

Deuxième Programme Local de l'Habitat 2014-2020

Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin

Orientations stratégiques



Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Romain Louys (Eohs) et Jean-Charles Fredenucci (HTC) pour l'analyse, et Cécile Peirolo (Eohs) pour les exploitations statistiques.



SOMMAIRE

Contenu

Introduction.....	5
Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs.....	10
Enjeux du territoire.....	15
Enjeu 1 : Produire une offre de logements suffisante et abordable.....	16
Enjeu 2 : Diversifier l'offre afin de la rendre accessible au plus grand nombre.....	16
Enjeu 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière.....	17
Enjeu 4 : Apporter une réponse aux publics spécifiques.....	17
Enjeu 5 : Disposer d'un outil efficace de suivi et d'observation.....	18
Estimations démographiques.....	19
Les orientations stratégiques.....	23
Orientation 1. Maîtriser le développement du territoire.....	24
Orientation 2. Diversifier l'offre de logements.....	27
Orientation 3. Entretien et faire mieux fonctionner le parc.....	31
Orientation 4. Economiser et maîtriser le foncier.....	35
Orientation 5. Promouvoir le développement durable.....	43
Orientation 6. Prendre en compte les besoins spécifiques.....	46
Orientation 7. Piloter et accompagner la mise en œuvre du PLH.....	49
Liste des sigles.....	50

Le PLH, un outil au service des communes ou des EPCI pour le développement de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

La démarche de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin d'élaboration de son deuxième PLH répond d'abord à un souhait de mieux encadrer son développement et de résoudre des problématiques de l'habitat à une échelle plus large que la seule échelle communale et ainsi mieux répondre aux besoins des populations modestes et des publics spécifiques. Cette démarche répond également à une obligation, la loi MOLLE rendant le PLH obligatoire pour tous les EPCI de plus de 30 000 habitants et comptant au moins une commune de 10 000 habitants.

La politique de l'habitat dans la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin

La Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin s'est constituée le 1^{er} janvier 2003. Elle se compose de 25 communes et occupe un territoire de près de 53 000 hectares. Le territoire de la Cova bénéficie d'une position géographique stratégique, au carrefour de la vallée du Rhône et en partie dans l'aire urbaine d'Avignon. Territoire à l'histoire ancienne, fortement marqué par la présence des Papes, la Cova se caractérise notamment par ses paysages.

Afin de satisfaire ses besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des vingt-cinq communes de son territoire, mais aussi parce que le 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la collectivité arrive à son terme, la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin a décidé d'élaborer un 2^{ème} PLH.

Des enjeux d'envergure nationale

La loi grenelle II et le développement durable

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 tels que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier et la réhabilitation énergétique du parc existant.

La loi SRU et la mixité sociale

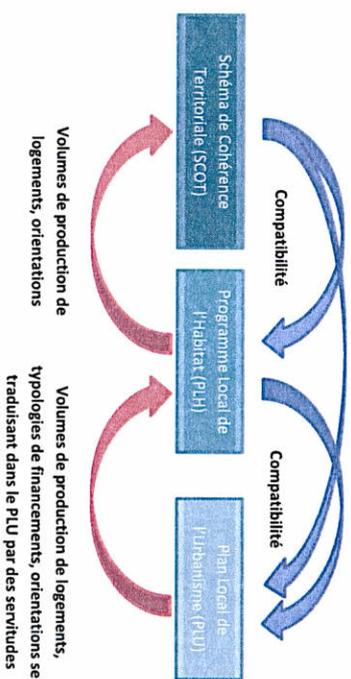
L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relève de 20% à 25% le taux minimum de logement social pour certains EPCI, dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU. La communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin, ne nécessitant pas d'effort de production supplémentaire, n'est pas concernée par cette majoration et conserve le taux de 20%.

Un SCOT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Comme tout document d'urbanisme, le SCOT prend place dans une hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCOT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur (PLH).

Il fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement et les documents de planification locale (PLU) concourent à leur mise en œuvre.

Le PLH devra être compatible avec le SCOT et s'articuler avec les autres réflexions et politiques structurantes du territoire et de l'action sociale.



Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux (2012-2025) approuvé en juin 2013, s'applique à l'ensemble du territoire de la Cova (c'est à dire les 25 communes) mais également aux cinq communes de la Communauté de Communes des Terrasses du Ventoux (CTV).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'exprime autour de quatre axes :

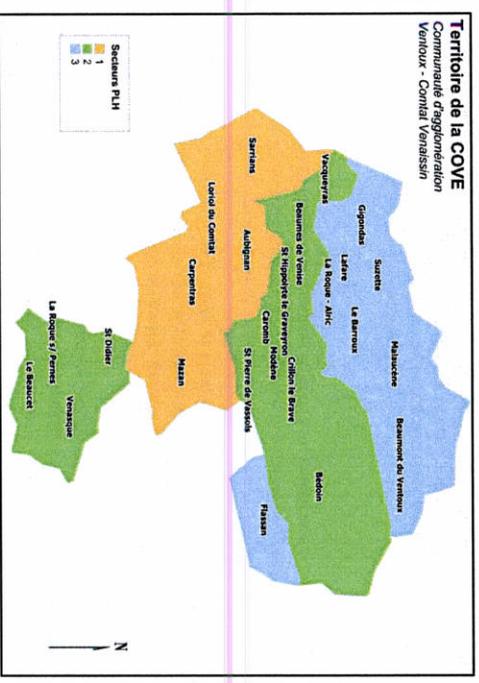
- **Carpentras, capitale du Comtat Venaissin** : Pour que les villages puissent demeurer des villages modernes, et que le territoire de l'Arc Comtat Ventoux conserve son attractivité et son rayonnement, il convient que la Ville centre et son agglomération jouent pleinement son rôle de capitale et assure ses missions de centralité vis-à-vis de son bassin de vie. En ce sens, c'est une chance pour les villages et l'ensemble du territoire du Comtat de pouvoir bénéficier de la proximité d'une ville centre telle que Carpentras. L'objectif est de permettre une complémentarité ville/campagne.
 - **Le réseau structuré des centres de proximité** : C'est l'un des axes déterminants du développement équilibré du territoire. Pour que l'Arc Comtat Ventoux soit en mesure d'accueillir de nouvelles populations et activités sur le territoire, sans saturer sa ville centre et sans altérer ses qualités, il faut développer un réseau structuré de pôles offrant une vie de proximité.
 - **La constellation organisée de villages provençaux modernes (ruralité du 21^{ème} siècle)** : Pour les villages présents sur le territoire, il est important de développer un habitat villageois provençale du 21^{ème} siècle s'appuyant notamment sur le développement d'un habitat bien intégré et dans l'ensemble moins consommateur d'espace, le maintien d'activités de première proximité quand elles existent, ou des activités agricoles prépondérantes sur le territoire. C'est donc un nouveau « modèle » de développement rural qui s'agit d'inventer, réactualisant à l'époque contemporaine les caractéristiques de la ruralité de l'Arc Comtat Ventoux.
 - **Les mobilités durables comme lien fonctionnel du système urbain** : Le projet vise le développement d'un système urbain, ce qui nécessite que soient organisés, structurés et hiérarchisés les fonctions assurées par chaque niveau territorial. L'objectif est de rationaliser les déplacements des populations locales en favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et diminuer les besoins en déplacements. Il s'agit de favoriser la proximité pour la vie quotidienne.
- Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCOT, et devra donc respecter l'objectif de développement démographique fixé à 1,3% annuels, en moyenne, à l'horizon 2025 (+ 20 000 habitants environ sur l'Arc Comtat Ventoux et + 17 879 habitants sur le territoire de la Cova) afin d'atteindre une population totale d'environ 92 000 habitants, ainsi que d'un nombre de logements à produire de 585 logements par an soit 10540 logements sur l'Arc Comtat Ventoux (540 logements par an soit 9727 logements sur la durée du SCOT à l'échelle de la Communauté d'Agglomération).
- Pour accueillir au mieux ces populations, le PADD du SCOT a fixé des grands enjeux tels que :
- La création suffisante de logements sociaux ;
 - La densification des espaces urbanisés ;
 - La limitation de la consommation foncière ;
 - La diversification de l'habitat (part moyenne de l'habitat individuel).

Echelle et périmètre d'analyse

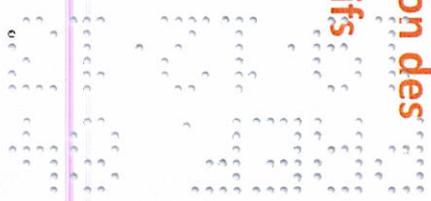
Au regard de la thématique du logement, de l'habitat et des caractéristiques du territoire de la COVE, trois secteurs ont été définis, pour l'étude du diagnostic, en concertation avec les services de la COVE et de l'Etat. Ils regroupent des communes dont le fonctionnement et les enjeux apparaissent communs. Ce découpage est compatible avec la hiérarchie des communes ressortant du SCOT mais s'adapte plus particulièrement aux problématiques relevant des politiques sectorielles d'un PLH.

Ainsi, la COVE est découpée en trois secteurs :

- **Secteur 1** : secteur qui correspond à la plaine urbaine comprenant la commune centre de Carpentras, les communes d'Aubignan et Mazan (toutes les trois soumises à l'article 55 de la loi SRU), les communes de Sarrians¹ et de Loriol du Comtat ;
- **Secteur 2** : secteur intermédiaire de première couronne regroupant les communes de Caromb et Bédoin (qui devraient, compte tenu de leurs populations, être soumises à la loi SRU d'ici à la fin de ce PLH), et les communes de Vacqueyras, Beaumes de Venise, Saint Hippolyte le Graveyron, Crillon le Brave, Modène et Saint Pierre de Vassols pour la première couronne au nord du secteur 1. Au sud, on distingue également Saint Didier, Venasque, Le Beaucet et La Roque sur Pernes.
- **Secteur 3** : secteur « touristique » qui cerne une partie du massif de Montmirail et du Ventoux qui se compose des communes de Gligondas, Suzette, Lafare, La Roque Airic, Le Barroux, Flissan, Beaumont du Ventoux et Malaucène.



Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs



¹ La commune de Sarrians, compte tenu de la surface soumise aux contraintes d'inconstructibilité, liées au PPRi, de bâtiment à usage d'habitation n'est plus soumise à l'article 55 de la loi SRU

Cet atelier a permis également de définir les objectifs de la production sociale à l'échelle de la CoVe et de la décliner à l'échelle des communes en fonction des capacités des communes. L'objectif était aussi de hiérarchiser les outils d'urbanisme permettant le développement d'une offre sociale et d'esquisser une répartition en termes de gamme de produit.

- ▶ **Un deuxième atelier sur la diversification des formes urbaines et l'enjeu de densité (6 mars 2013)**

L'objectif était de décliner les conséquences en matière de consommation foncière sur les 6 années du PLH. Il s'agissait de définir la répartition entre la production neuve et la production en renouvellement urbain par commune, mais également les typologies et d'identifier des axes permettant une maîtrise de la ressource foncière. L'atelier, dans une volonté pédagogique, a également permis de hiérarchiser les outils de maîtrise foncière les plus pertinents à mettre en place sur le territoire.

- ▶ **Un troisième atelier : Quels projets innovants pour une politique de l'habitat dynamique ? (12 mars 2013)**

Ce dernier atelier abordait les besoins spécifiques en matière d'habitat. A partir des éléments pointés dans le diagnostic, cette séance de travail a été l'occasion de revenir sur les besoins identifiés en faveur des personnes âgées et handicapées, des étudiants et des jeunes en général, des ménages en situation de grande précarité, des travailleurs saisonniers et des anciens travailleurs agricoles migrants.

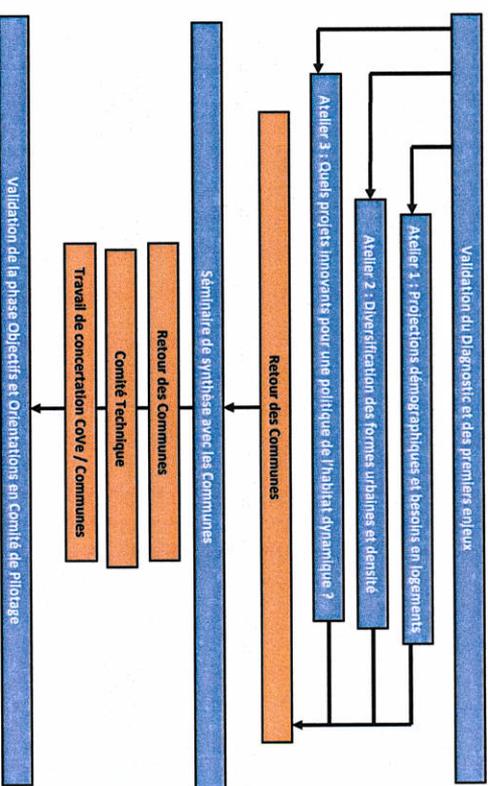
Ajustement et concertation

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

A plusieurs reprises, la CoVe a adressé aux communes une fiche synthétique des objectifs à l'ensemble des communes qui ont pu, lors du Séminaire de synthèse des élus du 28 mars 2013, apporter leurs souhaits d'ajustements et de modifications. Ce séminaire a également balayé l'ensemble des champs relatifs aux enjeux repérés afin de définir les orientations.

Suite au séminaire, les propositions de production ont été encore affinées et ont fait l'objet de nombreux aller-retour entre la CoVe, les communes et le bureau d'études.

Un comité de pilotage sur les orientations : cette séance tenue le 23 avril 2013 a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires qui ont eu lieu lors du Comité technique du 10 avril 2013.



Validation des orientations retenues pour le territoire

Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Orientation 3 : Entretien et faire mieux fonctionner le parc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Orientation 4 : Economie et maîtrise 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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Ces orientations stratégiques ont été présentées, débattues et réajustées en comité de pilotage le 23 avril 2013.

Enjeu 1 : Produire une offre de logements suffisante et abordable

La Cove fait actuellement face à une forte croissance démographique et abrite une population fortement attachée à son territoire. Afin de répondre également à la recherche de logements des nouveaux actifs employés sur le territoire, l'objectif est de pouvoir offrir un logement pour chaque emploi créé.

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux prévoit une logique de développement démographique futur qui s'inscrit, au global, sur les évolutions passées. Dans le cadre de l'orientation générale de développement du territoire, l'objectif du SCOT est de conforter la croissance de la capitale (Carpentras) tout en rééquilibrant la croissance au profit des centres de proximité et en maîtrisant le développement des villages.

En compatibilité avec le SCOT, le deuxième PLH devra territorialiser les objectifs par commune, selon les capacités et contraintes foncières, afin de faciliter l'appropriation des orientations.

L'enjeu est cependant différent selon les communes. En secteur périurbain, la production est suffisamment importante pour permettre une dynamique démographique. Il est dans ce cas nécessaire de mettre en œuvre les moyens de maintenir une capacité de production tout en ayant une meilleure maîtrise des formes urbaines. Sur les secteurs les plus ruraux, dans la partie nord de la Cove, l'enjeu est plutôt de permettre un développement de l'offre suffisant pour éviter tout déclin démographique et permettre une légère progression.

Il s'agira d'assurer un équilibre territorial de l'offre entre plaine agricole et centres anciens afin de permettre une mixité sociale.

Cette stratégie globale doit s'appliquer lors de l'élaboration de documents d'urbanisme communaux en respectant la compatibilité avec le SCOT et le PLH.

Enjeu 2 : Diversifier l'offre afin de la rendre accessible au plus grand nombre

L'offre locative de la de la Cove est concentrée sur la ville de Carpentras. Les communes rurales manquent de logements locatifs qui répondent pourtant à des besoins de jeunes ménages ou de personnes âgées. Cette offre permettrait un maintien de la population.

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, à relier avec une relative rareté du foncier constructible proposé à la vente, et d'une inflation soutenue par un marché de la résidence secondaire bien implanté, il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires au maintien de l'accès à la propriété. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

La production d'une offre de logements locatifs sociaux doit rester une priorité centrale sur le territoire de la Cove. Ce parc doit se développer tout en s'intégrant dans la diversité des gammes de logements à produire. Il doit être suffisant pour permettre aux ménages modestes d'accéder à un logement de qualité plutôt que de s'orienter sur le parc privé qui peut s'avérer parfois de mauvaise

Enjeux du territoire

qualité. De plus, il est nécessaire que les communes concernées fassent le maximum pour répondre aux obligations légales.

Enjeu 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

Dans un souci de développement durable et pour s'inscrire dans les prescriptions du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, l'enjeu d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par une politique communautaire de l'habitat.

Cet enjeu est cependant multiple. Tout d'abord, il doit s'entendre en termes de consommation foncière liée à l'habitat. S'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues du fait de l'augmentation du prix du terrain au m², il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une poursuite de cette diminution dans l'objectif de limiter l'emprise de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels.

Cet enjeu doit également s'entendre en termes d'organisation spatiale du développement. Dans un territoire caractérisé par un mitage important, la question de la continuité, voire de l'insertion, de l'urbanisation nouvelle avec l'urbanisation préexistante est importante. Il s'agit tout d'abord de préserver un paysage qui constitue une véritable ressource économique mais aussi de permettre aux communes de mettre en œuvre une « stratégie » d'urbanisation.

Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise et de la réglementation foncière publique qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

Au sein de cet enjeu, il est nécessaire de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière. De plus la vacance constitue une véritable problématique sur le centre de Carpentras, problématique qui impacte nécessairement sur la vitalité, notamment commerciale, de cet espace.

Enjeu 4 : Apporter une réponse aux publics spécifiques

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, nombreuses sur le territoire, en prenant soin de développer une offre et en prenant en compte la perte d'autonomie grandissante d'une certaine partie de la population.

Il existe également un public jeune, par exemple en formation sur le territoire communautaire, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée à ce public, afin également d'éviter qu'il ne soit contraint de s'installer, pour des raisons financières, dans des logements privés de mauvaise qualité.

L'offre à destination des ménages les plus précaires n'est pas suffisamment développée sur la Còve et cette problématique s'avère d'autant plus complexe que la question de l'indignité d'une partie du parc de logements se pose sur le territoire. Il s'agit donc de s'assurer que les ménages les plus en difficulté ne soient pas captifs de logements indignes.

Enjeu 5 : Disposer d'un outil efficace de suivi et d'observation

Le PLH sera également l'occasion de mettre en place un outil de suivi permettant de mesurer l'évolution des différentes problématiques ainsi que l'atteinte des objectifs qui seront fixés dans ce cadre.

Les premières bases de cet outil jalonent d'ores et déjà le présent document.

La situation au 1^{er} janvier 2013

L'estimation des besoins en logements sur la période du PLH impose d'approcher au plus près la situation démographique en début de période. L'estimation de la population au 1^{er} janvier 2013 doit donc servir de base pour la formulation d'objectifs concordant avec la situation du territoire. L'estimation de la population 2013 a été calculée par prolongation des tendances observées de 1999 à 2009 et soumise à validation des élus lors des entretiens individuels et questionnaires envoyés en phase de diagnostic.

L'estimation proposée au 1^{er} janvier 2013 est de 71 264 habitants sur la Communauté d'Agglomération, soit 30 592 ménages avec une croissance démographique sur la dernière période (2009-2013) qui se maintient à un niveau relativement élevé (1,2% par an). Le nombre moyen d'habitants par ménage passerait de 2,33 en 2009 à 2,28 en 2013.

Tableau : Situation démographique au 1^{er} janvier 2013

	Estimation au 1 ^{er} janvier 2013			Estimation evol. annuelle 2009-13	
	Population	Ménages	Taille des ménages	Population	Ménages
Aubignan	5 318	2 207	2,36	2,3%	3,2%
Carpentras	30 783	13 326	2,25	1,5%	1,9%
Loriot-du-Comtat	2 480	1 004	2,47	1,5%	2,2%
Mazan	5 972	2 408	2,45	1,4%	1,9%
Sarrians	5 931	2 472	2,36	0,6%	1,9%
Secteur 1	50 484	21 418	2,31	1,3%	1,7%
Le Beaucet	350	146	2,48	-1,6%	-1,9%
Beaumes-de-Venise	2 988	1 052	2,24	1,1%	1,8%
Bédouin	3 359	1 525	2,14	1,6%	2,5%
Caromb	3 188	1 405	2,24	0,0%	1,7%
Crillon-le-Brave	493	222	2,24	2,2%	2,7%
Modène	479	196	2,37	4,0%	3,8%
La Roque-sur-Pernes	423	166	2,11	0,0%	2,0%
Saint-Didier	2 180	911	2,30	0,9%	1,4%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	180	82	2,11	1,9%	3,2%
Saint-Pierre-de-Vassols	546	242	2,27	2,7%	3,5%
Vacqueyras	1 100	491	2,25	1,1%	2,3%
Venasque	1 150	533	1,89	0,2%	2,1%
Secteur 2	15 836	7 000	2,20	1,0%	1,9%
Le Barroux	659	246	2,37	1,1%	1,3%
Beaumont-du-Ventoux	325	152	2,11	0,6%	1,6%
Flissan	430	199	2,19	1,1%	1,9%
Gigondas	527	246	2,11	-1,5%	-0,2%
Lafare	120	57	1,90	2,2%	2,5%
Malacarne	2 718	1 194	2,19	0,6%	1,5%
La Roque-Alic	52	30	1,74	-7,5%	-6,7%
Suzette	113	50	2,15	-0,9%	-0,8%
Secteur 3	4 944	2 174	2,18	0,4%	1,2%
Cote	71 264	30 592	2,28	1,2%	1,7%

Estimations démographiques

Estimation démographique sur la période du PLH

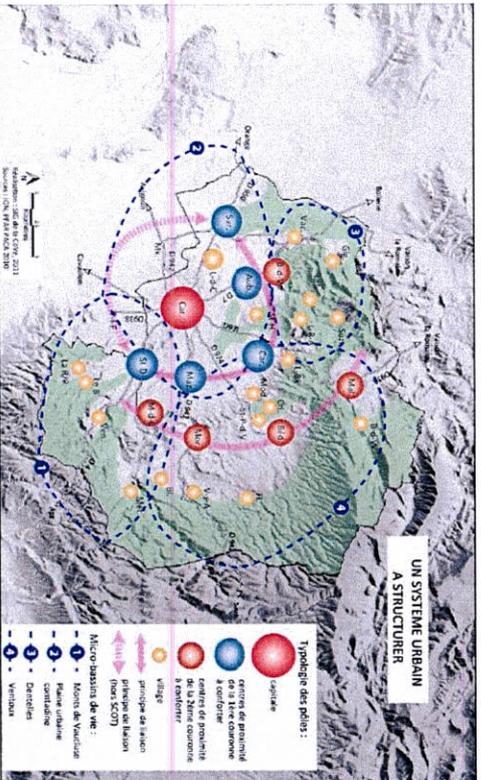
Le scénario de développement se base sur l'estimation démographique retenu pour 2013 et les objectifs du SCOT, celui-ci préconisant, au global, une croissance démographique moyenne de 1,3% par an d'ici 2025 et hiérarchisée par pôle (soit + 17 879 habitants sur le territoire de la CoVe d'ici 2025).

Cette évolution doit prendre en considération pour chaque commune :

- Les dynamiques d'évolution démographiques passées ;
- Les capacités / potentialités d'accueil de nouveaux habitants ;
- Les équilibres propres à chaque territoire communal, en fonction de leur vocation future (capitale, pôle de centralité, village) et de leurs caractéristiques propres.

La répartition de la croissance démographique devra pouvoir être équilibrée :

- 40% de la croissance dans la capitale, Carpentras ;
- 30% sur les centres de proximités situés sur la 1^{ère} couronne ;
- 15% sur les centres de proximités situés sur la 2^{ème} couronne ;
- 15% sur les villages.



Source : SCOT de l'Arc Comtat Ventoux - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ainsi, l'objectif est donc globalement de conforter la croissance de la capitale tout en rééquilibrant la croissance au profit des centres de proximité de 2^{ème} couronne et en maîtrisant le développement des villages.

Il est donc attendu une augmentation de l'ordre de 5 700 habitants sur la durée du PLH. Le développement démographique reste soutenu, avec une population attendue en 2019 de l'ordre de 76 970 habitants sur les 25 communes, soit 33 870 ménages (taille moyenne des ménages de 2,23).

Tableau : scénario démographique retenue

	Données de base	Impacts démographiques		
	Population estimée au 1/1/2013	Estimation de la population supplémentaire entre 2013 et 2019	Nombre de ménages supplémentaires 2013-2019	Population estimée en fin de PLH
Aubignan	5 318	406	259	5 724
Carpentras	30 783	2 297	1 312	33 080
Loftot-du-Comtat	2 480	227	124	2 707
Mazan	5 972	455	251	6 427
Sartans	5 931	452	261	6 383
Secteur 1	50 484	3 937	2 206	54 321
Le Beaucet	350	32	12	382
Beaumes-de-Venise	2 388	243	141	2 631
Bédoin	3 359	342	208	3 701
Caromb	3 188	243	150	3 431
Cailhon-le-Brau	493	45	24	538
Modène	479	44	11	523
La Roque-sur-Pernes	423	0	3	423
Saint-Dizier	2 180	166	98	2 346
Saint-Hippolyte-le-Grainyon	180	16	11	196
Saint-Pierre-de-Vassols	546	50	25	596
Vacqueyras	1 100	101	57	1 201
Venasque	1 150	105	71	1 255
Secteur 2	15 836	1 387	809	17 223
La Barroux	659	60	16	719
Beaumont-du-Ventoux	325	30	19	355
Flassan	430	39	22	469
Gigondas	527	48	31	575
Lalre	120	11	8	131
Malauène	2 718	277	164	2 995
La Roque-Aillec	52	5	4	57
Suzette	113	10	3	123
Secteur 3	4 944	480	287	5 424
CoVe	71 284	5 704	3 282	76 988

Orientation 1. Maitriser le développement du territoire

Eléments de contexte

La croissance démographique de la Cova est supérieure au département du Vaucluse. Elle est surtout liée au solde migratoire positif, notamment pour les communes d'Aubignan, Loriol-du-Comtat et Bédoin. On observe également un desserrement important des ménages (2,33 personnes par ménage en 2009, contre 2,51 en 1999), évolution qui induit des besoins en logements supplémentaires.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Rééquilibrer le développement en restant compatibles aux objectifs du SCOT

Il s'agit de 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.

Il est donc attendu une augmentation de l'ordre de 5 700 habitants sur la durée du PLH. Le développement démographique reste soutenu, avec une population attendue en 2019 de l'ordre de 76 970 habitants sur les 25 communes, soit 33 870 ménages (taille moyenne des ménages de 2,23).

Eléments de méthode et objectifs généraux

Les besoins en résidences principales pour la période du PLH sont estimés selon trois facteurs :

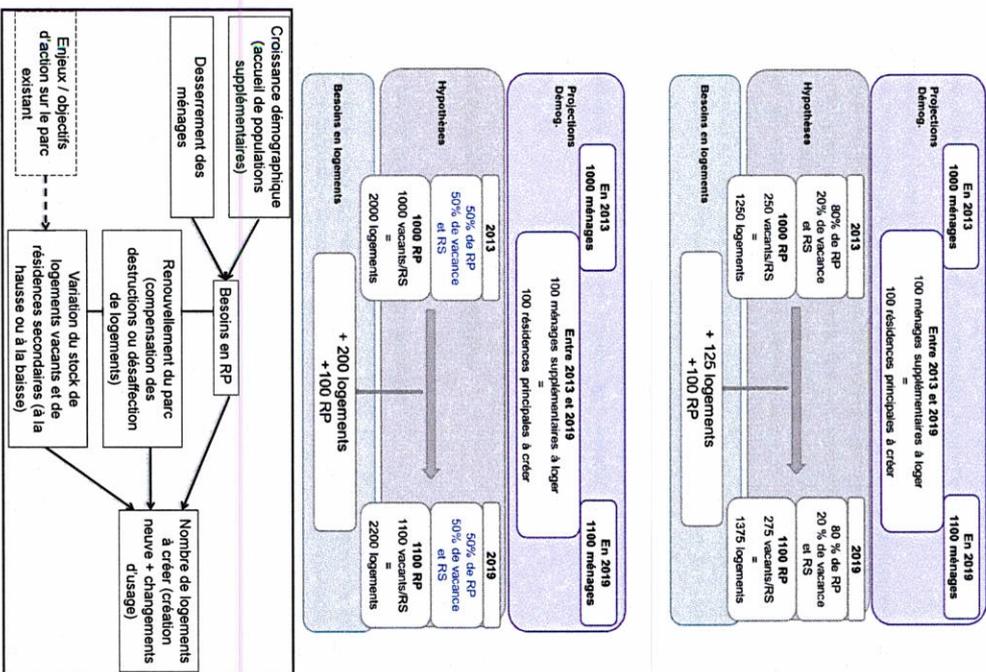
- Les besoins liés au développement démographique ;
- Les besoins induits par le desserrement des ménages (séparation, décohabitation des jeunes...);
- Le renouvellement des résidences principales : reconstruction ou réhabilitation lourde de logements occupés.

Par ailleurs, l'estimation des besoins en logements, à partir des objectifs démographiques, peut s'avérer complexe car elle doit tenir compte d'autres logiques que la seule augmentation des résidences principales (RP) :

- L'évolution du parc de logements vacants (LV) qui constitue une des orientations ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (RS) : si le phénomène de transformation de RP en RS se poursuit sur le parc existant, il faudra produire nettement plus de logements pour satisfaire les mêmes besoins en RP ;

- A l'inverse, il faut considérer que les logements vacants et les résidences secondaires constituent un stock de logements qui peuvent devenir des résidences principales : plus l'on se sert de ce stock, moins il est nécessaire de produire de nouveaux logements.

Exemple de définition de scénarios



Schémas explicatifs de la méthode de production du scénario en besoins en logements

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

Tableau : Objectif de production de logements et objectifs de sortie de vacance

Commune	Besoins en logements et production		Evolution des objectifs de production de logements et objectifs de sortie de vacance		Objectifs de production	
	Evolution de la population	Evolution de la production de logements	Evolution des objectifs de production de logements	Evolution des objectifs de sortie de vacance	Evolution des objectifs de production de logements	Evolution des objectifs de sortie de vacance
Charente	225	16	272	13	46	2
Charente-Maritime	1 409	96	1 212	215	202	36
Lot-et-Garonne	131	7	138	4	23	1
Midi-Pyrénées	208	17	202	6	47	1
Nouvelle-Aquitaine	2 782	137	2 584	26	333	4
France	2 800	184	2 187	282	341	44
Section 1	13	1	17	13	3	2
Section 2	146	9	153	14	25	2
Section 3	140	10	146	14	33	0
Section 4	10	2	186	33	18	0
Section 5	28	1	35	2	33	0
Section 6	12	1	15	7	3	0
Section 7	14	1	106	7	18	1
Section 8	11	1	16	2	5	1
Section 9	27	2	28	2	5	1
Section 10	52	4	57	2	17	1
Section 11	4	4	104	2	5	1
Section 12	460	62	1 028	46	172	1
Section 13	18	2	24	3	4	1
Section 14	20	1	28	2	6	1
Section 15	20	2	28	3	6	1
Section 16	32	1	38	3	6	1
Section 17	52	2	58	3	10	1
Section 18	8	0	193	20	32	3
Section 19	173	9	193	5	32	3
Section 20	3	0	341	30	1	8
Section 21	3	16			1	
TOTAL	3 800	225	3 841	330	360	68

Rappel méthodologique :

- le nombre de logements à créer (3^{ème} colonne) correspond à la production de résidences principales + la création de résidences secondaires + le renouvellement urbain
- le renouvellement du parc correspond à la compensation des destructions ou désaffectations de logements

Orientation 2. Diversifier l'offre de logements

Éléments de contexte

Le parc privé est largement majoritaire au sein du territoire de la COVE, 60% des résidences étant occupées par des propriétaires et 32% par des locataires privés.

Le parc HLM est quant à lui faiblement développé parmi les résidences principales, avec un volume de 2 300 logements sociaux en 2011, ce qui correspond à 8% du parc. Une partie de la population, principalement les jeunes et les familles, rencontre pourtant des difficultés à accéder à un logement compatible avec ses ressources. Une majorité des ménages (63%) est éligible au logement social PLUS, et 36% sont éligibles au PLAI. La pression sur les logements sociaux est particulièrement forte dans les communes urbaines.

La production de logement social en petits collectifs privés ou publics doit apporter une réponse à l'ensemble de la population intercommunale. La mixité sociale doit être assurée et les parcours résidentiels fluidifiés. Afin d'éviter la spécialisation sociale du territoire en termes d'âge, de composition familiale et de revenus, il faut concentrer les efforts sur le maintien et l'accès au logement des jeunes ménages et des familles modestes.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Éléments du SCOT

L'objectif préconisé par le SCOT est de pouvoir offrir environ 14% de logements aidés sur la production à prévoir à l'horizon 2025. Ces objectifs sont déclinés selon une prescription et une recommandation :

- **Prescription :** Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (à savoir Carpentras, Aubignan, et Mazan), ainsi que toutes communes qui serait soumise à cette réglementation avant 2025, l'objectif est de tendre à minima à 20% de logements locatifs aidés par rapport au parc de résidences principales à l'horizon 2025. Cela correspond donc au rattrapage de logements manquants et à la production de logements nécessaires à l'atteinte de ce taux de 20%. Ces deux éléments impliquent que les communes effectivement soumises aux obligations de la loi SRU et dont le retard est avéré doivent au plus vite mettre en œuvre les moyens permettant d'atteindre cet objectif : cela passe par un objectif de production de LLS d'au moins 30% jusqu'à ce que le rattrapage soit effectué.
- **Recommandation :** Pour assurer une solidarité territoriale, les autres communes pourront développer une offre alliant de 5 à 15% de la production nouvelle (selon leur positionnement dans le système urbain).

Développer l'offre locative sociale

Le réalisme de cette orientation passe par une mise en application ajustée par commune. La production de logements sociaux doit, en effet, être territorialisée par communes, pour permettre un développement équilibré et adapté aux besoins. Cette territorialisation doit également s'appuyer sur l'offre en services et infrastructures afin de limiter les déplacements pendulaires.

Le tableau, ci-après, propose une répartition de la production de logement social compatible avec les objectifs du SCOT et des capacités des communes. L'objectif de production global sur l'EPCL est de 834 logements locatifs sociaux sur la période du PLH – 139 par an - (soit 24% des résidences principales attendues). Il est proposé que 30% de l'offre au minimum soit produite en PLAI.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été négociés avec les communes soumises à la loi SRU et celles qui le seront à plus ou moins long terme en fonction de leur capacité à produire et en fonction des outils qu'ils mettent (ou comptent mettre) en place dans leur PLU.

- Un objectif minimum de 30% de logements locatifs sociaux à produire par rapport à la production neuve pour les communes SRU :
 - Un objectif de 20% sur la commune de Sarrians, exempt de la loi SRU depuis la loi du 18 janvier 2013 : plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une insconstructibilité résultant d'un PPLI (58% de la commune est concerné). Cependant, compte-tenu des caractéristiques socioéconomiques de la commune, la volonté est de poursuivre la production de logements sociaux ;
 - Une anticipation pour les communes de Bédoin et Caromb prochainement soumises à la loi SRU : de 20% (Caromb qui ne dépasserait pas le seuil de 3 500 habitants durant ce PLH) à 30% (Bédoin qui dépassera le seuil de 3 500 habitants) de logements locatifs sociaux à produire ;
 - Un objectif de 15% de logements locatifs sociaux sur la commune de Saint-Didier, centre de proximité de 1^{er} couronne, comme préconisé dans le SCOT ;
 - Un objectif minimal de 10% pour les villages (plus ambitieux que le SCOT).

De plus, au vu des capacités et objectifs de production affichés dans les Conventions d'Utilité Sociale des principaux bailleurs sociaux, il sera nécessaire de compléter l'offre en développant le conventionnement privé (voir orientation n°3).

Développer une offre en accession sociale

Le développement du logement en accession sociale est aussi à développer, notamment, dans les centres anciens, celui-ci n'étant pas attractif auprès des familles. Cette répartition s'appuie sur 35% de la production des résidences principales en accession à prix maîtrisés.

Les objectifs poursuivis par le développement de ce parc doit permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété, finalité du parcours résidentiel recherchée par les ménages.

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

	Relevés de la commune (hors de l'U) *	Part de logement social à produire	Nombre de logements sociaux	PLU (ou objectif minimum de logements sociaux)	Objectif minimum de logements sociaux	Total logements locatifs sociaux par commune	Taux de L.S. en 2012	Taux de L.S. en 2011
Audoubert	275	30%	83	58	25	14	4,9%	7,9%
Carpentras	1 408	30%	422	295	127	70	18,5%	19,9%
Lureuil-Comtat	131	10%	13	9	4	2	0,2%	1,4%
Mazan	268	30%	80	56	24	13	1,2%	4,5%
Sermis	278	20%	56	39	17	9	2,1%	1,6%
Secteur 1	2 380	20%	476	188	188	109	20,2%	18,2%
Le Buisson	148	10%	15	11	5	3	0,3%	0,6%
Buisson-de-Ventoux	148	10%	15	11	5	3	0,3%	0,6%
Buisson	219	30%	66	46	20	11	6,4%	6,9%
Comtat	160	20%	32	22	10	5	5%	6,6%
Châteauneuf	26	10%	3	2	1	1	0,3%	1,3%
Modère	12	10%	1	1	0	0	0,3%	1,1%
La Roque-sur-Pernes	4	10%	1	1	0	0	0,3%	1,1%
Saint-Omer	11	10%	1	1	0	0	0,3%	2,0%
Saint-Jean-de-Granges	11	10%	1	1	0	0	0,3%	2,4%
Saint-Pierre-de-Vassols	27	10%	3	2	1	1	2,4%	3,4%
Ventoux	60	10%	6	4	2	1	7,6%	7,9%
Ventoux	75	10%	8	6	2	1	0,2%	1,6%
Secteur 2	860	18%	153	107	46	26	3,2%	4,9%
La Barrouze	18	10%	2	1	1	0	0,4%	1,2%
Buisson-de-Ventoux	20	10%	2	1	1	0	0,3%	1,0%
Grignan	32	10%	3	2	1	1	0%	1,1%
Puisson	23	10%	1	1	0	0	0%	1,6%
Cigognas	32	10%	3	3	0	0	4%	4,8%
Lalère	8	10%	1	1	0	0	0%	0%
Milavaches	173	10%	17	12	5	3	0%	0%
La Roque-Aldc	4	10%	0	0	0	0	0%	0%
Secteur 3	283	10%	27	19	8	0	2,2%	3,1%
Colve	3 503	24%	834	584	290	139	10,2%	14,9%

* hors 2011

Tableau : Objectif de répartition de la production entre locatif et accession

	PP (hors de l'U) *	Locatif (45%)	Dont logements sociaux (24% hors PP)	Accession (55%)	Dont prix (23% hors PP)
Audoubert	275	124	83	151	68
Carpentras	1 408	634	422	774	468
Lureuil-Comtat	131	69	12	72	46
Mazan	268	121	80	147	94
Sermis	278	125	56	153	97
Secteur 1	2 380	1 062	654	1 288	826
Le Buisson	148	6	1	7	4
Buisson-de-Ventoux	148	6	1	7	4
Buisson	219	98	66	120	52
Comtat	160	72	32	88	77
Châteauneuf	26	12	3	14	9
Modère	12	5	1	7	4
La Roque-sur-Pernes	4	2	1	2	1
Saint-Omer	11	4	1	7	4
Saint-Jean-de-Granges	11	5	1	6	4
Saint-Pierre-de-Vassols	27	12	3	15	9
Ventoux	60	27	6	33	21
Ventoux	75	27	6	41	26
Secteur 2	860	387	153	473	301
La Barrouze	18	8	2	10	7
Buisson-de-Ventoux	20	9	2	11	7
Grignan	32	11	2	13	8
Puisson	23	15	3	18	11
Cigognas	32	4	3	5	3
Lalère	8	4	1	5	3
Milavaches	173	78	17	95	60
La Roque-Aldc	4	2	0	2	1
Secteur 3	283	127	27	155	99
Colve	3 503	1 576	834	1 976	1 286

Orientation 3. Entretien et faire mieux fonctionner le parc

Éléments de contexte

Le taux de vacance sur le parc de l'agglomération en 2009 est de 9%. Ce taux est supérieur sur le secteur 1, notamment dans le centre de Carpentras qui voit son parc vieillir.

L'attractivité de l'agglomération est à renouveler, notamment dans la ville-centre touchée par le phénomène de périurbanisation. Les familles ont plutôt tendance à s'installer dans les communes de première couronne de l'agglomération, et où le prix du foncier peut parfois être moins élevé. Ce phénomène induit une spécialisation des communes, avec une part des familles plus élevée en première ceinture autour de Carpentras et des ménages de plus grande taille.

On observe un grand nombre de logements potentiellement indignes (la part des résidences principales potentiellement indignes s'élève à 11,5%) et peu performants énergétiquement. Les communes du secteur 1 sont les plus touchées par ce phénomène de vieillissement du parc, notamment dans le parc privé, ce qui contribue à rendre les centres anciens moins attractifs.

De nombreuses actions ont été mises en place par la CoVe afin d'intervenir sur le parc privé. Ainsi, elle a engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multi-sites (OPAH) dans toutes les communes de la CoVe, hors centre ancien de Carpentras d'une durée de 3 ans et une OPAH de Renouvellement Urbain dans le centre ancien de Carpentras d'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 leur logement indigne, le rendre accessible aux personnes handicapées ou améliorer sa performance énergétique. Elles allient à la fois un volet incitatif (subventions,...) et un volet coercitif (pouvoir de polices des Maires, du Préfet,...).

Par ailleurs, la ville de Carpentras s'est engagée dans un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en partenariat avec l'ANRU, l'Anah, l'Etat, le Conseil Régional et Général, la SEM Citadis, la CoVe et les bailleurs sociaux. Ce programme, lancé depuis 2011, pour une durée de 7 ans (jusqu'en 2018) a pour enjeu principal de renforcer et dynamiser l'attractivité du centre-ville et d'attirer une nouvelle population. Cela passe par une rénovation de l'habitat (lutter contre l'habitat indigne et favoriser la mixité sociale), une valorisation du patrimoine et une amélioration du cadre de vie et des services. Dans ce cadre, 6 opérations de requalification d'îlots anciens dégradés sont prévues dans le centre-ancien de Carpentras. L'OPAH R-U de la CoVe s'inscrit dans le cadre du PNRQAD et constitue la majorité du volet Habitat Privé du programme.

En complément, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, le Conseil Général a mis en place deux dispositifs d'aides aux propriétaires bailleurs pour la production de logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux : Le Programme d'Intérêt Général et le Programme Social Thématique (uniquement pour les communes de moins de 7500 habitants). Ces dispositifs octroient une aide financière à la réalisation des travaux.

Eohs / HTC – Orientations stratégiques

Déclinaison de l'orientation stratégique

S'appuyer sur le parc vacant pour répondre à une partie des besoins

Le territoire souffre conjointement d'une tendance à l'étalement urbain (modèle de développement du parc basé sur la maison individuelle en construction neuve) et d'une vacance importante et globalement en augmentation.

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

Pour Carpentras, l'objectif est de passer de 11% des logements vacants à seulement 9% en remettant sur le marché plus de 200 logements (vacance de longue durée en priorité).

Pour les autres communes, les objectifs ont été adaptés aux situations². Carrières, comme Malaucène, Bédoin ou Caromb, ont également des objectifs importants et la résorption de la vacance sur les communes rurales constitue un levier important de développement démographique.

NB : Pour les communes ayant un taux de vacance relativement faible, des 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 favoriser le développement du parc à partir du parc existant plutôt que le développement basé sur la seule construction neuve.

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 sur la moitié d'entre eux.



² Il ne faut par exemple pas rechercher à atteindre un taux de vacance nul. En effet, un taux de vacance proche de 5% permet notamment d'assurer la rotation.

Eohs / HTC – Orientations stratégiques

Tableau : Objectif de sortie de vacances

	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
Sartans	24	4
Secteur 1	282	44
La Beaume	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Beaumes-de-Venise	13	2
Bédoin	14	2
Caromb	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Clillon-la-Breue	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
Vaucluse	2	0
Secteur 2	46	8
Le Barroux	3	1
Beaumont-du-Ventoux	2	0
Flassan	2	0
Gigondas	3	1
Lafare	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Malacène	20	3
La Roque-Altes	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Suzette	Objectifs non chiffrés	Objectifs non chiffrés
Secteur 3	30	5
COVE	338	56

La reconquête du parc vacant de ces centres anciens et des bourgs renvoie à différents enjeux

- Sortir de la vacance pour revitaliser les centres-anciens ;
- Sortir de la vacance dans un souci d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Sortir de la vacance pour produire une offre plus abordable ;
- Sortir de la vacance limite le volume global de production neuve.

Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

En parallèle de l'orientation favorisant la sortie de vacance dans l'agglomération, il s'agit de mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés dégradées et/ou en difficultés présentes à Carpentras et dans d'autres communes de la COVE, puis d'intervenir, le cas échéant. Le précédent PLH avait mis en avant des phénomènes de logements indignes, de paupérisation et de dégradation des espaces publics dans des copropriétés très ciblées de la commune de Carpentras (3 grosses copropriétés). Dans le cadre de ce PLH, il s'agit ainsi d'engager une réflexion sur un dispositif de suivi et d'action efficace pour améliorer les conditions d'accueil des habitants de ces copropriétés dégradées.

S'appuyer sur les dispositifs mis en place sur le territoire de la COVE

Les démarches de l'OPAH multi-sites et de l'OPAH-RU doivent être poursuivies et accompagnées sur la durée du PLH. Il sera nécessaire de relayer ces dispositifs en menant un travail de sensibilisation, à la fois auprès des propriétaires mais également après des communes. L'objectif est d'améliorer les conditions de vie des locataires et des propriétaires occupants modestes.

Le parc public social dégradé devra également faire l'objet d'un suivi des réhabilitations réalisées dans le cadre des CUS.

Concernant l'OPAH multi-sites, d'une durée de 3 ans (jusqu'en 2015), le dispositif pourrait être réévalué, à son échéance, en fonction des résultats afin d'envisager un élargissement aux propriétaires bailleurs notamment.

De même, un PIG de réduction de la vulnérabilité aux inondations à l'échelle de la COVE pourra être lancé de sorte que chaque ménage éligible du territoire puisse bénéficier d'aides afin de réaliser des travaux de mise en sécurité et de réduction de la vulnérabilité de leur habitation face au risque inondation.

De plus, le programme « Habiter Mieux » de l'Anah doit être mieux relayé auprès des publics. Sa mise en œuvre permet d'apporter une amélioration à la performance thermique du parc privé et ainsi de lutter contre le phénomène de précarité énergétique.



Orientation 4. Economiser et maîtriser le foncier

Éléments de contexte

Une grande part de la superficie du territoire est occupée par des espaces agricoles, naturels et forestiers. Une part importante de ces espaces est aussi sous pression de l'urbanisation qui s'étend petit à petit sur les espaces agricoles principalement. En effet, plus de 1 500 logements supplémentaires ont été construits sur la Cové ces cinq dernières années. A l'échelle de la Cové, les $\frac{1}{3}$ des logements sont construits en individuel entre 2007 et 2011, dont la moitié en individuel pur. Même sur Carpentras, l'habitat individuel représente plus de $\frac{2}{3}$ des logements neufs construits (67% dont 38% en individuel pur).

Par ailleurs, le parc de logements se caractérise par un habitat individuel, comme souvent sur les territoires attractifs. Les logements individuels sont largement majoritaires (70%) même dans les communes urbaines (à l'exception de Carpentras), mais ce type d'occupation est fortement consommateur d'espace. Pour rappel, le ratio de consommation par habitant était de 930 m² en 2009, il était à 958 m² en 2000.

Au-delà d'un objectif de recentrage de la production dans les centres de proximité, la Cové s'engage, à travers ce PLH, à limiter au maximum l'étalement urbain de l'urbanisation et la consommation foncière excessive qu'il provoque. Il s'agit de limiter l'impact de l'urbanisation en préservant la qualité paysagère du territoire. Pour une meilleure optimisation de la ressource foncière, il est nécessaire de poursuivre le développement de l'offre en logements individuels groupés et en logements collectifs au détriment de l'individuel pur, en réfléchissant à une densification acceptable et en répondant aux aspirations de la population et du paysage urbain.

Déclinaison de l'orientation stratégique

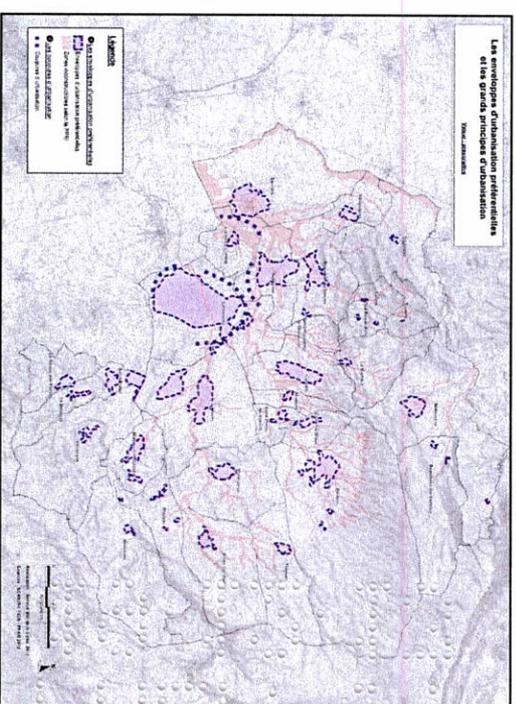
Au-delà de la reconquête du parc vacant, la Cové s'engage au travers de ce PLH, en lien avec les préconisations et prescriptions du SCOT, à limiter au maximum l'étalement de l'urbanisation et la consommation foncière excessive qu'il induit. L'atteinte de cet objectif passe par plusieurs orientations et principes d'actions à mettre en œuvre par les acteurs, et notamment par les communes :

- Réinvestir le tissu existant, à partir des enveloppes d'urbanisations préférentielles définies dans le SCOT ;
- Favoriser l'épaississement plutôt que l'étalement ;
- Rechercher une augmentation de la densité brute de la production neuve avec des objectifs différenciés selon les typologies de commune ;
- Atteindre cette densité passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier pour limiter la domination du modèle de la maison individuelle.

Réinvestir le tissu existant

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière. Pour cela, il est nécessaire de densifier les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tache urbaine en opposition à l'étalement.

Comme défini dans le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, les constructions nouvelles devront s'inscrire pour une part significative d'au moins 90% dans les enveloppes d'urbanisation préférentielles, dans un objectif mesuré de l'urbanisation.



Source : SCOT de l'Arc Comtat Ventoux – Document d'Orientations Générales – Enveloppes d'urbanisation Préférentielles

Ces enveloppes d'urbanisation préférentielles incluent :

- Les agglomérations, c'est-à-dire, les centres villes, centres bourgs, quartiers d'habitat périphérique immédiat en continuité des noyaux denses, cœurs de village ;
- Certains quartiers périphériques d'habitat pavillonnaire suffisamment constitués ;
- Certains hameaux constituant une urbanisation historique, avec une forme urbaine dense, représentant des lieux de vie pour le territoire ;
- Les projets de ZAE connus au moment de l'approbation.

Ainsi, seuls 10% des développements pourront se faire en dehors, sous réserve pour une commune de démontrer l'impossibilité de faire dans les enveloppes d'urbanisation préférentielles. Enfin, les extensions d'urbanisation, si elles sont donc nécessaires, pourront se faire en continuité de l'existant et devront être limitées à 2 secteurs maximum par commune. Ces 10% devront être limités dans les documents d'urbanisme communaux comme des zones d'urbanisation future, c'est-à-dire inconstructible dans un premier temps.

Par ailleurs, ces 10% ne devront pas permettre la formation de poche d'urbanisation nouvelle, déconnectée de l'urbanisation existante.

Différents moyens sont à privilégier afin d'optimiser l'espace dans les enveloppes d'urbanisation préférentielles :

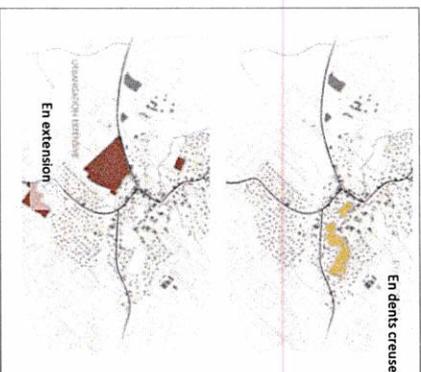
- La priorité doit être donnée aux opérations de renouvellement urbain, en encourageant la mutation de bâtiments existants dans les centres anciens. Ceci passe par la reconquête du parc vacant (cf. orientation n°1) et l'amélioration de la qualité des logements, mais également par la mutation de résidences secondaires en résidences principales ou par des changements d'usage de bâtiments.
- Les terrains libres au sein de l'enveloppe doivent être mobilisés pour la construction de bâtiments ;
- La division parcellaire peut être également envisagée selon la densité préconisée. Il s'agit de diviser une parcelle déjà bâtie et d'ajouter une nouvelle construction sur le terrain ;
- Le développement de l'offre en centres anciens passe aussi par la destruction/reconstruction d'un bâtiment pas (ou plus) adapté.

Qu'entend-on par Renouvellement Urbain ?

La production de logements en renouvellement urbain peut être de trois types :

- La production en dents creuses (espace foncier libre ou inutilisé au cœur d'un espace urbanisé) en opposition à la production en urbanisation extensive. Elle doit se faire prioritairement dans les centres-bourgs plutôt que dans les hameaux ;
- Le changement d'usage de bâtiments existants, comme par exemple la transformation d'une friche industrielle en logement ;
- Est également assimilée à du renouvellement urbain la rénovation de logements dont l'état de dégradation fait qu'ils ne peuvent plus répondre à leur usage (péрил, insalubrité, etc.)

Urbanisation en dents creuses et urbanisation extensive Source : Scot du Grand Besançon



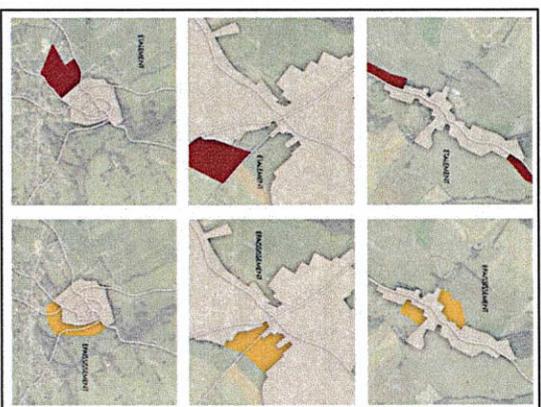
Le schéma du haut représente une urbanisation en dent creuse, celui du bas en extension

Favoriser l'épaississement plutôt que l'étalement

Cette orientation vise à favoriser la compacité de la tâche urbaine. Il s'agit notamment d'éviter :

- Une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux ;
- Une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses ;
- Une urbanisation qui entraînerait un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes.

Figure : étalement et épaississement source : SCOT du Grand Besançon



Travailler sur les densités

Les objectifs de densité (cf. tableau ci-après) sont présentés en densité brute³ et s'applique à la production prise dans son ensemble et non à l'échelle d'une opération.

Afin d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT, il conviendra pour les communes de réunir les moyens permettant d'atteindre l'enjeu de densité souhaitée dans leur document d'urbanisme. Il conviendra donc de tendre vers les densités suivantes pour les différents types d'habitat :

- Le logement individuel :

³ La densité brute moyenne correspond au nombre moyen de logements par hectare habité, et prend en compte les espaces privés, collectifs et publics.

- Sur la commune de Carpentras, une fourchette à 12 à 17 logements à l'hectare. Il est demandé à ce que la commune respecte la densité moyenne de 15 logements/ha pendant la durée d'application du SCOT et qu'elle vise la fourchette haute de la densité à échéance du SCOT.
- Sur le reste du territoire, une fourchette entre 10 à 15 logements à l'hectare. Il est demandé à ce que les communes respectent la densité moyenne de 13 logements/ha pendant la durée d'application du SCOT et qu'elles visent la fourchette haute de la densité à échéance du SCOT.
- Le logement semi-groupe ou semi-individuel avec une fourchette de 25 à 35 logements à l'hectare ;
- Le logement groupé ou collectif avec une fourchette de 40 à 80 logements à l'hectare.

Les objectifs de densité de la construction neuve des six communes SRU ou qui le deviendront (Carpentras / Aubignan / Mazan / Bédoin / Caromb / Cas particulier de Sarrans) ont été définis lors d'entretiens spécifiques avec les élus.

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

Pour les autres communes, les objectifs de densité de la construction neuve se situent dans la fourchette minimum des prescriptions du SCOT. Cependant, un effort supplémentaire de densification de ces communes sera tout de même attendu lors des bilans du PLH.

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

Densité de 14 logements par hectare – Typologie « mixte » :

- 12 maisons jumelées sur terrain de 300 m² ;
- 2 villas sur terrain de 1000 m²

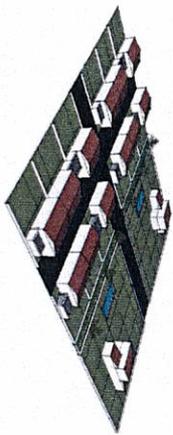
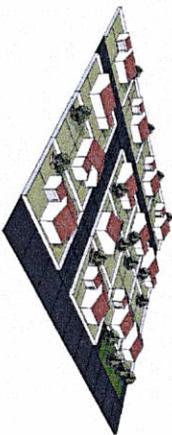


Figure : Diverses formes urbaines pour une même densité de 14 logements par hectare

Travailler sur les formes urbaines

La maîtrise de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. L'image de la notion de densité est souvent connotée négativement ; les ménages quittent les centres villes au profit d'espaces péri-urbains afin de se rapprocher d'un cadre de vie plus rural tout en restant à proximité des services. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à une forme urbaine adaptée aux territoires et aux besoins, tout en apportant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations.

La densification doit se faire au regard des trames et des pratiques traditionnelles qui caractérisent le paysage rural du territoire. L'habitat collectif est préconisé, mais sur certains secteurs l'habitat individuel groupé peut aussi s'inscrire dans des trames urbaines à forte densité.

Un effort est à réaliser pour diminuer la part de l'individuel pur au profit de l'individuel groupé et du collectif.

Trois grands types de formes urbaines existent :

- **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** : 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.

Aujourd'hui se développent également des formes dites intermédiaires entre l'individuel groupé et le collectif tentant de privilégier le maintien d'entrées individuelles, la présence d'espaces privatifs extérieurs et la densité du collectif obtenue grâce à la superposition des modules de vie.

Le PLH fixe des objectifs à atteindre en termes de formes urbaines (cf. tableau ci-après) afin de guider les réflexions et les projets des communes.

Durant de nombreuses années, le développement du territoire a majoritairement été la résultante de la construction pour soi et donc du modèle de la maison individuelle sur des terrains dont la taille allait en diminuant au regard du marché du foncier. Néanmoins, l'objectif du PLH est d'inciter au développement de formes urbaines différentes (parfois innovantes mais souvent conformes à un modèle antérieurement utilisé) et de développer la production aménagée, encadrée et organisée par les pouvoirs publics.

Dans le SCOT, les prescriptions sont les suivantes :

Typologie de logements	Carpentras capitale	Centres de proximité de 1ère couronne	Centres de proximité de 2ème couronne	Villages résidentiels
Individuel (seul à ne pas dépasser)	25%	40%	50%	60%
Semi groupé	35%	35%	40%	40%
Collectif	40%	25%	10%	-

Pour les villages résidentiels, il n'y a pas de préconisations en collectif mais ces communes doivent être volontaristes pour produire ce type de formes urbaines, de façon intégrée au tissu existant.

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

Tableau : Objectif de répartition des formes urbaines de la production neuve et denses

Commune	Superficie (en m²)	Formes urbaines de la production neuve		Formes urbaines de la production denses		Cohésion sociale (évaluation)	Faisabilité (évaluation)
		% individuel	% collectif	% individuel	% collectif		
Montant 1	2 300	29%	27%	29%	27%	22%	97,5
Alayrac	275	50%	58%	45%	25%	33%	13,7
Carpentras	1 620	20%	70%	40%	25%	10%	14,8
Comtat	13	50%	70%	40%	25%	10%	9,3
Montfort	289	40%	45%	35%	45%	12%	20,0
Montmeyran	279	25%	28%	45%	5%	30%	14,1
Montant 2	2 300	29%	27%	29%	27%	22%	97,5
Alayrac	13	60%	50%	40%	20%	10%	14,2
Carpentras	1 440	50%	70%	40%	25%	10%	18,0
Comtat	219	50%	50%	40%	7%	0%	10,0
Montfort	160	40%	63%	35%	33%	25%	20,0
Montmeyran	26	60%	60%	40%	3%	4%	9,8
Noyers	2	60%	91%	40%	2,7	2,7	1,7
Reclus	2	60%	80%	40%	0	0	2,2
St-Christophe	4	60%	80%	40%	0	0	0,4
St-Étienne	104	40%	53%	35%	7%	7%	16,6
St-Just	11	60%	0%	40%	0%	0%	1,2
St-Pierre-de-Viviers	27	60%	100%	40%	2,1	2,1	13,2
St-Vincent	20	60%	44%	40%	0%	0%	2,1
Ventoux	20	60%	74%	40%	2,5	2,5	7,6
Montant 3	860	61%	68%	35%	25%	10%	64,6
Alayrac	16	60%	47%	40%	7%	47%	1,8
Carpentras	20	60%	100%	40%	0%	0%	2,6
Comtat	23	60%	82%	40%	0%	0%	2,1
Montfort	27	60%	77%	40%	2%	2%	11,7
Montmeyran	8	60%	100%	40%	0%	0%	2,8
Noyers	173	50%	74%	40%	0%	3%	13,2
Reclus	4	60%	100%	40%	0%	0%	0,9
St-Étienne	4	60%	100%	40%	0%	0%	14,6
St-Vincent	3	60%	75%	40%	0%	0%	13,2
Ventoux	20	60%	100%	40%	0%	0%	0,4
Montant 4	2 300	59%	67%	35%	25%	10%	64,6
Alayrac	16	60%	47%	40%	7%	47%	1,8
Carpentras	20	60%	100%	40%	0%	0%	2,6
Comtat	23	60%	82%	40%	0%	0%	2,1
Montfort	27	60%	77%	40%	2%	2%	11,7
Montmeyran	8	60%	100%	40%	0%	0%	2,8
Noyers	173	50%	74%	40%	0%	3%	13,2
Reclus	4	60%	100%	40%	0%	0%	0,9
St-Étienne	4	60%	100%	40%	0%	0%	14,6
St-Vincent	3	60%	75%	40%	0%	0%	13,2
Ventoux	20	60%	100%	40%	0%	0%	0,4
Montant 5	2 300	59%	67%	35%	25%	10%	64,6
Alayrac	16	60%	47%	40%	7%	47%	1,8
Carpentras	20	60%	100%	40%	0%	0%	2,6
Comtat	23	60%	82%	40%	0%	0%	2,1
Montfort	27	60%	77%	40%	2%	2%	11,7
Montmeyran	8	60%	100%	40%	0%	0%	2,8
Noyers	173	50%	74%	40%	0%	3%	13,2
Reclus	4	60%	100%	40%	0%	0%	0,9
St-Étienne	4	60%	100%	40%	0%	0%	14,6
St-Vincent	3	60%	75%	40%	0%	0%	13,2
Ventoux	20	60%	100%	40%	0%	0%	0,4

Les objectifs relatifs aux formes urbaines ont été définis afin de permettre une évolution sans remettre fondamentalement en cause les profils résidentiels locaux. En effet, la capacité à bénéficier d'une motion individuelle reste en mesure d'orientation des ménages sur le territoire communautaire, notamment pour les communes rurales et périphériques.

Pour le secteur 1, le développement de petit collectif et d'individuelle est encouragé.

Sur le secteur 2, et dans une moindre mesure sur le secteur 3, la politique évolue à l'arrière-plan consistant en la diminution de l'individuelle par rapport au collectif et la poursuite de la construction de logements collectifs.

Les objectifs relatifs aux formes urbaines en termes de formes urbaines doivent être compris de la manière suivante : le part individuel par rapport au collectif, une limite à ne pas dépasser : 70% à 80% par parts individuelles groupées, de collectif ou d'individuelle construites dans des cœurs à attendre et à densifier.

Orientation 5. Promouvoir le développement durable

Éléments de 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 telles que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier et la réhabilitation énergétique du parc existant, l'accès au logement pour les plus démunis...

Conjointement à ces orientations et afin de préserver la qualité et l'attractivité du territoire, l'augmentation souhaitée du rythme de construction neuve doit s'accompagner d'un engagement fort en faveur de la qualité des logements à produire à plusieurs titres :

- des logements de qualité en matière d'architecture et d'insertion paysagère,
- des logements performants en matière énergétique et environnementale,
- des logements adaptés aux évolutions sociétales et aux modes de vie.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Repenser la « qualité de vie »

La notion de développement durable renvoie à une approche plus globalisée de la question de l'habitat. Il est cependant nécessaire de travailler sur la qualité du logement en lui-même :

- qualité des matériaux ;
- qualité de la mise en œuvre ;
- qualité de la conception architecturale (intérieure comme extérieure).

Au-delà du logement, c'est également sa relation à l'espace extérieur et à l'espace public qui doit faire l'objet d'un travail, qu'il s'agisse d'un travail sur l'implantation géographique du logement ou sur le traitement des espaces à sa proximité (approche essentielle dans le cadre du traitement des centres anciens) :

- accessibilité aux moyens de transports,
- proximité aux services, commerces, zones d'emploi,
- connectivité aux espaces publics et « espaces de convivialité ».

Intégrer une approche environnementale dans les nouveaux projets

L'apparition de nouvelles normes environnementales dans la construction neuve permet tant d'intégrer une perspective de respect de l'environnement qu'une logique d'économie de charges pour l'occupant. En effet, si l'intégration de normes supplémentaires en matière de performance énergétique présente aujourd'hui un surcoût en matière de coût de production (qui impacte nécessairement sur le loyer de sortie de l'opération), elle doit permettre en contrepartie de diminuer

la part des charges liées à la consommation d'énergie dues par le locataire. Hors, le calcul de l'aide au logement⁴ reposant aujourd'hui sur le loyer hors charges, cela rentre donc dans une logique de solvabilisation des ménages, et notamment des plus modestes qui bénéficient de l'aide au logement.

En ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, la réglementation en vigueur qui s'applique à toutes les constructions neuves⁵ impose le respect de performances minimales aux composants et équipements qui entrent en ligne de compte dans le bilan énergétique (chaudière, isolation, orientation du bâtiment, surfaces vitrées etc.).

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements ;
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique ;
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectif et comporte :

- 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
- Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour relâcher la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

Les exigences de résultats imposées par la RT2012 sont de trois types :

- L'efficacité énergétique du bâti ;
- La consommation énergétique du bâti ;
- Le confort d'été dans les bâtiments non climatisés.

D'autres démarches sont également à mettre en avant, tels que :

- **La démarche HQE** : il ne s'agit ni d'une réglementation, ni d'un label. Il s'agit d'une démarche qualitative et volontaire qui vise à intégrer dans le bâti les principes de développement durable.
- **« BBC »** ou « Bâtiment Basse Consommation » désigne le niveau de performance le plus élevé du label HPE (Haute Performance Énergétique) adossé à la réglementation thermique. Il est actuellement attribué aux bâtiments qui respectent le seuil maximum de consommation 50 kWh/m²/an.

⁴ Allocation Logement (AL) ou Aide personnalisée au logement (APL) pour les logements conventionnés.

⁵ La Réglementation Thermique 2012, dite RT 2012, s'applique à tous les bâtiments neufs construits depuis 2013

- **Bâtiment passif** : il s'agit d'une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au m² est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants).

La mise en place d'une maison passive a un coût très important mais elle vise essentiellement à réduire les consommations au maximum de nos maisons.

Orientation 6. Prendre en compte les besoins spécifiques

Éléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage, travailleurs immigrés âgés...) disposent d'une offre de logements adaptés à leurs besoins.

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population induisant de ce fait une réduction de la taille des ménages, qu'il faut prendre en compte dans les orientations de production de logements. Le schéma gérontologique estime cependant une offre suffisante en hébergement pour les personnes âgées. C'est en orientant la réflexion sur une amélioration du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie mais aussi par une amélioration de leur efficacité énergétique, pour lutter contre la précarité énergétique des ménages âgés modestes.

Bien que le public jeune soit peu représenté sur le territoire, leurs besoins et notamment ceux des jeunes en formation ou en situation peu stable géographiquement, doivent être pris en compte, pour permettre à ce public de se maintenir sur le territoire.

De plus, la Cove présente une proportion importante de personnes âgées (e plus de 60 ans de nationalité étrangère subsistant, pour une partie d'entre elles, des conditions dégradées de logement dans le centre ancien de Carpentras notamment, à défaut de moyens plus importants pour accéder à un logement plus confortable.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Répondre à la problématique des personnes à mobilité réduite

Cette problématique suppose une évolution des besoins qu'il convient de prendre en compte :

- La production d'une offre adaptée, bien localisée et accessible finalement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus se maintenir à leur domicile pour diverses raisons : éloignement des services, difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou loyers), isolement, etc.
- L'intégration de petits logements de type T1-T2 dans les opérations immobilières du centre-ville permettra également d'adapter la typologie du parc aux besoins et aux moyens des personnes âgées.
- Une réflexion pourra également être engagée pour donner une dimension « logement », en co-production avec les acteurs locaux, au futur CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique) en projet sur la Cove.

Plus largement, cette orientation concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et d'autonomie réduites, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

- Pour ce public, la réponse aux besoins paraît être mutualisable avec l'enjeu de résorption du parc vacant de longue durée, parc constitué essentiellement de petits logements et situé en centres-anciens. Ce parc pourrait convenir aussi bien à un public jeune étudiant ou entrant sur le marché du travail qu'à un public en situation de précarité si les logements entrent par exemple dans le cadre d'un dispositif ALT (Allocation Logement Temporaire : allocation versée directement à des organismes d'accueil pour des personnes rencontrant des difficultés financières et sociales. Il s'agit d'offrir un accueil d'urgence ou un séjour temporaire (moins de 6 mois).
- Les opérations immobilières en centres anciens devront prévoir l'intégration de petits logements de type T1-T2 abordables, afin de faciliter l'entrée dans un logement adapté pour des jeunes ménages.
- Développer le logement étudiant en passant par l'habitat intergénérationnel, ou en recensant l'offre disponible ;
- Renforcer les modes de gestions adaptés, type sous-location (Contrat de bail établi par un locataire avec l'accord du propriétaire pour laisser la jouissance du bien qu'il loue à un tiers), bail glissant (bail temporaire signé entre un locataire et un bailleur. Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée, avant de faire « glisser » le bail au nom du bénéficiaire) ;
- S'appuyer sur la structure « Logis des Jeunes » comme acteur principal du logement pour les jeunes (16/30 ans) sur le territoire intercommunal ; L'association SOLIGONE pourra aussi intervenir en soutien du Logis des Jeunes dans le cadre de la mise en œuvre de baux glissant (agrément DDSC du 22/12/2010).

Renforcer le soutien à destination des ménages les plus précaires

- Poursuivre la production de logements en PLAI (avec un objectif minimum de 30% de production en PLAI) ;
- Comme prévu dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, renforcement de l'offre en grands logements (T5/T6) avec un objectif de 10% de grands logements dans les programmations annuelles, répartis selon les besoins locaux ;
- Comme prévu dans l'orientation pour le logement des jeunes, renforcer les modes de gestions adaptés ;
- Renforcer le partenariat à destination des ménages relevant du PDALPD.

Accompagner l'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2012-2017) prévoit que l'aire d'accueil de Carpentras soit réhabilitée, en lien avec l'obligation de la commune de Mazan au titre du schéma.

Prendre en compte les besoins des logements saisonniers et des anciens travailleurs agricoles immigrés âgés

- Un bilan mince après deux ans de mise en place du Programme d'Intérêt Général Expérimental Saisonniers agricoles, programme pilote, qui a pour objectif de permettre aux agriculteurs de bénéficier de subventions pour réhabiliter des bâtiments existants afin de mettre aux normes des logements destinés aux ouvriers agricoles saisonniers ;
- Envisager et mettre en œuvre des partenariats pour diversifier l'offre de logement des saisonniers agricoles (JT,...) ;
- Etudier la faisabilité et mettre en place une résidence sociale intégrée dans le centre ancien de Carpentras.



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