

LOGEMENT



CADRE DE VIE



PATRIMOINE



ÉCONOMIE



POPULATION



PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT
Luberon Monts
de Vaucluse

Imaginons ensemble notre futur territoire !
Document d'orientations

Version pour dossier du 2^{ème} arrêt – Octobre 2019



Chapitre 1 : Préambule..... 3

Les composantes des besoins en logements 6

 Le desserrement des ménages..... 6

 La variation du parc vacant et de résidences secondaires..... 7

 Le renouvellement du parc de logements 8

 Le Point Mort de la construction 1999 – 2015..... 9

Les scénarios de développement 10

 Estimation de la population au 1^{er} Janvier 2019 10

 Le scénario « fil de l'eau » 11

 Le scénario retenu par les élus : une reprise de la construction et une intervention forte sur le parc ancien 12

Les choix retenus en matière de déclinaison territoriale de la programmation 15

 Déclinaison communale de la programmation de logements..... 15

 Déclinaison communale de la programmation d'une offre locative sociale 17

Orientation 1 – Développer l'offre de logements libres et locatifs sociaux pour atténuer la pression sur le parc de logements 19

 Produire 383 logements par an et assurer la montée en qualité de l'offre produite 19

 Elaborer une stratégie foncière 19

 Développer et diversifier l'offre locative sur l'ensemble du territoire 19

 Favoriser l'accession sociale à la propriété..... 20

Orientation 2 – Programmer le développement d'une offre de logements qui prenne en compte les besoins de tous les ménages 20

 Renforcer le parcours résidentiel, la mixité sociale et d'usage au sein du parc de logements 20

 Favoriser l'adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap.. 21

 Accompagner l'accès au logement pour les ménages en grande fragilité sociale 21

 Proposer une offre de logement ou d'hébergement permettant d'accompagner le développement économique du territoire 21

Orientation 3 - Agir sur le parc de logements existants pour améliorer son attractivité 22

 Intervenir sur la problématique de l'habitat indigne, et les copropriétés fragiles et dégradées 22

 Améliorer l'image du logement social, par une déconcentration des situations de fragilité 22

 Conserver le caractère villageois des communes rurales 22

 Lutter contre la vacance..... 23

Orientation 4 - Promouvoir la performance énergétique dans le parc existant et l'offre nouvelle 24

 Améliorer la qualité énergétique du parc existant 24

 Impulser la performance énergétique dans la construction neuve de logements24

Orientation 5 - Placer la Communauté d'agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat..... 24

 Améliorer la connaissance des parcs publics et privés, et du foncier, en assurant le suivi de la politique menée 24

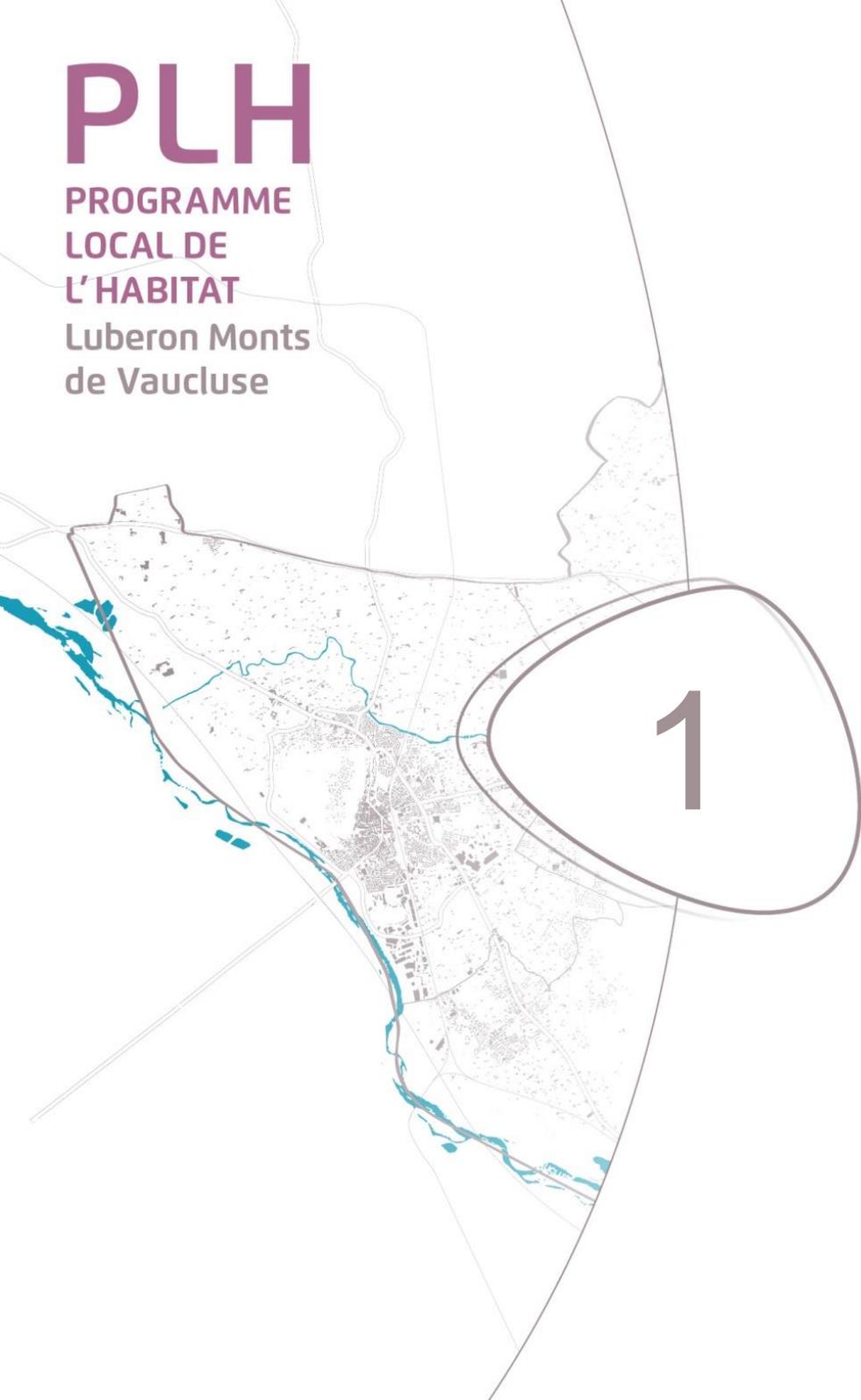
 Informers les occupants des logements sur les dispositifs disponibles..... 25

 Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat 25

PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT

Luberon Monts
de Vaucluse



Préambule



Chapitre 1 : Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.*

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de l'offre de transports et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse jouit d'une bonne dynamique démographique, portée par une bonne notoriété

résidentielle. Cet apport démographique conduit à un renchérissement des coûts du foncier et de l'immobilier, dans un contexte où les niveaux de productions se sont récemment réduits. C'est pourquoi l'ambition de la Communauté d'Agglomération est de **développer l'offre de logements libres et locatifs sociaux pour atténuer la pression sur le parc de logements.**

Les mutations sociodémographiques, le vieillissement de la population, l'autonomie des jeunes dans le logement, tout comme l'accompagnement des ménages en situation de précarité sociale et économique sont autant d'enjeux auxquels la communauté d'agglomération doit faire face. Pour favoriser l'emploi et l'intégration des jeunes, le retour d'une population active résidente et travaillant sur le territoire, la commune de Cavillon s'engage dans un vaste projet de développement économique et souhaite disposer d'une offre de logements vienne appuyer et accompagner ce développement. Par le biais du PLH, l'intercommunalité entend **programmer le développement d'une offre de logements qui prenne en compte les besoins de tous les ménages.**

Les centre-bourgs du territoire ont connu un processus de décrochage immobilier alimenté par la conjonction de bâtis anciens et fragiles, et par une occupation précaire. Si les villages situés dans le parc du Luberon ou sur les Monts de Vaucluse voient leur parc de résidences principales réinvesti et transformé, en partie, en résidences secondaires ou en hébergement touristique dont la vocation est plus ou moins affichée, participant ainsi à la rénovation du parc, cela conduit à une éviction des populations résidentes à l'année. Si Cavillon est motrice sur de nombreux points, en portant des équipements d'intérêts communautaires, en concentrant des emplois et en accueillant la majeure partie du parc de logement social de l'intercommunalité, les situations de fragilités sont prégnantes et concentrées. La commune a été identifiée comme l'une des 222 villes du programme « Action Cœur de Ville » porté par l'Etat. Dans le cadre du PLH, il conviendra d'apporter des réponses cohérentes sur l'ensemble du territoire intercommunal pour **améliorer l'attractivité du parc existant**. L'amélioration du parc de logements constitue un levier pour limiter la précarité énergétique et financière des ménages, et participe à la constitution d'un territoire durable. C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération s'engage à promouvoir la performance énergétique dans le parc existant et l'offre nouvelle

La mise en place de ce premier programme de l'habitat vient appuyer la prise de compétence de l'agglomération sur cette question. Cette compétence implique la mise en place de partenariats, de communication auprès des élus, des habitants. Enfin, elle invite à disposer d'une connaissance plus fine des questions liées au logement et au foncier. Pour s'assurer d'une compétence pleine et entière,



l'ambition du PLH est **de placer la Communauté d'agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat.**

Les orientations définies s'appuient sur un scénario de développement préférentiel, en termes démographiques et d'offre de logements. Dans un objectif de faciliter la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, le Document d'Orientations formule les principes et priorités d'intervention en matière de programmation de logements, amélioration du parc privé, réponse aux besoins spécifiques et de stratégie foncière, etc.

Les objectifs de production de logements sociaux sont fixés en fonction des besoins du territoire et intègrent également les obligations découlant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite Duflot 1), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et de la loi Egalité et Citoyenneté.

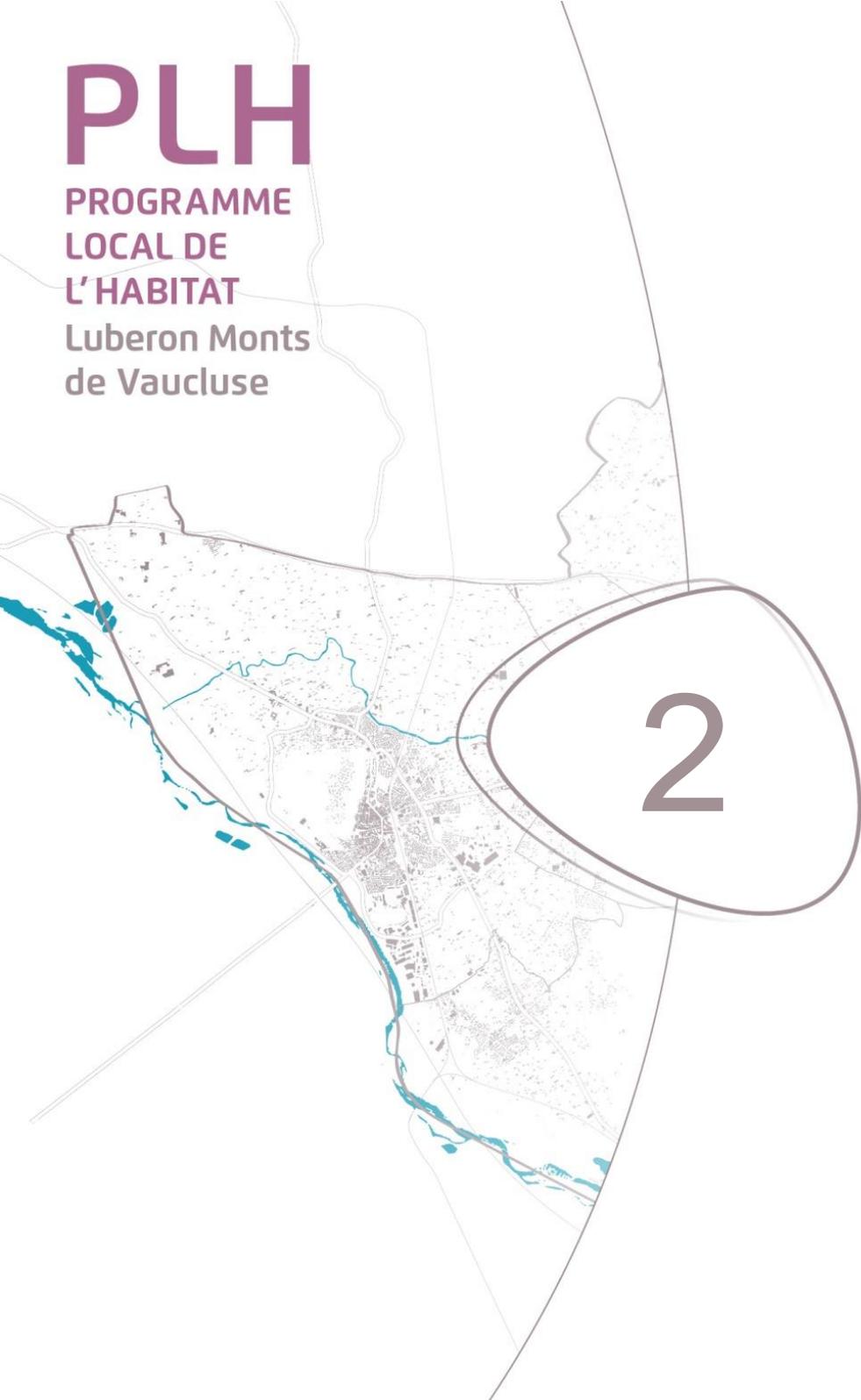


Photo du haut : vue sur le village de Gordes, En bas à gauche : rénovation de logements sur le quartier de Dr Ayme à Cavailon, en bas à droite, le village des Baumettes, MERC/AT, 2018.

PLH

**PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT**

**Luberon Monts
de Vaucluse**



Définition des besoins en logements



Les composantes des besoins en logements

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Les besoins liés à l'augmentation de la population
 - Les naissances sur le territoire
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire

- Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages
 - Le renouvellement du parc
 - La variation des résidences secondaires
 - La variation de la vacance

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- **La production neuve** : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- **La mobilisation du parc existant** : consistant en la remise sur le marché de logements vacants ou de résidences secondaires avec une occupation à titre permanent, ou par transformation d'usage (locaux commerciaux ou d'activité en logements).

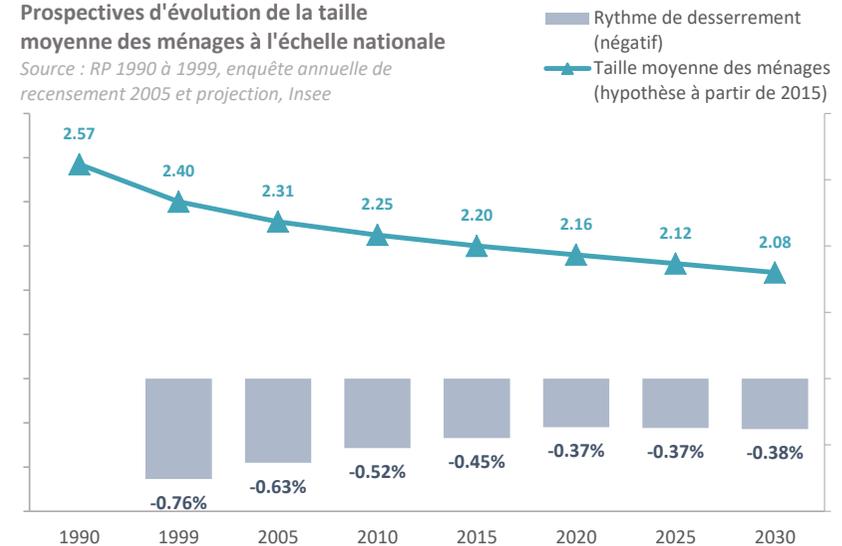
Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

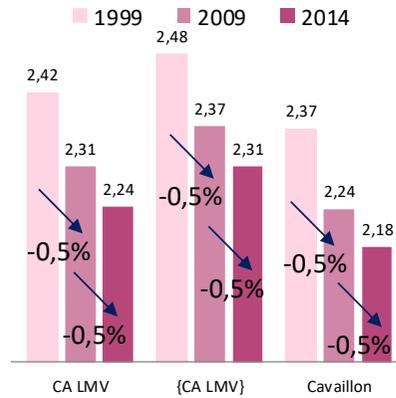
A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement liée à un effet de seuil est observée et devrait se poursuivre. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.

Prospectives d'évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale

Source : RP 1990 à 1999, enquête annuelle de recensement 2005 et projection, Insee



Au sein de la Communauté d'Agglomération, ce phénomène de desserrement des ménages est encore très présent (-0,5% par an), malgré que la population soit peu familiale. Il doit être mis en lien avec les départs de familles vers des territoires où le foncier est moins onéreux, et le vieillissement marqué de la population, qui s'explique à la fois par le vieillissement in situ des populations locales mais aussi par l'arrivée de ménages retraités sur le territoire.



Evolution de la taille des ménages dans la CA LMV, à Cavaiillon et dans la CA LMV hors Cavaiillon

Ce phénomène de desserrement devrait se poursuivre jusqu'en 2026 et constitue donc un phénomène à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration des hypothèses de production de logements en lien avec les objectifs de croissance démographique. Le desserrement sera moins rapide à long terme (SCOT) qu'à court terme (PLH).

La variation du parc vacant et de résidences secondaires

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. Ainsi, si l'on ne peut pas parler de « besoins » en résidences secondaires et en logements vacants, leurs variations impactent le nombre de logements à construire pour héberger la population présente dans le territoire.

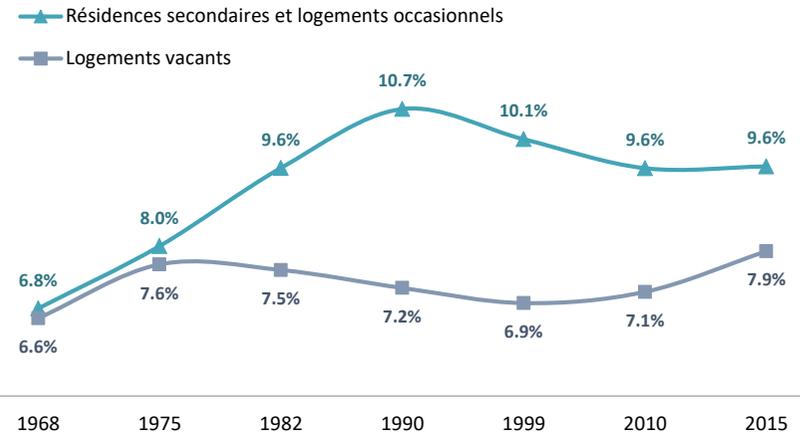
Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à assurer la fluidité des échanges. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelle (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

Les résidences secondaires forment quant à elles un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements.

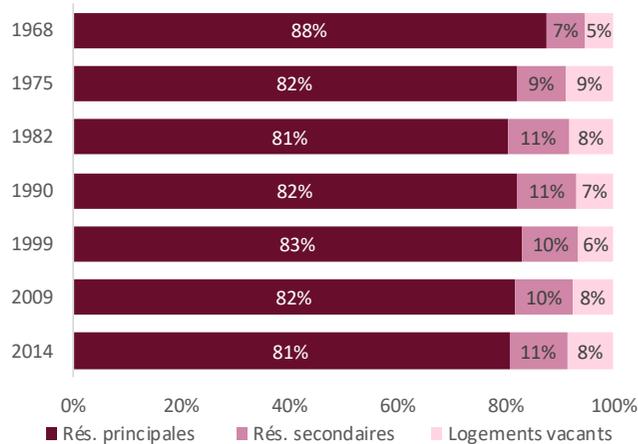
A l'échelle nationale, les logements vacants et les résidences secondaires pèsent un poids constant entre les différents recensements.

Evolution des logements vacants et résidences secondaires à l'échelle nationale depuis 1968

Source : INSEE RP



Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, les dynamiques sont différentes. Ainsi, le poids des résidences principales diminue de 7 points entre 1968 et 2014, tandis que le parc de logements vacants et le parc de résidences secondaires augmentent chacun de plus de 3 points sur la même période.



Si la vacance demeure relativement contenue avec un taux de 8,5% au sein du parc de logements à l'échelle intercommunale, la progression est forte sur la période récente (+3,4% par an). Une poursuite de cette dynamique impliquerait un dépassement de la barre des 10% de logements vacants sur le territoire à l'horizon du PLH.

De la même manière, la hausse importante de la part des résidences secondaires (+ 50 logements supplémentaires par an), avec un basculement des logements occupés à titre permanent vers une occupation temporaire réduit d'autant les possibilités pour les ménages locaux de se loger sur le territoire.

Le développement de la location touristique saisonnière via les plateformes type AirBnB est également un phénomène prégnant qui contribue à la réduction de la part de la résidence principale ; une partie des propriétaires bailleurs, dans une logique de rentabilité, préférant louer à la saison qu'à l'année.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux
- Obsolescence du parc le plus ancien
- Logements transformés en locaux commerciaux

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Lorsqu'on constate la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la réponse aux besoins, on parle alors de renouvellement négatif, observé par des :

- Divisions de logements
- Locaux commerciaux transformés en logements

Cette situation traduit généralement une pression très forte sur le parc.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, le renouvellement est négatif, il correspond à la création spontanée au sein du parc existant de 84 logements par an entre 1999 et 2015 sans dépôt de permis de construire. Ce phénomène ne doit pas masquer les efforts de démolitions, remembrement de logements effectués sur certaines communes, dont Cavaillon dans le cadre de l'ANRU.



Cela est le reflet d'une forte tension sur le parc de logements, le marché n'étant pas suffisamment alimenté et la concurrence avec le parc à vocation saisonnière trop forte pour assurer pleinement la réponse aux besoins.

Le Point Mort de la construction 1999 – 2015

La mise en rapport entre le nombre de logements mis en chantier entre 1999 et 2015 et l'évolution de la population sur la même période permet d'identifier le « point-mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population au cours de la période étudiée.

Ainsi, 303 logements ont été commencés en moyenne annuellement. Parmi eux, 166 logements ont permis d'accueillir une population supplémentaire et 136 logements par an constituent le « Point-Mort » de la construction.

Le principal phénomène constitutif du Point Mort sur le territoire est le desserrement des ménages. Annuellement, 105 logements ont permis de répondre à ce besoin, soit plus d'un logement construit sur trois.

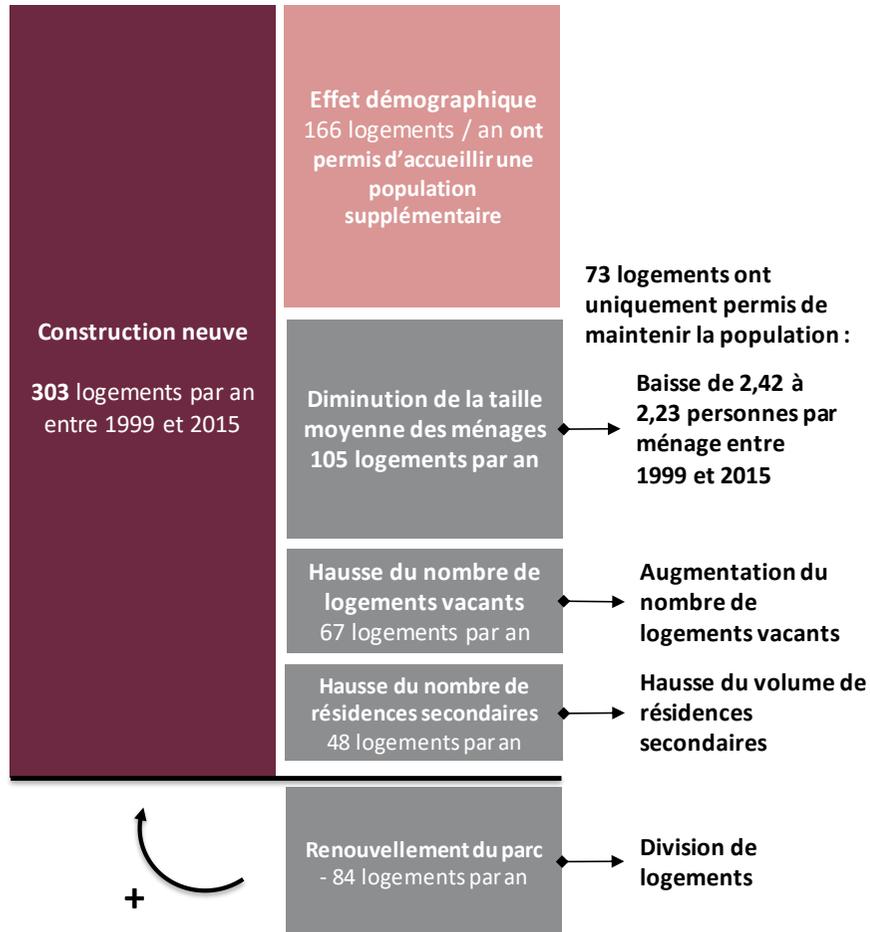
La vacance a augmenté de 67 logements par an et sont autant de logements qui n'accueille plus de ménages à titre permanent.

Enfin, on recense en moyenne 48 résidences secondaires supplémentaires chaque année sur le territoire, qui elles aussi viennent « consommer » le parc à destination des ménages locaux.

En plus des volumes de constructions neuves, le territoire est marqué par un phénomène de renouvellement important. En effet, le solde entre les démolitions de logements et de créations spontanées dans le parc de logements (division de logements, changement d'usage...) est de 84 logements par an. Ce phénomène illustre une tension sur le parc, où les ménages trouvent des solutions au sein du parc existant pour se loger.



Logements collectifs neufs en cours de travaux – MERC/AT, 2018



Visualisation du Point Mort de la construction entre 1999 et 2015 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Les scénarios de développement

Estimation de la population au 1^{er} Janvier 2019

Les derniers chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2016 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2016). Une estimation de la population au 1^{er} Janvier 2019 a été réalisée sur la base des logements livrés en 2015, 2016, 2017 et 2018 soit 703 logements d'après les données Sit@del.

Les hypothèses retenues pour cette estimation de la population s'inscrivent dans la lignée des tendances actuelles :

- Un desserrement des ménages de -0,5% par an, à l'instar du desserrement constaté entre 2010 et 2015
- Une forte progression de la vacance (+ 3.4% par an, comme entre 2010 et 2015)
- Un renouvellement de 84 logements par an (-0.28% du parc de logements), identique au phénomène observé sur le temps long (entre 1999 et 2015).
- Un solde naturel stabilisé à 0,26% par an, tel qu'observé actuellement
- Une hausse des résidences secondaires à la hauteur de la tendance actuelle (+1,7% par an).

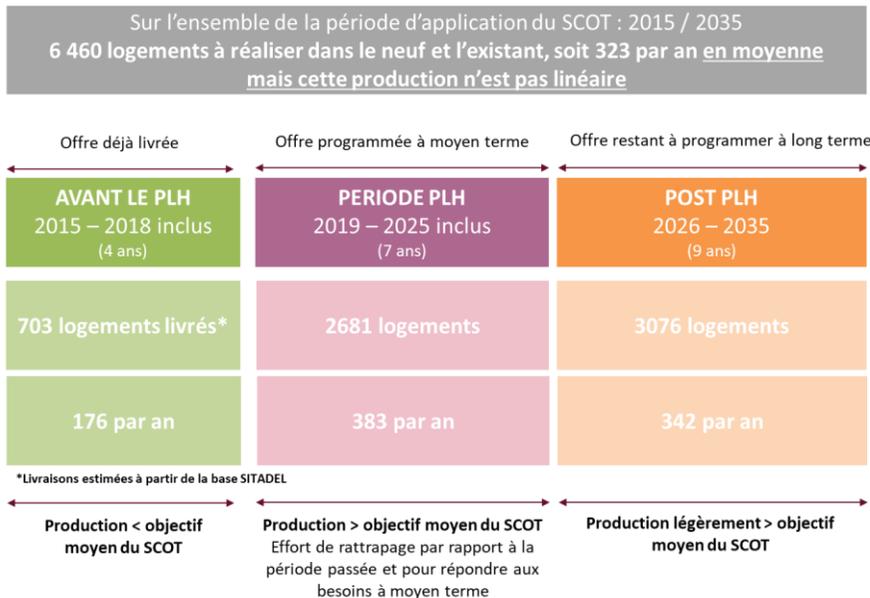
Ces hypothèses amèneraient à une stabilité de la population autour de 54 800 habitants au 1^{er} Janvier 2019, en raison d'une dynamique de construction plus faible sur la période récente et d'un point-mort qui reste important avec la croissance rapide du parc vacant et des résidences secondaires qui consomment une part importante de la construction neuve.



Le scénario retenu par les élus : une reprise de la construction et une intervention forte sur le parc ancien

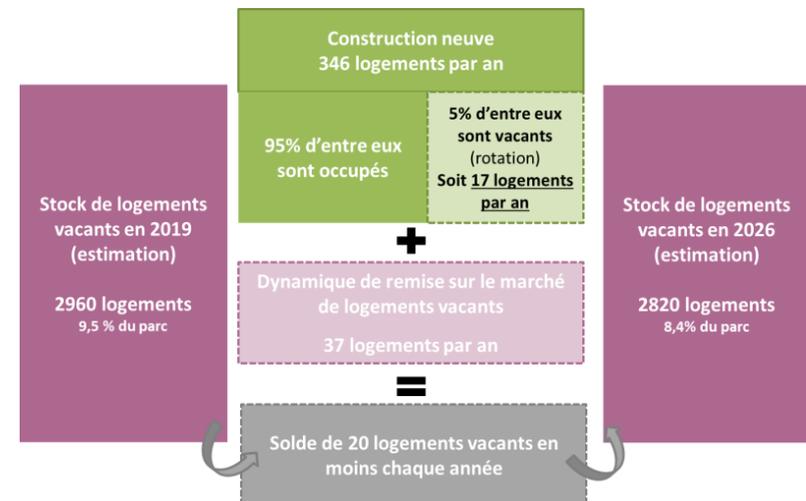
Le scénario retenu est celui d'une production de l'offre de l'ordre de 383 logements par an. Ce scénario de développement choisi répond à plusieurs enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH :

- Le niveau de production assure la mise (ou remise) sur le marché d'un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et permet au territoire de **s'inscrire dans une dynamique de croissance à hauteur de 0,9% par an**. Cette dynamique de production est supérieure à l'objectif du SCOT (323 logements par an), et s'explique par **un rythme de desserrement des ménages plus rapide à court terme** (-0,35% par an dans le scénario du PLH ; -0,27% par an dans le scénario du SCOT) qui nécessite la production de davantage de logements pour accueillir une population équivalente. De plus, l'écart (18%) reste dans un rapport de compatibilité dans le sens où l'objectif du SCOT est une moyenne à atteindre sur une période longue (20 ans) et rencontre des fluctuations.



La période d'application du PLH s'inscrit dans une logique de rattrapage au regard de la faiblesse de la production de logements observée sur le début de la période d'application du SCOT (2015-2019)

- Des actions fortes en direction du parc ancien, avec notamment une **réduction des phénomènes de division de logements**. La mise en place du permis de louer et la mise sur le marché d'une offre de logements suffisante permettra de réduire les phénomènes de divisions abusives sur le territoire. Si ce phénomène de création de logements dans l'existant pourra se poursuivre à la marge, il sera par ailleurs compensé par des **actions de démolitions de logements** prévues à la fois dans le cadre de l'ANRU – environ 100 logements prévus à la démolition – et dans le cadre d'Action Cœur de Ville notamment (opérations de curetage en centre ancien).
- La **remise sur le marché de logements vacants** déclinant l'ambition du SCOT de résorber un tiers de la vacance sur le territoire d'ici 2030, soit la remise sur le marché de 37 logements par an. Néanmoins, en parallèle de cette dynamique de remise sur le marché, la construction neuve (et donc l'augmentation du stock de logements) sera à l'origine d'une hausse de la vacance de rotation ; celle-ci peut être estimée à 5% des logements neufs livrés chaque année soit environ 17 logements par an.



- Enfin, la hausse du parc de résidences secondaires est un phénomène sur lequel il est difficile d'agir. Aussi, bien qu'une veille soit souhaitée pour mieux comprendre le phénomène, celui-ci ne devrait pas particulièrement se tarir et devrait conduire à une augmentation de plus de 250 résidences



secondaires entre 2019 et 2026 pour atteindre environ 3850 résidences secondaires, soit 11,4% du parc de logements à ce moment-là.

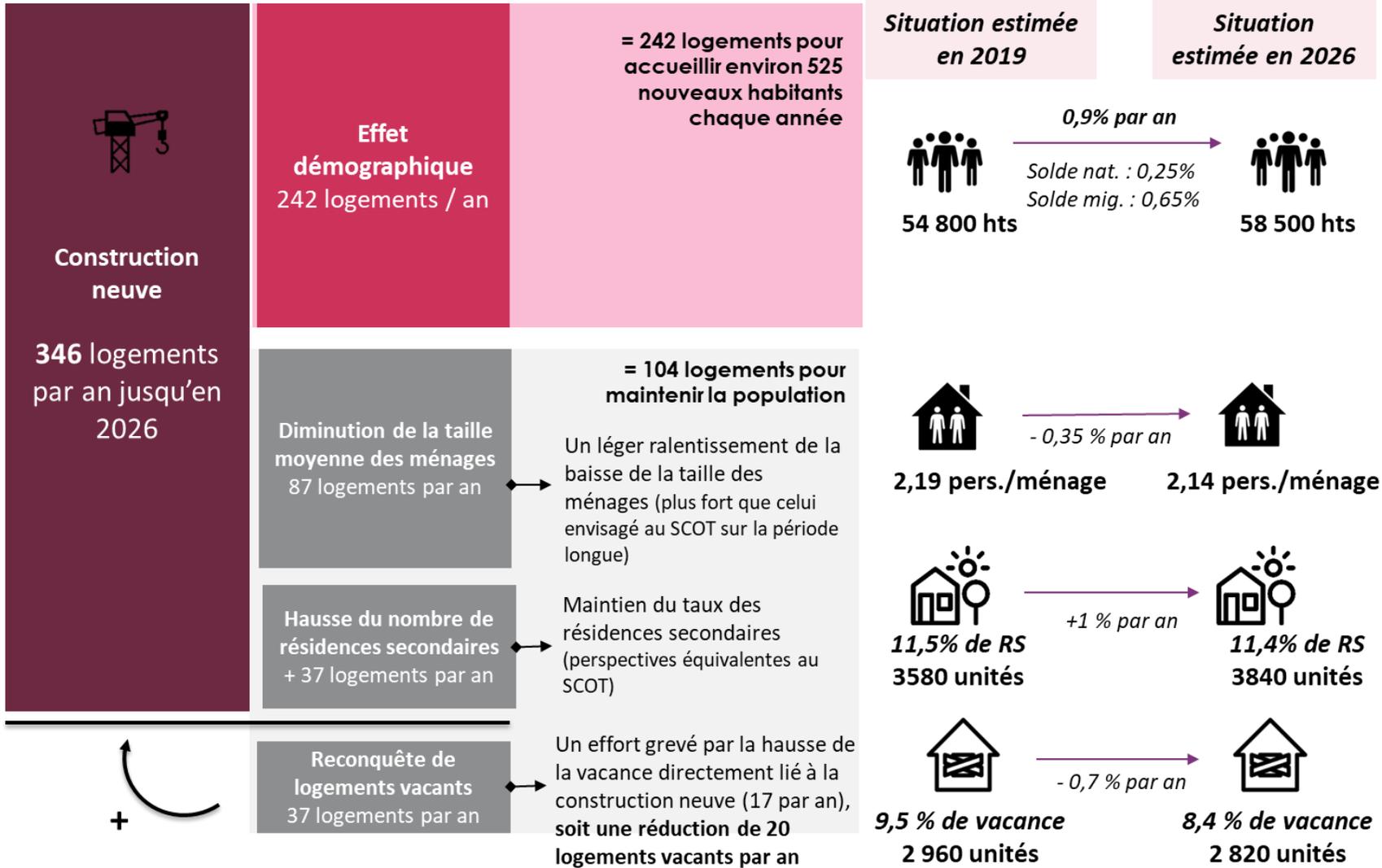
L'effort de production de logements à la fois en neuf (346 logements par an), couplé à une intervention sur le parc de logements (remise sur le marché de 37 logements par an) conduirait à un retour d'une croissance démographique élevée (+0.9% par an) portée principalement par le solde migratoire, soit un gain de 3700 habitants environ à l'échelle du territoire. Ces perspectives démographiques s'inscrivent dans les objectifs fixés au SCOT.

Parmi les 346 logements neufs construits chaque année, environ 100 seraient dédiés au maintien de la population, et environ 240 permettraient l'accueil de 525 nouveaux habitants par an.



Travaux de rénovation de logements – commune de Lauris, MERC/AT, 2018

Le scénario à l'échelle intercommunale





Les choix retenus en matière de déclinaison territoriale de la programmation

Déclinaison communale de la programmation de logements

La déclinaison communale de la programmation a été réalisée en croisant l'approche du potentiel à construire sur les communes : projets déjà identifiés, potentiel foncier identifié dans le cadre des PLU et du SCOT. L'ensemble de ces projets identifiés représentent à ce jour un volume d'environ 1 360 logements à l'échelle du territoire. Toutefois, l'ensemble de ces logements pourrait ne pas être mobilisé dans le temps du PLH (dureté foncière, abandon ou report des projets, etc.) et par ailleurs, une production diffuse est encore non identifiée à ce jour.



Village de Lourmarin, MERCAT, 2018



	Structuration SCOT	Projets identifiés horizon PLH		Potentiels horizon PLH		Projets et potentiels identifiés horizon PLH		Objectifs de production du PLH	
		Projet de logements	Projets de logements sociaux	Potentiels de logements	Potentiels de logements sociaux	Logements totaux	Logements sociaux	Ensemble des logements sur 6 ans	Logements / an
Beaumettes	Village	12	0	0	0	12	0	24	4
Cabrières-d'Avignon	Pôle relais	71	0	0	0	71	0	90	15
Cavaillon	Pôle Structurant	175	35	100	50	275	85	810	135
Cheval-Blanc	Pôle de proximité	219	93	20	8	239	101	251	42
Gordes	Village	15	0	0	0	15	0	90	15
Lagnes	Village	0	0	0	0	0	0	30	5
Lauris	Pôle de proximité	22	0	79	20	101	20	210	35
Lourmarin	Village	50	20	0	0	50	20	60	10
Maubec	Village	0	0	4	0	4	0	60	10
Mérindol	Village	89	27	18	0	107	27	100	17
Oppède	Village	62	10	15	0	77	10	80	13
Puget	Village	0	0	0	0	0	0	40	7
Puyvert	Village	47	5	14	0	61	5	50	8
Robion	Pôle de proximité	191	75	127	48	318	123	320	53
Taillades	Village	15	0	0	0	15	0	60	10
Vaugines	Village	12	0	0	0	12	0	25	4
TOTAL CA LMV		980	265	377	126	1357	391	2300	383
TOTAL Communes SRU		607	203	326	126	933	329	1591	265



Déclinaison communale de la programmation d'une offre locative sociale

Concernant l'offre locative sociale, l'effort demandé est conséquent pour les communes soumises à rattrapage (Cavaillon, Cheval-Blanc, Lauris et Robion). Ainsi, conformément à l'objectif du SCOT ces communes affichent un objectif **minimal** de 30 à 40% de logements sociaux au sein de la production neuve et l'équivalent de 10% dans le parc existant (conventionnement du parc privé, acquisition-amélioration). La production est ainsi priorisée sur ces communes afin de leur donner les moyens d'assurer un effort suffisant de rattrapage.

Sur les autres communes non soumises à rattrapage, la production de logements sociaux pourra être réalisée en fonction des projets portés par les communes. Le SCOT affiche un objectif de logement à caractère social à hauteur de 20 % de la production qui pourra être assuré par le logement locatif mais également en accession sociale sur ces communes. Le conventionnement du parc, bien qu'il ne donne pas lieu à un objectif chiffré, sera également un segment à investir pour réaliser une offre locative sociale sur ces communes.

Les objectifs à l'échelle communale sont précisés dans le tableau ci-après. Ils conduisent à la réalisation de 660 logements sociaux en 6 ans, soit 29% de la production neuve. En complément, un objectif de 162 logements sociaux (27 par an) dans le parc de logements existant est inscrit pour les communes en rattrapage.

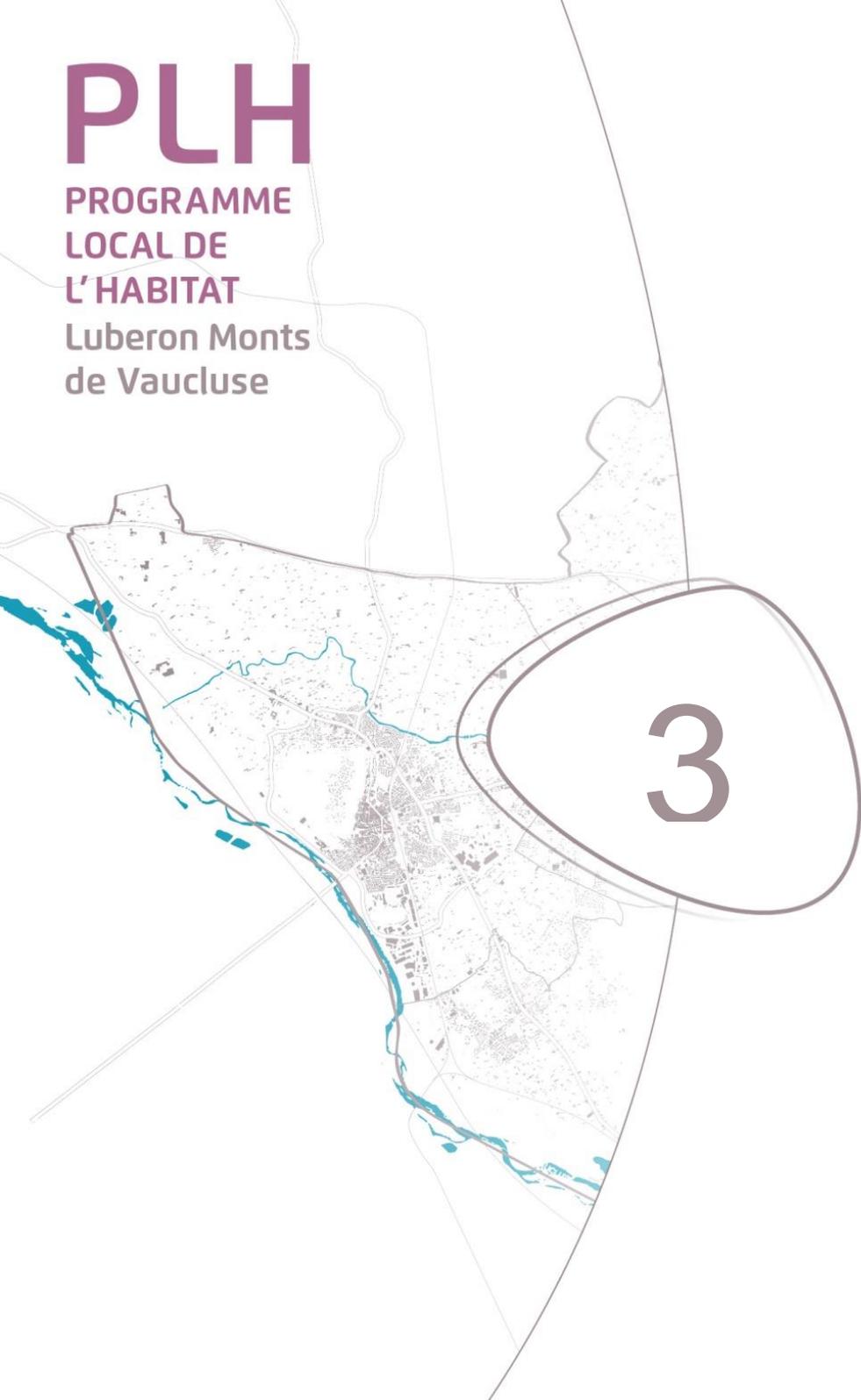
En complément, le logement en accession sociale (PSLA, TVA à taux réduit en QPV et leur rayon de 300 mètres, vente HLM) sera favorisé. **L'objectif fixé est de tendre vers 10 % de la production, soit 38 logements par an à l'échelle de la CA LMV.**

	Objectifs de production du PLH					Objectifs de production de LLS dans l'existant	
	Ensemble des logements sur 6 ans	Logements / an	Logements sociaux sur 6 ans (minimum)	Logements sociaux / an (minimum)	Part minimale dans la production neuve	Part minimale dans l'existant	volume par an
Beaumettes	24	4	0	0	0%		
Cabrières-d'Avignon	90	15	18	3	20%		
Cavaillon	810	135	243	41	30%	10%	14
Cheval-Blanc	251	42	100	17	40%	10%	4
Gordes	90	15	15	3	17%		
Lagnes	30	5	10	2	33%		
Lauris	210	35	84	14	40%	10%	4
Lourmarin	60	10	20	3	33%		
Maubec	60	10	0	0	0%		
Mérindol	100	17	27	5	27%		
Oppède	80	13	10	2	13%		
Puget	40	7	0	0	0%		
Puyvert	50	8	5	1	10%		
Robion	320	53	128	21	40%	10%	5
Taillades	60	10	0	0	0%		
Vaugines	25	4	0	0	0%		
TOTAL CA LMV	2300	383	660	110	29%	7%	27
TOTAL Communes SRU	1591	265	555	93	35%	10%	27

PLH

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT

Luberon Monts
de Vaucluse



Les orientations
guides de la
politique de
l'habitat
communautaire



Orientation 1 – Développer l'offre de logements libres et locatifs sociaux pour atténuer la pression sur le parc de logements

Produire 383 logements par an et assurer la montée en qualité de l'offre produite

Le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse jouit d'un cadre de vie agréable, au cœur de la Provence. Les communes du Luberon et des Monts de Vaucluse disposent d'une très bonne notoriété résidentielle qui dépasse largement le département, en atteste l'arrivée de ménages depuis diverses régions de France, voire de l'étranger. Par ailleurs, le territoire bénéficie de la proximité de plusieurs bassins d'emploi majeurs : le pays d'Avignon, le nord des Bouches-du-Rhône. Les emplois sont également présents sur le territoire même, et devraient se renforcer, avec le développement de la zone d'activités Natura'Lub, qui devra compter à terme 1600 emplois.

En parallèle, la dynamique de construction diminue sensiblement : moins de 200 logements ont été commencés annuellement depuis 2014 alors que la moyenne intercommunale se situait à plus de 260 logements commencés par an depuis 2004. Cette diminution des volumes de construction fragilise la dynamique territoriale et se traduit par une tension de plus en plus forte sur le parc, avec un phénomène de division des logements qui se renforce, et une croissance démographique plus faible.

Ainsi, l'ambition du PLH est de programmer une offre de logements à hauteur des besoins du territoire. Cette offre sera de 383 logements par an. Qualitativement, cette offre devra correspondre aux besoins et attentes de la population locale ou désireuse de s'installer sur le territoire, en termes de produits et de prix. Une attention particulière sera portée à la montée en qualité de l'offre (qualité urbaine, produits innovants, performance énergétique, etc.) afin de tendre vers un habitat plus qualitatif sur les plans économique, social et environnemental, mais aussi de limiter le coût du logement pour les habitants (réduction des consommations énergétiques). Le développement de temps d'échange entre collectivités et opérateurs permettra à ces derniers de mieux prendre en compte les attentes des communes et les besoins locaux au sein des projets.

Elaborer une stratégie foncière

Le territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse est soumis à différentes contraintes limitant ses capacités d'extension urbaine : topographie, aléas liés au risque d'inondations, de feux de forêts, etc. Les documents de planification (SCOT et PLU communaux) cadrent les emprises possibles de développement urbain. La réduction des espaces constructibles conduit à rendre le foncier constructible plus rare et plus cher. Dans ce contexte, l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile pour les ménages primo-accédants tout comme l'équilibre d'opération est de plus en plus délicat à trouver, notamment pour les opérations à prix maîtrisé (en accession, en locatif social...).

L'ambition du PLH est d'élaborer une stratégie foncière pour faciliter la sortie d'opérations de logements sur des sites contraints, en renouvellement urbain, et à des prix permettant de correspondre aux budgets des ménages primo-accédants, ou aux contraintes financières des opérations de logement social.

A ce titre l'installation de l'observatoire de l'habitat et du foncier permettra à la CA LMV de suivre la consommation des emprises foncières repérées au PLH et d'identifier avec les communes les difficultés de mobilisation du foncier. La montée en puissance du partenariat avec l'EPF, notamment au sein des communes assujetties à la Loi SRU, permettra de faciliter la sortie d'opérations sur fonciers complexes.

Développer et diversifier l'offre locative sur l'ensemble du territoire

Le territoire connaît une forte valorisation des logements au sein du parc locatif privé, tandis que la qualité des logements n'est pas toujours suffisante. Ce phénomène est significatif d'une tension sur le parc locatif, ne répondant ni dans les volumes ni dans les prix et la qualité, aux besoins en logements. Par ailleurs, cette tension est renforcée par le fait que le parc locatif privé concurrencé par les locations meublées touristiques. Sur certaines communes à forte notoriété résidentielles (Gordes,



Lourmarin, Lauris...). Les locations à vocation de résidence principale sont transformées en hébergement touristique, plus rentables et plus pratiques pour les propriétaires-bailleurs qui craignent des difficultés de gestion locative. Toutefois, cette situation complexifie les capacités d'accueil d'une population jeune et active au sein de ces communes.

En parallèle, le parc de logements sociaux est concentré sur Cavaillon, dont une partie est ancienne et peu attractive. Elle fait ainsi l'objet de nombreux refus. En parallèle, sur l'ensemble de l'intercommunalité, la pression sur le parc locatif social est importante avec plus de 6 demandes pour une attribution.

L'offre de logements sociaux ne répond pas aux obligations réglementaires, en effet, quatre communes de l'intercommunalité sont soumises à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Il s'agit de Cavaillon, Cheval-Blanc et Robion. La commune de Lauris est exemptée pour la période 2017-2019. Ces communes doivent chacune atteindre 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales : elles se donc trouvent en situation de rattrapage et seront invitées à poursuivre leur effort de production dans les années à venir, en produisant des logements sociaux au sein de l'offre nouvelle et en encourageant la mobilisation du parc existant pour réaliser du logement social. :

L'ambition du PLH est donc de développer l'offre locative sociale (en construction neuve et en conventionnant une partie du parc de logements locatifs privés), en priorité sur les communes soumises à rattrapage au titre de la loi SRU, mais aussi sur l'ensemble des communes du territoire ; De renforcer l'attractivité du parc social et D'encourager la remise sur le marché de logements vacants à des fins locatives.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

L'attractivité du territoire et la concurrence avec l'offre de résidences secondaires génère une forte pression sur le parc de logements et induit une forte valorisation des prix pratiqués.

Face à cette tendance, les niveaux de ressources de la population locale nécessitent la mise sur le marché de produits plus accessibles financièrement. Le développement du logement en accession sociale dans le neuf permettra à des ménages plus modestes et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété. Les produits en location-accession (PSLA) devront être favorisés, notamment au sein d'opération d'ensemble. Le mécanisme de dissociation du foncier

et du bâti permis par le Bail Réel Solidaire (BRS) pourra également être expérimenté sur le territoire. Au sein et dans un rayon de 300 mètres autour des Quartiers de la Politique de la Ville, les opérations neuves bénéficieront d'une TVA à taux réduit pour les ménages aux revenus intermédiaires, permettant une décote de près de 15 % par rapport aux prix du marché libre. Par ailleurs, le territoire pourra prendre appui sur le développement de la vente HLM permettant également d'accompagner les ménages locaux vers la primo-accession dans des conditions sécurisées. La CA LMV veillera aux modalités de ces ventes (produits et communes concernées) afin de ne pas renforcer la tension préexistante sur le parc social.

La maîtrise des prix de sortie passe également par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif par un recours à des produits adaptés au territoire et aux besoins des ménages locaux, à savoir les petits collectifs et logements intermédiaires, mais aussi la maison individuelle dense (surfaces de terrain limitées), tout en portant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations (gestion de la proximité, préservation de l'intimité).

Orientation 2 – Programmer le développement d'une offre de logements qui prenne en compte les besoins de tous les ménages

Renforcer le parcours résidentiel, la mixité sociale et d'usage au sein du parc de logements

Les évolutions sociétales et démographiques induisent de nouveaux besoins en logements auxquels les territoires et les opérateurs doivent répondre. Dans un contexte de tension du marché tel qu'il est constaté sur l'agglomération, les parcours résidentiels sont complexes pour une double raison : en premier lieu, les niveaux de prix qui bloquent l'accession à la propriété, se répercutant sur une mobilité moindre dans le parc social et en second lieu un manque de diversité des produits proposés, notamment pour répondre aux enjeux du vieillissement, de la mobilité professionnelle, de l'insertion par le logement, etc.



L'ambition du PLH est donc d'assurer une réponse à ces nouveaux besoins, en favorisant la sortie d'opérations mixtes, d'un point de vue des typologies et des financements pour une plus grande mixité générationnelle et sociale. Le développement de produits plus spécifiques, tels que les résidences services, les résidences habitat jeunes, mais aussi l'accompagnement lié au logement seront promus afin de faciliter le parcours des ménages concernés au-delà du seul cadre bâti.

Favoriser l'adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap

Le territoire est confronté au vieillissement de sa population, à l'instar du département du Vaucluse, et de la Région Sud, en lien avec un cadre de vie attractif pour les ménages retraités et l'allongement de la durée de vie.

Ces ménages seniors vivent en majorité dans de grands logements individuels, au sein desquels ils perdent progressivement leur autonomie physique et parfois psychique. Cette inadaptation du logement à l'évolution de leur état peut engendrer des problèmes en termes de mobilité et de santé, et fragiliser leur capacité à se maintenir à domicile.

C'est pourquoi, l'ambition du PLH est de favoriser l'adaptation du parc de logements aux problématiques du vieillissement et du handicap, à la fois par le développement d'une offre neuve prenant en compte les besoins de ces ménages en matière d'ergonomie et d'accessibilité des logements, et par le renforcement de l'adaptabilité des logements existants en accompagnant les propriétaires modestes notamment dans le cadre d'opération programmée d'amélioration de l'habitat.

En ce sens, le PLH sera le cadre d'un travail partenarial avec les associations, les services sociaux et les opérateurs de l'habitat.

Accompagner l'accès au logement pour les ménages en grande fragilité sociale

Le territoire accueille des ménages en situation de précarité sociale et financière, et nécessitant un accompagnement de long cours, permettant de les réinsérer

progressivement depuis les structures d'accueil dédiées vers le parc de logements de droit commun.

La rareté de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion, et l'inadaptation de l'offre collective en résidence (cuisines et salles de bains mutualisées au sein de la structure Luberon d'ADOMA) nécessite de réorganiser l'offre proposée à l'échelle locale. La mise en regard de l'offre et la demande de logements accompagnés, notamment dans le parc diffus constitue également un enjeu majeur

L'ambition de la Communauté d'Agglomération est de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles, en travaillant de concert avec les partenaires sociaux ; l'Etat et le Département au premier plan, en lien avec les actions du PDALHPD ; mais aussi s'assurer la programmation d'une offre très sociale, à la fois dans le parc des bailleurs mais aussi via le conventionnement dans le parc privé.

Proposer une offre de logement ou d'hébergement permettant d'accompagner le développement économique du territoire

Le territoire dispose de nombreux emplois dans les domaines de l'agriculture (maraichage, viticulture...) et du tourisme (hôtellerie, restauration, loisirs...) notamment.

Ces emplois sont caractérisés par une forte saisonnalité, et par le recours à une main d'œuvre mobile, voire précaire et peu attachée au territoire. Toutefois, ces emplois sont stratégiques pour le territoire.

Face à la cherté des prix de l'immobilier sur le territoire, et à la difficulté de disposer de produits adaptés (petits logements, baux de courte durée...), ces ménages actifs ont recours à des solutions de logements peu confortables, voire indignes, et qui fragilisent la vie en communauté, notamment dans les centre-bourgs. Les entreprises ont quant à elles du mal à attirer et recruter des salariés rebutés par les difficultés à disposer d'un logement confortable et adapté.

Par ailleurs, une zone d'activités d'envergure verra prochainement le jour à Cavaillon. La ZAC Natura'Lub sera dédiée à la naturalité avec un parc productif positionné sur le bio-contrôle, les ingrédients naturels, l'alimentation de qualité, la cosmétique naturelle et la parfumerie. A terme, ce parc d'activité doit accueillir près de 1600 emplois couvrant toute la gamme des catégories socio-professionnelles. Face à cet enjeu



majeur qui challenge l'ambition de développement économique du territoire, la Communauté d'Agglomération souhaite travailler sur la complémentarité entre l'offre de logements et les besoins en emploi du territoire, nécessitant de développer une offre de logement adéquate mais également d'être innovant dans les modes de gestion afin de répondre aux besoins des actifs en mobilité.

Orientation 3 - Agir sur le parc de logements existants pour améliorer son attractivité

Intervenir sur la problématique de l'habitat indigne, et les copropriétés fragiles et dégradées

Le territoire est confronté à la présence d'un parc de logements ancien, notamment dans les centre-bourgs, mais également au sein du tissu pavillonnaire, pouvant manquer de confort ou être dégradé. Ainsi, plus de 1 700 résidences principales sont considérées comme potentiellement indignes, ce qui représente plus de 7% du parc.

Si ce phénomène concerne différents produits et différents secteurs, il existe une concentration des bâtis dégradés dans les centres-anciens, où la fragilité du bâti est corrélée à une occupation précaire, avec des ménages à faibles ressources, qui peuvent dépendre de marchands de sommeil, à Cavaillon ou Lauris par exemple. Ces constats ont amené la Communauté d'Agglomération à délibérer sur la mise en place de l'autorisation préalable à la mise en location sur certains secteurs prédéfinis, avant d'envisager son extension à d'autres secteurs selon les résultats observés.

Sur l'ensemble du territoire de la CA Luberon Monts de Vaucluse, près de 400 copropriétés ont été identifiées comme présentant des signes de fragilité et plus de 130 copropriétés sont fragiles. Une partie d'entre elles ne voient pas leur situation s'améliorer, voire se dégrader.

Trois copropriétés sont identifiées comme prioritaires au vu des problématiques auxquelles elles font face : La Clède, Saint-Gilles et Plein-Ciel. Ces copropriétés se situent hors quartier prioritaire et n'entrent pas dans le projet de rénovation urbaine. Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, il conviendra de préciser les problématiques connues par ces copropriétés et de les accompagner dans leur redressement avant qu'elles ne basculent dans un état de dégradation avancée.

L'intervention sur ce parc ancien dégradé est donc un axe fort pour ce PLH, en lien, notamment, avec le programme Action Cœur de Ville lancée sur Cavaillon. Cette intervention s'inscrit en réponse à un double enjeu : couvrir l'ensemble du territoire par des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (la ville de Cavaillon n'étant pas aujourd'hui concernée par le PIG départemental) et apporter un appui financier complémentaire aux propriétaires modestes du territoire permettant de monter en puissance sur la dynamique de réhabilitation du parc ancien.

Améliorer l'image du logement social, par une déconcentration des situations de fragilité

Si le territoire est soumis à une forte tension sur son parc de logements, il compte également des espaces de relégation qui concentrent un parc social ancien dont l'occupation est particulièrement fragile. Sur ces secteurs, les habitants sont captifs du parc social car ils ne peuvent, au vu de leurs ressources, et des prix pratiqués dans le parc de logements libres, s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel ascendant.

Le développement d'une offre de logements à bas coût de manière déconcentrée (sur l'ensemble du territoire), sous différentes formes (collectif, individuel dense...) et la communication sur l'habitat social de qualité et intégré à son environnement urbain sont les conditions nécessaires pour lutter contre ces disparités territoriales et améliorer la mixité sociale.

Ces ambitions s'inscrivent dans un contexte qui amène également la Communauté d'Agglomération à réfléchir à une politique d'attribution qui soutienne ces objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale, qui seront à traduire au sein de la Convention Intercommunale d'Attributions. D'autre part, le territoire a été retenu au titre des projets de renouvellement d'intérêt Régional. Dans ce cadre des actions de démolition et diversification de l'offre, ainsi que des opérations de réhabilitation des logements sociaux seront engagées pour améliorer l'attractivité de ces quartiers et déconcentrer l'offre locative sociale.

Conserver le caractère villageois des communes rurales

Certaines communes du territoire disposent d'un patrimoine bâti et paysager de grande qualité. Elles font l'objet d'une grande attractivité touristique qui se traduit, au



sein du parc de logements, par une concurrence accrue entre les résidences principales et les résidences secondaires ou hébergements touristiques. Bien que le développement touristique soit un axe économique porteur pour le territoire, il n'est pas souhaité que ce développement soit réalisé au dépend de la possibilité pour les ménages de vivre durablement au sein de ces villages.

La Communauté d'Agglomération souhaite donc encourager l'occupation permanente des logements pour que les villages à forte notoriété résidentielle et touristiques soient vivants l'ensemble de l'année, par des actions de lutte contre la vacance et d'accompagnement des propriétaires dans la remise en location à l'année

Lutter contre la vacance

La vacance est un phénomène globalement contenu sur le territoire. Néanmoins celui-ci est particulièrement élevé sur la ville centre (environ 10 %) et connaît une hausse très rapide. En effet, au cours des dernières années, la hausse de la vacance est l'un des principaux postes du point-mort, en cela, elle « consomme » les efforts de production, et grève la croissance démographique du territoire. Par ailleurs, le réinvestissement de ces logements vacants permet de limiter les efforts de constructions neuves, et donc de consommer un foncier rare et cher, mais aussi de participer à la revitalisation des cœurs de villes et de villages.

Au sein du parc de logements vacants, il convient de dissocier la vacance « frictionnelle », liée à la rotation au sein du parc de logements, de la vacance « structurelle », dont l'origine peut provenir de la qualité du bâti et de son environnement, de la situation administrative de la propriété... Le SCoT inscrit un objectif de remise sur le marché de 734 logements vacants d'ici 2035. Ainsi, pour respecter cet objectif l'ambition du PLH est de parvenir à remettre sur le marché 37 logements vacants par an. Pour atteindre cette objectif, la Communauté d'Agglomération compte renforcer son action sur le parc privé (opération programmée, accompagnement des copropriétés, etc.)



Orientation 4 - Promouvoir la performance énergétique dans le parc existant et l'offre nouvelle

Améliorer la qualité énergétique du parc existant

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse est composé en partie de logements anciens et énergivores qui ont été construits avant les premières réglementations thermiques, ou qui n'ont jamais fait l'objet de rénovation. Ces logements, situés principalement dans les centre-bourgs, mais également au sein du tissu pavillonnaire sont parfois occupés par des ménages modestes pour lesquels le paiement des factures d'énergie peut les conduire en situation de précarité énergétique, et ne pouvant pas assurer seuls financièrement la rénovation de leur logement.

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Monts de Vaucluse (hors Cavaillon) bénéficie d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental pour encourager l'amélioration thermique des logements. La couverture intégrale du territoire par des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et l'intervention sur les copropriétés permettra de massifier l'intervention sur le parc privé existant, en complément des efforts engagés par les bailleurs sociaux pour la rénovation de leur parc.

Par le biais de ce Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse souhaite concentrer et accentuer ces efforts d'amélioration de la qualité énergétique du parc de logements, afin de proposer une offre de meilleure qualité à ses habitants et lutter efficacement contre la précarité énergétique des ménages.

Impulser la performance énergétique dans la construction neuve de logements

En France, le secteur résidentiel est l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de Serre (GES), à l'instar des transports ou de l'industrie. La plus grande sobriété énergétique des logements est l'un des vecteurs de la transition énergétique. Par ailleurs, la diminution de la consommation, et donc des dépenses de chauffage des

ménages a un impact sur leur « reste à vivre », et constitue un levier pour améliorer leurs conditions de vie. Dans ce contexte, les réglementations thermiques successives conduisent à proposer une offre de plus en plus économe en énergie.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse souhaite promouvoir, notamment par des actions de communication sur des opérations vertueuses, la performance énergétique dans les constructions nouvelles, et encourager la sobriété dans toutes étapes de construction du logement (filiales locales, matériaux biosourcés, etc.)

Orientation 5 - Placer la Communauté d'agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat

Améliorer la connaissance des parcs publics et privés, et du foncier, en assurant le suivi de la politique menée

L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Il convient donc d'installer un **Observatoire local de l'habitat et du foncier**. Cet outil permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. Celui-ci s'appuiera sur un suivi précis de l'observatoire. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées.

Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat.

Informer les occupants des logements sur les dispositifs disponibles

Les politiques publiques de l'habitat se traduisent par un appui technique et financier, opérés par les services déconcentrés de l'Etat, ses agences (ANAH), mais également par des associations (ADIL, gestionnaires de structures d'hébergement, compagnons bâtisseurs,...) et opérateurs de l'habitat (opérateur du PIG, bailleurs sociaux, Action Logement, etc.).

Aussi, le recours aux dispositifs, et notamment les dispositifs de droit commun mobilisables par les habitants, impliquent une connaissance de leur existence. La CA Luberon Monts de Vaucluse envisage de jouer un rôle de relais local afin d'encourager ses administrés à mobiliser ces ressources techniques et financières disponibles dans le cadre de la politique de l'habitat. Pour cela, un appui sur les permanences déjà dispensées en Mairie de Cavaillon est à envisager, afin de construire à termes, un véritable Guichet unique de l'habitat sur le territoire.

Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Si le territoire a déjà fait l'objet de politiques ciblées en matière d'habitat (PIG) et que certaines communes mènent spontanément de bonnes pratiques dans le cadre de leur intervention, ou dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, cette nouvelle compétence « habitat » portée par la Communauté d'Agglomération et traduite par la mise en place d'une politique locale de l'habitat nécessite de l'ingénierie et un accompagnement auprès des communes sur des sujets qu'elles ne peuvent porter seules.

