

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU VAUCLUSE

UNE AMBITION PARTAGÉE POUR
L'HABITAT DANS
NOTRE DÉPARTEMENT

SYNTHÈSE

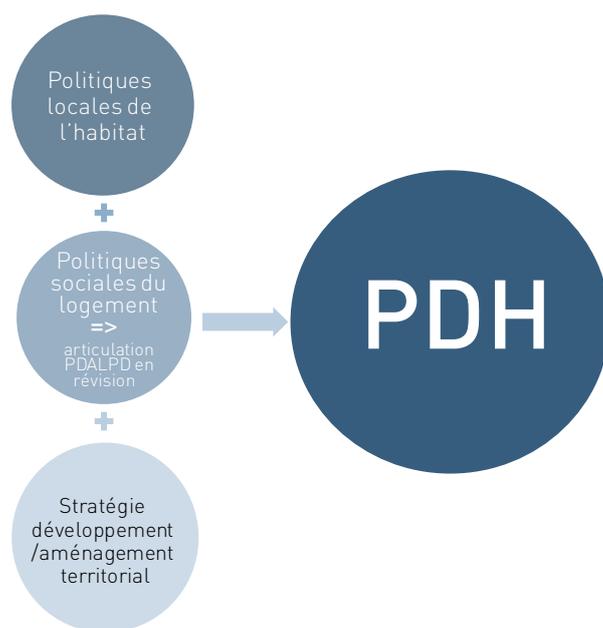


Un PDH dans le Vaucluse : pourquoi et comment ?

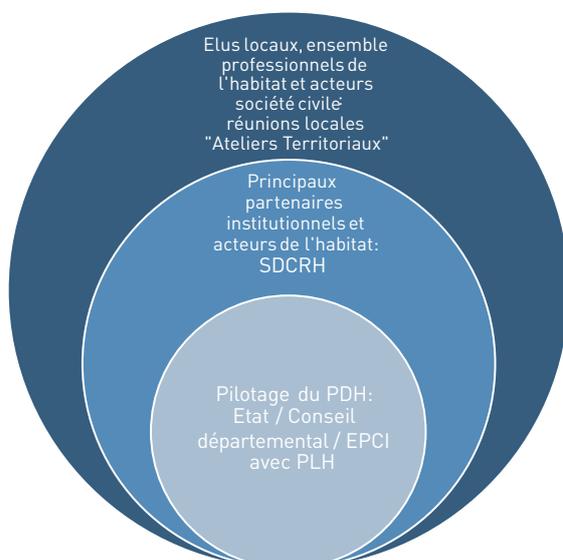
LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) : UN CADRE STRATÉGIQUE TRANSVERSAL DE L'HABITAT

L'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement a instauré l'élaboration de Plans Départementaux de l'Habitat.

L'objectif visé par le PDH est la réponse aux besoins en logement et la couverture des territoires sans PLH. Il s'agit, à travers ces PDH, de mettre en cohérence au niveau départemental les différentes politiques publiques de l'habitat (au premier chef les PLH, le PDALHPD...), et de favoriser la synergie entre l'ensemble des acteurs (Etat, collectivités, opérateurs, associations) contribuant à apporter des réponses aux besoins des ménages.



POUR LE PDH DU VAUCLUSE, LE CHOIX D'UNE FORTE MOBILISATION DES PARTENAIRES



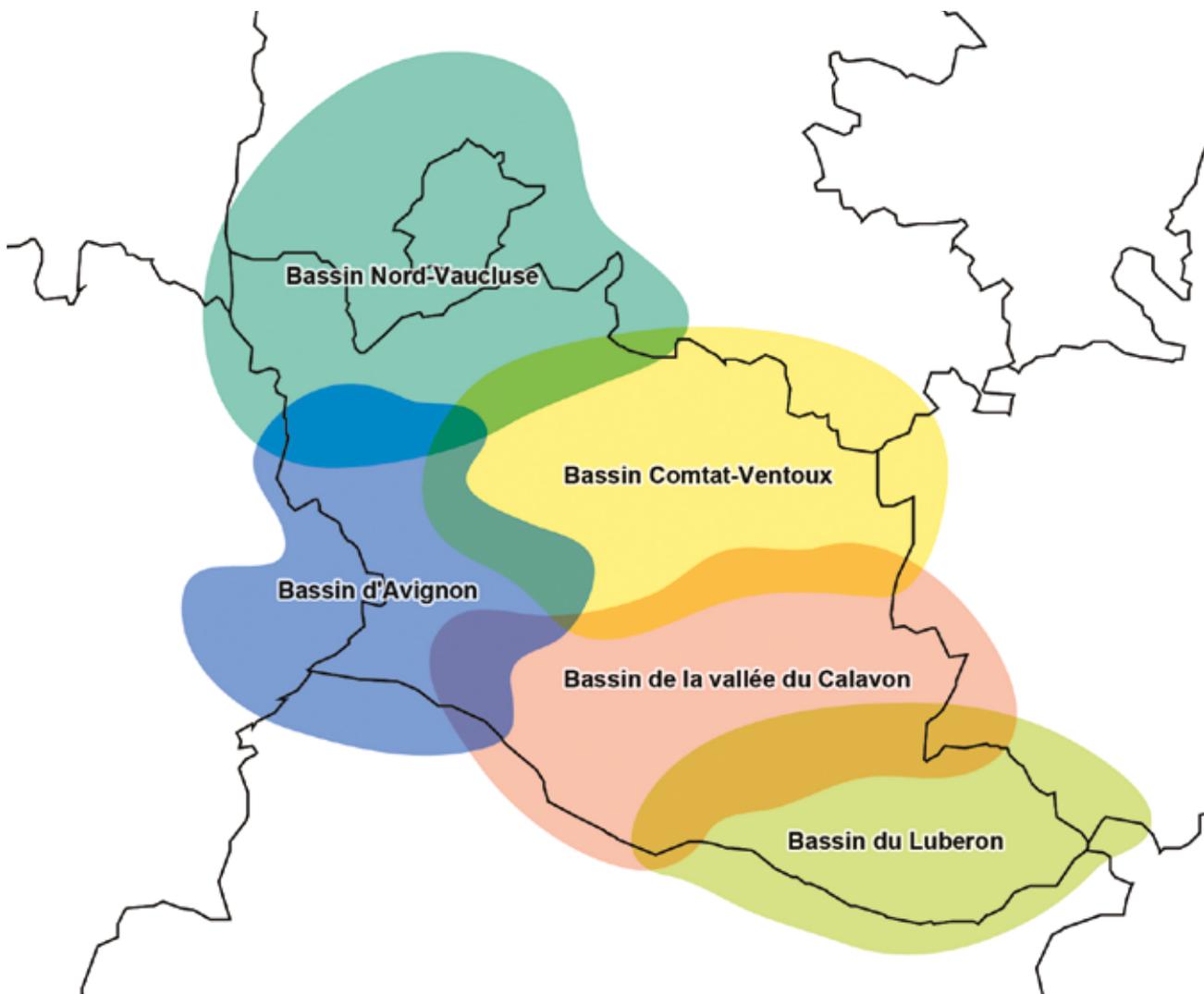
Engagée sous l'égide conjointe de l'Etat et du Conseil Départemental, une approche résolument participative a été retenue pour élaborer le PDH : mise en place d'un Comité Technique associant les EPCI dotés d'un PLH ; participation des principaux partenaires institutionnels de l'habitat au niveau départemental, avec la mise en place d'une SDCRH (Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat). Afin de tenir compte des spécificités territoriales en matière d'habitat, une concertation avec les élus locaux et des professionnels de l'habitat a été organisée dans le cadre de 5 « Ateliers territoriaux de l'habitat » qui se sont déroulés à travers le département en décembre 2014.



LA DÉFINITION DE 5 BASSINS D'HABITAT DANS LE CADRE DU PDH

Ce découpage du territoire départemental s'est appuyé sur la prise en compte de différentes logiques existantes : logiques institutionnelles, mais aussi logiques vécues par les habitants (zones d'emploi, fonctionnement des marchés immobiliers...). Le choix retenu de travailler dans le cadre du PDH autour de 5 bassins d'habitat (bassins Nord-Vaucluse, d'Avignon, Comtat-Ventoux, Vallée de la Calavon, Luberon) répond à la

volonté de privilégier quelques principes simples : en termes de grandes dynamiques territoriales, et notamment en matière de dynamiques résidentielles, une maille assez large apparaît préférable, avec des bassins d'une taille minimale (au moins 50 000 habitants). De plus, dans cette délimitation, le choix prioritaire est de ne scinder aucun EPCI.



Les points-clefs du diagnostic

DES BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS À SATISFAIRE

→ **Le Vaucluse reste un territoire attractif, d'accueil de « néo-vauclusiens »**

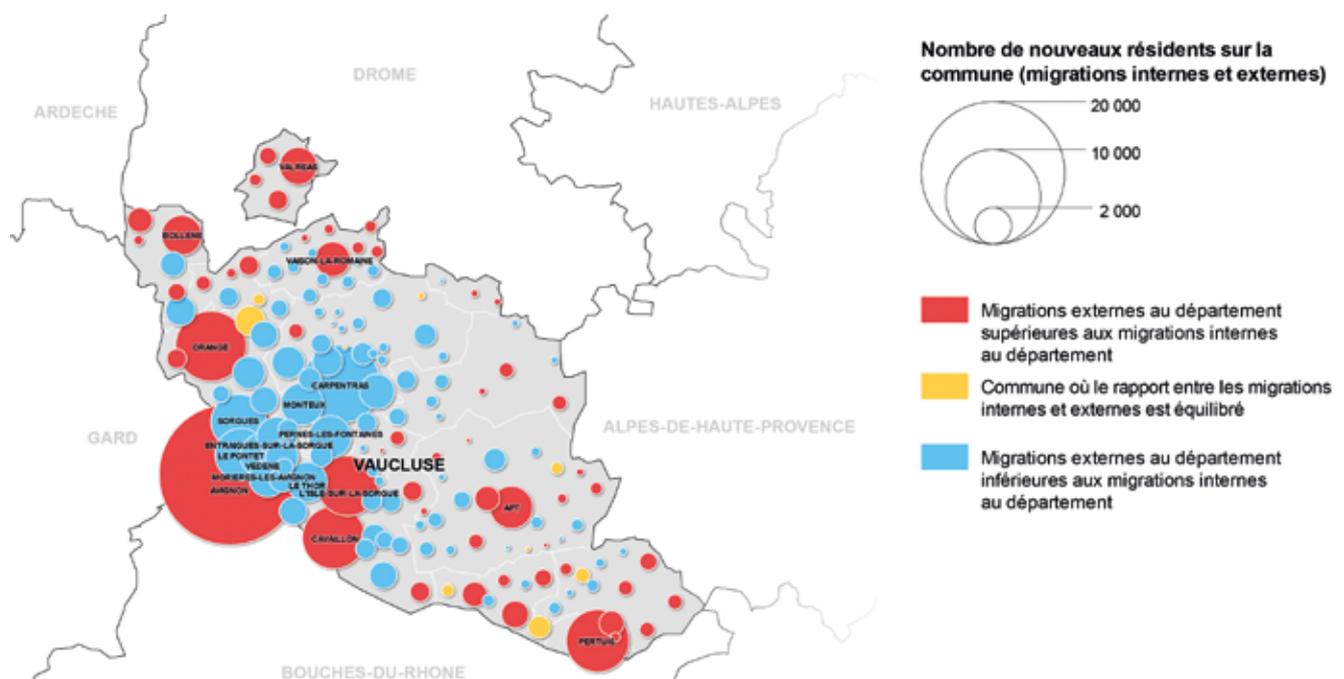
Entre 1999 et 2011, la croissance démographique (+0,8 %/an) du département, supérieure à la moyenne nationale, a reposé à la fois sur une **attractivité externe (pour moitié environ) et une croissance interne (pour l'autre moitié)**. Cette attractivité a, néanmoins, tendance à s'éroder depuis 2006.

→ **Un phénomène de desserrement résidentiel depuis les principaux pôles urbains**

Les migrations résidentielles internes au département **bénéficient en particulier à des communes périurbaines, au détriment des villes principales**. Concernant les ménages actifs à faibles revenus, cette dynamique pose la question du développement équilibré des territoires et de la territorialisation d'une offre de logements financièrement abordables, adaptés aux revenus des ménages.

→ **Le profil des ménages et leurs besoins en matière d'habitat évoluent**

La taille moyenne des ménages a durablement été orientée à la baisse sur l'ensemble du département, même si le Vaucluse reste un territoire plus familial que certains des départements voisins. **La poursuite du vieillissement de la population**, déjà marqué dans certains territoires du département, en particuliers ruraux, du département, est également à anticiper (d'ici 2030, la part des seniors est estimée à 30 % de la population). Autre spécificité, les ménages vauclusiens sont particulièrement touchés par la précarité, y compris parmi la catégorie des actifs salariés à faibles revenus qui se développe. **Ceci aboutit à ce que près de 4 ménages vauclusiens sur 5 soient financièrement éligibles à du logement locatif à loyer maîtrisé.**



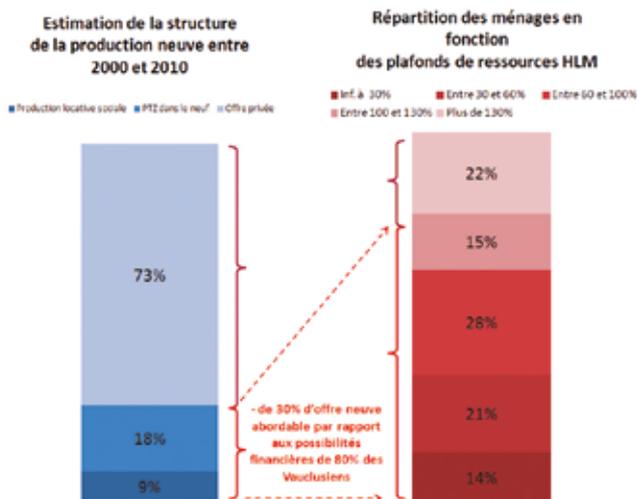
Source : INSEE 2008



UNE OFFRE INSUFFISANTE POUR RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT DES VAUCLUSIENS

Une offre de logement structurellement déséquilibrée

L'offre locative globale, privée et sociale, est fortement concentrée à l'échelle du département dans les centres urbains. La place relative des propriétaires occupants a ainsi eu plutôt tendance à s'accroître au cours des 10 dernières années, à l'exception du bassin d'Avignon, ce qui pose question en matière de possibilités de parcours résidentiels locaux.



La production neuve est qualitativement en décalage avec les capacités financières des ménages vauclusiens : sur les 10 dernières années, environ 30 % de la construction neuve dans le département (correspondant à du logement financièrement abordable en locatif ou en accession à la propriété) est adaptée aux ressources financières d'environ 80 % des ménages vauclusiens. Cet écart est particulièrement sensible dans les secteurs de marché les plus tendus du département.

Au sein de la construction neuve, si l'offre en accession sociale à la propriété a été portée par le PTZ, d'autres leviers, comme l'offre en PSLA par des opérateurs, ont été peu activés.

Une pression forte s'exerçant sur l'offre locative financièrement abordable

Peu de sorties du parc (taux de rotation de 7,5 %, source RPLS 2013), de nombreux demandeurs en attente (environ 13 000 demandeurs en Vaucluse, source Observatoire de la demande locative sociale en Vaucluse) : **le parc locatif social souffre d'un effet entonnoir, accentué par sa forte concentration géographique, créant des effets en chaîne** :

- L'insuffisance de l'offre locative social abordable a pour conséquence que seulement 20 % des demandes exprimées sont satisfaites chaque année,
- Le parc locatif social n'accueille actuellement que ¼ des ménages très modestes, ce qui crée un mécanisme de report de la demande insatisfaite vers le parc privé (qui a un rôle de parc social de fait),
- Et le besoin de solvabilisation des ménages locataires est plus important compte tenu des niveaux de loyers du parc privé par rapport au parc social.

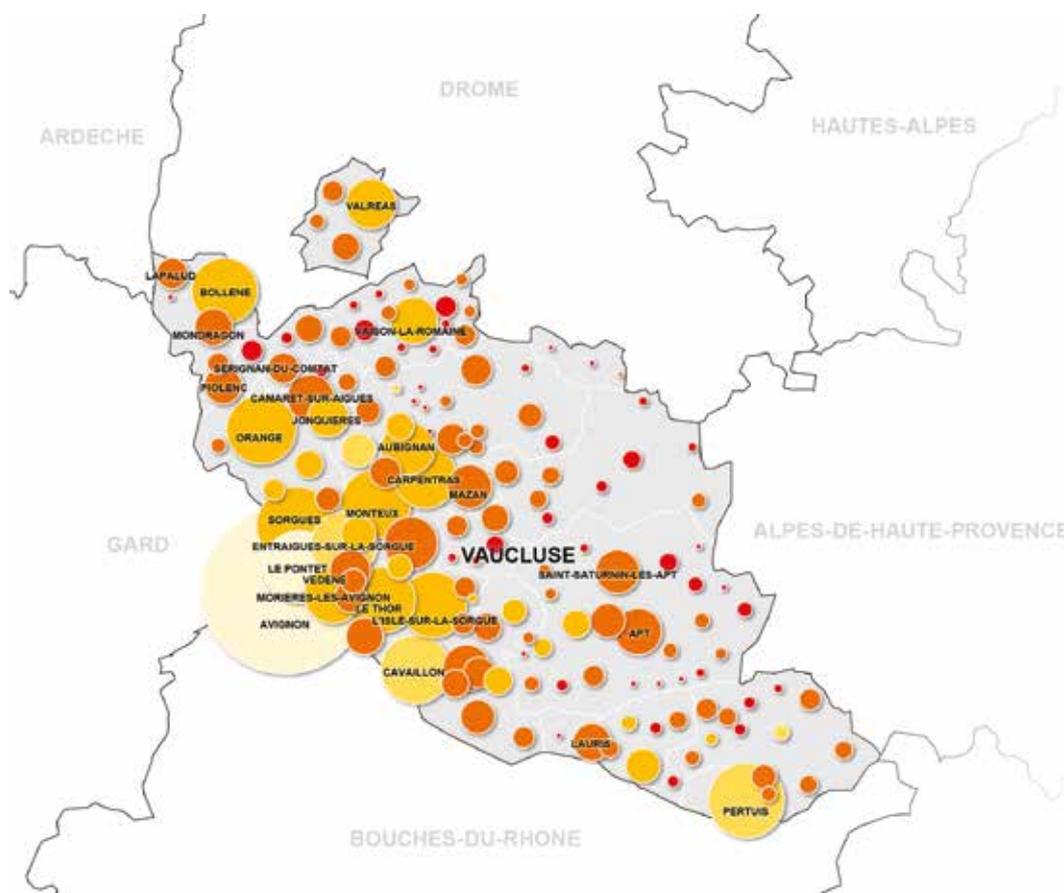
Dans le même temps, **l'offre locative sociale produite depuis 2000 est insuffisante et en deçà des besoins** estimés à 1200 logements locatifs sociaux par an (étude GTC-DDT 84 de territorialisation des besoins en logements en Vaucluse) Cette situation de tension n'est que faiblement atténuée par le parc locatif privé à loyer maîtrisé, dans le cadre des aides de l'ANAH, le nombre de logements financés à cette fin étant largement orienté à la baisse depuis 2009.

DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

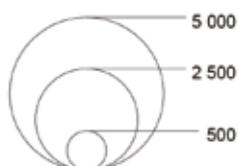
→ La place prédominante de la construction neuve individuelle, source d'une forte consommation foncière

A l'échelle du Vaucluse et depuis 1995, les constructions individuelles représentent plus des 2/3 en moyenne de l'offre neuve. On constate que la construction neuve individuelle prédomine dans la vaste majorité

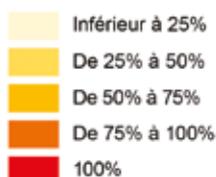
des territoires. Cette évolution pose la question de la préservation des espaces naturels et agricoles et plus globalement du développement durable du territoire départemental.



Nombre de logements construits entre 2003 et 2013



Poids des logements individuels purs dans la construction neuve entre 2003 et 2013



Source : **FILOCOM**



→ **La dissociation territoriale croissante entre développement de l'emploi et développement résidentiel**

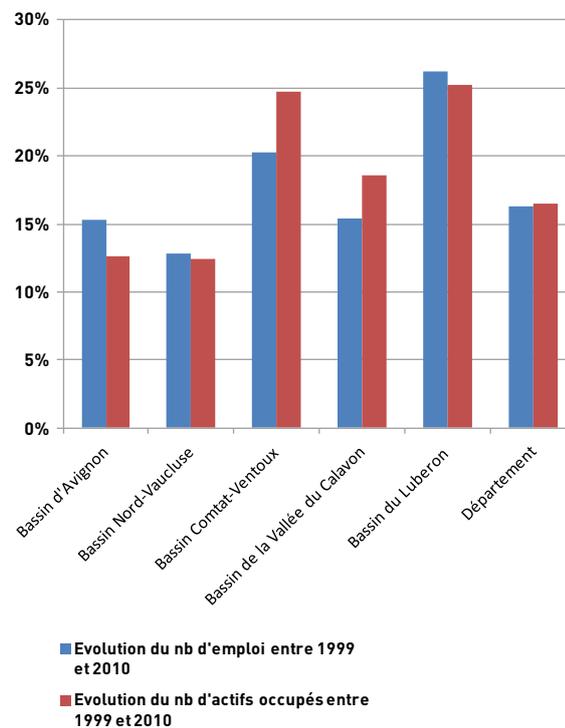
Le logement peut aussi être considéré comme un facteur d'attractivité économique des territoires. Or, on constate des décalages, ces dernières années, entre des secteurs comptant plus de croissance relative de l'emploi, et d'autres où le développement résidentiel prédomine. **Cette situation engendre d'importants déplacements domicile-travail au sein du département.**

→ **La prégnance d'un parc privé ancien, concentrant les problématiques d'habitat indigne et vacant dans les centres urbains**

À l'échelle du Vaucluse, 8 % des logements privés sont considérés comme potentiellement indignes, proportion atteignant 15 % dans les secteurs les plus touchés. Compte tenu de la proportion importante de ménages modestes logés dans le parc privé (70 % des ménages), cette situation soulève **2 enjeux : la lutte contre la précarité énergétique, ainsi que la revitalisation des centres anciens.**

Evolution du nombre d'emplois et du nombre d'actifs occupés entre 1999 et 2010

source : Insee



7 CHIFFRES À RETENIR DU DIAGNOSTIC :

+0,4 %/an : taux de croissance de la population vauclusienne entre 2006 et 2011 (soit le même taux que la moyenne régionale).

22 % : taux de ménages vauclusiens vivant sous le seuil de pauvreté (17 % en France).

78 % : proportion des ménages vauclusiens financièrement éligibles à un logement locatif à loyer maîtrisé (proportion comparable à la moyenne nationale).

30 % : estimation de la part de population de seniors d'ici 2030 dans le Vaucluse (soit moins que la moyenne régionale, prévue à 34 %).

306 : nombre moyen de logements locatifs sociaux produits par an, au cours des 10 dernières années.

80 % : proportion de demandes de logement locatif social insatisfaites chaque année dans le département (contre 2/3 environ en moyenne nationale).

900 m² : taille médiane des terrains à bâtir vendus entre 2007 et 2011.

Les orientations

DES ORIENTATIONS DÉPARTEMENTALES POUR RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES ENJEUX D'HABITAT DU VAUCLUSE

→ Le PDH affirme **7 grandes orientations départementales**. Celles-ci répondent aux enjeux issus du diagnostic conduit à l'échelle départementale, et ont été par-

tagées par les acteurs lors des différents ateliers territoriaux conduits à l'échelle des bassins d'habitat.

LES 7 ORIENTATIONS
DÉPARTEMENTALES
DU PDH

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



PARTAGER QUELQUES OBJECTIFS AMBITIEUX POUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES

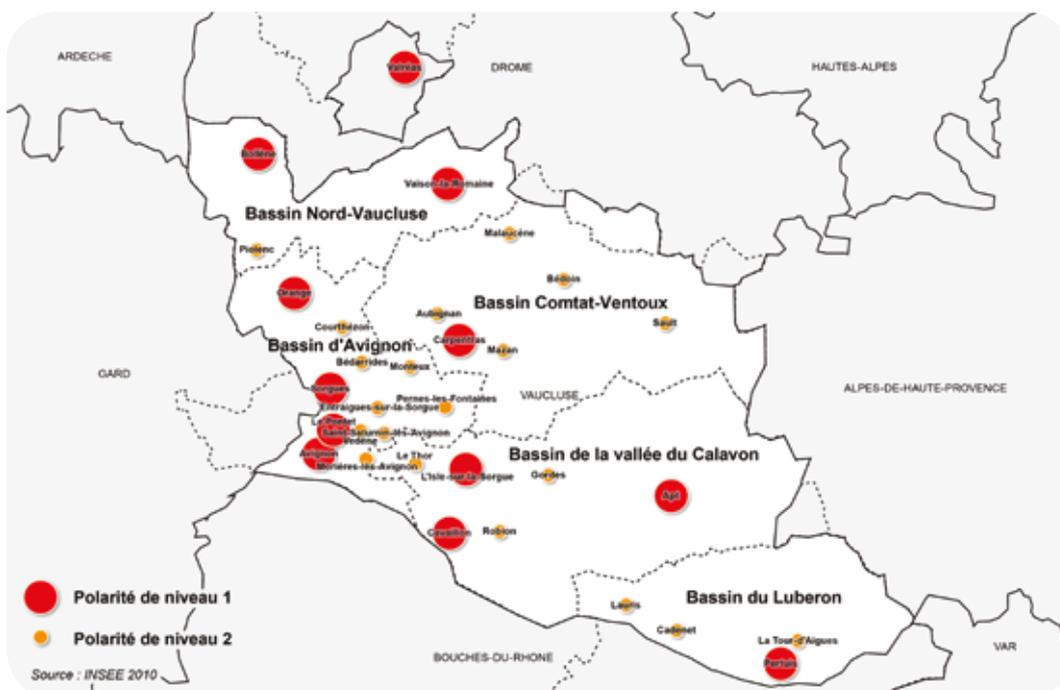
À l'échelle du Vaucluse, le PDH affirme plusieurs objectifs forts, notamment :

- Viser un rythme de **développement de 4 000 logements supplémentaires/an.**
- **Atteindre au moins 50 % d'offres à prix maîtrisés sur l'ensemble du département au sein de la production**, avec un équilibre entre locatif (30 % de logements à loyers maîtrisés) et accession à prix maîtrisé (au moins 20 % de logements).
- **Développer 1 200 logements locatifs à loyers maîtrisés/an.**
- **Remettre sur le marché en moyenne 2% /an du nombre de logements actuellement vacants** dans le département (soit environ 500 logements/an).

DES ORIENTATIONS TERRITORIALES QUALITATIVES, CONSTRUITES EN CONCERTATION AVEC LES ACTEURS LOCAUX

- **Contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental en mettant l'accent sur les polarités**

Le PDH affirme l'importance, pour l'équilibre territorial du département, de favoriser le **regain d'attractivité résidentielle des polarités principales**¹. Il met également l'accent sur l'importance de **mieux organiser la croissance résidentielle dont bénéficie la majorité des polarités secondaires**², en diversifiant l'offre d'habitat proposé, en particulier par du locatif à loyer maîtrisé.



1 - Les polarités retenues : communes comptant au moins 3 000 habitants et comprenant au moins une soixantaine d'équipements. Polarités principales : pôles structurants en termes de niveau d'équipements et services et comptant plus de 10 000 habitants environ.
 2 - Polarités secondaires : comprenant les autres polarités de moindre importance

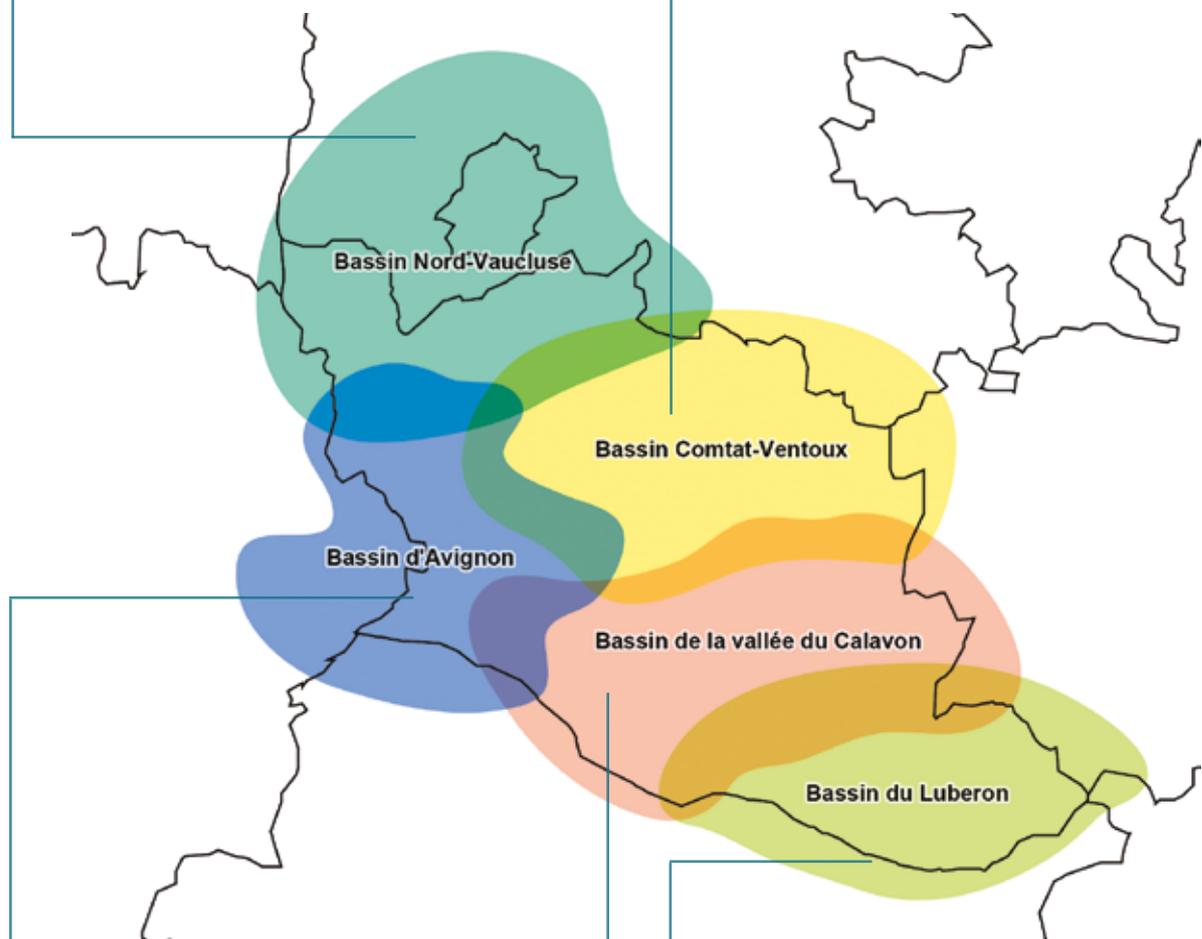
→ La réponse aux enjeux spécifiques des 5 bassins d'habitat du PDH

En s'appuyant en particulier sur les débats des ateliers territoriaux conduits en décembre 2014, des orientations adaptées et plus spécifiques aux enjeux locaux pourront **servir de référence aux stratégies locales à développer et mettre en oeuvre dans les prochaines années.**

La carte suivante comporte l'orientation principale relative à chaque bassin, d'autres orientations figurent dans le document « Orientations et dispositif d'observation » du PDH.

→ Développer les offres locatives « à l'année », notamment par mobilisation / conventionnement dans le parc existant

→ Adapter et renforcer les réponses habitat à destination des personnes âgées, notamment les plus précarisées



→ Intégrer développement économique et habitat, proposer des offres adaptées aux jeunes actifs précaires

→ Développer l'offre neuve en logements financièrement abordables, notamment « intermédiaires » (PLS, PSLA)

→ Revitaliser les centralités, notamment pour attirer des ménages plus aisés permettant d'assurer la mixité sociale



VERS LA MISE EN ŒUVRE DU PDH

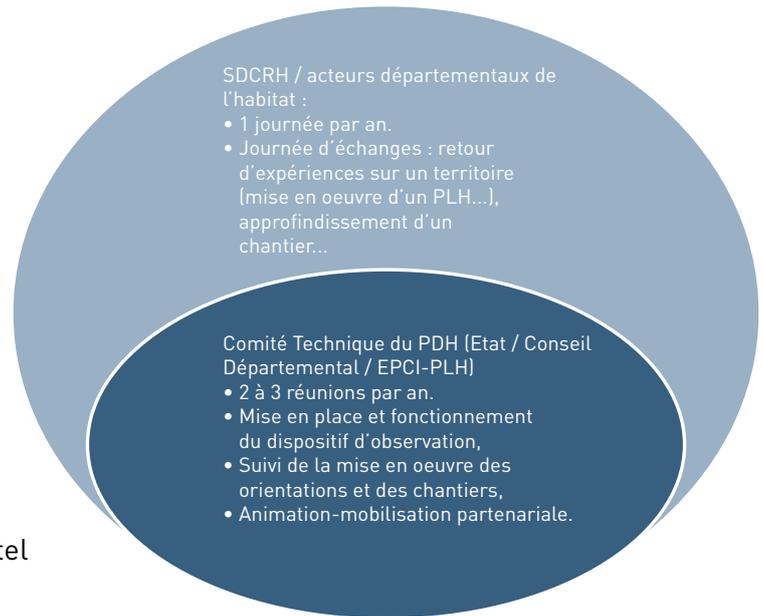
→ Une gouvernance partenariale inscrite dans la durée

Le PDH sera mis en oeuvre pour une durée de 6 ans. **La démarche partenariale de mobilisation des acteurs de l'habitat dans le Vaucluse, engagée dans le cadre de l'élaboration du PDH, sera pérennisée pour son suivi et sa mise en œuvre** : une SD-CRH regroupant les acteurs départementaux de l'habitat et un Comité Technique regroupant l'Etat, le Conseil départemental et les EPCI ayant adopté un PLH ou engagé dans l'élaboration d'un tel programme.

→ Un dispositif d'observation, point d'appui pour l'ensemble des acteurs départementaux de l'habitat

Il s'agira de s'appuyer, en les faisant évoluer, sur les outils existants (le SOPHA, Système d'observation partenarial de l'habitat, et l'observatoire de la demande locative sociale...), en visant 3 objectifs complémentaires :

- **Suivre les tendances d'évolution de la situation de l'habitat** à travers le choix d'indicateurs clés actualisés à l'échelle du département, des bassins du PDH, et des intercommunalités, les communes à forts enjeux...
- **Evaluer la mise en oeuvre des orientations du PDH**
- **Partager ces résultats avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat** (élus, opérateurs, acteurs associatifs...), la SD-CRH jouant un rôle essentiel de lieu de diffusion et de débats des résultats sur une base au moins annuelle.



→ Des chantiers prioritaires communs à l'ensemble des territoires

Approche incitative, le PDH prévoit d'engager des « chantiers », afin de favoriser l'atteinte des orientations et des objectifs retenus. Ces chantiers viseront à poursuivre, démultiplier ou engager des démarches ou initiatives innovantes en matière d'habitat dans le Vaucluse, s'appuyant sur des logiques partenariales.

Exemple de chantiers :

- Aider les collectivités locales à mobiliser les opérateurs du foncier et de l'habitat.
- Décliner les orientations du PDH dans les documents de planification (SCOT, PLH et PLU).
- Développer l'acceptabilité du logement locatif aidé (choix d'appellation, définition d'une charte qualité commune, valorisation de réalisations réussies...).
- Soutenir différentes formes d'innovation dans l'habitat (mobilisation du potentiel de l'habitat existant, habitat des seniors, développement durable).



PRÉFET DE VAUCLUSE

Conseil départemental de Vaucluse

Direction du Développement
et des Solidarités Territoriales
Service Aménagement de l'Espace,
Agriculture, Environnement

Rue Viala
84909 Avignon cedex 9
www.vaucluse.fr
Tél. 04 32 40 79 02

Services de l'État en Vaucluse

Direction Départementale
des Territoires de Vaucluse
Service Ville Logement Habitat

84905 Avignon cedex 9
www.vaucluse.gouv.fr
Tél. 04 88 17 85 01

