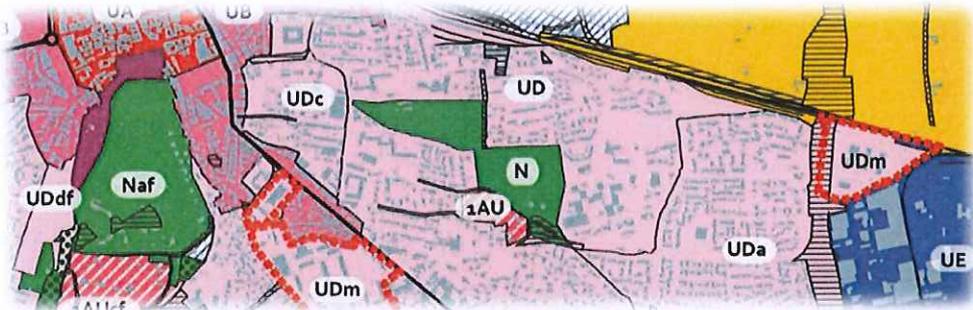


**ELABORATION DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS REUNI D'ORANGE 2020-2025**

Projet arrêté suite avis des Communes

PROGRAMME D' ACTIONS



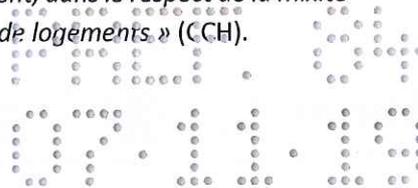
SOMMAIRE

Le programme d'actions.....	5
Action 1 Mettre en place une stratégie foncière pour phaser, territorialiser et maîtriser le développement	6
Action 2 Accompagner les projets d'habitat pour promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère	10
Action 3 Inscrire la politique de l'habitat dans la dynamique de développement économique pour mieux répondre aux besoins en logements des actifs	14
Action 4 Améliorer durablement l'habitat privé pour l'adapter aux besoins des ménages et lutter contre la vacance.....	17
Action 5 Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique afin d'améliorer la qualité du parc privé	21
Action 6 Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé	24
Action 7 Accompagner la requalification du parc social pour lui redonner de l'attractivité	27
Action 8 Soutenir l'offre locative sociale pour compléter, diversifier et rééquilibrer le parc.....	30
Action 9 Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédants pour fluidifier le parcours résidentiel.....	34
Action 10 Compléter l'offre de logements pour les seniors et personnes en situation de handicap	37
Action 11 Développer la connaissance des besoins des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé pour préfigurer une stratégie	42
Action 12 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre et faire évoluer le PLH	46
Action 13 Installer une instance de pilotage et renforcer les partenariats pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH.....	49
Action 14 Instaurer une politique de peuplement intercommunale pour améliorer la mixité sociale	51
BUDGET PREVISIONNEL.....	54

Orientations stratégiques	Actions
1. Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire	1. Mettre en place une stratégie foncière <i>pour phaser, territorialiser et maîtriser le développement</i>
	2. Accompagner les projets d'habitat <i>pour promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère</i>
	3. Inscrire la politique de l'habitat dans la dynamique de développement économique <i>pour mieux répondre aux besoins en logements des actifs</i>
2. Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes	4. Améliorer durablement l'habitat privé <i>pour l'adapter aux besoins des ménages et lutter contre la vacance</i>
	5. Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique <i>afin d'améliorer la qualité du parc privé</i>
	6. Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé
	7. Accompagner la requalification du parc social <i>pour lui redonner de l'attractivité</i>
3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins	8. Soutenir l'offre locative sociale <i>pour compléter, diversifier et rééquilibrer le parc</i>
	9. Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédant <i>pour fluidifier le parcours résidentiel</i>
	10. Compléter l'offre de logements pour les séniors et personnes en situation de handicap 11. Développer la connaissance des besoins des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé <i>pour préfigurer une stratégie</i>
4. Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH	12. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier <i>pour suivre et faire évoluer le PLH</i>
	13. Installer une instance de pilotage et renforcer les partenariats <i>pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH</i>
	14. Instaurer une politique de peuplement intercommunale <i>pour améliorer la mixité sociale</i>

Le programme d'actions

Au travers du programme d'actions, le programme local de l'habitat indique les « *moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* » (CCH).



Pour chacune des actions, il est précisé dans les fiches suivantes :

- le rappel des constats et, le cas échéant, des éléments de bilan du PLH précédent ;
- les résultats attendus ;
- les modalités de mise en œuvre de l'action ;
- le pilotage de l'action et les partenaires associés ;
- les moyens financiers et humains à mobiliser ;
- le calendrier prévisionnel ;
- l'articulation avec d'autres actions ;
- les indicateurs de suivi et d'évaluation.

A noter que toutes les actions concernent l'ensemble du territoire de la CCPRO.

Orientation 1.	Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire
Action 1	Mettre en place une stratégie foncière pour phaser, territorialiser et maîtriser le développement

Constats
<ul style="list-style-type: none"> • Un développement essentiellement périurbain ces dernières années, et un mitage important du territoire, au détriment des centres anciens en cours de dévitalisation. • Des documents d'urbanisme relativement récents et des outils opérationnels et réglementaires (PUP, SMS, ER, OAP, etc.), qui favorisent un urbanisme négocié et encadrent davantage la production urbaine... • ... mais pas de véritable coordination, à l'échelle de la CCPRO, des projets et des outils de maîtrise foncière. • Des disponibilités foncières existantes, malgré des contraintes liées aux risques. • Une production de logements globale assez peu élevée et irrégulière.

Objectifs visés/ enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les opérations de logements, afin d'alimenter le marché en continu. • Spatialiser et mettre en œuvre les objectifs du PLH en matière de programmation de logements, au regard des disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLH. Et ainsi assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH et le SCoT. • Prioriser le développement dans les secteurs stratégiques identifiés et se donner les moyens de lutter contre l'étalement urbain. Cibler le développement dans les tissus urbains constitués, à proximité des commerces, des services et axes de transports en commun, et notamment autour des quartiers de gare. • Renforcer la mobilisation des outils de maîtrise foncière et des procédures d'aménagement par les Communes et la CCPRO. • Répartir l'offre de logements sur le territoire en tenant compte des capacités d'accueil des Communes (niveau d'équipements, réseaux, etc.) et de leurs ambitions de développement. • Travailler davantage avec les opérateurs afin de produire du logement financièrement abordable et de qualité. • Mettre en œuvre une démarche transversale entre les Communes et la CCPRO, pour suivre et accompagner l'avancement des projets de logements. Et ainsi conforter le rôle de la CCPRO dans la définition de la stratégie de développement du territoire. • Assurer une veille en continu des disponibilités foncières et programmes de logements.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1
<p>1. Définir une stratégie foncière opérationnelle intercommunale</p> <p>L'étude de stratégie foncière vise à mettre en œuvre, de manière opérationnelle, les objectifs fixés dans le cadre du SCoT et du PLH, en matière de logements à produire et de densités à respecter. Elle prend appui sur les travaux, de repérage des gisements fonciers et d'évaluation de leur capacité de mobilisation à 6 ans et au-delà, effectués dans le cadre de l'élaboration du PLH.</p> <p>Le document qui formalise la stratégie foncière comportera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un diagnostic stratégique, qui proposera notamment une lecture des politiques foncières des Communes, une analyse des modes d'intervention des opérateurs sur le territoire et une étude de la dynamique des marchés fonciers et immobiliers ; - une proposition de politique foncière intercommunale qui définira, sur la base du diagnostic, les modalités d'intervention de la CCPRO, en appui aux Communes, en matière de mobilisation du foncier destiné à la production de logements ; - un Programme d'Action Foncière (PAF) qui précisera, sur la base de l'état des lieux des gisements fonciers et du travail de territorialisation des besoins en logements effectués dans le cadre du PLH, les conditions de mobilisation des sites de développement prioritaires (outils, moyens, maîtrises publiques éventuelle, etc.).

2. Mettre en place un observatoire du foncier et des projets d'habitat, afin d'assurer un suivi en continu des disponibilités foncières et des programmes de logements (jusqu'à leur livraison) et de mettre en œuvre la stratégie foncière. Le recours au Droit de Préemption Urbain (DPU) sera notamment préconisé afin de suivre et saisir les opportunités de mutations foncières.

Cet outil sera intégré à l'observatoire de l'habitat (cf. fiche action N°12).

Prévu par le PLH précédent, cet outil n'a pas été mis en place.

Prenant appui sur le travail de repérage des gisements fonciers et des sites de projets de logements (réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH), ainsi que sur l'étude de stratégie foncière, l'observatoire permettra de mesurer l'atteinte des objectifs du PLH en matière de production de logements et de réajuster, au besoin, les objectifs. Il constituera en ce sens un véritable outil d'aide à la décision. Cet observatoire présentera ses travaux et préconisations tous les ans dans le cadre des instances de suivi du PLH (cf. fiche action n°13), ainsi qu'en Commission Habitat de la CCPRO. Son contenu devra être précisé conformément à l'article R.302-1-4 du CCH.

3. Formaliser un partenariat éventuel avec l'EPF PACA, afin d'accompagner la stratégie foncière du territoire

Dans le cadre de la fiche « Action foncière », le précédent PLH avait déjà envisagé d'« évaluer la possibilité » d'un tel partenariat. Mais la convention cadre multi-site élaborée n'a pas été signée.

L'élaboration de la stratégie foncière sera l'occasion de réinterroger le rôle éventuel de l'EPF dans les opérations stratégiques, fléchées dans le PLH et les documents d'urbanisme. Une réunion pourra être organisée dans un premier temps pour présenter les actions de l'EPF aux Communes et à la CCPRO.

Si un partenariat est établi avec l'EPF, il conviendra alors de définir les modalités opérationnelles de son intervention, de procéder à la signature d'une **convention cadre**, et de mettre en place un comité de pilotage chargé du suivi de la mise en œuvre de la convention EPF / CCPRO. Une déclinaison de la convention, via des conventions tripartites avec les Communes, sera également envisagée.

Ce partenariat doit permettre de faciliter l'accès au foncier pour les bailleurs, tout en libérant les collectivités de la contrainte du portage sur des sites d'intervention ciblés préalablement.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : organisation et animation du comité de pilotage, mise en cohérence de l'étude de stratégie foncière avec les PLU et projets des communes, participation à la définition des opérations en lien avec les opérateurs et les Communes, formalisation d'une procédure d'échange avec les Communes pour disposer d'informations actualisées sur les projets • Communes : appropriation de l'étude de stratégie foncière, déclinaison dans le PLU et les projets opérationnels
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • AURAV et/ou Bureau d'études : appui/ réalisation de l'étude de stratégie foncière, identification des outils, évaluation de l'action • Opérateurs (aménageurs/ promoteurs), EPF PACA, SPL 84, notaires, agences immobilières : prospection, bilan des difficultés d'intervention, identification des préconisations d'intervention, association de la CCPRO et des Communes à la définition des projets • Partenaires du PLH (notamment DDT et CD), dont financeurs de l'étude

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
Etude de stratégie foncière opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Budget étude : 50 000 € TTC • Personnel en place : suivi de l'étude et animation du partenariat 	<ul style="list-style-type: none"> • CD 84, Conseil Régional : subventions à étudier • Communes : connaissance des projets et des disponibilités foncières • Opérateurs/ aménageurs publics et privés : EPF, SPL 84, bailleurs, etc.

Observatoire du foncier et des projets d'habitat et bilans annuels	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place : suivi technique/ SIG ; animation de l'outil et des partenariats Services instructeurs des Communes : suivi des permis de construire localisés, alimentation des outils de suivi de la CCPRO 	<ul style="list-style-type: none"> Communes : suivi des disponibilités foncières et des projets logements, participation à la définition des projets sur les sites identifiés Opérateurs/ aménageurs : informations sur les marchés et les bilans d'opérations
Formalisation d'un partenariat avec l'EPF	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place 	<ul style="list-style-type: none"> EPF PACA Partenaires de la stratégie foncière Communes

Articulation avec d'autres actions

Actions 2 (charte qualité habitat), 4 (amélioration de l'habitat privé), 8 (développement de l'offre locative sociale), 9 (promotion de l'accession à prix maîtrisé), 10 (développement de l'offre pour les seniors et personnes handicapées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stratégie foncière	X	X				
Observatoire du foncier	X	X	X	X	X	X
Partenariat avec l'EPF		X	X	X	X	X

Le délai d'élaboration de la stratégie foncière est de 12 mois maximum.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Elaboration de la stratégie foncière
- Nombre de réunions en lien avec l'observatoire du foncier et des projets d'habitat
- Nombre de logements autorisés / commencés
- Suivi de la production de logements et du foncier consommé à vocation d'habitat : logements produits sur les gisements fonciers stratégiques / au sein de projets d'aménagement d'ensemble de type ZAC / dans le diffus etc. (croisement suivi des permis de construire et référentiel foncier) : volumes produits, typologies, densité (logt/ha) et formes urbaines des opérations (collectif, individuel, individuel groupé), opérateur, superficie et type de foncier consommé (en extension / densification / bâti existant), etc.
- Bilans de commercialisation des opérations de logements (à récupérer auprès des promoteurs) : taux de commercialisation, prix de vente, délais d'écoulement, caractéristiques des acquéreurs
- Nombre de conventions de partenariat avec l'EPF, nombre de sites d'intervention (nombre d'hectares mobilisés et nombre de logements potentiels) / nombre de logements produits sur les sites EPF
- Bilan de la mobilisation du DPU : nombre de préemptions réalisées, caractéristiques des mutations et nombre de logements construits
- Évolution de l'étalement urbain : taux de variation annuel moyen des surfaces artificialisées liées à l'habitat / taux de variation annuel moyen de la croissance démographique (sur la base des matrices cadastrales ou d'un suivi de l'occupation des sols - « occsol »)
- Bilan de la mise en adéquation des objectifs du PLH dans les PLU des Communes de Jonquières en cas de fin de l'exemption SRU en lien avec le PEB, de Courthézon et d'Orange après approbation du SCoT BVA (actuellement en cours de révision)
- Outils et moyens mis en place pour l'accompagnement des Communes par la CCPRO pour l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH (réunions, publications, participation aux négociations avec les opérateurs, etc.)

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- C3 : Objectif de production de logements par an au cours du PLH
- C5 : Echelle de territorialisation de la production de logements
- C6 : Nombre de permis de construire accordés et de mises en chantier par an sur les 3 dernières années
- F1 : Nombre de conventions avec l'EPF
- F2 : Nombre de sites d'intervention avec l'EPF et nombre de logements potentiels concernés
- F3 : Nombre de ZAC habitat ou mixte (et potentiels de logements) existantes et prévues au cours du PLH
- F4 : Nombre de Servitudes de Mixité Sociale (et potentiel de logements) existantes et prévues au cours du PLH
- F5 : Nombre d'Emplacements Réservés (et potentiel de logements) existants et prévus au cours du PLH
- F6 : Potentiel de production en lien avec le foncier repéré à court, moyen et long terme
- F7 : Part des objectifs de production sur du foncier public
- G1 : Existence d'un SCoT et compatibilité avec ses orientations
- G2 : Nombre de PLU approuvés sur l'EPCI (avec rappel du nombre de communes de l'EPCI)
- G3 : Existence d'un PDU et actions liées à l'habitat

Orientation 1.

Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire

Action 2

Accompagner les projets d'habitat pour promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Constats

- Une logique de développement au coup par coup, sans attention particulière portée sur les formes urbaines, les densités ou la qualité architecturale.
- Une production de logements portée par la maison individuelle (57% de la production entre 2010 et 2016), mais une tendance à la baisse des produits en individuel pur et des surfaces de terrain.
- Une accélération de la densification pavillonnaire, pouvant constituer un frein au développement du territoire en raison de l'inadaptation des infrastructures.
- La nécessité d'accompagner la mutation des tissus pavillonnaires à partir d'opérations structurantes et adaptées.
- Des Communes et porteurs de projets peu sensibilisés à la question de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Objectifs visés/ enjeux

- Renforcer l'attractivité résidentielle des Communes et améliorer la qualité du cadre de vie.
- Favoriser une urbanisation peu consommatrice d'espaces, tout en proposant aux habitants une offre de logements neufs de qualité.
- Développer, avec les acteurs de l'habitat, un référentiel des programmes de logements neufs et de qualité.
- Accompagner les Communes (appui en ingénierie notamment) dans la définition des exigences en faveur de l'innovation et de la qualité des logements.
- Faciliter la négociation avec les opérateurs amenés à intervenir dans les projets d'habitat du territoire, en définissant leurs engagements en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1

A noter que le PLH précédent prévoyait d' « encadrer le développement de l'offre neuve », via notamment la création d'une charte de qualité des constructions neuves (Fiche Action N°1 - Axe N°2). Cette dernière n'a pas été élaborée, faute de moyens.

Dans le cadre de son Action N°4 relative à la « qualité de l'habitat », le premier PLH prévoyait également de « favoriser la production de logements neufs économes en énergie » (Axe N°1), en s'appuyant notamment sur la charte régionale pour la qualité environnementale des opérations de construction. La charte de qualité des constructions devait en intégrer les grands principes, pour mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale.

1. Elaborer une charte (ou guide) de qualité de l'habitat

La charte identifie les grands objectifs que les porteurs de projets doivent respecter dès la phase de prospection, conception et montage opérationnel, pour garantir la qualité des opérations.

- Mise en place d'un groupe de travail.
- Définition d'une liste de critères qualitatifs à exiger pour la réalisation des projets de construction de logements (à adapter selon la localisation des programmes), en matière :
 - d'équilibre de l'offre : mixité des programmes, part des différents segments de l'offre, prix de sortie, niveaux de loyers ;
 - de types de logements : typologie, surface minimum à respecter par type, forme urbaine, densité. Les préconisations du PLH en termes de densités et limitation de la consommation foncière (cf. partie 4.1 du document d'orientation) devront être respectés. Les objectifs de programmation, qui prévoient notamment que 47% des logements prévus en secteurs stratégiques se feront en collectif, devront également être respectés et, le cas échéant, affinés ;

- de prescriptions en matière de qualité des constructions, du point de vue architectural, environnemental ou d'insertion urbaine et paysagère.
- Recensement des opérations immobilières exemplaires sous forme de programmes collectifs, d'habitat intermédiaire ou d'individuel dense (en s'intéressant particulièrement à la conception des projets, à leur équilibre financier et à leurs caractéristiques). Ce référentiel servira également de base à l'élaboration de la charte.

Ce travail s'appuiera notamment sur les préconisations énoncées dans le PLH et la stratégie foncière.

Pour tenir compte en particulier des aspects patrimoniaux et des contraintes de la construction en secteur bâti dense, le travail d'élaboration de la charte pourra intégrer les fiches du CAUE « entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens »¹, et sur les fiches conseils en matière de performance énergétique réalisées par l'ADEME.

A noter, par ailleurs, que cette charte devra être réalisée en cohérence avec le Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)², qui sera lancé sur le centre ancien d'Orange.

2. Mettre en application la charte (ou guide) de qualité

Cette charte constituera un support de **contractualisation** avec les opérateurs de la construction neuve en amont des projets. Ce document s'appliquera obligatoirement aux opérations de logements sous maîtrise d'ouvrage CCPRO (notamment dans le cadre d'appels à projets ou de concours). La charte sera, par ailleurs, préconisée pour toutes les autres opérations d'habitat en projet sur le territoire.

Il s'agira, dès lors, d'en définir les modalités d'appropriation, de mise en œuvre par les Communes et la CCPRO, et d'évaluation :

- adoption de la charte en conseil municipal et en conseil communautaire ;
- sensibilisation auprès des services Urbanisme des Communes : pour une information adéquate auprès des pétitionnaires avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (PC notamment), et pour une bonne prise en compte de la charte lors de l'instruction des permis de construire (annexion de la charte aux formulaires de PC) ;
- traduction des principes de la charte dans les PLU : préconisation de formulations à intégrer dans les règlements des PLU (par exemple, règlement qui incite le recours aux énergies renouvelables) ;
- appui aux Communes pour dialoguer et négocier avec les opérateurs ;
- inscription de la charte dans un cahier des charges pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- mise en place d'un comité de pilotage associant élus et techniciens pour chacune des opérations sous maîtrise d'ouvrage CCPRO (suivi, bilan et évaluation de la charte).

Lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH, le contenu de la charte pourra être adapté en fonction des évolutions du marché de l'habitat et du bilan de sa mobilisation.

3. Développer des actions de communication, sensibilisation et accompagnement pour orienter les élus et les porteurs de projets vers un habitat plus qualitatif, attractif et durable

En support à l'application de la charte, il s'agit d'encourager l'échange de bonnes pratiques sur la base de projets exemplaires en matière de développement de logements locatifs conventionnés, et plus globalement de formes d'habitat intermédiaires de qualité et bien intégrées dans leur environnement (individuel dense, semi-collectif, collectif). La CCPRO pourra notamment :

- réaliser des plaquettes/ notes d'information, proposer des articles sur le site Internet de la CCPRO, etc. ;
- mettre en place des actions de sensibilisation auprès des élus et des techniciens en amont des projets.

La CCPRO pourra s'appuyer sur le travail réalisé par le CD84 dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat³, et sur les supports élaborés par la DDT de Vaucluse pour promouvoir le logement locatif social (boîte à outil, documents PPT diffusés aux Communes, vidéo, etc.).

¹ cf. CAUE Bouches du Rhône : <http://www.caue13.fr/nospublications/fiches-conseils-entretenir-rehabiliter-construire-dans-les-centres-anciens-des>

² Le SPR est un document opposable, qui peut être élaboré dans des cas précis, notamment en centres anciens, pour des bâtiments possédant un intérêt patrimonial. Il est plus contraignant que la charte (avis de l'ABF quasi systématique, garant du respect de la préservation du patrimoine).

³ <http://www.vaucluse.fr/cadre-de-vie/habitat-en-vaucluse/plan-departemental-de-lhabitat/> : en lien avec l'orientation N°3 du PDH, organisation de visites d'opérations de logements abordables exemplaires en octobre 2018, diffusion d'un document sur « Le logement locatif abordable » fin octobre 2018 (document ressource à destination des élus et techniciens, librement imprimable et téléchargeable, qui

Pilotage et partenaires associés : *qui fait quoi ?*

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : élaboration de la charte et suivi de sa mise en œuvre • Communes (services urbanisme) : prise en compte de la charte en amont et lors de l'instruction des PC • Communes et CCPRO – services Urbanisme et Communication : diffusion/ promotion des documents et des bonnes pratiques (architecture, environnement, etc.) via les sites Internet, revues municipales, etc.
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • AURAV / DDT84 / CD84 / CAUE / DRAC / ABF / CEDER (EIE) / ADEME / bailleurs sociaux / promoteurs : participation à l'élaboration de la charte (ou guide) et à sa promotion • Promoteurs / Bailleurs sociaux / Architectes / Habitants : application de la charte • CNFPT / CEDER / CAUE : sensibilisation des services urbanisme

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Elaboration de la charte	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place, réalisation en régie 	<ul style="list-style-type: none"> • DRAC : subventions possibles • CAUE : contribution technique • AURAV : contribution technique
Mis en œuvre de la Charte / concours	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place • Frais de communication et rémunération éventuelle du concours 	
Formations	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place 	<ul style="list-style-type: none"> • DRAC, CAUE, AURAV

Articulation avec d'autres actions

Actions 1 (stratégie foncière), 8 (développement de l'offre locative sociale), 9 (promotion de l'accession à prix maîtrisé), 10 (développement de l'offre pour les seniors et personnes handicapées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration de la charte/adaptation		X	X	X		
Mise en œuvre de la charte/ guide			X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation

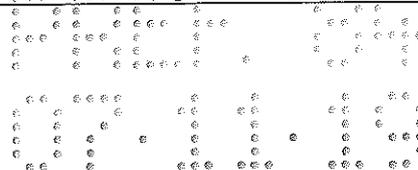
- Réalisation de la charte (ou guide)
- Tableau de bord des opérations neuves produites dans le respect des préconisations de la charte (nombre et types de logements, localisation, typologie et surface, densité et forme urbaine, prix de vente, niveau de loyer, aspects qualitatifs, etc.). Ce document pourra être employé comme un catalogue des bonnes pratiques.
- Nombre de réunions organisées pour l'élaboration et la mise en œuvre de la charte (ou guide)
- Nombre de journées de sensibilisation organisées pour l'appropriation de la charte (ou guide)
- Nombre d'actions de communications

a vocation à servir d'appui à toute démarche d'information et de communication, et plus particulièrement à l'occasion de réunions de concertation organisées par les communes avec les habitants et riverains).



Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- B3 : Actions particulières d'information et de communication mises en place par la collectivité (newsletter, guide)
- B4 : Actions d'animation partenariales (groupe de travail, comité, etc.)
- C6 : Nombre de permis de construire accordés et de mises en chantier par an sur les 3 dernières années
- G5 : Autres outils de programmation ou de planification existants en faveur de l'habitat (Agenda 21, plan climat)



Orientation 1.

Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire

Action 3

Inscrire la politique de l'habitat dans la dynamique de développement économique pour mieux répondre aux besoins en logements des actifs

Constats

- Un territoire qui peine à retenir ses actifs (avec plus de la moitié des actifs travaillant sur le territoire qui résident à l'extérieur)...
- ... en lien avec une assez faible dynamique de construction ces dernières années, notamment sur Orange, et une offre de logements insuffisamment diversifiée.
- De nombreux dispositifs d'aides à l'accès et au maintien dans le logement en faveur des salariés et des jeunes, mais pas toujours bien identifiés par les publics concernés.
- Un déficit d'attractivité résidentielle vis-à-vis des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Objectifs visés/ enjeux

- Intégrer les questions d'habitat dans les réflexions sur la stratégie de développement économique du territoire.
- Répondre aux besoins en logements générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat-emploi à l'échelle de l'agglomération.
- Mieux cibler la réponse aux besoins en logements des actifs du territoire, et des jeunes en emploi, en formation ou en insertion professionnelle.
- Donner la possibilité aux actifs de limiter leurs déplacements domicile-travail.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1

A noter que le premier PLH prévoyait d'apporter une réponse aux besoins en logements des jeunes en insertion professionnelle et des étudiants (notamment par la mise en place d'un partenariat avec l'association DECLIC⁴ pour produire des logements dédiés à des jeunes en insertion).

- 1. Articuler la politique intercommunale de l'habitat à la stratégie de développement économique du territoire**
Le service « habitat » de la CCPRO participera, dès la rédaction du cahier des charges, à l'élaboration de la stratégie de développement économique de l'EPCI. Il s'agit d'interroger l'éventuel frein à l'emploi que peuvent représenter les difficultés d'accès au logement pour les actifs, et notamment pour les jeunes et les apprentis, qui constituent un public fragile.
L'élaboration de la stratégie de développement économique pourra ainsi associer les acteurs accompagnant les jeunes actifs : URHAJ, URCLAJ, Région, etc., au-delà des acteurs traditionnels du développement économique. Cette approche combinée des stratégies de développement de l'habitat et de l'emploi aboutira à des préconisations en matière de développement de l'offre de logements à destination des actifs, et notamment des actifs qualifiés, mais aussi des jeunes actifs et des saisonniers agricoles. Elle définira, par ailleurs, des modalités de communication et de promotion des dispositifs portés par les différents partenaires (guides, sites internet, etc.).
- 2. Formaliser un partenariat avec Action Logement**
Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement est de favoriser l'emploi des salariés, en leur facilitant l'accès au logement. Action Logement est un organisme qui gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés. Son action repose sur deux missions principales : la production de logements sociaux et intermédiaires, essentiellement en zone tendue ; et l'accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.

⁴ Association DECLIC devenue API Provence.

Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Il est proposé de formaliser une convention de partenariat entre Action Logement et la CCPRO, qui portera sur :

- la **promotion des dispositifs** d'intervention qu'Action Logement porte au profit des salariés et des jeunes (actifs ou en formation) pour en améliorer la lisibilité (aides à la mobilité professionnelle, CIL-PASS, VISA, plateforme alternants, aides à l'accession, etc.) ;
- la **promotion des dispositifs d'aide à l'accession à coût maîtrisée** ;
- l'**amélioration de la connaissance des besoins** des salariés, via la réalisation d'une étude sur les besoins emploi-logement sur le territoire ;
- une **concertation étroite pour les attributions de logements sociaux**, pour lesquels Action Logement et les collectivités disposent de contingents de réservation (visant en particulier à mieux satisfaire les demandes de logements des salariés, en tenant compte des orientations en matière d'équilibre social définies dans le cadre de la CIL – Cf. fiche action N°14).

A noter, par ailleurs, qu'Action Logement intervient sur le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Aygues, en tant que co-financier. Son intervention sur le projet permettra d'attirer davantage d'actifs dans le quartier grâce aux contreparties dont il bénéficiera, répondant ainsi à un besoin en logements et favorisant la mixité sociale du secteur.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Elaboration de la stratégie de développement économique	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : pilotage de la démarche et participation du service Habitat aux réunions • Partenaires économiques (CCI, VPA, Pôle Emploi, associations d'entrepreneurs, CDC) et acteurs de l'habitat : participation aux réunions
Partenariat avec Action logement	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : lancement de la démarche, organisation des rencontres avec Action Logement et signature de la Convention cadre • Action Logement : expertise et communication sur ses dispositifs

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Articuler les stratégies de développement de l'emploi et de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel CCPRO • Budget estimé de l'étude de stratégie de développement économique : 30 000 € TTC (hors budget habitat) 	<ul style="list-style-type: none"> • Région Sud, VPA, AURAV, CCI, DDT 84, Pôle Emploi, CD 84 • CDC : étudier la possibilité d'un financement complémentaire (prêts, études, ingénierie)
Partenariat avec Action Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel CCPRO • Coût à définir 	<ul style="list-style-type: none"> • Action Logement • Comité Technique du PLH • Partenaires de la stratégie de développement économique et du projet de renouvellement urbain de l'Aygues

Articulation avec d'autres actions

Actions 1 (stratégie foncière), 2 (charte de qualité habitat), 8 (développement de l'offre locative sociale), 9 (promotion de l'accession à prix maîtrisé), 13 (partenariats) et 14 (peuplement)

Calendrier prévisionnel						
Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Articulation des stratégies de l'emploi et de l'habitat		X				
Partenariat avec Action Logement		X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> • Elaboration de la stratégie de développement économique • Signature de la convention avec Action Logement • Evolution du nombre de résidences principales et du nombre d'emplois sur la même période et taux d'évolution annuelle ; rapport entre création de logements et création d'emploi ; évolution du poids des actifs occupés (qui résident et travaillent sur la CCPRO / qui résident sur la CCPRO et travaillent à l'extérieur) • Nombre de salariés logés par Action Logement • Nombre de salariés ayant bénéficié d'une attribution de logement par Action Logement • Nombre de salariés accompagnés par Action Logement (tous services confondus)

Indicateurs régionaux de suivi du PLH
<ul style="list-style-type: none"> • B3 : Actions particulières d'information et de communication mises en place par la collectivité • B5 : Actions d'animation partenariales (groupes de travail, comité, etc.) • C4 : Ratio objectif de production de logements / objectifs de création d'emplois • E3 : Actions d'accompagnement pour le logement des jeunes et des étudiants • E5 : Nombre de structures existantes (et listes des structures prévues réservées) au logement des saisonniers • G5 : Autres outils de programmation ou de planification existants en faveur de l'habitat (Agenda 21, plan climat, etc.)



Orientation 2.	Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes
Action 4	Améliorer durablement l'habitat privé pour l'adapter aux besoins des ménages et lutter contre la vacance

Constats	
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements ancien (80% construit avant 1990) et particulièrement énergivore. • Une vacance élevée (12% en 2013⁵) et concentrée dans les centres, mais une progression limitée (1,9%/ an). • Des outils existants en matière d'amélioration de l'habitat : un PIG départemental, une OPAH qui s'est terminée en 2017 et qui sera reconduite, des dispositifs nationaux (Habiter Mieux, etc.) et départementaux (DDSE). • Des besoins importants en logements sociaux : 78% des ménages de la CCPRO sont éligibles au logement social, dont 63% au logement social de type PLUS. • Un parc de logement communal conséquent (environ 190 logements), mais généralement non conventionné. 	

Objectifs visés/ enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Remettre sur le marché des logements vacants. • Faire connaître les dispositifs d'amélioration et de conventionnement social de l'habitat, mobilisables par les particuliers. • Renforcer l'offre locative par le biais du conventionnement dans le parc privé et social pour atteindre, au minimum, l'objectif de 58 logements conventionnés par an dans le parc existant. • Développer une offre locative, financièrement accessible et bien intégrée dans le diffus. • Constituer des partenariats avec les acteurs œuvrant dans le champ de la performance énergétique. • Soutenir les travaux d'économie d'énergie. 	

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1	
<p><i>A noter que le PLH précédent prévoyait, dans le cadre de son action sur l' « amélioration du parc privé » de « traiter les problématiques de vacance et d'indignité » avec une action spécifique sur une copropriété dégradée (les Griffons à Sorgues) (Fiche Action N°3 – Axe n°2). Cette dernière n'a pas été mise en œuvre, du fait d'un recours exercé devant le Tribunal Administratif.</i></p>	
<p>1. Lutter contre la vacance structurelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un inventaire fin de la vacance, en lien avec l'Observatoire de l'habitat et du foncier. Un pré-repérage s'appuyant sur les données fiscales (notamment fichier Majic, FILOCOM et 1767bis COM de la DGFIP) sera effectué. - Consolider, avec l'appui des Communes, les premières analyses via des visites de terrain et/ou des courriers qui seront adressés aux propriétaires (comme l'a déjà fait la Commune de Courthézon), afin de vérifier l'état de vacance des logements et d'informer les propriétaires des aides existantes pour réhabiliter ou rénover leur logement et le remettre sur le marché. - Définir les outils les mieux adaptés pour la remise des logements sur le marché, en s'appuyant sur les enjeux et la boîte à outils de résorption de la vacance, qui seront établis dans le cadre de l'étude sur la vacance à l'échelle du département du Vaucluse, lancée par la DDT fin 2018 dans le cadre du PDH 84. Les réflexions sur la mise en place d'outils spécifiques (type taxe d'habitation sur les logements vacants par exemple) et complémentaires de l'OPAH, seront menées tout au long du PLH, dans le cadre du Comité de suivi du PLH (cf. fiche action N°12). 	

⁵ Source : DGFIP, Filocom, 2013

2. Développer le parc de logements à vocation sociale

Le premier PLH prévoyait également de « mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée (Fiche Action n°3 – Axe n°3). Les objectifs de cette action ont été partiellement atteints avec le conventionnement des logements dans le cadre de l'OPAH et des opérations d'acquisition-amélioration réalisées à Sorgues (avec la SEM).

- **Identifier des immeubles et secteurs** qui présenteraient un potentiel de conventionnement avec ou sans travaux. Travail en grande partie réalisé à travers l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU multisites avec volet copropriétés.
- **Suivre activement l'évolution** des immeubles et secteurs pré-identifiés : veille immobilière via les DIA, suivi des demandes ADS / des demandes des bailleurs bénéficiant des dispositifs d'aides /des logements communaux.
- **Mener des actions de communication** (plaquettes d'informations, site web CCPRO) auprès des propriétaires bailleurs afin de **promouvoir et rendre lisibles les dispositifs d'aides financières** (primes, subventions, etc.) : ces dispositifs visent à encourager les propriétaires bailleurs à conventionner, via l'OPAH et le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental⁶.
Il s'agit également de promouvoir les **outils d'intermédiation locative sociale** (type louer abordable, baux glissants, etc.), via les structures relais (Soliha, Soligone, etc.).
- **Encourager, via la négociation, les bailleurs sociaux à intervenir dans le diffus** par la mobilisation des outils de reconquête et d'amélioration du parc existant : baux à réhabilitation et opérations d'Acquisition-Amélioration notamment (en lien avec la fiche action 8).

A noter que la Commune d'Orange a engagé un travail avec le bailleur social Grand Delta Habitat afin de conventionner 192 logements du quartier Croix Rouge.

3. Agir sur la réhabilitation énergétique des logements privés, par la structuration des partenariats et la communication auprès des particuliers

Dans le cadre de la fiche Action « Qualité de l'habitat », le premier PLH avait identifié deux axes d'intervention : « favoriser la production de logements neufs économes en énergie et les travaux d'amélioration durable des logements existants » et « informer et conseiller les particuliers dans leurs démarches relatives à la réduction de la consommation d'énergie liée à l'habitat (notamment via les points Espace Info Energie (EIE) ». Cette action a seulement été engagée avec : le versement de primes (prime BBC versée aux bailleurs, prime versée dans le cadre de l'OPAH). A noter qu'aucun partenariat n'a été mis en place avec le CEDER et que seule existe une permanence (2 fois par mois) de l'EIE à Orange, mutualisée avec la Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence (CCAOP).

- **Organiser des ateliers avec les partenaires** (Anah, CD84, Région Sud, ADEME, CEDER, groupe Total, etc.) agissant en faveur de la rénovation énergétique, pour clarifier leur articulation en matière de conseil, communication, primes, subventions.
- **Produire des fiches, à destination des professionnels et particuliers, explicitant les avantages, limites et modalités de mise en œuvre des différents outils** : prime BBC, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE), Dispositif Départemental de Soutien aux particuliers en faveur de la Sobriété Energétique et des énergies renouvelables (DDSE), éco-PTZ, éco-prêt logement social, prime Habiter Mieux, Certificats d'Economie d'Énergie (CEE), etc.
- **Etablir un partenariat renforcé avec le Centre pour l'Environnement et le Développement des Energies Renouvelables (CEDER)⁷**, à travers une convention (0,15 €/hab), pour : formaliser des permanences sur le territoire (conseils aux particuliers et aux collectivités, organisation d'ateliers, visites de sites, etc.), accompagner les porteurs de projets (permis de construire, priorisation des travaux, aides financières, etc.), diffuser des informations sur les procédés et méthodes écologiques, former le grand public et les professionnels (à l'auto-construction notamment).
- Participer à la démarche d'élaboration du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la CCPRO, dont le lancement a été prescrit le 10 avril 2018.

⁶ Le PIG départemental couvre les Communes de moins de 10 000 habitants et, à titre dérogatoire, les Communes de plus de 10 000 habitants concernées par l'article 55 de la loi SRU et ayant moins de 15% de logements locatifs sociaux. A noter que, par principe de subsidiarité, le PIG ne s'applique pas aux territoires dotés de dispositifs propres, de type OPAH, PST ou PIG infra-départemental, et portant sur les mêmes types de produits ou ciblant des publics identiques.

⁷ A noter que le CEDER a été reconnu, depuis 2005, Espace info Energie (EIE) en Vaucluse par l'ADEME et la région PACA.



Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : en maîtrise d'œuvre directe ou en maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des travaux de veille/ inventaire, communication et organisation des partenariats. • Communes : appui de terrain aux repérages des logements vacants et du potentiel de conventionnement
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Anah / ANRU / DDT 84 / CD 84 / Région Sud : apports financiers • Bailleurs privés / Bailleurs sociaux : conventionnements et travaux • Soliha / AIVS Soligone / associations agréées IML : communication, suivi et animation des dispositifs • EPF : portage foncier éventuel dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration (cf. partenariat éventuel – fiche action n°1) • CEDER/ ADEME : conseil et communication • Groupes produisant et distribuant de l'énergie (Total notamment), via le dispositif des CEE

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Lutte contre la vacance structurelle	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place • Moyens propres et fiscalités dédiées 	<ul style="list-style-type: none"> • Communes : appui technique/ terrain • DGFIP : fournit des données • DDT 84 : boîte à outils
Développement du parc de logements à vocation sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place • Budget OPAH (cf. fiche action N°6) 	<ul style="list-style-type: none"> • Anah, Région Sud, CD 84, Communes : aides LCS-LCTS • Région Sud : via le CRET • EPF : portage (acquisition-amélioration)
Réhabilitation énergétique du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place • Budget conv. CEDER : 41 K€ 	<ul style="list-style-type: none"> • ADEME, CD 84, Région Sud, CEDER, Anah, groupe Total : communication, primes, subventions

Articulation avec d'autres actions

Actions 2 (charte qualité habitat), 5 (mal logement et précarité énergétique), 6 (dispositif d'amélioration de l'habitat), 10 (développement de l'offre pour les seniors et personnes handicapées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel						
Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Inventaire Vacance		X	X			
Boîte à outils et communication vacance		X	X	X	X	X
Inventaire potentiel pour le conventionnement	X	X				
Communication conventionnement auprès des particuliers	X	X	X	X	X	X
Production fiches énergie	X	X				
Ateliers énergie		X	X	X	X	X
Partenariats énergie	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Veille immobilière via les données des services communaux et intercommunaux en charge de l'urbanisme (DIA, ADS, liste des opérations privées conventionnées, bâtiments faisant l'objet de travaux, etc.)
- Tableau de bord « vacance » : évolution de la vacance (volumes et %)
- Tableau de bord « conventionnement » : nombre de conventionnements par type (intermédiation locative, acquisitions-améliorations, conventionnement Anah, etc.), nombre de supports de communication diffusés
- Tableau de bord « énergie » : nombre de financements délivrés pour travaux d'amélioration de la qualité énergétique, nombre de permanences assurées par le CEDER, nombre de fiches outils réalisées, nombre d'ateliers organisés

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- A4 : Nombre de résidences, résidences secondaires et logements vacants de l'EPCI
- B1 : Présence d'un observatoire de l'habitat et projets de mise en place ou de développement
- B3 : Actions particulières d'information ou de communication mises en place par la collectivité
- B4 : Actions d'animation partenariales
- D4 : Nombre de PIG en cours ou à venir, et leurs objectifs principaux (Habiter Mieux, Habitat indigne, etc.)
- F2 : Nombre de sites d'intervention avec l'EPF et nombre de logements potentiellement concernés

Orientation 2.

Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes

Action 5

Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique afin d'améliorer la qualité du parc privé

Constats

- Des ménages précaires, 22% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de bas revenus.
- Une part importante de la population en difficultés se loge dans un parc privé vétuste à bas loyers : 75% des ménages de la CCPRO résidant dans le parc locatif privé sont éligibles au logement social de type PLUS.
- Des signalements d'insalubrité, qui reflètent la présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) à hauteur de 8% sur la CCPRO, concentré chez les propriétaires bailleurs.
- 2 types de copropriétés concentrent le plus de difficultés : les petites de moins de 20 logements et les grandes de plus de 50 logements, nécessitant chacune une réponse adaptée.
- Une part importante de logements dégradés dans des copropriétés (dont 3 comptent plus de 50 logements).
- Des problématiques d'indécence qui se combinent à des situations de précarité énergétique.

Objectifs visés/ enjeux

- Mener une politique partagée avec l'ensemble des partenaires œuvrant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
- Prendre en compte la prévention du saturnisme en supprimant le risque d'exposition au plomb.
- Prévenir et lutter contre le développement des marchands de sommeil.
- Surveiller et accompagner les copropriétés en grandes difficultés.
- Améliorer le confort énergétique des logements dégradés en agissant sur leur qualité.

Modalités de mise en œuvre de l'action – *rappel bilan PLH1*

A noter que le PLH précédent prévoyait, dans le cadre de son action sur l' « amélioration du parc privé », de « mener une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'intervention dans le parc privé (OPAH, PIG, MOUS, etc.) », visant notamment à lutter contre l'insalubrité, les copropriétés dégradées, l'habitat indigne et la précarité énergétique (Fiche Action N°3 – Axe n°10). Une OPAH a ainsi été mise en œuvre et a permis de réhabiliter des logements et de lutter contre la précarité énergétique. Des aides à la rénovation énergétique ont, par ailleurs, été mobilisées (crédit d'impôt développement durable, éco-PTZ, éco-PLS), permettant aux ménages précaires d'engager des travaux de rénovation énergétique.

1. Structurer les partenariats avec l'ensemble des acteurs œuvrant dans le champ du mal logement

- **Participer aux démarches partenariales engagées dans la lutte contre l'habitat indigne et notamment le guichet unique habitat indigne animé par l'ADIL 84 et l'Anah dans le cadre du pôle départemental de LHI.**
- **Monter et animer des partenariats complémentaires aux démarches existantes :**
 - poursuivre le partenariat avec l'ADIL (convention triennale signée⁸) : permanences, conseils et informations, accompagnement des ménages insolubles/ en difficultés, signalements des situations d'insalubrité ;
 - réfléchir à la mise en place d'un partenariat avec la CAF, structuré autour :
 - d'une convention intercommunale, visant à mieux connaître les situations d'habitat indigne et indécents⁹ ;
 - de « conventions de lutte contre la non-décence » avec les Communes, afin de favoriser le repérage en amont et la réalisation des diagnostics de bâtiments avant que ne soient pris les arrêtés municipaux.

⁸ 2 permanences par mois sur le territoire. Coût de la cotisation : 0,18 €/ habitant.

⁹ Soliha intervient en cas de signalements / la CAF retient les allocations versées directement aux propriétaires dans l'attente de la réalisation des travaux.

- S'appuyer sur les partenariats engagés et à créer pour mener des **actions d'animation et de sensibilisation** aux questions d'habitat indigne et de précarité énergétique, auprès des professionnels et des particuliers (par le biais du CEDER, l'ADEME, l'ADIL 84, Soliha 84 avec son dispositif « Conseiller habitat Santé Environnement Intérieur » notamment).

2. Organiser la chaîne de détection et de traitement des situations de mal-logement et de précarité énergétique.

Cette action est à articuler avec l'OPAH-RU (action 6), qui intègre différents volets : « copropriétés », « grande dégradation », « précarité énergétique » et « adaptation des logements ». Elle prévoit également d'intégrer le protocole EMI (Éradication de l'Habitat Indigne) de la Commune d'Orange.

- **Clarifier et optimiser la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs** (en lien avec les données transmises par les partenaires) :
 - préciser les modalités de repérage et de traitement de l'habitat indigne/ indécent, des copropriétés dégradées, des situations de péril et de précarité énergétique pour une harmonisation des pratiques (grilles communes, niveau d'information) ;
 - organiser la remontée des situations d'habitat indigne/ indécent ou de précarité énergétique, notamment dans les copropriétés fragiles ;
 - former à la détection des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique des agents référents dans les Communes et CCAS ;
 - inciter les propriétaires (bailleurs ou occupants) à réaliser des travaux dans leur logement par la mobilisation des subventions accordées par l'Anah, à titre individuel et dans le cadre de l'OPAH RU et/ ou du PIG départemental ;
 - étudier de la possibilité d'un transfert des pouvoirs de police du maire à la CCPRO (Règlement Sanitaire Départemental (RSD), périls, etc.) et réfléchir à la mise en place d'un permis de louer.
- **Mobiliser les outils de l'urbanisme pour lutter contre les marchands de sommeil** :
 - suivre la législation : la loi ELAN renforce notamment les sanctions contre les marchands de sommeil ;
 - mettre en place une veille pour détecter les situations de divisions de logements non encadrées (compteurs EDF, DIA, etc.) ;
 - réfléchir aux leviers d'encadrement des divisions de logements, via les PLU notamment et leurs règles concernant le stationnement ;
 - étudier la pertinence de mettre en place un permis de louer afin de permettre aux Communes d'inspecter les logements avant leur mise en location.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes + CCPRO – services urbanisme et habitat : suivi et coordination des partenariats existants et à créer, suivi de la mobilisation des outils de l'urbanisme (liés à la problématique des marchands de sommeil) • Communes + CCPRO - service hygiène et sécurité : repérage et traitement des situations (saturnisme, habitat indigne), mise en application des outils coercitifs (RSD, procédures de péril, etc.) • Communes + CCPRO – services communication : communication sur les risques liés à l'insalubrité / les aides existantes
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Soliha, CD 84, CAF, opérateurs OPAH / PIG : suivi-animation du dispositif d'amélioration de l'habitat privé • ARS / ADIL 84 / CCAS / Soliha 84 / CAF : remontée et traitement des situations d'habitat indigne et indécent • ARS / Anah-DDT 84 / CD 84 / ADIL 84 / ADEME / Région Sud / CEDER : communication et information à destination des collectivités et des habitants, animation de démarches partenariales (pôle départemental LHI, guichet unique habitat indigne, etc.)

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO		
Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
Structuration des partenariats et communication	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place Moyens propres 	<ul style="list-style-type: none"> Anah-DDT 84 (pôle LHI), CD 84, Région Sud, Communes, Soliha, ADIL 84, CAF, ARS, ADEME, CEDER
Détection et traitement des situations de mal logement et de précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place Budget OPAH (cf. fiche action N°6) Budget conv. ADIL : 49 K€ 	<ul style="list-style-type: none"> Communes (services urbanisme, hygiène et sécurité, précarité énergétique); CCAS, Anah-DDT 84 (pôle LHI), CAF, Soliha, ADIL 84

Articulation avec d'autres actions
Actions 2 (charte qualité habitat), 4 (amélioration de l'habitat privé), 6 (dispositif d'amélioration de l'habitat), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel						
Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Structuration des partenariats et communication	X	X	X	X	X	X
Détection et traitement des situations de mal logement et de précarité énergétique	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> Tableau de bord : nombre de logements détectés/ réhabilités, notamment dans les copropriétés fragiles, et nombre de relogements par dispositif mobilisé Subventions demandées/ octroyées Réalisation de la grille de repérage des situations d'habitat indigne/ insalubre/ précarité énergétique Nombre de logements identifiés en situation d'habitat indigne /d'insalubrité / de précarité énergétique Nombre de logements ayant obtenu un financement pour travaux de rénovation énergétique et outils sollicités (prime BBC, Crédit d'impôt pour la Transition Énergétique, Dispositif Départementale de Soutien aux Particuliers en faveur de la Sobriété Énergétique, et des énergies renouvelables, éco-PTZ, éco-prêt logement social, prime Habiter mieux, Certificat d'Économie d'Énergie, etc.) Nombre et types de conventions de partenariats (ADIL, CAF, CEDER, etc.) signées, et bilan des actions conduites sur le territoire

Indicateurs régionaux de suivi du PLH
<ul style="list-style-type: none"> B1 : Présence d'un observatoire de l'habitat et projets de mise en place ou de développement B3 : Actions particulières d'information ou de communication mises en place par la collectivité B4 : Actions d'animation partenariales D1 : Nombre de logements potentiellement indignes et % du parc de logements de l'EPCI D2 : Nombre et proportion de copropriétés dans le nombre de logements potentiellement indignes de l'EPCI D4 : Nombre de PIG en cours ou à venir, et leurs objectifs principaux (Habiter Mieux, Habitat indigne, etc.) D5 : Nombre d'arrêtés de péril et d'insalubrité lors des 3 dernières années D6 : Présence d'un observatoire des copropriétés D7 : Nombre de copropriétés fragiles et nombre de logements concernés avec une répartition par taille de copropriétés D8 : Nombre de plan de sauvegarde sur le territoire de l'EPCI



Orientation 2.	Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes
Action 6	Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé

Constats
<ul style="list-style-type: none"> • Une première OPAH, dans le cadre du PLH 1, a permis de remobiliser 365 logements en renouvellement urbain (sur l'ancien périmètre intercommunal). • L'état général du bâti reste dégradé avec la présence de poches d'insalubrité, notamment en centres anciens. • Des secteurs pavillonnaires particulièrement énergivores sont présents sur le territoire. • Près des 2/3 des copropriétés sont en difficulté¹⁰, dont une majorité sur Orange. Il s'agit majoritairement de petites copropriétés (85% comptent moins de 11 lots). • Une vacance structurelle importante. • Des habitants aux ressources modestes. • Une volonté de maîtrise du foncier de la part des Communes afin de traiter les ilots les plus dégradés.

Objectifs visés/ enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Prolonger la politique volontariste de revitalisation des centres anciens ou ilots dégradés initiée dans le cadre de la première OPAH. • Lutter contre la vacance, la grande dégradation du parc existant et la précarité énergétique des foyers. • Inciter à la réhabilitation des copropriétés fragilisées et désorganisées. • Inciter au conventionnement des logements, avec ou sans travaux. • Renforcer l'attractivité des centres anciens et favoriser la mixité sociale. • Accompagner les mesures incitatives d'amélioration du parc privé par des opérations de mise en valeur de l'espace public.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1
<p><i>A noter que le PLH précédent prévoyait de « mener une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'intervention dans le parc privé (OPAH, PIG, MOUS, etc.) », visant notamment à lutter contre l'insalubrité, les copropriétés dégradées, l'habitat indigne et la précarité énergétique (Fiche Action N°3 – Axe n°1). Une OPAH a ainsi été mise en œuvre mais ses objectifs n'ont été que partiellement atteints (enveloppe financière consommée à 90% mais objectifs atteints qu'à 45%). Elle a toutefois permis de créer du logement social conventionné en diffus, de réhabiliter des logements et d'améliorer la qualité énergétique des logements.</i></p> <p>Une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé a permis de définir la stratégie opérationnelle d'amélioration de l'habitat de la CCPRO. Elle se décline de la façon suivante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, ciblée sur le Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec un volet copropriétés, couvrant l'ensemble des centres anciens des Communes de la CCPRO (plus ou moins élargis par rapport aux anciens périmètres) et un périmètre élargi à de l'habitat pavillonnaire ancien. Les principaux objectifs sont de 4 ordres : <ul style="list-style-type: none"> ▪ lutter contre l'habitat vacant et/ou très dégradé et l'habitat indigne des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB) en corollaire d'un loyer maîtrisé ; ▪ lutter contre la précarité énergétique » (aide aux PO très modestes en priorité) ; ▪ répondre au maintien à domicile des personnes aux ressources modestes et à mobilité réduite (personnes handicapées et personnes âgées) ; ▪ accompagner les petites copropriétés désorganisées dans le redressement de leur situation par le biais d'aide aux syndicats de copropriétaires. » - Encourager, sur les Communes qui le souhaitent, la réalisation des opérations façades sur les périmètres de l'OPAH-RU pour favoriser la mise en valeur du patrimoine architectural. - Intégrer le protocole EHI (Eradication de l'Habitat Indigne) de la Commune d'Orange dans l'OPAH-RU.

¹⁰ Classées C et D, d'après le registre des copropriétés de l'Anah.

- Mener un travail continu de repérage des îlots ou immeubles dégradés pouvant faire l'objet d'une restructuration et d'un projet spécifique (objectif : 1 îlot étudié par Commune, 3 îlots sur Orange).
- Réaliser des diagnostics multicritères sur les copropriétés de plus de 50 lots présentant un profil de fragilité ou de dégradation (objectif : 5 diagnostics à réaliser sur 5 ans à Orange).
- Inciter au conventionnement sans travaux.

L'étude pré-opérationnelle pour un dispositif d'amélioration de l'habitat menée en 2018 – mars 2019, prévoit des objectifs quantitatifs de 185 logements faisant l'objet de travaux (résorption de la dégradation, de l'insalubrité, amélioration énergétique, etc.) sur les 5 ans de mise en œuvre de l'OPAH-RU avec un volet copropriétés. Ces objectifs sont de 110 logements pour les propriétaires occupants et de 75 logements pour les propriétaires bailleurs. Ces propriétaires bailleurs seront aiguillés en priorité vers un conventionnement LCS ou LCTS, afin de contribuer à l'effort de production de logements sociaux conventionnés dans le parc existant.

Sur le volet « copropriétés », le dispositif prévoit d'accompagner 20 syndicats de copropriétés.

Le budget total de l'opération consacré aux travaux est estimé à 8 070 300 € TTC, dont 3 220 350 € de subventions. A cela s'ajoute l'enveloppe destinée à l'ingénierie du dispositif, qui comprend le « suivi-animation de l'OPAH-RU avec volet copropriétés » et la réalisation des « diagnostics multicritères copropriétés » : son coût prévisionnel global s'élève à 500 000 € HT, dont 260 420 € pour la CCPRO. Au total, le coût prévisionnel de l'OPAH-RU avec volet copropriétés (enveloppes travaux et ingénierie) pour la CCPRO et les Communes s'élève à 624 920 € HT.

Ce dispositif est à articuler avec la fiche 4 qui prévoit un travail de veille sur les logements dégradés, en particulier en copropriétés.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Communes + CCPRO : suivi et coordination des dispositifs (OPAH-RU, opérations façades, protocole EHI)
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau d'études : suivi-animation du dispositif OPAH-RU • Opérateurs privés et ABF : réalisation des opérations façades

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Dispositifs d'amélioration de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place avec une équipe dédiée • Budget : 439 920 €, dont 260 420 € ingénierie • Moyens propres 	<ul style="list-style-type: none"> • Anah, Région Sud, CD84 : subventions (financement prévisionnel : travaux = 2 855 850 € + ingénierie = 239 580 €) • Communes : budget de 185 000 € • Equipe de suivi-animation • ABF : prescriptions architecturales

Articulation avec d'autres actions

Actions 4 (amélioration de l'habitat privé), 5 (mal logement et précarité énergétique), 8 (développement de l'offre locative sociale), 10 (développement de l'offre pour les seniors et personnes handicapées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dispositifs d'amélioration de l'habitat	X	X	X	X	X	X



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan OPAH-RU avec volet copropriétés : nombre de logements réhabilités et montant des subventions accordées
- Nombre d'opérations façades réalisées

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- B3 : Actions particulières d'information ou de communication mises en place par la collectivité
- B4 : Actions d'animation partenariales
- D3 : Nombre d'OPAH communale(s) ou intercommunale(s), en cours ou à venir et type d'OPAH



Orientation 2.

Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes

Action 7

Accompagner la requalification du parc social pour lui redonner de l'attractivité

Constats

- Un parc social ancien aux loyers inférieurs à ceux des programmes récents, et qui constitue une offre accessible pour les ménages les plus modestes...
- ... mais un parc de logements sociaux ancien qui nécessite des réhabilitations (55% mis en service avant 1975).
- Une vacance modérée dans le parc social, signe d'une demande continue des ménages.
- Une méconnaissance globale de l'état des résidences et des besoins de réhabilitation.
- Deux Quartiers Politique de la Ville (QPV) à Orange, dont un reconnu d'intérêt régional (quartier de l'Aygues), nécessitant une intervention lourde.

Objectifs visés/ enjeux

- Remettre à niveau le parc social vieillissant et dégradé, par l'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements, et leur adaptation aux évolutions sociodémographiques.
- Garantir le maintien des taux d'effort liés au logement pour les locataires (loyers et charges locatives).
- Requalifier durablement les quartiers à dominante d'habitat social et améliorer significativement la qualité de leur cadre de vie et leur attractivité.
- Améliorer l'image et l'acceptabilité du logement social.
- Renforcer les équilibres sociaux au sein du parc social.

Modalités de mise en œuvre de l'action – *rappel bilan PLH1*

A noter que le PLH précédent prévoyait la réalisation d'une charte de qualité environnementale pour les opérations de construction et de réhabilitation (Fiche Action n°4 – Axe n°1). Celle-ci n'a cependant pas été élaborée.

1. Identifier les opportunités de réhabilitation du parc public

La mise en œuvre de cette action s'appuie en grande partie sur les Plan Stratégiques de Patrimoine (PSP)¹¹ et les Conventions d'Utilité Sociale (CUS)¹² des bailleurs sociaux.

A noter que la CCPRO a demandé à être signataire des CUS des 4 bailleurs principaux (Mistral habitat – Grand Avignon Résidence, Erilia, Grand Delta Habitat, CDC Habitat (ex-NLP)). Elle souhaite, par ailleurs, être mieux associée aux réflexions relatives aux stratégies de développement et de gestion patrimoniale des opérateurs sociaux. C'est dans ce cadre que la CCPRO peut intervenir pour fixer des objectifs avec les bailleurs sociaux et convenir du niveau d'intervention le plus adapté.

- Mettre en place des **ateliers partenariaux avec les bailleurs sociaux** afin de mieux connaître les besoins en matière de prévention, de réhabilitation, d'amélioration de la performance énergétique et de démolition-reconstruction du parc social (sur la base d'un outil de veille, type tableau de bord).
- **Accompagner les bailleurs sociaux dans l'élaboration de leurs projets** afin de concilier les interventions sur le parc de logements et sur les espaces publics.
- **Définir le niveau des aides financières dédiées** aux réhabilitations et suivre les différents financements.

¹¹ Les PSP sont élaborés par les bailleurs sociaux pour définir leur stratégie patrimoniale en termes d'entretien, de gestion, d'occupation sociale, de remise en ordre des loyers, de développement de l'offre, de vente HLM et de besoins de réhabilitation. Ces documents comprennent une analyse du parc existant et des perspectives de développement à moyen terme (environ 10 ans).

¹² Les CUS, constituées sur la base des PSP, correspondent à un contrat établi par chaque organisme avec l'Etat sur les grands aspects de sa politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de son parc de logements. Les EPCI sont associés à leur élaboration et peuvent également en être signataires.

2. Participer activement à la définition et à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Aygues (protocole ANRU)

Le quartier de l'Aygues (15 bâtiments, 260 logements), a été intégré au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. L'étude de projet urbain, en cours de réalisation, doit permettre notamment de définir un projet d'aménagement urbain, comprenant des démolitions, des réhabilitations et des restructurations de logements locatifs sociaux au sein du quartier. Au dernier comité de pilotage du 24 avril 2019, ont été validés les éléments suivants concernant le volet logement : la démolition de 114 logements (bâtiments G, J, L, M et D), la reconstitution de 85 logements (0,75 pour 1), dont 40 logements sur Orange et le reste sur la CCPRO, la réhabilitation de 10 bâtiments totalisant 145 logements, et la construction de 145 logements en accession, de standing. Le bailleur social MH-GAR a précisé que les réhabilitations se feront en BBC rénovation, sans impact sur le montant des loyers et des charges.

La mise en œuvre d'un tel projet permettra de changer durablement l'image du quartier (ouverture sur son environnement, renforcement du lien avec la ville, requalification de bâtiments, diversification de l'offre de logements, création d'une mixité sociale et fonctionnelle, etc.). L'ensemble de ces éléments seront inscrits dans la convention qui doit être signée fin 2019-début 2020.

3. Revaloriser l'image des résidences et des quartiers à dominante d'habitat social

- Suivre la mise en œuvre de la **Convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)**¹³. Cette dernière doit être signée en 2019 et sera intégrée à la convention du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Aygues. Elle concernera les quartiers prioritaires d'Orange, et donc le quartier de l'Aygues.
- **Clarifier les modalités de gestion et d'entretien des espaces extérieurs dans les quartiers d'habitat social** : soutien de la CCPRO pour rétrocéder les espaces privés dans le domaine public après conformité, définition des rôles entre services municipaux et bailleurs.
- **Engager des actions de communication** par : le partage des dispositifs existants/ des réalisations (les « bonnes pratiques ») ou l'organisation de visites d'appartements témoins (inaugurations, événementiel).

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO + Communes : garantie d'emprunt solidaire, définition et mise en œuvre des outils règlementaires et opérationnels, suivi et animation du groupe de travail, communication, définition du projet de renouvellement urbain de l'Aygues
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs : sollicitation de prêts, GUSP du quartier de l'Aygues • CD 84 / Etat / Anah / ANRU / ADEME / Groupes privés produisant et/ ou distribuant de l'énergie : aides financières, accompagnement des Communes • ABF / CAUE 84 : participation aux réflexions de requalification du patrimoine social

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
Identification des opportunités de réhabilitation / suivi projet NPNRU - GUSP / revalorisation de l'image du parc social	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place • Budget NPNRU 	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, Opérateurs sociaux, ABF, CAUE 84, Etat, ANRU, CDC, Région Sud, Action Logement, ADEME, Groupes privés produisant et/ ou distribuant de l'énergie

¹³ La GUSP est un mode de gestion qui permet de mobiliser, autour de la Ville, l'ensemble des intervenants présents sur un quartier : bailleurs, syndics, Police, Justice, éducation, Prévention, etc. et les habitants. L'enjeu est d'offrir à ces derniers une meilleure qualité de vie, en menant diverses actions relatives à l'amélioration des espaces extérieurs (propreté, collecte des ordures ménagères notamment), l'animation et la sécurité (vie culturelle, commerces et services, présence d'agents de proximité, surveillance, etc.) ou l'équilibre social et la qualité de services (politique de peuplement, rapidité des interventions des bailleurs, etc.).

Articulation avec d'autres actions

Actions 5 (mal logement et précarité énergétique), 8 (développement de l'offre locative sociale), 10 (développement de l'offre pour les séniors et personnes handicapées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier), 13 (partenariats) et 14 (politique de peuplement)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Identification des opportunités de réhabilitation	X	X	X	X	X	X
Suivi du projet NPNRU - GUSP	X	X	X	X	X	X
Revalorisation de l'image du parc social	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Tableau de bord « réhabilitations » : nombre de logements sociaux réhabilités/ démolis/ reconstruits selon le type de programmes de travaux (envisagés, à l'étude, engagés, réalisés)
- Tableau de bord « NPNRU » : suivi des réalisations dans le cadre de l'opération de réhabilitation du quartier de l'Aygues
- Tableau de bord « GUSP » : suivi de la mise en œuvre de la convention
- Nombre d'ateliers organisés avec les bailleurs sociaux
- Nombre et types de dispositifs mis en place en matière de communication (nombre de visites d'appartements, etc.)

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- B3 : Actions particulières d'information et de communication mises en place par la collectivité
- B4 : Actions d'animation partenariales

Orientation 3.**Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins****Action 8****Soutenir l'offre locative sociale pour compléter, diversifier et rééquilibrer le parc****Constats**

- Malgré une tension limitée sur les logements locatifs sociaux, la demande reste importante, en lien avec le faible niveau de revenus des ménages.
- Des efforts de production, mais un déficit de logements sociaux au regard de la loi qui reste important (16,7% en 2017 et un déficit estimé à 1 245 logements sur les trois communes SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25%).
- Des aides nécessaires à l'équilibre économique des opérations de logement social, notamment en raison d'un foncier relativement cher.
- Des systèmes d'aides multiples et parfois complexes à mobiliser par les opérateurs.

Objectifs visés/ enjeux

- Renforcer l'offre locative conventionnée et produire un minimum de 118 logements sociaux par an (soit un minimum de 30% de la production totale de logements), pour répondre à la fois à la demande latente et exprimée, et aux obligations réglementaires.
- Rééquilibrer l'offre locative conventionnée à l'échelle du territoire et reconstituer celle des logements démolis à hauteur de 0,75 pour 1 dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'Aygues. Cette reconstitution se fera en dehors des QPV et selon un principe de répartition entre Orange (environ 50% de l'offre reconstituée) et le reste du territoire de la CCPRO (environ 50%).
- Rester attractif pour les opérateurs HLM en poursuivant le soutien, notamment financier, à la production de logements locatifs sociaux.
- Proposer des produits diversifiés et adaptés aux profils et aux attentes des demandeurs pour fluidifier les parcours résidentiels.
- Mieux encadrer le système d'aides de la Communauté en faveur du développement de l'offre locative sociale.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1**1. Produire un minimum de 357 logements locatifs conventionnés en construction neuve et 70 logements conventionnés en acquisition-amélioration, sur les 6 ans du PLH**

Les objectifs sont répartis comme suit :

Commune	Objectifs globaux	Dont construction neuve opérateurs HLM	Dont Acquisition/amélioration LLS opérateurs HLM
Orange	70 logts/an	35 logts/an	Objectif global, non décliné à la commune
Courthézon	26 logts/an	13 logts/an	
Jonquières	19 logts/an	10 logts/an	
Caderousse	2 logt/an	Pas d'objectif annuel	
Châteauneuf-du-Pape	1 logt/an	Pas d'objectif annuel	
TOTAL	118 logt/an	58 logts/an	12 logts/an

En définitive, c'est 59% de la production de logements locatifs conventionnés (49% en neuf, 10% en acquisition-amélioration) qui est portée par les opérateurs HLM. Les 41% restants correspondent à des logements sociaux conventionnés dans le parc privé (cf. fiches actions N°4 et 6).

Les logements sociaux se répartiront de la façon suivante :

- au moins 35 % en PLAI ;
- et 20% maximum en PLS. Cette dernière typologie a tendance à entrer en concurrence avec le parc privé, et n'est donc adaptée à la demande que de façon marginale. Le financement en PLS sera donc réservé prioritairement aux opérations dédiées à des publics spécifiques.

Sur les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, la CCPRO veillera à la mixité des types de financements prévus pour les logements conventionnés.

Dans ce parc, il est proposé au regard de la structure de l'offre et des besoins :

- de maintenir le taux de T5 et + autour de 8% ;
- d'augmenter significativement la part de T2, pour tendre vers un taux de 20% (15% en 2016, d'après RPLS) ;
- et de maintenir une part relativement importante de logements familiaux T3 et T4, pour tendre respectivement autour de 40% et 30% (contre 43% et 31% en 2016).

Pour tendre vers ces proportions, la répartition typologique des logements sociaux à produire dans les programmes pourra être la suivante :

T1	T2	T3	T4	T5
0 à 5%	25 à 30%	35 à 40%	25 à 30%	5 à 10%

Ces typologies seront amenées à évoluer en fonction de la demande exprimée sur le territoire, via les évolutions constatées de la structure familiale et de la demande exprimée (dans le Système National d'Enregistrement (SNE)), en lien avec l'observatoire de l'habitat.

L'offre de logements démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Aygues devra être reconstituée à hauteur de 0,75 pour 1. Cela correspond à 85 logements à reconstruire, dont environ 50% sur Orange (potentiellement sur le secteur de la Violette) et le reste sur le territoire de la CCPRO, afin de favoriser la mixité sociale. Une stratégie pour la reconstitution de l'offre devra être élaborée (logements à démolir et donc à reconstituer, forme urbaine, typologie, lieu, calendrier). L'ensemble de ces éléments sera inscrit dans la convention qui doit être signée fin 2019-début 2020.

2. Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux

Le PLH précédent prévoyait déjà une aide de la CCPRO à la production de logements locatifs aidés (Fiche Action N°1 - Axe N°3), reposant sur « un apport de garantie de prêts aux bailleurs sociaux » et une subvention à hauteur de 3 000 € par logement pour les logements financés en PLAI, sous réserve d'un cofinancement communal à hauteur de 500 € par logement. Le bilan établit que « la CCPRO a apporté une aide à hauteur de 393 000 € entre 2011 et 2016 en faveur du logement social de type PLAI, et 498 000 € au total (avec subventions BBC) », et « sous forme de garanties des emprunts contractés par les bailleurs, à hauteur de 50% sur les logements PLUS et PLAI ».

Le règlement communautaire des garanties d'emprunt sur le nouveau périmètre intercommunal a été mis en place en septembre 2017, dans le cadre de la délibération N°2017-99 (avec une garantie à hauteur de 25% du montant des prêts pour la CCPRO, 25% restant à solliciter auprès de la Commune où le programme est localisé et 50% auprès du Conseil Départemental). Ce règlement est assorti d'une convention de réservations de logements.

Il s'agit de poursuivre l'octroi de subventions aux opérateurs HLM, ainsi que de leur fournir une garantie d'emprunt, nécessaires au montage financier des opérations. **Le montant prévisionnel total de subventions aux opérations de construction neuve de logements conventionnés est de 1 003 200 € (167 200 €/ an). Soit une moyenne de 2 400 € par logements, en contrepartie de réservations de logements (cf. modèle de convention de réservation de logements locatifs sociaux au titre du PLH à mettre à jour).**

Ces aides, garanties d'emprunts et subventions, seront modulées selon des critères prévus par le **cadre général de soutien aux opérations de production de logements conventionnés.**

Ce dernier sera actualisé et s'articulera autour de 2 modalités de mise en œuvre.

- **Continuer d'accorder la garantie des emprunts contractés par les opérateurs HLM dans le cadre d'opérations de création de logements sociaux, en contrepartie de droits de réservation de logements.** Cela dans le respect du cadre réglementaire (article R 441-5 du CCH) qui prévoit 30% des réservations aux services de l'Etat et 20% maximum aux collectivités. La part dédiée aux collectivités peut être plus forte dans le cas d'aides particulières de type apport de terrain, à négocier avec les opérateurs HLM notamment. A noter, par ailleurs, qu'une réflexion pourra être envisagée sur les logements issus du contingent préfectoral « rendus pour un tour », ces derniers étant aujourd'hui attribués par le bailleur, en l'absence de candidat ou en cas de refus.

- **Moduler les subventions octroyées par la CCPRO selon une grille multicritères à définir. La subvention pourra par exemple être bonifiée en fonction :**
 - de la localisation du programme dans une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU ;
 - des types de produits financés : PLAI ou PLUS. Les PLAI bénéficieront d'aides plus conséquentes que les PLUS ;
 - du respect de l'équilibre des typologies de logements (en lien avec le respect des objectifs globaux en matière de T1, T2, T3 et T4 proposés ci-dessus) ;
 - des modalités de production : les opérations en maîtrise d'ouvrage directe pourront être favorisées au détriment de la VEFA sociale et les opérations en acquisition-amélioration seront majorées ;
 - la performance énergétique : les logements produits devront *a minima* contribuer à la diminution de la consommation d'énergie, à hauteur des objectifs portés par la Région en matière de « neutralité carbone ». En 2018, le cadre en vigueur proposé par cette dernière était une performance équivalent *a minima* à la RT 2012 – 10% pour les programmes neufs, ou représentant un gain de 38% et une étiquette C+ ou B pour les opérations d'acquisition-amélioration.

Ces premiers éléments seront complétés et amendés en tant que de besoins au moment de la rédaction du nouveau cadre. Les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt (règlement intercommunal de garantie d'emprunt, modèle de convention de réservation de logements au titre de la garantie d'emprunt ou du PLH) à prendre en compte, seront celles applicables (en vigueur) au moment de la demande écrite formulée par l'opérateur social.

La CCPRO proposera, aux partenaires, des présentations de l'ensemble du système d'aides, souvent complexe à intégrer dans le cadre de son travail d'animation (cf. fiche action N°13 relative à la gouvernance).

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO + Communes : aides financières, communication auprès des opérateurs HLM, suivi du projet NPNRU (dont projets de reconstitution en particulier)
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Etat, Région, CD 84, Commune d'Orange, Opérateurs HLM : conception et mise en œuvre du projet ANRU de l'Aygues et travail sur la reconstitution de l'offre • Communes, CCPRO, CCAS, Opérateurs HLM : travail sur les stratégies foncières et réglementaires, remontées d'informations sur les projets / les besoins, etc. EPF : portage foncier si nécessaire

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Subventions, prêts et garanties	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place • Budget subventions • Garantie d'emprunt 	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO • Communes, Région Sud, CD 84 • Communes et CCPRO • CDC et Action Logement
Financement logements conventionnés (en neuf et acquisition-amélioration)	<ul style="list-style-type: none"> • Budget subventions = 1 003 200 € (167 200 €/an), dont 835 200 € pour la production neuve (soit 2 400 €/logt en moy.) dans le cadre d'une grille multicritère à définir 	<ul style="list-style-type: none"> • ANRU • Etat • Opérateurs HLM • Action Logement

Articulation avec d'autres actions

Actions 1 (stratégie foncière), 2 (charte qualité habitat), 7 (requalification du parc social), 10 (développement de l'offre pour les seniors et personnes handicapées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)



Calendrier prévisionnel						
Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Production LLS par opérateurs HLM	X	X	X	X	X	X
Révision du cadre de soutien à la production de logements conventionnés	X	X				

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> • Suivi du projet de renouvellement urbain de l'Aygues (démolitions et reconstitution de l'offre) • Bilan triennal et suivi des pénalités versées par les Communes concernées par l'article 55 de la loi SRU • Montant des dépenses faites par les communes en faveur du logement social (en déduction des pénalités SRU) • Nombre de logements financés, et livrés, par an et par commune (en précisant la localisation, la typologie entre individuel et collectif, la taille des logements, le financement des logements) • Proportion de logements locatifs sociaux neufs dans la construction neuve • Montant des subventions allouées par la CCPRO et encours de la dette garantie par la CCPRO • Nombre de logements réservés pour les Communes et/ou la CCPRO dans les programmes neufs

Indicateurs régionaux de suivi du PLH
<ul style="list-style-type: none"> • C7 : Nombre de logements sociaux prévus par an au cours du PLH • C8 : Nombre de logements sociaux financés par an durant les 6 dernières années • C9 : Taux de logements sociaux sur l'EPCI avant le PLH et prévu au terme du PLH • C10 : Répartition PLAI-PLUS-PLS sur la durée du PLH (en %) • C11 : Nombre de communes SRU dont nombre de communes SRU en-dessous du seuil légal et nombre de communes en état de carence au dernier bilan triennal • C12 : Obligations minimales réglementaires SRU par an en nombre de logements

Orientation 3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins

Action 9 Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédants pour fluidifier le parcours résidentiel

Constats

- Des aides qui participent fortement à la solvabilisation des ménages aux revenus médians pour l'accèsion à la propriété.

Objectifs visés/ enjeux

- Diversifier l'offre de logements en proposant des produits en accession aidée à la propriété, pour capter et « fixer » la population active et les jeunes ménages sur le territoire.
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en facilitant le passage du logement locatif, aidé et privé, à l'accèsion à la propriété.
- Mobiliser plus fortement des opérateurs HLM sur la question (PSLA/ vente patrimoniale).

Modalités de mise en œuvre de l'action – *rappel bilan PLH1*

L'accèsion à prix maîtrisé (ou le logement abordable en accession) est une notion à large spectre qui peut se définir par :

- divers dispositifs (plafonnement des prix de vente, sécurisation de l'achat, TVA réduite, accession progressive à la propriété, etc.) ;
- et une réponse adaptée aux besoins et aspirations des ménages, sur la base de critères de prix et de revenus : un logement abordable en accession est celui dont la situation, la taille et le prix sont compatibles avec les besoins et les capacités financières des ménages auxquels il est destiné, sur un marché local donné.

Il s'agira en particulier dans le cadre de ce PLH de promouvoir des outils standard d'aides à l'accèsion (de type PTZ, PAS, TVA à taux réduit, Prêt d'action Logement), mais aussi d'encourager la mise en œuvre d'opérations immobilières en accession sociale, portées par les bailleurs sociaux (de type Prêt Social Location Accession PSLA ou vente de logements HLM). **Le territoire se fixe comme objectif la réalisation de 300 logements à prix maîtrisé sur les 6 ans du PLH, dont au moins 30 logements en accession sociale de type PSLA.**

Le PLH précédent prévoyait la mobilisation du dispositif PASS-FONCIER et du PTZ majoré (Axe N °4 - Action N°1), via le versement par les Communes d'une aide minimum de 3 à 4 000 € par logement selon la composition des ménages. Le dispositif PASS-FONCIER a été rapidement abandonné. Les dispositifs PTZ et PAS ont été en revanche très fortement mobilisés par les ménages, essentiellement pour des logements neufs, sans qu'un dispositif de majoration par les Commune ait été mis en place.

A noter, par ailleurs, que le PLH prévoyait la réalisation de logements en PSLA sans en donner d'objectifs chiffrés, mais aucune opération de ce type n'a été jusqu'alors réalisée sur le territoire.

1. Produire 270 logements en accession aidée à la propriété sur la durée du PLH, en mobilisant les dispositifs nationaux.

Contrairement à ce qui avait été prévu dans le premier PLH, la CCPRO ne souhaite pas majorer le PTZ. C'est donc essentiellement le dispositif national qui sera mobilisé. Les objectifs proposés ici pourront être révisés, notamment en fonction de la dynamique du marché et de l'évolution des outils d'aide à l'accèsion : PAS, PTZ, APL Accession, etc.

Pour promouvoir ces dispositifs, la CCPRO proposera des outils d'information et de communication auprès des ménages.

2. Développer l'accèsion sociale à la propriété avec les opérateurs HLM

La CCPRO pourra s'appuyer sur les opérateurs HLM de deux façons.

- En étudiant la faisabilité d'une **offre de logements PSLA sur la CCPRO**. Il s'agit d'un outil de solvabilisation des ménages, compte tenu de son mode opératoire en deux temps (location puis accession) : phase locative sans intérêts intercalaires, exonération de taxe foncière pendant 15 ans, sécurisation du ménage (garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans), effet de levier de la TVA à taux réduit à 5,5%. Le développement de ce type de produits, prévu dans le 1^{er} PLH, a échoué jusqu'à présent. L'objectif proposé est donc modeste, mais nécessaire : **30 logements produits en PSLA en 6 ans**. À noter que la Loi ELAN prévoit que les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession soient pris en compte dans le décompte de logements sociaux « SRU », pour une période de 5 ans suivant la levée d'option.
- Via la **politique de vente patrimoniale des opérateurs HLM**, encouragée par la loi ELAN¹⁴. L'accession dans le cadre d'une vente HLM est prioritairement fléchée vers les locataires en place. La CCPRO orientera les accédants, en lien avec l'ADiL notamment, lors de leur montage financier, pour qu'ils estiment au mieux le coût des travaux à réaliser dans le logement à court, moyen et long terme. Le nombre de logements prévus à la vente sera étudié lors des réunions de programmation annuelles. Un suivi et un bilan de ces ventes seront effectués. La loi prévoit que les logements sociaux vendus à leurs locataires restent pendant 10 ans après leur vente dans le décompte des obligations SRU.

Les dispositifs d'aides de type PTZ, PAS, APL-Accession et PSLA peuvent se cumuler. Ces aides sont soumises à des critères d'éligibilité, fondés sur un plafond de revenus en fonction de la taille du ménage. Elles ne sont mobilisables que pour de la primo-accession (il ne faut pas avoir été propriétaire durant les deux dernières années), et le financement d'une résidence principale.

A noter que la Loi de Finances 2018 prévoit la fin du PTZ (dans le neuf comme dans l'ancien) à horizon 2021. En zone B1 (toutes les communes sauf Châteauneuf-du-Pape qui est en zone C), le PTZ dans l'ancien n'existe déjà plus.

Comparaison des aides à l'accèsion (Cour des comptes, 2016)

Dispositif	PTZ	PAS	APL-accession	PSLA
Date création	1995	1993	1977	2004
Nature	Subvention puis crédit d'impôt	Prêt conventionné	Crédit budgétaire	Prêt conventionné
Objet	Prêt à taux zéro	Prêt à taux d'intérêt privilégié	Aide financière	Prêt à taux privilégié
Opérations finançables	Neuf / ancien avec travaux Primo-accession	Neuf et opération agréée par État / ancien / certains travaux	Neuf ou ancien	Neuf
Profil des bénéficiaires	3 tranches de revenus selon zones et composition familiale	Plafonds de ressources, alignés depuis octobre 2014 sur PTZ	Plafond de ressources	Plafonds de ressources, différents du PTZ
Cumul PTZ	-	oui	oui	oui
Cumul APL-accession	oui	oui	-	oui

Source : Cour des comptes.

Plafonds de revenus du PTZ (2019)

Taille du ménage	Plafond zone B1 (€)	Plafond zone C (€)
1	30 000	24 000
2	42 000	33 600
3	51 000	40 800
4	60 000	48 000
5	69 000	55 200
6	78 000	62 400
7	87 000	69 600
A partir de 8	96 000	76 800

Seule Châteauneuf-du-Pape est en zone C.

¹⁴ La loi ELAN s'est fixé un objectif de vente de 40 000 logements sociaux par an à l'échelle nationale (contre 7 000 actuellement).

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?**Porteurs de l'action**

- CCPRO : promotion des dispositifs

Partenaires associés

- Action Logement : aides à l'accession
- Banques, CDC : prêts PTZ/PAS
- Bailleurs sociaux : PSLA, vente patrimoniale
- CD84, DDT 84 : promotion des dispositifs

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Promotion des dispositifs de soutien aux constructions neuves	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place 	<ul style="list-style-type: none"> • Région Sud, Action Logement, CD 84, DDT 84, banques/ CDC
Travail avec les opérateurs sociaux sur la vente HLM (dont étude PSLA)	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel en place 	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux, CD 84, DDT 84

Articulation avec d'autres actions

Actions 1 (stratégie foncière), 2 (charte qualité habitat), 3 (stratégie de développement économique), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Production de logements en accession PTZ/PAS	X	X	X	X	X	X
Etude PSLA		X				
Travail avec les bailleurs sociaux sur la vente HLM	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements agréés en PSLA, et bilan des opérations
- Nombre de ventes HLM réalisées
- Nombre de PTZ/ PAS et bilan des dispositifs

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- B3 : Actions particulières d'information et de communication mises en place par la collectivité
- C6 : Nombre de permis de construire accordés et de mises en chantier par an sur les 3 dernières années

Orientation 3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins

Action 10 Compléter l'offre de logements pour les seniors et personnes en situation de handicap

Constats

- Un vieillissement accéléré de la population qui se traduira par un accroissement des situations de dépendance et par des besoins élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements.
- Une estimation difficile du nombre de personnes en situation de handicap, mais une hausse des personnes concernées et des besoins à anticiper.
- Des ménages âgés d'au moins 60 ans qui représentent 18% des demandeurs de logements sociaux, et qui éprouvent des difficultés d'accès au parc, avec un ratio de 6,4 demandes pour 1 attribution (contre 3,4 pour l'ensemble des demandeurs du territoire).
- Avec 634 places recensées en EHPAD, le territoire est particulièrement bien doté en structures d'hébergement médicalisées pour personnes âgées, mais en partie de statut privé avec des coûts d'hébergement élevés.
- Un déficit d'offre alternative entre l'hébergement et le logement ordinaire pour des personnes âgées non dépendantes à des tarifs abordables.

Objectifs visés/ enjeux

- Améliorer la connaissance des besoins en habitat des seniors / personnes en situation de handicap, permettant d'anticiper les choix opérationnels futurs pour le territoire.
- Apporter une meilleure réponse aux besoins des personnes âgées / en situation de handicap, et leur permettre aussi longtemps que possible le maintien à domicile.
- Favoriser le rapprochement entre l'offre et la demande spécifique de ces publics.
- Contribuer à la redynamisation des centres anciens et quartiers centraux, notamment à travers le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

Modalités de mise en œuvre de l'action – *rappel bilan PLH1*

1. Approfondir et partager la connaissance des besoins en logement / hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées, pour :

- mieux connaître le profil du public des seniors / personnes handicapées, au regard du contexte sociologique et démographique du territoire, pour anticiper leurs besoins (conditions de vie, comportements résidentiels, besoins, problématiques en termes de logements / de services autour des logements, etc.) ;
- mieux cerner le rôle des différents acteurs mobilisés autour de l'accès au logement des seniors et personnes handicapées (offre et accompagnement) ;
- dresser un état des lieux de l'offre existante ou en projet destinée à ces publics, et mesurer l'adéquation avec la demande, et les éventuelles difficultés de réalisation des projets ;
- et préconiser le type d'offre adaptée à développer.

Il s'agira d'encourager les démarches partenariales, et mettre en place des groupes de travail avec les acteurs concernés par ces questions (Etat, Conseil Départemental, Communes, CCAS, bailleurs sociaux, CLIC, associations, MDPH, DDSC, Caisses de retraite, gestionnaires de structures d'hébergement, opérateur d'OPAH, Anah, associations spécialisées, etc.) en vue d'optimiser la remontée des informations.

À noter que l'atelier dédié au logement des personnes âgées et des personnes handicapées envisagé dans le PLH1 n'a pas été mis en place, faute de moyens humains. Il avait notamment pour mission de suivre les difficultés des Communes dans la mise en œuvre de leurs projets et celles rencontrées par les structures spécialisées.

2. Encourager le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées et/ou en situation de handicap, sous forme :

- de résidences classiques pour seniors (de type résidence autonomie, résidence services, village seniors) ;

- d'habitat groupé pour des personnes âgées à faibles ressources et innovantes en terme d'organisation (de type « Maisons en partage » ou « papy loft ») ;
- ou de formules innovantes du point de vue du lien social et de l'entraide (de type habitat participatif, résidences intergénérationnelles, cohabitation intergénérationnelle, hébergement familial, colocation entre personnes âgées, etc.).

En lien avec la charte de qualité des constructions (Cf. fiche action N°2), la CCPRO s'attachera en particulier à :

- promouvoir les différentes solutions possibles répondant aux problématiques d'habitat des seniors et des personnes handicapées, à partir de retours d'expériences concrètes notamment ;
- et engager les opérateurs (publics et privés) dans la réalisation de ce type de produits.

Ces produits logements adaptés au vieillissement des populations et/ou au handicap, favorisent le maintien à domicile. Ils doivent être accessibles (avec ascenseur ou de plain-pied), et préférentiellement localisés dans une centralité, à proximité des services, commerces et équipements et des transports en commun. Par ailleurs, ces opérations devront, dans la mesure du possible, offrir des formes innovantes sur le plan urbain, environnemental, architectural et favoriser le développement du lien social.

3. Poursuivre les efforts d'adaptation du parc privé et public existant à la perte d'autonomie et au handicap

- **Concernant le parc locatif social**, de plus en plus de bailleurs intègrent un volet vieillissement / handicap dans leurs Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP). Les travaux d'adaptation sont souvent réalisés en fonction des demandes exprimées, ou à l'occasion d'opérations de réhabilitation. Ils sont soumis à la TVA à 5,5%, et les dépenses réalisées sont déductibles de la Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB).
- **Dans le parc privé, il s'agira en particulier pour la CCPRO d'optimiser la communication à destination des partenaires et particuliers sur les dispositifs d'aides existants pour l'adaptation des logements, et notamment :**
 - dans le cadre d'un dispositif d'amélioration du parc privé de type OPAH-RU identifié par l'étude pré-opérationnelle présentée en février 2019, qui fixe un objectif évalué à une trentaine de logements sur 5 ans (Cf. fiche action N°6)¹⁵ ;
 - mais aussi dans le cadre du PIG conduit par le Conseil Départemental de Vaucluse, qui soutient également « l'adaptation des logements à la perte d'autonomie »¹⁶ ;
 - ou encore les aides pouvant être mobilisées par les particuliers en dehors de dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat auprès de l'Anah¹⁷, des caisses de retraites principales et complémentaires ou de la MDPH¹⁸.

4. Favoriser le rapprochement entre l'offre et la demande

- **Mieux identifier les logements adaptés**, dans le parc social en particulier. En lien avec la démarche de conventionnement du conseil Départemental avec les bailleurs sociaux et l'association Handitoit Provence¹⁹, les bailleurs sociaux sont encouragés à réaliser une offre de logements adaptés dans les opérations neuves, recenser l'offre de logements adaptés / adaptables au vieillissement et au handicap dans le parc existant et à tracer les travaux d'adaptation effectués dans leur patrimoine, pour favoriser la mobilisation de l'offre la plus adaptée au profil de personnes en situation de perte d'autonomie.

¹⁵ A noter que le bilan du PLH précédent fait état d'une dizaine de dossiers financés dans le cadre de l'ancienne OPAH en faveur de l'adaptation des logements.

¹⁶ Le bilan fait état de 137 dossiers « Autonomie » réalisés, pour un objectif de 80 logements sur la période 2016-2018. Une réflexion est actuellement en cours pour envisager la reconduction de ce dispositif.

¹⁷ Subvention de base, mobilisée en fonction de la nature des travaux et des ressources des occupants.

¹⁸ Aides accordées par le Conseil Départemental, via la Maison Départementale des Personnes Handicapées : Prestation de compensation du Handicap (PCH) et Fonds de compensation du Handicap (FDH)

¹⁹ Dans le cadre du PDALHPD de Vaucluse, HandiToit Provence a signé une convention avec le Département du Vaucluse. La convention s'est déclinée en 4 conventions tripartites Département/ bailleurs/ HandiToit Provence, et une convention spécifique Département/ HandiToit Provence. Cette convention, d'une durée de 3 ans, fixe les engagements des partenaires pour la construction neuve (nombre de logements adaptés à produire par an), le logement existant (recensement des logements accessibles, adaptés ou adaptables), la gestion et le suivi des logements adaptés ou adaptables (outil pour visualiser et actualiser les logements adaptés dans le parc social et en garantir la traçabilité), l'attribution et la gestion des logements adaptés ou adaptables (constitution d'un fichier de demandeurs qui seront priorisés pour l'attribution des logements adaptés).

- **Renforcer le partenariat avec l'association HandiToit Provence²⁰, via la signature d'une convention cadre** (classique ou avec subvention), qui vise en particulier à faciliter l'échange d'information et rendre plus lisible l'expression de la demande des personnes handicapées sur le territoire. Les informations sont récoltées via la base de données de la Plateforme Régionale²¹. À noter par ailleurs qu'Handitoit Provence a mis en place un site internet dédié à la recherche d'un logement adapté sur le département du Vaucluse : www.logementadapte84.org. Ce site propose une cartographie interactive du logement social adapté. *La signature d'une telle convention était envisagée dans le PLH1, mais n'a pas pu être concrétisée.*
- **Développer les mutations inter-bailleurs pour faciliter l'accès à un logement adapté aux personnes âgées handicapées aux ressources modestes.** Les bailleurs s'engageront à faire remonter les informations auprès des partenaires à l'occasion de la libération d'un logement adapté / adaptable.

5. Encourager le développement des structures d'hébergement spécialisées pour personnes âgées et/ou handicapées

En fonction des besoins de création de structures d'hébergements qui auraient été identifiés, notamment dans le cadre du groupe de travail évoqué plus haut, il s'agira pour la CCPRO d'accompagner les Communes et leurs partenaires dans la mise en œuvre de leurs projets : prospection foncière, montage opérationnel et financier, aide à la constitution des dossiers de demandes de subventions, etc.

Les projets de structures mobilisant les aides de droit commun au titre du financement du logement locatif social pourront bénéficier de subventions de la CCPRO et de la garantie d'emprunt (cf. fiche action N°8).

Le bilan du PLH 1 indique qu'un nouvel EHPAD totalisant 104 places a été édifié sur le territoire, reposant sur la réhabilitation et l'extension de l'ancienne structure médicalisée de Jonquières, où ont été transférées les 55 places de l'ancien EHPAD de Courthézon. Pour ce projet, la CCPRO a garanti les emprunts à hauteur de 20%. Par ailleurs, l'agrandissement de l'EHPAD de Caderousse a permis de réaliser 18 places supplémentaires.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : animation du partenariat • CCPRO + Communes : élaboration et suivi des projets
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Anah, CD 84, ADIL 84, CCAS, CMS, CLIC, CAF, MDPH, gestionnaires de structures, associations spécialisées, services médicaux, agences immobilières, etc. : identification des publics, remontée des besoins • Opérateurs publics et privés, CAUE, DDT 84, CD 84, Action Logement, etc. : développement d'une offre alternative / innovante • DDT 84, Anah, CD 84, MDPH, CD 84, Région Sud, caisse de retraites, mutuelles : aides à l'adaptation du parc • Bailleurs, Handitoit Provence : rapprochement offre/ demande, réalisation des travaux d'adaptation, recensement offre adaptée au sein du parc

²⁰ **HandiToit Provence** est une association loi 1901 qui a pour but de favoriser la vie en milieu ordinaire de personnes handicapées, par la recherche de solutions pratiques répondant à leurs besoins, et tout particulièrement leur besoin de logement adapté. Elle apporte son expérience technique en matière de législation et de connaissances des différents handicaps et son approche fonctionnelle de l'habitat adapté pour une meilleure accessibilité et adaptabilité de l'habitat individuel et collectif. L'association a développé, à ce titre, un cahier des charges techniques à destination des bailleurs partenaires pour les guider dans la conception des logements adaptés.

²¹ **La Plateforme Régionale du Logement Adapté** est une interface partenariale qui met en relation les demandes de particuliers en situation de handicap et en recherche d'un logement adapté avec l'offre proposée par les bailleurs sociaux partenaires de l'association et producteurs de logements adaptés. Au travers de cette plateforme, HandiToit Provence accompagne les bailleurs sociaux dans la production de logements adaptés et adaptables, recense les personnes en recherche de ce type de logement, et facilite leur mise en relation.

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO		
Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
Connaissance des besoins	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place pour l'animation du partenariat 	<ul style="list-style-type: none"> Anah, CCAS des Communes, CD 84, MDPH, CLIC, CAF, caisses de retraites et mutuelles, bailleurs sociaux, ADIL, gestionnaires de structures d'hébergement et d'accueil, associations, etc.
Développement d'une offre alternative/ innovante	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place 	<ul style="list-style-type: none"> Communes (services instructeurs), opérateurs publics et privés Etat, CD 84, Région Sud TVA à 5,5%, dépenses réalisées déductibles de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)
Adaptation du parc existant	<ul style="list-style-type: none"> Budget OPAH sur les travaux Autonomie (cf. fiche action N°6) 	<ul style="list-style-type: none"> Anah, CD 84, MDPH, caisses de retraites et mutuelles, CAF, SOLIHA 84, etc. TVA à 5,5%, dépenses réalisées déductibles de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)
Rapprochement offre/ demande	<ul style="list-style-type: none"> Personnel en place 	<ul style="list-style-type: none"> HandiToit Provence, bailleurs, CD 84, opérateurs HLM, gestionnaires de structures
Développement structures d'hébergement	<ul style="list-style-type: none"> Financement des structures d'hébergement mobilisant les aides au logement social (Cf. fiche action N°8) 	<ul style="list-style-type: none"> DDT 84, CDC, Communes, CD 84, ARS, gestionnaires de structures d'hébergement, etc.

Articulation avec d'autres actions

Actions 1 (stratégie foncière), 2 (charte qualité habitat), 4 (amélioration du parc privé), 6 (dispositif d'amélioration de l'habitat), 7 (requalification du parc social), 8 (développement de l'offre locative sociale), 10 (développement de l'offre pour les seniors et personnes handicapées), 11 (connaissance des besoins des personnes défavorisées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Connaissance des besoins (groupes de travail)	X	X	X	X	X	X
Adaptation du parc existant offre neuve adaptée / innovante (parc neuf ou existant)	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions réalisées dans le cadre des groupes de travail et travaux réalisés
- Tableau de suivi des données recueillies auprès des différents partenaires à l'occasion des groupes de travail
- Nombre d'opérations et de logements spécifiquement adaptés aux besoins des seniors et personnes handicapées (en structure d'accueil médicalisé, foyer d'hébergement, résidence seniors publique ou privée, habitat groupé,

habitat intergénérationnel, etc.) : offre existante, livrée dans le temps du PLH ou en projet, et montant éventuel des subventions de la CCPRO

- Nombre de logements dans le parc social existant et en projet répondant aux critères d'accessibilité, d'adaptation et de proximité des services
- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'adaptation dans le parc social et privé, et nature des travaux réalisés
- Nombre de logements du parc social attribués aux seniors/ personnes handicapées et rapport demandes/ attributions pour ces publics
- Réalisation d'une convention avec Handitoit Provence et bilan des actions mises en œuvre dans ce cadre
- Nombre d'échanges d'appartements adaptés entre bailleurs

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- E4 : Nombre de structures existantes réservées au logement des publics spécifiques en termes d'habitat adapté
- E4 : Liste des structures prévues réservées au logement des publics spécifiques en termes d'habitat adapté
- E6 : Actions d'accompagnement pour l'adaptation du logement des personnes âgées, des personnes en situation de handicap

Orientation 3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins

Action 11 Développer la connaissance des besoins des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé pour préfigurer une stratégie

Constats

- Des difficultés à accéder au logement ou à s'y maintenir pour les ménages les plus fragiles. L'analyse des revenus des ménages révèle qu'au moins 5% de la population ne peut accéder au logement social.
- Une quarantaine de places d'hébergement d'urgence et d'insertion pour des publics précaires, toutes localisées à Orange. Une offre qui répond quantitativement aux dispositions de la loi Mobilisation pour le Logement contre l'Exclusion de 2009, qui impose un minimum de 1 place d'hébergement pour 2 000 habitants (soit 23 places sur la CCPRO).
- Mais des durées d'occupation en CHRS qui s'allongent.
- Le développement de solutions alternatives pour faire face au déficit de logements à très bas loyers et permettre les sorties de structures d'hébergement (intermédiation locative, conventionnement à loyer très social dans le parc privé).
- Un territoire qui a rempli les obligations fixées dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage avec une aire d'accueil de 35 places, mais des réponses à apporter pour les ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation.
- Une multitude d'acteurs et de dispositifs, et une connaissance imparfaite des besoins des publics fragiles.

Objectifs visés/ enjeux

- Développer la connaissance de l'offre et des besoins en matière d'hébergement et de logement adaptés pour les publics défavorisés ou nécessitant un accompagnement social renforcé.
- Sécuriser les rapports locatifs pour inciter les propriétaires à louer leurs biens.
- Fluidifier les parcours résidentiels des personnes défavorisées et leur faciliter l'accès à un logement autonome adapté.
- Être réactif dans la réponse en hébergement face aux situations d'urgence.
- Faciliter l'accès à l'habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1

Il s'agit de prendre en compte les ménages dont les difficultés économiques et sociales limitent l'accès au logement (perte de logement, sans domicile fixe, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne/ précaire). Pour ce public, le PLH prend en compte le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

1. Évaluer en continu les besoins en s'appuyant sur les acteurs locaux, pour :

- mieux connaître le public défavorisé (conditions de vie, besoins, problématiques en termes de logements/ de services autour des logements, etc.) ;
- mieux cerner le rôle des différents acteurs mobilisés autour de l'accès au logement de ce public, coordonner leurs actions, et partager les bonnes pratiques (en matière d'accueil, d'orientation, de relogement, d'accompagnement) ;
- dresser un état des lieux de l'offre existante ou en projet destinée à ce public, mesurer l'adéquation avec la demande et les éventuelles difficultés de réalisation des projets ;
- et préconiser le type d'offre adaptée à développer.

Afin d'optimiser la remontée des informations, la CCPRO s'appuiera sur les réflexions engagées dans le cadre de **groupes de travail (réunions du PDALHPD ou atelier thématique intercommunal)**, avec le réseau des partenaires locaux concernés par ces questions.

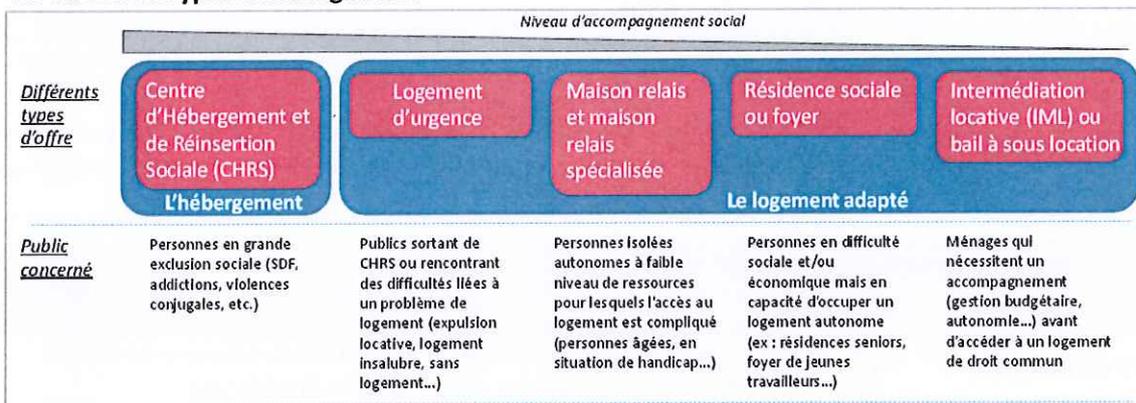
Le 1^{er} PLH prévoyait, par ailleurs, la réalisation d'une étude pour mieux cibler et identifier les actions à mener en matière de besoins en logement des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation. Mais cette action n'a pas été mise en œuvre.

2. Informer et accompagner les ménages

Il s'agira pour la CCPRO de mettre à disposition des CCAS un document de présentation, produit avec l'appui des groupes de travail, qui recensera en particulier :

- **les acteurs de l'hébergement** : Mission locale, CCAS, EDES, Département, SIAO, AIVS, associations (Rheso, Soligone, API Provence, etc.), bailleurs, etc. ;
- **les dispositifs d'accompagnement, tels que** :
 - l'Atelier de Recherche de Logement (ARL), qui guide des personnes ayant une problématique logement, de façon à ce qu'elles trouvent une solution adaptée à leur situation. Animé par l'association Rheso à Orange et le CCAS. Les candidats sont orientés par les structures d'accompagnement (mission locale, CCAS, EDES notamment). Financement par le Conseil Départemental ;
 - les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) : accompagnement individualisé, soit dans le cadre de l'accès au logement, ou pour s'y maintenir en cas de dettes locatives. Réalisé par Rheso sur le territoire de la CCPRO et l'AIVS SOLIGONE pour la location/sous-location en bail glissant. Financement par le Conseil Départemental via le Fond de Solidarité au Logement (FSL) ;
 - les mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) : accompagnement social renforcé et global en vue de favoriser l'insertion des personnes en situation de grande précarité (du fait de troubles de comportement ou encore d'addictions). Réalisé par Rheso et l'AIVS Soligone. Dispositif financé par l'Etat ;
 - le dispositif d'Intermédiation Locative (IML) : bail glissant et accès direct. Réalisé par Soligone, API Provence. Dispositif financé par l'Etat ;
 - le Dispositif Autonomie Logements Jeunes (ALJ) : ciblé sur l'accompagnement des jeunes suivis par Soligone sur le territoire de la CCPRO. La capacité d'accompagnement social globale est de 10 jeunes en file active, avec possibilité d'hébergement et de relogement selon les besoins des jeunes ;
 - l'accompagnement de la Mission locale : information sur les aides mobilisables (CAF, FSL, Visale, etc.), orientation en entretien individuel ou en atelier logement ;
 - Action API Provence : pour les apprentis AFPA. Possibilité d'hébergement de 30 jours (reconductible une fois), dans l'attente d'une place en CHRS ;

- les différents types d'hébergement



Offre en 2018 sur la CCPRO

Hébergement	Hébergement généraliste	CHRS urgence et insertion (Association AVEAT) – dispositif en insertion	36 places dont 6 en urgence
	Hébergement spécialisé transitoire – projet d'insertion sociale et professionnelle (mission locale)	Escale Jeunes	5 places à Orange Hébergement en studio individuel non limité dans le temps
Logement	Résidences sociales	Maisons relais (Association RHESO)	20 places / 15 logements (en diffus sur différentes communes de la CCPRO)
	Logements ordinaires	Gestion locative adaptée	11 logements (API Provence - en beaux glissants) Quelques places dispersées (Soligone)

À noter que concernant le cas particulier des jeunes, le Centre régional d'information jeunesse (CRIJ) a publié un Guide du logement en région, qui pourrait être remis systématiquement aux bacheliers de la CCPRO.

3. Accompagner le développement d'une offre adaptée pour les publics en difficulté

En fonction des besoins de développement d'une offre en hébergement ou logement adapté sur le territoire, il s'agira pour la CCPRO d'accompagner les Communes et leurs partenaires dans la mise en œuvre de leurs projets : prospection foncière, montage opérationnel et financier, aide à la constitution des dossiers de demandes de subventions, etc.

En lien avec l'action N°4, il s'agira d'encourager notamment le développement des dispositifs permettant de capter des logements à bas loyer dans le parc privé, tout en sécurisant les propriétaires par le biais de l'intervention d'organismes agréés (dispositifs d'intermédiation locative de type bail glissant, « louer abordable », « Solibail », etc.). Ce type de dispositifs peut être articulé avec une prestation d'accompagnement social (AVDL, ASLL, autres).

A noter que les logements faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative sont pris en compte dans l'inventaire SRU depuis la loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017. De même que pour les terrains familiaux locatifs destinés à l'installation prolongée des résidences mobiles des gens du voyage. Ces derniers seront mis en place suite aux préconisations du futur Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage.

Les projets mobilisant les aides de droit commun au titre du financement du logement locatif social pourront bénéficier de subventions de la CCPRO et de la garantie d'emprunt (cf. fiche action N°8).

Afin de « favoriser l'accès des personnes défavorisées au logement autonome » (action N°7 du PLH 1), plusieurs rencontres avec l'AVIS Soligone ont été réalisées, en vue de développer notamment le dispositif « Louer abordable ».

La CCPRO identifiait également à travers cet axe, l'objectif de sécuriser les rapports locatifs, mais n'a pas soutenu le Pass-GRL, les moyens financiers destinés à la prise en charge d'une partie de la prime d'assurance des propriétaires n'ayant pas été votés.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

	Qui ?	Fait quoi ?
Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CCPRO : coordination, animation, organisation de réunions de travail CCAS : remontée des besoins des personnes en difficulté 	
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> Etat (DDT 84, DDCS 84, ARS), CD 84, Communes, ADIL 84, bailleurs sociaux, partenaires et acteurs locaux concernés par l'accueil, l'orientation et l'accompagnement des publics précarisés (CCAS, CMS, Mission Locale, SIAO, Rheso, Soligone, API Provence, gestionnaires de structures d'hébergement, associations spécialisées, Chantiers d'insertion, etc.) : remontée d'informations 	

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO		
Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
Animation Formalisation des résultats du groupe de travail	<ul style="list-style-type: none"> Personnel CCPRO Eventuel recours à un prestataire pour l'accompagnement sur la stratégie 	<ul style="list-style-type: none"> DDT 84, DDCS 84, CD 84, Communes, ADIL 84, CCAS, CMS, Mission Locale, SIAO, Rheso, Soligohé, API Provence, etc.
Développement d'une offre adaptée	<ul style="list-style-type: none"> Financement des structures d'hébergement et logements mobilisant les aides au logement social (Cf. fiche action N°8) 	<ul style="list-style-type: none"> DDT 84, CDC, Communes, CD 84 via le FSL, ARS, gestionnaires de structures d'hébergement, etc.

Articulation avec d'autres actions

Actions 4 (amélioration de l'habitat privé), 5 (lutte contre le mal logement), 8 (développement de l'offre locative sociale), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier) et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evaluation des besoins (groupes de travail)		X	X	X	X	X
Animation du groupe partenarial		X	X	X	X	X
Production document de communication	X					

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de places en structures d'hébergement dédiées aux publics en difficulté (urgence, insertion, stabilisation) : offre existante et en projet
- Nombre de logements adaptés dédiés aux publics en difficultés : offre existante et en projet
- Nombre d'aires d'accueil pour les gens du voyage, existantes et en projet
- Temps d'attente avant hébergement

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- E1 : Nombre de ménages prioritaires dont la demande de logement est active sur l'EPCI, dont les ménages DALO
- E1 : Moyenne mensuelle sur l'EPCI des attributions aux ménages prioritaires logements au titre du contingent préfectoral, dont les ménages DALO
- E2 : Nombre de structures d'hébergement existantes avec le type de structures et le nombre de places
- E2 : Liste des structures d'hébergement prévues avec le type de structures et le nombre de places
- E3 : Actions d'accompagnement pour le logement des jeunes et des étudiants
- E4 : Nombre des structures existantes réservées au logement des publics spécifiques en termes d'habitat adapté
- E4 : Liste des structures prévues réservées au logement des publics spécifiques en termes d'habitat adapté
- E7 : Actions pour les Gens du Voyage (aire de passage, aire d'accueil, sédentarisation, accompagnement)
- E8 : Actions d'accompagnement pour le logement des personnes défavorisées
- G4 : Action de mise en œuvre du Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (bail glissant, intermédiation locative, garantie de loyer, développement de l'offre d'hébergement, places en CHRS, etc.)

Orientation 4. Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH

Action 12 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre et faire évoluer le PLH

Constats

- La CCPRO dispose aujourd'hui d'une ingénierie en matière de SIG et de données, mais elle n'a pas formalisé d'observatoire de l'habitat et du foncier, tel que rendu obligatoire par la loi.

Objectifs visés/ enjeux

- Avoir une connaissance actualisée des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.
- Mesurer et suivre la réalisation des objectifs du PLH et son impact sur le territoire.
- Ajuster et adapter les objectifs et les actions au cours du temps en fonction des résultats et d'une connaissance actualisée du contexte local de l'habitat.
- Faire connaître l'action du PLH.
- Faire de l'observatoire un outil d'animation du partenariat et de pilotage du PLH.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1

Une action similaire était prévue dans le PLH 1, mais celle-ci n'a pas été mise en œuvre, faute de moyens humains et financiers.

1. Définir le contenu de l'observatoire de l'habitat et du foncier

Au regard du CCH (article R. 302-1-4), les « dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent ».

L'observatoire se fondera sur des indicateurs de suivi de l'habitat et du foncier, tels que ceux produits dans le diagnostic du PLH et dans le PDH de Vaucluse. Un groupe de travail issu notamment du Comité technique d'élaboration du PLH fera une proposition méthodologique dans ce sens. Des tableaux de bord seront établis pour structurer les informations utiles.

L'observatoire de la CCPRO s'appuiera sur l'observatoire partenarial de l'habitat du Vaucluse (SOPHA) et complétera les données avec des analyses locales. Le recours à des bases de données spécifiques, dont il faudra prévoir la disponibilité et le traitement, sera nécessaire. Le recours à des ressources externes (Agence d'urbanisme, DDT, etc.) sera nécessaire, au moins au démarrage de l'observatoire.

Il devra faire une place importante aux questions foncières et au suivi des opérations et des gisements, ainsi qu'aux outils mobilisés pour développer les opérations d'aménagement (ZAC, PUP, TA majorée, etc.). Des entretiens avec les Communes seront conduits chaque année pour mobiliser les informations utiles à l'observatoire.

Pour le suivi du logement social, l'observatoire pourra donner lieu à la construction d'un atlas, en collaboration avec les bailleurs sociaux. Cet outil devra être conçu en croisant différentes bases de données (RPLS, Inventaire SRU notamment), pour disposer d'une information la plus exhaustive possible, géolocalisée au programme et mise à jour en continu (structure du parc, loyers, occupation, etc.).

À noter que dans le cadre du premier PLH, un premier travail de constitution d'un atlas du logement social a été réalisé, mais n'a pu être poursuivi faute de moyens.

2. Évaluer les actions conduites à travers la réalisation des bilans annuels

Les articles L302-3 et L302-9 du CCH spécifient les obligations des EPCI en matière d'évaluation du PLH. Il s'agit de :

- Dresser un bilan annuel de réalisation du PLH, visant à décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Les bilans et adaptations réalisés feront l'objet d'une délibération de la CCPRO au moins une fois par an ;
- établir, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et est rendu public par le représentant de l'État dans le département.

Ces bilans feront notamment état des résultats obtenus par rapport à ceux attendus, des moyens mis en œuvre pour les atteindre, des difficultés rencontrées, des réajustements proposés en termes d'actions et de budget, au regard de la mise en œuvre des actions et des évolutions du contexte local et national.

Le PLH 1 a donné lieu à la réalisation d'un bilan annuel produit en 2011, et d'un bilan final, présenté en CRHH le 14 décembre 2018.

3. Définir la gouvernance de l'observatoire

L'observatoire sera suivi par le Comité technique du PLH, qui aura pour tâche particulière d'évaluer l'avancement du PLH. Ce dispositif d'évaluation est encadré par le Code de la Construction et de l'Habitation qui impose à l'EPCI de « délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique » (article L302-3).

Un bilan à mi-parcours doit par ailleurs être envoyé « pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement ».

4. Communiquer à partir des productions de l'observatoire

L'observatoire de l'habitat et du foncier produira des documents de synthèses/communication à destination des Communes et des acteurs locaux de l'habitat chaque année. Il s'appuiera, pour ses analyses, sur un comité technique composé d'acteurs locaux de l'habitat et présentera ses travaux dans le cadre d'une Commission habitat élargie.

Le conseil communautaire délibère sur l'avancement du PLH suite à cette présentation et prévoit, le cas échéant, une modification du document.

Des études spécifiques pourront être commandées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?	
Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO : animation et organisation des réunions • Communes : participation active aux réunions
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • CD 84 / DDT 84 / ADIL 84 / AURAV / associations / Région Sud et autres partenaires (selon les thématiques) : participation aux réflexions

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO		
Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
CCPRO	<ul style="list-style-type: none"> • Personnel du Service Habitat • Personnel service SIG 	<ul style="list-style-type: none"> • AURAV (structuration et lancement de l'observatoire) • DDT 84 (SOPHA)

Articulation avec d'autres actions
Toutes les actions

Calendrier prévisionnel						
Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Comités techniques de suivi	X	X	X	X	X	X
Conception de l'observatoire	X	X				
Réalisation des bilans	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> • Publication des bilans annuels / études liées à l'observatoire • Réalisation de tableaux de bord pour élaborer les bilans et aider à la décision • Suivi des évolutions sociodémographiques et du marché de l'habitat • Nombre de réunions en commune

Indicateurs régionaux de suivi du PLH
<ul style="list-style-type: none"> • B1 : Présence d'un observatoire de l'habitat et projets de mise en place ou de développement (date possible de mise en place de l'observatoire) • B3 : Actions particulières d'information et de communication mises en place par la collectivité (newsletter, guide, etc.) • B5 : Mode de diffusion des bilans annuels • D6 : Présence d'un observatoire des copropriétés



Orientation 4.	Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH
-----------------------	---

Action 13	Installer une instance de pilotage et renforcer les partenariats pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH
------------------	--

Constats
<ul style="list-style-type: none"> • Un PLH dont les actions et les objectifs sont mal connus des Communes et acteurs de l'habitat. • Des partenariats encore peu développés avec certains acteurs incontournables : opérateurs HLM, associations, etc.

Objectifs visés/ enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Piloter la démarche de PLH, de son élaboration à sa mise en œuvre. • Faire de la CCPRO l'acteur central de la politique de l'habitat. • Poursuivre et conforter la dynamique d'échange et de partenariat entre la CCPRO, les Communes et les partenaires de l'habitat, pour œuvrer à la réussite du PLH.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1

La mise en œuvre du PLH est l'occasion de positionner la CCPRO comme l'acteur légitime et central de la politique de l'habitat. Il s'agit de faire du service habitat de la CCPRO une interface incontournable pour tous les acteurs de l'habitat : collectivités (CD 84, Région, État, etc.) entreprises (promoteurs, aménageurs, opérateurs HLM, etc.), associations, ou particuliers.

- 1. Faire vivre les instances d'élaboration du PLH et les partenariats**
- Le **Comité technique**, mobilisé pour l'élaboration du PLH 2, continuera à être convoqué régulièrement. Il mobilisera notamment les partenaires ayant participé à l'élaboration du PLH et intégrera, le cas échéant, de nouveaux partenaires. Ce Comité technique rendra compte régulièrement de ses travaux auprès de la **Commission habitat** et/ou du **Conseil Communautaire** de la CCPRO. Il sera un lieu de discussion sur les enjeux d'intégration de nouvelles compétences au sein de l'EPCI : contingent préfectoral, délégation de gestion des aides à la pierre, action sociale, etc. Il préparera ainsi les débats qui auront lieu en Commission habitat et en Conseil Communautaire, sur ces questions de transferts de compétences.
- C'est également le lieu privilégié de suivi des travaux de l'observatoire de l'habitat et du foncier, et de discussion des bilans annuels, à 3 ans et à échéance du PLH.
- Sur demande du comité technique, la CCPRO étudiera la possibilité de lancer des **groupes de travail thématiques** sur certains sujets posant question ou nécessitant une mobilisation particulière des partenaires.
- La CCPRO pourra également s'appuyer sur les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et sur les ateliers mis en place dans ce cadre (Cf. fiche action N°14).

À noter que les instances de pilotage mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLH 1 n'ont pas été pérennisées.

- 2. Accompagner les Communes et les opérateurs HLM et de l'immobilier**
- Des rencontres, a minima semestrielles, avec les Communes, seront organisées pour :
- échanger sur les opérations de construction neuve, vérifier l'appropriation des outils proposés par la CCPRO (charte de qualité, cf. action N°2) et s'assurer du respect du phasage de la construction, notamment en logements sociaux, et de l'équilibre entre communes pour éviter les phénomènes de concurrence ;
 - communiquer sur le bilan annuel du PLH ;
 - s'assurer de la bonne communication entre Communes et bailleurs, sur la question notamment des attributions.
- Chaque Commune désignera un technicien « référent PLH », qui sera l'interlocuteur privilégié pour les échanges avec la CCPRO.

Avec les opérateurs HLM, il s'agit d'assurer des rencontres régulières, au minimum semestrielles, pour faire le point sur la mise en œuvre de la programmation et de la Convention d'Utilité Sociale, à l'élaboration de laquelle la CCPRO est associée.

3. Organiser le service « habitat » pour mettre en œuvre le PLH

La CCPRO devra se doter des moyens humains nécessaires pour suivre et animer le PLH. Certaines actions peuvent être menées directement en régie par la CCPRO ou externalisées, de manière partielle ou totale. Ces moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du PLH, peuvent être estimés à un peu plus d'un équivalent temps-plein.

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CCPRO : animation des instances et groupes de travail
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> ADIL 84/ DDT 84/ CD 84/ AURAV/ Associations/ opérateurs HLM, etc. : participation aux différentes instances et groupes de travail (selon les thématiques)

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO

<i>Intervention</i>	<i>Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO</i>	<i>Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire</i>
Faire vivre les instances du PLH	<ul style="list-style-type: none"> Personnel CCPRO 	<ul style="list-style-type: none"> Tous, cf. comité technique
Accompagner les Communes et opérateurs HLM	<ul style="list-style-type: none"> Personnel CCPRO Personnel Communes 	
Organiser le service Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Personnel CCPRO Personnel Communes 	

Articulation avec d'autres actions

Toutes les actions

Calendrier prévisionnel

Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Faire vivre les instances du PLH	X	X	X	X	X	X
Accompagner communes et opérateurs HLM	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions dans le cadre des instances PLH
- Nombre de partenariats

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- B2 : Moyens humains alloués spécifiquement au PLH
- B4 : Actions d'animation partenariales (groupes de travail, comité, etc.)
- B6 : Moyens financiers alloués au PLH
- H1 : Difficultés ou réussites dans l'élaboration et la mise en œuvre du PLH

Orientation 4.

Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH

Action 14

Instaurer une politique de peuplement intercommunale pour améliorer la mixité sociale

Constats

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a introduit la possibilité pour tous les EPCI dotés d'un PLH adopté, de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette faculté devient obligatoire dès lors que le territoire intercommunal comprend au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville au titre de la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014.
- Avec deux quartiers concernés par la signature en 2015 d'un contrat de ville (Nogent Saint Clément et Fourchevielles Comtadines L'Aygues), la Communauté de communes se doit de mettre en place cette CIL, qui sera co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et le Président de la CCPRO.
- Par délibération du 24 novembre 2015, le Conseil communautaire a décidé de la création de la CIL et du lancement de l'élaboration du Plan Partenarial de gestion de la demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGD). Une nouvelle délibération a été prise le 27 septembre 2018, le périmètre de l'intercommunalité ayant évolué.

Objectifs visés/ enjeux

- Créer une instance de partage de l'information et un lieu d'échange sur les thématiques en lien avec la demande et les attributions de logement social.
- Veiller aux équilibres de peuplement et améliorer la mixité sociale à l'échelle des quartiers, voire des programmes.
- Rendre plus efficace et transparent le système d'attributions, définir les objectifs en matière d'attributions entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation, et faciliter les échanges d'informations entre les acteurs du logement social.
- Améliorer l'information des demandeurs de logement social : leur fournir une information plus complète et harmonisée à l'échelle du territoire, mieux les orienter selon leur situation spécifique.
- Garantir un traitement plus efficace et plus transparent des demandes de logement social.

Modalités de mise en œuvre de l'action – *rappel bilan PLH1*

1. Engager une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement à la mise en œuvre de la CIL et à la rédaction des documents cadres

Le rôle de cette prestation pourra être de réaliser un **diagnostic précis et partagé** avec l'ensemble des partenaires sur les modalités d'accueil et d'information du demandeur, les modalités de traitement et d'instruction des demandes, le traitement des relogements prioritaires, l'état, le fonctionnement et l'occupation du parc social, la pression de la demande locative sociale, etc.. La constitution d'un référentiel cartographique en matière de difficultés de fonctionnement des résidences pourra contribuer, par ailleurs, à rendre opérationnelles les orientations en matière d'attribution.

Il s'agira aussi de mettre en place des **ateliers de travail**, qui doivent permettre notamment de partager le diagnostic, les priorités et les bonnes pratiques, de co-élaborer les orientations de la CIL et les documents cadre.

2. Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et élaborer les documents cadre (CIA et PPGD)

La CIL est instituée par arrêté préfectoral ou par arrêté conjoint du Préfet et du Président de l'EPCI.

L'objectif de cette instance est de créer les conditions de dialogues entre les élus locaux, les instances départementales et les principaux intervenants sur le parc social. Il sera donc nécessaire de mettre en place et pérenniser les groupes de travail, ainsi que de tenir **une fois par an une conférence thématique**.

Concrètement, la CIL adopte des orientations en matière d'attributions de logements sociaux et de mutation sur le patrimoine social ; de modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ; de modalités de

relogement des personnes prioritaires et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain. Elle élabore la convention sur les attributions, prévue par l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Elle suit la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (qui sera alimenté par l'observatoire de l'habitat).

Dans ce cadre, la CIL doit permettre d'identifier les marges de manœuvre permettant d'appliquer les orientations stratégiques en matière d'attribution et de gestion de la demande de logements sociaux, traduits dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGD).

- La CCPRO élaborera ainsi une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**, qui vise à « fixer les objectifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ». Ces objectifs permettent d'agir sur le processus d'attribution afin de corriger de manière significative l'occupation du parc social à terme.

- L'EPCI se dotera également d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGD)**. L'article 97 de la loi ALUR prévoit que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer un PPGD.

Destiné à être rendu public et diffusé, cet outil opérationnel vise à simplifier les démarches des demandeurs et à favoriser le partage de l'information entre les partenaires. Il doit notamment s'appuyer sur un fichier partagé de la demande et précise les modalités locales d'organisation à mettre en œuvre pour assurer une meilleure information des demandeurs (modalités locales d'enregistrement de la demande, délai maximal dans lequel tout demandeur doit être reçu, modalités de suivi de l'offre de logements sociaux et des attributions, délais d'attente moyens par typologie de logement et par commune, modalités de relogement des publics prioritaires, règles communes d'accueil et d'information, labellisation des lieux d'accueil, système éventuel de cotation de la demande, etc.).

Pilotage et partenaires associés : qui fait quoi ?

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CCPRO, en collaboration avec les Communes (services logement / CCAS) : animation de l'ensemble du dispositif
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> • Préfet, État (DDT et DDCS), représentants des trois collèges de la CIL : collèges des collectivités territoriales (maires, Président du CD 84 et responsable du logement sociale du CD 84), collège des professionnels du secteurs locatif social (principaux bailleurs sociaux, Action Logement, SOLIHA Provence), collège des usagers ou associations auprès des personnes défavorisées ou de locataires (association de locataires « Consommation, logement et cadre de Vie », Confédération nationale du Logement, RHESO, SOLIHA 84, Soligone, URIOPSS) : coproduction et validation des orientations stratégiques et des documents-cadres

Coûts / financements prévisionnels pour la CCPRO		
Intervention	Moyens (humains / financiers) pour la CCPRO	Partenaires à solliciter et si possible budget complémentaire
Assistance à maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> Moyens humains internes (conduite, animation) 40 000 € pour étude 	<ul style="list-style-type: none"> DDT, DDCS, CD 84
Elaboration des documents cadre	<ul style="list-style-type: none"> Moyens humains internes (conduite, animation) 	<ul style="list-style-type: none"> DDT, DDCS, CD 84

Articulation avec d'autres actions
 Actions 5 (requalification du parc social), 8 (développement de l'offre locative sociale), 11 (connaissance des besoins des personnes défavorisées), 12 (observatoire de l'habitat et du foncier), et 13 (partenariats)

Calendrier prévisionnel						
Intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en place de la CIL	X					
Adoption de la CIA et du PPGD	X	X				
Bilan annuel		X	X	X	X	X

Déclinaison territoriale

- Echelon communal et intercommunal : prise en charge des publics prioritaires
- Echelon quartier : équilibres sociaux
- Echelon QPV : les ménages relogés au titre du DALO sont à reloger en dehors des QPV, les loyers peuvent être modulés dans et hors QPV
- Echelon programme : stratégie d'attribution

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Tenues des CIL et nombre de participants
- Réalisation et validation des orientations de la CIL
- Réalisation de la CIA et du PPGD
- Caractéristiques des demandes et attributions de logements locatifs sociaux (volumes, types des logements, ménages, délais d'attente, taux de mobilité, taux de demandes insatisfaites)
- Bilan des attributions : taux de mobilité, nombre d'attributions par commune / quartier / en QPV et hors QPV / selon les revenus (quartiles), part des publics prioritaires dans les attributions, nombre d'attributions en mutation/ 1^{er} accès

Indicateurs régionaux de suivi du PLH

- A9 : Nombre de demandes actives (numéro unique) dans l'EPCI (nombre de demandeurs demandant le territoire), dont revenus < aux seuils PLUS (%) / dont revenus < aux seuils PLAI (%)
- E1 : Nombre de ménages prioritaires dont la demande de logement est active sur l'EPCI, dont ménages DALO / Moyenne mensuelle sur l'EPCI des attributions aux ménages prioritaires logement au titre du contingent préfectoral, dont ménages DALO
- E9 : Nombre de quartiers prioritaires de la ville sur le territoire de l'EPCI / Part de la population de l'EPCI concerné / Part de logements sociaux de l'EPCI dans le périmètre



BUDGET PREVISIONNEL

1. Budget prévisionnel CCPRO dédié au Programme Local de l'Habitat

	Actions	Dispositifs	Budget PLH
1. Mieux connaître le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire	1. Mettre en place une stratégie foncière	Etude	50 000 €
	2. Accompagner les projets d'habitat	Production, diffusion/ communication et suivi	15 000 €
	3. Inscrire la politique de l'habitat dans la dynamique de développement économique	Etude par service éco 30 000 € (hors PLH) / convention de partenariat	Moyens humains propres
2. Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes	4. Améliorer durablement l'habitat privé	Etude / Financement de la production/ convention de partenariat	Moyens humains propres Budget OPAH = cf. fiche action n°6 Convention CEDER = 41 000 €
	5. Lutter contre la mal logement et la précarité énergétique	Etude/ convention de partenariat	Moyens humains propres Budget OPAH = cf. fiche action n°6 Convention ADIL = 49 000 €
	6. Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé	OPAH	Enveloppe travaux = 364 500 € HT (dont 185 000 € = part communale) Enveloppe ingénierie = 260 420 € HT Total = 624 920 € HT
	7. Accompagner la requalification du parc social	Etude / Financement de la production	Moyens humains propres Budget NPNRU Total = 1 003 200 €
3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins	8. Soutenir l'offre locative sociale	Subvention à la production neuve de logements locatifs sociaux	Production neuve = 835 200 € (2 400 €/ logt en moy.) Acquisition - Amélioration = 168 000 €
	9. Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédant	Pas de subvention à la production/ promotion des dispositifs d'aides, notamment PSLA	Moyens humains propres
	10. Compléter l'offre de logements pour les seniors et personnes en situation de handicap	Subvention au financement des structures d'hébergement et logements/ Partenariat/ groupes de travail	Moyens humains propres Travaux d'adaptation des logts compris dans budget OPAH (cf. action n°4) + financement des structures d'hébergement (cf. fiche action n°8)
	11. Développer la connaissance des besoins des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé	Subvention au financement des structures d'hébergement et logements/ Partenariat/ groupes de travail	Moyens humains propres Financement des structures d'hébergement (cf. fiche action n°8)
4. Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH	12. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	Observatoire	Moyens humains propres
	13. Installer une instance de pilotage et renforcer les partenariats	Gouvernance / partenariat / groupes de travail	Moyens humains propres
	14. Instaurer une politique de peuplement intercommunale	Accompagnement mise en place de la CIL, élaboration CIA et PPGD	Moyens humains propres Budget étude = 40 000 €
	Total sur 6 an		1 823 120 €
	soit par an		303 853 €
	soit en €/ habitant		40 €

2. Budget prévisionnel mobilisé par le bloc communal – Action 8 : production de LLS, neuf et Acquisition-Amélioration

	Production neuve			Objectifs A-A
	Nombre de LLS en production neuve	Budget total	Budget annuel	
Orange	209	501 600 €	83 600 €	70 logts Budget = 168 000 €, soit 28 000 €/ an
Courthézon	78	187 200 €	31 200 €	
Jonquières	57	136 800 €	22 800 €	
Caderousse	0	0 €	0 €	
Châteauneuf-du-Pape	4	9 600 €	1 600 €	
CCPRO	348	835 200 €	139 200 €	