

SOMMAIRE

Contenu	
Preamble	6
La déclinaison du programme d'actions	7
Orientation 1. Maîtriser le développement du territoire.....	8
FICHE ACTION 1. S'engager sur des objectifs de production territorialisés.....	9
FICHE ACTION 2. Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme.....	12
Orientation 2. Diversifier l'offre de logements	15
FICHE ACTION 3. Soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle.....	16
FICHE ACTION 4. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée.....	20
Orientation 3. Entretien et faire mieux fonctionner le parc.....	22
FICHE ACTION 5. Améliorer le parc existant	23
FICHE ACTION 6. Lutter contre la vacance dans les centres anciens	27
FICHE ACTION 7. Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles.....	30
Orientation 4. Economiser et maîtriser le foncier	33
FICHE ACTION 8. Rompre avec l'habitat individuel pur	34
FICHE ACTION 9. Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie.....	37
Orientation 5. Promouvoir le développement durable.....	39
FICHE ACTION 10. Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets innovants.....	40
Orientation 6. Prendre en compte les besoins spécifiques	42
FICHE ACTION 11. Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite	44
FICHE ACTION 12. Améliorer l'accès au logement des jeunes	46
FICHE ACTION 13. Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité	50
FICHE ACTION 14. Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers et des travailleurs agricoles immigrés âgés.....	52

FICHE ACTION 15. S'assurer de la réhabilitation de l'aire des gens du voyage de Carpentras.....	54
Orientation 7. Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH	55
FICHE ACTION 16. Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH	56
FICHE ACTION 17. Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de l'agglomération	58
FICHE ACTION 18. Mieux communiquer autour du PLH	60
Synthèse des priorités d'actions	62
Annexes : les fiches outils.....	63
Les sites stratégiques identifiés.....	86
Autres sites identifiés.....	97
Tableau de compatibilité du PLH avec le SCOT	100
Liste des sigles	106

Le programme d'actions du PLH

Préambule

Ce projet de 2^{ème} PLH s'inscrit dans une démarche en faveur de l'habitat, engagée depuis le 1^{er} PLH approuvé en 2007.

Le travail d'élaboration du PLH a abouti à la formulation de sept orientations :

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

Dans cette troisième partie, les sept orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre à l'enjeu de manière opérationnelle.

Ce programme d'actions donne une valeur opérationnelle pour une durée de 6 ans, permettant aux communes de la COVe de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

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

- Association étroite des communes lors de réunions de concertation et prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'Habitat ;
- Articulation et compatibilité des actions du PLH avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arc Comtat Ventoux.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

La déclinaison du programme d'actions

Ce tableau reprend les 18 actions identifiées pour répondre aux 7 orientations du PLH, sachant que certaines actions peuvent répondre à plusieurs objectifs du PLH.

ORIENTATIONS	ACTIONS
1 Maitriser le développement du territoire	Action n°1 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés (rappel objectifs par commune - tableau) Action n° 2 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
2 Diversifier l'offre de logements	Action n°3 : Soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle Action n° 4 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée Action n°5 : Améliorer le parc existant
3 Entretenir et faire mieux fonctionner le parc	Action n°6 : Lutter contre la vacance dans les centres anciens : objectif de 55 sorties de vacance par an (rappel des objectifs) Action n°7 : Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles Action n°8 : Rompre avec l'habitat individuel pur
4 Economie et maîtrise du budget	Action n°9 : Identifier les sites mobilisables et stratégiques (en lien avec l'EPF PACA) Rappel action n°2 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
Promouvoir le développement durable	Action n°10 : Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets innovants afin d'inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCaI et du PLH Rappel action n° 2, 7, 8, 9 Action n° 11 : Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite Action n°12 : Améliorer l'accès au logement des jeunes
6 Prendre en compte les besoins spécifiques	Action n°13 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité Action n°14 : Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers et les travailleurs immigrés âgés Action n°15 : S assurer de la réhabilitation de l'aire des gens du voyage de Carpentras (en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) Action n°16 : Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH
7 Planifier et accompagner la mise en œuvre du PLH	Action n° 17 : Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de l'agglomération Action n° 18 : Mieux communiquer autour du PLH (Forum Habitat...)

Orientation 1. Maitriser le développement du territoire

Contexte

- Un fort développement démographique supérieur au département ;
- Un desserrement des ménages qui se poursuit ;
- Des prescriptions inscrites dans le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux à respecter.

Objectifs

- Inscrire la production neuve dans une recherche de maîtrise du mode de développement résidentiel de l'agglomération ;
- Définir un niveau de développement de l'offre adapté à la demande en répondant aux objectifs du SCOT ;
- Produire 3 500 résidences principales sur la durée du PLH pour répondre aux évolutions démographiques attendues.

Actions

- Fiche Action 1 : S'engager sur des objectifs de production territorialisés
- Fiche Action 2 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

FICHE ACTION 1. S'engager sur des objectifs de production territorialisés

- Contexte**
- La déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle de chaque commune a été rendue obligatoire par la Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
 - La COVe est un territoire relativement attractif, la croissance démographique étant élevée. Le desserrement des ménages est aussi un facteur contribuant au besoin constant de production de logements.

- Objectif**
- Développer un volume d'offre adapté pour répondre à la croissance démographique des communes et au desserrement des ménages dans un souci d'économie et de maîtrise du foncier ;
 - Etre compatible avec les prescriptions du SCOT ;
 - Permettre aux territoires de maintenir la croissance démographique, mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée tout en structurant les territoires autour des pôles définis par le SCOT.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Les objectifs de production neuve de logements à l'échelle de la COVe sont de 3500 résidences principales pour les 6 ans à venir, soit 584 logements par an, dont :

- 45% de logements locatifs
 - 55% de logements en accession
- Parmi les résidences principales, 24% seront des logements locatifs aidés (publics et privés) et 35% seront en accession à prix maîtrisés.¹

Cet objectif de production découle des travaux menés dans le cadre de la définition des orientations (différents scénarii de développement proposés, modifiés et ajustés dans le cadre de groupes de travail d'échanges avec les communes, etc. dont la méthodologie a été détaillée dans la partie précédente).

¹ Les objectifs de production de logements en accession à prix maîtrisés traduisent la volonté politique de maintenir les primo-accédants sur le territoire. Cependant, cet objectif est donné à titre indicatif aux communes. Sa réalisation est liée à l'efficacité des dispositifs nationaux et régionaux à accompagner l'effort local, de l'agglomération et des communes en matière d'accession abordable.

Le tableau ci-dessous reprend donc le scénario retenu et des objectifs par commune :

	Besoins total en RP (dûs au PLH)	Locatif (45%)	Dont logements locatifs sociaux (24% des RP)	Accession (55%)	Dont prix maîtrisés (35% des RP)
Audoubert	275	124	83	151	96
Carpentras	1 408	634	422	774	493
Londou-Comtal	131	59	13	72	46
Mazan	268	121	80	147	94
Sarrians	278	125	56	153	97
Secteur 1	2 360	1 062	654	1 298	826
Le Bauscel	13	6	1	7	4
Baumes-de-Venise	148	67	15	82	52
Bodon	219	98	66	120	77
Caromb	160	72	32	88	56
Crillon-le-Brave	26	12	3	14	9
Modène	12	5	1	7	4
La Roque-sur-Pernes	4	2	1	2	1
Saint-Dizier	104	47	16	57	37
Saint-Hippolyte-le-Gravey	11	5	1	6	4
Saint-Pierre-de-Vassols	11	12	3	15	9
Vacqueyras	60	27	6	33	21
Venayaque	75	34	8	41	26
Secteur 2	860	387	193	473	301
Le Barroux	18	8	2	10	6
Beaumont-du-Ventoux	20	9	2	11	7
Flassan	23	11	2	13	8
Gigondas	32	15	3	18	11
Latere	8	4	1	5	3
Malacarne	173	78	17	95	60
La Roque-Avric	4	2	0	2	1
Suzette	3	1	0	2	1
Secteur 3	283	127	27	155	97
COVe	3 503	1 576	834	1 926	1 276

- L'atteinte de ces objectifs au niveau communal devra être réalisée grâce aux outils mis en place dans les documents d'urbanisme (Action n°2)
- Au-delà du volume, cette production devra correspondre aux capacités financières des ménages locaux en favorisant le logement « abordable » (cf. actions 2, 3 et 4) et permettre la réalisation des parcours résidentiels. Ainsi certaines typologies seront à développer :
 - De petites typologies plutôt en location, pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, ainsi que pour satisfaire la demande des personnes âgées (cf. actions 11 et 12).
 - Des logements de plus grande taille, en accession, pour répondre aux souhaits résidentiels des familles tout en respectant les capacités d'acquisition des ménages (10% de T5 et + dans les programmations annuelles cf. action 13).
 - En développant l'offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes (cf. action 3)
- L'observatoire de l'habitat permettra de suivre les objectifs de production de logements qui ont été définis (action n°17)

Partenaires

- CoVe
- Communes
- Bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs
- Etat
- Région
- Département

Echéancier

Dès le début du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Sans objet

Articulation avec d'autres dispositifs

Fiche-action n°4 du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Vaucluse – (2009-2013)

Indicateurs de suivi

- Nombre, typologie et densité des logements construits. L'indicateur retenu concerne les « logements commencés » disponible par le biais de la source Sit@del 2
- Solides naturel et migratoire
- Indices de construction : nombre de logements commencés pour 1000 habitants
- Nombre de résidences principales et de résidences secondaires
- Nombre de locataires et de propriétaires occupants

FICHE ACTION 2. Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

Contexte

- Les PLU constituent le support de la mise en œuvre de la grande majorité des actions du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal
- Une obligation légale de mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans l'année suivant l'adoption du PLH
- Le territoire de la CoVe se caractérise par un habitat individuel fortement consommateur d'espace ; les documents d'urbanisme de certaines communes disposent également d'un foncier urbanisable trop important
- Nécessité de faire évoluer les pratiques pour maîtriser la consommation foncière et optimiser la diversification des formes urbaines.

Objectif

- Accompagner les communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- Mettre en place au sein de ces documents les outils permettant de favoriser l'atteinte des objectifs de production
- Faire évoluer les documents d'urbanisme communaux pour diversifier les formes d'habitat, favoriser la mixité sociale dans l'offre de logements et l'inscription d'outils fonciers
- S'assurer de la bonne traduction des objectifs

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Il s'agit pour la CoVe, d'apporter aux communes son assistance, ses conseils mais également d'exercer un regard sur le contenu des documents d'urbanisme pour assurer leur compatibilité avec le PLH et instaurer une réflexion sur le développement urbain global :

- Vérifier que les objectifs en matière d'accueil de nouvelles populations dans les documents d'urbanisme des communes sont compatibles avec les objectifs de production du PLH.
- Association de la CoVe en amont et tout au long de l'élaboration et la mise en compatibilité des PLU.

Sur la durée du PLH, lors de l'élaboration, la modification ou de la révision des documents d'urbanisme communaux :

Orientation 2. Diversifier l'offre de logements

Contexte

- Une offre sociale peu développée malgré une forte proportion de ménages éligibles à un logement social et très social (63% sont éligibles au PLUS, 35% au PLAI)
- 3 communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU

Objectifs

- Produire 834 logements locatifs sociaux à l'horizon 2019, soit 24% de l'offre nouvelle
- Un objectif minimum de 30% de PLAI dans la production nouvelle
- Répartir l'effort de production de logements locatifs sociaux
- Produire des logements locatifs pour les grandes familles
- Développer une offre en petits logements pour les ménages jeunes et personnes âgées
- Mobiliser le parc privé

Actions

- Fiche Action 3 : **Soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle**
- Fiche Action 4 : **Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée**

FICHE ACTION 3. Soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle

Contexte

- Le parc privé est largement majoritaire dans la CoVe, au dépend du parc public, très faiblement développé : un volume de 2 300 logements sociaux en 2011, soit 8% du parc.
- Le niveau de ressources des ménages résidant dans la CoVe apparaît plus faible que la moyenne départementale : 63% sont en dessous des plafonds PLUS (contre 53% sur le Vaucluse) et 36% sont éligibles au PLAI (contre 29% sur le département).
- 3 communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU et une commune supplémentaire qui le deviendra durant ce PLH

Objectif

- Répondre à la réalité des besoins en logements sociaux des ménages
- Développer solidairement le parc locatif social en rééquilibrant l'offre de logements à l'échelle de la CoVe
- Diversifier l'offre en logements locatifs aidés pour faciliter l'accueil et le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages au sein de la CoVe
- Permettre le rattrapage du déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes soumises à l'obligation

Objectifs quantitatifs et déclinaisons communales

Les objectifs de production ci-après découlent des travaux d'ateliers menés dans le cadre des orientations en lien avec le diagnostic des besoins et des capacités de production du territoire.

La volonté de poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux se traduit par la réalisation d'un objectif de production de 834 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH (soit 139 par an). Il s'agit de logements locatifs sociaux publics financés exclusivement en Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et de logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux.

Cet objectif de 139 logements locatifs sociaux par an est un peu plus ambitieux que la production moyenne enregistrée durant la période du précédent PLH (pour rappel 128 logements locatifs sociaux ont été produits chaque année entre 2007 et 2012).

Il a été retenu comme objectif la répartition suivante, au global, par type de financement :

- 70% de logements en PLUS ;
- Un objectif minimum de 30% de logements en PLAI.

L'objectif de production minimal de 834 logements locatifs sociaux sur 6 ans a été réparti entre les 25 communes en tenant compte de différents critères :

- Les prescriptions du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux ;
- Le souhait de développer le parc social en tenant compte des capacités d'accueil des communes ;
- Les obligations légales liées à l'article 55 de la Loi SRU auxquelles sont ou seront soumises certaines communes de l'agglomération (Aubignan, Mazan, Carpentras et Bédoin).

La production devra correspondre aux capacités financières des ménages locaux en favorisant le logement « abordable » (cf. actions 1, 2 et 4) et permettre la réalisation des parcours résidentiels :

- De petites et moyennes typologies (T2/T3), plutôt en location, pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, ainsi que pour satisfaire la demande des personnes âgées (cf. actions 11 et 12) ;
- Des logements de grande taille, notamment en accession, pour répondre aux souhaits résidentiels des familles tout en respectant les capacités d'acquisition des ménages (10% de T5 et + dans les programmations annuelles, cf. action 13).

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

La réalisation de ces objectifs de production pourra être assurée par différents moyens :

- Maintien des aides de la CoVe à la production de logements locatifs sociaux
- Maintien des garanties d'emprunt, à hauteur de 50% de l'emprunt, accordées par la CoVe
- Développer les outils d'urbanisme nécessaires, notamment au sein des PLU (cf. Action 2)
- Imposer des servitudes de mixité sociale (Art. L.123-1-5 du Code de l'urbanisme)
- Créer des emplacements réservés avec définition des programmes de logements (Art. L.123-2 du code de l'urbanisme).
- Exonération de taxe d'urbanisme pour le logement locatif social ;
- Permettre les dépassements de COS (article L128-1 du code de l'urbanisme).
- Rendre obligatoire un pourcentage de logements sociaux minir un au moins égal à l'objectif, fixé par le PLH, à l'échelle de la commune et/ou sur des secteurs identifiés.
- Tous les outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et/ou de production foncière, dans l'objectif de fournir du foncier à un coût moins élevé
- Priorisation des secteurs, traduction dans les PLU (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale)
- Mobilisation de l'Établissement Public Foncier (EPF PACA) : cf. Action 9
- Conventionner avec l'Etat pour les logements communaux
- Mobiliser le parc privé par conventionnement (cf. Action n°4)

Deuxième Programme Local de l'Habitat de la Communauté
d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaisin

L'objectif général de répartition géographique sur la base de 834 logements, est donc le suivant :

Tableau : Objectif de répartition de la production de logement locatif social

	Relevés totaux en RP (donnés en PLH)	Part de logement social à produire	Nombre de logements (selon secteur)	Nombre de PLU (selon secteur)	Objectif minimum de % de PLU pour sélectivité PLH	Coût logement (en €/m² net)	Taux de LLS en 2012	Taux de LLS par le PLH en 2019
Agglomération	2376	30%	834	68	295	14	4,9%	7,9%
Comtat	1408	30%	422	295	127	70	16,5%	19,9%
Ventoux-Comtat	131	10%	13	9	4	2	0,2%	1,4%
Mazan	268	30%	80	56	24	13	1,7%	4,5%
Secteur 1	278	20%	56	39	19	9	8,3%	9,9%
Secteur 2	330	20%	64	48	18	10	13,3%	19,9%
Secteur 3	148	10%	15	11	5	0	0,2%	0,9%
La Roque-sur-Pyrene	219	10%	15	11	5	3	6,2%	6,9%
Bédoin	180	30%	66	46	20	11	0,2%	4,4%
Carpentras	160	20%	32	22	10	5	5%	6,5%
Cabrières-les-Tourtes	26	10%	3	2	1	0	0%	1,3%
Mazan	12	10%	1	1	0	0	0,5%	1,1%
La Roque-sur-Pyrene	104	10%	16	11	5	0	0,1%	2,0%
Saint-Hippolyte-les-Bains	11	10%	1	1	0	0	5,6%	6,1%
Saint-Hippolyte-les-Bains	27	10%	3	2	1	1	2,4%	3,4%
Ventoux	60	10%	6	4	2	1	7,6%	7,9%
Ventoux	75	10%	6	4	2	1	0,2%	1,9%
Secteur 1	880	15%	133	107	46	26	4,2%	1,2%
Secteur 2	180	10%	2	1	0	0	0%	1,2%
Secteur 3	20	10%	2	1	1	0	0%	1,2%
Passan	23	10%	2	1	1	0	0%	1,0%
Oppeville	32	10%	3	2	1	1	0%	1,1%
Lézard	8	10%	1	2	1	0	0%	1,8%
Mazan	173	10%	17	12	5	3	0%	4,8%
Saint-Hippolyte-les-Bains	14	10%	0	0	0	0	0%	0%
Secteur 1	3	10%	0	0	0	0	0%	0%
Secteur 2	283	10%	27	19	8	5	2,2%	3,1%
COVE	3300	24%	834	684	290	139	10,2%	14,6%

L.L.S. : Logements Locatifs Sociaux
RP : Résidences Privées
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Plan Local de l'Habitat

Eohs / HTC – Programme d'actions – PLU 2014-2020 – Décembre 2013

Au vu des résultats du bilan triennal du PLH, les objectifs de production de logements locatifs sociaux pourront être réajustés et chiffrés par commune en fonction du degré d'atteinte des objectifs initiaux.

Porteurs

Cove et Communes

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Etat (appui au financement des opérations)
- Conseil Général et Conseil Régional (appui au financement des opérations)
- EPF PACA
- 1% Logement (appui au financement des opérations)
- Caisse des dépôts et consignation (appui aux emprunts)

Echéancier

Sur toute la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Le montant pour le financement des logements locatifs publics serait de 300 000 € en moyenne par an. Pour le parc privé, le montant s'éleverait à 50 000 € en moyenne par an.

Articulation avec d'autres dispositifs

Fiche-action n°8 du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Vaucluse – (2009-2013)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux financés par type de financement (PLUS, PLA), taille de logements et mode de production (acquisition-amélioration,...)
- Nombre de logements sociaux réalisés
- Part des logements sociaux dans les résidences principales
- Nombre de demandeurs d'un logement social et délai d'attente

FICHE ACTION 4. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée

Contexte

- Un déficit d'offre locative sociale publique
- Un volume important de logements vacants et de logements à améliorer, notamment dans les centres anciens
- Des niveaux de loyers dans le parc privé élevés par rapport à la capacité financière des ménages
- Des actions spécifiques sont menées sur le parc privé pour lutter contre l'habitat indigne et développer l'offre locative conventionnée privée afin de compléter l'offre locative sociale publique (OPAH RU et OPAH multi-sites de la Cove, PIG PST ou Conseil Général).

Objectif

- Proposer une offre complémentaire à celle du parc locatif social public et favoriser l'atteinte des objectifs de rattrapage pour les communes soumises à l'obligation des 30% de logements sociaux (intégrant les logements conventionnés privés)
- Favoriser la reconquête du parc existant et du parc vacant, notamment dans les centres anciens, en faisant profiter les propriétaires des subventions et des avantages fiscaux via le conventionnement
- Mutualiser les objectifs de reconquête du bâti existant, d'amélioration des logements en centre ancien, et de développement d'une offre de logements abordables.

Objectifs quantitatifs

Les deux OPAH actuellement en cours sur le territoire de la Cove prévoient les objectifs suivants :

- L'OPAH multi-sites qui concerne les bailleurs de tous les centres anciens des villages, et ce, pour une durée de 3 ans fixe un objectif de 14 conventionnements d'ici 2015 répartis comme suit :
 - 10 en conventionné social ;
 - 4 en conventionné très social ;
- L'OPAH Renouvellement Urbain qui concerne le centre ancien de Carpentras, pour une durée de 5 ans fixe un objectif de 115 conventionnements :
 - 31 en conventionné très social ;
 - 64 en conventionné social ;
 - 20 en loyers intermédiaires.

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

Porteurs

COVE

Partenaires

- Communes
- Etat, Anah
- Conseil Régional
- Conseil Général
- Acteurs locaux de l'habitat privé

Echéancier

Sur la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

- Chiffage réalisé dans le cadre des conventions d'OPAH multi-sites et Renouveau urbain.
Pour rappel, l'investissement de la COVE s'élève à :
- 339 640 € dans le cadre de l'OPAH multi-sites sur 3 ans pour les travaux ;
 - 513 420 € dans le cadre de l'OPAH RU du centre ancien de Carpentras sur 5 ans pour les travaux ;

Articulation avec d'autres dispositifs

- PIG PST du Conseil Général
- Fiche-action n°8 du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Vaucluse – (2009-2013)
- PNRQAD de la Ville de Carpentras

Indicateurs de suivi

Nombre de conventionnements réalisés (avec ou sans travaux) par commune.

Orientation 3. Entretien et faire mieux fonctionner le parc

Contexte

- Du potentiel pour la remise en location de logements vacants : 12,6% au 1^{er} janvier 2012 soit 4 850 logements vacants sur l'ensemble du parc
- Près d'un quart des logements construits avant 1915 au sein de la COVE
- 56% des logements construits avant 1975 : des logements potentiellement forts consommateurs d'énergie
- 11,5% du parc privé potentiellement indigne soit 2 850 logements concernés.
- Un parc locatif social en partie vieillissant, devant faire l'objet d'actions de réhabilitation
- Le Conseil Général porte un PIG PST concernant les bailleurs hors centre ancien de la COVE
- La COVE est engagée dans deux OPAH (multi-sites et RU)
- La Ville de Carpentras porte un PNRQAD dans lequel s'inscrit l'OPAH RU de la COVE

Objectifs

- Lutter contre le logement indigne
- Traiter les phénomènes de vacance structurelle en remettant sur le marché des logements vacants depuis plus d'une année
 - Sortir 55 logements de la vacance par an
- Lutter contre la précarité énergétique
- Améliorer les conditions de vie notamment dans les centres anciens pour permettre à l'agglomération de rester attractive.

Actions

- Fiche Action 5 : Améliorer le parc existant
- Fiche Action 6 : Lutter contre la vacance dans les centres anciens
- Fiche Action 7 : Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles

FICHE ACTION 5. Améliorer le parc

existant

Contexte

- Une forte part de logements potentiellement indignes (11,5%) et peu performants énergétiquement ;
- 56% du parc de l'agglomération (65% dans la ville-centre de Carpentras), dont une partie non négligeable de logements sociaux, datent d'avant les premières réglementations thermiques de 1975 : un parc potentiellement économe ;
- La possibilité, par la poursuite de ces objectifs d'amélioration de l'habitat privé, de répondre à d'autres enjeux du PLH :

- Développement du parc locatif privé conventionné (Action 4)
- Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite par rapport à la perte d'autonomie (Action 11)
- Améliorer l'accès au logement des jeunes (Action 12)
- Une stratégie en matière de réhabilitation du parc social définie à mettre en œuvre
- Un certain nombre de dispositifs mis en place sur la COVE pour traiter cette question (OPAH multi-sites, OPAH RU, PNRQAD, ...)

Objectif

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Mettre en œuvre les animations d'OPAH pour atteindre les objectifs des deux conventions. Les objectifs affichés dans chacune des conventions sont les suivants :

	OPAH-RU du centre ancien de Carpentras	OPAH multi sites
Durée	5 ans	3 ans
Objectifs	150	90
Dont Propriétaire Occupant	35	76
Dont Propriétaire bailleur	115	14
Objectifs d'Aides aux syndicaux de copropriétés	8	2

L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multi-sites (OPAH) concerne les bailleurs des centres anciens et les propriétaires occupants modestes des 25 communes de la COVE (hors centre ancien de Carpentras) pour une durée de 3 ans. L'OPAH de renouvellement urbain concerne le centre ancien de Carpentras pour une durée de 5 ans. Ces OPAH, auxquelles l'Etat, l'Anah, la Région et le Département participent financièrement, prévoient d'aider les propriétaires qui veulent réhabiliter leurs logements indignes ou les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite. Elles constituent le volet incitatif (subventions,...) qui vient en complémentarité du volet coercitif (pouvoir de police des Maires, du Préfet,...).

- Sensibiliser :
 - Les propriétaires en les incitant à réhabiliter leurs logements dans le cadre des 2 OPAH ;
 - Les communes sur les procédures et suivi dans la lutte contre l'habitat indigne :
 - Police administrative spéciale par le préfet (insalubrité et saturnisme) et par le Maire (périal) ;
 - Police générale du Maire pour faire respecter le Règlement Sanitaire Départemental

- Optimiser le dispositif « **Habiter Mieux** » sur le territoire : ce programme propose aux propriétaires occupants à revenus modestes une aide pour améliorer le confort thermique de leur logement, en subventionnant des travaux, dès lors que ceux-ci génèrent 25% de gain sur leur consommation énergétique. Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier du programme, dès lors que les travaux génèrent un gain de 30% et que les logements sont conventionnés.

- Accompagner le PIG PST du Conseil Général
- Suivre la mise en œuvre et le partenariat du PNRQAD
- Mettre en œuvre un PIG de réduction de la vulnérabilité aux inondations à l'échelle de la COVE : dans le cadre de la convention partenariale entre l'Etat, le Conseil Général du Vaucluse, la Région PACA, la CCI et la COVE, pour mettre en place une politique de réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Les 21 communes suivantes constituent le périmètre d'étude pré-opérationnelle du PIG de réduction de la vulnérabilité Inondations : Aubignan, Beaumes de Venise, Beaumont-du-Ventoux, Bédoin, Caromb, Carpentras, Crillon le Brave, Flissan, Gignondas, La Roque-Alric, Lafare, Le Barroux, Loriol-du-Comtat, Malaucène, Mazan, Modène, St-Hippolyte-le-Graveyron, St-Pierre-de-Vassols, Sarrians, Suzette, Vacqueyras.

- Renforcer les dispositifs coecritifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne :
 - Opération isolée type Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ;
 - Opération de Restauration Immobilière (ORI) ;
 - Expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)
 - Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPRUR)

FICHE ACTION 6. Lutter contre la vacance dans les centres anciens

Contexte

- Du potentiel pour la remise en location de logements vacants ;
- Une problématique « vacance » forte dans certains secteurs de la CoVe : Centre ancien de Carpentras notamment ;
- Au 1^{er} janvier 2012, selon la DGFIP, près de 4 850 logements sont vacants sur le territoire de la CoVe, représentant 12,6% des logements existants, dont 6 logements vacants sur 10 situés à Carpentras ;
- Entre 1999 et 2009, le nombre de logements vacants a progressé de 2,9% par an, alors que le parc total de logements n'a augmenté que de 1,8% par an sur cette même période ;
- Une vacance structurelle importante avec 1 590 logements qui n'ont pas été occupés depuis plus de 3 ans soit 32% des logements vacants

Objectif

- Traiter les phénomènes de vacance structurelle en remettant sur le marché des logements vacants depuis plus d'une année
- S'appuyer sur le parc vacant pour répondre à une partie des besoins

Objectifs quantitatifs et déclinaisons communales

La politique de l'habitat doit être orientée vers la reconquête du parc vacant, principalement dans les centres anciens. Toutes les communes doivent poursuivre cet objectif mais Carpentras concentre les principaux potentiels et besoins.

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

NB : Pour les communes ayant un taux de vacance relativement faible, les objectifs de sortie de vacance n'ont pas été quantifiés mais ces communes s'engagent à être volontaristes dans ce type d'actions car le PLH souhaite affirmer l'importance de reconquérir le parc vacant afin de limiter la consommation foncière lors du développement du parc.

Au total, l'objectif est ambitieux avec la résorption de près de 340 logements vacants au cours du prochain PLH appelant une action publique volontariste.

	Nombre de logements vacants à remettre sur le marché	Nombre de logements vacants à remettre sur le marché par an
Aubignan	13	2
Carpentras	215	36
Loriot-du-Comtat	4	1
Mazan	6	1
Sarlans	24	4
Secteur 1	262	44
Le Beaucet	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Beaumes-de-Venise	13	2
Bédoin	14	2
Caromb	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Chillon-le-Brave	2	0
Modène	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
La Roque-sur-Pernes	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Saint-Dizier	7	1
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Saint-Pierre-de-Vassols	3	1
Vacqueyras	5	1
Venasque	2	0
Secteur 2	46	8
Le Barroux	3	1
Beaumont-du-Ventoux	2	0
Flassan	2	0
Gigondas	3	0
Lafare	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Malaucène	20	3
La Roque-Ahric	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Suzette	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Secteur 3	30	5
CoVe	338	56

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

Porteurs

CoVe ou communes

Partenaires

- Etat, Anah
- Région
- Département

Echéancier

Pour la THLV : dès le début du PLH
Pour l'OPAH : cf. action n°5

Moyens financiers prévisionnels

Pour la THLV : sans objet

Articulation avec d'autres dispositifs

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNROAD)

PIG PST du Conseil Général

Indicateurs de suivi

- Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance, par commune et pour la Cové ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.

FICHE ACTION 7. Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles

Contexte

- Un manque de connaissance sur la situation des copropriétés en difficulté ;
- Présence de petites copropriétés en difficulté dans les centres anciens, mais également de quelques grosses copropriétés (entre 70 et 90 logements) sur Carpentras ;
- Le 1^{er} PLH avait repéré trois copropriétés de taille importante en difficulté présentes sur la ville-centre de Carpentras ;

Objectif

- Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées du territoire ;
- Mettre à niveau les copropriétés fragilisées ou en retard de travaux ;
- Poursuivre une action de lutte contre l'habitat indigne.

Il convient de distinguer les modalités de mise en œuvre de l'action, en fonction des Jeux types de copropriétés présentes sur le territoire. Les niveaux d'interventions seront différents :

- Pour les copropriétés importantes :
 - Réaliser une étude (audit) sur chacune des trois grandes copropriétés de la Cové identifiées dans le premier PLH (Zola, Bois de l'Ubac et Cité Verte à Carpentras) ;

Une étude sur la copropriété Zola va débiter en 2013. Cette étude concerne aussi bien l'aspect extérieur de la copropriété (état du bâti, dégradation,...) que sa gestion (occupation sociale de la copropriété,...). Sur la base des conclusions de l'étude, un plan d'actions sera défini et mis en œuvre pour améliorer la situation de la copropriété. L'objectif est donc d'envisager ce même type de démarche aux deux autres copropriétés sur la durée du PLH, avec une étude pour la copropriété du Bois de l'Ubac prévue en 2014.

- Mise en place d'un suivi de l'état des copropriétés (Observatoire) : intégrer à l'observatoire de l'habitat un observatoire des copropriétés (outil de veille et de partenariat) et l'utiliser pour déposer les copropriétés fragiles
 - S'appuyer sur les données de l'Anah « Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles ».

- Pour les petites copropriétés :

- Accompagnement dans le cadre des OPAH :
Les études pré-opérationnelles des OPAH multi-sites et renouvellement urbain ont mis en avant que les centres-anciens des communes de la CoVe possédaient peu de copropriétés, souvent constituées d'un faible nombre de propriétaires (majoritairement 2 à 4 propriétaires) et mal organisés. Ces copropriétés laissent présager des besoins d'accompagnement à la structuration et/ou au redressement de la gestion financière.

Ainsi, l'OPAH multi-sites a pour objectif d'intervenir sur **2 copropriétés en 3 ans**.

L'OPAH RU a pour objectif d'intervenir sur **8 copropriétés en 5 ans**. L'animation permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'intervention.

Il s'agira donc de :

- Identifier et mobiliser les partenaires ;
- Faire un accompagnement social individuel ;
- Réaliser une assistance juridique, administrative et technique ;
- Conseiller pour le redressement de la gestion financière ;
- Aider à la mise en place d'un portage des actions (formalisation du syndic) ;
- Intervenir pour informer et former les copropriétaires et le conseil syndical.

- Mise en place d'un suivi sur l'état des petites copropriétés (identification des copropriétés fragilisées) afin de mieux appréhender ce phénomène et d'envisager des actions opérationnelles.

Porteurs

CoVe

Partenaires

- Communes concernées ;
- Membre des conseils syndicaux ;
- Syndics de copropriétés ;
- Partenaires institutionnels : Etat, Anah, Région, Département, ADIL

Echéancier

Dès le début du PLH, dans le cadre de la continuation des démarches engagées

Moyens financiers prévisionnels

- Rappel coûts des OPAH : cf. Action n°5
- Coût estimatif pour chaque audit : 60 000€
- Pour l'observatoire des copropriétés : intégrer à l'action n°17

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés traitées dans le cadre des OPAH ;
- En lien avec la base de données de l'Anah, évolution des différents indicateurs de la base de données :
 - évolution de leur notation entre 2014 et 2020 : dégradation, stabilité ou amélioration ;
 - potentiel de changement : faible, moyen, fort ;
 - évolution du potentiel de changement : diminution, stabilité ou amélioration ;
 - nombre de logements des copropriétés par tranche ;
 - date de construction des copropriétés par tranche ;
 - part des propriétaires occupants par tranche ;
 - part des résidences secondaires ;
 - part de logements appartenant à un organisme HLM ou à une collectivité locale.



Orientation 4. Economiser et maîtriser le foncier

Contexte

- Un fort développement démographique et une production de logements majoritairement réalisée sous forme de logements individuels ;
- Un prix du foncier en hausse qui rend la production de logements à bas coût difficile ;
- De forts objectifs de production de logements nécessitant une maîtrise de la consommation foncière et un encadrement strict en termes d'organisation de la trame urbaine et de production des équipements publics nécessaires.
- Pour rappel, en 2009, le ratio de consommation foncière était de 930 m² par habitant, il était de 958 m² par habitant en 2000.

Objectifs

- Favoriser la production de logements individuels groupés et/ou collectifs ;
- Densifier l'habitat existant et à venir ;
- Réinvestir le tissu existant, à partir des enveloppes d'urbanisation préférentielles définies dans le SCOT ;
- Développer la maîtrise foncière publique pour produire du foncier abordable, permettant la construction de logements abordables.

Actions

- Fiche Action 8 : **Rompre avec l'habitat individuel pur**
- Fiche Action 9 : **Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie**

FICHE ACTION 8. Rompre avec l'habitat individuel pur

Contexte

- A l'échelle de la CoVe, les ¾ des logements sont construits en individuel entre 2007 et 2011, dont la moitié en individuel pur.
- Pour rappel, en 2009, le ratio de consommation foncière était de 930 m² par habitant, il était de 958 m² par habitant en 2000.

Objectif

- En compatibilité avec le SCOT, innover en proposant des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel pur
- Le PLH évalue la consommation foncière pour répondre aux objectifs fixés de développement de l'offre en logements à 186 ha en 5 ans.
- A l'issue du PLH, le ratio moyen de consommation foncière devrait atteindre environ 830 m² par habitant, soit une consommation foncière sur la durée du PLH équivalent à 376m² par nouveaux habitants

Rappel des définitions de formes urbaines

- **L'individuel pur** : se définit ainsi par l'INSEE « maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ». Le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.
- **L'individuel groupé / intermédiaire** : se définit ainsi par l'INSEE : « maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ». Le logement comporte une entrée individuelle mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande le long d'un axe routier).
- **Le collectif** : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements. Le petit collectif peut notamment bien s'adapter à des constructions sur des terrains en pente où il est visuellement moins impactant.

Objectifs quantitatifs et déclinaisons communales

Les objectifs relatifs aux formes urbaines ont été ajustés afin de permettre une diminution de l'individuel pur tout en permettant une bonne intégration dans le tissu urbain existant.
Pour le secteur 1, le développement de petits collectifs et d'individuel groupé est nécessaire.

Sur le secteur 2, et dans une moindre mesure sur le secteur 3, la principale évolution à entreprendre consiste en la diminution de l'individuel pur diffus au profit de l'individuel groupé en secteur aménagé.

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

Le SCOT prescrit, en effet, les objectifs de la manière suivante :

Typologie de logements	Carpentras capitale	Centres de proximité de 1 ^{ère} couronne	Centres de proximité de 2 ^{ème} couronne	Villages résidentiels
Individuel	25%	40%	50%	60%
Semi groupé	35%	35%	40%	40%
Collectif	40%	25%	10%	

La territorialisation de ces objectifs par commune dans le cadre du PLH se traduit dans le tableau ci-après.

Commune	Superficie (ha)	N° population (au 1 ^{er} janvier 2011)	Logements existants (au 1 ^{er} janvier 2011)	% Logements existants par type	Logements à construire (au 1 ^{er} janvier 2011)	% Logements à construire par type	Objectifs (au 1 ^{er} janvier 2011)	Objectifs (au 1 ^{er} janvier 2011)
Adignon	275	3026	382	45%	226	25%	20	13,7
Arleze	110	1100	100	70%	200	10%	20	46,4
Comtat	131	1310	131	40%	262	20%	20	14,1
Montfort-Cantal	288	4000	400	45%	400	43%	20	11,9
Montfort	278	2800	280	28%	560	67%	22	97,5
Secteur 1	2300	23000	2300	31%	4600	31%	22	13,2
Arleze	110	1100	110	50%	220	50%	13	1,3
Comtat	131	1310	131	40%	262	40%	18	18,0
Montfort	278	2780	278	63%	556	7%	18	18,0
Montfort-Cantal	288	2880	288	35%	576	33%	20	9,8
Arleze	110	1100	110	91%	220	3%	13	2,7
Comtat	131	1310	131	40%	262	0%	13	1,2
Montfort	278	2780	278	60%	556	7%	13	0,4
Montfort-Cantal	288	2880	288	83%	576	0%	13	1,2
Arleze	110	1100	110	80%	220	25%	13	1,2
Comtat	131	1310	131	70%	262	0%	13	1,2
Montfort	278	2780	278	100%	556	0%	13	2,1
Montfort-Cantal	288	2880	288	44%	576	0%	13	4,6
Arleze	110	1100	110	60%	220	78%	13	7,9
Comtat	131	1310	131	40%	262	21%	13	6,5
Montfort	278	2780	278	60%	556	10%	13	2,6
Montfort-Cantal	288	2880	288	100%	576	0%	13	2,1
Arleze	110	1100	110	82%	220	8%	13	2,1
Comtat	131	1310	131	40%	262	25%	13	2,9
Montfort	278	2780	278	75%	556	0%	13	0,9
Montfort-Cantal	288	2880	288	100%	576	10%	13	0,2
Arleze	110	1100	110	100%	220	0%	13	0,2
Comtat	131	1310	131	40%	262	25%	13	0,4
Montfort	278	2780	278	75%	556	0%	13	2,1
Montfort-Cantal	288	2880	288	55%	576	18%	13	24,4
Secteur 2	283	2830	283	38%	566	48%	13	18,0
Secteur 3	3303	33030	3303	38%	6606	29%	25%	24,5

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

La communication autour des questions de densité est un enjeu important : elle permet, tout d'abord, d'informer les élus et techniciens, de les faire participer et de les sensibiliser aux actions mises en place afin de créer une dynamique et un intérêt autour de ces questions. L'objectif est de démontrer qu'un habitat dense ne s'oppose pas à la nécessaire préservation du patrimoine architectural de la région, et qu'il peut être également compatible avec les aspirations des ménages.

- Réaliser une étude sur la diversification des formes urbaines sur le territoire : « comment penser autrement l'habitat ? » ;

Porteurs

Cove

Partenaires

- Communes ;
- Partenaires institutionnels : Etat, Région, Département, CAUE, Union des maisons individuelles...

Echéancier

Engagement de l'étude dans la 1^{ère} partie du PLH, les actions de sensibilisations intervenant de manière ponctuelle sur la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Etude estimée à 20 000€

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet

Indicateurs de suivi

- Consommation foncière moyenne annuelle
- Evolution de l'habitat individuel, semi-groupé et collectif (via Sit@del 2)
- Taille des logements (nombre de pièces)
- Consommation du foncier des ZAC
- Nombre de sessions de sensibilisation aux nouvelles formes urbaines à destination des élus

Orientation 5. Promouvoir le développement durable

Contexte

- Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'Habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ses orientations toutes les composantes du développement durable.
- De forts objectifs de production de logements nécessitant une maîtrise de la consommation foncière et un accompagnement en termes d'organisation de la trame urbaine et de production des équipements publics nécessaires.
- Un agenda 21 et un plan climat énergie territorial dans lesquels s'inscrit la politique de l'Habitat de la Cove.

Objectifs

- Faire des communes les premiers acteurs de la prise en compte du développement durable dans leur développement en les incitant à l'anticiper dès la modification ou l'élaboration de leur document d'urbanisme ;
- Permettre une mise en œuvre effective par les communes des objectifs du PLH en matière de densité, de localisation et de destination (privé, public, accession sociale ou à coûts maîtrisés) ;
- Repenser la « qualité de vie » et intégrer une approche environnementale dans les nouveaux projets ;
- Améliorer l'accès au logement, les conditions de vie et le cadre de vie des habitants.

Actions

- Fiche Action 10 : **Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets innovants**
- Rappel des Fiches Action 2, 5, 7, 8 et 9

FICHE ACTION 10. Mettre en place une bonification pour promouvoir les projets innovants

Contexte

- Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'Habitat ;
- La Cove a engagé un agenda 21 et un plan climat énergie territorial où les actions sur l'Habitat jouent un rôle important.

Objectif

- Inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCOT, du PLH et de l'Agenda 21 ;
- Tester et expérimenter des solutions visant à réorienter l'offre neuve en faveur des objectifs du SCOT, du PLH et de l'Agenda 21 de la Cove ;
- Modifier l'image de l'agglomération en montant des opérations innovantes qui peuvent servir de référence ;
- Accompagner les communes en termes de méthode et de stratégie et permettre un retour d'expérience.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Rédaction d'un cahier des charges définissant les caractéristiques des projets répondant aux objectifs du SCOT et du PLH pouvant être soutenus par la Cove (densité, formes urbaines, économie d'énergie, développement durable, matériaux, intergénérationnel,...) ;
 - A titre d'exemple, ce cahier des charges pourrait intégrer des éléments relatifs à l'expérimentation en matière d'habitat, en favorisant les formes alternatives de production de logements (habitat participatif...) et en expérimentant l'auto-réhabilitation accompagnée de l'habitat privé (permettre la réhabilitation de logements par leurs habitants, en garantissant par un accompagnement technique la réalisation de travaux de qualité en favorisant l'appropriation du logement et la création de liens participant à la resocialisation).
- Valorisation de certains « Labels » (Haute Qualité Environnementale, bâtiment passif, ...) ;
- Communiquer sur ces projets et leur mise en œuvre, permettant de bonifier ces opérations et de leur donner valeur de référence.

Porteurs

CoVe, Communes

Partenaires

- Partenaires institutionnels et financeurs : Etat, Région, Département, CAUE...
- Promotion privée
- Bailleurs sociaux
- Aménageurs
- Architectes
- Bâtiment Durable Méditerranée (BDM)
- Acteurs du bâtiment

Echéancier

Rédaction d'un cahier des charges dans la première partie du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Bonification des aides de l'agglomération sur les projets + actions de communication en accompagnement

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet

Indicateurs de suivi

- Nombre de projets innovants réalisés ;
- Montant des bonifications accordées.

Orientation 6. Prendre en compte les besoins spécifiques

Contexte

Les axes d'intervention pour mieux satisfaire au logement des populations spécifiques de l'agglomération doivent prendre en compte des situations très diverses :

- Celle de personnes à mobilité réduite, en favorisant le maintien à domicile pour les personnes handicapées et les personnes en perte d'autonomie. Il s'agit d'adapter le logement au handicap mais aussi de répondre à l'attente des seniors encore autonomes de se rapprocher des services.
- Celle des jeunes qui cherchent l'accès au logement. Il s'agit en premier lieu d'informer sur les filières d'offre (logement et hébergement) afin de faciliter la recherche en s'adressant aux bons interlocuteurs et sur les dispositifs financiers d'accès au logement (systèmes de cautionnement et garanties). Il s'agit ensuite de développer l'offre.
- Celle des populations aux revenus très modestes et des plus démunis. Il s'agit de coordonner et de mettre en synergie l'ensemble des partenaires intervenant en faveur de ces ménages et de favoriser le développement d'une offre adaptée sur le territoire.
- Les actions en faveur du logement des gens du voyage rentrent dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).
- Une nécessaire prise en compte des travailleurs saisonniers agricoles, et des anciens travailleurs agricoles immigrés. En effet, il semble que cette population s'inscrive pour une partie d'entre elle des conditions dégradées de logement dans le centre ancien de Carpentras notamment par manque d'offre adaptée (absence de foyers par exemple).

Objectifs

- Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite
- Développer une offre adaptée aux jeunes ménages
- Développer l'offre pour les plus démunis
- Apporter des solutions aux populations plus spécifiques : gens du voyage, travailleurs saisonniers,...

Actions

- Fiche Action 11 : Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite
- Fiche Action 12 : Améliorer l'accès au logement des jeunes
- Fiche Action 13 : Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité
- Fiche Action 14 : Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers et des travailleurs immigrés âgés
- Fiche Action 15 : S'assurer de la réhabilitation de l'aire des gens du voyage de Carpentras

FICHE ACTION 11. Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite

Contexte

- Une part élevée des plus de 75 ans sur la Cové et en progression : 11,3% avec une hausse de 3,2% / an entre 1999 et 2009 ;
- D'après le modèle de projection de l'INSEE Omphale, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus augmenterait de 71% sur la Cové d'ici 2040 ;
- Des logements anciens rarement accessibles aux personnes handicapés et à mobilité réduite. Ils sont difficilement adaptables (sauf rez-de-chaussée ou immeubles desservis par ascenseur) ;
- De façon plus générale, face au vieillissement de la population, un besoin de prise en compte dans les programmes neufs du maintien à domicile dans de bonnes conditions (prise en compte de l'environnement de la personne par exemple : accès aux services de proximité).

Objectif

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Améliorer la connaissance des besoins, optimiser l'accès à l'information, au logement adapté
 - Intégrer un volet « logement » dans la réflexion d'un futur Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) sur la Cové
 - Engager un partenariat avec l'association « Handitoit » pour identifier la demande locale des personnes à mobilité réduite afin de pouvoir, in fine, la rapprocher de l'offre adaptée dans des programmes neufs
 - Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation des logements au vieillissement dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat (Action n°17)

FICHE ACTION 12. Améliorer l'accès au logement des jeunes

Contexte

- La population jeune subit le phénomène de précarisation économique et l'augmentation des niveaux de loyers, qui tendent à les exclure du marché du logement ;
- Les besoins en logements des jeunes sont en développement dans le territoire (9% des demandeurs de logements locatifs sociaux ont moins de 25 ans en 2011, contre 6,5% en 2010)
 - Besoins liés à la décohabitation de jeunes habitant le territoire ;
 - Jeunes en insertion professionnelle, en mobilité, en recherche d'emploi ;

Objectif

- Améliorer l'accès au logement des jeunes dans l'ensemble du territoire de la CoVe
- Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes (16/30 ans)
- Au-delà du développement d'une nouvelle offre, il s'agit de bâtir une vision partagée des besoins et de l'offre existante, permettant une fluidité dans l'accès au logement pour les populations ciblées
- Assurer un accompagnement pour les plus démunis, en situation de rupture

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- **Observer l'offre et la demande**
 - Mettre en place un observatoire logement 16/30 ans étendu au territoire, en partenariat avec le « Logis des jeunes »
 - Centraliser les demandes afin d'analyser et mieux connaître le profil de la demande en logement des jeunes dans la CoVe (situation sociale, origine géographique, projet professionnel...)
 - Recenser l'offre mobilisable dans les communes, adaptée aux différents publics «jeunes» (étudiants, stagiaires, décohabitants, jeunes en situation précaire...)
 - Analyser le rapport offre / demande dans la CoVe afin de proposer, le cas échéant, une adaptation ou un développement de l'offre

Eohs / HTC – Programme d'actions

- **Informers les jeunes**
 - Créer un centre de ressources permettant d'informer sur les différentes offres en s'appuyant sur le Logis des Jeunes ou par un partenariat avec le CLLAJ d'Avignon
- Le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) est une structure intervenant auprès de jeunes (jusqu'à trente ans) pour les informer, les orienter, les accompagner à la recherche, à l'accès et au maintien dans un logement autonome.

- **Développer l'offre de logements des jeunes**

- Développer l'offre sociale en petits logements (T1-T2) – (en lien avec l'action n°3)

Dans le cadre de l'action 5, de petits logements en locatif devraient être réhabilités, notamment dans les centres anciens ; ces logements pouvant correspondre aux besoins de jeunes ménages en formation ou en situation précaire face à l'emploi.

- Développer des modes de gestion adaptés : sous location, bail glissant

La fluidité des débuts de parcours résidentiels passe par la mise en place de modes de gestion adaptés, permettant d'assouplir les délais d'entrées et de sorties dans le logement. Ces dispositifs sont particulièrement adaptés aux jeunes en rupture sociale mais inscrits dans une logique d'insertion. L'objectif étant de les accompagner graduellement vers un logement de droit commun. La Loi MOLLE permet par ailleurs, dans le parc social, de louer aux jeunes ménages des logements (meublés ou non meublés) en colocation pour une durée d'un an.

- Etudier la faisabilité de favoriser l'habitat intergénérationnel pour développer le logement étudiant

L'habitat intergénérationnel répond à un mode d'habiter lié au « au bien vieillir à domicile », situé au croisement des besoins de générations différentes, notamment les jeunes actifs ou étudiants et les personnes âgées.

- Renforcer un partenariat entre les structures d'hébergement d'urgence et le Logis des jeunes pour les accompagner d'un hébergement transitoire vers un logement autonome.

- **Améliorer la sécurisation des bailleurs**

- Développer les actions de sécurisation auprès des bailleurs (Aide à l'installation, FSL, Médiation locative...)

La CoVe apporte son soutien aux jeunes ménages à la fois pour l'accès et le maintien dans le logement, d'une part en promouvant des dispositifs d'aide existants (FSL, Aide à l'installation, médiation locative, etc.), qui apportent certaines garanties aux bailleurs, et d'autre part, en finançant des associations d'aide au logement pour les jeunes (FIT, AIVS).

Porteurs

CoVe, Communes

Eohs / HTC – Programme d'actions

Partenaires

- Conseil Général
- Etat
- Région
- Bailleurs
- CAF, collecteurs 1% Logement
- Promoteurs
- Structures associatives à destination des jeunes : Soligone, Logis des Jeunes, RHESO etc.

Echéancier

- Sur la première année du PLH : développement des réseaux avec les structures
- Sur le reste du PLH : développer l'offre de logements à destination des jeunes

Moyens financiers prévisionnels

Sans objet

Articulation avec d'autres dispositifs

Fiche-action n°5 du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Vaucluse – (2009-2013)

Indicateurs de suivi

- Nombre de petites typologies (T1/T2) produites dans le parc social et conventionné et poids dans la production globale
- Satisfaction de la demande : évolution des attributions des logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans
- Part des chefs de ménages de moins de 25 ans par statut d'occupation et par commune
- Part des moins de 25 ans sous le seuil de pauvreté et selon les plafonds HLM
- Nombre de demandes / Nombre d'offres
- Nombre de demandes de dispositifs d'aide
- Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés
- Les données d'analyse recueillies dans le cadre de l'observatoire logement des jeunes

FICHE ACTION 13. Renforcer le partenariat et les actions en direction des ménages en situation de précarité

Contexte

- 36 % de personnes entrant dans cadre du PDALPD (60% en dessous du PLAI)
- Une offre en matière d'hébergement à valoriser ;
- Un partenariat entre acteurs de l'hébergement et du logement à améliorer pour favoriser la sortie vers le logement autonome.

Objectif

- Développer l'offre en logements pour les ménages défavorisés
- Répondre aux obligations des plans départementaux (PDALPD)
- Favoriser la remontée des besoins pour impulser des projets jusqu'à leur réalisation
- Améliorer le partenariat et la coordination des acteurs pour favoriser la qualité de l'accompagnement et des parcours résidentiels

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Mettre en place un **groupe de suivi** des actions à destination des ménages relevant du PDALPD dans une logique de renforcement du partenariat. Le PDALPD à mis en place une charte afin de reconnaître le public concerné. Il s'agira de constater, au niveau local, d'éventuels points de blocage et des spécificités territoriales. Ce partenariat sera formalisé par des rencontres une à deux fois par an, en collaboration avec les travailleurs sociaux, les CCAS, les bailleurs,... Le rôle spécifique sera de :
 - Mettre en cohérence la demande et l'offre sur le territoire ;
 - Outil de veille de la demande
 - Déclencheur d'initiatives et de projet sur la base de projet mis en évidence.

- Comme prévu dans le PDALPD, renforcer l'offre en grands logements (T5/T6) : un objectif de 10% de grands logements dans les programmations annuelles qui sera affiné en fonction de la demande exprimée.
- Mettre en place des modes de gestion adaptés (action n°12)
- Poursuivre la production de logements en PLAI (Objectif minimum de 30% en PLAI et LCTS : action n°3)

Porteurs

Cove

Partenaires

- Communes
- Conseil Général
- Etat
- Région
- Soligone, Rheso,
- CCAS
- Travailleurs sociaux
- Bailleurs

Echéancier

Durant la première année : en lien avec le Conseil Général et le Plan départemental, définition du partenariat avec les différents acteurs

Moyens financiers prévisionnels

Pour le groupe de suivi animation réalisée en interne par les services de la Cove

Articulation avec d'autres dispositifs

Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Vaucluse – (2009-2013)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements financés en PLAI et part dans la construction neuve totale
- Nombre de LCTS financés
- Nombre de grands logements locatifs sociaux produits (T5 et +) et part dans la production globale
- Nombre de demandeurs (en lien avec le Plan Départemental et le Conseil Général)
- Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés
- Nombre de réunions de suivi organisées dans le cadre de la coordination locale avec le PDALPD

FICHE ACTION 14. Répondre aux besoins des travailleurs agricoles immigrés et âgés

Contexte
<ul style="list-style-type: none">• Le bilan après deux années de mise en œuvre du PIG pour le logement des saisonniers agricoles est mitigé• Un manque constaté dans le logement des anciens travailleurs agricoles immigrés âgés qui se retrouvent, pour une partie, dans des logements dégradés ou rendre ancien de Carpentras notamment
Objectif
<ul style="list-style-type: none">• Développer une offre adaptée mais dans une logique de mutualisation avec d'autres publics• Développer une offre mixte avec divers types de solutions : Structures de types résidences sociales, mobilisation du parc privé, ...

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

Porteurs

Cove
Communes

Partenaires

- Etat
- Région
- Pôle emploi
- Associations liées au logement et à l'emploi des jeunes

- Communes
- AIVS
- MSA

Echéancier

Sur toute la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Relève de l'animation en dehors du financement en fonds propres de la résidence sociale.

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet

Indicateurs de suivi

- Réalisation de l'étude de faisabilité et le cas échéant :
 - Nombre de places créées selon le type de structure
 - Nombre de logements ou places mobilisées selon le type

FICHE ACTION 15. S'assurer de la réhabilitation de l'aire des gens du voyage de Carpentras

Contexte

- L'aire des gens du voyage de Carpentras est une des plus anciennes du département du Vaucluse et nécessite des travaux de réhabilitation

Objectif

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

Porteurs

Cove

Partenaires

- Etat
- Conseil Général
- Communes de Carpentras

Echéancier

Sur toute la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Prévus dans le cadre des projets en cours
Subventions de l'Etat en investissement et en fonctionnement.

Articulation avec d'autres dispositifs

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Indicateurs de suivi

Nombre de places réhabilitées

Nombre de ménages accueillis par an

Orientation 7. Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH

Contexte

- Un contexte réglementaire qui évolue souvent en matière d'urbanisme
- Le pilotage du PLH et l'adaptation du programme d'actions en continu est essentiel pour rester réactif aux évolutions des marchés locaux, et à celles du contexte réglementaire national

Objectifs

- Mettre en œuvre le programme d'actions du 2^{ème} PLH de la CoVe
- Disposer d'une vision d'ensemble sur les évolutions en matière d'habitat sur la CoVe

Actions

- Fiche Action 16 : **Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH**
- Fiche Action 17 : **Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de l'agglomération**
- Fiche Action 18 : **Mieux communiquer autour du PLH**

FICHE ACTION 16. Conforter le pilotage opérationnel et réactif du PLH

Contexte

- La CoVe aura défini son nouveau PLH pour les 6 années à venir avec l'ambition de mener à bien des partenariats et des actions en faveur d'un développement durable de l'habitat
- La nécessité, pour faire vivre le PLH, de poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires qui a pu être mis en place dans le cadre du processus d'élaboration
- Seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (corrimure, partenaires institutionnels, bailleurs, promoteurs, acteurs sociaux, associations...) dans une stratégie conjointe peut permettre de faire aboutir des actions souvent complexes:

Objectif

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Pérenniser le Comité de Pilotage lancé lors de l'élaboration de ce 2^{ème} PLH
 - Cette instance, qui se réunira à minima une fois par an autour des résultats de l'Observatoire, sera chargée de :
 - Suivre la mise en œuvre du PLH et des différentes actions ;
 - Valider le bilan annuel ;
 - Définir le programme de travail ;
 - Réorienter ou adapter le programme d'actions si nécessaire.
- Développer l'ingénierie interne à la CoVe pour :
 - Accompagner et sensibiliser les communes
 - Poursuivre et approfondir le conseil aux communes en sensibilisant et informant les communes sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédure, formes d'habitat, normes environnementales, amélioration du parc privé, financement du logement, etc...) (Action n°2, n°5)
 - Suivre les études
 - Etude sur la diversification des formes urbaines (Action n°8)

- Etudes des copropriétés fragiles
 - Etude PIG de réduction de la vulnérabilité inondation
 - Organiser les différents groupes de travail prévus dans la mise en œuvre des actions : partenariats, comités techniques (OPAH...), comités de pilotage (OPAH...), groupes de travail thématiques...
 - Assurer le suivi du PLH : bilans annuels, bilan triennal, bilan final.
- L'ensemble des actions feront l'objet d'un travail interne en transversalité entre le service Habitat et les autres services concernés : Aménagement de l'espace et stratégie foncière, SIG, environnement, cohésion sociale, espace infos énergie....

Porteurs

Cove

Partenaires

- Communes
- Département
- Région
- Etat, Anah
- DREAL PACA
- Acteurs de l'Habitat

Echéancier

Mise en œuvre dès le début du PLH, et tout au long du projet

Moyens financiers prévisionnels

Animation interne par les services, avec éventuellement l'appui d'AMO sur certains points spécifiques, si nécessaire.

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet

Indicateurs de suivi

- Nombre de Comité de pilotage organisés

FICHE ACTION 17. Assurer le suivi et l'observation de la politique de l'habitat de l'agglomération

Contexte

- La Cove dispose déjà d'un observatoire de l'Habitat qu'il convient de consolider, en lien avec les actions identifiées dans le PLH
- Des marchés du logement qui évoluent très fortement et obligent à un suivi dynamique

Objectif

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Consolider l'actuel observatoire de l'habitat à l'échelle de la Cove, en le faisant évoluer vers un outil :
 - D'observation dynamique :
 - Suivi des opérations financées par la Cove ;
 - Recueil de données sur la démographie, la construction, la structure du parc de logements, les caractéristiques des marchés,...
 - En mettant en place un observatoire du foncier (Action n°9)
 - En mettant en place la veille des copropriétés fragilisées (Action 11-17)
 - De suivi général, en définissant et mettant en œuvre les indicateurs permettant le suivi de la réalisation du projet habitat de l'agglomération et notamment :
 - Le suivi de la densité des logements réalisés et des formes urbaines et densité moyenne par commune;
 - Le suivi de la réalisation des logements locatifs sociaux ;
 - Le suivi des actions en faveur du parc privé
 - ...
- Communiquer sur les données de l'observatoire (Action n°16)

Porteurs

Cove

Partenaires

- DDT
- Communes
- Opérateurs privés et publics
- Conseil Général
- DREAL PACA
- EPF PACA
- Fournisseurs de données (PERVAL, Bailleurs, Etat,...)

Echéancier

Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat dès le début du PLH, dans le cadre des actions déjà engagées, et mise à jour régulière.

Moyens financiers prévisionnels

Gestion interne, avec acquisition de données externes ponctuelles

Articulation avec d'autres dispositifs

Sans objet

Modalités de suivi

- Mise à jour du tableau de bord

FICHE ACTION 18. Mieux communiquer autour du PLH

Contexte

- Un manque de visibilité des élus et/ou des habitants sur le contenu du PLH et des actions qui sont menées
- Une valorisation insuffisante de l'ensemble des actions menées et de l'implication de la Cove et des communes en matière d'habitat

Objectif

- Poursuivre la dynamique territoriale engagée lors de ce 2^{ème} PLH
- Rendre plus lisible l'action de la Cove auprès des partenaires et du grand public
- Expliquer et viser l'appropriation du PLH par les élus, les habitants et les partenaires

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Organisation d'événements au cours du PLH et de ses axes d'actions, type « forum de l'habitat »
 - L'évènement pourrait réunir :
 - Les communes, des partenaires et acteurs locaux de l'habitat
 - Des intervenants extérieurs au territoire (élus et techniciens d'autres collectivités,...)
- Mettre en place une communication autour des actions phares (articles de presse, événementiels,...)

Porteurs

Cove

Partenaires

- Communes
- Opérateurs privés
- Opérateurs publics
- Partenaires institutionnels

Fiche Outil. Emplacement réservé pour un objectif de mixité sociale

Principe

Les emplacements réservés permettent d'anticiper les acquisitions de terrains par la collectivité, de définir quelle sera la destination de ces zones, et de geler tout projet qui ne correspondrait pas avec l'usage défini au préalable. L'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que les PLU peuvent « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

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

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

La contrepartie est de créer un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains concernés, c'est-à-dire leur donner la possibilité de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le terrain ou de lever la réserve si la commune refuse d'acheter.

Pour quels objectifs ?

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

Dans quel contexte ?

- Dans des secteurs à forte pression foncière.
- Dans les secteurs qui connaissent une spécialisation socio-spatiale.
- Lorsque des emplacements sont identifiés comme prioritaires pour le développement de l'offre en logement à court ou moyen terme.

Comment faire ?

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

Annexes : les fiches outils

Avantages

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

Contraintes

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

Références

- Articles L123-2, L123-7, L 230-1 et suivants, et R123-10 à R123-12 du Code de l'Urbanisme

Fiche Outil. Secteur de Mixité Sociale

Principe

Le Code de l'Urbanisme prévoit que la commune peut, par le biais de son PLU, définir des secteurs de mixité qui correspondent à des « secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Art. L123-1-5.16° du Code l'urbanisme.

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

Pour quels objectifs ?

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

Dans quel contexte ?

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

Comment faire ?

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

Avantages

- N'ouvre pas la possibilité au propriétaire du terrain de faire valoir son droit de délaissement.
- Permet d'obliger la mixité des programmes de logements dans les secteurs définis.
- La mixité des opérations rendue obligatoire pour les promoteurs privés peut conduire à la mise en œuvre d'une tendance à la baisse du prix du foncier (avec un prix de vente qui sera moins élevé pour les logements vendus en VEFA aux bailleurs, la somme disponible pour l'achat du foncier restante dans le compte à rebours du promoteur sera plus faible).
- Le développement d'opérations mixtes permet une mixité de population et une meilleure intégration des personnes fragiles.

Contraintes

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

Références

- Articles L123-1 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme

Fiche Outil. Majoration de COS pour favoriser la production de logements sociaux

Principe

La loi « Molle » du 25 mars 2009 a modifié les possibilités de déroger aux règles de densité urbaine.

La loi « Molle » autorise la délimitation de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration des surfaces constructibles allant jusqu'à 50% du volume constructible autorisé par le COS ou les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Ce taux de dépassement ne pourra également excéder, pour une opération donnée, le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

Par exemple, une opération prévoyant 30% de logements sociaux bénéficiera d'une surface constructible supérieure de 30% à ce qui est normalement autorisé par le COS.

La loi Grenelle 2 donne également la possibilité de déroger aux règles de densité, mais cette fois dans un objectif de développement de l'offre économe en énergie.

La loi « Grenelle 2 » prévoit que, dans les zones urbaines ou à urbaniser, sur tout ou partie du territoire de la commune ou de l'EPCI, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du PLU peut être autorisé.

Il s'applique dans la limite de 30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée, ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

L'application combinée des dispositions qui concernent le logement social (50% de majoration) et celles relatives aux constructions aux performances énergétiques élevées (30% de majoration) ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le COS.

Pour quels objectifs ?

- Limiter les charges foncières des opérateurs en les affectant à une superficie de logement plus importante.
- Développer l'offre sociale tout en économisant la ressource foncière.

Dans quel contexte ?

- Lorsqu'une opération de logement social connaît des difficultés d'équilibre qui seraient principalement liées à la charge foncière.
- Pour maîtriser la consommation foncière en atteignant les objectifs du PLH.

Comment faire ?

- Par délibération motivée, le Conseil Municipal peut, à condition de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU ou de son PADD, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels cette majoration pourra être appliquée. Cette décision constitue néanmoins une modification du PLU mais ne nécessite pas de recourir à une enquête publique. La population doit cependant être en mesure de consulter le projet de modification du PLU et de formuler ses observations pendant un délai d'un mois avant la délibération du Conseil Municipal.
- Le dépassement de COS peut également, par délibération du Conseil Municipal, être autorisé ponctuellement, à une opération en cours de programmation.

Avantages

- Permet de cibler les secteurs où le développement de logements (sociaux notamment) est nécessaire ou souhaité dans un but de mixité sociale et urbaine.
- Permet de mieux équilibrer des opérations de bailleurs sociaux.
- Favorise la production de logements sociaux peu consommateurs en énergie, répondant aux objectifs visant à proposer des logements sociaux à faibles charges.
- Peut favoriser le développement des programmes mixtes, si les promoteurs peuvent compenser la production de logements sociaux par le bénéfice découlant de la majoration de la surface constructible.
- Permet de maîtriser la consommation foncière.

Contraintes

- S'assurer que le programme avec majoration de COS s'intègre bien dans le paysage et dans le tissu urbain.
- Le dépassement des règles morphologiques peut être mal accepté par le voisinage immédiat des parcelles concernées.
- Lorsque l'organe délibérant fait usage de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération avant l'expiration d'un délai de deux ans.

Exemple d'application

Exemple d'une opération de logement social

	Surface du terrain	Charge foncière	COS	Surface constructible	Charge foncière /m ²
sans majoration	1600	192 000 €	0,3	480	400 €
avec majoration de 50%	1600	192 000 €	0,45	720	267 €

En cas d'application de la majoration de 50 % du COS prévu pour la loi Molle : une économie de 133 €/m²

Exemple d'une opération mixte de logement

	Surface du terrain	Charge foncière	COS	Surface constructible	Charge foncière /m ²	Surface constructible en libre	Surface constructible en social
sans ILS	1600	192 000 €	0,3	480	400 €	480	0
avec 25% de ILS	1600	192 000 €	0,375	600	320 €	450	150

Perte de 30 m² de logements vendus en libre mais économie de 80 € par m² construit soit 48 000 € au total

Références

- Article L127-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 40, dite loi « Molle ».
- Articles L128-1 à L128-3 du Code de l'Urbanisme modifiés par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite Loi « Grenelle 2 »



Fiche Outil. Versement pour sous-densité

Principe

Le versement pour sous densité (VSD) est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Il est réservé aux zones U et AU des PLU ou U et NA des POS.

Ce dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme qui le souhaitent, d'instaurer un **seuil minimal de densité par secteur (SMD)**. Si les constructeurs ne respectent pas cette densité minimale, ils devront s'acquitter d'une taxe, dont le mode de calcul est le suivant :

Mode de calcul de la taxe	
valeur déclarée du terrain	X surface de la construction résultant de l'application du SMD - surface constatée
2	surface de la construction résultant de l'application du SMD

Pour quels objectifs ?

- Permettre d'économiser la ressource foncière et d'optimiser l'utilisation des espaces stratégiques, en incitant à la densification des espaces urbanisés ou à urbaniser
- Mettre en place une véritable stratégie foncière amont et en cohérence avec le PLU

Dans quel contexte ?

- Dans les communes où la ressource foncière se raréfie
- Dans les communes rurales ou périurbaines où le foncier est moins coûteux que dans la ville centre ou la première couronne et l'habitat individuel pur prédominant.

Comment faire ?

- Le seuil minimal de densité est fixé lors d'une délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire.
- La délibération doit préciser les secteurs sur lesquels le SMD s'applique. La délimitation de ce secteur est reportée dans les annexes du PLU à titre d'information.
- Elle peut éventuellement décider d'exonérer certains locaux ou habitations, les PLAI étant déjà exonérés.
- Par ailleurs, l'établissement du seuil est encadré : il ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies par le PLU (ou POS).
- Dès l'entrée en vigueur du VSD, le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD) est définitivement supprimé sur le territoire de la commune.
- Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

Avantages

- Incite à une optimisation de l'espace sur les secteurs concernés.
- Consiste en un levier financier, donc dissuasif, à l'encontre des opérateurs privés peu économes en foncier.
- Le produit du versement est attribué aux communes ou EPCI qui l'ont institué.

Contraintes

- La modification des règles de densité qui peuvent constituer une atteinte au paysage, urbain ou rural

Références

- Articles L. 331-35 à L331-47 du Code de l'Urbanisme
- Loi n°2010-1658 de Finances rectificative pour 2010



Fiche Outil. L'exonération des participations pour voiries, réseaux et équipements pour les opérations de logement social

Principe

De manière générale, les constructeurs et propriétaires participent, de diverses manières, au financement des équipements publics et de création de voiries et/ou de réseaux rendus nécessaires par un développement de l'urbanisation. Les modes de participation les plus communs sont la Taxe d'Aménagement (TA) et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

Depuis la Loi de Finances rectificative du 29 Décembre 2010, la Taxe d'Aménagement est créée. Sa part communale se substitue à la TLE (Taxe Locale d'Équipement), et sa part départementale remplace la Taxe Départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), et à la Taxe Départementale pour le Financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (TDCAUE).

Les communes ou EPCL ont disposé d'une période intermédiaire pour mettre en place les nouveaux outils et ont le choix entre l'utilisation du régime actuel des participations ou l'application de la taxe d'aménagement depuis le 1^{er} mars 2012. Les taxes et participations précitées seront définitivement abrogées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ces participations, bien qu'importantes pour les communes ou les EPCL compétents, alourdisent le coût des opérations de construction de logement social. Il est donc important que ces opérations spécifiques, relevant de l'intérêt général, participent dans une moindre mesure, voire soient exemptées de ces participations.

Il reste cependant que la construction de nouveaux logements peut créer de nouveaux besoins, principalement en termes d'équipements publics, et il est important que la collectivité soit en mesure de les financer (cf. encadré page suivante). C'est pourquoi d'autres modes de financement sont susceptibles d'être utilisés (par exemple, le Projet Urbain Partenarial).

Dans quel contexte ?

- Dans les communes où la charge foncière est déjà élevée et nuit à l'équilibre des opérations ;
- Dans les secteurs où la construction induit d'importants frais de voiries et réseaux.

Comment faire ?

- Les opérations de logement social peuvent être exonérées de PVR par simple délibération du Conseil Municipal.
- Les conditions suivantes doivent être réunies pour bénéficier de l'exonération :

- Une décision d'exonération doit être prise par délibération du conseil municipal exonérant la totalité des organismes HLM sur l'ensemble de la commune et pour l'ensemble des projets.
- Les projets concernés doivent être des locaux à usage d'habitation aidés par l'Etat.
- La délibération doit être déposée en préfecture avant la date de délivrance du permis de construire.

Avantages

- Allège le coût de l'opération pour le bailleur.

Contraintes

- Les équipements publics nécessaires seront moins bien financés, engageant donc davantage la commune concernée.

Les différents moyens de financements

- La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

- La PVR impose aux propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, de participer à son financement par le versement d'une contribution. Cette contribution peut également être due dans le cadre d'amélioration des voies existantes et des réseaux le long de ces voies. La PVR concerne tous les terrains et parties de terrains situés dans une bande de 80m de part et d'autre de la voie (60 à 100m selon le contexte local). Elle s'instaure sur une simple délibération du Conseil Municipal, puis par une délibération spécifique à chaque aménagement précisant l'ensemble des coûts de l'aménagement (études, acquisitions, etc.) ainsi que le montant de la participation par m² de terrain concerné.
- Une simple délibération du Conseil Municipal permet d'exempter le logement social de cette contribution.
- La PVR n'est pas due dans le cadre d'une ZAC ou d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- Le principal avantage de la PVR est sa simplicité de mise en œuvre.
- La Taxe d'Aménagement (TA)
- La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.
- Elle est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Les communes peuvent déléguer cette compétence à l'EPCL compétent en matière de PLU.
- L'assiette de la taxe est constituée par une valeur forfaitaire par m² de la surface de la construction. Une valeur unique est fixée par mètre carré (660 € en province).
- Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1% et 5%. Le dispositif prévoit que les communes ou EPCL pourront pratiquer des taux différents par secteur pour tenir compte du coût de l'urbanisation dans chaque secteur.
- Le taux pourra être porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs en cas de réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux. Dans ce cas, la participation pour voirie et réseaux ne sera plus applicable.
- Les constructions réalisées dans le cadre de PUP ou de ZAC sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

• Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

- Créé par la loi Molle du 25 mars 2009, le PUP constitue un nouvel outil, au service des communes, de préfinancement des équipements publics par les aménageurs privés. Il s'agit d'un outil plus souple que le PAE qui ne nécessite pas de mise en concurrence.
- Le PUP repose sur un projet d'aménagement privé, mais l'initiative de la mise en place d'un PUP appartient soit au constructeur/aménageur, soit à la commune ou aux établissements publics compétents. La convention fixe le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins de l'urbanisation.
- Le propriétaire, le constructeur ou l'aménageur à l'initiative de l'opération peut avoir intérêt à proposer la signature d'une convention de PUP si son projet nécessite la réalisation d'équipements publics difficiles à financer a posteriori par la seule TA et/ou si cette convention peut faire avancer plus rapidement les opérations.
- La participation des différents propriétaires, aménageurs ou constructeurs est fixée contractuellement et ne peut dépasser le coût des équipements induits pour répondre aux besoins des habitants du secteur concerné (où la fraction du coût proportionnelle à ces besoins si l'équipement les dépasse). Le périmètre doit être délimité et annexé à la convention.
- La convention doit contenir la liste des équipements à financer, le montant à la charge du constructeur ou aménageur, le périmètre, les modalités de paiement.
- Comme le PAE, le PUP n'est pas une procédure d'aménagement mais uniquement un mode de financement. La commune s'engage à réaliser les équipements prévus sous sa propre maîtrise d'ouvrage.
- Pour la collectivité, l'intérêt du PUP réside dans la souplesse du dispositif contractuel, la possibilité de prévoir un échelonnement des participations et de percevoir, le cas échéant, une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TA.

Références

- Pour la Taxe d'Aménagement : loi n°2010-1658 de Finances rectificative pour 2010, Articles L.131-1 à 131-34 du Code de l'Urbanisme.
- Pour la PVR : Articles L332-11-1 à L332-14 du Code de l'Urbanisme
- Pour le PAE : Articles L.332-9 à L332-13 et R332-25 du Code de l'Urbanisme
- Pour le PUP : Article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme

Fiche Outil. Droit de préemption urbain

Principe

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

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

Pour quels objectifs ?

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

Dans quel contexte ?

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

Comment faire ?

Le bénéficiaire de ce droit est la commune, qui peut le déléguer à l'EPCI, ou selon la nécessité, à l'Etat, à un établissement public ou encore au concessionnaire d'une opération d'aménagement Type ZAC. Pour pouvoir préempter la commune doit préalablement définir les zones concernées, qui figureront sur les documents graphiques des documents d'urbanisme. Dans le cas où l'EPCI deviendrait compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, il serait titulaire de plein droit du DPU. Dans le cas de communes en constat de carence le DPU est transféré au Préfet de département.

Le droit de préemption urbain (DPU) peut être instauré dans les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par les PLU ou les POS sur simple délibération des communes qui disposent d'un document d'urbanisme approuvé (POS/PLU).

Le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général : la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat figure dans la liste de ces opérations. Le droit de préemption peut être exercé sur les terrains de toute nature mais aussi sur logements individuels ou collectifs.

Fiche Outil. Zone d'Aménagement Concertée

Principe

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

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

Dans le cadre de la ZAC, le Programme d'Equipements Publics (PEP) pourra être financé soit par la taxe d'aménagement, soit selon un dispositif défini contractuellement dans le cadre de la création de la ZAC (par exemple par une participation forfaitaire au m² de surface acquise par le propriétaire). Cette seconde méthode est généralement plus intéressante pour la collectivité.

Il s'agit d'un outil d'aménagement privilégié pour les opérations présentant une certaine complexité et une certaine ampleur mais il s'agit toutefois d'une procédure d'aménagement complexe et relativement longue.

Si l'objectif est davantage de partager le financement des équipements découlant de la production de logements, un PAE (bientôt remplacé par la Taxe d'Aménagement) ou un PUP peuvent également être utilisés.

Pour quels objectifs ?

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

Dans quel contexte ?

- Dans les secteurs à enjeux pour lesquels les communes ont intérêt à maîtriser le développement de l'urbanisation à moyen terme.

Comment faire ?

- Délibération de la commune sur les objectifs et les modalités de concertation publique jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation.
- Etablissement du dossier de création qui doit, entre autres, comporter un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone, une étude d'impacts, une définition du régime financier, et du mode de réalisation choisis (règle, concession d'Aménagement...).
- Délibération sur le dossier et mesures de publicité et dressant le bilan de la concertation.

- Etablissement, par l'aménageur, du dossier de réalisation qui comprend le programme des équipements publics et des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps, les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impacts.

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

- Approbation par le Conseil Municipal et mesures de publicité.

Avantages

- Permet une anticipation de l'urbanisation des secteurs concernés.
- Permet, grâce au programme d'aménagement, de favoriser une bonne mixité de l'habitat et de décider de l'architecture des bâtiments par le biais du cahier des charges.
- Permet d'engager une réflexion sur le financement des équipements nécessaires.
- La ZAC peut être multi-sites (à cheval sur plusieurs communes).
- La possession préalable des terrains n'est pas obligatoire.
- Possibilité de réaliser une concession d'aménagement et de confier à l'organisme concessionnaire les acquisitions par voie amiable, d'expropriation ou de préemption.
- Elle permet la mobilisation d'outils d'urbanisme puissants (expropriation).

Contraintes

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

Références

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

Fiche Outil. Le lotissement

Principe

Le lotissement constitue une procédure d'aménagement alternative à la ZAC qui paraît adaptée au contexte rural de certaines communes de la CoVe.

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

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

Pour quels objectifs ?

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

Dans quel contexte ?

- Lorsque la commune souhaite maîtriser son urbanisation, ainsi que la qualité de ses constructions.
- Uniquement dans les zones U ou AU du PLU (U ou NA du POS).

Comment faire ?

Le permis d'aménager est applicable si la division foncière crée plus de deux lots à construire et se trouve située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ou prévoit la réalisation de voies ou d'espaces communs. La déclaration préalable s'applique aux opérations de lotissement ne relevant pas du permis d'aménager.

Avantages

- Moyen pour la commune de maîtriser son urbanisation et d'instaurer des règles encadrant la qualité urbaine et paysagère des constructions.
- Risque financier à la charge de l'opérateur (sauf dans le cas d'un lotissement communal).
- Procédure moins longue, moins complexe et moins coûteuse que la ZAC.

Contraintes

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

Références

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

Fiche Outil. Taxe d'habitation sur les logements vacants

Principe

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

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

Pour quels objectifs ?

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

Dans quel contexte ?

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

Comment faire ?

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

Avantages

- La décision peut être prise directement par l'EPCL, « dédouanant » l'équipe municipale vis-à-vis de ses administrés.

Contraintes

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

Références

- Article 1407 bis du Code Général des Impôts

Fiche Outil. La résidence sociale

Principe

Les résidences sociales se composent de logements temporaires meublés destinés aux ménages de petite taille ayant des revenus limités et des difficultés à se loger dans le parc traditionnel. Elles s'inscrivent dans une logique de parcours résidentiel dans le sens où elles représentent une solution transitoire de quelques mois qui doit déboucher à terme sur un logement de droit commun.

Les résidences sociales accueillent un public large (hommes, femmes, travailleurs, etc.). Les occupants des logements temporaires paient une redevance mensuelle, dont le tarif est adapté à la situation des ménages. Les logements sont également éligibles à l'APL. Un responsable de résidence est présent sur chaque structure, pour aider les occupants au quotidien.

Ces résidences sociales peuvent être créées « ex nihilo » ou par transformation de FJT (foyers de jeunes travailleurs) ou FTM (foyer de travailleurs migrants).

Pour quels objectifs ?

- Apporter une réponse aux personnes dont l'accès au logement autonome échoue.
- Répondre aux besoins en logements temporaires.

Comment faire ?

- **Elaboration du projet social**

Il est souhaitable de constituer un comité de pilotage réunissant les acteurs concernés par le projet : collectivités locales (commune d'implantation et conseil général), gestionnaire, propriétaire et représentants des services déconcentrés de l'Etat (DDT et DDSCS).

Le projet social définit les publics accueillis (public diversifié ou particulier, avec des difficultés financières, mais suffisamment autonome pour occuper un logement privé) et précise les moyens mis en œuvre pour faciliter leur accès au logement ordinaire (accompagnement social non systématique et recours préféré aux dispositifs de droit commun à l'extérieur de la résidence).

Il se construit en partenariat et détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale, du point de vue du bâti et de son fonctionnement (cadre de vie agréable, desserte par les transports permettant l'accès aux services, équilibre entre espaces privés et collectifs).

Il doit aussi permettre de clarifier dans quelles conditions la résidence participe au dispositif d'hébergement départemental.

- **Le financement**

Le financement de l'investissement est assuré en PLAI. En outre, des financements issus des propriétaires (organismes HLM ou SEM), du 1% logement, des collectivités locales sont recherchés.

Le financement du fonctionnement est financé par les redevances des occupants et par diverses aides (FSL, aides de l'accés, crédits des politiques de la ville ou des collectivités territoriales...).

La résidence peut également bénéficier de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS). Il s'agit d'une aide financière octroyée aux gestionnaires de résidences sociales pour les aider à mener à bien leur fonction de gestion locative sociale (accueil, médiation, liaison avec le comité de résidents...).

- **L'attribution des logements**

Pour parvenir à un peuplement équilibré, les règles d'attribution des logements sont définies dans le projet social. Les attributions relèvent de la responsabilité du gestionnaire ou d'un comité opérationnel d'attribution qui doit veiller à ne pas exclure certains publics ou entretenir une vacance prolongée des logements. Le gestionnaire effectue un bilan annuel des attributions réalisées.

Avantages

- Capacité d'accueil plus importante que la maison relais.

Contraintes

- Logements temporaires qui ne s'accompagnent pas d'un accompagnement social, contrairement à la maison relais.

Références

- Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales
- Article L633-1 du CH modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69 dite Loi MILLE

Fiche outil : les dispositifs coercitifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne

- Opération isolée type **Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)** : elle vise à résorber l'habitat insalubre sur certains îlots du centre ancien. La RHI est l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle. La commune acquiert l'ensemble des immeubles après avoir reloué leurs occupants et les démolit. Plusieurs possibilités s'offrent alors : reconstruire du logement ou aérer le tissu urbain par la réalisation d'espaces publics (placette, stationnement).
- **Opération de Restauration Immobilière (ORI)** : il est possible de financer des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter. Les leviers d'action sur ces immeubles sont ainsi complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).
- **L'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)** : La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. La procédure d'expropriation se décompose en deux phases : la phase administrative, dont la finalité est la déclaration d'utilité publique du projet (DUP) et la détermination des parcelles à exproprier ; la phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires.
- **Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUUR)** : S'il est créé sans précision particulière, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux opérations suivantes :
 - aux copropriétés créées depuis moins de 10 ans ;
 - à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et dominant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
 - aux parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
 - à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.
- Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut décider, par délibération motivée, de rendre applicable aux opérations mentionnées ci-dessus le droit de préemption, sur tout ou partie des zones d'application du DPU.

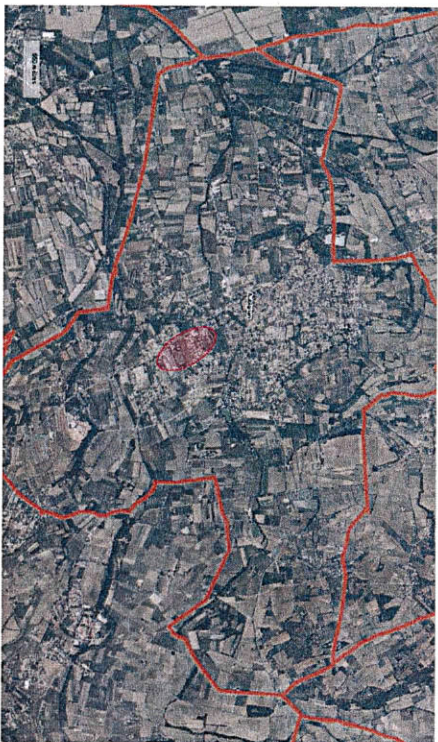
Les sites stratégiques identifiés

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



Aubignan :

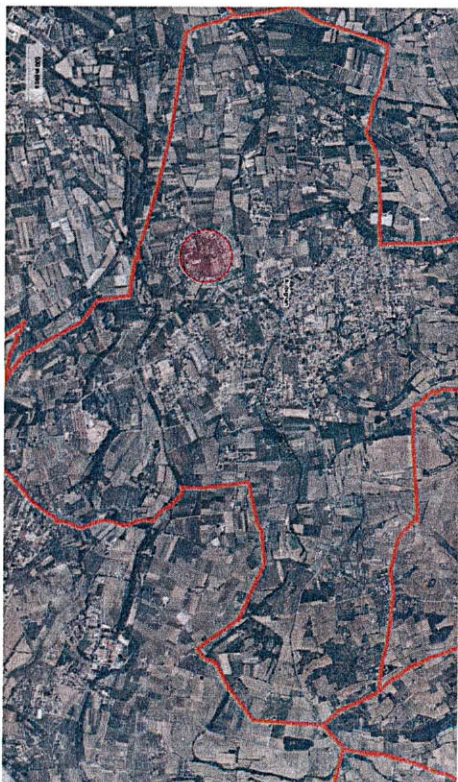
Nom du secteur :	Saint-Pierre
Surface :	2 Ha
Situation géographique :	Périphérie immédiate
Nombre de logements :	32
Nombre de logements sociaux (et %) :	32 (100%)
Echéance de livraison :	1 ^{re} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention bipartite (EPF PACA-commune)
Commentaires :	<p>Origine du projet : La commune d'Aubignan et l'EPF PACA ont contractualisé, le 8 mars 2007, une convention de veille et de maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte comportant des logements sociaux. Le site se compose de 2 parties : 32 logements + un établissement médico-social dont les lits seront comptabilisés en logement social (4 lits = 1 logement).</p> <p>Etat d'avancement du projet : L'opération de logements est en cours. La livraison des logements sociaux devrait intervenir en 2014.</p>



Eohs / HTC – Programme d'actions

Aubignan :

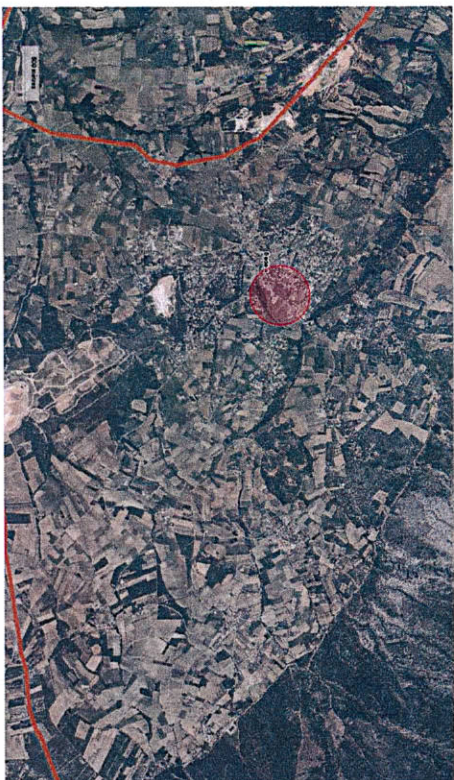
Nom du secteur :	Les Gorgues
Surface :	
Situation géographique :	Périphérie immédiate
Nombre de logements :	Non défini
Nombre de logements sociaux (et %) :	Non défini
Echéance de livraison :	2 ^{ème} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention bipartite (EPF PACA – commune) en cours d'élaboration
Commentaires :	<p>Origine du projet : Site nouvellement identifié pour réaliser une opération d'ensemble comprenant des logements d'habitat mixte (LLS, accession libre et accession à prix maîtrisés) et éventuellement équipements publics.</p> <p>Etat d'avancement du projet : La convention est en cours d'élaboration</p>



Eohs / HTC – Programme d'actions

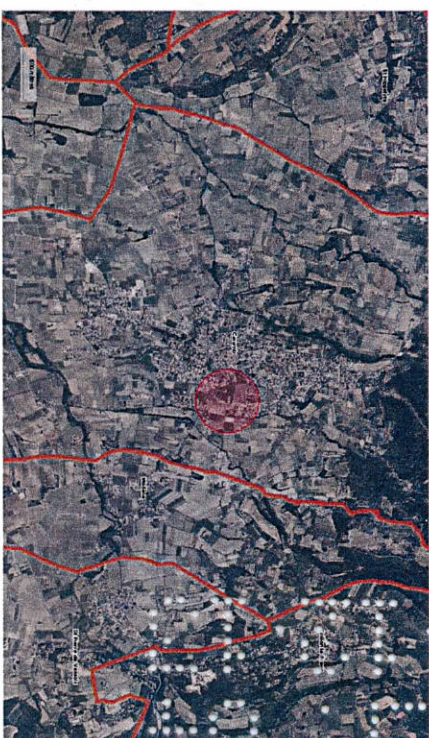
Bédoin :

Nom du secteur :	Les Ferrailles
Surface :	1,5 Ha
Situation géographique :	Périphérie Immédiate
Nombre de logements :	50 logements
Nombre de logements sociaux (et %) :	25 logements locatifs sociaux
Echéance de livraison :	2 ^{ème} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention mutualistes
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : la commune de Bédoin, en partenariat avec l'EPF et la COVE, a conduit une étude de faisabilité et de capacité sur ce quartier pour accueillir une opération d'aménagement qui permettra de créer un programme de logements locatifs et en accession à prix maîtrisés.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Le site comprend 2 unités foncières dont 1 Ha déjà acquis par l'EPF, sur lequel 30 logements sont prévus (1^{ère} tranche). Le phasage de réalisation se fera donc en 2 tranches. Une étude de programmation sera lancée en 2014 pour la première tranche.</p>



Caromb :

Nom du secteur :	Crochan
Surface :	0,6 Ha
Situation géographique :	Périphérie Immédiate
Nombre de logements :	-
Nombre de logements sociaux (et %) :	40
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention bipartite
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : La commune et l'EPF PACA se sont associés en vue de définir un projet urbain en greffe de village sur le quartier de Crochan. L'EPF PACA a acquis un tènement foncier d'une superficie d'environ 5800 m2 qui correspond à la 1^{ère} tranche de l'opération envisagée et a lancé une consultation d'opérateurs de logements.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Vente des terrains en cours au promoteur afin de construire les logements en VEFA (PC obtenu).</p>



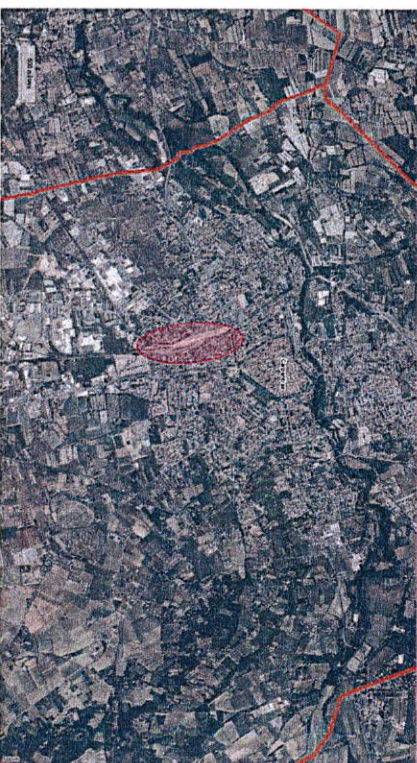
Carpentras :

Nom du secteur :	La Prairie des Couquères
Surface :	3,7 Ha
Situation géographique :	Centre-ville
Nombre de logements :	Non défini
Nombre de logements sociaux (et %) :	40% de logements aidés (locatifs sociaux - 20% logements locatifs sociaux- 20% en accession à prix maîtrisés)
Echéance de livraison :	2 ^{ème} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multisites
Commentaires :	Le projet s'articule autour de deux îlots résidentiels avec une mixité de logements, séparés par une voie de desserte et un espace public dédié à la foire et autres événements. Une étude de faisabilité est en cours.



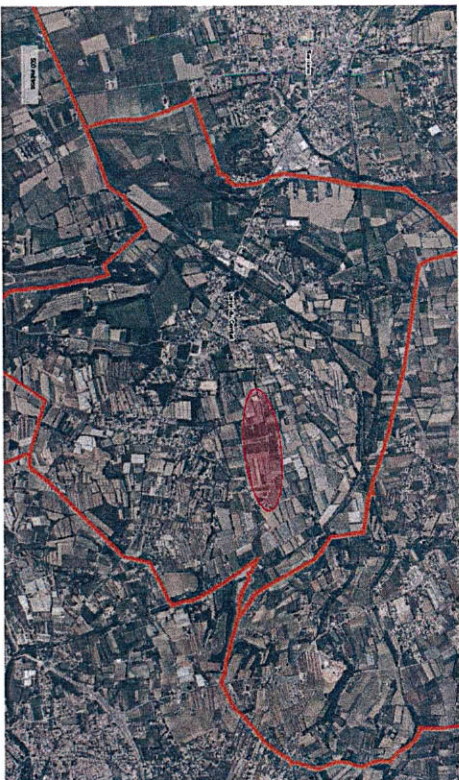
Carpentras :

Nom du secteur :	Quartier de la Gare
Surface :	80 000 m ²
Situation géographique :	Centre
Nombre de logements :	Aucune programmation n'est arrêtée à ce stade de l'étude
Nombre de logements sociaux (et %) :	Non défini
Echéance de livraison :	Fin du PLH ou PLH suivant
Type de conventionnement	Convention cadre (non spécifique à l'habitat)
Commentaires :	Etat d'avancement du projet : Etude en cours, porté par la ville, dans le cadre du projet urbain de Carpentras Origine du projet: Accompagnement de la réouverture de la ligne de train voyageurs Avignon / Carpentras par la création d'un nouveau quartier comprenant des logements, du commerce, des équipements publics et un pôle d'échange multimodal.



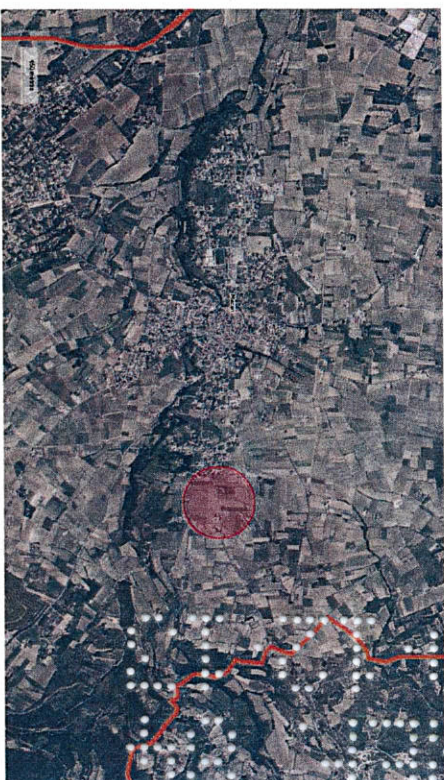
Loriot du Contat :

Nom du secteur :	La Sauzetette
Surface :	2,9 Ha
Situation géographique :	Proximité centre-bourg
Nombre de logements :	102
Nombre de logements sociaux (et %) :	38 en accession à prix maîtrisés et 28 logements locatifs sociaux
Echéance de livraison :	PLH suivant
Type de conventionnement	Convention multistates
Commentaires :	Origine du projet : Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU approuvé en 2013 Etat d'avancement : Etude de faisabilité en cours, maîtrise foncière à réaliser.



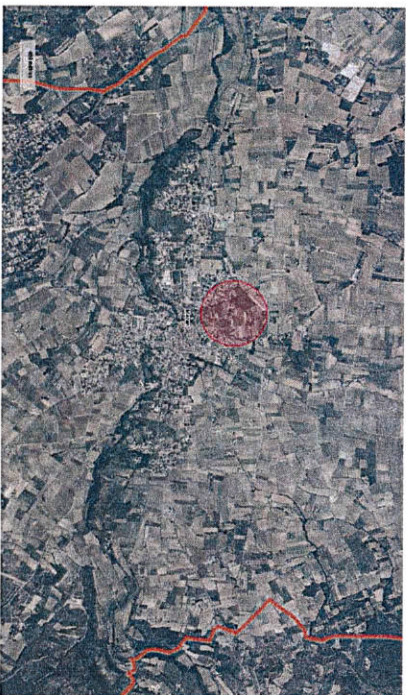
Mazan :

Nom du secteur :	La Bruyssaude
Surface :	1,6 hectare
Situation géographique :	Périphérie immédiate
Nombre de logements :	50 logements
Nombre de logements sociaux (et %) :	28 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession à prix maîtrisés
Echéance de livraison :	1 ^{ère} partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multistates
Commentaires :	Origine du projet : secteur constructible de la commune, repéré dans le PLU, représentant une superficie potentielle capable d'absorber le développement démographique futur. Etat d'avancement du projet : promesse de cession signée. Les études sont réalisées, les acteurs (architecte, paysagiste, constructeur) désignés.



Mazan :

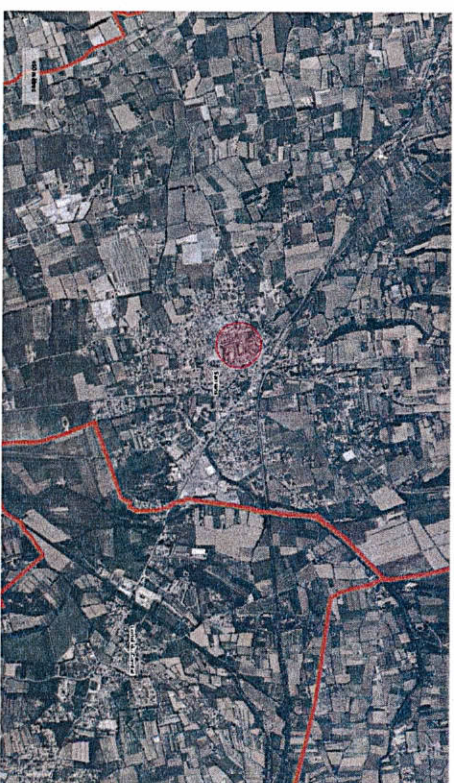
Nom du secteur :	La Ferraille
Surface :	4 Ha dont 40% maîtrisé par l'EPF
Situation géographique :	Proximité centre-bourg
Nombre de logements :	180 logements
Nombre de logements sociaux (et %) :	25%
Echéance de livraison :	Fin du PLH ou PLH suivant
Type de conventionnement	Convention bipartite
Commentaires :	<p>Origine du projet : le quartier de la Ferraille a été identifié comme un site à enjeux en renouvellement urbain pendant la campagne de repérage foncier menée par l'EPF PACA qui a ensuite entrepris, à la demande de la commune et de la Cova, de réaliser des acquisitions foncières sur ce périmètre.</p> <p>Etat d'avancement du projet : Scénarios en cours de validation. Le projet sera divisé en deux unités fonctionnelles avec un phasage de réalisation.</p> <p>La ville de Mazan a répondu au nouvel appel à projets «Ecoquartier» lancé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.</p>



Eohs / HTC – Programme d'actions

Sarrians :

Nom du secteur :	Le Pré de Foussas (ZAC cœur de Ville)
Surface :	3,3 Ha
Situation géographique :	Centre-bourg
Nombre de logements :	220 logements
Nombre de logements sociaux (et %) :	20% de logements locatifs sociaux et 20% en accession à prix maîtrisé
Echéance de livraison :	Fin du PLH
Type de conventionnement	Convention bipartite
Commentaires :	<p>Origine : Opération de renouvellement urbain avec densification sur un site occupé par un habitat pavillonnaire très dilaté et des friches artisanales. Ce site est contigu au centre ancien du village.</p> <p>Etat d'avancement du projet : Site en renouvellement urbain qui nécessite des acquisitions de biens avec les occupants. Projet validé, concerté avec la population.</p>



Eohs / HTC – Programme d'actions

Pour rappel, certains programmes ont fait l'objet d'un engagement financier de la part de la CoVe au cours du 1^{er} PLH et n'ont pas encore été livrés. Leurs logements ont été comptabilisés dans le bilan final du 1^{er} PLH, cependant la livraison se fera au cours du 2^{ème} PLH.

Commune	Nom du programme	Nature op ^s	Nbre de logements sociaux	Echéancier de livraison
2010				
CARPENTRAS	Ancienne Materité	AA*/N*	46	terre partie du PLH
2011				
MAZAN	Place Lafayette	N	6	terre partie du PLH
CARPENTRAS	Clinique du Fer à Cheval	AA	1	terre partie du PLH

2012				
CARPENTRAS	Ilot Moulin I & II	N AA	32	Zeme partie du PLH
ST PIERRE DE VASSOLS	Les Terrasses de St Pierre	N	4	terre partie du PLH
SARRIANS	Place du 1 ^{er} aout 1944	AA	5	terre partie du PLH
SARRIANS	Place Guillaume 1 ^{er}	AA	2	terre partie du PLH
LORIOU DU COMTAT	Logement Communal	AA	1	terre partie du PLH
AUBIGNAN	Hameau St Pierre	N	32	terre partie du PLH
CAROMB	Quartier Cochran	VEFA*	30	terre partie du PLH
VACQUEYRAS	Clos de Bellevue 3	VEFA	4	terre partie du PLH
SARRIANS	Boulevard Roumanille	VEFA	32	Zeme partie du PLH

*AA : Acquisition – Amélioration

*N : Neuf

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

Autres sites identifiés

Autres projets futurs prévus au cours de la durée du PLH ne faisant pas l'objet de
conventionnement avec l'EPF PACA
(dont la programmation financière est attendue dans la 1^{ère} partie du PLH)

Communes	Nom	Nombre de logements sociaux estimés	Echéancier de livraison estimatif
Carpentras	Croisieres Kennedy	161	2 ^{ème} partie du PLH et PLH suivant
	Route de Mazan	91	2 ^{ème} partie du PLH
	Sud Gare	18	2 ^{ème} partie du PLH
	Halles Archier	8	2 ^{ème} partie du PLH
	La Carria	20	2 ^{ème} partie du PLH
Bédoin	Sainte Colombe	2	1 ^{ère} partie du PLH
	La Poste	2	1 ^{ère} partie du PLH

Tableau de compatibilité du PLH avec le SCOT

Sur les principes de développement et d'urbanisation

Ce que dit SCOT	Ce que dit le PLH
<p>Le SCOT prévoit l'accueil de 20 000 habitants nouveaux à l'horizon 2025 (soit un taux moyen de croissance annuel de 1,3%). Il préconise de rééquilibrer la croissance démographique de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% dans la capitale, - 30% dans les centres de proximité de 1ère couronne, - 15% dans les centres de proximité de 2ème couronne, - 15% dans les villages. 	<p>Le scénario démographique retenu dans le PLH s'est basé sur une estimation par les communes de leur population au 1^{er} janvier 2013. Il a ensuite décliné les projections du SCOT en termes d'objectifs globaux (1,3%) ainsi que ses prescriptions en termes de répartition de la croissance à savoir : 40% sur la capitale ; 30% dans les centres de proximité de première couronne...</p> <p>Ainsi, le PLH prévoit l'accueil de 5 700 habitants nouveaux pour atteindre 76 970 habitants en 2019 sur le territoire de la CoVe.</p> <p><i>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</i></p>
<p>Un des objectifs du SCOT est de réinvestir le tissu urbain existant.</p> <p>Pour cela, au moins 90% du développement de l'urbanisation devra se faire dans ce qu'il a défini sur son document graphique comme les Enveloppes d'Urbanisation Préférentielles (EUP).</p>	<p>Le PLH n'identifie pas précisément les secteurs de développement de chaque commune.</p> <p>Néanmoins, il affiche, dans les orientations, l'objectif de limiter la consommation foncière en densifiant les zones déjà urbanisées et en privilégiant l'épaississement de la tâche urbaine plutôt que l'étalement.</p> <p>Il réaffirme le principe identifié dans le SCOT de localiser au moins 90% de l'urbanisation nouvelle dans les EUP du SCOT. Il rappelle la définition de ces EUP ainsi que la carte qui les identifie dans le DOG.</p> <p>Par ailleurs, à travers le programme d'action, il a mis en exergue certains secteurs stratégiques pour accueillir ce développement (dents creusés ou secteurs qui font l'objet d'une veille foncière par l'EPF).</p> <p><i>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</i></p>
<p>Afin de limiter la consommation d'espace nouveau, le SCOT recommande également de mettre en place une démarche de reconquête des logements vacants.</p>	<p>Une action du PLH porte spécifiquement sur la lutte contre la vacance. En ce sens, un objectif de 338 logements vacants à remettre sur le marché a été fixé, soit environ 55 logements/an en moyenne.</p> <p>Des objectifs ont donc été quantifiés pour les communes dont le nombre/taux de logements est significatif. Les autres communes</p>

<p>Les densités devront également être revues à la hausse.</p> <p>Ainsi, le SCOT prescrit les densités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement individuel : 12 à 17 logts/ha pour Carpentras et 10 à 15 logts/ha pour les autres communes (avec respectivement une moyenne de 15 logts/ha et 13 logts/ha à respecter) - logement individuel groupé : 25 à 35 logts/ha - logement collectif : 40 à 80 logts/ha 	<p>s'engagent toutefois à être volontaristes bien qu'elles n'aient pas d'objectifs chiffrés à atteindre.</p> <p><i>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</i></p>																				
<p>En complément, le SCOT prescrit une répartition des formes urbaines en fonction de la typologie des communes. Les objectifs sont les suivants :</p>	<p>Le PLH rappelle à plusieurs reprises les prescriptions du SCOT en termes de densité.</p> <p>Par ailleurs, des objectifs de densité moyenne ont été définis par commune dans une fourchette moyenne de 13 à 25 logts/ha selon les typologies de communes (capitale, centre de proximité, village). La densité moyenne attendue sur le territoire de la CoVe, à l'horizon 2019 est d'environ 20 logts/ha.</p> <p><i>Bien que les densités sur les villages restent assez faibles en valeur absolue au vu de ces prévisions, la densité moyenne du territoire sera améliorée. Rapportée à l'échelle temporelle du SCOT les objectifs paraissent cohérents dans le sens où le PLH permettra une densification progressive du territoire.</i></p> <p><i>Par ailleurs, cela permet au PLH de rappeler la volonté politique affichée dans le SCOT de densifier le territoire afin de limiter la consommation d'espace nouveau.</i></p>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Typologie de logements</th> <th>Carpentras capitale</th> <th>Centres de proximité de 1^{ère} couronne</th> <th>Centres de proximité de 2^{ème} couronne</th> <th>Villages résidentiels</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement individuel</td> <td>25%</td> <td>40%</td> <td>40%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Logement individuel groupé</td> <td>35%</td> <td>35%</td> <td>40%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Logement collectif</td> <td>40%</td> <td>25%</td> <td>10%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Typologie de logements	Carpentras capitale	Centres de proximité de 1 ^{ère} couronne	Centres de proximité de 2 ^{ème} couronne	Villages résidentiels	Logement individuel	25%	40%	40%	40%	Logement individuel groupé	35%	35%	40%	40%	Logement collectif	40%	25%	10%		<p>A nouveau, le PLH affiche à plusieurs reprises les prescriptions du SCOT en ce qui concerne la répartition des formes urbaines.</p> <p>Les typologies de logements, prescrites dans le SCOT, ont été déclinées à l'échelle de chaque commune en fonction de la « hiérarchie » territoriale. Ainsi, il en ressort qu'un effort particulier devra être entrepris afin de diminuer la production de logements individuels purs au profit de logements individuels groupés.</p> <p>L'objectif est en effet de tendre, à l'horizon 2019, vers une diminution de 10 points de la part de l'individuel pur (de 48% à 38%) et d'atteindre environ 38% de logements individuels groupés (au lieu de 29% actuellement) tout en maintenant la part de collectif à environ 24%.</p> <p><i>Sur ce point le PLH est donc tout à fait compatible avec le SCOT.</i></p>
Typologie de logements	Carpentras capitale	Centres de proximité de 1 ^{ère} couronne	Centres de proximité de 2 ^{ème} couronne	Villages résidentiels																	
Logement individuel	25%	40%	40%	40%																	
Logement individuel groupé	35%	35%	40%	40%																	
Logement collectif	40%	25%	10%																		

<p>Le SCOT fixe comme principe de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation foncière.</p> <p>Le SCOT a défini un besoin foncier pour l'habitat d'environ 528 ha pour l'habitat entre 2007 et 2025.</p>	<p>Avec la déclinaison des objectifs de formes urbaines et de densités à l'échelle communale, le PLH a défini des besoins fonciers moyens.</p> <p>Ainsi, à l'échelle de la CoVe, et sur la durée du PLH, les besoins fonciers sont estimés à environ 186 ha.</p> <p><i>Rapportée à l'échelle temporelle du SCOT et au fait que cela ne concerne que le territoire de la CoVe, l'estimation de ce besoin est compatible avec celui du SCOT.</i></p>
<p>Le SCOT se donne l'objectif de développer des opérations de qualité, tant architecturale qu'environnementale (mixité sociale et fonctionnelle ; multimodalité ; qualité des espaces publics...).</p>	<p>Une action spécifique du PLH est consacrée à la promotion de projets innovants en mettant en place des bonifications dans le financement de ces opérations. Ces projets peuvent être innovants en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie, de valorisation de « labels »....</p> <p><i>Ce point répond donc aux objectifs du SCOT en termes d'exemplarité et de qualité des opérations.</i></p>

Les objectifs de productions de logements

<i>Ce que dit SCOT</i>	<i>Ce que dit le PLH</i>
<p>L'objectif global du SCOT est de produire environ 10 540 logements nouveaux à l'horizon 2025, pour accueillir la population nouvelle et couvrir les besoins de la population actuelle (desserrement des ménages).</p> <p>Cela représente donc environ 585 logements / an en moyenne.</p>	<p>Le PLH prévoit la création d'environ 3540 logements à l'horizon 2019, soit environ 590 logts/an.</p> <p>Cet objectif prend en compte l'accueil de nouvelles populations, le desserrement des ménages déjà présents et la production de résidences secondaires.</p> <p>La taille moyenne par ménage est estimée à environ 2,23 personnes à l'horizon 2019, ce qui est légèrement inférieur aux projections du SCOT pour 2025. Par conséquent, le nombre de ménages est plus élevé, donc le besoin en logements aussi.</p> <p>Le différentiel des objectifs du SCOT (585) et du PLH (590) s'explique à la fois par la taille des ménages différemment projetée et par les résidences secondaires qui sont comptabilisées dans le PLH mais pas dans le SCOT.</p>

<p>L'objectif est de pouvoir disposer d'une offre de logements diversifiée en termes de taille de logements notamment ...</p>	<p><i>Le PLH est un outil de programmation plus précis et détaillé dans ces méthodes et approches sur l'habitat, il est donc normal que les éléments qui en découlent soit quelque peu différents, les deux documents sont donc compatibles.</i></p>
<p>... et adaptée aux besoins et aux moyens de la population, à travers l'offre de logements aidés.</p> <p>Le SCOT fixe dans le PADD un objectif global d'atteindre 14% de logements aidés en 2025 sur la production globale nouvelle. Déclinée dans le DOG, cette orientation se traduit par différents objectifs en fonction des communes.</p> <p>Ainsi, pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif est de respecter les 20% à horizon 2025 ce qui se traduit par un objectif de 30% pour celles dont le retard est important, et ce jusqu'à ce qu'elles comblent ce retard.</p>	<p>Le PLH favorise la diversification de l'offre de logements notamment en privilégiant la production de logements abordables et de petites et moyennes typologies (T2/T3, plutôt en location) pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiels et la production de logements de grande taille (plutôt en accession) pour répondre aux souhaits résidentiels des familles tout en respectant leurs capacités d'acquisition.</p> <p>Ainsi, un objectif de 10% de logements de grande taille (T5/T6) sera à pourvoir dans les programmations annuelles.</p> <p><i>Sur ce point le PLH est donc compatible avec le SCOT.</i></p>
<p>Le PLH affiche un objectif de production de 834 logements locatifs sociaux (publics et privés) sur la durée du PLH, soit environ 139/an. La part de logements sociaux en 2019, selon ces prévisions, correspondrait à 24% des résidences principales, ce qui est plus ambitieux que le SCOT.</p> <p>La part de locatif social à produire est fixée à 30% pour toutes les communes soumises aux obligations de la loi SRU.</p> <p>Dans les communes qui le seront d'ici à la fin du PLH, les taux sont respectivement de 30% pour Bédoin et 20% pour Caromb (qui devrait dépasser les 3500 habitants dans le PLH suivant).</p> <p>Enfin, dans les centres de proximité de 1^{ère} couronne qui ne sont pas soumis aux obligations de la loi SRU, le taux est fixé à 15% et dans toutes les autres communes le taux est fixé à 10% (y compris les villages) ce qui est plus ambitieux que le SCOT.</p> <p>Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale un objectif minimum de 30% de PLAI (logements très sociaux) est fixé.</p> <p>Enfin, pour inciter la diversification de l'offre de logement, un objectif de 45% de logements locatifs parmi les résidences principales est</p>	<p>Le PLH affiche un objectif de production de 834 logements locatifs sociaux (publics et privés) sur la durée du PLH, soit environ 139/an. La part de logements sociaux en 2019, selon ces prévisions, correspondrait à 24% des résidences principales, ce qui est plus ambitieux que le SCOT.</p> <p>La part de locatif social à produire est fixée à 30% pour toutes les communes soumises aux obligations de la loi SRU.</p> <p>Dans les communes qui le seront d'ici à la fin du PLH, les taux sont respectivement de 30% pour Bédoin et 20% pour Caromb (qui devrait dépasser les 3500 habitants dans le PLH suivant).</p> <p>Enfin, dans les centres de proximité de 1^{ère} couronne qui ne sont pas soumis aux obligations de la loi SRU, le taux est fixé à 15% et dans toutes les autres communes le taux est fixé à 10% (y compris les villages) ce qui est plus ambitieux que le SCOT.</p> <p>Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale un objectif minimum de 30% de PLAI (logements très sociaux) est fixé.</p> <p>Enfin, pour inciter la diversification de l'offre de logement, un objectif de 45% de logements locatifs parmi les résidences principales est</p>

ADIL : Agence Départementale pour l'Information et le Logement	
ANVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale	
BBC : Bâtiment Basse Consommation	
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Locale	
CAUE : Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement	
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination	
CLLAL : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	
COJ : Coefficient d'Occupation du Sol	
CUS : Convention d'Utilité Sociale	
DALO : Droit Au Logement Opposable	
DDT : Direction Départementale des Territoires	
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques	
DIA : Déclaration d'Intention d'Alliéner	
DPU : Droit de Prémption Urbain	
DPUR : Droit de Prémption Urbain Renforcé	
DUP : Déclaration d'Utilité Publique	
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	
EPAGE : Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux	
EPF : Etablissement Public Foncier	
FAU : Fonds d'Aides aux Jeunes	
FDUSL : Fonds Départemental Unifié Solidarité Logement	
FTJ : Foyer des Jeunes Travailleurs	
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement	
HPE : Haute Performance Energétique	
HQE : Haute Qualité Environnementale	
LCTS : Logement Conventionné Très Social	
LLS : Logement Locatif Social	
Loi ENL : Loi portant Engagement National pour le Logement	
Loi MOLLE : Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion	
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain	
LV : Logement vacant	
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain	
ORI : Opération de Restauration Immobilière	
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble	
PB : Propriétaire Bailleur	
PDALPD : Programme Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées	
PIG - PST : Programme d'Intérêt Général - Programme Social Thématique	
PLAI : Prêt Locatif Aisé d'Insertion	
PLH : Programme Local de l'Habitat	
PLS : Prêt Locatif Social	
PLU : Plan Local d'Urbanisme	
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social	
PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés	
PO : Propriétaire Occupant	
PPP : Parc Privé Potentiellement Indigne	
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations	
PTZ : Prêt à Taux Zéro	
PUP : Projet Urbain Partenarial	
PVR : Participation pour Voirie et Réseaux	
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre	
RP : Résidences Principales	
RPPI : Résidences Principales Potentiellement Indignes	
RS : Résidences Secondaires	
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale	
SMD : Seuil Minimal de Densité	
TA : Taxe d'Aménagement	
THUV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants	
THPE : Très Haute Performance Energétique	
SIG : Système d'Information Géographique	
Zones U/AU : zones Urbanisées ou A Urbaniser	
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement	
VSD : Versement pour Sous Densité	
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée	
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager	