la commune n'est pas propriétaire du bien, elle ne pourra pas contrôler la totalité des attributions. Elle pourra cependant proposer des candidats si elle est réservataire de certains logements et donner un avis sur les attributions des autres logements.

Réaliser des baux emphytéotiques :

Le bail emphytéotique constitue une formule de concession des sols de longue durée. Il s'agit d'un contrat par lequel le bailleur confère, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, au preneur (« l'emphytéote ») un droit réel sur un immeuble (« l'emphytéose »). Le bail emphytéotique peut porter sur un immeuble nu (terrain à bâtir) ou un immeuble bâti sur lequel pourront être effectués des travaux d'amélioration ou assimilés (travaux d'agrandissement, réhabilitation, surélévation ou de transformation d'usage).

Les conditions sont identiques aux baux à réhabilitation, si ce n'est que la durée de bail est de 18 ans à 99 ans. Le bail peut être renouvelé tacitement.

Avantages

Par la mise en place de baux emphytéotiques, la commune permet la création de logements sociaux à des prix plus abordables pour les opérateurs sans se départir complètement de son bien puisqu'il lui reviendra à l'issue de la durée du bail. Fiscalement, tous les travaux

réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement. Dans les cas où la commune n'est pas propriétaire du bien, elle ne pourra pas contrôler la totalité des attributions. Elle pourra cependant proposer des candidats si elle est réservataire de certains logements et donner un avis sur les attributions des autres logements.

Réaliser des baux à construction et à location :

Les organismes HLM peuvent prendre à bail à construction des terrains nus destinés à la construction de logements locatifs sociaux qu'ils financeront généralement avec des prêts PLUS, PLAI ou PLS. Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction mais le bien peut faire l'objet d'un nouveau contrat entre les deux parties. En fin de bail, si rien n'est prévu au contrat, le bailleur devient gratuitement propriétaire des constructions en fin de bail et profite des améliorations (cf. L251-2 du CCH), comme en matière de bail emphytéotique.

▶ Vendre directement le bien ou le terrain communal à un bailleur social

Dans ce cas, évidemment, la commune ne récupèrera pas son bien mais elle permet la création de logements sociaux.

▶ Si la commune ne possède aucun bien, terrain ou logement lui permettant de créer du logement social, elle peut soit :

- **Faire appel directement à un bailleur HLM** pour lui indiquer ses souhaits de production afin que ce dernier cherche des possibilités d'intervention en lien avec un promoteur privé porteur d'opération sur la commune ou intervienne en direct après achat de foncier privé.
- **Faire appel à l'établissement public foncier de Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA)** pour qu'il réalise l'acquisition de terrain et le portage foncier et facilite l'intervention d'un bailleur HLM en optimisant les coûts d'opération de celui-ci.

Avantages

Pour la création de logements portée par la commune, celle-ci peut bénéficier de subventions PALULOS pour la réalisation des travaux, ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties. La commune contrôle totalement les attributions de ses logements.

Le bail à construction a une rédaction plus détaillée que le bail emphytéotique, notamment sur les constructions à venir, au moment de sa signature, ce qui permet à la commune de mieux maîtriser les futures constructions.

Par la mise en place de baux à construction, la commune permet la création de logements sociaux à des prix plus abordables pour les opérateurs sans se départir complètement de son bien puisqu'il lui reviendra à l'issue de la durée du bail. Fiscalement, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt

sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements. Par ailleurs, pendant la durée du bail, la taxe foncière sur les propriétés bâties est payée par le preneur. La région, le département et la commune peuvent exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. Enfin, le bail à réhabilitation peut être exonéré de taxe départementale de publicité foncière.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement. Dans les cas où la commune n'est pas propriétaire du bien, elle ne pourra pas contrôler la totalité des attributions. Elle pourra cependant proposer des candidats si elle est réservataire de certains logements et donner un avis sur les attributions des autres logements.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Produire du logement social sur la commune.
- ▶ Répondre aux besoins spécifiques de la population.
- ▶ Remettre sur le marché des logements anciennement dégradés ou vacants.

Dans quels contextes ?

Une commune souhaite réaliser du logement social. Elle est propriétaire de biens à mettre à la location ou déjà loués, ou a la possibilité d'en acquérir.

Une commune a un bien qu'elle ne souhaite pas ou n'a pas la possibilité d'exploiter mais elle souhaiterait développer son parc de logement social.

Une commune ne possède pas de bien (terrain ou logement) et souhaite orienter voir se développer des projets de production de logements

Comment faire ?

- ▶ La commune doit bien définir son projet par rapport à un bien et évaluer les avantages et les contraintes afin de choisir la meilleure possibilité pour sa situation.
- ▶ Les baux doivent être bien détaillés afin de bien définir les engagements et obligations de chacun des signataires.

Où s'informer?

Auprès des acteurs suivants :

- ▶ Agence départementale d'information au logement (ADIL) : tel : 04 90 16 34 34
- ▶ Bailleurs sociaux du territoire
- ▶ Service de l'Etat : Direction Départementale des territoires - Service Ville, Logement et Habitat - Unité Logement social : tel : 04 88 17 87 53

FICHE OUTIL N°2 COMMENT UN LOGEMENT LOCATIF PRIVE PEUT-IL DEVENIR UN LOGEMENT LOCATIF CONVENTIONNE SOCIAL ?

Principe

Le conventionnement d'un logement correspond à la signature d'un contrat entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et un bailleur privé, qu'il réalise ou non des travaux dans son logement. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée de 6 ans s'il n'y a pas de travaux, à 9 ans minimum s'il y a des travaux, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires.

En contrepartie de cet engagement, le bailleur perçoit des subventions de l'Anah pour la réalisation de travaux (s'il y en a), et bénéficie d'avantages fiscaux. Deux types de conventionnements peuvent être conclus (avec ou sans travaux), suivant trois niveaux de loyers différents (intermédiaire, social ou très social).

Loc' Avantages applicable aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1er mars 2022

La durée des conventions Anah est de minimum six ans lorsqu'elles sont sans travaux, et de minimum neuf ans avec travaux (CCH : L321-4).

La déduction fiscale (déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus) qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, est transformée en une réduction d'impôt dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2024.

Le dispositif actuel reste en vigueur pour les conventions déposées avant le 28 février 2022. Les nouvelles modalités s'appliqueront aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1er mars 2022. Cette disposition permet aux bailleurs ayant entrepris des démarches pour bénéficier de Louer Abordable, de ne pas voir leur régime dépendre de la date de la signature de la convention par l'Anah.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Permettre aux propriétaires privés de bénéficier d'avantages fiscaux et de subventions pour la réalisation de travaux.
- ▶ Remettre sur le marché des logements anciennement dégradés.
- ▶ Produire du logement social privé sur la commune.
- ▶ Répondre aux besoins spécifiques de la population.

Dans quel contexte ?

Un propriétaire bailleur dispose d'un bien à la location ou à réhabiliter, et s'engage à le louer à des ménages aux revenus modestes. En contrepartie, il bénéficie d'avantages fiscaux et de subventions de l'Anah dès la signature du 1er bail, qui active la convention.

Comment faire ?

Le propriétaire doit s'adresser à un opérateur des OPAH du territoire ou du PIG départemental. Il définira avec lui le projet de travaux et de subventions dont il peut bénéficier. L'opérateur évaluera avec le propriétaire le conventionnement le plus adéquat à sa situation, et l'accompagnera pour le montage et le dépôt de son dossier de conventionnement auprès de l'Anah.

Avantages

Le bien devient, avec ou sans travaux, un logement social. Il participe à l'atteinte des objectifs du PLH et des obligations de la loi SRU, favorise la mixité sociale de la commune et répond aux besoins spécifiques de la population.

- ▶ Le bailleur dispose de subventions pour la réalisation des travaux, ainsi que d'avantages fiscaux (avec ou sans travaux).
- ▶ Les conventionnements avec l'Anah peuvent porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble et d'un même propriétaire.
- ▶ Le propriétaire est décideur du choix du locataire dès lors qu'il entre dans les critères de revenus.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement.

Où s'informer ?

Auprès des acteurs suivants :

- ▶ Opérateurs des OPAH de la CoVe :
 - Pour l'OPAH-RUACV de Carpentras : Soliha 84 : tel : 04 90 23 12 12
 - Pour l'OPAH multisites 2019-2022 : Soliha 84 : tel : 04 90 23 12 12
 - Anah : www.anah.fr – tel : 0 808 800 700
- ▶ Opérateur du PIG Départemental : SoliHa 84 : tel : 04 90 23 12 12

FICHE OUTIL N°3 : LES DISPOSITIFS COERCITIFS EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Opération isolée type Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) :

Elle vise à résorber l'habitat insalubre sur certains îlots du centre ancien. La RHI est l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle.

La commune acquiert l'ensemble des immeubles après avoir relogé leurs occupants et les démolit. Plusieurs possibilités s'offrent alors : reconstruire du logement ou aérer le tissu urbain par la réalisation d'espaces publics (placette, stationnement).

Opération de Restauration immobilière (ORI) :

Il est possible de financer des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter. Les leviers d'action sur ces immeubles sont ainsi complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).

L'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP) :

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation.

La procédure d'expropriation se décompose en deux phases :

- ▶ La phase administrative, dont la finalité est la déclaration d'utilité publique du projet (DUP) et la détermination des parcelles à exproprier ;
- ▶ La phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires.

FICHE OUTIL N° 4 : LE PERMIS DE LOUER

Principe

Mis en place par la **loi du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le permis de louer est un dispositif visant à garantir aux locataires **l'accès à un habitat digne**. Autrement dit, ce nouvel outil existe dans l'objectif de s'assurer de la salubrité des logements mis en location.

Le permis de louer se présente différemment selon les secteurs. Il peut s'agir d'une **déclaration de location** ou d'une **demande d'autorisation** de mise en location à faire par le propriétaire bailleur auprès de la mairie.

Pour quels objectifs ?

Lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location.

Dans quel contexte ?

Uniquement à certaines zones géographiques où le **taux de logements dégradés est important**. Son application peut également concerner uniquement certaines catégories de logement. Il est **au bon vouloir des collectivités locales**, et peut évoluer au fil du temps.

Comment faire ?

	Permis de louer	
	Déclaration préalable	Autorisation préalable
Références juridiques	L 634-1 du CCH	L 635.1 du CCH
Définition	Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.	La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

Procédure d'instauration	Délibération de l'organe compétent délimitant les zones soumises à déclaration ou à autorisation de mise en location et définissant les catégories et caractéristiques des logements concernés	
Compétence	EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le Conseil Municipal	
Autorité compétente	Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le Maire Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation / déclaration préalable de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.	
Zones concernées	Les zones doivent être délimitées « au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le PLH et le PDALHPD »	Les zones doivent être délimitées « sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé » et « au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le PLH et le PDALHPD »
Opérations concernées	Ce régime s'applique aux locations à usage de résidence principale ou aux locations meublées. Sont exclus, les contrats portant reconduction ou renouvellement de la location et les avenants de ces contrats. La loi Elan précise désormais qu'il ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2).	
Délai/ mise en œuvre	Dépôt de déclaration dans les 15 jours suivants la conclusion du contrat de location (L.634-1 CCH) Le service instructeur a alors une semaine pour adresser au déclarant : <ul style="list-style-type: none"> • Le récépissé de sa déclaration, si son dossier est complet ; • Un courrier l'invitant à compléter son dossier dans le délai maximum d'un mois, faute de quoi, il devra déposer une nouvelle demande 	A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'1 mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation préalable de mise en location,
Motifs de refus possibles	Les textes ne prévoient pas que l'autorité compétente puisse s'opposer à sa déclaration	Autorisation refusée si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, ou si l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril.

Sanctions	<p>Le défaut de déclaration ou d'autorisation est sanctionné par des peines d'amendes</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de mise en location sans remplir les obligations de déclaration, le préfet peut ordonner le paiement d'une amende de 5 000€ maximum, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé • A défaut de la demande d'autorisation, le préfet peut également ordonner le paiement d'une amende de 5 000€ maximum, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé <p>En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximum est porté à 15 000€</p> <p>Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah En revanche, ces manquements sont sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.</p>

Avantages :

- ▶ Le permis de louer présente l'avantage de donner aux élus des informations sur la réalité du marché locatif privé de leur commune.
- ▶ Sanctions administratives auprès des propriétaires bailleurs sont rapides

Contraintes

- ▶ Charge de travail supplémentaire pour la commune
- ▶ La mise en place du permis de louer impose donc de se doter de personnel pour prendre en charge l'outil et d'informer les propriétaires bailleurs pour qu'ils en fassent la demande et les locataires afin qu'ils exigent l'autorisation de louer au moment de signer le bail.

FICHE OUTIL N° 5. TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Principe

La taxe d'habitation sur les logements vacants est un outil fiscal permettant d'inciter les propriétaires soit à remettre sur le marché des logements dont ils sont propriétaires et qui sont vacants, soit à mettre en vente ces biens pour ne plus avoir à supporter le coût d'une taxe.

L'instauration de cette taxe est un moyen d'augmenter la fiscalité sur le patrimoine tout en augmentant la rentabilité d'une amélioration et/ou remise en location du logement.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Pour encourager la diminution de la vacance dans le parc en propriété privée.

Dans quel contexte ?

- ▶ En cas de vacance importante.
- ▶ Pour accompagner une action incitative de lutte contre la vacance.

Comment faire ?

- ▶ L'article 1407 bis du Code Général des Impôts stipule que les communes autres que celles visées à l'article 232 du Code Général des Impôts peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des paragraphes V et VI de l'article 232.
- ▶ En tant qu'EPCI à fiscalité propre, la CoVe peut décider d'instaurer cette taxe mais la délibération prise n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer cette taxe.

Avantages

- ▶ Remise sur le marché de logements vacants par le déclenchement de travaux ou la cession des biens,
- ▶ La décision d'instauration de la taxe peut être prise directement par l'EPCI, « dédouanant » l'équipe municipale vis-à-vis de ses administrés.

Contraintes

- ▶ En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Références

- ▶ Article 1407 bis du Code Général des Impôts

LES OUTILS D'AMENAGEMENT ET DE PARTICIPATION D'URBANISME :

FICHE OUTIL N°6 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DANS LES PLU

Principe

Les OAP sont une pièce obligatoire dans les PLU (article L151-2, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et L.151-6 et L.151-7), qui traduisent concrètement les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Elles déclinent le projet de territoire, que ce soit sur un espace précis (secteur, quartier...) ou sur une thématique spécifique du projet (paysage, trame verte et bleue...). Les OAP de secteurs présentent des dispositions notamment en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement, afin de définir les conditions nécessaires à l'aménagement d'un espace.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Fixer des obligations de production de logements, dont les logements sociaux, dans les opérations ;
- ▶ Fixer des obligations de densité et de forme urbaine, compatibles avec les objectifs du PLH ;
- ▶ Préserver la qualité paysagère et environnementale du quartier ou secteur sur lequel porte l'OAP ;
- ▶ Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- ▶ Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- ▶ Fixer un échéancier prévisionnel de la réalisation des aménagements et de l'ouverture des zones à urbaniser.

Dans quel contexte ?

- ▶ Dans les secteurs à enjeux, lorsque la commune souhaite garder la maîtrise de la composition du projet et imposer des règles précises aux aménageurs.
- ▶ Lorsque la commune souhaite imposer un minimum de logements sociaux dans une opération localisée.
- ▶ Uniquement dans les zones U ou AU du PLU.

Comment faire ?

- ▶ Travailler sur l'OAP lors de l'élaboration, révision ou modification du PLU.

Avantages

- ▶ Les projets doivent être compatibles avec les règles de l'OAP, sous peine de ne pas être autorisés par le service instructeur. Ils permettent de traduire concrètement les orientations stratégiques de la commune.
- ▶ L'OAP comporte un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, ce qui permet de visualiser concrètement son impact.
- ▶ L'OAP est un document assez souple, qui permet à la commune de fixer des objectifs à atteindre, dont le niveau de détail est laissé à sa libre appréciation.
- ▶ Il existe la possibilité de permettre une majoration du volume de constructibilité et de déroger à certaines règles du PLU en matière de gabarit, hauteur, emprise au sol pour faire du logement social et/ou pour les constructions faisant preuve « d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive ».

Contraintes

- ▶ La mise en œuvre d'une OAP nécessite des études et échanges préalables, afin d'anticiper au mieux les besoins du secteur, en vue d'une application opérationnelle pertinente et réaliste.
- ▶ Seuls les projets compatibles avec l'OAP pourront aboutir.

Références

- ▶ Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme.
- ▶ Articles R151-6, R151-7 et R151-8 du Code de l'urbanisme.

FICHE OUTIL N°7 : EMBLEMMENT RESERVE POUR UN OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE

Principe

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements (L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme). Ils permettent :

- ▶ D'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ; et, dans l'attente de celui-ci,
- ▶ D'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Outre les projets de voiries, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou encore d'espaces verts, la réservation d'emplacements peut se faire au profit du logement.

Cette servitude permet d'inscrire un ou plusieurs terrains en **emplacement réservé "en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit"**. Le plus souvent, ces emplacements réservés font clairement état d'un ratio minimum de logements sociaux à construire. Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.

La contrepartie de l'instauration de la servitude est de créer un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains concernés. C'est-à-dire leur donner la possibilité de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le terrain ou de lever la réserve si la commune refuse d'acheter. L'emplacement réservé est au bénéfice de la commune.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Orienter l'utilisation du foncier des emplacements stratégiques pour le logement, en interdisant d'autres utilisations.
- ▶ Créer et imposer une réserve foncière pour le logement locatif aidé pour développer une programmation à moyen et long terme.

Dans quel contexte ?

- ▶ Dans des secteurs à enjeux ciblés par la commune : proximité avec le centre-ville, potentiel de densification, développement d'une offre de logements dans le centre bourg...
- ▶ Dans des secteurs à forte pression foncière.
- ▶ Dans les secteurs qui connaissent une spécialisation socio-spatiale.
- ▶ Lorsque des emplacements sont identifiés comme prioritaires pour le développement de l'offre en logement à court ou moyen terme.

Comment faire ?

- ▶ La définition de ce type d'emplacement (localisation et justification) ne peut se faire que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, de sa modification ou de sa révision
- ▶ Le propriétaire peut ensuite réaliser ou faire réaliser le programme de logements prévu par l'emplacement réservé. Il a aussi la possibilité de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le terrain
- ▶ Dans le cas de la mise en demeure, la commune est obligée d'acheter le terrain ou de supprimer cet emplacement réservé

Avantages

- ▶ Permet une programmation et une spatialisation des projets à moyen ou long terme de la production de logements.
- ▶ Permet d'anticiper le positionnement d'une offre nouvelle de logements en cohérence avec l'environnement socio-économique local.
- ▶ Permet de définir des secteurs intégrant une part de logements sociaux favorisant le développement d'opérations mixtes.

Contraintes

- ▶ L'emplacement réservé induit un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains concernés, la commune peut ainsi être « obligée » d'acheter le terrain.
- ▶ Cela nécessite donc la provision d'un budget dans l'hypothèse d'acquisition du foncier.

Références

- ▶ Articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48, R. 151-50 du code de l'urbanisme

FICHE OUTIL N°8 : SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

Principe

Le Code de l'Urbanisme prévoit que la commune peut, par le biais de son PLU, définir des secteurs de mixité qui correspondent à des « *secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ». Art. L.151-14 et L.151-15 du Code l'urbanisme.

Le PLU devra, dans ce cas, repérer chaque terrain et indiquer la part de logements ou de surface de plancher réservée à chaque catégorie de logement.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Pour développer la production de logements locatifs sociaux et rééquilibrer leur part dans le parc global existant et à produire
- ▶ Pour développer le système des logements sociaux construits en VEFA.

Dans quel contexte ?

- ▶ Lorsque des zones sont essentiellement utilisées par des promoteurs privés et que la pression foncière ne permet ni aux bailleurs sociaux, ni aux communes d'acquérir des terrains dans le but de mettre en œuvre des opérations de logements sociaux non mixtes.
- ▶ Dans les secteurs où la mixité sociale est à développer.

Comment faire ?

- ▶ Insérer ces secteurs lors d'une procédure d'élaboration du PLU, de modification ou de révision des documents d'urbanisme
- ▶ Le règlement de ces espaces de mixité sociale doit préciser le pourcentage affecté à chaque catégorie de logements dans le cas de la réalisation d'un programme de construction de logements ou d'un aménagement de type lotissement. Ce taux pourra varier en fonction de critères prédéfinis tels que, la surface de plancher totale du programme ou du nombre de logements total.
- ▶ Exemple : obligation de création de 30% de logements sociaux dès 3 logements.

Avantages

- ▶ N'ouvre pas la possibilité au propriétaire du terrain de faire valoir son droit de délaissement.
- ▶ Permet d'obliger la mixité des programmes de logements dans les secteurs définis.
- ▶ La mixité des opérations rendue obligatoire pour les promoteurs privés peut conduire à la mise en œuvre d'une tendance à la baisse du prix du foncier (avec un prix de vente qui sera moins élevé pour les logements vendus en VEFA aux bailleurs, la somme

disponible pour l'achat du foncier restante dans le compte à rebours du promoteur sera plus faible).

- ▶ Le développement d'opérations mixtes permet une mixité de population et une meilleure intégration des personnes défavorisées.

Contraintes

- ▶ Être vigilant sur la nature du programme car si le secteur de mixité sociale affecte un pourcentage de logements sociaux à partir d'un certain nombre de logements (ex : pour une opération de 4 logements ou plus), les promoteurs auront tendance à vouloir faire des petits programmes pour éviter les obligations de mixité.

Références

- ▶ Articles *L.151-14 et L.151-15* du Code de l'Urbanisme

FICHE OUTIL N°9 : LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Principe

Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définissent les servitudes dans les zones Urbaines ou A Urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. L'article L151-41 5° du CU précise qu'un PAPAG consiste à «interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés» .

Pour quels objectifs ?

Cela permet donc de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Comment faire ?

Cette servitude doit être inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLU (avec précision du seuil de construction/extension possible). L'institution de cette servitude fait l'objet d'une justification particulière dans le rapport de présentation du PLU portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de « restreindre » les demandes d'autorisation de construire dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation. Concrètement, il convient d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans

Avantages

- ▶ Permet de « figer » les constructions sans définir un projet précis,
- ▶ Permet de fonder un refus de permis de construire pendant cinq ans
- ▶ Intéressant pour les zones U (urbanisées) ou AU (à urbaniser) en ville, et pour les projets « complexes » (plusieurs partenaires, etc.)
- ▶ Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisé

Contraintes

- ▶ Nécessite d'être inscrit dans le PLU donc d'être prévu,
- ▶ Limitation à 5 ans,

Références

- ▶ Code de l'urbanisme : articles L. 151-41 (5°), L. 152-2, R. 151-2, R. 151-32 (PAPAG)
- ▶ Code de l'urbanisme : articles L. 230-1 et suivants (Droit de délaissement)
- ▶ Code de l'urbanisme : L. 424-1, R. 424-24, R. 151-52 (13°) et R. 153-18 (« périmètre d'études »)

FICHE OUTIL N°10 : LE LOTISSEMENT

Principe

Il s'agit d'une opération d'aménagement qui a pour objet, sur une période de moins de dix ans, la division, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. Elle peut concerner la réalisation, soit de projets individuels (ventes ou locations partagés, ...) ou de projets plus conséquents, destinés à développer l'offre de logements ou d'activités.

La maîtrise d'ouvrage peut être assurée par une personne privée ou une personne publique. Dans ce dernier cas, on parlera de lotissement communal, il doit alors se réaliser dans l'intérêt général. Le lotissement communal suppose d'être accompagné d'une politique d'aménagement en gérant par exemple la réalisation d'équipements, les modalités de leur gestion future, et éventuellement des règles particulières d'urbanisme. Ces opérations, qu'elles relèvent d'initiatives publiques ou privées, sont alors soumises à permis d'aménager.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Permettre une économie de foncier grâce à un découpage plus rationnel des parcelles.
- ▶ Prévoir le développement des équipements publics et mutualiser leurs coûts.
- ▶ En cas de lotissement communal, permettre une mobilisation du foncier au service de l'intérêt général et notamment de la création de logement social.

Dans quel contexte ?

- ▶ Lorsque la commune souhaite maîtriser son urbanisation, ainsi que la qualité de ses constructions quand il s'agit d'un logement communal.
- ▶ Uniquement dans les zones U ou AU du PLU.

Comment faire ?

La création d'un lotissement requiert souvent l'obtention, par le propriétaire, d'un permis d'aménager. C'est le cas dès lors que le projet comprend au moins deux lots à bâtir et la réalisation ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs. C'est aussi le cas des lotissements situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

Si le lotissement ne correspond pas à ces critères, il ne sera alors pas soumis à un permis d'aménager, mais à une déclaration préalable.

La demande de permis d'aménager se fait par l'intermédiaire d'un formulaire Cerfa accompagné d'un certain nombre de pièces. Le dossier doit être transmis à la mairie de la commune qui doit fournir une réponse dans les trois mois.

La réponse peut être favorable, défavorable, ou faire l'objet d'un sursis à statuer.

Aucune promesse de vente ne peut être faite avant l'obtention du permis. Si les travaux d'aménagement n'ont pas débuté dans les deux ans qui suivent l'obtention du permis, ce dernier devient alors caduc.

Avantages

- ▶ Moyen pour la commune de maîtriser son urbanisation et d'instaurer des règles encadrant la qualité urbaine et paysagère des constructions. (pour un lotissement communal)
- ▶ Risque financier à la charge de l'opérateur (sauf dans le cas d'un lotissement communal).
- ▶ Outil d'aménagement plus souple que la ZAC.

Contraintes

- ▶ Gestion de l'espace moins économe que la ZAC, espaces publics parfois morcelés.
- ▶ Peu de maîtrise sur les programmes immobiliers envisagés.

Références

- ▶ Articles L.315-1 à L.316-3-1 et R.315-1 à R.315-54 du Code de l'Urbanisme

FICHE OUTIL N°11 : ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE

Principe

La Zone d'Aménagement Concertée est une **procédure qui permet à une collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.**

Elle permet de déterminer un programme prévoyant les répartitions entre les divers usages et leur destination (logement social, logement en accession, activités, ...).

Le projet d'aménagement peut être confié à un aménageur, la commune ne porte pas la totalité du programme.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Pour améliorer la qualité de l'urbanisation des territoires.
- ▶ Pour mieux prévoir le développement des équipements publics et mutualiser leurs coûts.
- ▶ Pour mettre en œuvre des opérations complexes (situations foncières difficiles, programmes diversifiés, équipements publics onéreux...).
- ▶ Pour développer une meilleure maîtrise foncière.
- ▶ Pour réaliser des projets complexes d'équipements publics et de logements à l'échelle d'un quartier

Au-delà des objectifs poursuivis, pour qu'une opération puisse être qualifiée d'opération d'aménagement et, en particulier, de ZAC, elle doit en outre revêtir une certaine consistance, une certaine ampleur et traduire une volonté d'aménagement.

Dans quel contexte ?

- ▶ La création de la ZAC peut se faire dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), ou dans le cadre d'une procédure distincte.
- ▶ Dans les secteurs à enjeux pour lesquels les communes ont intérêt à maîtriser le développement de l'urbanisation à moyen et long terme.
- ▶ Les zones peuvent correspondre à un emplacement d'un seul tenant ou à plusieurs emplacements territorialement distincts (ZAC multi-sites).

Comment faire ?

La création de la ZAC

1/ Délibération de la commune sur les objectifs et les modalités de concertation publique jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation

La ZAC nécessite de mettre en place une concertation durant toute la durée de l'élaboration du projet, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (art. L300-2 CU).

2/ Etablissement du dossier de création

Le dossier de création de la ZAC doit définir le mode de réalisation. Il comprend (art R311-2CU) :

- ▶ Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions
- ▶ Un plan de situation ;
- ▶ Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- ▶ L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise.

3/ Délibération sur le dossier et mesures de publicité et dressant le bilan de la concertation

4/Etablissement, par l'aménageur, du dossier de réalisation qui comprend le programme des équipements publics et des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps, les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impacts. L'aménagement et l'équipement de la zone est conduit soit directement par l'initiateur de la zone (régie), soit il est confié à une personne publique ou privée, par le biais d'une concession d'aménagement, qui peut se voir confier les acquisitions par voie amiable, d'expropriation ou de préemption (art. L300-4 et L300-5 du CU).

5/ Approbation par le Conseil Municipal et mesures de publicité.

Lorsque le PLU ne permet pas la réalisation de la ZAC, en raison d'une contradiction avec les orientations, les règles ou servitudes du PLU, les autorités administratives ne pourront approuver le dossier de réalisation qu'après modification ou adaptation des règles en question.

Le périmètre et le programme global prévisionnel de la ZAC doivent être approuvés soit par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI, soit par le préfet, pour les ZAC créées à l'initiative de l'État, d'une Région, d'un Département ou de leurs établissements publics et les ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN). (art. R311-5)

La réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation (art R311-7 CU) définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, et décrit les modalités prévisionnelles de financement de l'opération. Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui est approuvé, selon les cas, par le maire, le président de l'EPCI ou le préfet.

Avantages

- ▶ Permet une anticipation de l'urbanisation des secteurs concernés.
- ▶ Permet une urbanisation d'un secteur avec un programme maîtrisé par la commune,

- ▶ Permet, grâce au programme d'aménagement, de favoriser une bonne mixité de l'habitat et de décider de l'architecture des bâtiments par le biais du cahier des charges.
- ▶ Permet d'engager une réflexion sur le financement des équipements nécessaires.
- ▶ La ZAC peut être multi-sites (sur une même commune ou à cheval sur plusieurs communes).
- ▶ La possession préalable des terrains n'est pas obligatoire.
- ▶ Possibilité de réaliser une concession d'aménagement et de confier à l'organisme concessionnaire les acquisitions par voie amiable, d'expropriation ou de préemption.
- ▶ Elle permet la mobilisation d'outils d'urbanisme puissants (expropriation).
- ▶ La récente loi climat et résilience permet désormais de fixer une densité minimale de construction au sein des ZAC pour réduire les extensions urbaines (dans le PLU ou dans le cahier des charges de cession des terrains).

Contraintes

- ▶ Les propriétaires des terrains inscrits dans le cadre de la ZAC peuvent, dès la publication de l'acte créant la zone, faire valoir leur droit de délaissement et mettre en demeure la commune, ou l'EPCI selon le cas, l'aménageur, de procéder à l'acquisition de leur terrain.
- ▶ Elle nécessite au préalable une évaluation précise des coûts financiers induits par l'acquisition des terrains ainsi que le coût des équipements qui devront être financés.
- ▶ La péréquation des charges foncières au profit du logement social peut entraîner une hausse des prix de sortie des logements libres.
- ▶ La procédure est complexe et longue.

Références

- ▶ Articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- ▶ Loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

FICHE OUTIL N°12 : PROJET URBAIN PARTENARIAL

Principe

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un outil destiné à assurer le financement de tout ou partie des équipements publics (réseaux notamment) nécessaires au fonctionnement des opérations d'aménagement ou de construction en projet.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, il constitue l'une des principales participations d'urbanisme contribuant au financement des équipements publics dont la réalisation incombe aux collectivités locales. Il s'agit bien d'une alternative facultative au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme, puisqu'elle entraîne une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de dix ans.

Le dispositif de projet urbain partenarial (PUP) est codifié à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Il n'est pas constitutif d'une procédure d'urbanisme opérationnel. Son application précède la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Le PUP est formalisé par convention directement négociée et conclue entre les futurs auteurs d'opérations de construction (promoteur, aménageurs, lotisseurs ou propriétaires fonciers) et les collectivités locales. La convention fixe le périmètre et les modalités de participation au financement des équipements publics, notamment les montants et les délais de paiement.

Pour quels objectifs ?

Réduire les coûts des équipements publics à la charge de la collectivité dans le cadre d'un projet d'aménagement ou de construction privé.

Sont notamment finançables les équipements, qui, par leur dimension et conception, excèdent les besoins d'un seul propriétaire et permettent, par exemple dans le cas de réseaux, le raccordement d'autres canalisations. Ils doivent être en relation directe avec les besoins des futurs usagers ou habitants du périmètre du PUP.

La convention de PUP est librement négociée entre les collectivités et les auteurs d'opérations de construction.

Dans quel contexte ?

- ▶ Dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU ou des documents d'urbanisme en tenant lieu (ex : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)) et en dehors des ZAC

Comment faire ?

- ▶ Délimitation du périmètre : Par délibération de l'assemblée délibérante pour une durée maximale de quinze ans. Cette délibération délimite les modalités de partage des coûts. Les périmètres sont annexés au PLU (art. R. 123-13, 17^oCU). Le périmètre

correspond au terrain d'assiette de l'opération de construction ou d'aménagement rendant nécessaire la réalisation des équipements publics.

- ▶ **Pré-information du conseil de la collectivité (ajout loi ALUR)** : Les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent solliciter, avant la conclusion d'une convention de PUP, l'étude et l'organisation d'un débat au sein de l'organe délibérant sur leur projet d'aménagement ou de construction. L'autorité compétente est libre d'accepter ou non cette demande de débat préalable. Cette demande doit comprendre plusieurs éléments : la délimitation du périmètre du projet, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ce périmètre.
- ▶ **Contenu de la convention** : Elle précise la participation mise à la charge du cocontractant. Il est indispensable d'indiquer les éléments suivants :
 - L'objet de la convention et les parties,
 - La délimitation du périmètre de la convention,
 - Liste précise des équipements à financer (coût prévisionnel de chaque équipement, montant total prévisionnel, délais de réalisation)
 - Le montant de la participation à la charge du propriétaire foncier et/ ou constructeur et/ou de l'aménageur, -
 - Les délais et modalités de paiement des participations : la collectivité peut ainsi préfinancer les équipements en exigeant par exemple le versement des participations au moment de la délivrance du permis,
 - La durée d'exonération de la part communale de la TA (pendant 10 ans maximum : le point de départ de cette exonération est la date d'affichage au siège de l'autorité compétente),
 - Les cas de non-respect des engagements contractuels.
- ▶ **Mesures de publicité et mise à disposition** :
 - La mention de la signature de la convention et la mention du lieu où le document peut être consulté sont affichées pendant un mois, soit en mairie, soit au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes qui en sont membres. La convention et ses annexes graphiques doivent être mises à disposition en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies concernées.
 - La mention est publiée au Recueil des Actes Administratifs de la collectivité concernée si elle en a un (art. R. 332-25-2 CU).
 - Enfin, les périmètres fixés par les conventions PUP mentionnées à L. 332-11-3 CU figurent en annexe du PLU (art. R. 151-52 CU).
- ▶ **Incidence sur les demandes d'autorisation d'urbanisme** : La signature d'un PUP ne donne aucun droit à construire. La demande de permis portant sur des constructions à édifier à l'intérieur d'un périmètre PUP doit être accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée d'exonération de la TA (art. R. 431-23-2 CU).

Avantages

- ▶ Alternative à la Zone d'Aménagement Concerté : le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu d'intérêt communal.
- ▶ Procédure simple et facile à mettre en œuvre.
- ▶ Outil de préfinancement des équipements publics qui facilite la réalisation dans les meilleurs délais de ces équipements : la fixation d'une échéance dans la convention y contribue.
- ▶ Outil efficace pour récupérer une capacité d'investissement en faisant supporter par les opérateurs une partie du coût des équipements publics.
- ▶ Outil permettant d'assurer la cohérence avec un éventuel calendrier d'ouverture à l'urbanisation que peuvent comporter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Cependant, on ne peut pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation de zones AU à la conclusion d'un PUP.

Contraintes

- ▶ La capacité de récupérer des financements engagés est limitée dans le temps (durée du PUP limitée à 15 ans).
- ▶ La participation due au titre du PUP est liée à la satisfaction des « besoins des usagers », mais l'estimation précise de ce besoin peut se révéler difficile

Références

- ▶ Art. L. 332-11-3, L. 332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme (CU)

LES OUTILS FONCIERS

FICHE OUTIL N°13 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Principe

Le **droit de préemption urbain (DPU)** est une procédure qui permet à une personne publique (collectivité territoriale, État...) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général. Le DPU est donc une prérogative de puissance publique utilisée comme moyen d'acquisition foncière, outil de connaissance et d'observation du marché foncier et comme outil anti-spéculatif de régulation du marché.

A noter qu'en cas de carence aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, le droit de préemption est transféré au préfet.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Être prioritairement acquéreur des terrains mis en vente dans des secteurs stratégiques de développement de l'urbanisation
- ▶ Limiter la spéculation foncière

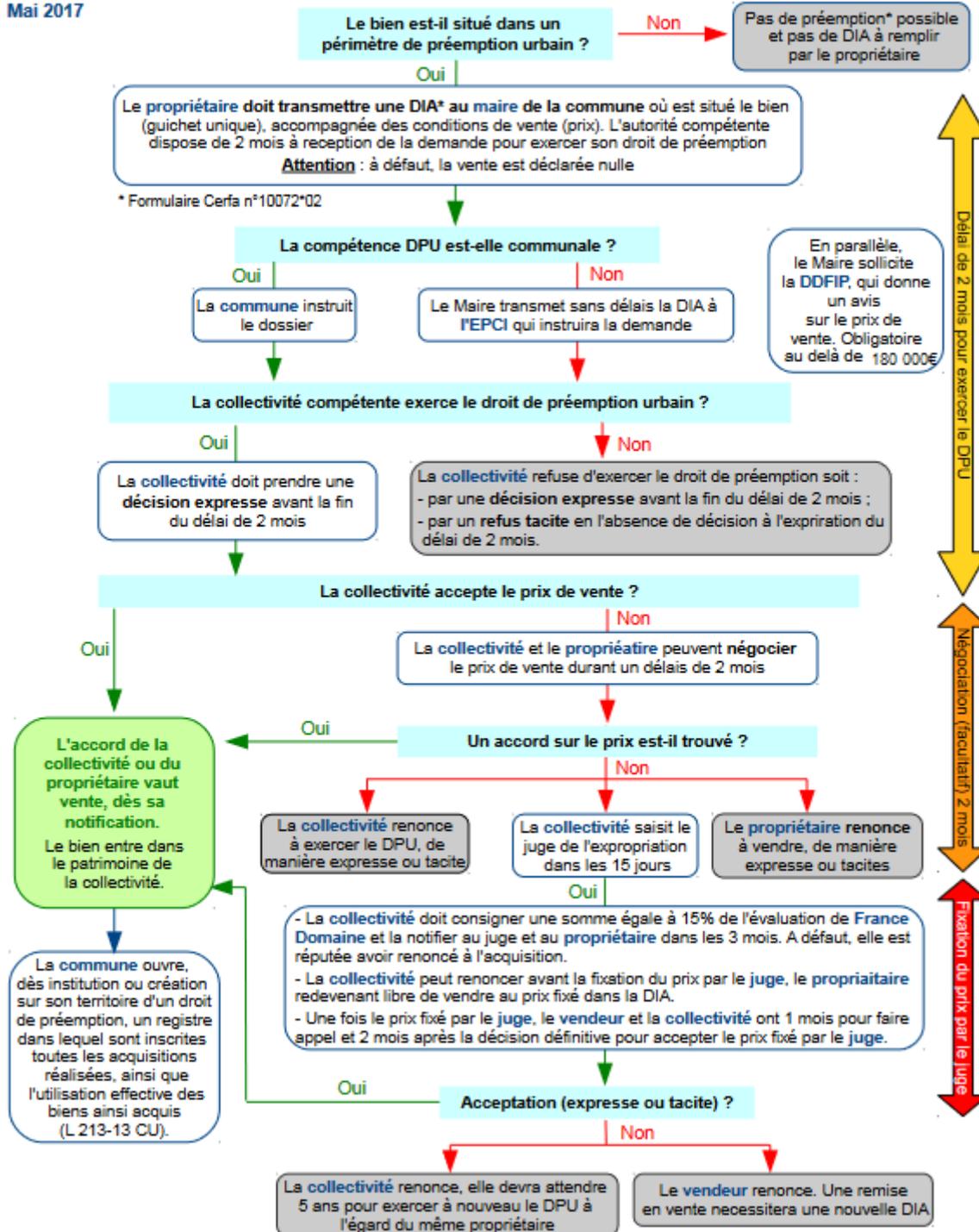
Dans quel contexte ?

- ▶ Lorsque le coût et la rareté du foncier nuisent au développement de l'offre en logements abordables
- ▶ Lorsque que la commune souhaite constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement

Comment faire ?

La procédure de préemption urbain depuis le dépôt de la DIA

Mai 2017



Source : Droit de Préemption Urbain (DPU), Compétence, délégations, modalités pratiques – DDT27

Avantages

- Procédure plus rapide et moins complexe que l'expropriation

- ▶ Outil simple à mettre en place si un projet est suffisamment précis et certain, sans limitation de durée
- ▶ Outil de connaissance du marché : en recevant les DIA, les collectivités sont informées
- ▶ Outil qui permet une stratégie et une programmation à court, moyen ou long terme de la politique d'aménagement et de développement durable des collectivités ;

Contraintes

- ▶ La collectivité est tributaire des projets de cessions privés et peut ne pas parvenir à maîtriser rapidement un périmètre important, Il s'agit d'un outil d'opportunité foncière

Références

- ▶ Le Droit de Prémption Urbain (DPU) : Articles L210-1, L211-1, L213-1 et suivants ; R211-1 et R213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

FICHE OUTIL N° 14 L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) ET LE BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)

Principe

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes à but non lucratif dont le principal objet est de mettre à disposition du foncier, bâti ou non, pour la production de logements abordables, en location ou en accession à la propriété, tout en préservant leur accessibilité économique sur le très long terme, au fil des locations ou des reventes.

Les OFS constituent un nouvel acteur du foncier permettant la constitution d'un parc pérenne de logements à destination des ménages modestes. Le prix d'acquisition du logement se trouve ainsi réduit par rapport au marché libre.

Pour quels objectifs ?

Le principe repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage, ce qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier. Le ménage signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier. Le logement doit être à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale).

Ce dispositif contribue ainsi à la production d'une offre de logements :

- ▶ À prix abordables (en pratique, dans les pays où le concept existe déjà, il permet une décote d'environ 20 à 30 %).
- ▶ En accession sociale à la propriété, en ciblant les ménages sous conditions de ressources à chaque mutation (caractère solidaire),
- ▶ Pérennes sur le long terme (99 ans et plus) avec la garantie de maintien du plafonnement des prix de cession (caractère anti-spéculatif).

Il contribue à la réduction des inégalités sociales et territoriales dans l'accès à la propriété. Il permet aussi de mieux optimiser les aides publiques à l'accession sociale, qui bénéficient ainsi à davantage de ménages dans la durée.

Comment faire ?

Parallèlement à la création des organismes du foncier solidaire, l'ordonnance du 20 juillet 2016, prise en application de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron »), a créé un nouveau bail de longue durée, le bail réel solidaire (BRS). Les modalités d'évolution du bail, la valeur des droits réels en cas de mutations successives et les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce bail réel social sont encadrées par le Code de la construction et de l'habitation.

Conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, le bail réel solidaire permet à un organisme de foncier solidaire de consentir à un preneur (particulier ou opérateur) des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété d'un ou plusieurs logements. Ces opérations sont soumises à des plafonds de ressources, de loyer et, le cas échéant, de prix de cession. Le contrat peut prévoir une obligation de construire ou de réhabiliter des

constructions existantes. Il peut également prévoir que le preneur occupe le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer.

À l'échéance du bail, sauf décision de renouvellement décidée d'un commun accord par les parties, les terrains et les constructions font leur retour dans le patrimoine des OFS.

Un bail pour qui ?

Le bail réel solidaire peut être consenti à :

- ▶ Un particulier qui occupe le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'État. L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.
- ▶ Un opérateur qui, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à céder les droits réels immobiliers attachés à ces logements en respectant des plafonds de ressources des preneurs et de prix de cession fixés par décret. Les acquéreurs de droits réels immobiliers doivent être agréés par l'organisme de foncier solidaire.
- ▶ Un opérateur qui, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location, selon des plafonds de loyer et de ressources des locataires également fixés par décret.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.

Le preneur s'acquitte d'une redevance sur le foncier

Dans ces trois situations, le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objets du bail réel solidaire.

Des droits rechargeables en cas de mutation

En cas de cession, donation ou succession, l'acquéreur, le donataire ou l'ayant droit doivent répondre aux conditions d'éligibilité et être agréé par l'OFS (ces conditions ne sont pas opposables au conjoint survivant). Si ces conditions sont réunies, la durée du bail est prorogée de plein droit afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial. Ainsi, à chaque mutation, le droit au bail est « rechargé ».

En cas de revente, l'OFS bénéficie d'un droit de préemption, lui permettant de conserver le logement dans son patrimoine.

Une revente sans spéculation

Les prix de cessions ou la valeur maximale des droits réels immobiliers sont encadrés : ils sont limités à la valeur initiale, actualisée selon un indice d'actualisation choisi par l'OFS. Ce prix de cession est de plus encadré par le plafond applicable au PSLA, TVA comprise. Ce dispositif garantit sur le long terme l'accession à la propriété pour des ménages aux revenus modestes.

Avantages

- ▶ Neutraliser le prix du terrain : le mécanisme permet de créer du logement abordable en permettant aux ménages de ne supporter que le coût du bâti.

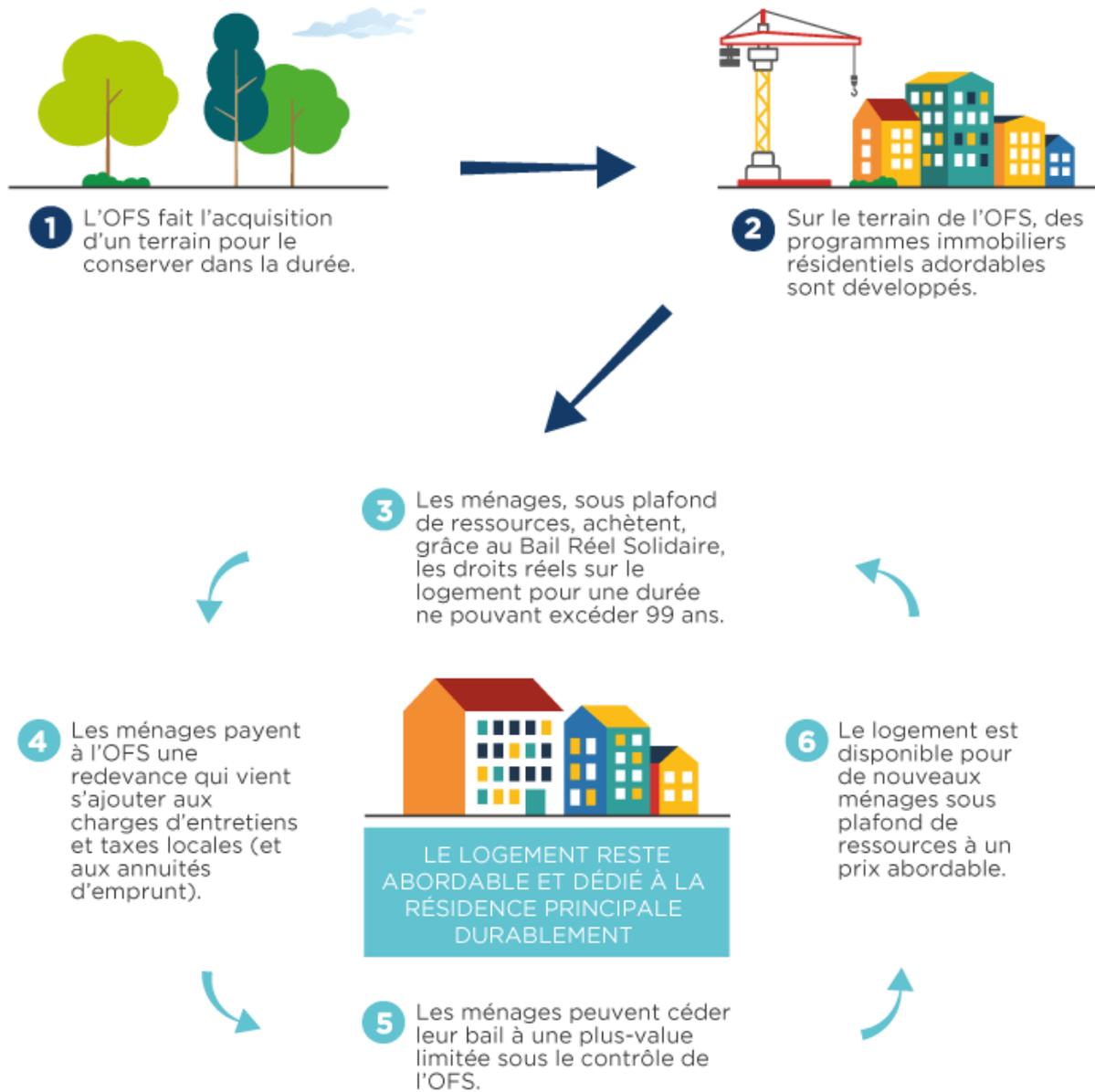
- ▶ Maintenir durablement à l'OFS la propriété du foncier : l'OFS demeure le seul propriétaire du terrain, ce qui permet d'écartier la spéculation foncière et de maîtriser sur le long terme l'affectation des logements à des ménages sous conditions de ressources.
- ▶ Maintenir durablement une offre de logement abordable : en cas de revente, le prix de cession sera encadré, permettant à nouveau à un ménage aux revenus modestes d'y accéder.
- ▶ Préconiser des orientations spécifiques en matière de qualité d'habitat : l'OFS pourra définir, en lien avec les acquéreurs, un cahier de recommandations techniques particulières (niveau de performances énergétiques, qualité environnementale des matériaux...).
- ▶ Permettre la transmission sous forme d'héritage du bien, sous réserve que les héritiers répondent aux conditions de ressources (ces conditions ne sont pas opposables au conjoint survivant).

Contraintes

- ▶ Inciter les collectivités locales à mettre à disposition gratuitement le foncier à l'OFS. En effet, pour le bon fonctionnement de l'OFS, il est nécessaire que l'apport initial du foncier soit peu onéreux. Les pouvoirs publics peuvent donc jouer un rôle-clé en mettant du foncier à disposition des OFS.
- ▶ Convaincre les ménages d'investir dans un bien avec un droit de propriété soumis à des restrictions : les ménages ne pourront en effet pas se prévaloir d'une propriété classique du bien. Le bail peut par exemple interdire aux occupants de mettre en location leur logement.
- ▶ Intégrer le coût de la redevance au budget des ménages : en contrepartie de la mise à disposition du terrain, les ménages doivent verser une redevance à l'OFS.

Références

- ▶ Code de l'urbanisme : articles L. 329-1 et R. 329-1 à R.329-17,
- ▶ Code de la construction et de l'habitation : articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9.



Source : Espacil Accession / Groupe Action Logement

FICHE OUTIL N°15 : VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Principe

Cet outil permet la vente d'un immeuble bâti (ou d'une partie d'immeuble bâti) nécessitant une rénovation, les travaux étant réalisés par le vendeur et financés en percevant des sommes de l'acquéreur.

Le coût des travaux est compris dans le prix de vente du bien. Le vendeur (particulier ou professionnel) s'engage vis-à-vis de l'acquéreur à réaliser effectivement les travaux prévus dans les délais fixés (précisés dans le contrat). L'acquéreur est ainsi assuré du type de travaux effectués, des délais de réalisation et de la date d'achèvement. Dès signature du contrat de VIR, le vendeur transfère la propriété des constructions existantes à l'acquéreur. L'acquéreur devient propriétaire des ouvrages à venir et paye le prix des travaux, au fur et à mesure de leur exécution.

Pour quels objectifs ?

Le contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR), entre VEFA et contrat de vente classique, engage le vendeur à réaliser des travaux de rénovation après la vente. La VIR suppose que les travaux durent plus longtemps que la durée de la promesse de vente et qu'ils ne soient pas assimilables à une reconstruction (agrandissement, restructuration) ou à une remise de l'immeuble à l'état neuf. L'article L262-1 du CCH précise les travaux ainsi considérés. La VIR permet d'échelonner le paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux bien que le transfert de propriété ait lieu au moment de la vente.

Dans quel contexte ?

Toute personne, physique ou morale, souhaitant vendre ou se porter acquéreur d'un immeuble ou partie d'immeuble à rénover.

La VIR concerne tout immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou mixte (habitation/professionnel), amené à faire l'objet de travaux.

Comment faire ?

- ▶ 1. Signature du contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR)
 - Acte notarié
 - Définition des travaux à réaliser, de leur durée et de la date de livraison >
 - Paiement par l'acquéreur du prix de l'existant
- ▶ 2. Réalisation des travaux
 - Versement des sommes liées aux travaux au fur et à mesure par l'acquéreur (avant la livraison des travaux)
 - Réalisation des travaux par le vendeur (lui-même ou par une tierce partie)
 - Le vendeur conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux
 - Le vendeur supporte les garanties et souscrit les assurances obligatoires
- ▶ 3. Finalisation de la VIR

- Constatation de l'achèvement des travaux
- Réception des travaux
- Livraison de l'immeuble

Avantages

- ▶ La qualité des parties est indifférente donc toute personne peut y avoir recours (particuliers comme professionnels).
- ▶ L'acquéreur est protégé par les nombreuses garanties offertes par la VIR, l'attention étant attirée sur le fait que le critère de déclenchement du statut protecteur de l'acquéreur est le versement d'une somme d'argent avant la livraison des travaux. Le choix du moment du paiement appartient au vendeur de l'immeuble à rénover lorsqu'il décide ou non de préfinancer les travaux à réaliser. En l'absence de préfinancement par le vendeur, le régime de la VIR s'impose.
- ▶ La maîtrise d'ouvrage des travaux incombe au vendeur. C'est le vendeur qui passe les contrats d'entreprise et qui doit s'assurer que les travaux sont réalisés dans un délai précis. C'est également lui qui a la charge d'obtenir les autorisations d'urbanisme qui pourraient s'avérer nécessaires.
- ▶ La présence, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat, d'un homme de l'art (architecte ou agréé en architecture), expert indépendant et impartial, lequel intervient lors de la répartition du prix entre la partie existante et la partie correspondante aux travaux, lors de la constatation des stades d'achèvements des travaux et lors de la livraison des travaux. Il peut également intervenir au stade amont de la détermination du cadre juridique applicable.
- ▶ La VIR, intégrée aux nouveaux dispositifs d'aide à la rénovation d'ensembles immobiliers de l'ANAH : Les opérateurs institutionnels ou parapublics pourront ainsi acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils pourront bénéficier du soutien de l'ANAH pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés seront destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participeront ainsi à la revitalisation des centres-villes, notamment dans le cadre des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), des opérations programmées (OPAH-RU et OPAH multisites) et des programmes Action Cœur de ville et Petites Villes de Demain..

Contraintes

- ▶ Le régime de la VIR ne concerne que les immeubles bâtis dont la destination finale après rénovation relève du secteur protégé (habitation et habitation + usage professionnel). En secteur libre (bureaux, commerces), retour à la liberté contractuelle. Dès lors, en cas de vente en bloc d'un immeuble à usage mixte, il importe d'examiner la destination principale de l'immeuble afin de déterminer si la vente relève du secteur protégé ou du secteur libre.
- ▶ Une attention importante doit être accordée au dimensionnement des travaux pour déterminer si la situation nécessite de passer par une vente d'immeuble à construire (VIC/VEFA) ou une vente d'immeuble à rénover (VIR). Il est possible de faire intervenir un homme de l'art pour connaître son appréciation sur cet aspect (la VIC ne

s'appliquant pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction).

Références

- ▶ Loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- ▶ Décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 relatif à la vente d'immeubles à rénover
- ▶ Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover
- ▶ Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat
- ▶ Code de la construction et de l'habitation (CCH) : L. 262-1 à L. 262-11. ; R. 262-1 à 15 ; L. 111-34 ; L. 111-6-2-3 ; L. 111-6-2-1 ; L. 111-20-2°

FICHE OUTIL N° 16. LES BAUX DE LONGUE DUREE (RAPPEL FICHE OUTIL N°1)

Réaliser des baux à réhabilitation :

La commune, qui est propriétaire d'un bien qu'elle ne souhaite ou ne peut pas exploiter, signe un contrat avec une association agréée ou un organisme HLM qui va s'engager à réhabiliter ce bien qui ne lui appartient pas. Le preneur s'engage ainsi à effectuer l'entretien du bien et à le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail (12 à 18 ans).

Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Pendant toute la durée du bail, c'est l'organisme preneur qui assure entièrement la gestion du logement et les frais (gestion locative, entretien, charges de copropriété). La commune perd l'usage de son bien pendant la durée du bail. Mais au terme du bail, elle récupère son bien.

Avantages

Par la mise en place de baux à réhabilitation, la commune permet la création de logements sociaux à des prix plus abordables pour les opérateurs sans se départir complètement de son bien puisqu'il lui reviendra à l'issue de la durée du bail. Fiscalement, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement. Dans les cas où la commune n'est pas propriétaire du bien, elle ne pourra pas contrôler la totalité des attributions. Elle pourra cependant proposer des candidats si elle est réservataire de certains logements et donner un avis sur les attributions des autres logements.

Réaliser des baux emphytéotiques :

Le bail emphytéotique constitue une formule de concession des sols de longue durée. Il s'agit d'un contrat par lequel le bailleur confère, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, au preneur (« l'emphytéote ») un droit réel sur un immeuble (« l'emphytéose »). Le bail emphytéotique peut porter sur un immeuble nu (terrain à bâtir) ou un immeuble bâti sur lequel pourront être effectués des travaux d'amélioration ou assimilés (travaux d'agrandissement, réhabilitation, surélévation ou de transformation d'usage).

Les conditions sont identiques aux baux à réhabilitation, si ce n'est que la durée de bail est de 18 ans à 99 ans. Le bail peut être renouvelé tacitement.

Avantages

Par la mise en place de baux emphytéotiques, la commune permet la création de logements sociaux à des prix plus abordables pour les opérateurs sans se départir complètement de son bien puisqu'il lui reviendra à l'issue de la durée du bail. Fiscalement, tous les travaux

réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement. Dans les cas où la commune n'est pas propriétaire du bien, elle ne pourra pas contrôler la totalité des attributions. Elle pourra cependant proposer des candidats si elle est réservataire de certains logements et donner un avis sur les attributions des autres logements.

Réaliser des baux à construction et à location :

Les organismes HLM peuvent prendre à bail à construction des terrains nus destinés à la construction de logements locatifs sociaux qu'ils financeront généralement avec des prêts PLUS, PLAI ou PLS. Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction mais le bien peut faire l'objet d'un nouveau contrat entre les deux parties. En fin de bail, si rien n'est prévu au contrat, le bailleur devient gratuitement propriétaire des constructions en fin de bail et profite des améliorations (cf. L251-2 du CCH), comme en matière de bail emphytéotique.

- ▶ **Vendre directement le bien ou le terrain communal à un bailleur social**

Dans ce cas, évidemment, la commune ne récupérera pas son bien mais elle permet la création de logements sociaux.

Avantages

Le bail à construction a une rédaction plus détaillée que le bail emphytéotique, notamment sur les constructions à venir, au moment de sa signature, ce qui permet à la commune de mieux maîtriser les futures constructions.

Par la mise en place de baux à construction, la commune permet la création de logements sociaux à des prix plus abordables pour les opérateurs sans se départir complètement de son bien puisqu'il lui reviendra à l'issue de la durée du bail. Fiscalement, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements. Par ailleurs, pendant la durée du bail, la taxe foncière sur les propriétés bâties est payée par le preneur. La région, le département et la commune peuvent exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. Enfin, le bail à réhabilitation peut être exonéré de taxe départementale de publicité foncière.

Contraintes

Les conditions de loyers et revenus des locataires doivent être respectées sur toute la durée du conventionnement. Dans les cas où la commune n'est pas propriétaire du bien, elle ne pourra pas contrôler la totalité des attributions. Elle pourra cependant proposer des

candidats si elle est réservataire de certains logements et donner un avis sur les attributions des autres logements.

Pour quels objectifs ?

- ▶ Produire du logement social sur la commune.
- ▶ Répondre aux besoins spécifiques de la population.
- ▶ Remettre sur le marché des logements anciennement dégradés ou vacants.

Dans quels contextes ?

Une commune souhaite réaliser du logement social. Elle est propriétaire de biens ou a la possibilité d'en acquérir.

Une commune a un bien qu'elle ne souhaite pas ou n'a pas la possibilité d'exploiter mais elle souhaiterait développer son parc de logement social.

Comment faire ?

- ▶ La commune doit bien définir son projet par rapport à un bien et évaluer les avantages et les contraintes afin de choisir la meilleure possibilité pour sa situation.
- ▶ Les baux doivent être bien détaillés afin de bien définir les engagements et obligations de chacun des signataires.

Où s'informer ?

Auprès des acteurs suivants :

- ▶ Agence départementale d'information au logement (ADIL) : tel : 04 90 16 34 34
- ▶ Bailleurs sociaux du territoire
- ▶ Service de l'Etat : Direction Départementale des territoires - Service Ville, Logement et Habitat - Unité Logement social : tel : 04 88 17 87 53

LES FICHES RELATIVES A CHAQUE COMMUNE