



# **Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Vaucluse 2016-2022**

## **Orientations et dispositif d'observation**

# SOMMAIRE

<b>I. Introduction.....</b>	<b>4</b>
1-1. <i>Qu'est-ce qu'un Plan Départemental de l'Habitat : vocation et objectifs de la démarche .....</i>	4
Le PDH: un dispositif au croisement de différentes politiques publiques.....	4
Le PDH: un outil de cohérence politique et territoriale .....	5
Un PDH « concerté et communicant » avec plusieurs instances partenariales complémentaires .....	6
1-2 <i>L'intérêt d'un PDH pour les différents acteurs de l'habitat dans le Vaucluse .....</i>	7
1-3 <i>La logique des orientations du PDH .....</i>	7
1-4 <i>Les chantiers permettant la mise en œuvre des orientations du PDH .....</i>	8
<b>II. Gouvernance et dispositif d'observation.....</b>	<b>9</b>
2-1 <i>La gouvernance du PDH .....</i>	9
2-2 <i>Le dispositif d'observation du PDH .....</i>	10
Les objectifs .....	10
Le contenu.....	11
Le fonctionnement du dispositif d'observation.....	12
<b>III. Les orientations du PDH .....</b>	<b>13</b>
3-1 <i>Les grandes orientations départementales .....</i>	13
Orientation n°1 : Maintenir l'attractivité résidentielle du département.....	14
Orientation n°2 : Rééquilibrer la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages.....	19
Orientation n°3 : Relancer le développement de logements locatifs à loyer maîtrisé de manière adaptée dans les différents territoires du département .....	22
Orientation n°4 : Mobiliser en priorité les potentiels dans l'habitat privé existant, notamment dans les centres anciens. ....	29
Orientation n°5 : Anticiper et répondre au vieillissement de la population .....	33
Orientation n°6 : Faire de l'habitat un levier fort du développement durable du département .....	37
Orientation 6.a : Lier développement économique et résidentiel .....	37
Orientation 6.b : Maîtriser et optimiser la ressource foncière .....	39

Orientation n°7 : Contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental à travers une approche par polarités.....	43
<i>3-2 Les orientations du PDH par bassins d'habitat.....</i>	<i>48</i>
Rappel de la méthode retenue pour définir les 5 bassins pour le PDH du Vaucluse.....	48
Bassin Luberon .....	51
Bassin Nord-Vaucluse.....	54
Bassin Comtat-Ventoux .....	57
Bassin Vallée du Calavon .....	60
Bassin d'Avignon.....	63
Déclinaison des réponses départementales dans chacun des 5 bassins du PDH .....	68
<b>IV. Programme de travail spécifique annuel .....</b>	<b>70</b>
<i>4-1 Une approche qualitative essentielle dans une logique d'aide à la mise en œuvre et d'évaluation : un programme de travail spécifique annuel.....</i>	<i>70</i>
L'objectif.....	70
Le fonctionnement .....	70
<i>4-2 Chantiers pouvant être abordés dans le cadre du programme de travail annuel.....</i>	<i>72</i>
<b>ANNEXE 1 : Les indicateurs clés de suivi des enjeux mis en évidence par le diagnostic.....</b>	<b>74</b>
<b>ANNEXE 2 : Arrêté fixant la composition de la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat (SD-CRH) .....</b>	<b>77</b>

## I. INTRODUCTION

### 1-1. QU'EST-CE QU'UN PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT : VOCATION ET OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

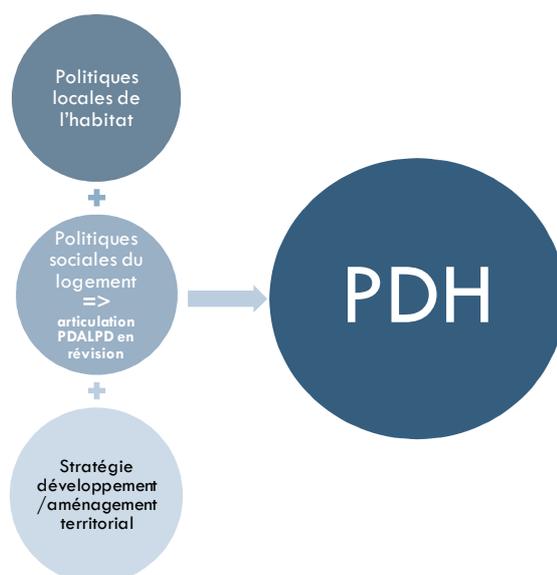
L'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement a instauré le Plan départemental de l'habitat (PDH).

Le PDH, s'il n'a pas de valeur normative particulière, revêt un certain nombre d'intérêts.

#### LE PDH: UN DISPOSITIF AU CROISEMENT DE DIFFERENTES POLITIQUES PUBLIQUES

Tout d'abord, le PDH permet au territoire départemental de se **doter d'un cadre stratégique transversal de l'habitat**. En effet, ce dispositif se situe au croisement de différentes politiques publiques. Il a pour fonction de mettre en cohérence et en synergie les différentes politiques de l'Habitat dans le département. Ainsi, il intègre et s'appuie sur :

- **Les différents PLH existants (au nombre de 5 dans le Vaucluse**, ceux du Grand Avignon, la Communauté d'agglomération Comtat-Venaissin, la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze, la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat, le Pays d'Aix (Pertuis).
- **Les politiques sociales du logement telles que le PDALHPD** (plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées) : ce lien entre habitat et politiques sociales du logement est ici particulier puisque les démarches PDH et PDALHPD sont menées parallèlement.
- Enfin, **les stratégies de développement et d'aménagement territorial** : en l'occurrence, différents SCOTs, ou encore des démarches prospectives menées à différentes échelles (« Vaucluse 2015 » / « Vaucluse 2040 » réalisé par le Conseil départemental, le SRADDT PACA à l'échelle régionale en cours d'élaboration...)

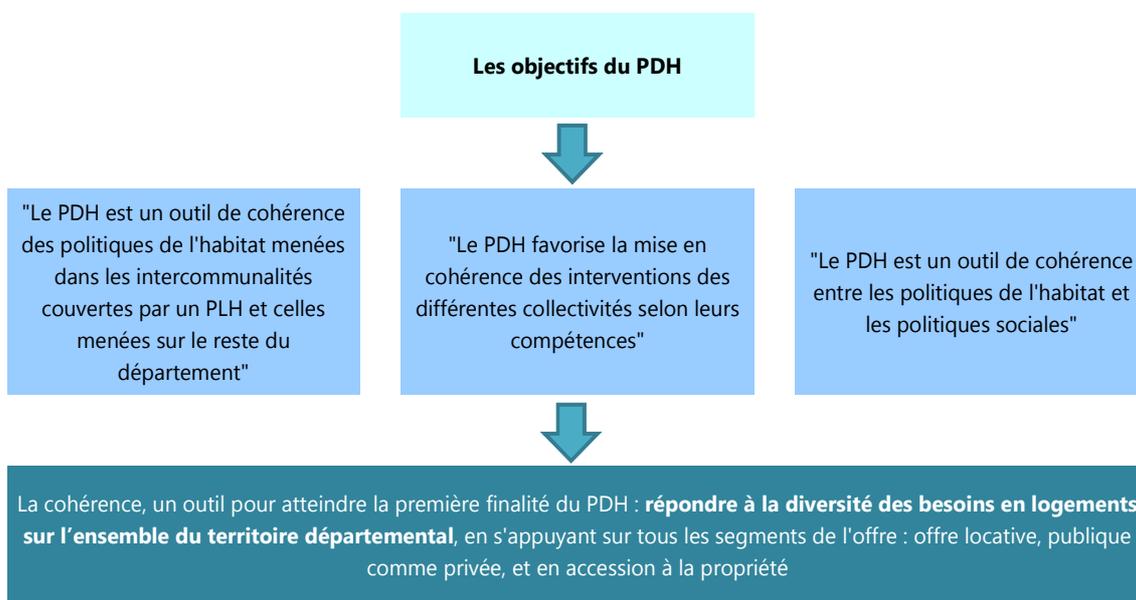


Par ailleurs, le PDH a vocation à optimiser l'efficacité des politiques de l'habitat menées actuellement, et proposer de nouveaux outils répondant aux nouveaux enjeux : le PDH propose des objectifs globaux et territorialisés, et indique des pistes de mise en œuvre opérationnelles.

## LE PDH: UN OUTIL DE COHERENCE POLITIQUE ET TERRITORIALE

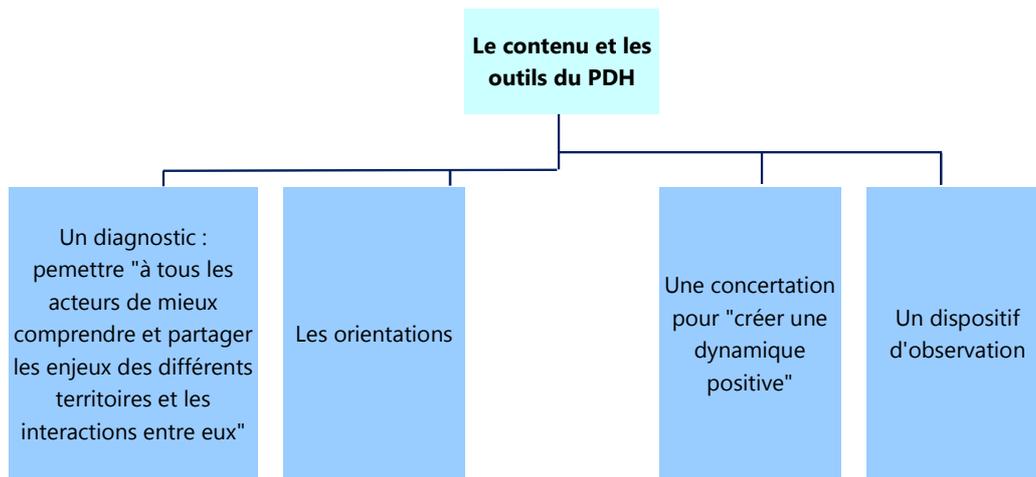
Le PDH est un moyen de créer des synergies entre les différentes politiques publiques. On peut le définir, plus globalement, comme un outil de cohérence politique (créer des passerelles entre les différents champs et les actions portées par les différentes collectivités) et territoriale (entre les EPCI couverts par un PLH et ceux qui ne le sont pas).

Une des ambitions du PDH dans le Vaucluse est de répondre à la diversité des besoins en logements dans les territoires du département, et ce en mobilisant tout un panel de solutions logements existantes ou à expérimenter.



La réponse aux besoins suppose avant toute chose la définition et le partage des enjeux habitat par les co-porteurs de la démarche, le Conseil départemental et la Direction Départementale des Territoires, représentante de l'Etat dans le Vaucluse, mais aussi les collectivités associées (les EPCI, au premier titre, la Région...) et les différents acteurs de l'habitat (opérateurs sociaux et privés...).

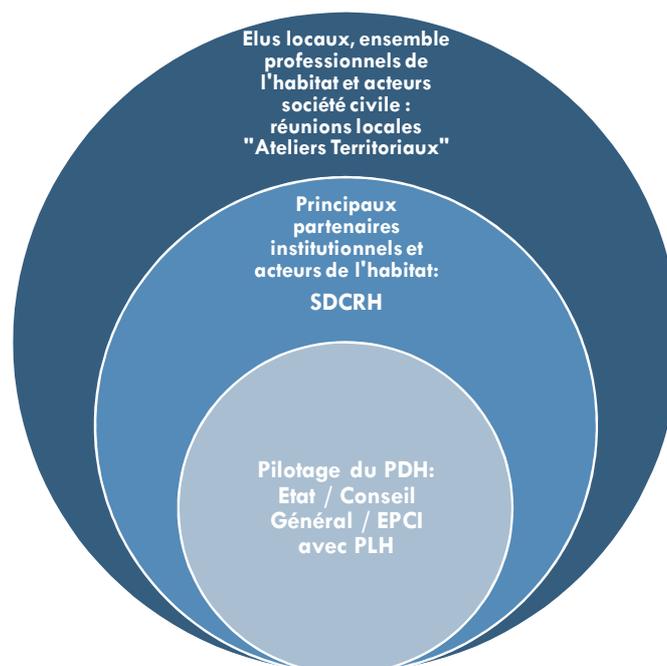
Depuis début 2014, ce travail s'est traduit par l'élaboration d'un diagnostic détaillé, à partir duquel ont été construites les orientations stratégiques, et qui s'est appuyé sur la mobilisation des partenaires dans le cadre d'une démarche de concertation.



### UN PDH « CONCERTÉ ET COMMUNICANT » AVEC PLUSIEURS INSTANCES PARTENARIALES COMPLÉMENTAIRES

La mobilisation des partenaires et acteurs de l'habitat est une dimension essentielle de la démarche PDH mise en œuvre dans le Vaucluse. Cet aspect se traduit par une approche résolument participative, avec l'implication de chacun à différents niveaux :

- **Le Comité Technique** réunit les deux porteurs de projet ainsi que les EPCI dotés d'un PLH.
- La participation des principaux partenaires institutionnels et acteurs de l'habitat au niveau départemental, pour valider les différentes phases d'élaboration du PDH dans le cadre de la **SDCRH (Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat** – cf. composition en annexe 1).
- A une échelle plus locale, la concertation avec les élus locaux (représentants des EPCI et des Communes) et l'ensemble des professionnels concernés par l'habitat : **les réunions « Ateliers territoriaux de l'habitat » qui se sont déroulées dans les 5 bassins en décembre 2014.**



## 1-2 L'INTERET D'UN PDH POUR LES DIFFERENTS ACTEURS DE L'HABITAT DANS LE VAUCLUSE

Le PDH a vocation avant toute chose à **construire un cadre départemental pour l'habitat** permettant aux différents territoires de se positionner les uns par rapport aux autres en répondant notamment aux questions suivantes : quels enjeux partagés ou propres à un territoire ou à une typologie de territoire ? Quelles bonnes pratiques à capitaliser dans les interventions de chacun et aux différentes échelles territoriales ?

Par ailleurs, le PDH permet d'aborder des **enjeux transversaux particulièrement importants dans le département**, comme :

- La réponse à la diversité des besoins en logements sur tout le territoire départemental (levier d'insertion et de parcours résidentiels).
- La réponse aux besoins en logements des actifs, pour faire de l'habitat un levier d'attractivité et de développement économique dans les différents territoires du Vaucluse.

Le PDH est garant d'une cohérence territoriale, en conformité avec les PLH et SCOT existants. A ce titre, vis-à-vis des EPCI, qu'ils soient déjà porteurs ou non d'une politique habitat formalisée, le PDH présente plusieurs intérêts, grâce **au diagnostic territorial, conduit à l'échelle de 5 bassins regroupant chacun plusieurs EPCI, et mettant en avant les spécificités en matière d'habitat des polarités** :

- **Pour les EPCI disposant d'un PLH:** le PDH reprend et s'appuie sur les orientations définies par les PLH (et n'a donc pas vocation à les remettre en cause). Il peut aussi servir d'espace pour porter des enjeux et problématiques identifiés dans le PLH, mais dépassant le territoire de l'EPCI (par exemple la question des « franges » au sein du département et/ou dans les départements voisins, en interactions résidentielles fortes avec le territoire de l'EPCI).
- **Pour les autres EPCI,** le PDH peut être une aide à la décision sur l'opportunité d'engager un PLH, quand il n'est pas obligatoire, ainsi que sur le choix des axes prioritaires d'un futur PLH. Rappelons que le PDH ne fait pas office de PLH.

## 1-3 LA LOGIQUE DES ORIENTATIONS DU PDH

**Le document d'orientations du PDH vise à déterminer les orientations générales du Plan Départemental permettant de répondre aux enjeux du territoire en matière d'habitat. Ces orientations sont déclinées et concrétisées sous forme d'objectifs.**

**Le PDH du Vaucluse a d'emblée été conçu comme une démarche incitative, c'est également dans cette logique incitative que sont proposées les orientations présentées par la suite** (deuxième partie). Il s'agit de donner un sens général aux différentes interventions en matière d'habitat que

porteront les différents acteurs sur le département dans les prochaines années. De plus, ces orientations ont été conçues en cohérence avec les PLH et SCoT existants dans le département.

**Les orientations proposées valent pour le département « en tant que territoire » ; en d'autres termes, il s'agit ici de proposer des références communes sur les territoires vauclusiens aux différents acteurs institutionnels** (au premier chef les porteurs du PDH que sont le Conseil départemental, l'Etat, et les EPCI dotés d'un PLH), mais ce document ne se substitue pas aux stratégies et politiques « habitat » propres à chacun de ces acteurs.

Enfin, **les orientations du PDH ont vocation à être complémentaires de celles du PDALHPD, actuellement en cours de révision.** Les deux dispositifs contribuent à la même finalité : ils traitent de la question du logement avec une approche spécifique et complémentaire dans les réponses formulées aux besoins en logement. Cette complémentarité peut se définir ainsi :

- **Le PDH porte sur le développement de l'habitat, il énonce essentiellement des orientations portant sur l'offre globale d'habitat, suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** (aussi bien le parc public que privé, en locatif et en accession, etc...), pour répondre à la diversité des besoins en logements de tous les profils de ménages. Il est établi pour une durée d'au moins six ans.
- **Le PDALHPD porte sur l'insertion par le logement, il propose des orientations axées sur le « logement / hébergement » et liées aux besoins en logement et en hébergement des publics en difficulté sociale et économique.** Il porte sur les segments d'offre spécifique très abordable à développer dans le parc public et privé, l'hébergement, l'accès à l'offre (gestion de la demande et sa mise en relation avec l'offre, dispositifs d'aide à la recherche d'un logement et d'accompagnement social), le maintien dans le logement (prévention des expulsions locatives) et la lutte contre l'habitat indigne (accès et maintien dans un logement décent). Il est établi pour une durée maximale de six ans.

#### 1-4 LES CHANTIERS PERMETTANT LA MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PDH

Le PDH n'a pas vocation à déboucher sur un programme d'actions pluri-annuel précis, comme c'est notamment le cas des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) portés par les EPCI. Cependant, **il relève tout à fait de son rôle incitatif de broser le panorama des chantiers à entreprendre pour favoriser l'atteinte des orientations et des objectifs retenus.**

Par « chantiers », sont ici entendues des démarches ou initiatives en matière d'habitat dans le Vaucluse pouvant être poursuivies, engagées ou démultipliées dans les prochaines années, renvoyant la plupart du temps à des logiques partenariales, mobilisant selon les cas l'Etat, les collectivités et les autres acteurs de l'habitat dans le département.

Six chantiers seront ainsi présentés en lien direct avec les grandes orientations départementales.

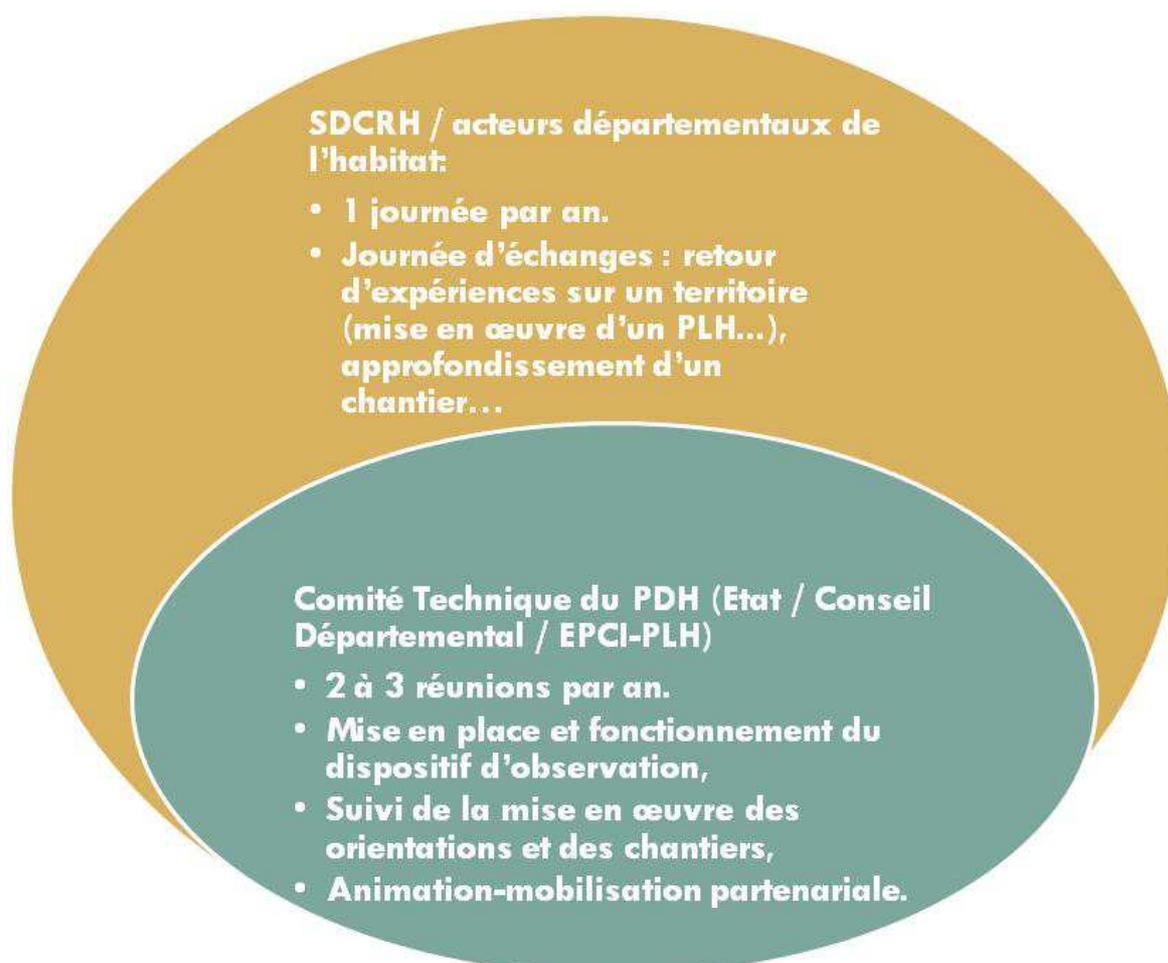
## II. GOUVERNANCE ET DISPOSITIF D'OBSERVATION

### 2-1 LA GOUVERNANCE DU PDH

Au-delà du document « PDH », c'est bien une démarche partenariale de mobilisation des acteurs de l'habitat dans le Vaucluse qui a été engagée au cours des derniers mois. Le PDH est mis en œuvre pour une durée de 6 ans. La mise en œuvre progressive des orientations et des chantiers du PDH nécessitera un pilotage partenarial dans la durée.

La gouvernance établie pour la phase d'élaboration du PDH sera pérennisée dans le cadre du suivi et de la mise en œuvre du PDH.

Le schéma suivant résume le rôle respectif du Comité Technique du PDH et de la SDCRH, lequel a vocation à rassembler régulièrement l'ensemble des acteurs départementaux de l'habitat.



**La SD-CRH / acteurs départementaux de l'habitat (cf. composition en annexe) :**

- 1 journée par an.
- Journée d'échanges : retour d'expériences sur un territoire (mise en œuvre d'un PLH...), approfondissement d'un chantier...

**Le Comité Technique du PDH (Etat / Conseil Général / EPCI ayant adopté un PLH ou engagé dans l'élaboration d'un tel programme)<sup>1</sup> :**

- 2 à 3 réunions par an.
- mise en place et fonctionnement du dispositif d'observation,
- suivi de la mise en œuvre des orientations et des chantiers,
- Animation-mobilisation partenariale,
- Préparation de la SD-CRH.

## 2-2 LE DISPOSITIF D'OBSERVATION DU PDH

Pour le dispositif d'observation du PDH, la logique privilégiée **sera de s'appuyer sur les outils existants** mis en place par la DDT (le SOPHA, Système d'observation partenarial de l'habitat, et l'observatoire de la demande locative sociale...) en les faisant évoluer, plutôt que de créer un nouveau dispositif ad hoc.

### LES OBJECTIFS

Cet observatoire vise à alimenter les réflexions stratégiques menées à l'échelle du département et à l'échelle des territoires. A ce titre, le dispositif d'observation du PDH a un triple objectif :

#### **1/ Suivre la situation de l'habitat à travers des indicateurs clés :**

Il s'agit de suivre, au travers d'indicateurs clés, **les tendances d'évolution de la situation de l'habitat pour les enjeux mis en évidence par le diagnostic**. Cette approche permet de positionner l'observatoire comme un outil de mise en perspective des enjeux du PDH.

Les indicateurs, définis en annexe 1, permettront en particulier de mieux connaître :

- la diversité des besoins en logements, l'offre d'habitat, et leur évolution par territoires.
- les marchés immobiliers.

#### **2/ Suivre-évaluer la mise en œuvre des orientations du PDH :**

Il est proposé, en priorité, de disposer **d'un suivi régulier des ambitions affichées dans le PDH, et d'être en mesure de les recalibrer, le cas échéant**, en fonction des évolutions du contexte d'intervention.

---

<sup>1</sup> Le comité technique pourra être élargi en fonction des besoins et des problématiques, notamment aux EPCI souhaitant se mobiliser dans la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.

Il s'agit donc de suivre les orientations portées par le PDH, avec comme objectif de suivre-évaluer la mise en place des orientations retenues à partir d'indicateurs ciblés.

**3/ Faire partager ces résultats avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (élus, opérateurs, acteurs associatifs...).**

---

## LE CONTENU

Le contenu du dispositif d'observation est conçu pour répondre aux objectifs retenus :

- **Il doit permettre avant tout un « état des lieux » régulier sur l'avancement des orientations du PDH ;** en ce sens, il s'agit d'un outil d'aide à la mise en œuvre en continu des orientations. Il privilégiera donc des statistiques mises à jour sur une fréquence annuelle.
- **L'observatoire partenarial de l'habitat (SOPHA) permettra de suivre le PDH et ses ambitions mais également d'autres démarches départementales (par exemple : le PDALHPD), et éventuellement d'être mis à disposition des démarches locales (par exemple : observatoires habitat des EPCI dotés de PLH).** Le dispositif d'observation du PDH fournira un cadre de référence départemental précieux, tout en permettant d'envisager la mutualisation de l'accès à certaines données statistiques.
- **Le dispositif comporte une dimension qualitative forte, conformément aux orientations du PDH et dans une logique d'adaptation régulière aux attentes des porteurs de l'observatoire.** Cette dimension se traduit par un programme de travail qualitatif annuel, développé dans la 4<sup>ème</sup> partie du document.

### Les échelles géographiques d'observation

Les analyses statistiques à produire, et leurs représentations cartographiques, devront être cohérentes avec les logiques territorialisées fixées dans le cadre du PDH. C'est ainsi que les échelles retenues devront a minima comprendre :

- **le département dans son ensemble** (avec comme zones de comparaison la région PACA-France).
- **L'échelle des 5 bassins définis dans le cadre du PDH** (avec comme zone de comparaison le département dans son ensemble).
- **Au sein de chaque bassin, les polarités principales / le reste du bassin d'habitat.**
- **Les EPCI, dotés ou non d'un PLH.**
- **Les communes à forts enjeux (article 55...).**

## Les indicateurs à mobiliser

Les indicateurs de suivi sont de deux ordres :

- D'une part, des indicateurs **clés liés aux enjeux du PDH, qui permettront de suivre les tendances d'évolution** de la situation de l'habitat afin de tenir compte de l'évolution du contexte du marché local, de la situation socio-démographique, des besoins en logements, de la production... (ces indicateurs sont définis en annexe 1).
- Des indicateurs permettant de suivre l'atteinte des **orientations proposées par le PDH**, quand celles-ci peuvent être quantifiées. Ces indicateurs sont présentés pour chacune des orientations par la suite.

---

## LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF D'OBSERVATION

**L'animation et le bon fonctionnement du dispositif d'observation du PDH sera assuré par le Comité Technique du PDH** (Etat, Conseil départemental, EPCI ayant adopté un PLH ou engagé dans l'élaboration d'un tel programme).

Le fonctionnement de l'observatoire, assuré par le Comité Technique du PDH, **se fera en articulation étroite avec la SD-CRH pérennisée, qui aura une fonction importante à jouer :**

- en tant que **lieu de diffusion et de débats des résultats de l'observatoire du PDH**, sur une base au moins annuelle ;
- et en tant qu'instance de validation du **programme de travail de l'observatoire du PDH** pour l'année suivante (cf. infra).

#### 3-1 LES GRANDES ORIENTATIONS DEPARTEMENTALES

Le PDH affirme **7 grandes orientations départementales pour l'ensemble du Vaucluse, résumées dans le tableau suivant**. Ces orientations sont issues du diagnostic qui a permis d'identifier des enjeux partagés dans l'ensemble du département et pour chaque bassin d'habitat, enjeux dont les ateliers territoriaux ont permis de vérifier la pertinence.

Ces ateliers ont également fait émerger l'importance **de la stratégie foncière** en faveur de l'habitat comme préalable global à l'ensemble de ces orientations. Cette dimension liée au foncier irrigue ainsi plusieurs orientations départementales et figure au cœur de plusieurs des « chantiers » de mise en œuvre du PDH.

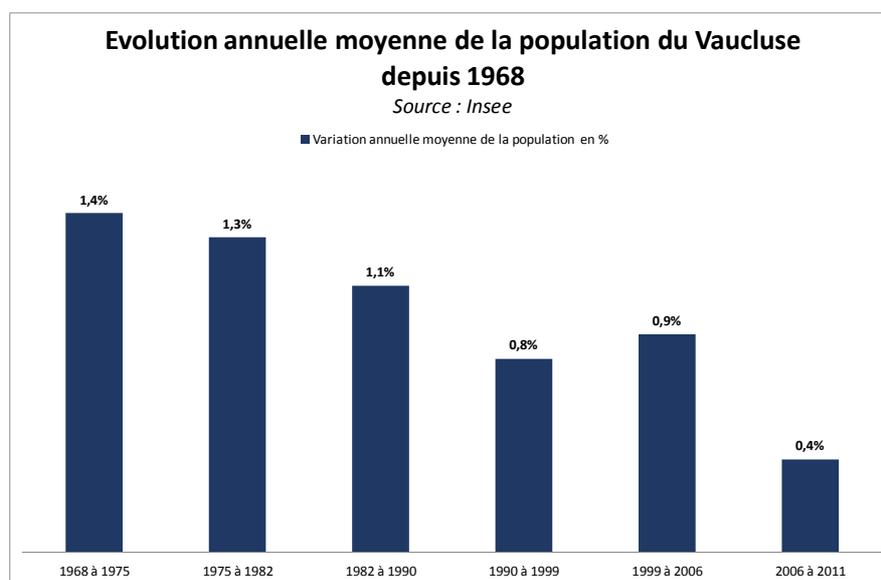
#### Les 7 orientations départementales du PDH

- 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 **vieillessement 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.

## ■ Les points clés du diagnostic

**Les nombreuses situations de tension et de déséquilibre observées risquent d'avoir, à terme, un impact sur l'attractivité territoriale du département.** La question du logement en tant que levier de développement équilibré du territoire départemental se pose pour le Vaucluse. En effet, le poids du logement dans le budget des ménages et l'adaptation de l'offre aux besoins sont deux paramètres importants dans les choix résidentiels des ménages. **Le développement d'une offre suffisante, équilibrée et adaptée des différents types de logements, s'avère de ce fait nécessaire pour conforter l'attractivité des territoires.**

Le Vaucluse est un **territoire résidentiel attractif, avec une croissance de la population qui repose à la fois sur une attractivité externe et une croissance interne.** Cette attractivité a, néanmoins, tendance à s'éroder sur la période très récente (2006/2011). Le développement structurel de l'offre globale de logements constitue la clef de la capacité à maintenir l'attractivité résidentielle du Vaucluse, c'est-à-dire **produire suffisamment de logements supplémentaires pour accueillir la croissance anticipée de la population (aussi bien par la croissance naturelle que pour l'excédent migratoire attendu).** Ne pas développer suffisamment l'offre globale de logements, c'est en effet courir le risque d'accroître la tendance observée au tassement de la dynamique démographique du département, tendance qui s'est accentuée entre 2006 et 2011.



**Les besoins en logements du département sont également alimentés par le phénomène de desserrement des ménages, même si le Vaucluse reste un territoire relativement familial.** Sur la période 1999/2010, une baisse de la taille moyenne des ménages a été constatée sur la quasi-totalité du département. Ceci reflète le phénomène de desserrement des ménages<sup>2</sup> induisant des besoins

<sup>2</sup> Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

quantitatifs et qualitatifs en logement, en complément de ceux liés à la croissance de la population sur le département.

### ■ Objectif du PDH

**Le PDH fixe comme objectif de viser un rythme pérenne sur les prochaines années de développement de 4000 logements supplémentaires par an sur l'ensemble du département.**

Cette offre de logements supplémentaires passera **évidemment par de la construction neuve, mais aussi par un effort de mobilisation d'une partie des logements vacants des territoires** (cf. orientation n°4).

Ce rythme de 4000 logements supplémentaires par an correspondra ainsi **au besoin de pérenniser l'attractivité résidentielle du département, tout en répondant également aux autres besoins endogènes en logements** : desserrement des ménages (séparations, décohabitation des jeunes, vieillissement), enjeux de renouvellement du parc, prise en compte de l'effet « résidences secondaires »...

Cet objectif départemental correspond au besoin estimé en Vaucluse par une étude d'évaluation et de territorialisation des besoins en logements (Guy Taieb Conseil - Arthémis) actualisée en 2010 par la DDT84. Il renforce l'offre développée sur le Vaucluse qui était de 3600 logements supplémentaires par an entre 1999 et 2010. **Il est cohérent avec les objectifs figurant dans les PLH existants du département**, soit environ 2200 logements / an en volume consolidé. Cette contribution des territoires dotés de PLH est proportionnée à leur poids relatif au sein du Vaucluse (55% de l'objectif départemental pour une part de 56% de la population de Vaucluse). Cette ambition du PDH impliquera donc une contribution d'environ **1800 logements de la part de l'ensemble des territoires non actuellement couverts par un PLH.**

## ■ Mise en œuvre opérationnelle

Chantier n°1 : Aider les collectivités locales à mobiliser les différents opérateurs du foncier et de l'habitat

### **Pourquoi ?**

Un des freins à la mise en œuvre des orientations du PDH, souvent évoqué dans les ateliers territoriaux, est la difficulté pour les collectivités locales, notamment les plus petites communes, à identifier puis mobiliser les opérateurs qui leur serviront de partenaires pour la réalisation de leurs projets « habitat ». Cette problématique est revenue dans l'ensemble des bassins, hormis celui d'Avignon, notamment dans les secteurs moins tendus ou ruraux.

### **Comment agir demain dans le cadre de la mise en œuvre du PDH ?**

Le chantier consisterait à améliorer la connaissance des modalités d'intervention de plusieurs catégories d'opérateurs:

- l'EPFR : appui dans le partenariat avec les collectivités sur l'ensemble du Vaucluse, vision sur les conséquences possibles à long terme des montages de projets...
- les bailleurs sociaux (essentiellement hors du bassin d'Avignon) ;
- les opérateurs possibles du Prêt Social Location-Accession (PSLA);
- les acteurs de l'habitat privés (promoteurs, acteurs de la location...);
- les opérateurs de projets intégrés en centre ancien ;

Ce chantier du PDH vise à promouvoir une logique de constitution de réseaux d'acteurs de l'habitat et à faciliter la mise en relation collectivités locales / opérateurs.

## Chantier n°2 : Décliner dans les documents de planification (SCOT, PLH et PLU) les orientations du PDH

### **Pourquoi ?**

La couverture du département par les SCOT, PLU/PLUi et PLH est hétérogène. Il apparaît donc un enjeu de compléter la couverture territoriale mais également de s'interroger sur la capacité des documents existants à apporter des réponses concrètes et adaptées en matière d'habitat, afin de tenir compte des orientations du PDH.

### **Comment agir demain dans le cadre de la mise en œuvre du PDH ?**

*L'objectif est de concrétiser les orientations du PDH dans les documents de planification, notamment dans le cadre des démarches d'élaboration des SCOT / PLU-PLUi et PLH engagés dans le département :*

- à travers la rédaction d'un document (« Porter à Connaissance ») correspondant aux « enjeux issus du PDH pour votre territoire », à vocation incitative et destiné aux collectivités s'engageant dans une démarche d'élaboration de document d'urbanisme ou d'habitat,
- et l'organisation de réunions de présentation avec les collectivités s'engageant dans l'élaboration de ces documents stratégiques.

Il s'agira de rendre les SCOT et PLU plus opérationnels en matière d'habitat à travers plusieurs leviers:

- le soutien à la formation auprès des élus (avec association des maires), s'engageant dans l'élaboration de ces documents,
- l'accompagnement des communes dans le recours aux outils opérationnels mobilisables via les PLU : secteurs en OAP, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...
- l'accompagnement plus spécifique des petites Communes, pouvant reposer sur la mobilisation croisée de différents partenaires potentiels (EPCI, CAUE, EPF, SPL...)

Enfin, comme les orientations pour plusieurs bassins le soulignent, un axe d'action fort portera sur le soutien au lancement de PLH dans l'ensemble des territoires non couverts. Cet accompagnement pourra notamment consister à aider les collectivités locales à initier des démarches d'élaboration, et adapter les objectifs thématiques prioritaires à leurs enjeux locaux.

**Un accent particulier devra être donné dans ces PLH à l'accompagnement des EPCI dans l'élaboration de plans d'actions foncières en faveur du logement.**

### ■ Indicateurs de suivi

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Nombre de logements mis en service / an	Moyenne de 4 000 logements supplémentaires / an
Part de la production départementale réalisée sur les territoires couverts par un PLH.	Développement de cette part, à travers le développement de la couverture départementale par des PLH.

### ■ Principaux partenaires à mobiliser (outre les porteurs du PDH)

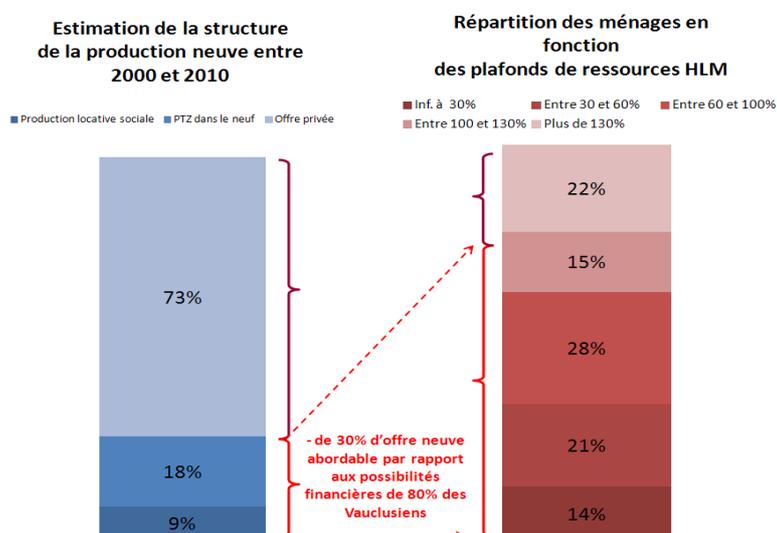
- EPCI.
- Communes.
- EPFR.
- Aménageurs / lotisseurs.
- Organismes HLM départementaux et extra-départementaux.
- Opérateurs de l'accès sociale à la propriété.
- Promoteurs privés.
- Constructeurs de maisons individuelles.
- CAUE.
- AURAV.
- SPL / Citadis.
- SM SCOT.
- H&D.

ORIENTATION N°2 : REEQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR L'ADAPTER AUX BESOINS ET AUX CAPACITES FINANCIERES DES MENAGES.

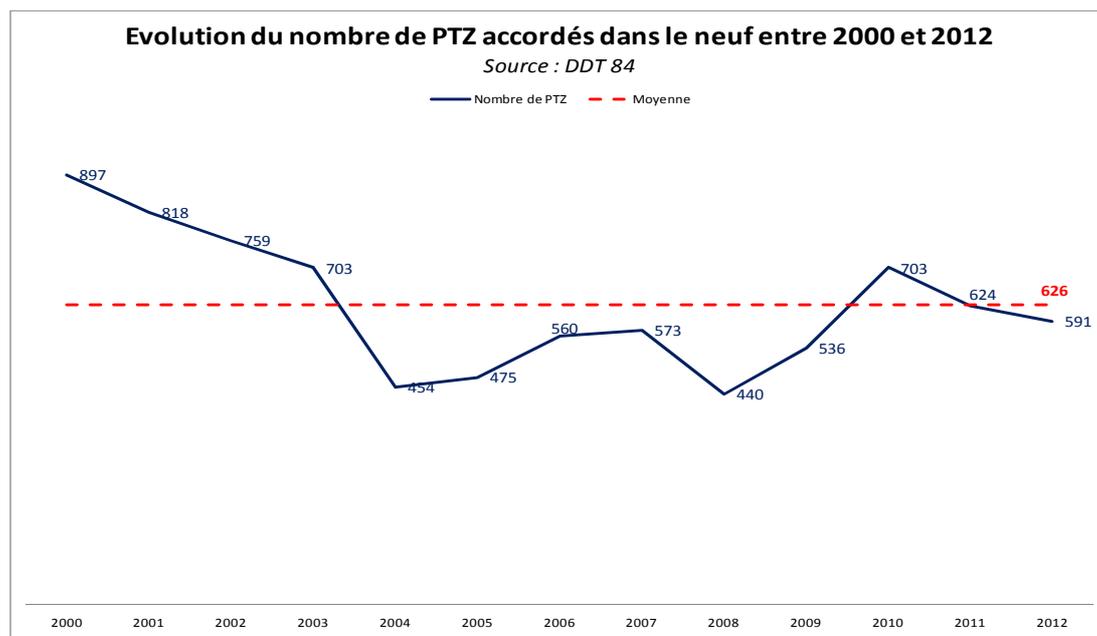
■ **Les points clés du diagnostic**

**L'offre sur le Vaucluse est structurellement déséquilibrée, ce qui la rend inadaptée à la diversité des besoins et aux capacités financières des ménages vauclusiens.**

Si globalement le Vaucluse a disposé ces dernières années d'une offre nouvelle en volume quantitativement adaptée pour répondre aux différentes évolutions démographiques, **cette offre a été qualitativement déséquilibrée, en termes d'accessibilité financière pour les ménages** : environ 30 % de l'offre nouvelle peut être considérée comme abordable, et en adéquation avec les capacités en terme de ressources de près de 80% des ménages vauclusiens. Ce déséquilibre génère, par un « effet entonnoir », **une importante tension sur l'offre financièrement abordable existante.**



La question du logement financièrement abordable ne comprend pas que le locatif à loyer maîtrisé (qui fait l'objet d'une orientation spécifique par la suite) ; **il faut ainsi souligner que l'offre en accession sociale à la propriété, à travers la mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ), est deux fois plus importante en moyenne dans le département que l'offre en locatif social au sein de l'offre neuve. Cette offre en accession sociale à la propriété est portée exclusivement par le marché privé, avec une offre en PSLA par des opérateurs publics quasi inexistante.**



**Ce déficit d'offres à prix maîtrisé est particulièrement pénalisant dans un contexte de marché immobilier privé globalement tendu.** Il existe, certes, une grande hétérogénéité des marchés locaux fonciers et immobiliers dans le département. La tension varie fortement en fonction des secteurs géographiques, quasiment du simple au double : alors qu'un appartement ancien se vend autour de 1 800€ / m<sup>2</sup> en moyenne à Valréas, il est affiché à plus de 2 800€ / m<sup>2</sup> à l'Isle-sur-la-Sorgue, et plus dans des communes recherchées du Luberon. Néanmoins, de manière globale sur le département, les prix de l'immobilier restent globalement très élevés au regard des capacités financières des ménages.

### ■ Objectif du PDH

**Le PDH fixe comme objectif de renforcer la place des différentes offres de logements financièrement abordables au sein de la production globale de logements.**

L'ensemble des segments d'offre seront mobilisés pour produire du logement financièrement abordable :

- aussi bien **en locatif** (ensemble des différents financements locatifs sociaux, mais aussi conventionnement dans le parc privé),
- qu'en **accession sociale à la propriété** (produits destinés aux ménages bénéficiaires du PTZ, opérations de location-accession PSLA, projets d'accession en TVA à taux réduit au sein de la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville et dans un périmètre élargi des 300 m...).

A travers ces différents leviers, il s'agira d'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 ;**
- **accession à prix maîtrisé : au moins 20% de logements.**

Ce rééquilibrage de l'offre permettra une mise sur le marché de logements financièrement abordables en locatif social mais également en accession sociale.

Comme pour la production globale (orientation n°1), ces objectifs de diversification de l'offre s'inscrivent en cohérence avec les équilibres affichés par les différents PLH existants du département.

Outre l'objectif départemental global, cet équilibre visé d'au moins la moitié de logements financièrement abordables pourra également servir de référence aux différents porteurs du PDH comme critère de soutien (financier / ingénierie) aux opérations.

### ■ Mise en œuvre opérationnelle

Cf. chantiers n°1 et n°2 déjà développés.

### ■ Indicateurs de suivi

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Part de logements à prix maîtrisés dans l'offre neuve	Au moins 50% d'offre à prix maîtrisé dans la production globale.
Dont part en locatif à prix maîtrisé	30% de la production globale.
Dont part en accession à prix maîtrisé (PTZ, PSLA, TVA à taux réduit)	Au moins 20% de la production globale.

### ■ Principaux partenaires à mobiliser (outre les porteurs du PDH)

- EPCI.
- Communes.
- EPFR.
- Aménageurs / lotisseurs.
- Organismes HLM départementaux et extra-départementaux.
- Opérateurs de l'accession sociale à la propriété.

### ■ Les points clés du diagnostic

Le besoin de relancer l'offre locative à loyer maîtrisé s'explique avant tout par le profil socio-économique de la population vauclusienne : différents indicateurs-clés (taux de chômage, part des foyers fiscaux non imposables...) convergent pour montrer **qu'une part sensiblement plus importante de la population vauclusienne est exposée à une forte précarité financière par rapport à la moyenne nationale. Ce sont ainsi près de 4 ménages vauclusiens sur 5 qui sont financièrement éligibles au logement locatif social au sens large (PLA-I, PLUS et PLS)**. Du fait de la situation financière spécifique des ménages du département, 62% d'entre eux sont éligibles au PLUS, contre moins de 60% à l'échelle nationale ; et 34% sont éligibles au logement très social PLAI, contre moins de 30% à l'échelle nationale.

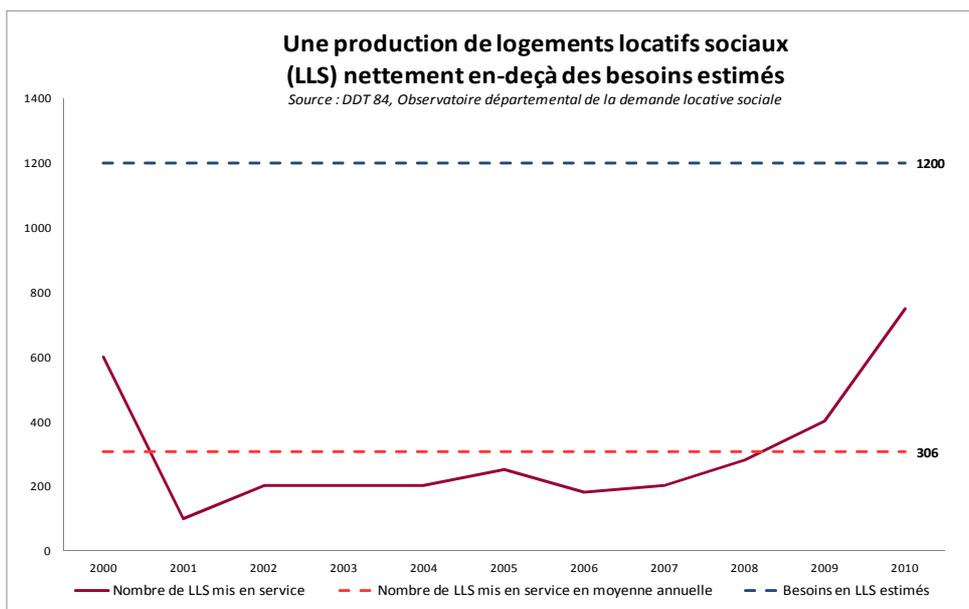
S'il existe des disparités au sein du département, le constat est valable pour l'ensemble du territoire : la proportion de ménages éligibles au logement locatif social (PLS, PLUS, PLAI) est partout largement majoritaire, variant entre 71% et 82% selon les EPCI.

**Or, le déséquilibre structurel de l'offre, déjà évoqué dans l'orientation précédente, est particulièrement marqué pour le logement locatif financièrement abordable. Le parc locatif social n'accueille que 13% des ménages vauclusiens** (à l'échelle des EPCI, le poids relatif des logements locatifs sociaux variant de 1% sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes du Luberon à 23% sur le Grand Avignon).

**En 2011, le parc locatif social n'accueille qu'1/4 des ménages « très modestes »**. Par ménages modestes, on entend ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM et donc éligibles au logement très social (PLAI).

**L'insuffisance de la production locative sociale a un impact direct sur la réponse aux besoins** : la production locative sociale, qui a connu un faible étiage entre 2001 et 2008, est, en effet, très nettement inférieure aux besoins de production estimés<sup>3</sup>. Ainsi, entre 2000 et 2010, ce sont en moyenne 306 logements locatifs sociaux qui ont été mis en service dans le Vaucluse, contre un besoin annuel estimé à 1 200 logements. On notera une reprise des volumes de mises en service depuis 2008, mais ce volume moyen de production sur la période fait ainsi apparaître un **déficit de production de près de 900 logements locatifs sociaux par an**. 73 % des communes du Vaucluse n'ont pas produit de logements sociaux entre 2007 et 2011.

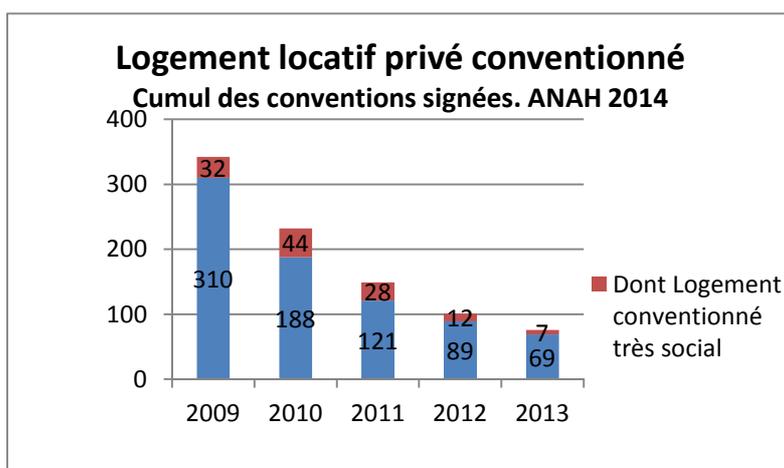
<sup>3</sup> Estimation réalisée dans le cadre d'une étude GTC, en 2010.



En ce qui concerne **l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux**, le diagnostic a mis en évidence **un rapport offre / besoin déséquilibré** à travers un ratio de «9/80» : 9 % de l'offre locative nouvelle est adaptée, en terme de loyers, pour répondre aux besoins de près de 80% des ménages vauclusiens en termes de capacité financière (cf. graphique orientation n°2). Les territoires couverts par un PLH (56% de la population de Vaucluse) ne couvrent que 44% du besoin estimé sur le Vaucluse.

**Les capacités de production actuelles des bailleurs sociaux du département ne couvrent que 50% du besoin estimé**, et ne permettront pas de combler le déficit annuel cumulé de production au cours des 10 dernières.

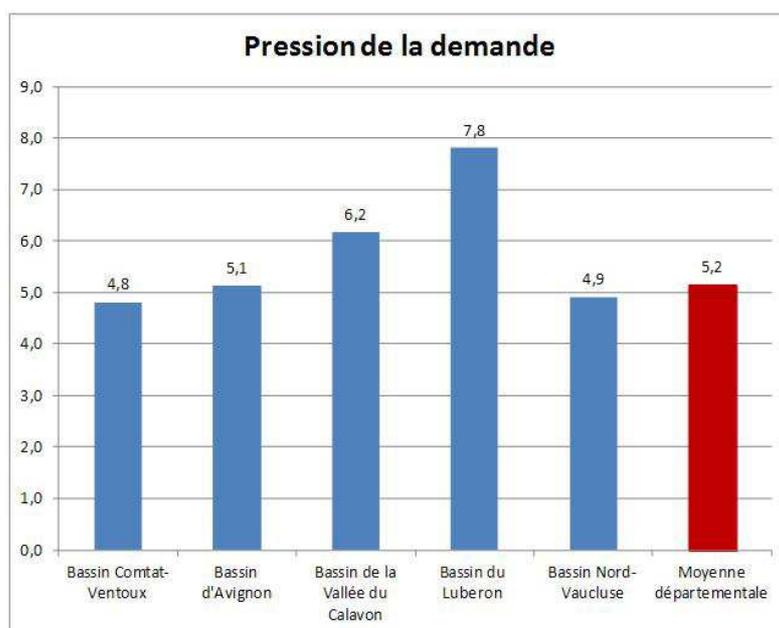
**L'offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé peut jouer un rôle important pour compléter le parc social.** Mais le nombre de conventions signées pour des logements locatifs à vocation sociale dans le parc privé, à travers la mobilisation de dispositifs spécifiques, est passé de 342 logements en 2009 à seulement 76 logements en 2013, soit une baisse de 77% sur l'ensemble du département, du fait de l'évolution des aides de l'Anah priorisées sur les propriétaires occupants.



Source : ANAH 2014 / Rapport d'évaluation PDALPD Vaucluse 2009-2013 - Lieux Dits

**Ce déséquilibre structurel de l'offre engendre plusieurs « effets en chaîne »,** aussi bien en termes de parcours résidentiels que de mobilité territoriale interne au département :

- **Il induit une forte pression sur le parc locatif social existant** : le nombre de demandeurs en attente est plus de 5 fois supérieur au nombre de demandes satisfaites en une année à l'échelle du département, cette pression se manifestant de manière plus ou moins fortement marquée sur l'ensemble des bassins.



- **Il se traduit aussi par un mécanisme de report de la demande insatisfaite vers le marché privé (plus de 70 % des ménages très modestes vivent dans le parc privé, dont 39 % dans le parc locatif privé).** Ceci conduit également à un « surcoût résidentiel » pour le budget des ménages à faibles revenus, et donc des besoins importants en matière de solvabilisation financière des ménages logés dans le parc privé, compte tenu des écarts de prix entre les loyers du parc locatif social et ceux du parc locatif privé.

### Où résident les ménages financièrement éligibles au logement très social (PLAI) ?



- **Il conduit à un blocage des parcours résidentiels des ménages en termes de statuts**, notamment pour ceux logés en structures d'hébergement et en logements temporaires qui ne peuvent pas avoir accès au parc locatif social,
- **Il engendre le report territorial des ménages des secteurs les plus tendus vers d'autres secteurs du département plus accessibles** : les difficultés de logement ont, de ce fait, des répercussions en termes d'attractivité résidentielle pour les actifs, de nombreux ménages effectuant leurs choix résidentiels vers la périphérie des villes centres pour trouver des réponses à leurs besoins en logements. Cette mobilité résidentielle interne concerne plus particulièrement les salariés modestes ouvriers et employés.

Au-delà de l'objectif quantitatif, **le PDH est donc l'occasion d'affirmer des priorités** aussi bien en termes de financements à mobiliser que de territoires d'intervention.

### ■ Objectif du PDH

Le PDH fixe un **objectif départemental de développement de 1200 logements locatifs à loyers maîtrisés / an.**

Cet objectif départemental correspond au besoin estimé en Vaucluse par une étude d'évaluation et de territorialisation des besoins en logements (Guy Taïeb Conseil - Arthémis) actualisée en 2010 par la DDT84.

**Au sein des financements**, la priorité sera accordée aux financements à loyers adaptés aux revenus de la majorité des ménages vauclusiens, c'est-à-dire **aux financements PLUS/PLA-i, et également aux logements conventionnés dans le parc privé.**

A l'échelle du département, les offres en PLS ou les produits en investissement locatif privé correspondent mal aux capacités financières des ménages et à la réalité du profil de la demande des ménages vauclusiens, mais ils peuvent cependant jouer un rôle d'appoint sur certains territoires (cf. orientations par bassins).

Le PLS « familial » ne constitue pas une réponse prioritaire à développer, mais pour des secteurs spécifiques, tel le bassin du Luberon, plutôt équilibrés en matière d'adéquation offre/besoin et en marché tendu (revenus des ménages élevés et écart important entre le loyer social et le loyer libre), le PLS peut avoir une utilité comme outil de mixité sociale dans l'habitat, au même titre que l'accession sociale à la propriété.

**Plusieurs échelles territoriales sont à prendre en compte :**

- **Priorité sera accordée au développement du parc dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU,**

- Outre ces communes, le département compte **d'autres secteurs à enjeux soumis à une pression locative**; il importera d'inciter au développement des offres locatives à loyers maîtrisés dans ces secteurs, qui sont actuellement moins ou peu ciblés dans les stratégies des différents bailleurs,
- Enfin, les ateliers territoriaux ont mis en évidence un besoin de développer ce type de réponse dans **les secteurs du département considérés comme les moins tendus : des réponses alternatives auront toute leur place ici**. Elles pourront consister en particulier à mobiliser en priorité le conventionnement dans le parc locatif privé, et à concentrer l'appui au financement des logements locatifs sociaux dans des opérations ciblées de revalorisation territoriale (intervention en centre ancien...).

Les différents débats qui ont conduit à l'élaboration de ces orientations ont mis en évidence une certaine image « négative » pouvant être perçue du logement locatif social.

Pour renforcer les dynamiques de production et conforter la crédibilité de ses objectifs, le PDH établit une **stratégie d'acceptabilité du développement du logement locatif à loyer maîtrisé**.

L'ambition à travers ce PDH est que **le logement social puisse devenir un produit commun dans la chaîne du logement**, au même titre notamment que l'accession sociale.

Cette stratégie s'articule autour de 3 axes :

- Le changement de l'image du locatif maîtrisé, par le choix d'une appellation consensuelle, la mise en valeur des programmes les plus emblématiques réalisés sur le territoire ;
- La mise en avant des besoins des entreprises et de leurs salariés en matière de logement locatif abordable, et donc du rôle de ces offres pour appuyer le développement économique des territoires ;
- La clarification et l'implication des élus locaux dans le processus d'attribution des logements, en particulier à l'occasion de la première attribution des nouveaux logements.

Cette stratégie d'acceptabilité constitue un des chantiers majeurs (cf. infra) à développer dans les prochaines années pour s'assurer de la mise en œuvre des orientations du PDH.

## ■ Mise en œuvre opérationnelle

### Chantier n°3 : Rassembler les conditions pour développer la production locative aidée

#### Pourquoi ?

L'ambition de production visée dans le cadre du PDH nécessitera la pérennisation de la dynamique apparue récemment dans les financements mobilisés en 2014 dans le Vaucluse.

#### Comment agir demain dans le cadre de la mise en œuvre du PDH ?

*Le chantier portera sur la mobilisation de l'outil de production du logement aidé dans le Vaucluse :*

- Remise en place d'un Comité départemental des financeurs.
- **Mobilisation des opérateurs, aussi bien locaux qu'extra-départementaux, afin que leurs stratégies**, en s'appuyant sur les dispositifs existants (PLH, CUS...), soient mises à jour et complétées par des objectifs d'interventions cohérents avec les logiques territoriales portées par le PDH.

*Le chantier portera aussi sur l'acceptabilité du logement social, dimension essentielle déjà évoquée dans l'orientation :*

- Systématiser le choix d'appellations moins stigmatisantes : « logement locatif financièrement abordable ».
- Définition d'une charte qualité commune à l'ensemble des opérateurs privés et publics, qui pourrait s'appliquer sur l'ensemble du département.
- Valoriser des réalisations réussies, de qualité (aussi bien dans des opérations neuves que pour la revalorisation du parc existant).
- Travailler sur la pédagogie et implication des élus locaux dans les attributions.

## ■ Indicateurs de suivi

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Nombre de logements locatifs à prix maîtrisés produits	Moyenne de 1200 logements locatifs à prix maîtrisés / an.
Déficit annuel / à l'objectif.	Réduction de ce déficit annuel.
Déficit cumulé à compter de la première année du PDH	Baisse puis résorption dans la durée de ce déficit cumulé.
Evolution de la part des logements PLUS et PLAI au sein de l'offre neuve dans le parc public.	Développement de la part relative de ces financements à l'échelle du département.
Evolution de la part des logements Logement Conventionné Social (LCS) et Logement Conventionné Très Social (LCTS) dans le parc privé.	Développement de ces offres.
Evolution de la part de la production de logements comptabilisés au titre de l'article 55 dans les communes SRU du département.	Développement de cette production dans les communes concernées de manière à respecter l'article 55.

## ■ Principaux partenaires à mobiliser (outre les porteurs du PDH)

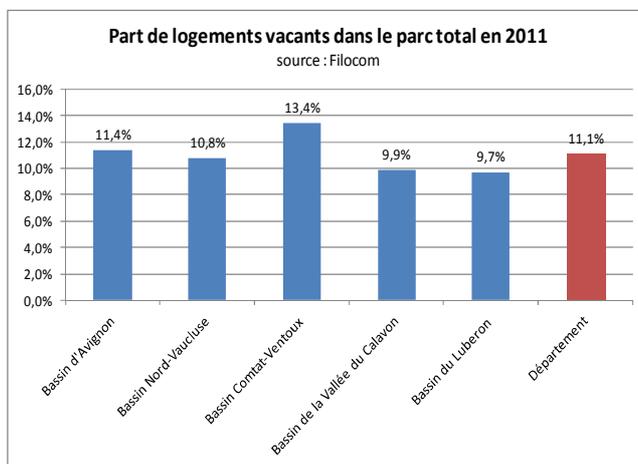
- EPCI.
- Communes
- EPFR.
- Organismes HLM départementaux et extra-départementaux.
- Promoteurs privés (dans le cadre de montage d'opérations mixtes, en VEFA).
- Financeurs (CDC, Conseil régional, collecteurs 1% logement...).
- Associations (intermédiation pour l'accès au parc locatif public, privé conventionné).
- CAUE et syndicats de SCoT (valorisation des opérations qualitatives).
- CCI, entreprises (expression de la demande des salariés).
- SPL / Citadis.

**ORIENTATION N°4 : MOBILISER EN PRIORITE LES POTENTIELS DANS L'HABITAT PRIVE EXISTANT, NOTAMMENT DANS LES CENTRES ANCIENS.**

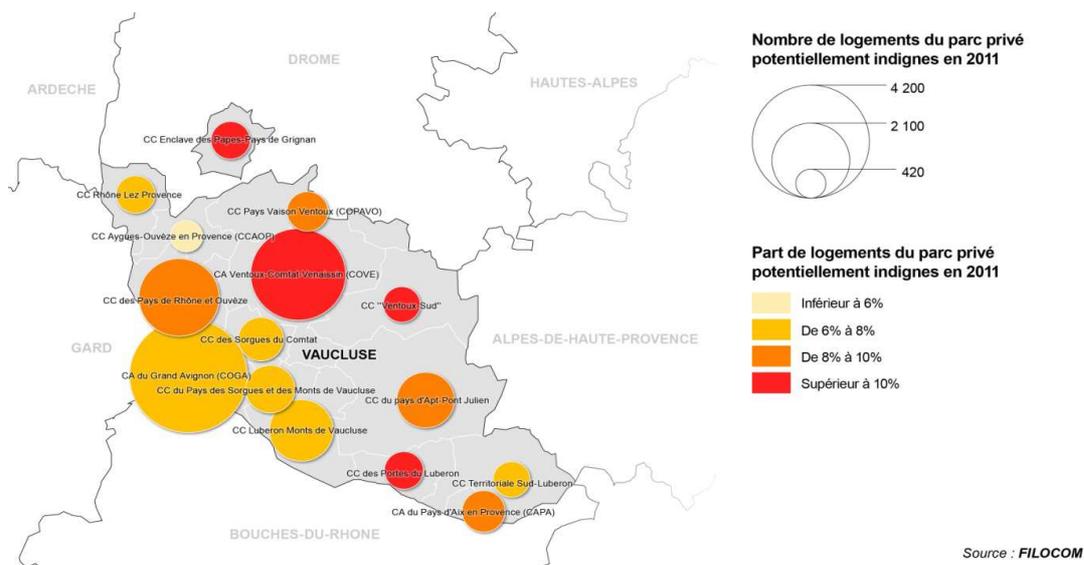
**■ Les points clés du diagnostic**

Le diagnostic a dressé le constat d'un département comptant un parc privé de logements anciens concentrant des enjeux multiples (habitat indigne, parc énergivore...), enjeux diffusés sur l'ensemble du département avec une intensité variable.

La vacance de logements, essentiellement concentrée dans le parc privé, est une problématique importante à intégrer : elle atteint en effet un taux élevé (11% selon la source Filocom 2011) par rapport aux territoires de référence. Tous les bassins comptent une vacance d'au moins 10% environ, le bassin du Comtat-Ventoux ressortant avec plus de 13% de vacance. Ces logements vacants, compte tenu de leur nombre, représentent un potentiel réel de réponse aux besoins des ménages à travers le Vaucluse.



A l'échelle du Vaucluse, 8% des logements privés sont considérés comme potentiellement indignes (soit environ 17000 logements). Dans certains secteurs, cette proportion atteint 15% du parc.



57% des résidences principales du parc privé ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique. Cette offre de logements anciens est largement concentrée dans les différentes polarités du département (cf. orientation 7).

Compte tenu du faible développement du parc locatif social, le parc privé joue un rôle de parc social de fait : plus de 70% des ménages modestes (éligibles au PLAi) sont logés dans le parc privé, en location ou propriétaires occupants. Cette fonction d'accueil des personnes à revenu modeste dans le parc privé renvoie à l'intérêt de développer une offre de logements conventionnés à vocation sociale dans le parc privé existant, le rythme de production de logements locatifs privés conventionnés à travers les aides de l'ANAH ayant largement baissé depuis 2010.

**Le PDH est l'occasion d'affirmer la priorité départementale à accorder à une stratégie d'intervention dans l'habitat privé existant, notamment dans les centres anciens. Cette stratégie doit s'inscrire dans la durée et dans une approche globale de revitalisation (commerciale, équipements publics, stationnement et mobilités, etc...).**

### ■ Objectif du PDH

Le PDH fixe comme **objectif de développer, en complément du développement de projets de construction neuve, les projets d'intervention dans l'habitat existant.**

Cette priorité vaut pour les différentes échelles territoriales (bassins d'habitat du PDH / EPCI / communes). Il s'agira en particulier de **soutenir les projets apportant des réponses intégrées aux 4 enjeux suivants** :

- La revitalisation des centres anciens, en particulier en milieu rural, par la remise sur le marché de logements vacants restructurés et rénovés et/ou la restructuration du tissu urbain permettant la création de nouveaux logements,
- La lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé,
- La mutation du parc social « de fait » en parc conventionné de qualité, ou par le biais de projets d'acquisition-amélioration,
- L'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique.

**Cette approche intégrée vise à répondre globalement à la revalorisation de l'attractivité du parc privé existant. Ce regain d'attractivité aura également un impact quantitatif sur la baisse du nombre de logements vacants.**

**L'objectif est de remettre sur le marché en moyenne 2% /an du nombre de logements actuellement vacants dans le département (soit environ 500 logements/an), et ainsi de contribuer à plus de 10% de l'objectif global de production départementale définie (cf. première orientation).**

## ■ Mise en œuvre opérationnelle

### Chantier n°4 : Soutenir différentes formes d'innovation en faveur de la mobilisation du potentiel de l'habitat existant

#### Pourquoi ?

Les débats préalables à l'élaboration du PDH ont souligné le besoin mais aussi la capacité des différents acteurs de l'habitat du Vaucluse à proposer des approches innovantes, notamment en matière de revalorisation de l'habitat existant. Les pistes d'innovation proposées renvoient souvent à des projets ou des démarches déjà existants dans le département, mais qui produiront leur plein effet dans les prochaines années s'ils sont soutenus. L'enjeu de communication et de diffusion sur les « bonnes pratiques » peut ainsi constituer un véritable chantier porté dans le cadre du PDH.

#### Comment agir demain dans le cadre de la mise en œuvre du PDH ?

- ***Innover afin d'améliorer le « cadre de vie », produire de la qualité territoriale comme vecteur de promotion des différents territoires du département***, au travers de différentes réflexions à poursuivre :
  - Projets d'aménagement de nouveaux « cœurs de villages », intégrant bâti existant et neuf, et apport de mixité de produits et statuts résidentiels ;
  - Leviers d'intervention dans le parc privé existant : extension de la couverture territoriale en OPAH-PIG, recours au conventionnement après ou sans travaux et à des opérations en acquisition-amélioration, expérimentation liée à l'auto-réhabilitation accompagnée...
- ***Innover pour favoriser le « vivre ensemble », en mettant en œuvre*** différentes solutions qui existent déjà dans le département, mais qui seront à approfondir et démultiplier :
  - Dispositifs de mise en relation entre les habitants : des « contrats de service » entre locataires et propriétaires...
  - Projets de communes favorisant l'équilibre entre résidences principales et secondaires par la mobilisation du bâti existant.
- ***Innover pour développer « l'activité économique » à travers l'habitat :***
  - Réflexion pour appuyer la formation des artisans du département, afin de généraliser la réponse aux nouvelles normes « RGE » de rénovation énergétique (en association avec la CCI, la Fédération du BTP...)

## ■ Indicateurs de suivi

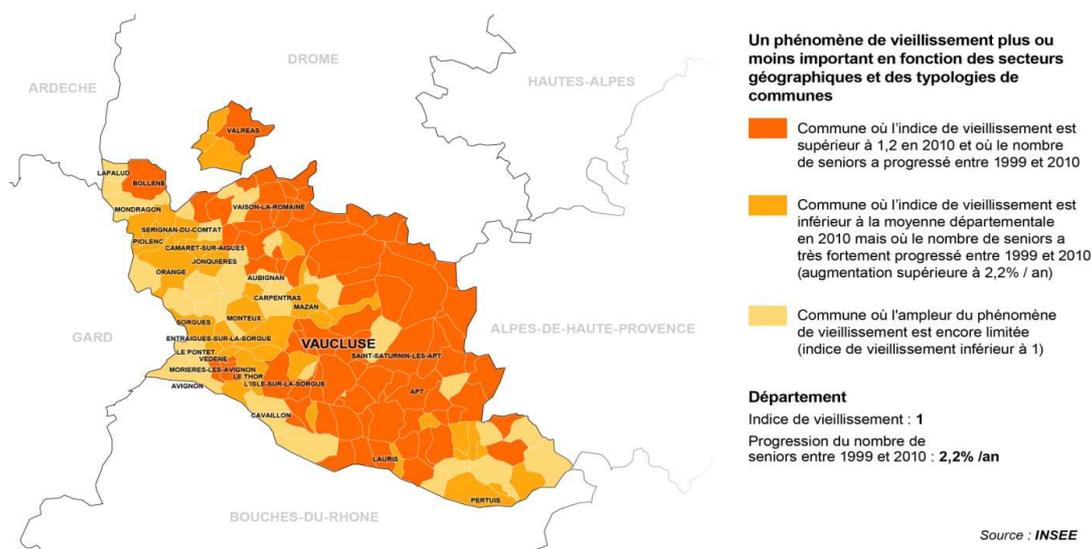
Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Evolution du nombre global de logements vacants / an	Réduction moyenne de 500 logements vacants / an
Nombre de logements vacants remis sur le marché / an, dans les territoires couverts par un PLH.	Développement de ce nombre, à travers l'amélioration de la couverture départementale par des PLH.
Nombre de logements insalubres (occupés) rénovés / an	Développement de cette offre.
Nombre de logements locatifs sociaux produits par le biais d'une acquisition-amélioration.	Développement de cette offre.

## ■ Principaux partenaires à mobiliser (outre les porteurs du PDH)

- EPCI.
- Communes
- Aménageurs, opérateurs spécialisés dans le montage de projets en centres anciens.
- Opérateurs d'OPAH-PIG.
- Organismes HLM départementaux et extra-départementaux.
- Promoteurs privés.
- CCI, Fédération départementale du BTP.
- SPL / Citadis.
- H&D.
- AURAV.
- Associations spécialisées.

■ Les points clés du diagnostic

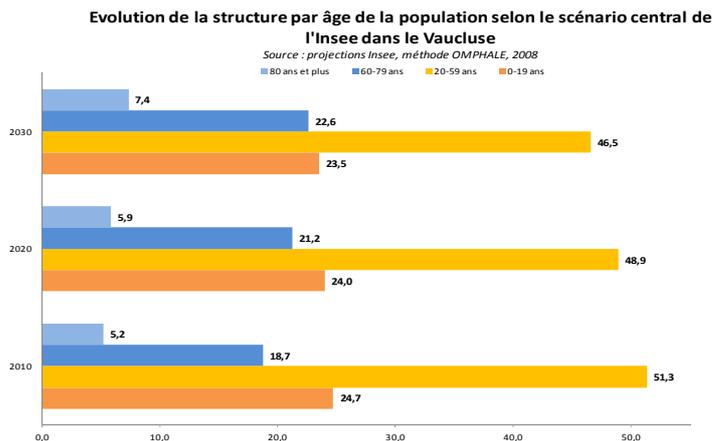
Le vieillissement de la population est une tendance de fond dans le Vaucluse : le nombre de « seniors » (terme ici retenu pour désigner les personnes âgées de plus de 60 ans) a ainsi augmenté de plus de 2,2% en moyenne par an entre 1999 et 2010. L'évolution de l'indice de vieillissement<sup>4</sup>, en forte hausse, confirme cette tendance : il est passé de 0,8 en 1999 à 1 en 2010.



On peut observer des différences importantes entre un Vaucluse « urbain », globalement plus jeune (l'indice de vieillissement est, par exemple, de 0,8 à Avignon en 2010), et un Vaucluse plus « rural » et vieillissant.

Les projections démographiques actuelles tablent sur une progression importante pour le Vaucluse de la part des personnes âgées de plus de 60 ans, devant atteindre de l'ordre de 30% de la population totale d'ici 2030.

<sup>4</sup> Rapport de la population des 60 ans et plus à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 1 indique que les 60 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.



**Cette tendance au vieillissement de la population nécessite une anticipation en termes d'offres habitat à développer.** Elle soulève en effet des questions majeures aussi bien en termes d'adaptation de l'offre de logements à ces nouveaux besoins, que de localisation de ces offres au plus près des services et équipements dont ont plus particulièrement besoin ces personnes âgées.

Il apparaît donc essentiel d'accompagner et d'anticiper ce vieillissement de la population vauclusienne à travers l'ensemble des dimensions relevant de l'habitat.

### ■ Objectif du PDH

**Plus spécifiquement, le PDH fixe comme objectif d'intégrer les enjeux « habitat » propres aux seniors comme composante** de tous les projets importants dans le département (notamment dans les projets de renouvellement / revitalisation des centres anciens).

Cet objectif se décline à travers **plusieurs leviers possibles, ici aussi à concevoir comme complémentaires dans une stratégie d'ensemble :**

- Favoriser l'adaptation des logements existants aux besoins liés au vieillissement de leurs occupants ;
- Soutenir la création de nouveaux programmes locatifs à loyers maîtrisés à destination prioritaire des seniors ; il s'agira notamment de veiller à des choix de localisation de ces programmes à proximité des services et équipements existants, ou à l'apport de nouvelles fonctionnalités ;
- Dans les secteurs comptant moins de services sur place, intégrer une approche globale permettant de prendre en compte la problématique de la desserte des offres d'habitat destinés aux seniors en transports vers les équipements et centres de services pouvant correspondre aux attentes de ce public ;
- Appuyer l'émergence de projets innovants : généralisation de la charte « mieux vieillir », développement de projets inter-générationnels, de « résidences autonomie »...

## ■ Mise en œuvre opérationnelle

Chantier n°5 : Soutenir différentes formes d'innovation en faveur de l'habitat des seniors

### Pourquoi ?

Comme évoqué dans le chantier précédent (innovations dans le parc existant), il s'agit de s'appuyer sur la capacité des différents acteurs de l'habitat du Vaucluse à proposer des approches innovantes en faveur de l'habitat des seniors. Les pistes d'innovation proposées renvoient souvent à des projets ou des démarches déjà existants dans le département, mais qui produiront leur plein effet dans les prochaines années s'ils sont soutenus. Une partie des innovations ici évoquées se recoupent évidemment avec des approches relatives au parc existant.

### Comment agir demain dans le cadre de la mise en œuvre du PDH ?

- ***Innover afin d'améliorer le « cadre de vie », développer des offres d'habitat susceptibles de répondre en particulier aux besoins des seniors :***
  - Projets d'aménagement de nouveaux « cœurs de villages », intégrant bâti existant et neuf, et apport de mixité de produits et statuts résidentiels susceptibles de répondre en particulier aux besoins des seniors ;
  - Généralisation de la charte « Mieux Vieillir, bien vivre ensemble en Vaucluse ».
- ***Innover pour favoriser le « vivre ensemble », en mettant en œuvre différentes solutions qui existent déjà dans le département, mais qui seront à approfondir et démultiplier, et qui mettent notamment l'accent sur le lien inter-générationnel :***
  - Montée en puissance de réponses innovantes, aussi bien dans la conception de produits immobiliers (programmes intergénérationnels, « résidences autonomie »...) que de dispositifs de mise en relation entre les habitants : exemple des « contrats de service » entre jeunes et résidents plus âgés...

### ■ Indicateurs de suivi

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Evolution du nombre de logements dans l'offre neuve locative sociale à destination des séniors	Développement de cette offre
Evolution du nombre de financements ANAH accordés à des propriétaires occupants et locataires seniors.	Développement de cette offre

### ■ Principaux partenaires à mobiliser (outre les porteurs du PDH)

- EPCI.
- Communes
- Organismes HLM et opérateurs privés spécialisés dans les offres tournées vers les seniors.
- Gestionnaires d'EHPAD, foyers, « résidences autonomie »...
- Associations porteuses de projets innovants (par exemple : projet inter-générationnel).
- CLIC locaux.
- MDPH.

## ORIENTATION N°6 : FAIRE DE L'HABITAT UN LEVIER FORT DU DEVELOPPEMENT DURABLE DU DEPARTEMENT

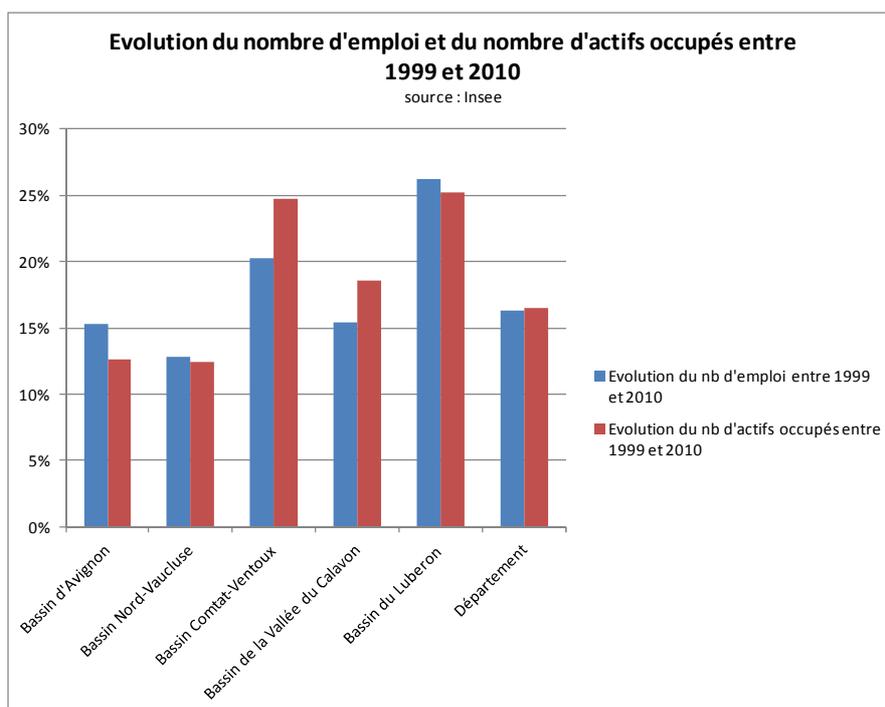
Cette orientation du PDH traduit l'importance de l'habitat dans les enjeux d'aménagement et de développement du territoire vauclusien. Deux dimensions sont à cet égard essentielles : le lien entre habitat et développement économique d'une part, la maîtrise de la ressource foncière d'autre part.

### Orientation 6.a : Lier développement économique et résidentiel

#### ■ Les points clés du diagnostic

Dans le département, la question de l'articulation entre habitat et développement économique est particulièrement prégnante, car elle touche à l'attractivité globale du Vaucluse en tant que pôle économique. Elle est en effet porteuse de déséquilibres territoriaux. Le diagnostic met en évidence une spécialisation fonctionnelle croissante des territoires, entre bassins du PDH et au sein des bassins, avec des territoires connaissant un développement de l'emploi plus fort que le développement résidentiel, et d'autres au contraire accueillant de nombreux actifs allant travailler au quotidien hors de ce bassin.

L'analyse, à l'échelle des bassins, des dynamiques récentes montre en effet que des évolutions territoriales contrastées sont à l'œuvre. Ainsi, si le bassin d'Avignon connaît un dynamisme de l'emploi à la hauteur de la moyenne départementale (+15% d'emploi entre 1999 et 2010), les actifs y résidant n'ont progressé que de 12% dans le même temps. A contrario, les bassins du Comtat-Ventoux et de la Vallée du Calavon ont accueilli davantage de nouveaux actifs résidant que d'emplois, accentuant ainsi une vocation plus résidentielle ; notons aussi que le bassin du Comtat-Ventoux, ainsi que celui du Luberon, enregistrent une croissance des emplois sensiblement plus forte que la moyenne départementale.



**La question de l'habitat doit aussi être pensée pour répondre aux spécificités fortes du territoire, comme la forte présence des travailleurs pauvres dans le département.** Le Vaucluse est aussi le premier département de PACA en termes d'accueil de main d'œuvre saisonnière. Les employeurs se trouvent confrontés à des difficultés de logement de cette population. Les outils existants de la puissance publique ne sont pas adaptés, et des systèmes restent à inventer pour trouver des solutions de logement suffisantes pour l'ensemble de ces ouvriers agricoles.

### ■ Objectif du PDH

**L'objectif fixé par le PDH est de promouvoir un développement territorial intégré, visant à créer des synergies entre le-développement résidentiel et le développement économique.**

Quantitativement, il conviendra de **veiller à corrélérer dans la durée, sur l'ensemble du département et pour chacun des 5 grands bassins du PDH, le développement de l'activité économique et les réponses à apporter aux besoins des actifs en matière de logement, de manière à tendre vers un meilleur équilibre territorial.**

Cet objectif se décline à travers **plusieurs leviers possibles** favorisant l'intégration territoriale « habitat / développement économique », à différentes échelles :

- Encourager la mixité fonctionnelle des nouvelles ZAC ou des opérations de renouvellement urbain,
- Favoriser les nouveaux programmes de logements qui s'appuieront sur l'armature de transports en commun existante ou en projet, en particulier en réalisant des opérations dans le rayon de desserte de transports en commun à destination des zones d'emploi.

Plus qualitativement, et afin de répondre aux besoins des actifs les plus en difficulté, il s'agit de favoriser, au-delà de la réponse évidente que constitue le développement des offres de logement à prix maîtrisés (orientation n°3), **l'émergence de projets innovants à destination des salariés, notamment les plus jeunes et précaires** (co-locations, projets de location inter-générationnels, résidences services, offres innovantes à destination des saisonniers agricoles...).

L'équilibre entre **développement de l'habitat à destination des résidents permanents et soutien à l'économie résidentielle** est également un objectif dans les secteurs les plus touristiques, comptant de nombreuses résidences secondaires. Plusieurs solutions possibles ont ainsi émergé :

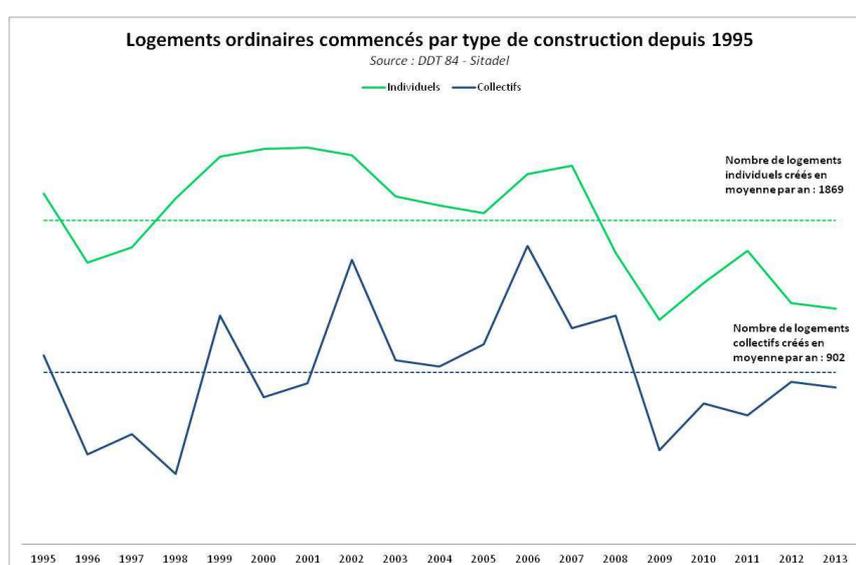
- Intégrer l'enjeu d'équilibre « résidences principales /résidences secondaires » dans les orientations des documents d'urbanisme des communes les plus touristiques, de manière à conserver une offre de logements clairement destinée aux ménages « locaux » ;
- Inciter les propriétaires bailleurs à la location à l'année plutôt que les locations saisonnières touristiques.

## Orientation 6.b : Maîtriser et optimiser la ressource foncière

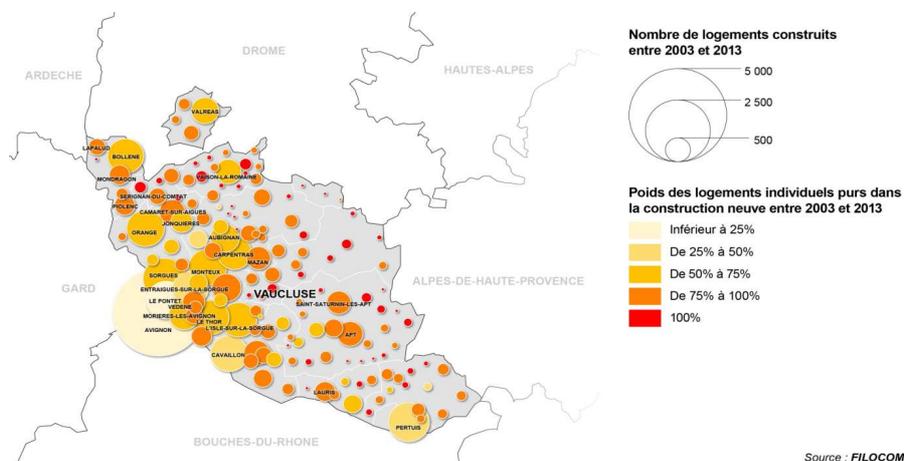
### ■ Les points clés du diagnostic

A l'échelle du département, le parc de logements individuels est nettement prédominant (plus de 60%). Seul le bassin d'Avignon se distingue par un équilibre entre habitat collectif et individuel. Pour les 4 autres bassins, la part de l'habitat individuel est comprise entre 70 et 80% du total.

Au sein de la construction neuve, l'individuel reste largement majoritaire. A l'échelle du Vaucluse et depuis 1995, les constructions individuelles représentent plus des 2/3 en moyenne de l'offre neuve, une proportion très importante qui interroge le mode de développement résidentiel du territoire. La production de logements collectifs n'a jamais dépassé en volume, sur une année, la production individuelle.



A l'échelle des communes, on constate que la construction neuve individuelle pure prédomine dans la vaste majorité des territoires, y compris des communes importantes, en milieu essentiellement urbain, et/ou ayant produit un volume de logements importants. Seules quelques communes (Avignon, Le Pontet, Cavillon, Pertuis...) ont enregistré une production groupée plus importante que l'habitat individuel pur.



**Ce modèle de développement résidentiel contribue à l'écart important entre le rythme de développement démographique et celui de la consommation foncière, dans un rapport de « 1 pour 2 » sur le long terme : la population du département a doublé depuis 1945, alors que la surface urbanisée a été multipliée par 4 sur la même période. Cette évolution pose la question de la préservation des espaces naturels et agricoles, et plus globalement du développement durable du territoire départemental (transports, gestion des réseaux par les collectivités, avenir de ce type de forme urbaine suite au vieillissement des familles ...).**

### ■ Objectifs du PDH

Le PDH fixe comme objectif le développement **de stratégies et de moyens de maîtrise foncière** par les acteurs publics aux différentes échelles territoriales.

Cette dimension foncière est essentielle, car elle servira de support à la mise en œuvre des autres orientations retenues. Il s'agira en particulier de privilégier la mise en place de stratégies foncières pouvant être portées par l'EPFR, tout en tenant compte des spécificités locales en termes d'enjeux à traiter, de relations avec les collectivités locales et de moyens d'intervention foncières mobilisables...

Le PDH fixe également comme objectif de développer les **formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.**

Il s'agit notamment de proposer des alternatives à l'habitat individuel diffus. En effet, diversifier les formes d'habitat, c'est proposer des modèles de production de logements moins consommateurs d'espaces, mais aussi agir en faveur de la diversification des statuts résidentiels et des gammes de prix d'habitat.

Cela implique également de favoriser les projets de renouvellement ou de densification dans le tissu urbain existant comme alternative à de nouvelles extensions urbaines, et de soutenir les projets comportant des formes d'habitat « intermédiaires » (petit collectif, maisons de ville, diversité de tailles de terrains pour de l'individuel...).

### ■ Mise en œuvre opérationnelle

Chantier n°6 : Soutenir différentes formes d'innovation de l'habitat en matière de développement durable

#### **Pourquoi ?**

L'articulation habitat / activité économique, ainsi que la maîtrise foncière, sont porteuses de nombreuses pistes d'innovation ; comme pour les chantiers 4 et 5, ces pistes renvoient souvent à des

projets ou des démarches déjà existants dans le département, mais qui produiront leur plein effet dans les prochaines années s'ils sont soutenus.

#### **Comment agir demain dans le cadre de la mise en œuvre du PDH ?**

- ***Innover afin d'améliorer le « cadre de vie », produire de la qualité territoriale comme vecteur de promotion des différents territoires du département, au travers de différentes réflexions à poursuivre :***
  - Projets d'aménagement de nouveaux « cœurs de villages », intégrant bâti existant et neuf, et apport de mixité de produits et statuts résidentiels ;
  - Modèles d'offres d'habitat innovantes susceptibles de retenir les ménages jeunes et actifs (place pour l'individuel groupé ou collectif avec des fonctionnalités différentes dans les nouveaux projets) ;
  - Définition d'une charte qualité commune à l'ensemble des opérateurs privés et publics, qui pourrait s'appliquer sur l'ensemble du département.
- ***Innover pour favoriser le « vivre ensemble » :***
  - Soutien à des projets de communes favorisant l'équilibre entre résidences principales et secondaires, à travers une réflexion sur la diversité des formes d'habitat et l'accueil des jeunes actifs.
- ***Innover pour développer « l'activité économique » à travers l'habitat :***
  - Réflexion pour appuyer la formation des artisans du département, afin de généraliser la réponse aux nouvelles normes « RGE » de rénovation énergétique (en association avec la CCI, la Fédération du BTP...)
  - Développement d'offres d'habitat spécifiques pour les actifs précaires, les jeunes actifs, les saisonniers agricoles...

## ■ Indicateurs de suivi

Lien habitat / emploi et activité économique :

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Evolution du taux d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs résidents)	Tendre vers un taux d'emploi équilibré sur les différents bassins du PDH.
Evolution du ratio « nombre d'emplois créés / nombre de logements créés »	Tendre dans la durée du PDH vers un ratio équilibré.

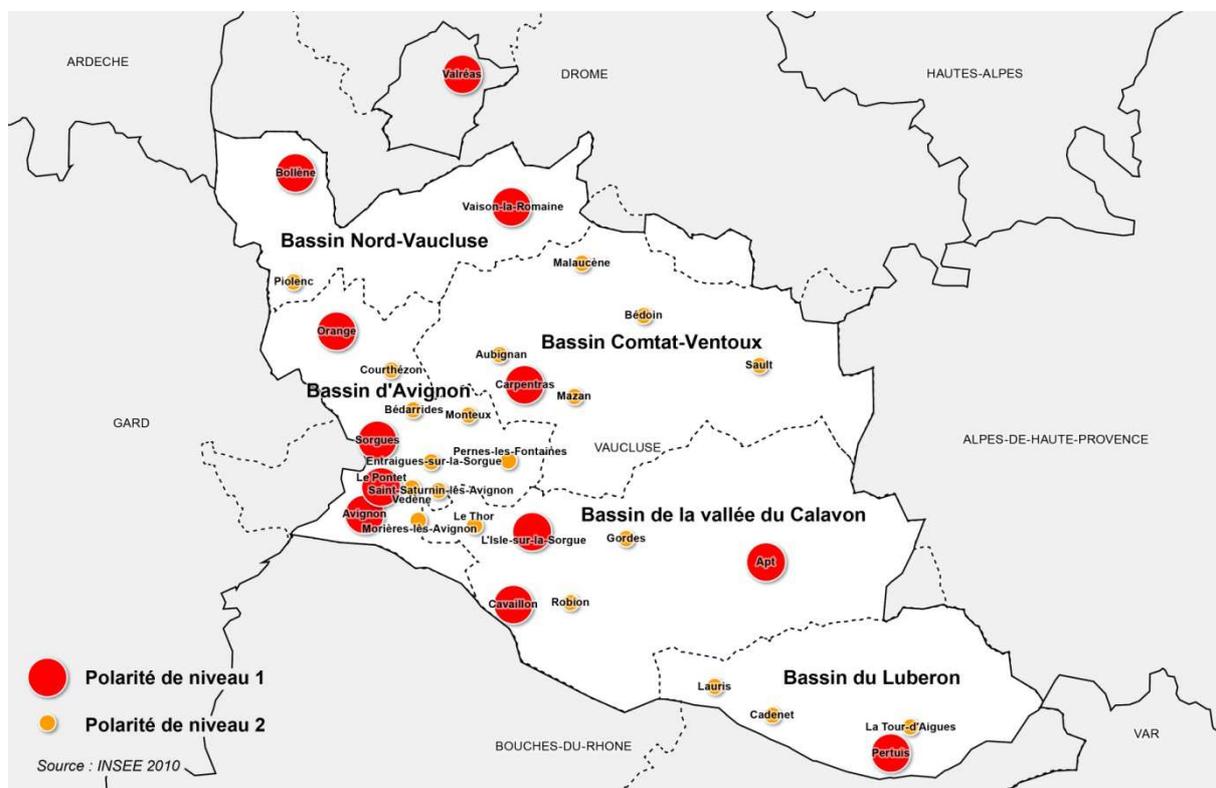
Lien habitat/ maîtrise foncière

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Nombre et part des communes du Vaucluse couvertes par une convention EPF.	Développement de cette couverture par les conventions EPF.
Evolution de la part des logements en individuel groupé et en collectif au sein de la construction neuve.	Hausse de la part de la production autre qu'individuel diffus.

## ■ Principaux partenaires à mobiliser (autre les porteurs du PDH)

- EPCI.
- Communes.
- SCOT.
- EPFR
- Aménageurs / lotisseurs.
- Organismes HLM départementaux et extra-départementaux.
- Promoteurs privés.
- Constructeurs de maisons individuelles.
- CAUE.
- CCI, Fédération départementale du BTP.
- Associations.
- SPL / Citadis.
- AURAV

## ORIENTATION N°7 : CONTRIBUTER A L'AMENAGEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE DEPARTEMENTAL A TRAVERS UNE APPROCHE PAR POLARITES



Outre l'approche par bassins (cf. plus loin), l'analyse territoriale préalable au **diagnostic du PDH a permis de faire ressortir l'importance des polarités, maillant le territoire départemental et présentant des caractéristiques et des enjeux spécifiques en matière d'habitat**. Les polarités retenues (cf. carte précédente) comprennent toutes au moins une soixantaine d'équipements (scolaire, sanitaire, culturel, sportif, commerces, transports...). Il s'agit de communes comptant au moins 3 000 habitants (sauf exception, comme Gordes ou Sault, en raison de leur niveau d'équipement).

On peut distinguer au sein de ce maillage les **polarités principales** correspondent aux pôles structurants en termes de niveau d'équipements et services, et comptent un poids démographique important (plus de 10 000 habitants environ) des **polarités secondaires** correspondant aux polarités de moindre importance.

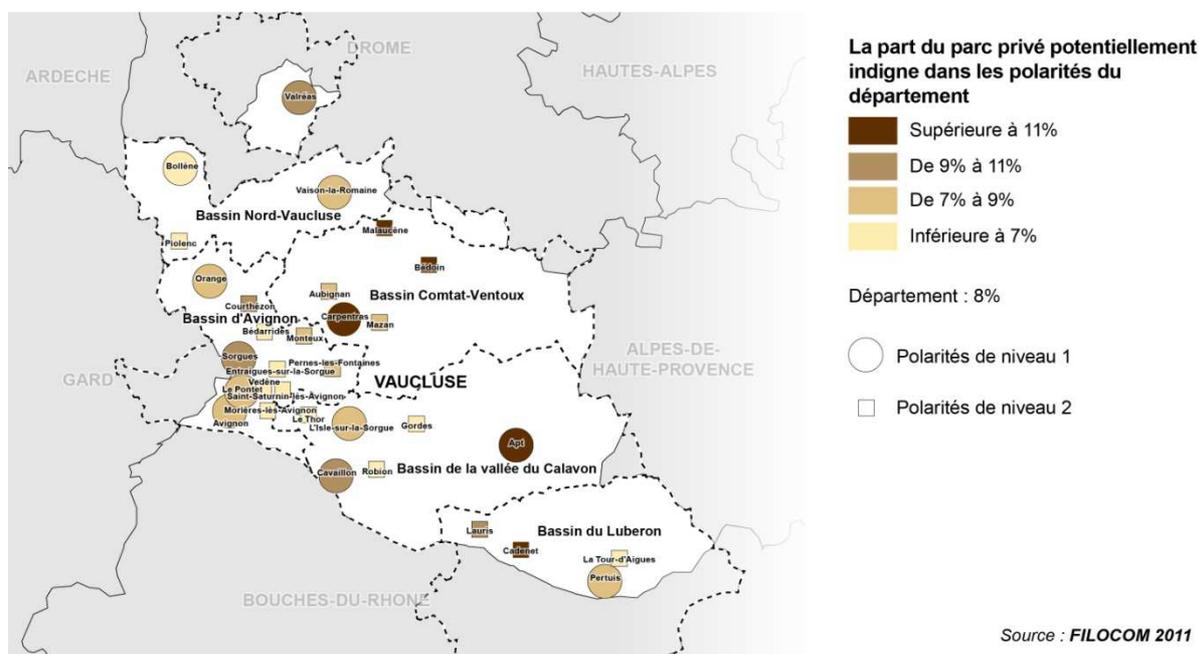
## Orientation commune pour les polarités principales : favoriser le regain d'attractivité résidentielle sur leur territoire de rayonnement

### ■ Les points clés du diagnostic

Ensemble, les polarités principales représentent plus de la moitié de la population départementale. Le diagnostic a permis de constater que la plupart partage des problématiques communes, avec des ampleurs variables : une croissance démographique peu élevée, du fait notamment d'un solde migratoire devenu faible ou négatif ; un rythme de construction neuve sensiblement inférieur à la moyenne de leur bassin d'habitat.

Ces polarités, souvent historiques, comptent également, pour la plupart, une forte proportion de parc de logements datant d'avant 1974, allant de pair avec une surreprésentation du parc privé potentiellement indigne et des logements vacants.

*Illustration : la surreprésentation du parc privé potentiellement indigne dans les polarités principales*



Le parc locatif social y est globalement plus développé que dans les polarités secondaires, même si plusieurs d'entre elles sont soumises à l'article 55 de la loi SRU.

## ■ Objectif du PDH

Face à ces dynamiques globalement défavorables, le PDH réaffirme l'importance, pour l'équilibre territorial du département dans son ensemble, de favoriser le regain d'attractivité résidentielle de ces polarités principales.

Cette ambition s'inscrit sur le long terme, et ne se limitera pas à des actions relevant stricto sensu de l'habitat. **Cependant, la politique de l'habitat peut y contribuer de manière décisive en activant différents leviers de manière combinée, avec des stratégies à adapter bien évidemment à chaque polarité.** Parmi ces leviers, figurent :

- La relance d'une offre nouvelle diversifiée et abordable pour les ménages actifs et familiaux ;
- La poursuite du renouvellement des quartiers éligibles à la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville, qui pourront aussi tenir une place importante dans le développement d'offres en accession sociale à la propriété. Cette démarche s'intègre également dans la stratégie d'acceptabilité du locatif à loyer maîtrisé en terme d'image liée au logement social (orientation n°3) ;
- La revitalisation des centralités d'habitat ancien, intégrant différents objectifs (habitat indigne, lutte contre la vacance, offres adaptées aux seniors...).

C'est aussi dans ces polarités que l'articulation entre développement résidentiel et activité économique se posera avec le plus d'acuité.

## ■ Indicateurs de suivi

### Polarités principales

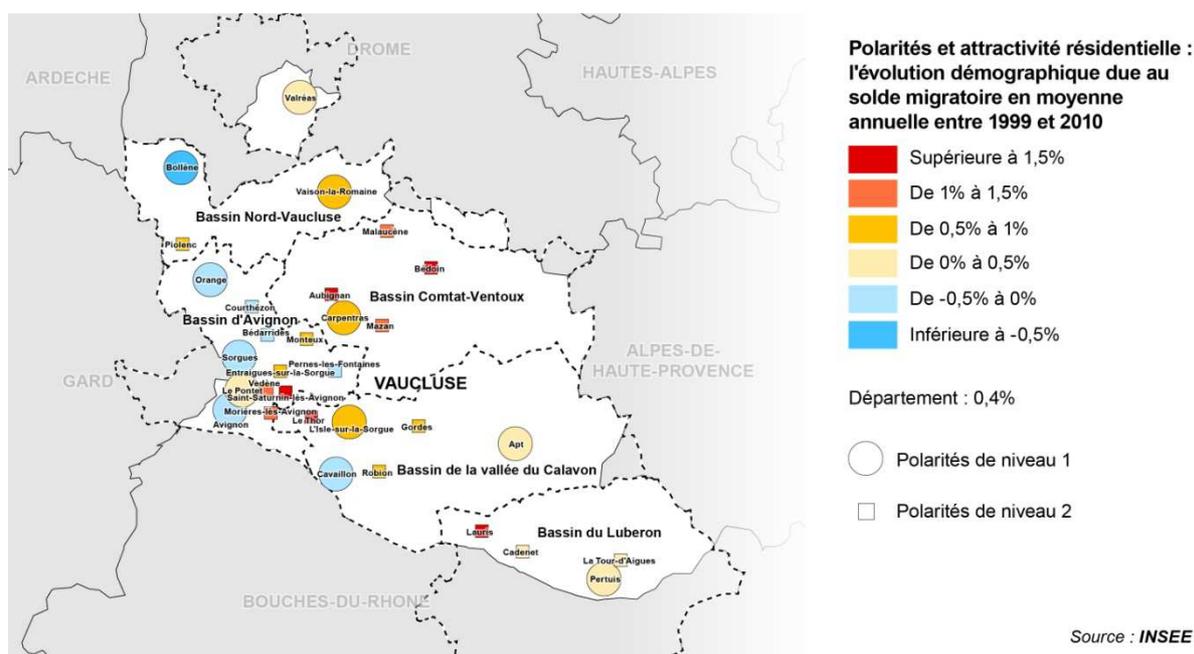
Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Evolution du ratio « nombre d'emplois créés / nombre de logements créés »	Tendre dans la durée du PDH vers un ratio équilibré.
Nombre de logements conventionnés réhabilités en quartiers « politique de la ville ».	Atteinte des objectifs fixés dans les Contrats de Ville.
Nombre de logements produits en accession sociale à la propriété, notamment sur les secteurs « politique de la ville ».	Développement de cette offre.

## Orientation pour la plupart des polarités secondaires : maîtriser et organiser la croissance résidentielle, diversifier l'offre pour développer en particulier le logement locatif social

### ■ Les points clés du diagnostic

Les polarités secondaires rassemblent les communes comptant entre 3 000 et 10 000 habitants, qui représentent globalement environ 20% de la population départementale. Contrairement aux polarités principales, ces communes ont globalement enregistré une croissance démographique, en particulier grâce à un fort excédent migratoire.

*Illustration : le fort excédent migratoire enregistré par la plupart des polarités secondaires*



La construction neuve y a été souvent forte, focalisant souvent la dynamique au sein de leur bassin. Autre signe du dynamisme de ces polarités secondaires, elles sont, pour la plupart, moins touchées par la vacance de logements.

C'est parmi ces polarités secondaires les plus dynamiques que figure la majorité des communes du département soumises à l'article 55 de la loi SRU ; elles comptent souvent des taux de logements locatifs sociaux faibles, inférieurs à 10%. C'est le cas en particulier pour les polarités situées dans les bassins d'Avignon, du Comtat-Ventoux et de la Vallée du Calavon. L'enjeu du développement du parc locatif social sera ici essentiel dans les prochaines années.

## ■ Objectif du PDH

**Le PDH affirme l'importance d'organiser la croissance résidentielle de ces polarités secondaires, en mettant l'accent sur la diversification de l'offre pour développer en particulier le logement locatif social.**

Cette stratégie de maîtrise et d'organisation de la croissance résidentielle impliquera de s'appuyer sur plusieurs leviers :

- S'assurer que le développement de nouvelles opérations d'habitat se fera en lien avec l'offre de services et d'équipements existante ;
- Organiser le développement résidentiel pour favoriser l'émergence de programmes plus diversifiés aussi bien en termes de formes d'habitat, que de statuts résidentiels ou de publics visés (par exemple, pour répondre au vieillissement qui s'observe sur une partie de ces polarités secondaires).

Au final, à travers l'ensemble de ces actions, il s'agira de développer la place (en valeur absolue et relative) du parc locatif social dans ces polarités.

## ■ Indicateurs de suivi

### Polarités secondaires

Indicateur quantitatifs	Objectif visé
Evolution du nombre de logements locatifs sociaux.	Développement de cette offre en valeur absolue.
Evolution de la part « parc locatif social » au sein du parc global.	Développement de cette part relative.

### 3-2 LES ORIENTATIONS DU PDH PAR BASSINS D'HABITAT

Les orientations départementales développées précédemment concernent l'ensemble des bassins PDH du Vaucluse. Cependant, ces bassins présentent chacun des profils d'enjeux et des besoins plus particuliers.

**C'est pourquoi des pistes d'orientations spécifiques ont été définies pour chacun des bassins d'habitat, reposant sur le croisement entre l'analyse du diagnostic et les débats des ateliers territoriaux de décembre 2014.**

Ces orientations renvoient à deux analyses complémentaires : d'une part des orientations qualitatives plus particulièrement mises en avant dans chacun des bassins ; d'autre part, une appréciation d'ensemble sur l'intérêt plus ou moins marqué de développer des réponses départementales dans les différents bassins.

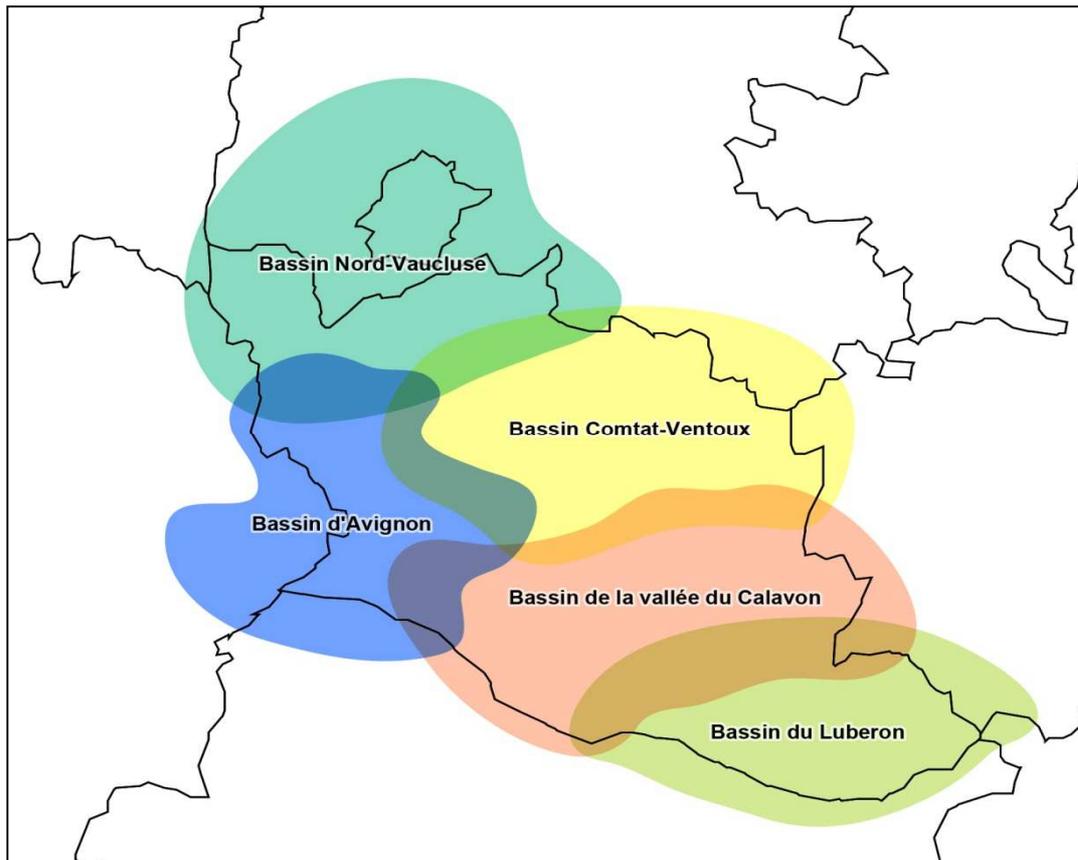
#### RAPPEL DE LA METHODE RETENUE POUR DEFINIR LES 5 BASSINS POUR LE PDH DU VAUCLUSE

Dans le diagnostic, un travail a été conduit sur **les différents découpages existants du département**, correspondant aussi bien aux logiques institutionnelles (EPCI / SCoT...) qu'à la prise en compte d'analyses objectives liées à l'habitat (choix résidentiels et mobilités alternantes des ménages, secteurs de marché local...). **En synthèse, ont été retenus dans le cadre du PDH 5 bassins, dont le découpage répond au choix 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 pour le bassin « Luberon »).
- Dans la délimitation des bassins, le choix prioritaire est de ne scinder aucun EPCI, et de ne constituer aucun « bassin du PDH » avec un seul EPCI.
- Sur cette base, sont également pris en compte les périmètres des SCoT actuels et ceux résultant du nouveau schéma départemental de coopération intercommunale (élargissement automatique des périmètres).
- Enfin, pour affiner les découpages, et à partir de ces premiers principes, l'idée est de prendre en compte des fonctionnements et des équilibres des territoires, voire leur potentiel de développement (ceci conduit notamment à rapprocher les territoires d'Apt et Cavaillon, associés dans la même zone d'emploi).

**La cartographie suivante de ces 5 bassins est la représentation la plus adaptée pour illustrer la réalité des dynamiques territoriales :** ces bassins sont en effet tous parties prenantes d'ensembles « extra-départementaux » plus larges. Par ailleurs il existe des zones de recouvrement territorial dans les dynamiques.

*Cartographie des 5 bassins d'habitat du PDH*



*Répartition des EPCI par bassins du PDH.*

Bassin d'Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)
	CC des Sorgues du Comtat
	CC des Pays de Rhône et Ouvèze
Bassin Nord-Vaucluse	CC Rhône Lez Provence
	CC Enclave des Papes-Pays de Grignan
	CC Aygues-Ouvèze en Provence (CCAOP)
	CC Pays Vaison Ventoux (COPAVO)
Comtat-Ventoux	CC "Ventoux-Sud"
	CA Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)
Bassin Vallée Calavon	CC Luberon Monts de Vaucluse
	CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse
	CC du pays d'Apt-Pont Julien
Bassin Luberon	CC Territoriale Sud-Luberon
	CC des Portes du Luberon
	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)

Différentes données ont été croisées afin d'établir ces périmètres :

- Les découpages administratifs existants,
- Les découpages issus d'analyses territoriales spécifiques (Insee, AURAV, Vaucluse 2015...)
- L'analyse des mobilités alternantes (mobilité quotidienne domicile / travail),
- L'analyse des mobilités résidentielles (changement de lieu de résidence entre 2 dates de recensement).

Le principe retenu est d'intégrer au découpage les EPCI sans les scinder, de manière à anticiper la prise en compte des orientations du PDH par les PLH actuels et à venir en tant qu'outils de mise en œuvre opérationnelle des politiques locales de l'habitat.

### ■ Les points clés du diagnostic

*Un secteur très recherché et avec une forte attractivité résidentielle, un marché structurellement très tendu, comptant peu d'offres locatives et de produits abordables susceptibles de répondre aux ménages locaux.*

Représentant environ 50 000 habitants en considérant uniquement sa partie vauclusienne, c'est le bassin le moins peuplé du département. Mais il fait partie d'un ensemble beaucoup plus vaste lié à l'agglomération aixoise. Encore plus que les autres bassins départementaux, ce bassin « Luberon » s'inscrit, et bénéficie en termes d'attractivité résidentielle, de dynamiques extérieures fortes : à la fois intégration forte dans les parcours résidentiels des ménages de l'agglomération aixoise, et impact des ménages résidents secondaires, de l'arrivée résidentielle de retraités.

Face à une demande forte, aussi bien en termes quantitatifs qu'en termes de pouvoir d'achat des nouveaux entrants sur le marché immobilier local, il est logique de constater que le bassin Luberon, considéré dans son ensemble, compte globalement les prix immobiliers et fonciers les plus élevés du département. Les écarts de prix sont très importants entre loyer locatif social et loyer locatif libre.

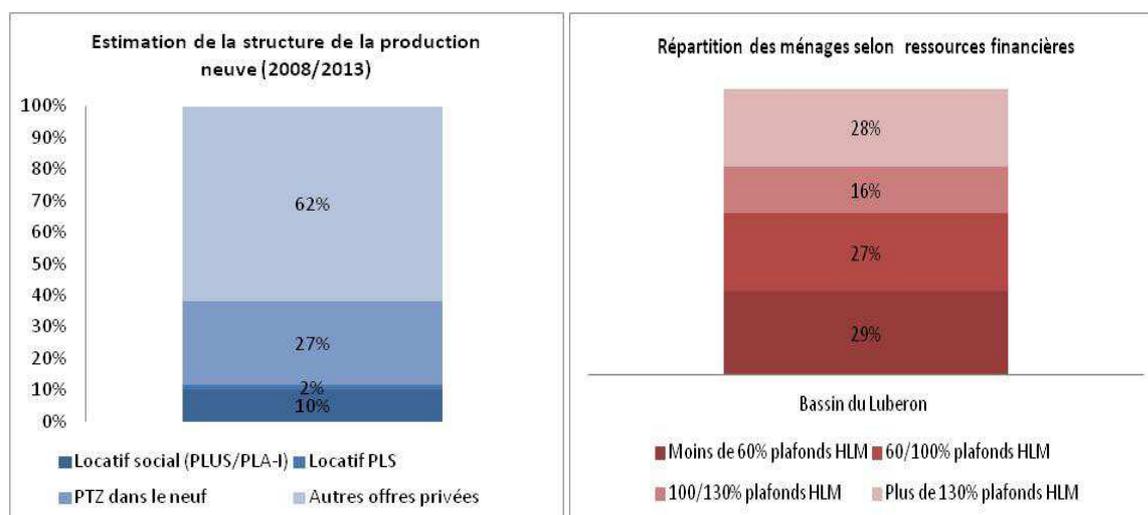
Cette forte tension sur les différents segments du marché privé renvoie à des facteurs structurels : d'une part, le parc de résidences principales est très majoritairement tourné vers les propriétaires occupants, le parc locatif dans son ensemble (privé et social) ne représentant qu'un tiers de ce total, soit la plus faible proportion au sein du département. D'autre part, le niveau de construction neuve est resté particulièrement faible en moyenne au cours des 10 dernières années.

Dans ce contexte de marché très tendu, le rôle attendu des offres financièrement abordables, au sens large (locatif et accession aidé et conventionné) est particulièrement sensible. Or il s'agit du bassin comptant la plus faible présence du parc locatif social. En termes de dynamique récente, l'offre abordable a tenu une place encore limitée : les financements de logements locatifs aidés ne représentent qu'un peu plus de 10 % en moyenne de la construction neuve depuis 2008 ; la part des bénéficiaires de PTZ dans le neuf est plus importante, se situant dans la moyenne départementale.

#### **Bassin du Luberon: où résident les ménages financièrement éligibles au logement très social (PLAI) ?**



## Comparaison de la structure de la production neuve et de la répartition des ménages en % de plafonds de ressources HLM



Le rééquilibrage qualitatif du profil de l'offre neuve apparaît comme un enjeu important : au cours des 5 dernières années, 38 % d'offres financièrement abordables ont été mises sur le marché, correspondant aux besoins de 72% des ménages en termes de revenu. En matière de logements locatifs abordables, ce rapport est encore plus déséquilibré: pour les ménages éligibles au locatif social, 12% d'offres financièrement abordables mises sur le marché correspondant aux besoins de 72% des ménages.

### *Une très forte pression sur le parc locatif social*

Encore plus que dans le reste du Vaucluse, la pression de la demande exprimée sur le parc locatif social est marquée, avec près de 8 demandeurs en attente pour chaque logement attribué en 2012. Cette pression se manifeste pour toutes les typologies, et plus particulièrement les 2 et 4 pièces. Cette tension se répercute sur le très faible niveau (3% environ) de rotation au sein du parc.

### *Une opportunité de développement du logement intermédiaire*

Ce bassin du Luberon compte à la fois la part la plus importante de ménages potentiellement « cœur de cible » de ces offres (part de 16 % de ménages avec des revenus compris entre 100 et 130% plafonds PLUS), et un contexte de marché offrant une fenêtre de tir (différentiel de prix important entre prix de marché et plafonds de loyers PLUS). Cette opportunité est à approfondir, vu le faible niveau de mobilisation des logements PLS (2% de la construction neuve globale entre 2008 et 2013). On s'interroge sur la capacité des ménages à revenu moyen à se loger dans le parc locatif dans les conditions actuelles du marché, vu l'écart de loyer entre le secteur libre et le secteur social.

*Le parc existant privé : des capacités limitées de mobilisation pour répondre aux besoins en logements, des enjeux concentrés sur les polarités.*

Le parc existant ancien est quasi-exclusivement composé de logements privés. Logiquement dans le contexte de tension globale sur le marché, on notera un taux de vacance globale de moins de 10%, sensiblement inférieur à la moyenne départementale. Cependant, les polarités secondaires

(Cadenet, Lauris, La Tour d'Aigues...) et Pertuis présentent des enjeux d'amélioration du parc privé existant.

*Des secteurs sous forte tension imparfaitement couverts par des politiques locales de l'habitat*

Au sein du bassin du Luberon, seule la polarité principale de Pertuis est intégrée dans un PLH, celui de l'agglomération aixoise. Pertuis est également concerné par la nouvelle géographie de la Politique de la Ville. Parmi les secteurs à fort enjeu non couverts par un PLH, il convient de souligner l'ensemble des communes entourant Apt et bordant les Bouches-du-Rhône : elles relèvent du nouveau zonage « B1 », permettant de développer le locatif intermédiaire et rendant éligibles au PTZ des ménages avec des revenus plus élevés. Au sein de cette zone sous forte tension, il faut pointer les deux polarités de Cadenet et la Tour d'Aigues, où les enjeux d'amélioration du parc existant ont été reconnus dans le repérage ANAH des communes pouvant postuler au levier d'intervention « centre-bourg ».

### ■ Les orientations

C'est dans ce bassin que l'orientation **visant à favoriser le développement d'offre neuve de produits intermédiaires (locatif PLS, locatif-accession PSLA)** est apparue la plus pertinente au regard du profil de la population locale, en complément d'offres standards en logements financièrement abordables.

Parmi les orientations évoquées, le PDH met aussi l'accent dans ce bassin sur les points suivants :

- **La revitalisation par l'habitat des principaux pôles du bassin** (notamment Pertuis), pouvant servir de points d'appui pour le développement d'offres et de services à destination des seniors.
- **Le soutien à des projets innovants pour l'aménagement de « cœurs de village »** visant un habitat mixte, individuel-collectif et accession-location.
- **La mise en place de stratégies habitat partagées**, pouvant compléter le PLH du Grand Aix.

### ■ Les points clés du diagnostic

*Un marché relativement moins tendu que le reste du département (prix immobiliers et fonciers parmi les plus faibles du département, un rythme de construction neuve soutenu), une pression locative moins marquée malgré un parc locatif social très restreint*

Ce bassin compte actuellement environ 76 000 habitants pour sa partie vauclusienne, avec une forte imbrication avec le sud du département de la Drôme, ce bassin comprenant notamment « l'Enclave des Papes ». Par rapport à la moyenne départementale, ce bassin a conservé une croissance démographique dynamique depuis 2006, alimentée de manière équilibrée par les moteurs de la croissance naturelle et de l'excédent migratoire. Sur les 10 dernières années, il s'agit du bassin qui a enregistré le plus fort rythme de construction neuve, ce rythme s'étant cependant tassé sur les quelques dernières années pour atteindre en moyenne 319 logements commencés par an entre 2009 et 2013.

Le bassin Nord-Vaucluse se caractérise par une offre d'habitat monolithique, et donc moins en mesure de répondre à une diversité de besoins qualitatifs : plus de 60% des résidences principales du bassin relèvent du statut de propriétaires occupants, l'offre locative dans son ensemble est donc quantitativement restreinte. C'est particulièrement le cas de l'offre locative sociale, qui ne représente que 6% des résidences principales. Malgré un parc locatif social peu développé, et un nombre de demandeurs qui a récemment progressé, la pression locative qui s'exerce dans ce bassin reste légèrement inférieure à la moyenne départementale. Le taux de rotation au sein du parc, de l'ordre de 7%, est également dans la moyenne départementale.

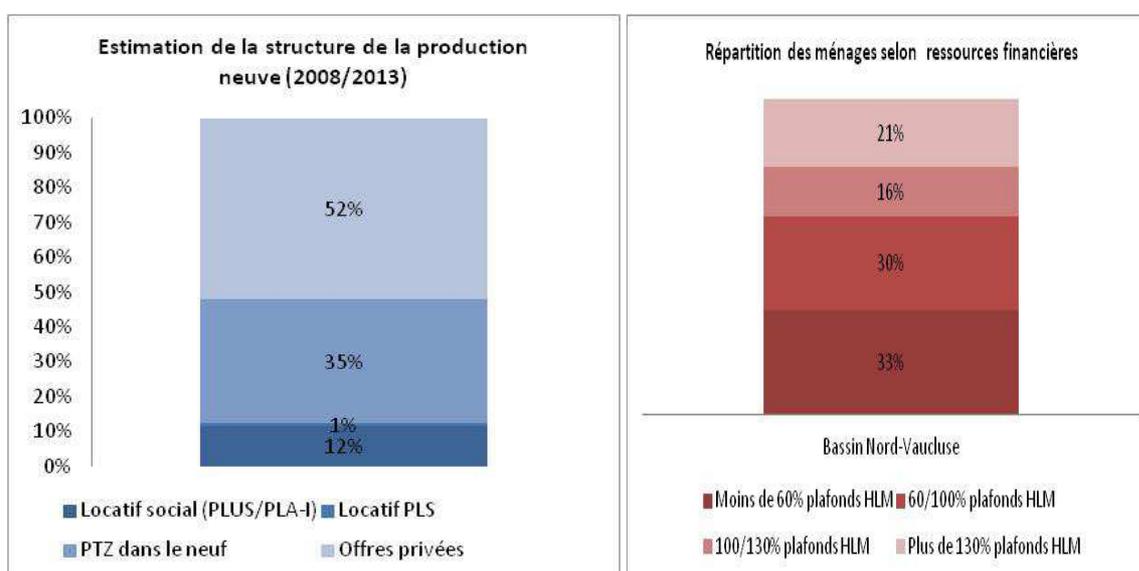
Cette pression relativement moindre sur le parc locatif social peut s'expliquer par des prix de marché immobiliers plus abordables que dans le reste du département. Le parc privé joue ainsi un rôle très majoritaire d'accueil des ménages financièrement modestes ; on compte 23% de ménages financièrement éligibles au PLA-I parmi les propriétaires occupants du bassin.

Logiquement, le PTZ a été largement mobilisé au cours des dernières années sur ce bassin : les bénéficiaires du PTZ dans le neuf représentent plus du 1/3 de la construction neuve. Il s'agit vraiment ici d'un marché de primo-accession porté par l'offre neuve, avec un nombre de bénéficiaires du PTZ dans le neuf équivalent à celui de l'ancien. Une particularité du marché du logement est à souligner : sur le secteur de Valréas, l'offre en accession libre est plus abordable financièrement que l'offre en locatif libre, ce qui met en concurrence ces deux segments d'offre en matière de parcours résidentiel. Le développement de l'offre en accession aidée apporte une explication à ce phénomène de marché inversé.

## Bassin Nord Vaucluse: où résident les ménages financièrement éligibles au logement très social (PLAI) ?



## Comparaison de la structure de la production neuve et de la répartition des ménages en % de plafonds de ressources HLM



**Le rééquilibrage qualitatif du profil de l'offre neuve apparait comme un enjeu important :** au cours des 5 dernières années, 48 % d'offres financièrement abordables ont été mises sur le marché correspondant aux besoins de 79% des ménages en termes de revenu. En matière de logements locatifs abordables ce rapport est encore plus déséquilibré : pour les ménages à éligibles au locatif social, 13% d'offre financièrement abordable mise sur le marché correspondant aux besoins de 79% des ménages.

*Une offre d'habitat très axée sur l'habitat individuel, un enjeu de maîtrise de la consommation foncière*

Cette faible diversité se manifeste également dans les formes d'habitat: c'est le bassin où la part du logement individuel est la plus marquée, aussi bien dans la structure du parc (80%) que dans le profil de l'offre neuve, où la part des logements individuels demeure supérieure à 80% au cours de la période 2009/2013. Dans ce marché porté par la primo-accession, les surfaces médianes de terrains à bâtir (environ 800 m<sup>2</sup>) sont plus petites que dans d'autres bassins ; le nombre de transactions est cependant très important rapporté à la population du bassin, ce qui confirme un enjeu sensible de maîtrise de la consommation foncière.

*Un bassin marqué par des situations contrastées entre ses 3 polarités principales et le reste du département*

Le bassin Nord-Vaucluse compte trois polarités classées comme principales dans la démarche du PDH (Bollène, Vaison-la-Romaine, Valréas), pour une seule polarité secondaire (Piolenc). Si, à l'échelle du bassin, les marqueurs d'enjeux dans le parc existant (niveau de vacance, PPPI) sont modérés, en revanche les trois polarités principales concentrent des enjeux d'intervention dans ce parc privé existant. C'est particulièrement le cas de Bollène, seule polarité du département à perdre des habitants depuis 1999, dont l'offre d'habitat compte une forte proportion de logements anciens et vacants. Valréas combine un fort niveau de vacance et une présence marquée du parc privé potentiellement indigne. Enfin, Vaison-la-Romaine présente un profil différent : fort vieillissement de la population et attractivité résidentielle, niveau de construction neuf supérieur à la moyenne. Point commun aux trois polarités, on notera la prégnance d'une vacance structurelle de longue durée (plus de 1/3 des vacants l'est depuis plus de 3 ans).

*Au sein d'un bassin ne comptant pas actuellement de politiques locales de l'habitat, plusieurs secteurs avec des enjeux différenciés*

Les EPCI composant le bassin ne disposent pas à ce stade de PLH adopté. Plusieurs secteurs du Nord-Vaucluse ressortent cependant de secteurs que l'on peut considérer à enjeux dans le cadre du PDH :

- D'une part, les trois polarités principales évoquées précédemment.
- D'autre part, si la majorité du bassin relève du nouveau zonage « C », y compris ses polarités principales, deux communes limitrophes au bassin d'Avignon sont intégrées dans le zonage « B1 ».

## ■ Les orientations

Une orientation est particulièrement ressortie lors des débats de l'atelier territorial : la **nécessité de développer des offres locatives "à l'année"**, dans un territoire où l'accession à la propriété est très largement prédominante. C'est notamment dans ce bassin qu'est ressorti plus particulièrement l'intérêt de **répondre aux besoins locaux en offre locative abordable par la mobilisation et le conventionnement dans le parc privé existant.**

Parmi les orientations évoquées, Le PDH met aussi l'accent dans ce bassin sur les points suivants :

- La **revitalisation par l'habitat des principales polarités** (Valréas, Vaison-la-Romaine, Bollène).
- Le **soutien à l'aménagement de « cœurs de village »** visant un habitat mixte, aussi bien en termes de formes d'habitat (individuel-collectif) et de statuts résidentiels (accession-location).
- **Et la mise en place de stratégies habitat partagées** dans un bassin aujourd'hui non couvert par des PLH, avec des perspectives notamment pour la COPAVO.

■ **Les points clés du diagnostic**

*Une attractivité résidentielle durable, notamment vis-à-vis du reste du département*

Ce bassin, qui ne déborde quasiment pas des frontières départementales du fait de sa situation géographique centrale, représente une population d'environ 77 000 habitants. Des différents bassins du département, c'est celui qui compte la plus forte croissance démographique depuis 1999, même si le rythme de croissance s'est légèrement tassé depuis 2006. Cette croissance provient majoritairement d'un très fort excédent migratoire, en particulier de la part de ménages résidant dans le reste du département. Ce bassin se positionne ainsi comme un territoire de report résidentiel, en particulier des ménages résidant dans l'agglomération avignonnaise. Au cours des 5 dernières années, la construction neuve atteint en moyenne 293 logements commencés par an entre 2009 et 2013.

*Un marché privé avec des prix relativement accessibles par rapport au reste du département, une pression locative forte qui tend à s'accroître du fait d'une présence encore faible du parc locatif social au regard d'un profil de population financièrement modeste.*

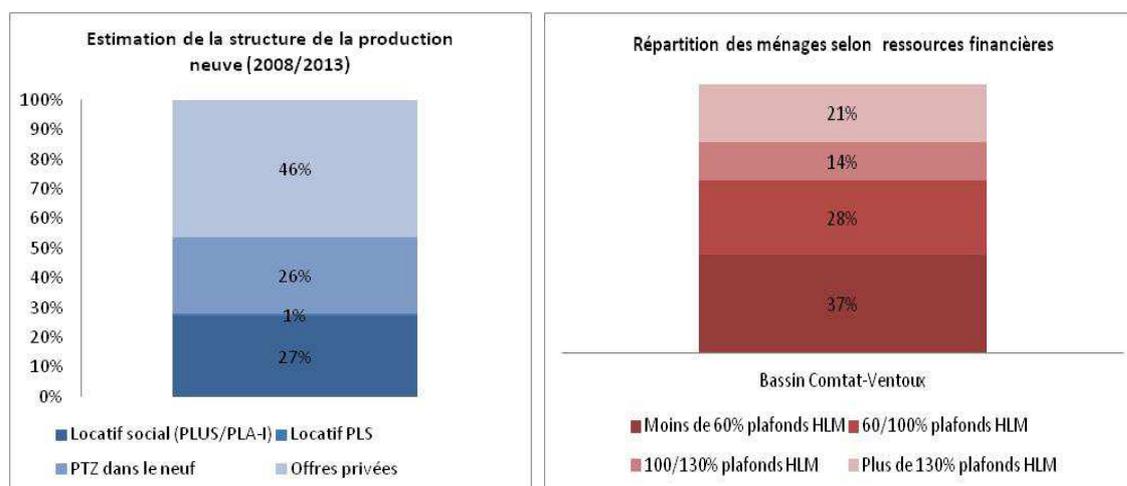
Une des raisons de l'attractivité du bassin par rapport à des territoires plus chers est à trouver dans les prix proposés sur ce marché immobilier ; les prix y sont ainsi relativement accessibles par rapport au sud et à l'est du département, mais restent cependant élevés si on tient compte du profil économique des habitants du bassin. En effet, le bassin Comtat Ventoux est celui qui compte la plus forte proportion (plus de 35%) de ménages avec des ressources inférieures aux plafonds PLA-I.

Dans ce contexte de demande potentielle forte, le parc locatif social est faiblement représenté, avec environ 7% des résidences principales ; on soulignera cependant qu'une production neuve locative sociale relativement conséquente (plus de 80 logements financés en moyenne par an depuis 2008, représentant ainsi près du quart de la construction neuve globale) devrait contribuer à étoffer cette offre. Si la pression locative (ratio de 4,8) s'exerçant sur ce parc reste en 2012 légèrement inférieure à la moyenne départementale, elle semble s'accroître rapidement, avec une forte progression du nombre de demandeurs entre 2010 et 2012.

**Bassin Comtat Ventoux: où résident les ménages financièrement éligibles au logement très social (PLAI) ?**



## Comparaison de la structure de la production neuve et de la répartition des ménages en % de plafonds de ressources HLM



*Au cours des 5 dernières années, 54 % d'offres financièrement abordables ont été mises sur le marché, correspondant aux besoins de 79% des ménages en termes de revenu.*

*En matière de logements locatifs abordables, ce rapport est le moins déséquilibré comparativement aux autres bassins d'habitat: pour les ménages éligibles au locatif social, 28% d'offres financièrement abordables mises sur le marché correspondant aux besoins de 79% des ménages.*

*Une très forte prégnance du parc existant dégradé.*

Selon Filocom, seuls 14% des ménages éligibles au PLA-I sont logés dans le parc locatif social, l'immense majorité étant ainsi logée dans le parc privé. Le bassin Comtat-Ventoux se distingue comme le territoire comptant la plus forte proportion de ménages modestes (23%) parmi les propriétaires occupants, ainsi que parmi les locataires du parc privé (50%). Le bassin Comtat-Ventoux concentre les indicateurs problématiques en ce qui concerne le parc existant : très fort taux de vacance globale (plus de 13%), plus forte proportion de logements considérés comme potentiellement indignes dans le parc privé (plus de 11%).

*Un territoire composite, mais ayant en commun une spécialisation dans la fonction résidentielle*

Selon la typologie retenue pour le PDH, le bassin Comtat-Ventoux compte une polarité principale (Carpentras), ainsi que 4 polarités secondaires. Leur localisation dessine un déséquilibre au sein du bassin, entre un nord-est à dominante rurale, ne comptant pas de polarité ; et une partie sud-ouest maillée par ces polarités, Carpentras ainsi qu'Aubignan et Mazan se situant à proximité immédiate du bassin d'Avignon. Ce caractère composite du bassin se traduit par la coexistence d'enjeux « habitat » de différente nature.

Au-delà de ces différences au sein du bassin Comtat-Ventoux, ce dernier est marqué par une spécialisation comme territoire « résidentiel », le nombre d'actifs résidant progressant beaucoup plus vite que le nombre d'emplois créés sur le territoire en 10 ans, dans des proportions uniques dans le département. A cet égard, il sera intéressant de mesurer l'effet de la réouverture de la liaison ferrée « Avignon / Carpentras », appelée à favoriser les mobilités alternantes entre ces deux pôles.

*Des politiques publiques d'intervention déjà mises en place sur les principaux secteurs à enjeu du bassin*

La COVE, principal EPCI du bassin en termes démographiques, dispose d'un PLH intégrant des objectifs ainsi que de leviers opérationnels pour les différents enjeux « habitat » pointés précédemment. Parmi les pistes de réflexion innovantes, on peut signaler le PIG « précarité » sur la question des risques naturels. La problématique de rénovation et revalorisation du parc existant à Carpentras fait l'objet de dispositifs opérationnels actifs (PNRQAD et OPAH-RU). La partie la plus urbanisée du bassin, comprenant Carpentras et 3 des polarités secondaires, relève du nouveau zonage « B1 ». Seule polarité classée en « C », Malaucène a été intégrée dans la liste des communes éligibles à un projet de revitalisation de centre-bourg.

Le PLH de la COVE prévoit, en ce qui concerne le logement des saisonniers agricoles, une étude de faisabilité pour une résidence sociale dans le centre ancien de Carpentras, et la diversification de l'offre sur les autres communes pour accueillir les saisonniers agricoles.

### ■ Les orientations

L'orientation particulièrement ressortie des débats de l'atelier territorial concerne **l'adaptation et le renforcement des réponses « habitat » aux personnes âgées, notamment les plus précarisées** (anciens saisonniers...), dans un bassin où le vieillissement de la population est déjà très marqué.

Parmi les orientations évoquées, le PDH met aussi l'accent dans ce bassin sur les points suivants :

- **La poursuite de la rénovation des centres anciens du bassin, et en particulier le centre-ville de Carpentras**, notamment en axant les efforts sur le développement d'offres plus diversifiées (attractivité auprès de ménages plus aisés, logements adaptés pour les saisonniers agricoles).
- **La mobilisation des bailleurs sociaux sur les territoires ruraux**, pour y diversifier les réponses (programmes à destination des personnes âgées, PSLA...).
- **Un travail spécifique sur la qualité des formes urbaines**, dans le cadre de la définition des orientations des documents d'urbanisme.

### ■ Les points clés du diagnostic

*Un bassin attractif en termes démographiques, connaissant un vieillissement accentué de la population.*

Ce bassin compte une population d'environ 108 000 habitants. Depuis 1999, il enregistre une croissance démographique relativement stable et sensiblement supérieure à la moyenne départementale. Pour les ¾, cette croissance démographique est alimentée par l'excédent migratoire qu'enregistre le bassin. Le vieillissement accentué de la population du bassin en constitue une des caractéristiques socio-démographiques les plus marquantes : le bassin de la Vallée de Calavon est ainsi celui qui compte le plus fort indice de vieillissement de la population.

*Un marché immobilier dynamique, globalement tendu, mais avec de fortes disparités territoriales*

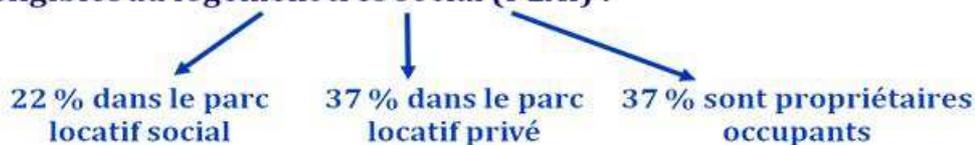
Au cours des 5 dernières années, ce sont environ 530 logements neufs en moyenne par an qui ont été commencés sur le territoire, correspondant à un rythme élevé de construction, même si la production semble se tasser en 2012/2013. Au sein de cette production, on compte une proportion d'environ 40% de logements abordables financièrement, en comptant aussi bien les logements locatifs sociaux financés que les PTZ distribués pour des logements neufs ; la majorité de la production correspond donc à des offres privées, à destination aussi bien des résidents principaux que secondaires.

Les prix atteints par le marché privé dans ce bassin sont globalement élevés ; on relève cependant de fortes disparités en termes de prix immobiliers et de terrains à bâtir, schématiquement entre l'est du bassin comptant certains des micro-marchés les plus exclusifs du département (Gordes, Goult...), et l'ouest (avec des prix moyens près de deux fois inférieurs dans une commune comme Apt).

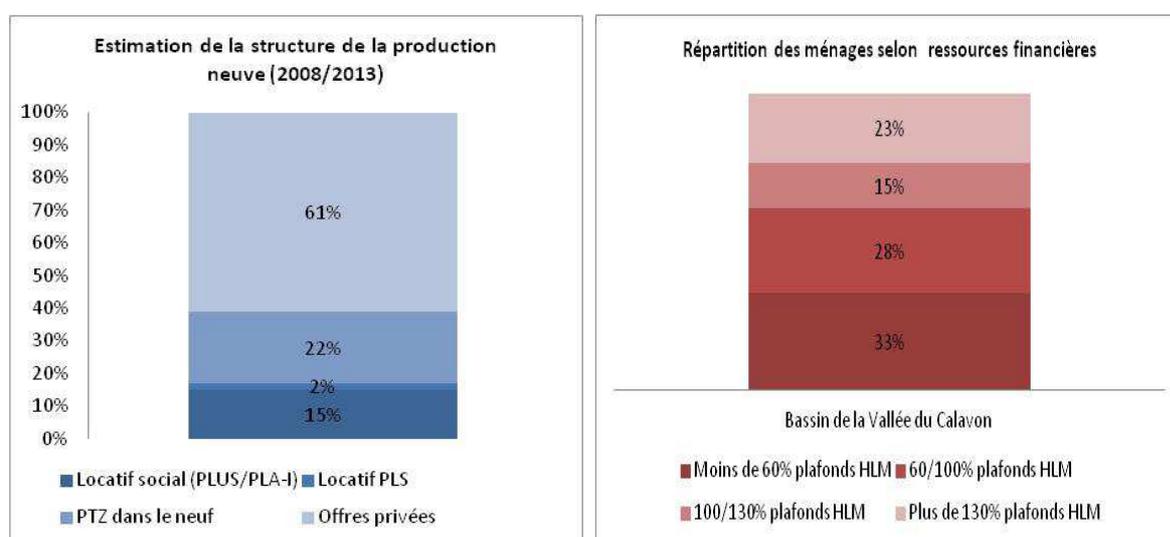
*Une pression forte sur le parc locatif social*

Si une partie de l'attractivité du bassin correspond à l'arrivée de ménages extérieurs à fort pouvoir d'achat, impliquant des prix globalement élevés, il n'en demeure pas moins que celui-ci compte également une proportion équivalente à la moyenne départementale de ménages financièrement modestes. Avec environ 10% des résidences principales relevant du parc HLM, la capacité de réponse à la demande potentielle est ainsi limitée. Ceci conduit à une forte pression locative sociale (indice de plus de 6), le nombre de demandeurs de logement social en attente ayant d'ailleurs fortement progressé pour atteindre plus de 2000 ménages en attente fin 2012. Autre indicateur de cette pression, le taux de rotation annuel au sein de ce parc ne dépasse pas 6%.

## Bassin de la Vallée du Calavon: où résident les ménages financièrement éligibles au logement très social (PLAI) ?



## Comparaison de la structure de la production neuve et de la répartition des ménages en % de plafonds de ressources HLM



**Le rééquilibrage qualitatif du profil de l'offre neuve apparaît comme un enjeu important.** Au cours des 5 dernières années, 39 % d'offres financièrement abordables ont été mises sur le marché, correspondant aux besoins de 77% des ménages en termes de revenu. En matière de logements locatifs abordables, ce rapport est encore plus déséquilibré: pour les ménages éligibles au locatif social, 17% d'offres financièrement abordables mises sur le marché correspondant aux besoins de 77% des ménages.

*L'impact d'une forte présence des résidences secondaires, correspondant à une économie tournée vers le résidentiel*

Avec près de 13% du total des logements, le bassin de la vallée de Calavon présente la plus forte concentration de résidences secondaires du département. Les impacts de cette caractéristique du bassin doivent être appréhendés dans leur ensemble : concurrence avec les résidents principaux pour l'accès aux logements et au foncier, contribuant à pousser les prix à la hausse, mais aussi vecteur de revalorisation de secteurs ruraux et contribution à l'activité économique du bassin... On notera que la fonction résidentielle du bassin s'est accentuée depuis 1999, le nombre d'actifs résidant ayant progressé sensiblement plus rapidement que celui des emplois localisés sur le bassin.

### *Plusieurs secteurs à enjeux dans un bassin ne comptant actuellement pas de PLH*

Les EPCI composant le bassin ne disposent pas à ce stade de PLH adopté. Apt concentre clairement les enjeux de revitalisation du parc existant à l'échelle du bassin. La pression en matière de construction neuve abordable y est moindre, comme dans tout le centre et l'ouest du bassin, qui relève du zonage « C ». L'est du bassin relève du zonage « B1 », comprenant notamment Cavaillon, l'Isle-sur-Sorgues, mais aussi Robion et Le Thor, confortant l'analyse d'un enjeu fort de développement d'offres neuves abordables compte tenu de la tension s'exerçant sur ces marchés immobiliers. Cet enjeu apparaît particulièrement fort sur le secteur l'Isle-sur-Sorgues / Le Thor, compte tenu de la forte pression démographique qu'il connaît.

### ■ **Les orientations**

C'est dans ce bassin que l'orientation en faveur de la nécessité d'agir pour **la revitalisation des centralités (Apt, Cavaillon) par l'habitat** est ressortie le plus nettement de l'atelier territorial, notamment afin d'attirer des ménages plus aisés assurant la mixité sociale.

Parmi les orientations évoquées, le PDH met aussi l'accent dans ce bassin sur les points suivants :

- **Le développement de programmes neufs de locatif abordable financièrement, adaptés au contexte des différentes parties du bassin**, en mobilisant les partenaires (bailleurs sociaux, EPF...).
- **L'importance de tenir compte du vieillissement de la population**, afin de développer des réponses habitat innovantes.
- **L'appui à la mise en place de stratégies habitat intercommunales**, à travers l'outil PLH pour les deux EPCI composant le bassin.

### ■ Les points clés du diagnostic

Avec 240 000 habitants environ dans sa partie vauclusienne, le bassin d'Avignon est de loin le plus peuplé du département. Les différentes analyses territoriales réalisées montrent que, logiquement, il influence souvent de son poids les dynamiques départementales. Sur de nombreux aspects, le bassin constitue cependant plutôt une « exception » par rapport aux 4 autres bassins du département.

*Un développement résidentiel en décrochage par rapport aux autres bassins, et à la croissance de l'emploi sur le bassin*

Depuis 2006, le bassin enregistre un tassement marqué de sa croissance démographique ; il s'agit du bassin avec le plus faible rythme de croissance de population globale, ainsi que le plus faible taux d'excédent migratoire. Si le bassin d'Avignon connaît un dynamisme de l'emploi à la hauteur de la moyenne départementale (+15% d'emploi entre 1999 et 2010), les actifs y résidant n'ont progressé que de 12% dans le même temps. Cette difficulté à attirer ou conserver sur le territoire des actifs résidant à hauteur du développement de l'emploi est clairement identifiée par le PLH du Grand Avignon, qui en fait un de ses axes forts d'orientation.

*Une population particulièrement précaire et jeune*

Les différents indicateurs mobilisés convergent pour signaler la forte précarité de la population du bassin : taux de chômage le plus important, fort taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté et de foyers non imposables...

Autres spécificités socio-démographiques : le bassin d'Avignon reste de loin le plus jeune du département, et la taille moyenne des ménages est sensiblement inférieure à la moyenne départementale.

*L'exception du bassin d'Avignon : une offre d'habitat majoritairement en locatif et en collectif, une présence forte du locatif social, mais une fonction d'accueil des ménages modestes répartie entre les différents statuts résidentiels*

Ce décalage entre un bassin d'Avignon à forte vocation locative, comptant un habitat collectif important compte tenu de sa densité urbaine, et les autres bassins, accueillant majoritairement des propriétaires occupants dans de l'habitat individuel prédominant, s'est plutôt accentué au cours des dernières années, compte tenu des profils respectifs de la construction neuve.

Le bassin concentre également l'offre locative sociale du département, en volume global de logements, mais aussi en taux relatif avec plus de 18% des résidences principales du territoire constitués de logements HLM. Ce parc joue un rôle important dans l'accueil des ménages financièrement modestes (37% y résident), mais pas exclusif : le parc locatif privé accueille une proportion équivalente de ménages avec des ressources sous le plafond PLAi.

*Dans le contexte d'un marché hétérogène, une forte concentration de l'offre et de la demande locative sociale, avec une pression locative forte.*

Spécificité du marché immobilier du bassin par rapport au reste du département, l'offre, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, est majoritairement constituée d'habitat collectif. Les niveaux de prix du marché varient fortement au sein du bassin ; globalement les prix proposés pour l'habitat individuel ancien sont moins élevés que la moyenne départementale.

Logiquement, compte tenu du développement du patrimoine locatif social, le bassin concentre près de 70 % des demandes exprimées mais aussi des attributions réalisées dans le département. La pression s'exerçant sur ce parc impacte énormément la moyenne départementale, et s'avère donc forte.

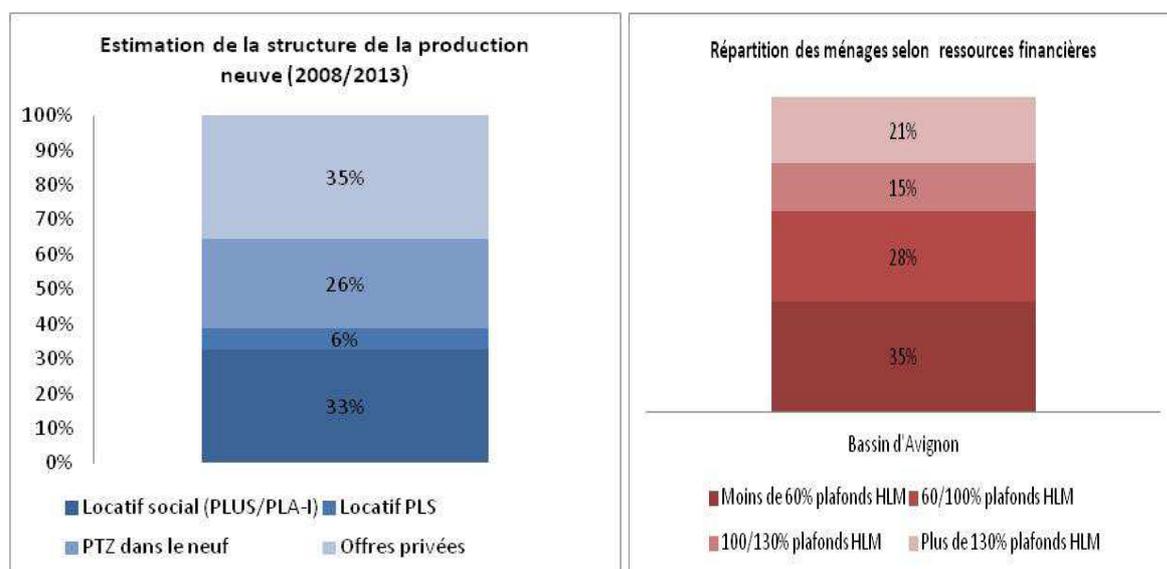
La part des logements locatifs sociaux réalisés entre 2008 et 2013 atteint environ 40%. Il faut signaler notamment une part significative de PLS, le bassin d'Avignon étant le secteur du département où ce type de financement a été le plus mobilisé. Au sein de cette offre de PLS, il faut distinguer les financements de PLS dédiés à des logements « spécifiques » étudiants et foyers, occupant une part importante, et les PLS finançant des logements « familiaux ». C'est concernant cette offre de PLS « familiaux » que les acteurs locaux expriment des interrogations quant à son adéquation avec la demande locale.

Autre forme de décalage, entre les produits développés et les besoins des ménages, plus spécifique au bassin d'Avignon : si les PTZ ont représenté une part importante de la production neuve récente, les acteurs ont aussi souligné l'importance de la production neuve privée à destination d'investissement locatif au cours des dernières années, proposée à des niveaux de loyers en décalage avec les capacités financières des locataires potentiels visés.

**Bassin d'Avignon: où résident les ménages financièrement éligibles au logement très social (PLAI) ?**



## Comparaison de la structure de la production neuve et de la répartition des ménages en % de plafonds de ressources HLM



Au cours des 5 dernières années, 65 % d'offres financièrement abordables ont été mises sur le marché, correspondant aux besoins de 79% des ménages en termes de revenu. En matière de logements locatifs abordables, ce rapport est le moins déséquilibré avec celui du Comtat Ventoux, comparativement aux autres bassins d'habitat: pour les ménages éligibles au locatif social, 39 % d'offres financièrement abordables mises sur le marché correspondant aux besoins de 79% des ménages.

*De nombreuses polarités qui représentent 95% de la population, avec des trajectoires et des enjeux très différenciés*

Comme dans les autres bassins, l'analyse met en évidence des enjeux différents pour les villes principales et les polarités secondaires. Les polarités les plus dynamiques en matière de croissance démographique et de construction neuve sont les communes situées à l'est et au nord-est d'Avignon (Morières-les-Avignon, Vedène, Saint-Saturnin, Entraigues, Monteux...). Ce sont aussi des communes accueillant une population jeune.

Les polarités principales partagent en grande partie les mêmes trajectoires : croissance de la population faible, du fait notamment d'un déficit migratoire ; niveau de construction neuve plus faible que dans les polarités secondaires attractives évoquées précédemment... Il faut cependant nuancer ces tendances pour chaque ville, pour prendre en particulier les deux exemples d'Avignon et Orange :

- Avignon, ville-préfecture, présente un profil singulier dans le département à différents niveaux: forte ancienneté du parc de logements, fort taux de logements sociaux ; présence de ménages jeunes, grâce notamment à son statut de ville universitaire attirant des étudiants ; la vacance y atteint un taux plus élevé que dans le reste du bassin.

- Orange présente un cas de figure différent, avec une population plus âgée, et un niveau de construction neuve très faible ; la vacance et le parc privé potentiellement indigne sont importants.

*Une très forte couverture du territoire en PLH, fixant un cadre pour la mise en cohérence avec la réflexion départementale du PDH*

Les 3 EPCI composant le bassin d'Avignon sont chacun dotés d'un PLH. Pour celui de la CC des Pays du Rhône et d'Ouvèze, il faut rappeler que le PLH actuel a été élaboré avant l'intégration de la commune d'Orange. La quasi-totalité du bassin relève du nouveau zonage « B ».

### ■ Les orientations

C'est dans ce bassin qu'est ressortie **l'importance d'articuler étroitement le développement économique et celui de l'habitat**, en veillant à proposer, à proximité de leurs lieux de travail, des offres adaptées aux profils des actifs, notamment les jeunes actifs précaires.

Parmi les orientations évoquées, le PDH met aussi l'accent dans ce bassin sur les points suivants :

- **Le soutien au développement d'un parc de logements et de projets urbains de qualité**, vecteurs d'un cadre de vie agréable et attractif pour des ménages avec des revenus plus élevés, dont une partie va actuellement s'installer au-delà des limites du bassin.
- Dans un bassin comptant une très forte concentration de polarités, **l'intérêt de poursuivre le renouvellement des principales centralités** (lutte contre la vacance, habitat indigne...).
- **Le renforcement des réflexions collectives, notamment entre bailleurs et collectivités**, sur le positionnement des nouveaux programmes locatifs sociaux (choix de programmation, stratégies d'attributions...).

Tableau de synthèse : les orientations particulières pour chaque bassin

<b>Orientations particulières</b>				
<b>Bassin Luberon</b>	<i>Développement de l'offre neuve en logements financièrement abordables, notamment produits "intermédiaires" (PLS, PSLA)</i>	<i>Revitalisation par l'habitat des principaux pôles, points d'appui pour le développement d'offres / services aux seniors</i>	<i>Innovation pour l'aménagement de «cœurs de village » qui propose un habitat mixte, individuel-collectif et accession-location.</i>	<i>Mise en place de stratégies habitat partagées (PLH)</i>
<b>Bassin Nord-Vaucluse</b>	<i>Développement d'offres locatives "à l'année", notamment par mobilisation/conventionnement dans le parc privé</i>	<i>Revitalisation habitat des principales polarités (Valréas, Vaison, Bollène).</i>	<i>Aménagement de «cœurs de village » qui propose un habitat mixte, individuel-collectif et accession-location.</i>	<i>Mise en place de stratégies habitat partagées (PLH)</i>
<b>Bassin Comtat-Ventoux</b>	<i>Adapter et renforcer les réponses habitat aux personnes âgées, notamment les plus précarisées.</i>	<i>Poursuivre la rénovation des centres anciens et notamment centre ville de Carpentras, notamment avec des offres plus diversifiées (logements adaptés pour les saisonniers, attractivité auprès de ménages plus aisés...)</i>	<i>Faire venir les bailleurs sociaux sur les territoires ruraux, pour diversifier les réponses (programmes à destination des personnes âgées, PSLA).</i>	<i>Travail sur la qualité des formes urbaines, notamment dans les orientations des documents d'urbanisme</i>
<b>Bassin Vallée du Calavon</b>	<i>Revitalisation des centralités (Apt, Cavaillon), notamment afin d'attirer des ménages plus aisés assurant la mixité sociale</i>	<i>Développement de programmes neufs de locatif abordable, adaptés au contexte des différentes parties du bassin, passant par la mobilisation des partenaires (bailleurs sociaux, EPF...).</i>	<i>Tenir compte du vieillissement, développer des réponses innovantes</i>	<i>Mise en place de stratégies habitat partagées (PLH)</i>
<b>Bassin d'Avignon</b>	<i>Intégrer développement économique / habitat, capacité à proposer des offres adaptées aux profils des jeunes actifs précaires et l'évolution de leurs conditions de vie</i>	<i>Développer un parc de logement et des projets urbains de qualité, levier d'un cadre de vie agréable et attractif pour des ménages avec des revenus plus élevés qui ne restent pas sur le bassin.</i>	<i>Renouvellement des principales centralités (lutte contre la vacance, habitat indigne...)</i>	<i>Réflexion renforcée sur le positionnement (choix de programmation, stratégies d'attributions) des nouveaux programmes locatifs sociaux</i>

## DECLINAISON DES REPOSES DEPARTEMENTALES DANS CHACUN DES 5 BASSINS DU PDH

Les débats et les orientations du PDH ont fait émerger des préconisations générales, plus ou moins prégnantes selon les bassins d'habitat :

- le développement de nouvelles réponses en termes de *production de logements* (besoin ou non de mieux mobiliser sur les territoires des opérateurs du logement aidé, intérêt de développer ou pas du PLS, du PSLA, du conventionnement dans le parc privé) ;
- l'accent sur *certaines publics cibles* (réponses pour fidéliser ou attirer sur le territoire les ménages familiaux, les jeunes actifs ; réponses aux besoins des seniors, des saisonniers agricoles) ;
- le besoin de structurer des politiques d'habitat et d'aménagement (nécessité de lancer des PLH, de développer des stratégies d'actions foncières, de penser l'équilibre entre résidences principales et résidences secondaires).

Les tableaux suivants déclinent **l'importance relative de ces différentes réponses dans chacun des 5 bassins** : en vert « foncé », il s'agit d'une réponse particulièrement adaptée dans le bassin concerné par rapport à l'ensemble départemental ; en vert « clair », il s'agit d'une réponse à apporter sur le bassin de façon moins prégnante que dans d'autres bassins ; en « blanc » la réponse est peu ou pas adaptée au bassin.

Tableau de synthèse : importance relative des leviers départementaux dans chacun des bassins

	Produits logements				Publics ciblés				Politiques habitat et aménagement		
	Mobilisation des opérateurs "logements aidés"	Développement PLS	Développement PSLA	Conventionnement dans le parc privé	Réponses habitat pour les ménages familiaux	Réponses habitat pour les jeunes actifs	Habitat des seniors	Habitat saisonniers agricoles	Développement des stratégies habitat / PLH	Développement des stratégies d'action foncière, diversification des formes d'habitat	Stratégie d'équilibre "RP / RS"
Bassin Luberon	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Bassin Nord-Vaucluse	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Bassin d'Avignon	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■	□
Bassin Comtat-Ventoux	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Bassin Vallée du Calavon	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■

## IV. PROGRAMME DE TRAVAIL SPECIFIQUE ANNUEL

### 4-1. UNE APPROCHE QUALITATIVE ESSENTIELLE DANS UNE LOGIQUE D'AIDE A LA MISE EN ŒUVRE ET D'EVALUATION : UN PROGRAMME DE TRAVAIL SPECIFIQUE ANNUEL

#### L'OBJECTIF

L'idée d'intégrer une forte dimension qualitative à la logique d'observation mise en œuvre dans le cadre du PDH répond à une double logique :

- **D'une part, elle est cohérente avec la logique d'ensemble retenue pour le PDH du Vaucluse, privilégiant des orientations à forte dimension qualitative** accompagnées d'objectifs. Il s'agit aussi de pouvoir repérer et échanger sur les « bonnes pratiques » au sein du département et au-delà, suivre les effets produits dans la durée à travers des éléments qualitatifs (retours des acteurs concernés par les orientations, évaluation de l'intérêt des projets...).
- **D'autre part, elle répond à la volonté de concevoir le PDH comme un dispositif partenarial**, en mesure de répondre aux attentes des différents acteurs impliqués. Intégrer une dimension qualitative permet d'ajuster le dispositif dans la durée pour tenir compte au mieux de ces attentes différenciées.

#### LE FONCTIONNEMENT

Il s'agira de définir, chaque année, **un programme de travail précis d'approfondissement thématique à réaliser** :

- Ce programme de travail annuel sera préparé par les pilotes du PDH, au sein du Comité Technique pérennisé, et proposé pour validation en SD-CRH.
- Ce programme pourra tenir compte de l'actualité locale ou nationale, ou de l'émergence de problématiques locales nouvelles.
- Outre le « tableau de bord » statistique du PDH, **un chantier sera ainsi ciblé chaque année**. L'objectif sera d'apporter un « zoom » sur des problématiques / questions transversales au département, nécessitant d'aller au-delà de la mobilisation des sources statistiques « habituelles ».

Cet approfondissement thématique pourra porter sur différents points :

- *Quels objectifs précis visés ?* En effet, selon les années et les thématiques retenues, l'objectif précis pourra varier, d'où l'intérêt de le formaliser précisément. S'agit-il de :
  - Réaliser un état des lieux précis de l'avancement d'un chantier sur l'ensemble du département ?
  - Mettre l'accent sur un zoom local au sein du département : dossier de présentation, valorisation, visite sur place de projets ou opérations « innovantes » / « emblématiques » ?
  - Et/ou alimenter la réflexion des acteurs départementaux par l'apport de bonnes pratiques d'autres territoires (benchmarking).
- *Compte tenu de ces objectifs, quelles méthodes mettre en œuvre, par exemple :*
  - Recueil et analyse de sources statistiques complémentaires au tableau de bord annuel : en fonction des chantiers, on peut penser à des sources comme les données notariales, le recueil d'informations directement auprès des communes ou intercommunalités, auprès des organismes HLM... ?
  - Et/ou contacts avec des acteurs locaux (présentation de projets, retours d'expérience) ?
- *En fonction des méthodes retenues, quels moyens mobiliser ?*
  - Selon les années et les méthodes à déployer, ce travail d'approfondissement pourra nécessiter des moyens humains et/ou financiers (accès payant à des données statistiques, temps de traitement et d'analyses...).
  - Concrétisation de l'analyse dans la réalisation d'une note spécifique (« 4 pages » ou équivalent) communicante.

## 4-2. CHANTIERS POUVANT ETRE ABORDES DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL ANNUEL

Le tableau suivant présente une liste de sujets possibles, en lien avec les orientations et les chantiers retenus dans le cadre du PDH. Le travail du comité technique pourra s'appuyer sur ces propositions pour établir un programme annuel d'approfondissement et d'action.

<b>Chantiers</b>	<b>Approfondissements</b>	<b>Modalités possibles</b>
<b>Chantier n°1</b> <b>Orientation n°2</b>	<b>Rassembler les conditions de soutien à l'accession aidée à la propriété (PSLA, production en TVA à taux réduit...).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enquête « opérateurs » : communication sur les repérage des acteurs (promoteurs, organismes HLM...), locaux extra-départementaux, intervenant et susceptibles d'intervenir dans les différents bassins du département.</li> <li>• Journée de présentation de ce réseau d'opérateurs, des offres pouvant être développées....</li> </ul>
<b>Chantier n°2</b> <b>Orientations n°1-2-3</b>	<b>Stratégies foncières en faveur de l'habitat dans le cadre des documents de planification PLH et PLU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préparation d'une journée débat sur les stratégies et outils foncières dans le cadre de PLH (plan d'action foncière), PLU...</li> </ul>
<b>Chantier n°3</b> <b>Orientation n°3</b>	<b>Acceptabilité du logement social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérage et valorisation (à travers un guide ?) des opérations qualitatives dans le département.</li> <li>• Organisation d'une journée partenariale de visites de certaines opérations emblématiques.</li> <li>• Journée-débat sur le logement « abordable ».</li> </ul>
<b>Chantier n°4</b> <b>Orientation n°4</b>	<b>« Appel à projet » et/ou retour d'expérience pour la valorisation d'opérations intégrées « revitalisation des centres anciens »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En amont d'une logique « appel à projets » : repérages et études de cas d'opérations intéressantes (analyses statistiques sur le nombre et le coût de rénovation de logements en centres anciens), visites partenariales de sites...</li> <li>• Analyse statistique d'opérations :</li> <li>• Journée de présentation.</li> </ul>

<p><b>Chantier n°5</b> <b>Orientation n°5</b></p>	<p><b>Panorama des différentes réponses « habitat » à destination des seniors</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérage / études de cas d'un panel diversifié de projets innovants à destination des seniors : production d'un guide.</li> <li>• Etude de recensement des offres disponibles à destination des seniors dans le département : types et localisation des projets, nombre de logements adaptés dans le parc locatif social, nombre de logements adaptés dans le parc privé dans le cadre des financements ANAH...</li> </ul>
<p><b>Chantier n°6</b> <b>Orientation n°6</b></p>	<p><b>« Appel à projet » et/ou retour d'expérience pour la valorisation de projets innovants à destination des « jeunes actifs arrivant dans le département » et/ou « actifs précaires ».</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En amont d'une logique « appel à projets » : repérages et études de cas d'opérations intéressantes, visites partenariales de sites...</li> </ul>
<p><b>Chantier n°6</b> <b>Orientation n°6</b></p>	<p><b>« Appel à projet » et/ou retour d'expérience sur des opérations valorisant la mixité fonctionnelle « habitat / activité économique ».</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérage de ces opérations dans le département, étude spécifique sur le nombre de logements produits dans ces projets, la part des actifs résidant travaillant « sur place », etc...</li> </ul>
<p><b>Chantier n°6</b> <b>Orientation n°6</b></p>	<p><b>Etude-action avec l'EPFR</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographie détaillée des logements mis en service dans le département issus des conventions EPFR, ainsi que du potentiel consolidé de production de ces conventions.</li> <li>• Travail en commun porteurs du PDH / EPFR / panel de collectivités : études de cas et retour d'expériences sur les possibilités et résultats d'intervention de l'EPFR dans différents contextes territoriaux du département.</li> </ul>

## ANNEXE 1 : LES INDICATEURS CLES DE SUIVI DES ENJEUX MIS EN EVIDENCE PAR LE DIAGNOSTIC

*Nb : par « périodicité d'actualisation » dans le tableau suivant, on entend la périodicité de disponibilité des données ; cependant certains de ces indicateurs ne seront à analyser que sur le moyen terme (à mi-parcours et en fin de PDH), afin de mettre en évidence des évolutions durables.*

Les enjeux issus du diagnostic	Indicateurs clés	Source/ fournisseur	Périodicité d'actuali- sation	Echelles d'analyse pertinentes	Graphique / cartographie à mobiliser / réaliser
<b>L'attractivité territoriale</b>	Evolution annuelle du nombre d'habitants	Insee	Annuelle.	Département / bassins PDH / EPCI / communes	
	Solde migratoire et naturel	Insee	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes	
	Desserrement des ménages	Insee	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Mobilité résidentielle (migrations interne/externe au département)	Insee	Annuelle.	Département / bassins PDH / EPCI / communes	Cartographie « nombre résidents par communes (migrations internes et externes Vaucluse ».
	Rapport entre construction de logements et création d'emploi	Insee / Sitadel	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Prix immobiliers en accession à la propriété (dans l'ancien)	Données notariales / PERVAL	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	Cartographie « meilleuragents » des prix immobiliers par commune.
	Prix immobiliers en locatif privé	Enquête ADIL	Selon fréquence de l'enquête	Département / bassins PDH / EPCI.	
<b>Déséquilibre structurel de l'offre</b>	Evolution de l'offre nouvelle quantitative/qualitative	FILOCOM, Sitadel, SCFGAS, bilan production LLS	Bi-annuelle	Département / bassins du PDH.	Schéma construction de logements et capacité financière des ménages
	Part des ménages financièrement éligibles au locatif à loyer maîtrisé	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Répartition de la population par statuts d'occupation	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Nb logements commencés / autorisés / mis en service par an	Sitadel / Insee	Annuel	Département / bassins PDH / EPCI / communes.	
	Rapport « nb logements commencés » / « nb logements autorisés » sur les 3 dernières années glissantes	Sitadel	Annuel	Département / bassins PDH / EPCI.	

	Nombre de logements commencés / 1000 habitants.	Insee / Sitadel	Annuel	Département / bassins PDH / EPCI / communes.	
	Diversité de l'offre : production annuelle offre spécifique : - nb de logements intermédiaires en locatif : PLS familiaux.	Bilan production LLS	Annuel	Département / bassins PDH / EPCI / communes.	
	Diversité de l'offre : production annuelle offre spécifique : -nb de logements abordables en accession dans le neuf : PSLA, PTZ	SGFGAS, agréments Etat.	Annuel	Département / bassins PDH / EPCI.	
<b>Le déséquilibre structurel concerne en particulier l'offre de logements locatifs financièrement abordables</b>	évolution de l'offre LLS (logements agréés DDT-CRH)	Bilan production LLS.	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Taux de LLS	Inventaire SRU	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Déficit annuel de production LLS	Bilan production LLS	Annuelle	Département / bassins PDH.	
	Nb LLS familiaux mis en service / an	RPLS	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes.	
	Population par CSP	Insee	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Revenu des ménages	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Ménages éligibles logement aidé	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Ménages vivants sous le seuil de pauvreté	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Ménages non imposables	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Taux de chômage	Insee	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Travailleurs pauvres	CAF, Insee	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	LLS communes SRU	Inventaire SRU	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes article 55.	

<b>Des effets en chaîne liés au déséquilibre structurel de l'offre</b> - pression sur le parc locatif - report de la demande vers le marché locatif privé - des besoins de solvabilisation financière des ménages logés dans le parc privé - blocage des parcours résidentiels - report territorial des ménages	Pression de la demande – Taux de demandes insatisfaites dans le parc locatif social	Observatoire départemental de la demande locative sociale	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes article 55	Géographie de la demande locative sociale
	Ménages très modestes éligibles PLAI dans le parc privé	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH.	Schéma « répartition par statuts : où sont logés les ménages éligibles au PLAI ? »
	Ménages parc privé bénéficiaires d'aides au logement CAF et FDUSL	CAF, bilan CG FDUSL	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Loyer parc privé libre / loyer parc public	Enquête ADIL loyers secteurs privés / RPLS	Selon fréquence de l'enquête	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Taux d'effort des locataires du parc privé	CAF	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Ménages en sortie d'hébergement	DDCS	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Aides personnelles au logement : % locataires parc public / % locataires parc privé	Bilan FDUSL	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
<b>Un parc privé avec des enjeux importants</b>	Offre nouvelle de logements conventionnés	ANAH	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes article 55.	
	PPPI	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
	Evolution du nombre de logements vacants	FILOCOM	Bi-annuelle	Département / bassins PDH / EPCI.	
<b>Un vieillissement de la population</b>	Indice de vieillesse	Insee	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes	
	Evolution de la part des personnes âgées	Insee	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes	
<b>La prédominance de la construction individuelle</b>	Typologie de la construction neuve : individuel (pur / groupé), collectif	Permis de construire (Sitadel)	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / communes	

**ANNEXE 2 : ARRETE FIXANT LA COMPOSITION DE LA SECTION DEPARTEMENTALE DU  
COMITE REGIONAL DE L'HABITAT (SD-CRH)**

*ARRÊTÉ n° 2014 139-004 du 19 mai 2014*

fixant la composition de la section départementale  
du comité régional de l'habitat

LE PREFET DE VAUCLUSE  
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL DU VAUCLUSE

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 68, prévoyant l'élaboration dans chaque département d'un plan départemental de l'habitat et indiquant que les concertations en vue de son élaboration sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat, présidée par le représentant de l'État dans le département et par le président du conseil général ;

VU la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007, relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;

VU l'arrêté du 5 février 2014 fixant la liste des institutions et organisations membres du comité régional de l'habitat ;

SUR proposition de Monsieur le préfet de Vaucluse et de Monsieur le président du conseil général du Vaucluse,

## A R R E T E N T

ARTICLE 1<sup>er</sup>: Il est créé une section du comité régional de l'habitat dans le département du Vaucluse.

ARTICLE 2: Cette section départementale du comité régional de l'habitat (SD - CRH) est chargée d'organiser les concertations nécessaires à l'élaboration du plan départemental de l'habitat (PDH). Par la suite, elle en assurera le suivi.

ARTICLE 3 : La section départementale du comité régional de l'habitat sera co-présidée par Monsieur le préfet du Vaucluse et Monsieur le président du conseil général de Vaucluse .

ARTICLE 4 : La section départementale du comité régional de l'habitat est composée :

1/ Des représentants des instances membres du comité de pilotage du PDH :

Etat :

- Direction Départementale des Territoires
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- Direction de l'Agence Régionale de Santé

Conseil Général :

- Direction de l'Aménagement et du Développement Durable
- Direction de l'Economie
- Direction Insertion
- Direction Ingénierie, Partenariat pour l'Autonomie

EPCI dotés d'un PLH :

- Communauté d'Agglomération du Grand Avignon
- Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
- Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze
- Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat

2/ Des représentants des collectivités territoriales ou de leur groupement :

- Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur
  
- Communauté de Communes Enclave des Papes - Pays de Grignan
- Communauté de Communes Rhône Lez Provence
- Communauté de Communes Pays de Vaison - Ventoux
- Communauté de Communes Ventoux Sud
- Communauté de Communes Pays d'Apt - Pont Julien
- Communauté de Communes Communauté Territoriale du Sud Luberon
- Communauté de Communes Portes du Luberon
- Communauté de Communes Luberon Monts de Vaucluse
- Communauté de Communes Pays de Sorgues et Monts de Vaucluse
  
- Syndicat Mixte du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon
- Syndicat Mixte du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux
- Syndicat Mixte du SCoT de Cavailhon, Coustellet, Isle-sur-la-Sorgue
- Syndicat Mixte du SCoT du Pays d'Apt
- Syndicat Mixte du SCoT du Pays Voconces
- Syndicat Mixte du SCoT du Sud Luberon
  
- Association des Maires de Vaucluse

### 3/ Des représentants des acteurs de la politique locale de l'habitat :

#### Les bailleurs sociaux :

- SA Vilogia - Vaucluse Logement
- OPH Mistral Habitat
- OPH Ville d'Avignon
- SEM de Bollène
- SEM de Sorgues
- ERILIA
- Le Nouveau Logis Provençal
- Axédia (filiale accession)
- SFHE
- ICF Sud Est Méditerranée
- Famille et Provence
- UNICIL - DOMICIL
- Loger Jeunes Vaucluse

#### Les caisses d'allocations familiales et mutualité sociale agricole :

- CAF
- MSA

#### Les associations œuvrant pour le logement :

- ADIL
- Habitat et Développement
- FAPIL
- FNARS
- RHESO
- SOLIGONE
- Cap habitat
- Handitoit
- Le SIAO
- Fondation Abbé Pierre
- API Provence

#### Représentants des locataires :

- CNL 84 (Confédération Nationale du Logement)
- CLCV 84 (Confédération du Logement et du Cadre de Vie)
- UFC 84 (Union Fédérale des Consommateurs)
- UDAF 84 (Union Départementale des Associations Familiales)

#### Autres :

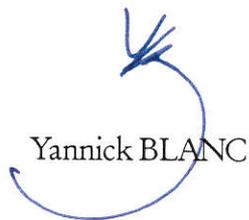
- Anah
- EPF PACA
- Action Logement CIL Provence
- Caisse des Dépôts et Consignations
- FNAIM 84
- Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière du Vaucluse
- Chambre des Notaires
- UNPI
- Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs
- CAPEB
- Union Patronale de Vaucluse
- Fédération du Bâtiment

- Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse
- Agence de Développement Economique Vaucluse Développement
- Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse
- CROUS 84
- Pact Arim 13
- Urbanis
- CitéMétrie
- ARO HLM
- CAUE 84

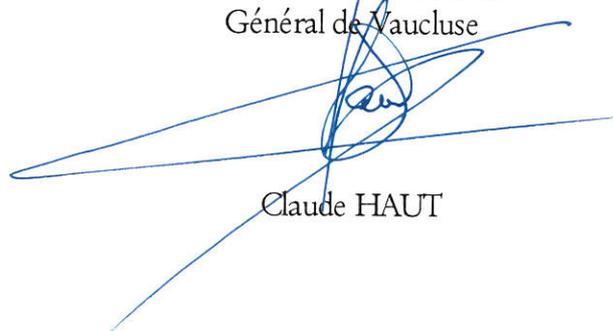
ARTICLE 5 : Monsieur le préfet de Vaucluse et Monsieur le président du conseil général de Vaucluse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et au recueil des actes administratifs du Département.

Fait à Avignon, le 19 MAI 2014

Le Préfet de Vaucluse

  
Yannick BLANC

Le Président du Conseil  
Général de Vaucluse

  
Claude HAUT