



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VENTOUX COMTAT VENAISSIN

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



SOMMAIRE

Préambule.....	3
Les objectifs du document d'orientations.....	3
Un rappel des enjeux issus du diagnostic.....	4
Une définition des objectifs, sur la base de la sectorisation du SCoT	5
Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée	6
Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale.....	9
ORIENTATION TRANSVERSALE —Assurer le développement d'une offre de logements plus qualitative.....	10
ORIENTATION 1 Reconquérir l'habitat existant, notamment dans les centres anciens	11
1.1 Lutter contre la vacance structurelle.....	11
1.2 Améliorer la performance énergétique des logements	12
1.3 Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	13
1.4 Lutter contre l'habitat indigne.....	14
ORIENTATION 2 —Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle.....	16
2.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements.....	17
2.2 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier.....	23
2.3 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages.....	24
2.4 Développer des pratiques innovantes	31
ORIENTATION 3 —Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques	32
3.1 Répondre aux besoins des ménages vieillissants	33
3.2 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire.....	34
3.3 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap.....	34
3.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées	35
3.5 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux sur le territoire	35
3.6 Chercher des réponses collectives aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles	36
3.7 Répondre aux besoins des gens du voyage	36
ORIENTATION 4 —Conforter le rôle de la CoVe dans la mise en œuvre de la politique habitat	37
4.1 Poursuivre le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes.....	37
4.2 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat.....	38
Annexes	39

PREAMBULE

Le document d'orientations constitue la 2^e phase de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH 2022 -2028) du territoire de la Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin. Il s'appuie sur le diagnostic présenté et validé en janvier 2021. Lors de cette seconde étape, le projet politique de la CoVe en matière de logement et d'hébergement se définit, en concertation avec les élus des 25 communes du territoire et les services de l'Etat.

Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH

les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues. Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la CoVe, une fois le PLH approuvé, en actant :

- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
 - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
 - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
 - D'améliorer la qualité du parc existant,
 - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
 - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Un rappel des enjeux issus du diagnostic

1

l'attractivité résidentielle et du peuplement

- ▶ Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire
- ▶ Assurer une articulation entre développement résidentiel et développement économique sur le territoire de la CoVe
- ▶ Assurer un regain de l'attractivité résidentielle
- ▶ Accompagner la dynamique de croissance démographique en tenant compte des spécificités communales
- ▶ Être attentif à la diversité de l'offre produite (types, gammes de prix, etc.)



2

L'amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les efforts de requalification du parc privé en privilégiant les interventions sur les noyaux durs de dégradation
- ▶ Remettre sur le marché des logements vacants, en lien avec la revitalisation des centres anciens
- ▶ S'interroger sur le développement important des résidences secondaires sur le territoire
- ▶ Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier (neuf et surtout ancien)



3

La production de logements et la maîtrise foncière

- ▶ Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle
- ▶ Optimiser les ressources foncières disponibles
- ▶ Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer



3

Les différents marchés du logement

- ▶ Rééquilibrage nécessaire de l'offre en produisant du logement social et de l'accession à prix maîtrisée en complément de l'offre en LLS
- ▶ Assurer l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages en qualité – quantité et en prix
- ▶ Un rééquilibrage de peuplement à opérer au sein même de l'offre sociale
- ▶ Soutenir la rénovation du parc privé ancien qui représente la quasi-totalité des transactions pour le rendre/maintenir attractif
- ▶ Développer une offre neuve auprès des ménages du 4e au 5e décile aujourd'hui peu desservis par l'offre neuve



3

La prise en compte des besoins des publics dits « spécifiques »

- ▶ Accompagner le vieillissement de la population
- ▶ Adapter le parc de logement aux situations de handicap
- ▶ Poursuivre la production de logements abordables (PLAI et PLAI adapté)
- ▶ Créer et animer un partenariat avec les professionnels de l'agriculture, des accueils touristiques, les collectivités locales, afin de mieux structurer le secteur du logement des saisonniers agricoles..
- ▶ Produire des logements via l'intermédiation locative et la captation dans le parc privé
- ▶ Accompagner la sédentarisation des gens du voyage par une offre d'habitat ou foncière adaptée



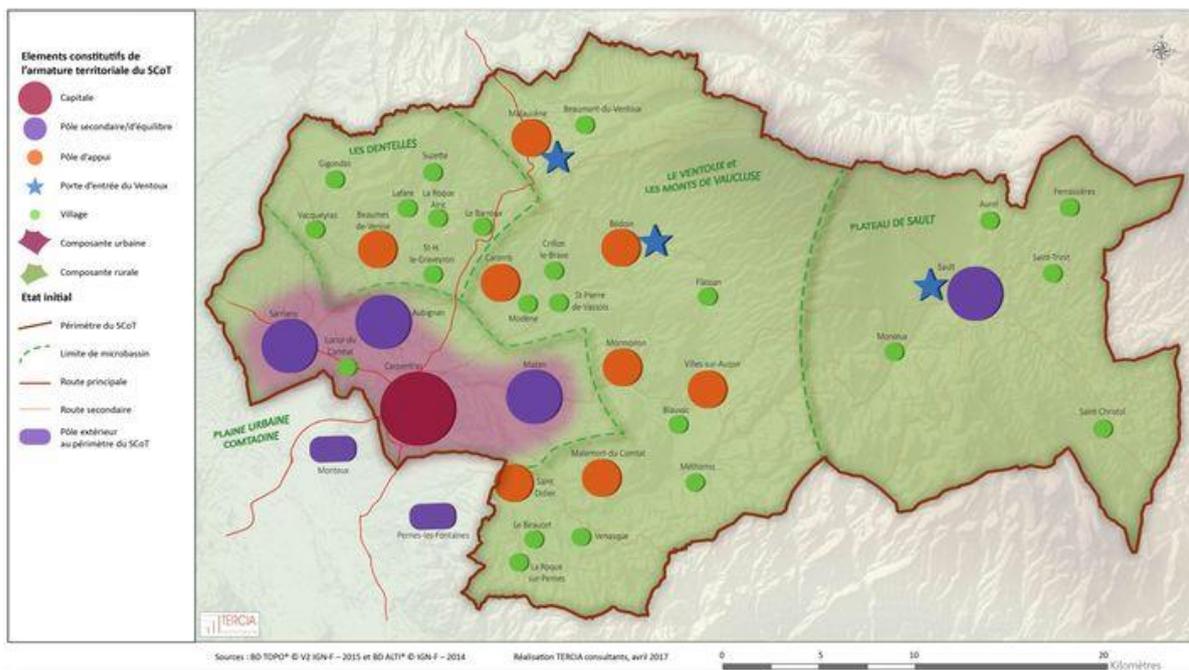
Une définition des objectifs, sur la base de la sectorisation du SCoT

Les orientations du PLH 2022-2028 de la CoVe ont été élaborées en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Arc Ventoux Comtat, approuvé le 09 octobre 2020 afin d'élaborer une politique de l'habitat cohérente.

La sectorisation retenue est celle utilisée dans le diagnostic du PLH, et qui reprend pour partie les polarités définies dans l'armature urbaine du SCoT :

- ▶ Carpentras
- ▶ Pôle secondaire
- ▶ Pôle d'appui
- ▶ Villages

Armature urbaine du SCoT de l'Arc Comtat-Ventoux

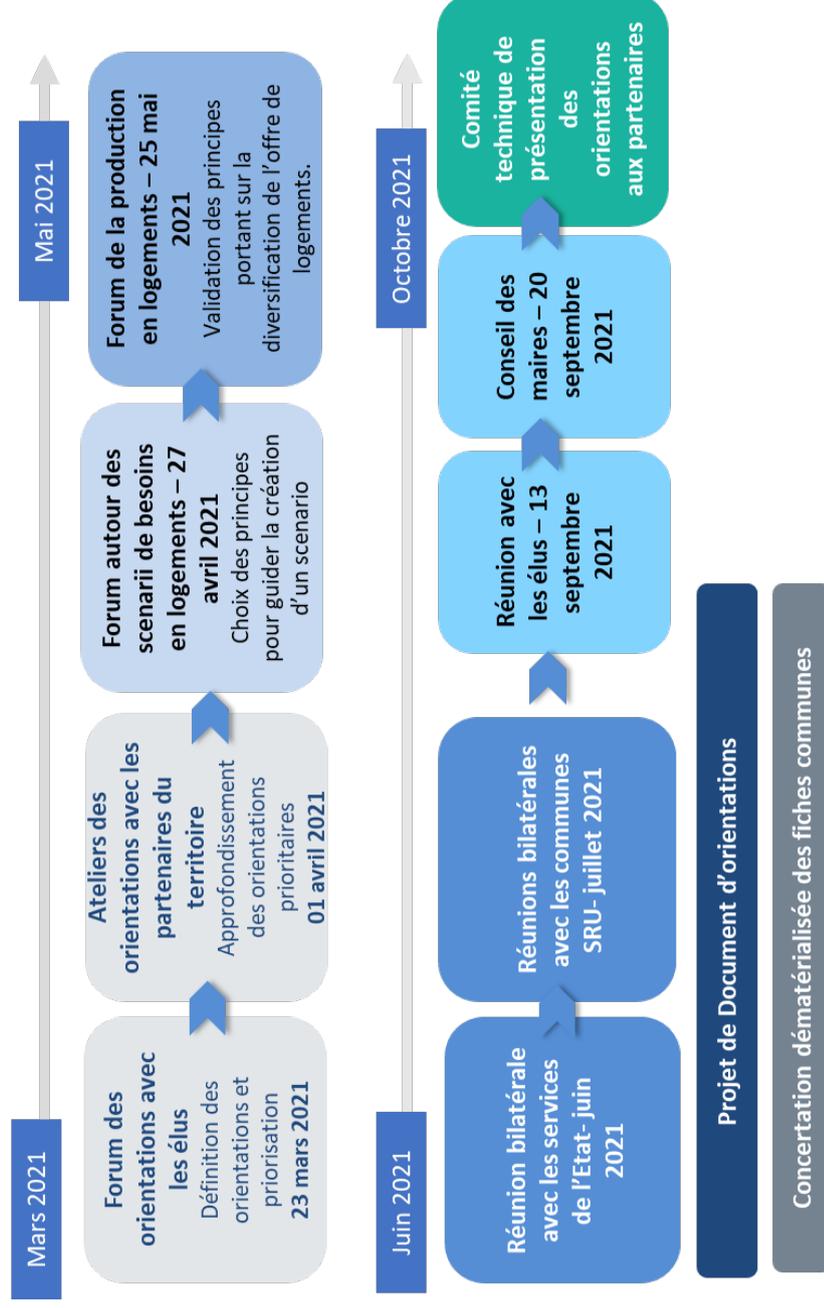


Cette harmonisation des découpages géographiques permet de gagner en cohérence et en lisibilité des différents indicateurs communs aux deux documents et ainsi faciliter la vérification de leur compatibilité.

Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de trois temps d'échanges différents. L'objectif des rencontres qui se sont tenues entre mars et octobre 2021 était de fonder la stratégie sur une réflexion partagée entre les acteurs concernés, quant aux perspectives de développement et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.

Les étapes de la concertation de la phase orientations



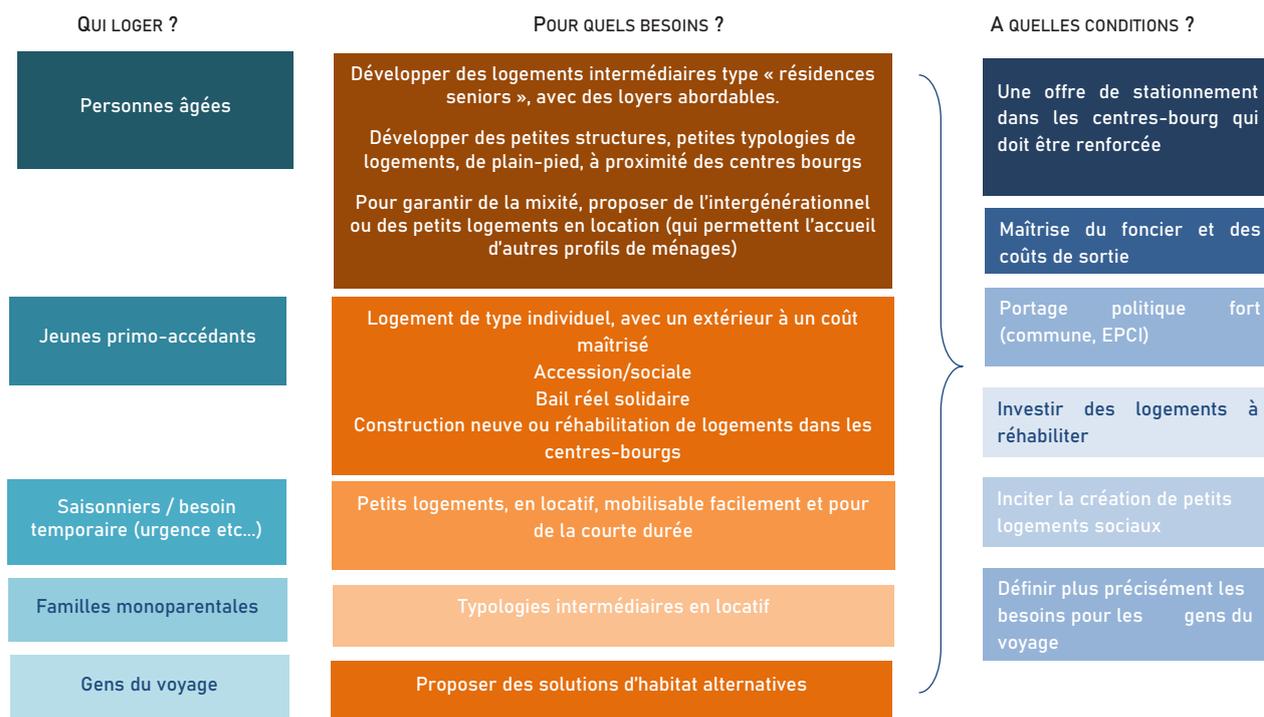
Approfondissement des enjeux avec les acteurs

Une attention particulière a été portée à l'élaboration concertée de ce document. Suite aux trois forums et ateliers, des comptes-rendus précis ont été adressés, accompagnés du support de présentation, à l'ensemble des communes et des partenaires concernés afin de s'assurer de la participation de chacun (les destinataires ayant la possibilité de réagir par mail ou par téléphone sur les éléments transmis). Les communes ont disposé d'un délai permettant de faire remonter leurs remarques concernant les objectifs présentés du PLH. Enfin, les communes soumises aux obligations de la loi SRU ou en devenir ont été rencontrées individuellement.

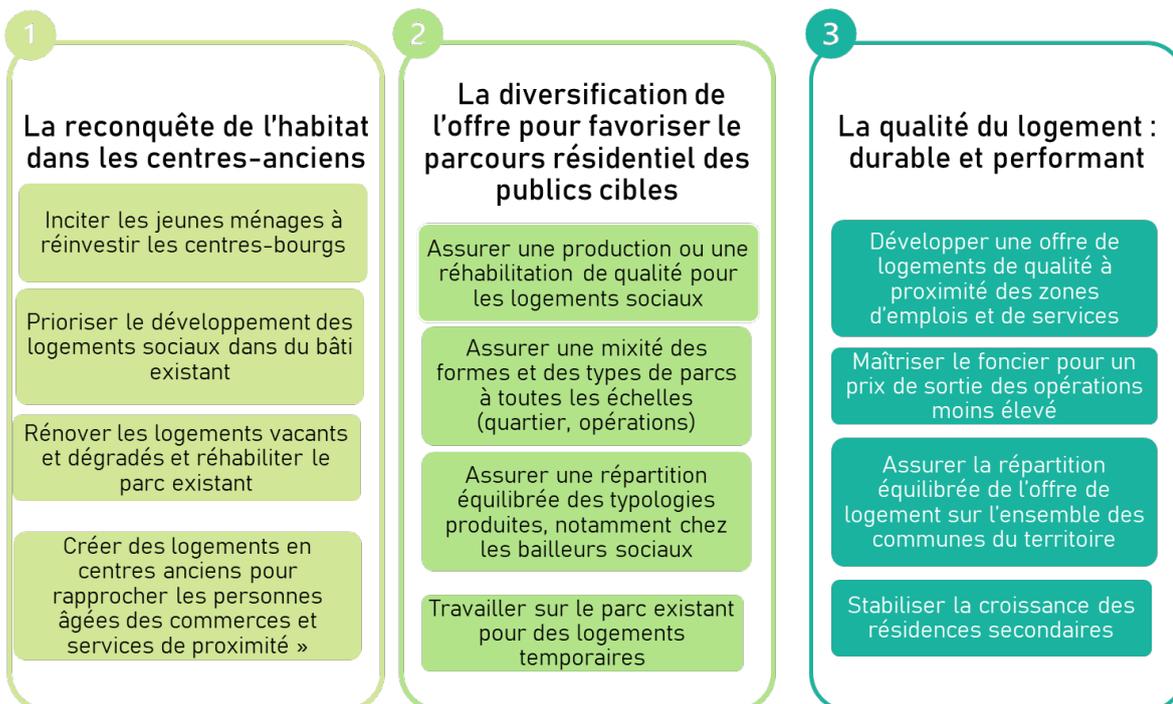
Entre juin et septembre 2021, la CoVe a adressé aux communes une fiche synthétique des objectifs qui ont pu, lors de la réunion avec les élus du 13 septembre 2021, apporter leurs souhaits d'ajustements et de modifications. Cette rencontre a également balayé l'ensemble des champs relatifs aux enjeux repérés afin de définir les orientations.

Un comité de pilotage sur les orientations s'est tenu le 10 octobre 2021 et a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires.

Identification des ménages cibles lors du forum des orientations avec les élus



Identification des enjeux prioritaires lors du forum des orientations avec les élus



Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale

Orientation transversale : Assurer le développement d'une offre de logements plus qualitative

1

Reconquérir l'habitat existant dans les centres anciens

Lutter contre la vacance structurelle
Améliorer la performance énergétique des logements
Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles
Lutter contre l'habitat indigne

2

Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle

Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements
Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier
Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages
Développer des pratiques innovantes

3

Déployer et adapter l'offre en logement et en hébergement pour les publics spécifiques

Répondre aux besoins des ménages vieillissants
Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire
Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées
Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux sur le territoire
Trouver des réponses aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles
Répondre aux besoins des gens du voyage

4

Conforter le rôle la CoVe dans la mise en œuvre et le suivi de la politique Habitat

Développer le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes
Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat
Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

ORIENTATION TRANSVERSALE — ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS PLUS QUALITATIVE



La qualité de l'offre (patrimoniale, urbaine, performance énergétique) des logements proposés est une priorité pour les élus et les acteurs de l'habitat. Cette attente de qualité pour les logements est au cœur de la politique communautaire depuis plusieurs années, notamment dans le parc privé existant.

Au-delà de la production neuve de logements, les élus souhaitent améliorer le cadre de vie et l'attractivité des centralités. La qualité des opérations de logements et leur insertion devront être travaillées à l'échelle d'un projet global qui devra viser des créations de qualité, sobres en foncier, économes en énergie, respectant la richesse environnementale et paysagère de chaque commune et renforçant la qualité du cadre de vie.

Les logements de bonne qualité doivent être accessibles au plus grand nombre et doivent être un instrument pour un meilleur « vivre-ensemble ».

Cette orientation est transversale, car cette qualité doit être trouvée à la fois :

- ▶ Dans le parc de logements existants, notamment celui des centres (Orientation n°1)
- ▶ Dans le développement et la diversification du parc de logements neufs (Orientation n°2)
- ▶ Dans les réponses à proposer pour les publics spécifiques (Orientation n°3)

Cette orientation est fortement liée à celle relative à l'animation de la politique de l'habitat (orientation n° 4), car c'est par l'appui aux communes et aux acteurs dans la programmation de l'offre d'habitat et l'animation du réseau d'acteurs que cet objectif d'offre qualitative pourra être atteint.

ORIENTATION 1 RECONQUERIR L'HABITAT EXISTANT, NOTAMMENT DANS LES CENTRES ANCIENS



Orientation primordiale, le PLH ciblera en particulier le parc privé existant, mais le parc social public participera également à la stratégie souhaitée.

L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration ; mais également à soutenir l'action de lutte contre la vacance et le mal-logement en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer. Cette perspective de soutien est particulièrement importante sur les secteurs de centre-ville et de centre-bourg.

Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétique des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire et répondre aux objectifs du PCAET, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie. (santé, bien-être).

OBJECTIFS

- ▶ 1.1 Lutter contre la vacance structurelle
- ▶ 1.2 Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles
- ▶ 1.3 Améliorer la performance énergétique des logements

1.1 Lutter contre la vacance structurelle

La priorité sur le territoire concerne la réduction de la vacance structurelle, c'est-à-dire la vacance de longue durée (plus de deux ans). Pour rappel, en 2020, 2 355 logements vacants depuis plus de deux ans sont recensés sur la CoVe (source Lovac).



Valoriser le parc existant concerné par la vacance de longue durée, en le réhabilitant et en le réadaptant aux besoins locaux

L'optimisation de l'utilisation foncière passe avant tout par l'exploitation efficace du parc de logements existants en luttant contre la vacance. La résorption du parc vacant doit donc constituer une priorité, notamment lorsqu'il se concentre dans les centres-villes et les centres-bourgs. Si un effort est nécessaire sur toutes les communes, il est important de concentrer les efforts à Carpentras et dans les pôles secondaires et d'appui qui abritent le stock le plus

important de logements vacants. Toutefois, les communes rurales ne sont pas à négliger puisque le poids des logements vacants dans leur parc pour certaines d'entre elles reste important.



420 sorties de vacances durant les six prochaines années

L'objectif du SCoT est de réduire de 20 % le parc de logements vacants entre 2014 et 2035¹, soit une diminution de 1 %/ an. Cela revient à un objectif de 240 logements à sortir de la vacance entre 2022 et 2028 sur la CoVe, soit 40 logements par an.

La CoVe étant lauréate depuis le 4 mai 2021 de l'appel à manifestation du Plan national de mobilisation de lutte contre le logement vacant, elle se positionne pour une politique active de lutte contre la vacance. L'objectif est à la fois de redynamiser les centres bourgs en faisant revenir des ménages mais aussi de maîtriser le foncier en diminuant la construction neuve. Cette démarche contribue à anticiper la mise en place du « Zéro artificialisation nette ».

Il s'agit également d'offrir du logement à proximité des lieux de travail et diminuer ainsi les trajets domicile-travail. La remise sur le marché de logements vacants permet aussi de répondre à des besoins de petits logements pour les jeunes ménages et de proximité de service pour des ménages autonomes plus âgés.

Aussi les élus de la CoVe ont décidé d'aller au-delà des objectifs du SCOT et de fixer un objectif de 70 logements à sortir de la vacance chaque année entre 2022 et 2028 soit 420 sur la durée du PLH. Cet objectif est décliné par commune et à l'échelle de la CoVe (voir tableau détaillé en annexe). Afin d'atteindre ces objectifs de sorties de vacance et de limiter sa progression dans le parc, il est nécessaire d'adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc existant dans son ensemble.

1.2 Améliorer la performance énergétique des logements

Le parc de logements de la CoVe est potentiellement énergivore : près de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1970 (45 %). C'est sur la commune de Carpentras que ce parc est le plus développé (54 % de logements construits avant 1970) Si une partie a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation reste important. Le PCAET de la CoVe prévoit des travaux de rénovation énergétique à hauteur de 1000 logements/an.

Il existe actuellement trois dispositifs publics principaux contribuant à la rénovation énergétique de l'habitat :

- 1) Actions portées par les bailleurs sociaux dont les logements représentent 7 % des logements du territoire situés à 75 % dans la commune de Carpentras,
- 2) Actions menées dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le parc privé :

¹ Prescription n°3 du D00 / SCoT 2

- 3) Actions menées par la plateforme de la rénovation énergétique du Vaucluse «Rénover c'est gagner » coordonnée par l'Agence Locale de la transition énergétique (ALTE) qui répond aux demandes des particuliers pour les conseiller techniquement et financièrement

Afin d'améliorer la qualité énergétique 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



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 à poursuivre autour de la mutualisation des moyens existants et de la coordination des acteurs (l'ADIL, le CAUE, l'ALTE qui porte la déclinaison territoriale France Rénov, 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.



Mieux informer les habitants sur les dispositifs et aides existant(e)s

La rénovation énergétique de l'habitat est au cœur de la stratégie territoriale de la CoVe. L'action n°1 du PCAET de la CoVe vise à la mise en place d'une stratégie de marketing et de communication pour les dispositifs d'intervention de rénovation énergétique de l'habitat. 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.

Le PLH devra faire le lien avec ces objectifs de massification de la rénovation énergétique. Ainsi, les élus doivent avoir accès à une information ciblée sur les dispositifs existants, afin de pouvoir se faire le relais de ces derniers auprès de leurs administrés.

1.3 Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

Au total, 606 immeubles en copropriété sur la CoVe sont considérés comme ayant un potentiel de « fragilité »² sachant que 70 % sont classifiés en C ou D³. Ces dernières représentent 426

² Les copropriétés présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique qui peuvent compromettre leur fonctionnement normal et les rendre à terme en difficulté.

³ 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).

copropriétés dont 90 % sont comprises entre 2 à 11 lots. Elles ont été construites majoritairement avant 1949 (53 %).

La requalification du parc de logements privés passe par la réalisation de travaux de réhabilitation des copropriétés. La CoVe doit poursuivre son action sur l'accompagnement sur la copropriété Zola, à travers l'OPAH « copropriétés dégradées » en cours et qui devrait prendre fin en 2025.



Capitaliser sur l'expérimentation de l'OPAH copropriétés dégradées avant d'intervenir sur d'autres copropriétés

Les élus s'accordent sur la nécessité d'attendre le retour d'expérience sur la copropriété Zola avant d'intervenir sur d'autres copropriétés, dans la seconde partie du PLH. La réflexion sur une potentielle intervention porte sur l'accompagnement des copropriétés pour qu'elles s'organisent afin d'être en capacité de redresser leurs comptes pour conduire leurs travaux. Il s'agirait de s'appuyer sur des dispositifs pouvant être mis en place en particulier sur les périmètres Action Cœur de ville ou Petites villes de demain.

1.4 Lutter contre l'habitat indigne

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).

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. Cette indignité est fortement liée à la précarité énergétique des logements.

La CoVe n'a pas la compétence de lutte contre l'habitat indigne. Elle est toutefois engagée depuis 2013 dans la lutte contre l'habitat indigne à travers ses Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cependant, un effort reste à faire dans la communication et la coordination des acteurs dans ce domaine.



Une association de tous les partenaires (privés, parapublics et publics)

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.



Un renforcement de la communication et de l'information autour du mal-logement

Le diagnostic a fait ressortir le manque de connaissance des élus sur l'existence de situations de mal-logement sur leur commune et sur les démarches à mettre en œuvre pour protéger les

habitants. Les services de la CoVe pourront organiser des formations auprès des élus, avec l'aide des partenaires compétents et notamment du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour les aider dans l'identification et la gestion de ces situations.



Poursuite des opérations de réhabilitation du parc privé dégradé

La CoVe s'est engagée depuis 2007 dans une politique volontariste d'amélioration de l'habitat privé au côté de l'ANAH par la mise en place de différentes opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). L'enjeu est de poursuivre la mobilisation de ce type de dispositif pour répondre à la politique ambitieuse de rénovation du parc sur la CoVe et lutter contre le mal-logement.

ORIENTATION 2 — MAITRISER ET DIVERSIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE



L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré et en compatibilité avec les orientations définies dans le cadre du SCoT, le PLH fixe des objectifs de production par commune et par secteur qui visent à concentrer le développement résidentiel sur le centre urbain. Néanmoins, les autres secteurs pourront continuer à développer leur offre résidentielle dans le cadre d'un volume maîtrisé qui évite notamment la concurrence entre les communes. Au-delà de la production neuve, la lutte contre la vacance par le biais d'un objectif réaliste de remise sur le marché d'une partie des logements vacants est un levier complémentaire à mobiliser.

Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que la CoVe poursuive sa politique foncière en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi permettre l'amélioration du parcours résidentiel dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans l'agglomération, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à ralentir la rotation des ménages sur notre territoire.

Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et à tous les âges), dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

OBJECTIFS

- ▶ 2.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements
- ▶ 2.2 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier
- ▶ 2.3 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages
- ▶ 2.4 Développer des pratiques innovantes

2.1 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements

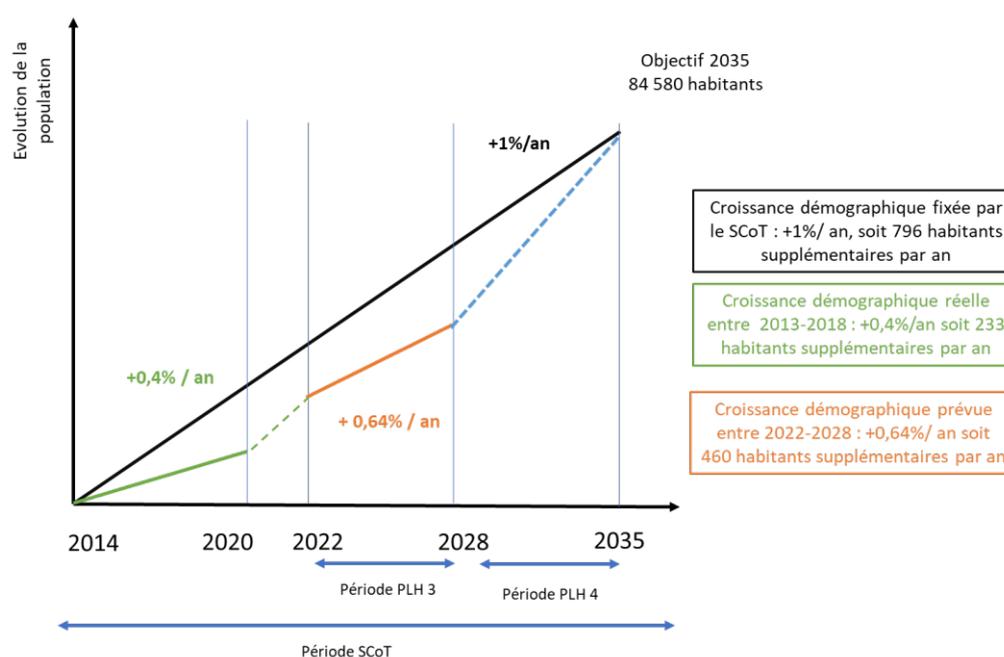
La politique communautaire de l'habitat de la CoVe doit s'ajuster à une attractivité modérée et ne pas produire davantage que nécessaire au risque de voir se développer encore la vacance ou les résidences secondaires. La croissance démographique par commune est le facteur qui a permis de déterminer le nombre de résidences principales à produire sur la CoVe entre 2022 et 2028.



Le taux de croissance démographique estimé à 0,64 %/an entre 2022 et 2028

Lors des réunions de concertation, les élus se sont prononcés favorablement sur la nécessité de définir un taux de croissance démographique intermédiaire entre la croissance passée (+0,4% / an entre 2014 et 2019) et les objectifs du SCoT (1%/an entre 2014 et 2035), Ce taux a été estimé à 0,64%/an sur la base du nombre de logements et d'habitants estimé en 2022⁴. Ce choix des élus se veut pragmatique et se justifie par le fait que le SCoT et le PLH raisonnent sur des échéances de temps différentes. En effet, la période du SCoT correspond à la durée de deux PLH. Le 3^{ème} PLH aura donc pour objectif d'atteindre une première marche de croissance qui pourra être complétée par une deuxième marche lors d'un 4^{ème} PLH afin d'atteindre les objectifs du SCoT.

Schéma de la périodicité du SCoT et des différents PLH au vu des objectifs de croissance démographique



Suite aux forums des orientations, aux différents échanges avec les élus et à la concertation dématérialisée, le taux d'accroissement annuel a été fixé à 0,64% / an entre 2022 et 2028, soit un gain de 2 764 habitants. Ce taux a été ventilé à l'échelle des communes par typologie de polarité du SCoT. Le SCoT fixe également un objectif de limitation de la consommation foncière (voir p.26), La consommation foncière induite par les objectifs de production de logements correspond à la croissance démographique de 0.64% retenue.

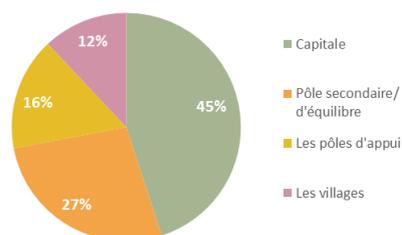
⁴ Voir annexe « Méthodologie de définition des besoins de production de logements pour le PLH 2022-2028 de la CoVe »

	Données de base au 1/1/2022		Evolution démographique 2022-2028			
	Population 2022	Nombre de RP en 2022	Taux d'accroissement annuel de la pop	Gain de population sur la période	Population 2028	Nombre de RP (2028)
Carpentras	29102	13244	0,70%	1244	30346	13958
Capitale	29102	13244	0,70%	1244	30346	13958
Aubignan	6056	2556	0,76%	281	6337	2725
Mazan	6388	2791	0,66%	258	6646	2959
Sarriens	6278	2599	0,57%	216	6494	2736
Pôle secondaire/d'équilibre	18722	7946	0,66%	755	19477	8420
Beaumes-de-Venise	2407	1131	0,52%	76	2483	1190
Bédoin	3085	1573	0,47%	88	3173	1637
Caromb	3544	1635	0,52%	111	3655	1719
Malaucène	2896	1335	0,52%	91	2987	1407
Saint-Didier	1921	859	0,61%	72	1993	914
Les pôles d'appui	13853	6533	0,52%	438	14291	6867
Le Barroux	605	233	0,70%	26	631	248
Le Beaucet	368	160	0,42%	9	377	168
Beaumont-du-Ventoux	279	140	0,76%	13	292	148
Crillon-le-Brave	474	222	0,61%	18	492	235
Flassan	519	238	0,52%	16	535	250
Gigondas	420	198	0,76%	20	440	211
Lafare	114	51	0,52%	4	118	54
Loriol-du-Comtat	2570	1072	0,47%	73	2643	1122
Modène	465	194	0,70%	20	485	204
La Roque-Alric	53	31	0,47%	2	55	33
La Roque-sur-Pernes	403	189	0,52%	13	416	199
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	170	71	0,52%	5	175	74
Saint-Pierre-de-Vassols	519	220	0,61%	19	538	232
Suzette	109	54	0,52%	3	112	56
Vacqueyras	1389	588	0,71%	60	1449	625
Venasque	897	444	0,47%	26	923	464
Les villages	9354	4107	0,57%	327	9681	4323
COVE	71031	31830	0,64%	2764	73795	33568

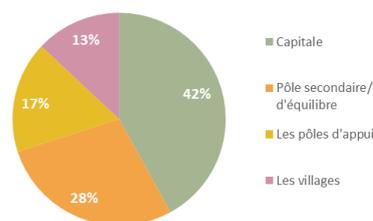
Source : données Insee 2013-2018

La répartition territoriale proposée (ci-après) amène, comparativement à la période précédente, à un recentrage du développement de l'offre résidentielle pour favoriser l'accueil de population sur Carpentras et les pôles secondaires.

Ventilation de l'apport de population estimée sur la durée du PLH 2022- 2028



Ventilation de l'apport de population estimée sur la durée du SCoT (2014-2035)



Cette orientation répond directement aux orientations du SCoT⁵, qui souhaite conforter l'armature urbaine et fixe un objectif de production pour chacun des secteurs. Ainsi la ventilation par secteur se rapproche de celle fixée dans le SCoT.

⁵ Prescription n°2 « Adapter le rythme et la production aux spécificités des communes du territoire du DOO /SCoT 2



Remettre 420 logements vacants sur le marché entre 2022 et 2028

Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants sont plus ambitieux que le SCOT. L'objectif fixé est de 70 logements à sortir de la vacance/an soit 420 au total sur la CoVe d'ici 2028 (contre 40/an pour le SCoT).

	Objectifs du PLH (2022-2028)					
	Nombre LV en 2022 (Insee)	Part de LV en 2022	Nombre logements à sortir de la vacance entre 2022-2028	Soit / an	Nombre de LV en 2028 (Insee)	Part de LV en 2028
Carpentras	1834	12%	201	34	1633	10%
Capitale	1834	12%	201	34	1633	10%
Aubignan	190	6%	21	3	169	5%
Mazan	321	10%	35	6	286	8%
Sarrians	273	9%	30	5	243	8%
Pôle secondaire/ d'équilibre	784	8%	86	14	698	7%
Beaumes-de-Venise	177	12%	19	3	158	11%
Bédoin	164	6%	18	3	146	6%
Caromb	183	9%	20	3	163	8%
Malaucène	174	8%	19	3	155	7%
Saint-Didier	72	7%	8	1	64	6%
Les pôles d'appui	770	8%	84	14	686	7%
Le Barroux	35	8%	4	1	31	7%
Le Beaucet	11	4%	1	0	10	4%
Beaumont-du-Ventoux	23	7%	3	0	20	6%
Crillon-le-Brave	30	8%	3	1	27	7%
Flassan	18	5%	2	0	16	4%
Gigondas	57	18%	6	1	51	16%
Lafare	18	21%	2	0	16	18%
Loriol-du-Comtat	88	7%	10	2	78	6%
Modène	29	11%	3	1	26	9%
La Roque-Alric	5	6%	1	0	4	4%
La Roque-sur-Pernes	0	0%	0	0	0	0%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	3	3%	0	0	3	3%
Saint-Pierre-de-Vassols	26	9%	3	0	23	7%
Suzette	6	6%	1	0	5	5%
Vacqueyras	68	10%	7	1	61	8%
Venasque	25	4%	3	0	22	3%
Les villages	442	7%	48	8	393	6%
COVE	3830	10%	420	70	3410	8%

Projections basées sur les données Insee 2013-2018



Définition du taux de résidences secondaires attendu sur la production neuve

Sur la dernière période observée, la progression des résidences secondaires a été nettement plus importante que celle des résidences principales (soit 800 résidences supplémentaires). Cette progression est cinq fois plus élevée que celles des résidences principales. La problématique du développement important des résidences secondaires est un enjeu pour les années à venir, car ce phénomène va se poursuivre dans le temps. Lors du forum des scénarii du 27 avril 2021, les élus ont décidé de fixer un taux de résidences secondaires sur la production neuve identique aux orientations du SCoT.

La définition d'un taux de résidences secondaires sur la production neuve à l'échelle de chaque commune s'effectue en fonction du taux de résidences secondaires observé en 2022 soit:

- ▶ Maintien du taux initial si en dessous de 20%,
- ▶ Limiter à 20% pour les communes dont le taux est supérieur, sauf pour Bédoin et Malaucène dont le taux est fixé à 25% compte tenu des enjeux d'hébergement touristique sur leur territoire

Résidences secondaires								
	Nombre de RS en 2022	Part de RS en 2022	% RS dans la production neuve	Nouveaux logements à produire	Nb RS supplémentaires entre 2022-2028	Soit / an	Nombre de RS en 2028	Part de RS en 2028
Carpentras	448	3%	3%	606	14	2	462	3%
Capitale	448	3%	3%	606	14	2	462	3%
Aubignan	275	9%	9%	179	16	3	291	9%
Mazan	263	8%	8%	162	12	2	275	8%
Sarrians	107	4%	4%	128	5	1	112	4%
Pôle secondaire/ d'équilibre	645	7%	7%	469	33	6	678	7%
Beaumes-de-Venise	137	9%	9%	52	5	1	142	10%
Bédoin	827	32%	25%	73	18	3	845	32%
Caromb	261	13%	13%	85	11	2	272	13%
Malaucène	673	31%	25%	90	29	5	702	31%
Saint-Didier	109	10%	10%	59	7	1	116	11%
Les pôles d'appui	2007	22%	16%	359	70	12	2077	22%
Le Barroux	179	40%	20%	16	3	1	182	40%
Le Beaucet	81	32%	20%	10	2	0	83	32%
Beaumont-du-Ventoux	178	52%	20%	7	1	0	179	52%
Crillon-le-Brave	135	35%	20%	14	3	1	138	35%
Flassan	97	27%	20%	14	3	1	100	27%
Gigondas	55	18%	18%	11	3	1	58	18%
Lafare	17	20%	20%	1	0	0	17	20%
Loriol-du-Comtat	23	2%	2%	47	1	0	24	2%
Modène	53	19%	19%	12	2	0	55	19%
La Roque-Alric	53	60%	20%	1	0	0	53	59%
La Roque-sur-Pernes	118	38%	20%	14	3	1	121	38%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	33	31%	20%	4	1	0	34	30%
Saint-Pierre-de-Vassols	57	19%	19%	13	3	1	60	19%
Suzette	38	39%	20%	2	1	0	39	39%
Vacqueyras	49	7%	7%	37	3	1	52	7%
Venasque	234	33%	20%	25	5	1	239	33%
Les villages	742	24%	15%	228	34	6	1434	23%
COVE	4500	11%	9%	1662	151	25	4651	11%

Projections basées sur les données Insee 2013-2018



Produire 2 082 logements entre 2022 et 2028, soit environ 350 logements par an

La production de logements prend en compte la production de résidence principale et de résidences secondaires, le renouvellement urbain et la remise sur le marché de logements vacants.

Pour répondre aux besoins de l'apport de population estimé à horizon 2028 le PLH fixe un objectif de production de **2 082 logements entre 2022 et 2028, soit environ 350 logements par an. Cet objectif se décline entre :**

- ▶ la production nouvelle de logement à hauteur de **1 662 logements sur la période 2022-2028 soit environ 277 logements par an.**
- ▶ La remise sur le marché de logement vacant fixé à **420 logements , soit 70 logements vacants à remettre sur le marché par an**

La production nouvelle de logement correspond aussi bien à la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement (renouvellement du parc). En revanche, **la remise sur le marché d'un logement vacant n'est pas considérée comme une production de logements. Pour autant, ils sont nécessaires pour satisfaire le besoin global en logements, et permettent de réduire d'autant les besoins en foncier.**

Programme Local de l'Habitat 2022-2028 — Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin

	Données de base au 1/1/2022		Evolution démographique 2022-2028		Production neuve (2022-2028)			Logements à sortir de la vacance (2022-2028)		Objectifs du PLH (2022-2028)		
	Population 2022	Taux d'accroissement annuel 2018-2022	Taux d'accroissement annuel de la pop	Gain de population sur la période	Population 2028	Nombre de logements à produire	Soit / an	Dont lié au renouvellement du parc	Nombre de logements à sortir de la vacance entre 2022-2028	Soit / an	Total objectifs logements	Soit / an
Carpentras	29102	0,26%	0,70%	1244	30346	606	101	79	201	34	807	135
Capitale	29102	0,26%	0,70%	1244	30346	606	101	79	201	34	807	135
Aubignan	6056	1,44%	0,76%	281	6337	179	30	15	21	3	200	33
Mazan	6388	1,05%	0,66%	258	6646	162	27	17	35	6	197	33
Sarrians	6278	0,77%	0,57%	216	6494	128	21	16	30	5	158	26
Pôle secondaire/ d'équilibre	18722	1,08%	0,66%	755	19477	469	78	48	86	14	555	92
Beaumes-de-Venise	2407	0,09%	0,52%	76	2483	52	9	7	19	3	71	12
Bédoin	3085	-0,09%	0,47%	88	3173	73	12	9	18	3	91	15
Caromb	3544	1,27%	0,52%	111	3655	85	14	10	20	3	105	18
Malauène	2896	0,55%	0,52%	91	2987	90	15	8	19	3	109	18
Saint-Didier	1921	-1,08%	0,61%	72	1993	59	10	5	8	1	67	11
Les pôles d'appui	13853	0,25%	0,52%	438	14291	359	60	39	84	14	443	74
Le Barroux	605	-1,32%	0,70%	26	631	16	3	1	4	1	20	3
Le Beaucet	368	1,05%	0,42%	9	377	10	2	1	1	0	11	2
Beaumont-du-Ventoux	279	-0,75%	0,76%	13	292	7	1	1	3	0	10	2
Crillon-le-Brave	474	0,08%	0,61%	18	492	14	2	1	3	1	17	3
Flassan	519	2,30%	0,52%	16	535	14	2	1	2	0	16	3
Gigondas	420	-2,61%	0,76%	20	440	11	2	1	6	1	17	3
Lafare	114	-0,98%	0,52%	4	118	1	0	0	2	0	3	0
Lorriol-du-Comtat	2570	0,18%	0,47%	73	2643	47	8	6	10	2	57	9
Modène	465	0,44%	0,70%	20	485	12	2	1	3	1	15	3
La Roque-Alrac	53	0,39%	0,47%	2	55	1	0	0	1	0	2	0
La Roque-sur-Pernes	403	-0,80%	0,52%	13	416	14	2	1	0	0	14	2
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	170	-0,23%	0,52%	5	175	4	1	0	0	0	4	1
Saint-Pierre-de-Vassols	519	0,12%	0,61%	19	538	13	2	1	3	0	16	3
Suzette	109	-1,34%	0,52%	3	112	2	0	0	1	0	3	0
Vacqueyras	1389	2,18%	0,71%	60	1449	37	6	4	7	1	44	7
Venasque	897	-2,95%	0,47%	26	923	25	4	3	3	0	28	5
Les villages	9354	-0,17%	0,57%	327	9681	228	38	22	48	8	276	46
COVE	71031	0,41%	0,64%	2764	73795	1662	277	188	420	70	2082	347

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

2.2 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.



Anticiper les besoins structurels et densifier la production neuve en prenant en compte les prescriptions du SCoT et les contraintes règlementaires (ZAN, Grenelle...)

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire. Pour rappel, le SCoT vise un objectif de diminution de 60% de consommation d'espace à horizon 2035.⁶

La CoVe devra donc poursuivre la mise en place de cette stratégie, afin de maîtriser le développement du territoire sur le temps long, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements, notamment en locatif social.

Ce travail déjà initié dans le cadre du partenariat entre la CoVe et l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF) sera affiné dans le cadre du PLH pour la mise en application de la nouvelle convention habitat multi-sites. La maîtrise foncière passe également par l'accompagnement des communes dans la révision de leurs documents d'urbanisme, et par l'évolution du règlement d'intervention financière de la CoVe.



Accompagner les communes pour une mobilisation cohérente des outils au sein du territoire

En collaboration avec la CoVe, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers leur document d'urbanisme. Pour cela, elles pourront mettre en place une stratégie foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. Le développement du parc de logement sera orienté davantage vers le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.

La CoVe devra poursuivre l'accompagnement des communes dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme et dans la programmation opérationnelle notamment grâce à la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Plusieurs niveaux d'ingénierie sont à proposer :

- ▶ Ingénierie auprès des communes dans le cadre de leur développement global sur leur territoire
- ▶ Ingénierie dans le cadre des projets portés par les communes
- ▶ Ingénierie auprès des communes sur les autres projets (lien avec opérateurs/promoteurs)

⁶ Objectif « Promouvoir des modes d'urbanisation vecteur de qualité urbaine et paysagère et économe en foncier » D00 / SCoT 2

Les services de la CoVe devront développer une approche transversale entre eux pour proposer une ingénierie-conseil à destination des communes pour des projets à maîtrise d'ouvrage publique. Il peut être envisagé d'associer des partenaires territoriaux (CAUE, l'Agence Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV), etc..) pour répondre au mieux aux besoins des communes.

2.3 Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages

Actuellement, la production porte majoritairement sur du logement pavillonnaire. Les communes rurales et les pôles secondaires répondent aux besoins d'accession à la propriété des ménages, mais un peu moins aux besoins en offre locative des ménages aux revenus modestes, contrairement à la ville centre. Par ailleurs, il y a une forte pression sur les petites typologies locatives.

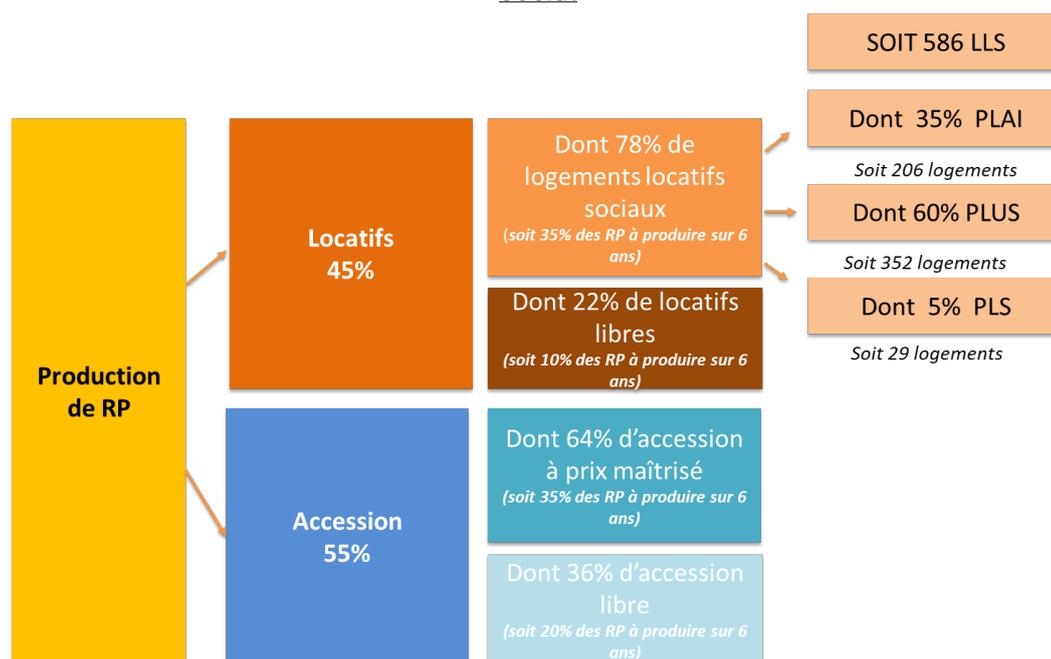
La diversification de l'offre doit se faire au regard des capacités budgétaires des ménages. L'enjeu principal est ainsi de fluidifier les parcours résidentiels des ménages et permettre en partie une meilleure attractivité du territoire communautaire.



Diversifier les statuts d'occupation des logements

Les élus souhaitent qu'une offre abordable, locative ou en accession, soit plus présente sur l'ensemble du territoire afin de mieux répondre aux besoins des ménages modestes, mais aussi aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel. En complément du segment privé, il s'agira de développer une offre diversifiée en logement aidé (du locatif à l'accession abordable) sur l'ensemble du territoire, même si la localisation de cette offre à destination des plus modestes doit être adaptée aux besoins de ces ménages (proximité services, réseaux de transport en commun etc..).

Projection à l'échelle de la CoVe des objectifs de répartition de la production de logement locatif social

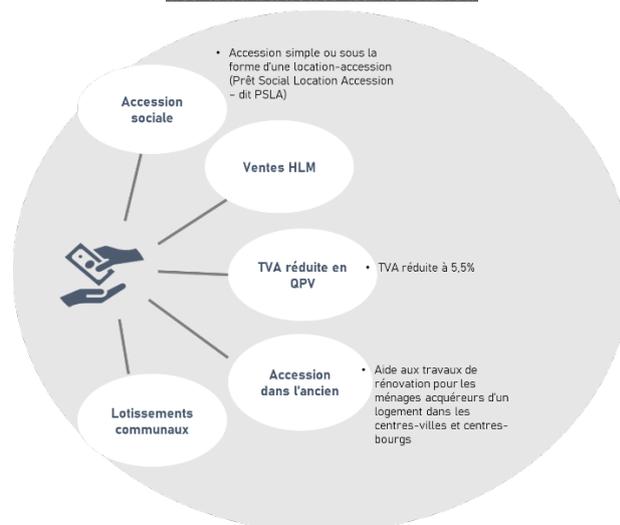


Au-delà d'une demande locative, l'accession reste la finalité de tous les ménages venant ou souhaitant s'installer sur le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, la CoVe souhaite développer l'accession abordable en complément de l'accession libre, en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire et qui sont pour certains déjà déployés, mais de manière très marginale (ventes Hlm, PSLA...). Ceci enrichira l'offre d'un nouveau produit ce qui permettra de compléter le circuit résidentiel sur le territoire.

Objectifs en accession à prix maîtrisé

	Accession sociale	
	Accession (35% des RP)	Soit/an
Capitale	250	42
Pôle secondaire/d'équilibre	166	28
Les pôles d'appui	116	19
Les villages	84	14
COVE	616	103

Outils à disposition pour développer l'offre en accession abordable



Développer l'offre en logements locatifs aidés par le financement

Objectifs de répartition de développement de l'offre locative sociale par financement :

- ▶ 35 % minimum de logements PLAI pour chaque commune et chaque secteur
- ▶ 60 % minimum de logements PLUS pour chaque commune et chaque secteur
- ▶ 5 % maximum de logements PLS à mobiliser dans le cadre d'un projet, si la commune le souhaite.

Avec ce 3^e PLH, la part de PLAI attendue dans les objectifs est supérieure à celle du précédent PLH (35% au lieu de 30%) afin de répondre aux besoins des ménages à faibles revenus. Ce taux inclut les PLAI adaptés qui pourraient être produits sur la période.

Les élus souhaitent également compléter l'offre de logements en permettant la production de 5% maximum de logements PLS familiaux dans des projets spécifiques souhaités par les communes. La tranche de population entrant dans les plafonds de revenus PLS étant faible, cette production devra rester faible et exceptionnelle.

Production nécessaire (RP et LLS) entre 2022 et 2028							
	Production de RP	Part de LLS dans la production (objectifs minimum)	Production de LLS	Dont PLAI (35% minimum)	Dont PLUS (60% maximum)	Dont PLS (5% maximum)	Soit / an
PLAI: Prêt Locatif Aidé d'intégration PLUS: Prêt Locatif à Usage Social PLS: Prêt Locatif Social							
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
Bédoïn	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
Loriot-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

Projections basées sur les données Insee 2013-2018



Diversifier l'offre par les formes urbaines et par la typologie des logements

L'enjeu est de proposer d'autres formes urbaines que la maison individuelle pure afin de répondre aux objectifs du SCoT de maîtrise du foncier et d'avoir des biens à des prix accessibles. Ainsi il est préconisé une offre résidentielle plus mixte.

Pour rappel, le SCoT préconise : des objectifs en matière de production de logements individuels purs :

- ▶ Pour la capitale : 25% maximum
- ▶ Pour les pôles secondaires : 40% maximum
- ▶ Pour les pôles d'appui : 50% maximum
- ▶ Pour les villages : 60% maximum

Les objectifs par forme urbaine du PLH suivront ceux inscrits dans le SCoT en étant plus précis sur la part de logements en individuels groupés et collectifs à produire par secteur ; Le PLH fixe comme objectif : au minimum **24% de la production neuve devront correspondre à des logements collectifs, au minimum 38 % à des logements individuels groupés purs et 38% maximum à des logements individuels purs**

Ces objectifs sont ajustés en fonction de la polarité des communes.

Pour le secteur de Carpentras et des pôles secondaires et d'équilibre, le développement de petit collectif et de de logements individuels groupés est nécessaire. Cette offre peut toutefois répondre à un certain besoin dans les villages également.

	Production nécessaire (RP et LLS) entre 2022 et 2028		Typologie LLS	Accession sociale	Production neuve	Formes urbaines			Foncier				
	Production de RP	Dont production de LLS (objectifs minimum)				20% de T2 sur la production totale de LLS	Accession (35% des RP)	Nombre de logements à produire		Production en individuel pas dépasser (production neuve)	Part d'individuel groupé (production neuve)	Part de collectif (production neuve)	Densité globale de la construction neuve
Carpentras	714	40%	57	250	606	152	25%	212	35%	242	40%	35	17,3
Capitale	714	40%	57	250	606	152	25%	212	35%	242	40%	35	17,3
Aubignan	169	50%	17	59	179	72	40%	72	40%	36	20%	25	7,2
Mazan	168	50%	17	59	162	65	40%	65	40%	32	20%	25	6,5
Sarrians	137	33%	9	48	128	51	40%	51	40%	26	20%	25	5,1
Pôle secondaire/ d'équilibre	474	45%	43	166	469	188	40%	188	40%	94	20%	25	18,8
Beaumes-de-Venise	59	15%	2	21	52	26	50%	21	40%	5	10%	20	2,6
Bédoin	64	20%	3	22	73	37	50%	29	40%	7	10%	20	3,7
Caromb	84	30%	5	29	85	43	50%	34	40%	9	10%	20	4,3
Maucène	72	15%	2	25	90	45	50%	36	40%	9	10%	20	4,5
Saint-Didier	55	15%	2	19	59	30	50%	24	40%	6	10%	20	3,0
Les pôles d'appui	334	20%	14	116	359	181	50%	144	40%	36	10%	20	18,0
Le Barroux	16	10%	0	6	16	10	60%	6	40%	0	0%	17	0,9
Le Beaucet	8	10%	0	3	10	6	60%	4	40%	0	0%	17	0,6
Beaumont-du-Ventoux	8	10%	0	3	7	4	60%	3	40%	0	0%	17	0,4
Crillon-le-Brave	13	10%	0	5	14	8	60%	6	40%	0	0%	17	0,8
Flassan	12	10%	0	4	14	8	60%	6	40%	0	0%	17	0,8
Gigondas	13	10%	0	5	11	7	60%	4	40%	0	0%	17	0,6
Lafare	3	10%	0	1	1	1	60%	0	40%	0	0%	17	0,1
Loriol-du-Comtat	50	10%	1	18	47	28	60%	19	40%	0	0%	17	2,8
Modène	12	10%	0	4	12	7	60%	5	40%	0	0%	17	0,7
La Roque-Alic	2	10%	0	1	1	1	60%	0	40%	0	0%	17	0,1
La Roque-sur-Pernes	10	10%	0	4	14	8	60%	6	40%	0	0%	17	0,8
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	3	10%	0	1	4	2	60%	2	40%	0	0%	17	0,2
Saint-Pierre-de-Vassols	12	10%	0	4	13	8	60%	5	40%	0	0%	17	0,8
Suzette	2	10%	0	1	2	1	60%	1	40%	0	0%	17	0,1
Vaqueyras	37	10%	1	13	37	22	60%	15	40%	0	0%	17	2,2
Venasque	20	10%	0	7	25	15	60%	10	40%	0	0%	17	1,5
Les villages	221	10%	2	84	228	136	60%	92	40%	0	0%	17	13,4
COVE	1743	33%	116	616	1662	657	40%	636	38%	372	22%	25	67,4

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

Le SCot fixe également un objectif de limitation de la consommation foncière (voir p.26), La consommation foncière induite par les objectifs de production de logements correspond à la croissance démographique de 0.64% retenue.

Les élus souhaitent accompagner le vieillissement des seniors, maintenir les jeunes sur le territoire et accueillir des jeunes couples. Il s'agit ainsi de renforcer l'offre en petits logements (T2) sur l'ensemble des communes.

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.

Afin d'être compatible avec les prescriptions de densités affichées dans le SCoT (pour les extensions urbaines et les dents creuses stratégiques), il conviendra pour les communes de réunir les moyens permettant d'atteindre ces objectifs dans leur document d'urbanisme. Il conviendra de respecter les densités minimales suivantes pour les différents secteurs :

- ▶ Pour la capitale : 35 logements / hectare
- ▶ Pour les pôles secondaires : 25 logements / hectare
- ▶ Pour les pôles d'appui : 20 logements / hectare
- ▶ Pour les villages : 17 logements / hectare

Le foncier potentiel identifié prend en compte les besoins en logements (production neuve, et renouvellement urbain), selon le taux de croissance défini (0,64%/an) et est en accord avec les enveloppes urbaines définies dans le SCoT.

Il s'agit de tenir compte d'objectifs de développement particulièrement importants en volume et il convient donc qu'un effort soit réalisé pour ne pas compromettre un développement sur le plus long terme du fait d'un manque de foncier urbanisable. De plus, conserver des capacités à long terme sur ces communes, est un préalable indispensable pour limiter dans l'avenir la tendance à la périurbanisation observée.

Ces objectifs tiennent compte d'une évolution nécessaire des formes urbaines depuis un modèle de développement essentiellement centré sur la maison individuelle pure (aucun mur mitoyen) vers un modèle intégrant de l'individuel groupé et du petit collectif, notamment sur les communes urbaines et périurbaines.



Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et particulièrement sur les communes soumises à la loi SRU

Au 1^{er} janvier 2019, la CoVe compte 2 993 logements sociaux offerts à la location (source RPLS 2019), représentant 9,8 % du parc total de logements, répartis sur 13 communes. L'essentiel du parc social se situe dans la ville centre de Carpentras (73 % du parc intercommunal pour 42 % des résidences principales).

Face aux besoins croissants liés à la paupérisation de la population, la CoVe a décidé d'augmenter progressivement son offre sociale en produisant 33 % de logements sociaux durant le PLH, soit 586 logements sociaux en 6 ans.

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 quatre communes de la CoVe : Aubignan, Carpentras Mazan et Sarrians.

Les décrets du 05 mai 2017 ont eu pour effet de relever l'obligation légale à 25 % pour les communes d'Aubignan, de Sarrians, Carpentras et de Mazan. Au 1^{er} janvier 2019, 1 340 logements sont manquants pour répondre aux obligations de disposer de 25 % de logements sociaux sur Carpentras, Mazan et Aubignan.

La commune de Sarrians a été exemptée de ces objectifs de production de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022, car plus de la moitié de son territoire urbanisé est inconstructible, du fait de l'application d'un PPRi (plan de prévention des risques d'inondations).

Une anticipation à prévoir pour les communes de Caromb et Bédoin, qui sont proches du seuil des 3 500 habitants :

- ▶ Caromb : 3 348 habitants (INSEE 2017) pour 4,3 % de logements sociaux
- ▶ Bédoin : 3 099 habitants (INSEE 2017) pour 3,4 % de logements sociaux

	Nombre de logements sociaux (2020)	Production nécessaire (RP et LLS) entre 2022 et 2028		
		Production de RP	Part de LLS dans la production (objectifs minimum)	Production de LLS
<i>RP : Résidences principales</i>				
<i>LV: Logements vacants</i>				
<i>RS: Résidences secondaires</i>				
Carpentras	2 763	714	40%	286
Aubignan	212	169	50%	85
Mazan	125	168	50%	84
Sarrians	226	137	33%	45
Communes SRU	3 226	1 188	43%	499
Bédoin	51	64	20%	13
Caromb	64	84	30%	25
Communes "future" SRU	115	148	25%	37
Communes hors SRU	164	407	11%	50
COVE	3 505	1 743	33%	586

Objectifs des besoins estimés en logements aidés (locatif et en accession) durant le PLH

1— Des objectifs plus ambitieux que le 2^{ème} PLH pour les communes SRU

Pour rappel, malgré les efforts réalisés dans le cadre du PLH 2014-2020, les objectifs des obligations de la loi SRU ne sont pas atteints. Ainsi, les taux SRU des trois communes concernées restent encore en deçà des objectifs réglementaires de 25% :

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

Source : DDT

Les communes SRU rentrent dans une phase de rattrapage de production de logements locatifs sociaux plus ambitieuse mais avec le souci d'une bonne intégration et d'une mixité sociale au sein des communes.

Les communes les plus éloignées de leurs objectifs SRU devront fournir les efforts les plus importants. Aussi les taux de productions de LLS sont les suivants :

- ▶ 40 % de LLS à produire sur Carpentras
- ▶ 50 % de LLS à produire pour Aubignan, Mazan
- ▶ 33 % de LLS à produire pour Sarrians

2— Pour les communes « en devenir » : un effort d'anticipation adapté à leur développement

Les communes SRU en devenir anticipent leurs obligations afin d'offrir du logement locatif social à leur population. La dynamique de production attendue sur ces communes est volontariste et vise à développer l'offre de logement social en cohérence avec leur développement.

Lors du 2^{ème} PLH, les deux communes concernées, Bédoin et Caromb avaient pour objectif un taux identique de production de 30% de logements locatifs sociaux. Cependant, la commune de Bédoin ayant une croissance plus faible de population et avec un nombre d'habitants plus éloigné des 3500 habitants, le taux de production de LLS envisagé est inférieur à celui de Caromb qui a une croissance plus dynamique.

Leurs taux de production de LLS attendus sont donc :

- ▶ 20 % de LLS à produire pour Bédoin
- ▶ 30 % de LLS à produire pour Caromb

3— Maintien du taux fixé par le SCoT dans les villages et les pôles d'appui

Les besoins en LLS persistent sur les villages et les pôles d'appui. Afin d'avoir une solidarité territoriale de production, les taux de production attendus sont les suivants :

- ▶ 10 % de LLS pour les villages
- ▶ 15 % pour les autres communes des pôles d'appui (hors Bédoin et Caromb)

Ces taux sont similaires à ceux du SCOT.

2.4 Développer des pratiques innovantes

La CoVe fait partie des intercommunalités qui se sont mobilisées pour devenir des actrices reconnues des politiques de l'habitat du niveau départemental au niveau national. La CoVe se positionne notamment dans la mobilisation nationale pour la lutte contre les logements vacants, dans la rénovation énergétique des logements et dans les OPAH sur les périmètres actions cœur de ville et petites villes de demain.



Encourager la réalisation de projets d'habitat innovants

Pour l'élaboration de son troisième PLH, la CoVe a souhaité, compte tenu de son expérience, pouvoir réfléchir à l'habitat de demain dans le cadre de sa politique habitat. Ainsi, pour mieux satisfaire les besoins en logement de son territoire, assurer la diversité des parcours résidentiels, ou encore répondre à des exigences de mixité, la CoVe souhaite s'outiller pour pouvoir expérimenter des dispositifs innovants.

La CoVe souhaite pouvoir dédier une partie de son budget pour la réalisation d'opérations d'habitat faisant la part belle à l'innovation en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie, de valorisation de labels etc... Le nombre d'opérations aidées sera limité pour avoir un effet levier suffisamment important pour permettre la réalisation de ces projets.

ORIENTATION 3 — DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques dans une finalité de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quels que soient l'âge et le type de vulnérabilité.

Les élus souhaitent permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable (en loyer et en charges) et de qualité. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes de la CoVe en proposant des solutions alternatives et intermédiaires.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La CoVe doit prendre en compte les actions et objectifs inscrits dans ces plans ou schémas départementaux.

OBJECTIFS

- ▶ 3.1 Répondre aux besoins des ménages vieillissants
- ▶ 3.2 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir sur le territoire
- ▶ 3.3 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
- ▶ 3.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées
- ▶ 3.5 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux sur le territoire
- ▶ 3.6 Chercher des réponses collectives aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles

3.1 Répondre aux besoins des ménages vieillissants

La CoVe n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population.

Faciliter le maintien à domicile par la poursuite des dispositifs existants

En cohérence avec la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV), c'est en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie.

Depuis plusieurs années la CoVe met en place des outils pour faciliter l'adaptation des logements à la perte d'autonomie par le biais des OPAH multisite et renouvellement urbain. Le futur PLH devra maintenir ces dispositifs et s'assurer de l'atteinte des objectifs pour le maintien à domicile des seniors.

Un renforcement des petites typologies

Par ailleurs, la présence de petits et/ou de moyens logements (T2 ou T3) dans les opérations immobilières ou dans le réinvestissement des centralités communales, à proximité des services et commerces permettra d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées. Une offre de plain-pied pourrait être davantage favorisée dans les futures opérations en ciblant quelques produits tel que des logements évolutifs et modulables afin de faciliter le changement d'occupant selon le cycle de la vie.

Une anticipation du départ des seniors de leurs résidences principales

Au-delà de l'adaptation du logement pour le senior, il s'agira de soutenir la fluidité du parcours résidentiel et donc du renouvellement du parc une fois le départ de la personne âgée (décès, logement intermédiaire ou EHPAD). Cet objectif permet de limiter le développement de la vacance de longue durée et surtout génère une rotation en facilitant l'accueil de nouveaux ménages souvent plus jeunes.

Un développement du logement intermédiaire adapté et inclusif

Enfin, le développement d'une offre ad hoc peut être mis en place pour les personnes âgées et pourrait être :

- ▶ Une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Âgées [MARPA], résidences seniors - avec ou sans services, privées ou sociales), avec des exigences en matière de services associés et de niveaux de loyer ;
- ▶ Une offre alternative à étudier (colocation intergénérationnelle, béguinage, habitat participatif) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des pré-seniors/seniors et des jeunes (actifs) et/ou des familles tout en luttant contre l'isolement.

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers) et de l'isolement.

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

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Pour les jeunes ménages, l'objectif sera de proposer **une offre bien localisée (dans les centres-villes et bourgs) à la typologie adaptée (Entre T2 et T3) et accessible financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petites typologies en location, et notamment en T2, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location offre plus de fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, de préférence dans secteurs bien desservis par les transports en commun.



Un développement de petites typologies locatives y compris à très bas coût

En raison du manque de petites typologies sur le territoire, l'accès au logement pour les populations jeunes de moins de 30 ans est parfois complexe. La diversité de situations des publics jeunes s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Les élus souhaitent qu'une attention soit portée dans les programmes au développement d'une offre adaptée pour les besoins des jeunes : une offre de petites typologies, particulièrement en dehors de la ville centre où cette offre existe déjà ; la reconfiguration de grands logements existants ou encore une offre de logements mutables, avec des formes évolutives.



Renforcer le réseau de partenaires sur la question du logements des Jeunes

En lien avec les préconisations du PDALHPD, la collectivité doit également coordonner les politiques d'insertion sociale et professionnelle avec celles du logement et accompagner les jeunes vers le logement autonome en sécurisant leur insertion dans l'habitat. Pour ce faire la CoVe doit développer des partenariats, avec la Mission Locale, les associations œuvrant pour le logement des jeunes et élus pour améliorer la connaissance des dispositifs existants auprès de ce public

3.3 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Troisième public considéré comme prioritaire par les élus pour ce PLH, le recensement des personnes en situation de handicap (adultes et jeunes) est plus difficile à appréhender.



Une amélioration de la connaissance des besoins et des publics

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, ...).

3.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

La CoVe assiste depuis plusieurs années à une paupérisation importante d'une partie de sa population : taux de pauvreté élevé, poids des prestations sociales non négligeable, proportion importante des ménages éligibles au parc HLM (en dessous du plafond PLAI, revenu médian bas).

Des réponses à trouver en lien avec le PDALHPD



Actuellement, les associations Rhéso et Soligone portent l'essentiel de l'offre en hébergement d'insertion et d'urgence à Carpentras et sur la CoVe. Il s'agira notamment de soutenir et de maintenir cette offre tout en l'étoffant, en lien avec le PDALHPD.

En effet, au regard du contexte local actuel, l'enjeu sera de proposer une offre supplémentaire en matière de logement et d'hébergement spécialisé, en mobilisant le parc existant, pour développer une offre en petites unités, localisée dans les principales polarités. Si le parc locatif social répond globalement aux besoins exprimés par les demandeurs, des réponses plus spécifiques doivent être apportées aux ménages avec des besoins très particuliers, en lien avec le Plan départemental.

3.5 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux sur le territoire

Pour la CoVe, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est obligatoire** dans la mesure où le territoire communautaire comprend un quartier prioritaire politique de la ville à Carpentras et un PLH. Cette instance devra être co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département (préfet) et par la présidente de la CoVe.

La CoVe devra, dans la cadre des travaux liés à la 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.

Les travaux de la CIL dans le cadre de la réforme des attributions concerneront dans un premier temps :

- ▶ La gestion en flux des réservations de logements sociaux
- ▶ La grille de cotation à appliquer pour identifier et appliquer des critères de priorité à l'ensemble des demandeurs du territoire
- ▶ L'information à fournir aux demandeurs

Ces travaux devront être menés de manière partenariale.

Dans un second temps, des travaux devront également aboutir à la rédaction du document-cadre, de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

3.6 Chercher des réponses collectives aux besoins des travailleurs saisonniers agricoles



Mettre en œuvre des partenariats pour diversifier l'offre de logement des saisonniers agricoles

Les travailleurs saisonniers agricoles ont été identifiés depuis longtemps comme une cible de population qui rencontre des difficultés pour accéder à un logement de bonne qualité sur le territoire.

Malgré une précédente tentative de travailler avec les agriculteurs et les partenaires en charge de ces publics (PIG saisonniers agricole), peu de solutions ont vu le jour pour répondre à ces besoins en logements de courte durée.

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.

3.7 Répondre aux besoins des gens du voyage



Une poursuite de l'accompagnement social et technique des familles sédentaires

En cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), l'enjeu pour le PLH sera d'apporter une réponse durable à l'installation de ces familles au sein du territoire, notamment avec l'habitat adapté [logement locatif adapté, terrains familiaux], en collaboration avec l'ensemble des partenaires en charge des gens du voyage.

Cette sédentarisation nécessite un accompagnement social, avec un besoin important de pédagogie et de médiation, constaté par les partenaires et l'EPCI, pour mieux appréhender et apaiser les situations parfois tendues issues de différents cas de figure.

ORIENTATION 4 — CONFORTER LE ROLE DE LA COVE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE HABITAT



La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne de son suivi et de son pilotage. Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce troisième PLH, il conviendra de :

OBJECTIFS

- ▶ 4.1 Poursuivre le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes
- ▶ 4.2 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

4.1 Poursuivre le rôle d'appui de la CoVe auprès des communes



Une concertation régulière entre les communes et la CoVe pour une meilleure coordination sur le territoire.

Le territoire communautaire est marqué par une pluralité de fonctionnements, de spécificités et de moyens des communes. Il apparaît un fort besoin de la part des élus, de mieux connaître ce territoire, les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, problématiques d'indignité et de vacance, etc.) et les interventions de la CoVe dans la mise en œuvre du PLH.



Une ingénierie technique auprès des communes, notamment celles avec peu de moyens

La politique de l'habitat est communautaire, mais sa mise en œuvre et sa gestion relèvent en partie des communes. Les communes manquent parfois de moyens et d'outils pour atteindre les enjeux en matière d'habitat et agir sur leur parc de logements. Les élus souhaitent donc que la CoVe accompagne et conseille les communes en cas de besoin (par exemple : accompagnement technique dans leur projet d'aménagement, soutien technique dans les procédures et aides en faveur de la réhabilitation des logements, etc...)

4.2 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le PLH, la CoVe doit pouvoir recueillir et accéder à des informations essentielles pour mieux connaître et appréhender les enjeux de son territoire puis pour faciliter l'évaluation de sa politique communautaire en matière d'habitat. Pour cela, elle doit s'appuyer sur l'existant et le compléter en mettant en place ses propres outils (observatoire, indicateurs de suivi, ...).



Maintenir les instances pour l'évaluation du PLH

La mise en œuvre sur six ans du PLH de la CoVe exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- ▶ Le comité de pilotage et technique du PLH, qui seront pilotés par la CoVe, devront faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions ; ainsi qu'un bilan triennal (à mi-parcours) et final.

Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans, et notamment le bilan triennal, se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, les objectifs et le programme d'actions.

- ▶ Un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et faire l'état de la situation.

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilitées par **l'observatoire de l'habitat et du foncier**.



Une communication autour des actions du PLH

Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CoVe et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux voire les habitants.

ANNEXE N°1 OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR DURANT LE PLH

	Données de base au 1/1/2022		Evolution démographique 2022-2028				Objectifs du PLH (2022-2028)			Objectifs du PLH (2022-2028)	
	Population 2022	Taux d'accroissement annuel 2018-2022	Taux d'accroissement annuel de la pop	Gain de population sur la période	Population 2028	Nombre de RP (2028)	Nombre de logements à produire	Soit / an	Dont lié au renouvellement du parc	Nombre de logements à sortir de la vacance entre 2022-2028	Soit / an
Carpentras	29102	0,26%	0,70%	1244	30346	13958	606	101	79	201	34
Capitale	29102	0,26%	0,70%	1244	30346	13958	606	101	79	201	34
Aubignan	6056	1,44%	0,76%	281	6337	2725	179	30	15	21	3
Mazan	6388	1,05%	0,66%	258	6646	2959	162	27	17	35	6
Sarrians	6278	0,77%	0,57%	216	6494	2736	128	21	16	30	5
Pôle secondaire/ d'équilibre	18722	1,08%	0,66%	755	19477	8420	469	78	48	86	14
Beaumes-de-Venise	2407	0,09%	0,52%	76	2483	1190	52	9	7	19	3
Bétouvain	3085	-0,09%	0,47%	88	3173	1637	73	12	9	18	3
Caromb	3544	1,27%	0,52%	111	3655	1719	85	14	10	20	3
Malucène	2896	0,85%	0,52%	91	2987	1407	90	15	8	19	3
Saint-Didier	1921	-1,08%	0,61%	72	1993	914	59	10	5	8	1
Les pôles d'appui	13853	0,25%	0,52%	438	14291	6867	359	60	39	84	14
Le Barroux	605	-1,32%	0,70%	26	631	248	16	3	1	4	1
Le Beaucet	368	1,05%	0,42%	9	377	168	10	2	1	1	0
Beaumont-du-Ventoux	279	-0,75%	0,76%	13	292	148	7	1	1	3	0
Crillon-le-Brave	474	0,08%	0,61%	18	492	235	14	2	1	3	1
Flassan	519	2,30%	0,52%	16	535	250	14	2	1	2	0
Gigondas	420	-2,61%	0,76%	20	440	211	11	2	1	6	1
Lafare	114	-0,98%	0,52%	4	118	54	1	0	0	2	0
Loriot-du-Comtat	2570	0,18%	0,47%	73	2643	1122	47	8	6	10	2
Modène	465	0,44%	0,70%	20	485	204	12	2	1	3	1
La Roque-Alric	53	0,39%	0,47%	2	55	33	1	0	0	1	0
La Roque-sur-Pernes	403	-0,80%	0,52%	13	416	199	14	2	1	0	0
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	170	-0,23%	0,52%	5	175	74	4	1	0	0	0
Saint-Pierre-de-Vassols	519	0,12%	0,61%	19	538	232	13	2	1	3	0
Suzette	109	-1,34%	0,52%	3	112	56	2	0	0	1	0
Vacqueyras	1389	2,18%	0,71%	60	1449	625	37	6	4	7	1
Venasque	897	-2,95%	0,47%	26	923	464	25	4	3	3	0
Les villages	9354	-0,17%	0,57%	327	9681	4323	228	38	22	48	8
COVE	71031	0,41%	0,64%	2764	73795	33548	1662	277	188	420	70

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

ANNEXE N°2 OBJECTIFS EN TERMES DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT DURANT LE PLH

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'intégration PLUS: Prêt Locatif à Usage Social PLS: Prêt Locatif Social	Production nécessaire (RP et LLS) entre 2022 et 2028										Typologie LLS			Accession sociale			Production de logements 2022-2028			Formes urbaines		
	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)	Soit / an	20% de T2 sur la production totale de LLS	Accession (35% des RP)	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)					
		minimum	maximum	minimum	maximum										212	35%		242	40%			
Carpentras	714	40%	286	100	172	14	48	57	250	606	101	152	25%	212	35%	242	40%					
Capitale	714	40%	286	100	171	14	48	57	250	606	101	152	25%	212	35%	242	40%					
Aubignan	169	50%	85	30	51	4	14	17	59	179	30	72	40%	72	40%	36	20%					
Mazan	168	50%	84	30	50	4	14	17	59	162	27	65	40%	65	40%	32	20%					
Sarrians	137	33%	45	16	27	2	8	9	48	128	21	51	40%	51	40%	26	20%					
Pôle secondaire/ d'équilibre	474	45%	214	76	128	10	36	43	166	469	78	188	40%	188	40%	94	20%					
Beaumes-de-Venise	59	15%	9	3	5	1	1	2	21	52	9	26	50%	21	40%	5	10%					
Bédoin	64	20%	13	4	8	1	2	3	22	73	12	37	50%	29	40%	7	10%					
Caromb	84	30%	25	9	15	1	4	5	29	85	14	43	50%	34	40%	9	10%					
Malacène	72	15%	11	4	6	1	2	2	25	90	15	45	50%	36	40%	9	10%					
Saint-Didier	55	15%	8	3	5	0	1	2	19	59	10	30	50%	24	40%	6	10%					
Les pôles d'appui	334	20%	66	23	39	4	10	14	116	359	60	181	50%	144	40%	36	10%					
Le Barroux	16	10%	2	1	1	0	0	0	6	16	3	10	60%	6	40%	0	0%					
Le Beaucet	8	10%	1	0	1	0	0	0	3	10	2	6	60%	4	40%	0	0%					
Beaumont-du-Ventoux	8	10%	1	0	1	0	0	0	3	7	1	4	60%	3	40%	0	0%					
Crillon-le-Brave	13	10%	1	0	1	0	0	0	5	14	2	8	60%	6	40%	0	0%					
Flassan	12	10%	1	0	1	0	0	0	4	14	2	8	60%	6	40%	0	0%					
Gigondas	13	10%	1	0	1	0	0	0	5	11	2	7	60%	4	40%	0	0%					
Lafare	3	10%	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	60%	0	40%	0	0%					
Loriol-du-Comtat	50	10%	5	2	3	0	1	1	18	47	8	28	60%	19	40%	0	0%					
Modène	12	10%	1	0	1	0	0	0	4	12	2	7	60%	5	40%	0	0%					
La Roque-Airic	2	10%	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	60%	0	40%	0	0%					
La Roque-sur-Pernes	10	10%	1	0	1	0	0	0	4	14	2	8	60%	6	40%	0	0%					
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	3	10%	0	0	0	0	0	0	1	4	1	2	60%	2	40%	0	0%					
Saint-Pierre-de-Vassols	12	10%	1	0	1	0	0	0	4	13	2	8	60%	5	40%	0	0%					
Suzette	2	10%	0	0	0	0	0	0	1	2	0	1	60%	1	40%	0	0%					
Vacqueyras	37	10%	3	1	2	0	1	1	13	37	6	22	60%	15	40%	0	0%					
Venasque	20	10%	2	1	1	0	0	0	7	25	4	15	60%	10	40%	0	0%					
Les villages	221	10%	20	5	15	0	2	2	84	228	38	136	60%	92	40%	0	0%					
COVE	1743	33%	586	204	354	28	96	116	616	1662	277	657	40%	636	38%	372	22%					

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

ANNEXE N°3 : METHODOLOGIE DE DEFINITION DES BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE PLH 2022-2028 DE LA CoVe

Le scénario démographique et sa traduction en objectif de production

En tenant compte des enjeux issus du diagnostic (résorber la vacance, rééquilibrage de la population, ...), le scénario de développement a été traduit en :

- ▶ Nombre de résidences principales (RP) supplémentaires nécessaires, correspondant au nombre de ménages supplémentaires,
- ▶ Nombre de logements à produire et à sortir de vacance. Pour passer du nombre de RP au nombre de logements à produire, il est nécessaire de tenir compte du fait qu'un logement peut avoir plusieurs statuts d'occupation. Il faut donc estimer la part ou le nombre de logements vacants et de résidences secondaires en fin de période, le nombre de résidences principales étant connu. **Cette estimation en fin de période constitue la traduction des objectifs de sortie de vacance et de maintien ou non de la croissance des résidences secondaires.**
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux à produire,
- ▶ Répartition des différentes formes urbaines à envisager dans la production de logements, avec des objectifs répartis selon les formes suivantes : production en individuel pur, en individuel groupé et en collectif.

Sectorisation

La sectorisation retenue est celle utilisée dans le diagnostic du PLH, et qui reprend pour partie les polarités définies dans l'armature urbaine du SCoT :

- ▶ Carpentras
- ▶ Pôle secondaire
- ▶ Pôle d'appui
- ▶ Villages

Estimation de la situation au 1^{er} janvier 2022

Les dernières données Insee disponibles au moment de l'élaboration du PLH sont les données 2013-2018. L'estimation linéaire au 1er janvier 2022 est calculée de la manière suivante :

Estimation de la population au 1^{er} janvier 2022

L'estimation de la population au 1er janvier 2022 a été réalisée sur la base de la situation au 01/01/2018 et de la tendance d'évolution sur la période du 01/01/2013 au 01/01/2018.

- ▶ Sur la CoVe, au 1^{er} janvier 2018, on recense 69 812 habitants, le taux d'accroissement observé est de 0,41%/ an entre 2013 et 2018.
- ▶ Si on applique ce taux d'accroissement entre 2018 et 2022, la population estimée au 1^{er} janvier 2022 est de 71 031 habitants.

Estimation de la taille des ménages au 1^{er} janvier 2022 (Insee)

L'estimation de la taille des ménages au 1er janvier 2022 est réalisée sur la base de la situation au 01/01/2018 puis ajustée selon un phénomène de desserrement progressif de la taille des ménages sur le territoire.

- ▶ Sur la CoVe, au 1^{er} janvier 2018, on dénombre 2,23 personnes/ménage
- ▶ Si l'on poursuit le desserrement progressif observé entre 2013 et 2018, au 1^{er} janvier 2022 : on dénombre 2,18 personnes / ménage.

	Evolution démographique de la dernière période observée						Evolution démographique 2022-2028					
	Population 2013	Taille moyenne des ménages 2013	Population 2018	Taille moyenne des ménages 2018	Taux d'accroissement annuel 2013-2018	Desserrement annuel 2013-2018	Population 2022	Taille moyenne des ménages en 2022	Desserrement annuel 2022-2028	Population 2028	Taille moyenne des ménages en 2028	
Carpentras	28422	2,23	28798	2,19	0,26%	-0,008	29102	2,15	-0,003	30346	2,13	
Capitale	28422	2,23	28798	2,19	0,26%	-0,008	29102	2,15	-0,003	30346	2,13	
Aubignan	5324	2,43	5719	2,38	1,44%	-0,011	6056	2,34	-0,007	6337	2,30	
Mazan	5816	2,38	6127	2,30	1,05%	-0,016	6388	2,26	-0,007	6646	2,22	
Sarrians	5858	2,42	6088	2,43	0,77%	0,002	6278	2,39	-0,007	6494	2,35	
Pôle secondaire/d'équilibre	16998	2,41	17934	2,37	1,08%	-0,008	18722	2,33	-0,007	19477	2,29	
Beaumes-de-Venise	2387	2,28	2398	2,18	0,09%	-0,019	2407	2,09	-0,007	2483	2,04	
Bédoin	3110	2,12	3096	2,01	-0,09%	-0,021	3085	1,92	-0,003	3173	1,90	
Caromb	3164	2,28	3370	2,26	1,27%	-0,004	3544	2,17	-0,007	3655	2,13	
Malaucaène	2758	2,23	2834	2,16	0,55%	-0,014	2896	2,07	-0,007	2987	2,02	
Saint-Didier	2118	2,33	2006	2,10	-1,08%	-0,044	1921	2,01	-0,007	1993	1,97	
Les pôles d'appui	13537	2,24	13704	2,14	0,25%	-0,019	13853	2,05	-0,007	14291	2,01	
Le Barroux	682	2,35	638	2,30	-1,32%	-0,011	605	2,24	-0,007	631	2,20	
Le Beaucet	335	2,29	353	2,27	1,05%	-0,005	368	2,21	-0,007	377	2,17	
Beaumont-du-Ventoux	299	2,19	288	2,04	-0,75%	-0,029	279	1,99	-0,003	292	1,97	
Crillon-le-Brave	470	2,30	472	2,19	0,08%	-0,022	474	2,13	-0,007	492	2,09	
Flassan	423	2,24	474	2,23	2,30%	-0,001	519	2,18	-0,007	535	2,14	
Gigondas	533	2,24	467	2,18	-2,61%	-0,013	420	2,13	-0,007	440	2,08	
Lafare	125	2,21	119	2,27	-0,98%	0,013	114	2,22	-0,007	118	2,18	
Loriot-du-Comtat	2528	2,55	2551	2,44	0,18%	-0,021	2570	2,39	-0,007	2643	2,34	
Modène	447	2,44	457	2,45	0,44%	0,002	465	2,39	-0,007	485	2,35	
La Roque-Airic	51	1,73	52	1,76	0,39%	0,005	53	1,70	-0,007	55	1,66	
La Roque-sur-Pernes	433	2,30	416	2,18	-0,80%	-0,024	403	2,13	-0,007	416	2,09	
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	174	2,47	172	2,46	-0,23%	-0,002	170	2,40	-0,007	175	2,36	
Saint-Pierre-de-Vassols	514	2,36	517	2,42	0,12%	0,012	519	2,36	-0,007	538	2,32	
Suzette	123	2,28	115	2,09	-1,34%	-0,037	109	2,04	-0,003	112	2,01	
Vacqueyras	1144	2,35	1274	2,42	2,18%	0,012	1389	2,36	-0,007	1449	2,32	
Venasque	1174	2,00	1011	1,84	-2,95%	-0,032	897	1,78	-0,003	923	1,76	
Les villages	9455	2,33	9376	2,27	-0,17%	-0,011	9354	2,23	-0,007	9681	2,18	
COVE	68412	2,29	69812	2,23	0,41%	-0,010	71031	2,18	-0,007	73795	2,14	

Élaboration d'un scénario basé sur la croissance démographique attendue entre 2022 et 2028

Définition du taux de croissance démographique attendu

Lors du forum des scénarii du 27 avril 2021, deux scénarii ont été élaborés à partir de ces données de cadrage et proposés aux élus :

- ▶ 1 scénario de poursuite de la croissance démographique observée sur la période précédente.
- ▶ 1 scénario de traduction des objectifs du SCoT

A l'unanimité les élus s'accordent sur la nécessité d'appliquer un taux de croissance démographique intermédiaire entre la croissance passée et les objectifs du SCoT. **Le taux retenu à l'issue de la séance est de 0,6% / an à l'échelle de la CoVe.**

Suite aux différents échanges et à la concertation dématérialisée, le **taux d'accroissement annuel a été fixé à 0,64% / an entre 2022 et 2028. Ce taux a été ventilé à l'échelle des communes par typologie de polarité du SCoT.**

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

	Données de base au 1/1/2022			Evolution démographique 2022-2028		
	Population estimée 2022	Taux d'accroissement annuel 2018-2022	Nombre de RP en 2022	Population	Gain de population sur la période	Taux d'accroissement annuel de la pop
Carpentras	29102	0,26%	13244	30346	1244	0,70%
Capitale	29102	0,26%	13244	30346	1244	0,70%
Aubignan	6056	1,44%	2556	6337	281	0,76%
Mazan	6388	1,05%	2791	6646	258	0,66%
Sarrians	6278	0,77%	2599	6494	216	0,57%
Pôle secondaire/ d'équilibre	18722	1,08%	7946	19477	755	0,66%
Beaumes-de-Venise	2407	0,09%	1131	2483	76	0,52%
Bédoin	3085	-0,09%	1573	3173	88	0,47%
Caromb	3544	1,27%	1635	3655	111	0,52%
Malaucène	2896	0,55%	1335	2987	91	0,52%
Saint-Didier	1921	-1,08%	859	1993	72	0,61%
Les pôles d'appui	13853	0,25%	6533	14291	438	0,52%
Le Barroux	605	-1,32%	233	631	26	0,70%
Le Beaucet	368	1,05%	160	377	9	0,42%
Beaumont-du-Ventoux	279	-0,75%	140	292	13	0,76%
Crillon-le-Brave	474	0,08%	222	492	18	0,61%
Flassan	519	2,30%	238	535	16	0,52%
Gigondas	420	-2,61%	198	440	20	0,76%
Lafare	114	-0,98%	51	118	4	0,52%
Loriol-du-Comtat	2570	0,18%	1072	2643	73	0,47%
Modène	465	0,44%	194	485	20	0,70%
La Roque-Alric	53	0,39%	31	55	2	0,47%
La Roque-sur-Pernes	403	-0,80%	189	416	13	0,52%
Saint-Hippolyte-le-Graveyr	170	-0,23%	71	175	5	0,52%
Saint-Pierre-de-Vassols	519	0,12%	220	538	19	0,61%
Suzette	109	-1,34%	54	112	3	0,52%
Vacqueyras	1389	2,18%	588	1449	60	0,71%
Venasque	897	-2,95%	444	923	26	0,47%
Les villages	9354	-0,17%	4107	9681	327	0,57%
COVE	71031	0,41%	31830	73795	2764	0,64%

Définition du nombre de logements à sortir de la vacance

Lors du forum des scénarii du 27 avril 2021, les élus ont souhaité fixer un objectif de 70 logements à sortir de la vacance/an soit 420 au total sur la CoVe d'ici 2028. Cet objectif est plus ambitieux que celui fixé dans le SCoT de 40 logements à sortir de la vacance par an.

Les 420 logements à sortir de la vacance au cours des 6 années du PLH a été ventilé en fonction du poids des logements vacants existant en début de plan (2022).

Par exemple, sur la commune de Carpentras, on dénombre 1834 logements vacants en 2022, soit 48% de tous les logements vacants de la CoVe. Ainsi, la commune de Carpentras devra remettre sur le marché 201 logements vacants.

	Objectifs du PLH (2022-2028)					
	Nombre LV en 2022 (Insee)	Part de LV en 2022	Nombre logements à sortir de la vacance entre 2022-2028	Soit / an	Nombre de LV en 2028 (Insee)	Part de LV en 2028
Carpentras	1834	12%	201	34	1596	10%
Capitale	1834	12%	201	34	1596	10%
Aubignan	190	6%	21	3	171	5%
Mazan	321	10%	35	6	280	8%
Sarrians	273	9%	30	5	244	8%
Pôle secondaire/d'équilibre	784	8%	86	14	695	7%
Beaumes-de-Venise	177	12%	19	3	159	11%
Bédoin	164	6%	18	3	144	5%
Caromb	183	9%	20	3	163	8%
Malaucène	174	8%	19	3	168	7%
Saint-Didier	72	7%	8	1	72	7%
Les pôles d'appui	770	8%	84	14	706	7%
Le Barroux	35	8%	4	1	30	7%
Le Beaucet	11	4%	1	0	10	4%
Beaumont-du-Ventoux	23	7%	3	0	19	5%
Crillon-le-Brave	30	8%	3	1	27	7%
Flassan	18	5%	2	0	16	4%
Gigondas	57	18%	6	1	57	17%
Lafare	18	21%	2	0	16	18%
Loriol-du-Comtat	88	7%	10	2	83	7%
Modène	29	11%	3	1	26	9%
La Roque-Alric	5	6%	1	0	4	4%
La Roque-sur-Pernes	0	0%	0	0	0	0%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	3	3%	0	0	4	4%
Saint-Pierre-de-Vassols	26	9%	3	0	24	8%
Suzette	6	6%	1	0	6	6%
Vacqueyras	68	10%	7	1	69	9%
Venasque	25	4%	3	0	22	3%
Les villages	442	7%	48	8	413	7%
COVE	3830	10%	420	70	3410	8%

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

Définition du taux de résidences secondaires attendu sur la production neuve

Lors du forum des scénarii du 27 avril 2021, les élus ont souhaité fixer un taux de résidences secondaires identique aux orientations du SCoT. La définition d'un taux de résidences secondaires sur la production neuve à l'échelle de chaque commune s'effectue en fonction du taux de résidences secondaires observé en 2022 soit :

- ▶ Maintien du taux initial si en dessous de 20%,
- ▶ Limiter à 20% pour les communes dont le taux est supérieur,
- ▶ Sauf pour Bédoin et Malaucène qui ont une marge de 25%.

	<i>Résidences secondaires</i>							
	Nombre de RS en 2022	Part de RS en 2022	% RS dans la production neuve	Nouveaux logements à produire	Nb RS supplémentaires entre 2022-2028	Soit / an	Nombre de RS en 2028	Part de RS en 2028
Carpentras	448	3%	3%	606	14	2	462	3%
Capitale	448	3%	3%	606	14	2	462	3%
Aubignan	275	9%	9%	179	16	3	291	9%
Mazan	263	8%	8%	162	12	2	275	8%
Sarrians	107	4%	4%	128	5	1	112	4%
Pôle secondaire/ d'équilibre	645	7%	7%	469	33	6	678	7%
Beaumes-de-Venise	137	9%	9%	52	5	1	142	10%
Bédoin	827	32%	25%	73	18	3	845	32%
Caromb	261	13%	13%	85	11	2	272	13%
Malaucène	673	31%	25%	90	29	5	702	31%
Saint-Didier	109	10%	10%	59	7	1	116	11%
Les pôles d'appui	2007	22%	16%	359	70	12	2077	22%
Le Barroux	179	40%	20%	16	3	1	182	40%
Le Beaucet	81	32%	20%	10	2	0	83	32%
Beaumont-du-Ventoux	178	52%	20%	7	1	0	179	52%
Crillon-le-Brave	135	35%	20%	14	3	1	138	35%
Flassan	97	27%	20%	14	3	1	100	27%
Gigondas	55	18%	18%	11	3	1	58	18%
Lafare	17	20%	20%	1	0	0	17	20%
Loriol-du-Comtat	23	2%	2%	47	1	0	24	2%
Modène	53	19%	19%	12	2	0	55	19%
La Roque-Alric	53	60%	20%	1	0	0	53	59%
La Roque-sur-Pernes	118	38%	20%	14	3	1	121	38%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	33	31%	20%	4	1	0	34	30%
Saint-Pierre-de-Vassols	57	19%	19%	13	3	1	60	19%
Suzette	38	39%	20%	2	1	0	39	39%
Vacqueyras	49	7%	7%	37	3	1	52	7%
Venasque	234	33%	20%	25	5	1	239	33%
Les villages	742	24%	15%	228	34	6	1434	23%
COVE	4500	11%	9%	1662	151	25	4651	11%

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

Définition des besoins en résidences principales

À partir des éléments précédemment définis, le nombre de résidences principales supplémentaire pour la période 2022-2028 a été déterminé de la manière suivante :



Ces résidences principales représentent le nombre de ménages supplémentaires attendus sur la CoVe pour les 6 prochaines années.

C'est sur la base de ces résidences principales que sont travaillés les objectifs de diversifications du parc.

II – Synthèse des principaux objectifs chiffrés à atteindre-durant le PLH

1- Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Des objectifs plus ambitieux que le SCoT pour les communes SRU

- ▶ 40 % de LLS à produire à Carpentras
- ▶ 50 % de LLS à produire pour Aubignan, Mazan
- ▶ 33 % de LLS à produire pour Sarrians
- ▶ 20 % de LLS à produire pour Bédoin
- ▶ 30 % de LLS à produire pour Caromb
- ▶ 10 % de LLS pour les villages
- ▶ 15 % pour les autres communes des pôles d'appui (hors Bédoin et Caromb)

Ces taux de logements locatifs sociaux sont appliqués sur les résidences principales attendues .

2- Objectifs de répartition de développement de l'offre locative sociale par financement :

- ▶ 35 % minimum de logements PLAI pour chaque commune et chaque secteur
- ▶ 60 % minimum de logements PLUS pour chaque commune et chaque secteur
- ▶ 5 % maximum de logements PLS à mobiliser dans le cadre d'un projet, si la commune le souhaite.

Ces taux de logements locatifs sociaux sont appliqués sur la production de LLS attendue

3- Objectifs par formes urbaines

Les objectifs par forme urbaine du PLH suivront ceux inscrits dans le SCoT, à savoir :

- ▶ 24 % minimum de la production neuve correspondront à des logements collectifs

- ▶ 38 % minimum à des logements groupés.
- ▶ 38% maximum à des logements individuels purs

Ces taux de logements locatifs sociaux sont appliqués sur la production de logements attendue.

4- Objectifs par typologie

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.

Ces taux de logements locatifs sociaux sont appliqués sur la production de LLS attendue

5- Objectifs par statut d'occupation des habitants

La CoVe se fixe un objectif de développement de l'accession à prix maîtrisé à hauteur de 35% des résidences principales.

RP- Résidences principales RS- Résidences secondaires LLS- Logement localif social	Production nécessaire (RP et LLS) entre 2022 et 2028					Production de logements 2022-2028				Production neuve			Résidences secondaires			Formes urbaines			Foncier				
	Production de RP	Part de LLS dans la production (objectifs minimum)	Dont LLS production de LLS	Dont PLAI (35% minimum)	Dont PLUS (60% maximum)	Dont PLS (5% maximum)	Soit / an	Typologie LLS		Accession sociale		Nombre de logements à produire		Soit / an		Nb RS supplémentaires	Dont lié au renouvellement du parc	Production en individuel pur à ne pas dépasser (production neuve)	Part d'individuel groupé (production neuve)	Part de collectif (production neuve)	Densité globale de la construction neuve	Foncier nécessaire sur le PLH	
								20% de T2 sur la production totale de LLS	Accession (35% des RP)	Soit / an	Soit / an	20%	20%										
Carpentras	714	40%	286	100	172	14	48	57	250	42	606	101	79	14	3	152	25%	212	35%	242	40%	35	17,3
Capitale	714	40%	286	100	171	14	48	57	250	42	606	101	79	14	3	152	25%	212	35%	242	40%	35	17,3
Aubignan	169	50%	85	30	51	4	14	17	59	10	179	30	15	16	3	72	40%	72	40%	36	20%	25	7,2
Mazan	168	50%	84	30	50	4	14	17	59	10	162	27	17	12	2	65	40%	65	40%	32	20%	25	6,5
Sarrians	137	33%	45	16	27	2	8	9	48	8	128	21	16	5	1	51	40%	51	40%	26	20%	25	5,1
Pôle secondaire/ d'équilibre	474	45%	214	76	128	10	36	43	166	28	469	78	48	33	5	188	40%	188	40%	94	20%	25	18,8
Beaumes-de-Venise	59	15%	9	3	5	1	1	2	21	3	52	9	7	5	1	26	50%	21	40%	5	10%	20	2,6
Bédoin	64	20%	13	4	8	1	2	3	22	4	73	12	9	18	3	37	50%	29	40%	7	10%	20	3,7
Caromb	84	30%	25	9	15	1	4	5	29	5	85	14	10	11	2	43	50%	34	40%	9	10%	20	4,3
Malaucène	72	15%	11	4	6	1	2	2	25	4	90	15	8	29	4	45	50%	36	40%	9	10%	20	4,5
Saint-Désir	55	15%	8	3	5	0	1	2	19	3	59	10	5	7	1	30	50%	24	40%	6	10%	20	3,0
Les pôles d'appui	334	20%	66	23	39	4	10	14	116	19	359	60	39	70	10	181	50%	144	40%	36	10%	20	18,0
Le Barroux	16	10%	2	1	1	0	0	0	6	1	16	3	1	3	1	10	60%	6	40%	0	0%	17	0,9
Le Beaucet	8	10%	1	0	1	0	0	0	3	0	10	2	1	2	0	6	60%	4	40%	0	0%	17	0,6
Beaumont-du-Ventoux	8	10%	1	0	1	0	0	0	3	0	7	1	1	0	0	4	60%	3	40%	0	0%	17	0,4
Crillon-le-Brave	13	10%	1	0	1	0	0	0	5	1	14	2	1	3	0	8	60%	6	40%	0	0%	17	0,8
Flassan	12	10%	1	0	1	0	0	0	4	1	14	2	1	3	0	8	60%	6	40%	0	0%	17	0,8
Gigondas	13	10%	1	0	1	0	0	0	5	1	11	2	1	3	0	7	60%	4	40%	0	0%	17	0,6
Lafare	3	10%	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	60%	0	40%	0	0%	17	0,1
Loriol-du-Comtat	50	10%	5	2	3	0	1	1	18	3	47	8	6	1	0	28	60%	19	40%	0	0%	17	2,8
Modène	2	10%	1	0	1	0	0	0	4	1	12	2	1	2	0	7	60%	5	40%	0	0%	17	0,7
La Roque-Alric	10	10%	1	0	1	0	0	0	4	1	14	2	1	3	0	8	60%	6	40%	0	0%	17	0,1
La Roque-sur-Pernes	3	10%	0	0	0	0	0	0	4	1	4	1	0	1	0	2	60%	2	40%	0	0%	17	0,2
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	12	10%	1	0	1	0	0	0	4	1	13	2	1	3	0	8	60%	5	40%	0	0%	17	0,8
Saint-Pierre-de-Vassols	2	10%	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	1	0	1	60%	1	40%	0	0%	17	0,1
Suzette	37	10%	3	1	2	0	1	1	13	2	37	6	4	3	0	22	60%	15	40%	0	0%	17	2,2
Vacqueyras	20	10%	2	1	1	0	0	0	7	1	25	4	3	5	1	15	60%	10	40%	0	0%	17	1,5
Les villages	221	10%	20	5	15	0	2	2	84	14	228	38	22	34	6	136	60%	92	40%	0	0%	17	13,4
COVE	1743	33%	586	204	354	28	96	116	616	103	1662	277	188	151	25	657	40%	636	36%	372	22%	25	67,4

Projections basées sur les données Insee 2013-2018

ANNEXE N°4 COMPATIBILITE DU PLH AVEC LE SCOT

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

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

Sur les principes de développement et d'urbanisation

CE QUE DIT LE SCOT	CE QUE DIT LE PLH
<p>Le SCOT prévoit l'accueil de 17 900 habitants nouveaux entre 2014 et 2035 (soit un taux moyen de croissance annuel de 1%). Il préconise de rééquilibrer la croissance démographique de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> -42% dans la Capitale, -28% dans les pôles secondaires -17% dans les pôles d'appui -13% dans les Villages 	<p>Le scénario démographique retenu dans le PLH s'est basé sur une estimation de la population au 1^{er} janvier 2022. Les élus ont choisi d'avoir une approche pragmatique et de proposer un taux de croissance démographique à mi-chemin entre la croissance observée sur la période récente (0,4%/an entre 2013 et 2018) et les préconisations du SCOT (1%/an). Ces objectifs ont été déclinés par secteurs, en renforçant le secteur Capitale (45%), 27% pour les pôles secondaires, 16% pour les pôles d'appui et 12% pour les villages, conformément aux préconisations du SCOT. Ainsi, le PLH prévoit l'accueil de 2 764 habitants nouveaux pour atteindre 73 795 habitants en 2028 sur le territoire de la CoVe. Sur ce point, le PLH est donc compatible avec le SCOT.</p>
<p>Un des objectifs du SCOT est de réinvestir le tissu urbain existant. Au regard du nombre de logements à produire à l'horizon du SCOT et du contexte du territoire, une part minimum de logements est à réaliser "en renforcement du tissu urbain existant."</p>	<p>Le PLH n'identifie pas précisément les secteurs de développement de chaque commune. Néanmoins, il affiche, dans les orientations, l'objectif de limiter la consommation foncière en densifiant les zones déjà urbanisées et en privilégiant l'épaississement de la tâche urbaine plutôt que l'étalement. Le principe identifié dans le SCOT est de prioriser la production de logements dans les EUE du SCOT. Il rappelle la définition de ces EUE ainsi que la carte qui les identifie dans le DOO. Par ailleurs, à travers le programme d'actions, le PLH a mis en exergue certains secteurs stratégiques pour accueillir ce développement (secteurs qui font l'objet d'une veille foncière par l'EPF). Enfin, le travail de révision de PLH a permis d'identifier, au sein des enveloppes de chaque commune, les gisements fonciers potentiels pour de la création de logements, ainsi que les zones de projets identifiés par les élus pour de la production / réhabilitation de logements. Ces données cartographiques sont reprises</p>

	<p>sur les fiches communes, en annexe du PLH. Sur ce point, le PLH est donc compatible avec le SCOT.</p>
<p>Afin de limiter la consommation d'espace nouveau, le SCOT recommande également de remobiliser les logements vacants et ainsi respecter un objectif de 20% de logements vacants à remobiliser parmi le parc concerné en 2014. Il s'agit donc globalement d'inverser la courbe en passant de +6,50% de logements vacants par an (observé entre 2009-2014) à -1% par an pendant la mise en œuvre du SCOT (horizon 2035). Cela représente un volume global sur la CoVe de 844 logements.</p>	<p>Une action du PLH porte spécifiquement sur la lutte contre la vacance. En ce sens, un objectif de 420 logements vacants à remettre sur le marché a été fixé, soit environ 70 logements/an en moyenne. La répartition de ces logements à sortir de la vacance a été ventilée en fonction de la répartition des logements vacants par commune en 2022. Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT et même plus ambitieux.</p>
<p>Le SCOT prescrit une répartition des formes urbaines en fonction de la typologie des communes. Les objectifs suivants devront être respectés en matière de production de logements individuels purs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la capitale : 25% maximum - Pour les pôles secondaires : 40% maximum - Pour les pôles d'appui : 50% maximum - Pour les villages : 60% maximum 	<p>Les typologies de logements, prescrites dans le SCOT, ont été déclinées à l'échelle de chaque commune en fonction de leur hiérarchie territoriale. Ainsi, il en ressort qu'un effort particulier devra être entrepris afin de diminuer la production de logements individuels purs au profit de logements individuels groupés. Les objectifs par forme urbaine du PLH suivront ceux inscrits dans le SCOT en étant plus précis sur la part de logements en individuels groupés et collectifs à produire par secteur ; Le PLH fixe comme objectif : au minimum 24% de la production neuve devront correspondre à des logements collectifs, au minimum 38 % à des logements individuels groupés purs et 38% maximum à des logements individuels purs. Sur ce point, le PLH est donc compatible avec le SCOT.</p>
<p>Le SCOT fixe comme principe de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation foncière. Le SCOT a estimé à environ 384 ha pour la production de logements, soit environ 7 230 logements et 8 200 logements si l'on ajoute les logements vacants à remobiliser ; dont près de 74 ha sont identifiés comme des secteurs dits stratégiques, à fort potentiel de densification.</p>	<p>Avec la déclinaison des objectifs de formes urbaines et de densités à l'échelle communale, le PLH a défini des besoins fonciers moyens. Ainsi, à l'échelle de la CoVe, et sur la durée du PLH, les besoins fonciers sont estimés à environ 70 ha. Rapportée à l'échelle temporelle du SCOT et au fait que cela ne concerne que le territoire de la CoVe, l'estimation de ce besoin est compatible avec celui du SCOT.</p>
<p>Le SCOT se donne l'objectif de développer des opérations de qualité, tant architecturale qu'environnementale (mixité sociale et fonctionnelle ; multimodalité ; qualité des espaces publics...).</p>	<p>Une action spécifique du PLH est consacrée à la promotion de projets innovants en mettant en place des bonifications dans le financement de ces opérations. Ces projets peuvent être innovants en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie, de valorisation de labels.... Ce point répond donc aux objectifs du SCOT en termes d'exemplarité et de qualité des opérations.</p>

Sur les objectifs de productions de logements

CE QUE DIT LE SCoT	CE QUE DIT LE PLH
<p>L'objectif global du SCOT est de produire 11 180 logements nouveaux pour la CoVe à l'horizon 2035, pour accueillir la population nouvelle et couvrir les besoins de la population actuelle (desserrement des ménages). Cela représente donc environ 532 logements / an en moyenne.</p>	<p>Le PLH prévoit la création d'environ 2084 logements à l'horizon 2028, soit environ 347 logts/an. Cet objectif prend en compte l'accueil de nouvelles populations, le desserrement des ménages déjà présents et la production de résidences secondaires et la remise sur le marché des logements vacants. La croissance démographique étant inférieure à celle du SCOT, il est normal que la production de logements soit ajustée également, d'où l'écart entre les deux objectifs. Mais le PLH reste compatible avec le SCOT.</p>
<p>L'objectif est de pouvoir disposer d'une offre de logements diversifiée en termes de taille de logements notamment ...</p>	<p>Le PLH favorise la diversification de l'offre de logements notamment en privilégiant la production de logements abordables de petites et moyennes typologies (T2/T3) ; plutôt en location) pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiels. Sur ce point le PLH est donc compatible avec le SCOT.</p>
<p>... et adaptée aux besoins et aux moyens de la population, à travers l'offre de logements aidés. Le SCOT fixe dans le PADD un objectif global d'atteindre 28% de logements à vocation sociale (logements locatifs sociaux et logement à caractère social, c'est-à-dire autre que le logement locatif social au sens strict) sur la production totale de résidences principales prévue à l'horizon 2035.</p> <p>Déclinée dans le D00, cette orientation se traduit par différents objectifs en fonction des communes. Ainsi, pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif est de</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% pour Sarrians - 40% pour Aubignan et Mazan - 35% pour Carpentras - 30% pour les communes dites « en devenir » Bédoin et Caromb - 15% dans les communes des pôles d'appui et 10% dans les villages. 	<p>Le PLH affiche un objectif de production de 586 logements locatifs sociaux (publics et privés) sur la durée du PLH, soit environ 96/an. La part de logements sociaux en 2028, selon ces prévisions, correspondrait à 33% des résidences principales, ce qui est plus ambitieux que le SCOT.</p> <p>Des objectifs plus ambitieux que le SCoT pour les communes SRU</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de LLS à produire sur Carpentras - 50% de LLS à produire pour Aubignan, Mazan - 33% de LLS à produire pour Sarrians <p>Maintien du taux fixé par le SCoT et le précédent PLH pour Caromb et 20% pour Bédoin qui sont des communes SRU« en devenir »</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de LLS à produire pour Caromb - 20% de LLS à produire pour Bédoin <p>Maintien du taux fixé par le SCoT dans les villages et les pôles d'appui</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% de LLS pour les villages - 15% pour les autres communes des pôles d'appui (hors Bédoin et Caromb) <p>Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale un objectif minimum de 35% de PLAI (logements très sociaux) est fixé. Tous ces éléments permettent de diversifier l'offre de logements et de l'adapter aux besoins de la population du territoire, ce qui est tout à fait compatible avec les objectifs du SCOT.</p>



*Etude réalisée par Eohs et Adéquation
entre 2020 et 2021*

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

LOUYS Romain
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr
04 72 85 67 32

LE PRADO Marie
Chargée d'études Habitat
m.leprado@eohs.fr
04 72 85 98 49

BANCEL Cécile
Statisticienne-Cartographe
c.bancel@eohs.fr
04 72 85 67 35

BOURISSOUX Nina
Consultante-Adéquation
n.bourrissoux@adequation-france.com
04 67 07 99 00



