



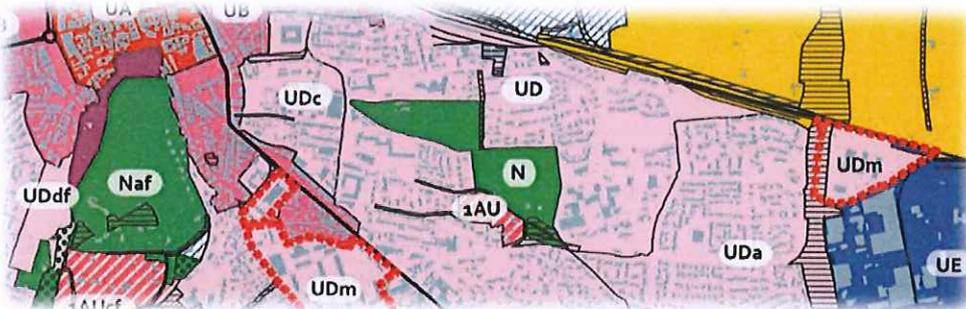
Vu pour être annexé à
la DCC n° 2019132 du
4/11/2019 (214)

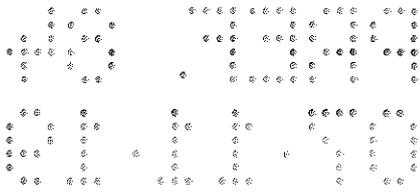


**ELABORATION DU DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS REUNI D'ORANGE 2020-2025**

Projet arrêté suite avis des Communes

ORIENTATIONS STRATEGIQUES





SOMMAIRE

1.	Un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la CCPRO	4
1.1.	Le PLH, un élément central du dispositif en matière de politique de l'habitat au niveau local	4
1.2.	Le contenu réglementaire du document d'orientation et du programme d'actions	4
1.3.	Les attendus du 2 ^{ème} PLH 2020-2025	6
1.4.	Une démarche de travail partenariale	7
2.	Les quatre orientations stratégiques	9
2.1.	Orientation 1 : Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire	10
2.2.	Orientation 2 : Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes	12
2.3.	Orientation 3 : Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins.....	15
2.4.	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.....	17
3.	La définition des objectifs de production de logements	19
3.1.	Principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements.....	19
3.2.	Détail de la programmation en logements pour le PLH 2020 – 2025	25
4.	Le programme territorialisé de la production neuve de logements	37
4.1.	Préconisations en termes de densités et limitation de la consommation foncière.....	40
4.2.	Territorialisation des besoins en logements	44

1. Un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la CCPRO

1.1. Le PLH, un élément central du dispositif en matière de politique de l'habitat au niveau local

Établi pour une durée de 5 ans, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est à la fois un outil d'analyse, d'observation et de programmation des investissements et des actions en matière de politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Il se compose d'un diagnostic (phase 1) qui doit permettre d'aboutir, sur des bases objectives, à des *scenarii* et orientations (phase 2) et un programme d'actions (phase 3) partagés par l'ensemble des acteurs et des élus.



Le PLH concerne tous les types d'habitat (logement ordinaire comme hébergement, public ou privé, en location ou en accession, etc.), mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements abordables sur tout le territoire.

Ce document doit être compatible avec les grandes orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon, dont la révision a été engagée, et ses objectifs doivent être explicitement retranscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Il s'inscrit aussi dans le cadre des politiques publiques de l'habitat définies par l'Etat et le Conseil Départemental.

Le PLH n'est ainsi pas opposable aux tiers, mais :

- il s'impose aux PLU ;
- il doit être compatible avec les dispositions du SCoT ;
- il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDLHPD), Schéma Départemental des Gens du Voyage (SDGV), etc.) ;
- il définit les principaux axes d'une stratégie foncière intercommunale.

1.2. Le contenu réglementaire du document d'orientation et du programme d'actions

Le contenu du document d'orientation a été redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 – art. 3, et est précisé par l'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article R302-1-2 du CCH

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

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

Le contenu du programme d'action a été redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 – art. 4, et est précisé par l'article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article R302-1-3 du CCH

Le programme d'actions indique :

- les **modalités de suivi et d'évaluation** du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des **dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier** ;
- les **objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser** et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1*, **la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune** et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants**, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8*** ;
- la liste des principales actions envisagées pour **l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant** ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- la description **des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés** en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- les **interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue **les moyens financiers nécessaires** à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

*toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence

**communes obligatoires SRU

***objectifs triennaux SRU

1.3. Les attendus du 2^{ème} PLH 2020-2025

La CCPRO a adopté son premier Programme Local de l'Habitat en janvier 2011. La Communauté de communes comptait alors 6 communes (Sorgues, Bédarrides, Jonquières, Courthézon, Châteauneuf-du-Pape et Caderousse) pour près de 38 000 habitants. La ville de Sorgues, qui comptait environ 18 500 habitants, était la plus peuplée, concentrant à elle seule près de la moitié des habitants de l'intercommunalité.

Arrivé à échéance en 2017, ce premier document devait être révisé en tenant compte des nouveaux enjeux :

- l'intégration, au 1^{er} janvier 2014, de la ville d'Orange (30 000 habitants), ce qui a entraîné une évolution substantielle de l'organisation de la Communauté de Communes, et impliquait, en soi, une révision du PLH ;
- le nouveau contexte législatif (lois « Duflot », « Alur » et « Egalité et Citoyenneté » notamment) ;
- la prise en compte d'éventuels nouveaux enjeux ayant émergé depuis 2011 ;
- le retrait de la CCPRO, au 1^{er} janvier 2017, des communes de Sorgues et Bédarrides.

Par ailleurs, le Porté A Connaissance de l'État souligne notamment l'importance de :

- la mise en relation des ambitions démographiques avec les besoins en logements ;
- la mise en place de la stratégie foncière ;
- le développement de la production de logements sociaux ;
- la lutte contre l'habitat indigne et la réduction de la vacance ;
- la mixité sociale ;
- le développement des nouvelles typologies et formes urbaines ;
- la prise en compte des besoins spécifiques.

À travers la définition de ce deuxième PLH sur un nouveau périmètre qui compte près de 45 000 habitants, la CCPRO souhaite, conformément à ses compétences, coordonner et optimiser la politique de l'habitat sur son territoire, dans une logique de rationalisation de l'action publique.

Établi à partir des enseignements tirés du premier PLH, mais aussi des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic, et des échanges réalisés avec les élus, techniciens et acteurs du logement sur le territoire, le document d'orientations et le programme d'actions sont l'expression du projet politique de la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange en matière d'habitat. Ce projet s'articule autour de quatre grandes orientations stratégiques, elles-mêmes déclinées en 14 « fiches actions », précisant notamment les partenariats, outils opérationnels et moyens financiers les mieux adaptés au territoire.

Bilan du PLH 1 : des actions à poursuivre

Le premier PLH (2011-2017) définissait 3 orientations, 10 actions et 24 axes d'interventions.

Le bilan à 6 ans du PLH a permis de faire le point sur les actions engagées et les moyens mis en œuvre. 5 axes d'intervention ont vu leurs objectifs atteints, alors que 12 ne l'ont été que partiellement et 7 pas du tout. Ce travail a permis d'identifier les actions devant être reconduites pour répondre aux nouveaux enjeux de la CCPRO. Il a particulièrement mis l'accent sur la nécessité de :

- mettre en place une stratégie foncière ;
- poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux (par les opérations neuves et la mobilisation du parc privé existant) ;
- poursuivre les actions d'amélioration du parc privé (en termes de salubrité, performance énergétique, qualité urbaine et architecturale), à travers un dispositif d'amélioration de l'habitat tel que l'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) ;
- poursuivre les actions en matière d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et personnes à mobilité réduite ;
- mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier, ainsi qu'une instance de suivi et de pilotage pour la mise en œuvre du PLH.

1.4. Une démarche de travail partenariale

L'élaboration du document d'orientations et du programme d'actions du PLH s'est appuyée sur les analyses et enjeux mis en avant lors de la phase de diagnostic, ainsi que sur une démarche de travail partenarial associant élus et acteurs de l'habitat (services de l'État, services de la Communauté de Communes, du Conseil Départemental, bailleurs sociaux, associations, etc.). Les Comités de pilotage et Comités techniques ont constitué des moments d'échanges et de débats importants. Parallèlement, 3 ateliers participatifs ont été organisés, avec les élus d'une part, et avec l'ensemble des acteurs de l'habitat d'autre part. Ces groupes de travail ont été des moments importants de réflexion collective. Ils ont contribué également à ce que les participants, notamment les élus, s'approprient la démarche.

Déroulé de l'atelier « orientations » organisé avec les élus

1. Collecte et hiérarchisation des idées

Chaque élu était invité à travailler individuellement dans un premier temps, pour ensuite partager sa contribution avec les autres membres de son groupe (un groupe par table), l'objectif étant de retenir au moins une idée pour chacun des trois questionnements suivants :

1. Quels types de logements ? Où les construire ?
2. Quelle amélioration et développement du parc existant ?
3. Quels besoins et quelle offre de logements pour les jeunes actifs, seniors et publics en difficulté ?

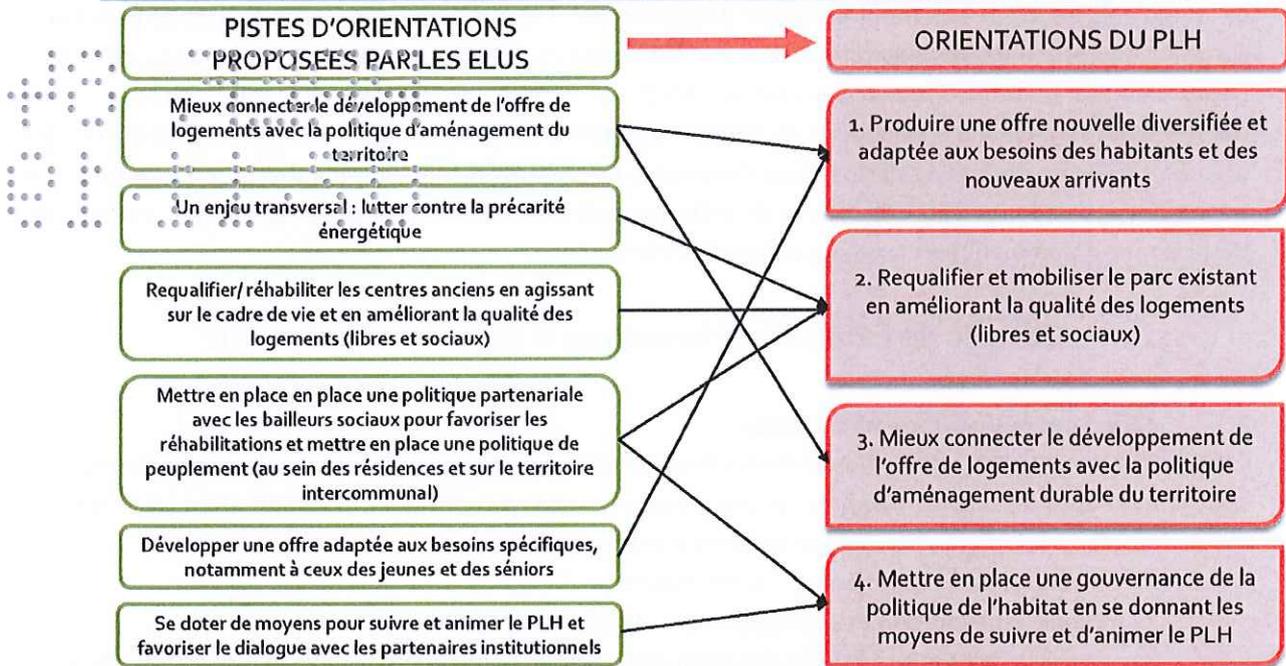
Après un tour de table, **14 idées** ont été collectées au total. Chaque groupe était alors invité à hiérarchiser les idées via un système de points.

2. Regroupement des idées et débat

Au final, un débat avec l'ensemble de la salle a été engagé pour regrouper les principales idées autour de premières pistes d'orientations. **L'amélioration de l'attractivité résidentielle** du territoire a été identifiée comme un enjeu transversal.

Pistes d'orientations proposées...	... qui recouvrent notamment
Requalifier / réhabiliter les centres anciens en agissant sur le cadre de vie et en améliorant la qualité des logements (libres et sociaux)	Traitement de la vacance, amélioration du confort des logements, lutte contre les divisions de logements, diversification de l'offre de logements, etc.
Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement du territoire	Formes urbaines innovantes et de qualité (individuel et semi-collectif), performance énergétique, localisation à proximité des axes de transport, des services et des emplois), traitement des espaces publics
Mettre en place une politique partenariale avec les bailleurs sociaux pour favoriser les réhabilitations et mettre en place une politique de peuplement (au sein des résidences et sur le territoire intercommunal)	Conférence intercommunale du logement, Convention Intercommunale d'Attribution
Développer une offre adaptée aux besoins spécifiques, notamment à ceux des jeunes et des seniors	Développement d'un hébergement médicalisé, et d'une offre alternative type résidences seniors ou résidences intergénérationnelles
Un enjeu transversal : lutter contre la précarité énergétique	
Se doter des moyens pour suivre et animer le PLH	Observatoire de l'habitat et du foncier, moyens humains et financiers adaptés

Des pistes proposées en atelier aux orientations du PLH



2. Les quatre orientations stratégiques

En réponse aux enjeux, et aux ambitions que s'est fixée la CCPRO en matière d'habitat, le PLH 2020-2025 se dessine selon quatre grandes orientations :

- mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire ;
- mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes ;
- produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins ;
- mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH.

2.1. Orientation 1 : Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire

La politique de l'habitat ne peut être déconnectée des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de transports et de développement économique. C'est l'objet de la première orientation qui vise à davantage inscrire le développement territorial dans une démarche globale, intégrée entre les partenaires, opérationnelle et en synergie avec les autres politiques supra-communales.

Les Communes de la CCPRO ont connu, depuis les années 1970, un développement au coup par coup sans vision intercommunale d'ensemble, lié à une périurbanisation non encadrée et portée par l'accession à la maison individuelle construite sur des parcelles relativement grandes (500 m² à 1 200 m²). Cela a eu deux grandes conséquences :

- un mitage important du territoire et une forte consommation foncière ;
- un abandon progressif des centres anciens, qui se dévitalisent au profit d'opérations d'habitat social notamment.

Un changement de paradigme s'est toutefois opéré ces dernières années avec une volonté marquée, de la part des Communes, de mieux maîtriser leur développement et de prendre en compte les enjeux affichés dans les documents d'urbanisme et de planification (SCoT, PLH, PLU) et retranscrits de manière opérationnelle dans les projets d'habitat. Il manque à ces dispositifs une stratégie foncière intercommunale, qui ne passe pas uniquement par des outils réglementaires (tels que ceux prévus par les PLU), mais qui intègre également des dispositifs fiscaux, financiers et opérationnels. Elle doit être pensée à une autre échelle que la commune. En effet, les marchés fonciers, portés notamment par les choix résidentiels des ménages, ne se limitent pas aux frontières communales : il importe donc de penser la stratégie foncière, dans le respect des prérogatives communales, à l'échelle de la CCPRO.

Face au défi d'un habitat toujours plus vertueux d'un point de vue environnemental, tout en restant accessible financièrement, différentes questions peuvent ainsi être soulevées.

- Comment mieux concilier le développement des opérations de logements, en lien avec les infrastructures de transports, ainsi que l'offre de commerces, services et équipements, afin d'optimiser les déplacements ?
- Comment assurer un meilleur équilibre entre habitat et emploi pour offrir, aux actifs qui souhaitent résider sur la CCPRO, des logements qui répondent à leurs attentes ?
- Comment promouvoir des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces et d'énergie tout en diversifiant les types de logements (locatif, en accession, petits et grands, etc.) ?

Pour répondre à ces différents enjeux, la CCPRO prévoit ainsi de se doter d'une **stratégie foncière intercommunale**, en concertation avec les Communes et les opérateurs.

Dans le respect des enveloppes foncières définies par les documents d'urbanisme, son objectif **central** est de prôner un **développement diversifié et équilibré de l'habitat**, par la promotion d'opérations de qualité urbaine, architecturale et paysagère, localisées dans les secteurs les plus stratégiques. Pour cela, la CCPRO accompagnera les élus et porteurs de projets dans la réalisation d'opérations d'habitat plus qualitatives et attractives.

La stratégie foncière précisera par ailleurs les modalités d'interventions de la CCPRO pour mobiliser du foncier en faveur de la production de logements, en termes : de **niveau d'implication** (accompagnement, négociation, encadrement réglementaire, ou intervention directe), de **moyens mobilisés** (qu'ils soient techniques, financiers ou partenariaux) et de **suivi** (mise en place d'un observatoire notamment).

Afin de mettre en place une politique foncière proactive, il s'agira de préciser les outils opérationnels, réglementaires et économiques les mieux adaptés au contexte du territoire, ainsi que leur combinaison éventuelle. Ce sera aussi l'occasion de poser la question d'une évolution éventuelle des documents d'urbanisme, en termes d'ouverture à l'urbanisation, en adéquation avec les objectifs du PLH.

La mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat dans les projets urbains ne pourra être assurée que par le renforcement des partenariats avec les opérateurs fonciers et immobiliers, l'EPF via le conventionnement, les opérateurs HLM, etc. Ce positionnement confèrera à la CCPRO une place privilégiée pour mieux orienter la production de logements, tant publique que privée, ainsi que pour anticiper les opérations et maintenir un rythme de production régulier, diversifié et mieux adapté aux capacités financières des ménages. Ce partenariat permettra également d'orienter, notamment à travers une charte, les projets vers un habitat plus durable, économe en énergies et mettant l'accent sur la qualité urbaine et architecturale.

Mener une **politique d'aménagement durable volontariste** suppose également de connecter davantage le développement des futurs secteurs d'habitat à l'**offre en transports en commun**, aux **pôles d'emplois** et aux **équipements**.

Ce développement doit rester **respectueux de l'environnement** en limitant l'extension urbaine et **recentrer le développement autour des espaces constitués**. Élément du projet de territoire, le PLH doit accompagner le développement économique et équilibré du territoire afin d'attirer davantage de jeunes actifs. L'élaboration du PLH, en parallèle de celle du SCoT, permet en ce sens de mener une approche transversale des politiques publiques entre habitat, urbanisme, transports, économie et environnement.

La **1^{ère} orientation** vise ainsi à « **mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire** », à travers les trois actions suivantes :

- la mise en place d'une stratégie foncière, qui doit permettre de phaser, territorialiser et maîtriser le développement en lien avec le déploiement de l'offre en transports en commun ;
- l'accompagnement des projets d'habitat afin de développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des programmes ;
- une participation active du service Habitat de la CCPRO à l'élaboration de la stratégie de développement économique dans le but d'attirer davantage d'actifs.

De l'orientation aux actions

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 pour mieux répondre aux besoins en logements des actifs

2.2. Orientation 2 : Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes

La 2^{ème} orientation concerne **la mobilisation et la requalification du parc existant**. Le déficit d'attractivité d'une partie des logements existants est particulièrement marqué dans les quartiers identifiés au titre de la politique de la ville et dans les centres anciens, où la vacance est élevée. Il s'agit donc, par des interventions sur les logements spécifiquement, et sur le cadre de vie dans son ensemble, de produire une partie substantielle d'offre nouvelle en logements au sein du parc existant et ainsi de contribuer au renouvellement urbain.

Le **parc privé** accueille la très grande majorité des ménages du territoire (83 ménages sur 100). S'il a bénéficié d'actions d'amélioration telles que : une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-sites des centres anciens sur la CCPRO (2012-2017) hors Orange, des dispositifs d'opérations façades, etc., le parc privé présente toujours des signes de fragilité, liés à :

- **son ancienneté**, avec une part importante de logements construits avant toute réglementation thermique et, en partie, occupés par des ménages aux revenus modestes ;
- des situations ponctuelles de **dégradation importante ou d'habitat indigne** (en copropriétés notamment) ;
- une part élevée de **logements inoccupés**, particulièrement dans les centres anciens, car ne correspondant plus aux attentes des ménages.

Le **parc social** de la CCPRO présente, lui aussi, des **signes de dégradation**, du fait de son ancienneté (la moitié du parc public, géré par les bailleurs sociaux, a été mis en service avant 1975). Ce parc social ancien, construit majoritairement sous forme de logements collectifs imposants, est très concentré dans les deux Quartiers Politique de la Ville (QPV) d'Orange. Des actions de réhabilitation et de démolition sont en cours d'études, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), sur le quartier de l'Aygues.

Enfin, les ménages consacrent une part importante de leurs revenus à la **dépense énergétique pour leur logement**, notamment en chauffage et électricité spécifique.

Ainsi, les parcs privés et publics présentent, au-delà de leurs caractéristiques propres, des enjeux communs en matière de **renovation énergétique**.

Les fragilités des parcs privés et sociaux renvoient à plusieurs questions :

- Comment redonner de l'attractivité au parc ancien et lutter contre la précarité et la surconsommation énergétique ?
- Comment s'organiser et prioriser les interventions sur le parc existant, par nature coûteuses et complexes ?
- Comment améliorer le cadre de vie et l'image de quartiers fragiles durablement stigmatisés ?

Pour redonner de l'attractivité au parc ancien et le mettre en adéquation avec les attentes des ménages, une **politique active d'amélioration de l'habitat** et de mobilisation des logements vacants s'impose. Il s'agit ici de produire une **offre substantielle complémentaire à la production neuve**.

Cette politique pourra s'appuyer sur le renouvellement des dispositifs lancés dans le cadre du PLH 1, tels que l'adhésion au Programme d'Intérêt Général (PIG) du Département de Vaucluse ou les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat, en intégrant la Commune d'Orange et en définissant des objectifs quantitatifs et financiers en adéquation avec les enjeux. Cette politique ciblera en particulier le parc indigne et portera une attention particulière aux copropriétés fragiles, pour lesquelles des outils spécifiques existent et sont promus par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

L'amélioration de la performance énergétique des logements, par le soutien aux travaux d'économie d'énergie, l'information et le conseil des particuliers ou encore le partenariat avec les acteurs œuvrant dans le champ de la performance énergétique, doit permettre au passage de **réduire les niveaux de charges** des occupants tout en répondant aux enjeux de réduction de la consommation et de la précarité énergétiques.

La politique d'amélioration et de requalification s'applique également au parc public existant. Elle s'inscrit dans un objectif d'amélioration de l'image et d'attractivité des quartiers d'habitat social. Un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux sera essentiel pour organiser cette politique et s'assurer des conditions d'équilibre financier des actions d'amélioration sans que celles-ci n'occasionnent des hausses problématiques des loyers pour leurs occupants.

Dans le cadre du NPNRU, plus de 100 logements existants sont destinés à la démolition et devront être reconstitués pour partie (cf. partie 3.2). En lien avec les niveaux de loyers pratiqués dans le parc public existant, la reconstitution de ce parc devra également veiller à proposer une offre de logements qui corresponde aux capacités financières des habitants.

Le développement d'une **offre locative de qualité et financièrement accessible**, par le **conventionnement (avec ou sans travaux) d'une partie des logements privés** constitue un levier complémentaire destiné à la remobilisation du parc existant. La production de logements sociaux dans le parc privé existant ne génère pas d'augmentation du stock de logements, facilite la remise sur le marché des logements vacants, et participe de l'objectif de reconstruction de la ville sur la ville.

A noter que sur la commune Orange, Grand Delta habitat est propriétaire d'une résidence de 192 logements locatifs occupés dans le quartier Croix-Rouge, mais non conventionnés. L'opérateur, la Commune et l'État sont en train d'étudier un projet de conventionnement de ce parc, qui viendra ainsi **abonder les objectifs de production de logements locatifs conventionnés dans l'existant.**

Enfin, ces actions d'amélioration et de requalification doivent s'accompagner d'une **politique globale d'aménagement** des QPV et des centres anciens, qui agisse non seulement sur l'habitat, les espaces publics, les commerces, ou encore le stationnement.

En lien avec la revitalisation des centres-villes, la 2^{ème} orientation vise en définitive à mobiliser et requalifier le parc existant, à travers quatre actions :

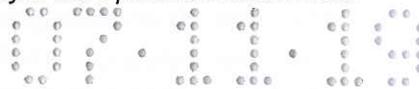
- l'amélioration durable de la qualité des logements, dans le but de l'adapter aux besoins des ménages et lutter contre la vacance ;
- la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique pour améliorer la qualité du parc privé ;
- la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
- l'accompagnement à la requalification du parc social pour lui redonner de l'attractivité.

De l'orientation aux actions

Orientations stratégiques	Actions
 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>

2.3. Orientation 3 : Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins

La 3^{ème} orientation vise à produire une offre adaptée à la **diversité des besoins des ménages**. La CCPRO s'assurera ainsi du développement d'**une gamme de logements allant de l'accession ou locatif libre et social, en logement de droit commun ou adapté, et en hébergement**. Il s'agit d'**offrir des logements accessibles pour l'ensemble des ménages, tout en leur donnant la possibilité de fluidifier leurs parcours résidentiels**.



Au-delà du rythme de croissance démographique, reparti à la hausse récemment, **la réponse de la CCPRO en matière d'offre de logements doit prendre en compte toutes les caractéristiques de sa population.**

- Environ 30% des ménages **les plus aisés** disposent des capacités financières suffisantes pour accéder à la propriété sans mobiliser d'aides spécifiques, mais l'essentiel de la production correspondant à cette demande solvable est laissée à l'unique appréciation du secteur privé.
- Une partie des ménages (le tiers des ménages aux revenus proches de la médiane) souhaitent accéder à la propriété mais, malgré des conditions financières favorables, peinent à y parvenir. Des aides telles que le Prêt à Taux Zéro permettent déjà de les solvabiliser.
- Une part de la population de la CCPRO (environ 25 à 30% des ménages) est **économiquement fragile** et peine à la fois à accéder à la propriété et à se loger dans le parc locatif privé. Il s'agit, en partie, de ménages jeunes avec familles et de familles monoparentales. Ces ménages constituent une part importante de la demande en logements sociaux.
- Les personnes très défavorisées qui ne parviennent pas à se loger dans le parc social et relèvent des politiques de l'hébergement et du logement adapté.
- La CCPRO connaît aussi un accroissement des situations de dépendance dans le logement, en lien avec le vieillissement de la population et la nécessaire prise en compte des situations de handicap. Cela entraîne des besoins en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements.

Assurer une meilleure adéquation entre offre de logements et besoins des ménages soulève différentes questions.

- Comment développer, diversifier et rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux, au regard des besoins des ménages et des contraintes économiques liées au montage des opérations ?
- Comment fluidifier les parcours résidentiels, en facilitant notamment l'accès à la propriété ?
- Quel développement de l'offre en logements spécifiques et structures d'hébergement, afin d'apporter une réponse adaptée aux seniors, personnes en situation de handicap ou défavorisées ?

En réponse aux enjeux liés à l'accession à la propriété, **deux axes d'intervention sont identifiés :**

- accompagner les opérateurs afin de les inciter à la production d'une **offre la plus qualitative possible** ;
- promouvoir les outils standards d'aides à l'accession (PTZ notamment) et développer de nouveaux dispositifs, comme le Prêt Social en Location-Accession (PSLA) en mobilisant les opérateurs HLM.

L'objectif est de proposer des produits accessibles pour un panel le plus large possible d'accédants.

Le renforcement de l'offre locative conventionnée est déterminant pour assurer une réponse aux besoins des ménages résidants sur la CCPRO. Il constitue également un levier important pour attirer de jeunes actifs en début de parcours professionnel.

Au-delà de la seule notion de rattrapage des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux, l'enjeu est de **diversifier les types de logements et d'adapter les niveaux de loyers aux ressources des demandeurs**. Il s'agira notamment de renforcer la production du T1 au T4, afin de répondre non seulement aux besoins des familles, mais aussi des personnes seules, familles monoparentales, etc. Dans ce cadre, la CCPRO continuera à accompagner les opérateurs HLM dans la définition de leurs objectifs territorialisés et la mise en œuvre de leurs projets, notamment via un soutien financier en contrepartie de réservations de logements.

La question du **développement de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire intercommunal**, en lien avec la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis en dehors des Quartiers Politique de la Ville, constitue aussi un enjeu fondamental en faveur d'une meilleure répartition des logements sociaux.

Enfin, le développement d'une **offre de logements adaptée pour les seniors et personnes en situation de handicap** visera à encourager, aussi longtemps que possible, le **maintien à domicile**. Le développement de l'offre en **structures dédiées** passe quant à elle par une meilleure connaissance des besoins en la matière. Apporter une réponse aux besoins des **personnes défavorisées**, nécessitant un accompagnement social renforcé passe également par une **connaissance accrue des besoins**.

La 3^{ème} orientation vise ainsi à « *produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins* », à travers les quatre actions suivantes :

- le soutien à l'offre locative sociale, qui doit permettre de compléter, diversifier et rééquilibrer le parc ;
- la promotion des outils de solvabilisation des ménages accédant dans le but de fluidifier le parcours résidentiel ;
- une meilleure connaissance de l'offre de logements pour les seniors et personnes en situation de handicap afin de compléter l'offre existante ;
- le développement de la connaissance des besoins des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé afin de préfigurer la stratégie à mener.

De l'orientation aux actions

Orientations stratégiques	Actions
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 seniors 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>

2.4. 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

La 4^{ème} orientation, ciblée sur la **gouvernance du PLH**, définit les moyens que se donne la CCPRO pour **porter et mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse, partagée et coordonnée** entre la CCPRO et l'ensemble de ses partenaires. Animation des partenariats, observatoire, politique de peuplement, etc. sont autant de moyens mobilisés par la CCPRO pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée.

Une orientation similaire avait été identifiée dans le 1^{er} PLH mais n'a pu être mise en œuvre faute de moyens humains et financiers mis à disposition. Le 2^{ème} PLH en fait un axe prioritaire.

L'enjeu central d'une instance de gouvernance en matière de politique de l'habitat consiste à **faire vivre le PLH. Ce défi soulève trois grandes interrogations pour la CCPRO.**

- Quels instances et outils de pilotage pour la mise en œuvre du PLH ?
- Comment articuler, dans le cadre de la politique de l'habitat, les divers acteurs de l'habitat ?
- Comment veiller à organiser un meilleur équilibre de peuplement dans le parc social ?

La mise en place d'une **instance et d'outils de pilotage** du PLH, sera essentielle pour :

- conduire, suivre en continu et évaluer la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le PLH ;
- ajuster les objectifs dans le temps en fonction des nouveaux enjeux qui peuvent émerger ;
- animer, faire connaître et rendre opérationnelles les actions du PLH.

Dans ce cadre, l'**observatoire de l'habitat et du foncier**, outil de connaissance au service de la politique de l'habitat, constituera un dispositif central, qui devra être structuré pour répondre à ces différents enjeux. Il associera et sera un lieu de rencontre des acteurs de l'habitat.

Conformément à l'article R 302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, cet observatoire pourra mobiliser l'ensemble des informations, données et référentiels dont disposent les services de l'État, pour :

- analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ;
- analyser l'offre foncière ;
- suivre la demande de logement locatif social ;
- suivre les évolutions constatées dans les parcs de logements sociaux et privés.

Le **renforcement des partenariats** avec l'ensemble des acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat, démarche engagée durant l'élaboration de ce deuxième PLH, sera **pérennisée** pour faire de la CCPRO un **acteur central de la politique de l'habitat**. Le dialogue, l'appropriation des enjeux et le consensus autour des perspectives de développement du territoire permettront d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH durant six ans.

Instance de partage de l'information et lieu d'échanges sur les thématiques en lien avec l'habitat, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** définira les modalités de mise en œuvre de la **politique de peuplement** de la CCPRO. Ayant pour objectif de favoriser davantage de mixité sociale, par la mobilité résidentielle dans le parc et en dehors, elle précisera les orientations en matière d'attribution des logements et de mutation.

La 4^{ème} orientation vise ainsi à « *mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et de se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH* », à travers trois actions :

- la mise en place d'une instance et des outils de pilotage, pour organiser le suivi du PLH ;
- le renforcement des partenariats avec l'ensemble des acteurs de l'habitat dans le but de mettre en œuvre les objectifs du PLH ;
- l'amélioration de la mixité sociale par l'instauration d'une politique de peuplement intercommunale.

De l'orientation aux actions

Orientations stratégiques	Actions
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 une instance et des outils de pilotage <i>pour organiser le suivi du PLH</i>
	13. Renforcer les partenariats avec l'ensemble des acteurs de l'habitat <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>

3. La définition des objectifs de production de logements

3.1. Principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

L'ensemble des éléments présentés ci-après ont fait l'objet de validation à l'occasion des comités de pilotage du 28 mai 2018 et du 19 décembre 2018.

Un objectif global de production de 2 230 logements sur les 6 ans du PLH

L'analyse des besoins prospectifs quantitatifs définit un **objectif global de production à l'échelle de la CCPRO de 2 230 logements à horizon du PLH, soit 372 logements en moyenne par an.**

Ce besoin quantitatif global intègre :

- **La réponse au scénario de croissance démographique retenu pour le PLH, de 0,93%/an, pour une population estimée à près de 50 000 habitants à l'horizon 2025.** Ce rythme de croissance, qui s'appuie sur les ambitions des Communes affichées dans leurs documents d'urbanisme (pour la plupart approuvés récemment ou en cours de révision), et s'inscrit dans le scénario prospectif de croissance démographique porté par le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon (autour de 1%/an sur l'ensemble du territoire).

La population actuelle du territoire intercommunal est d'environ 45 000 habitants (chiffre INSEE 2014, 2015 et 2016). Le territoire a connu globalement ces dernières années un rythme d'évolution de la population de 0,5 à 0,6%/an en moyenne. **Le scénario retenu se veut donc volontariste, sur la base d'une croissance plus soutenue, qui doit permettre notamment de poursuivre et accentuer les efforts engagés en termes d'accueil de jeunes adultes et de familles d'actifs.** Cela correspond à un besoin estimé de **1 250 logements sur 6 ans, et en moyenne de 209 logements par an**¹.

	Document de planification	Date d'approbation	Objectif de croissance démo*
Orange	PLU	PLU approuvé en février 2019	1 % / an
Courthézon	RNU	PLU en cours d'élaboration (engagée en décembre 2017)	1,1 % / an
Jonquières	PLU	2014 (modification n°3 engagée par délibération du CM du 28/03/2019)	0,7 % / an
Caderousse	RNU	PLU arrêté le 11/07/2019	0,5 % / an
Châteauneuf-du-Pape	PLU	PLU approuvé en décembre 2017	0,6 % / an
CCPRO			

Source : analyse des documents d'urbanisme en vigueur, 2019

*Pour les PLU en cours de révision = prise en compte des nouvelles ambitions démographiques et des nouveaux besoins en logts

-  PLU approuvé
 RNU / révision du POS engagée
(définis dans le nouveau PLU)

¹ A noter qu'entre 1999 et 2014, ce sont un peu moins d'une centaine de logements par an qui ont contribué à accompagner la hausse de la population.

- **La réponse aux besoins endogènes** (correspondant au « Point mort »), c'est-à-dire le développement de nouveaux logements nécessaires pour couvrir les besoins à population constante, qui est estimée à **820 logements au total, soit 136 logements en moyenne par an**². Cette production de logements est nécessaire, à la fois pour :

- **Permettre la poursuite du desserrement des ménages**, en lien notamment avec le vieillissement de la population³, l'évolution des modes de cohabitation et de la structure familiale des ménages⁴ (séparations, monoparentalité, vie en solitaire, etc.), ou encore la volonté de renforcer l'accueil de jeunes actifs, etc. En posant l'hypothèse d'un rythme de desserrement de -0,37% en moyenne par an⁵, qui tient compte de la poursuite du ralentissement du desserrement des ménages⁶, **le besoin estimé est d'environ 430 logements à produire.**

- **Tenir compte des spécificités de la structure de l'offre d'habitat sur le territoire, avec un besoin global estimé à près de 390 logements à produire :**

- **Les mouvements de création ou de disparition de logements au sein du parc existant restent aujourd'hui difficiles à évaluer.** L'appareil statistique ne permet pas en effet de décompter finement le nombre de logements retirés du marché⁷, ou inversement créés à partir du bâti existant⁸. Ces dernières années, on estime le « taux de renouvellement apparent » du parc préexistant à 0,03%/an. Ce niveau très faible, laisse envisager qu'il y a eu globalement plus de disparition (qu'il a fallu compenser) que de création de logements, parallèlement à une intensification des phénomènes de division de logements. À l'échelle nationale, le taux de renouvellement du parc était un peu plus élevé, estimé autour de 0,1%/an. La volonté de recentrer la production de logements sur les milieux urbains, et de mieux accompagner les projets de renouvellement urbain, de restructuration et d'aménagement des centres anciens et quartiers en politique de la ville, permet d'envisager un taux de renouvellement plus élevé⁹, fixé à 0,20%/an. **Ce qui correspond à un besoin de 260 logements sur 6 ans, soit une quarantaine par an. À noter que cette estimation tient compte du projet NPNRU de l'Aygues, à la fois dans le calcul des besoins liés aux démolitions et dans l'estimation des objectifs de production de logements locatifs sociaux dits en « reconstitution » de l'offre¹⁰.**

- **L'offre de résidences secondaires est très marginale, avec un stock de près de 300 logements et un taux estimé autour de 1,3% en 2014 d'après l'INSEE.** Ce taux, qui a connu une diminution progressive ces dernières années¹¹, semble avoir atteint une valeur seuil, et pourrait être maintenu désormais. Sur la base de cette hypothèse, **le stock évoluerait très faiblement, d'une vingtaine de logements à horizon 2025, soit 3 logements par an en moyenne.**

² Entre 1999 et 2014, ce sont une centaine de logements par an qui ont permis de répondre aux besoins endogènes.

³ Indice de jeunesse (moins de 20 ans / 60 ans et +) de 0,96 en 2014, contre 1 en 2009

⁴ Taille moyenne des ménages de 2,28 en 2014, contre 2,32 en 2009

⁵ Pour une taille moyenne des ménages qui pourrait se situer autour de 2,19 en 2025

⁶ -0,53%/an entre 1999 et 2014

⁷ En lien avec les démolitions réalisées dans le cadre de projets d'aménagement ou de projets immobiliers, les restructurations au sein du parc (fusion de logements), les réaffectations de logements en locaux d'activité, ou la désaffectation de logements en raison de leur vétusté.

⁸ Par division de logements ou transformation de locaux d'activité en logement.

⁹ Cela suppose la mise en place de politiques publiques de réhabilitations et d'outils opérationnels et financiers efficaces (démolitions d'ensembles HLM obsolètes, curetage d'ilots dans le cadre d'opérations de restructuration de centre ancien, traitement de l'insalubrité...).

¹⁰ 114 logements démolis et 85 logements à reconstituer sur 10 ans, soit 51 sur 6 ans (8,5/an).

¹¹ 1,8% en 1999 et 1,6% en 2009



- **En ce qui concerne le parc de logements vacants**, il présente un taux relativement élevé, de 9,4% en 2014¹², mais a connu une diminution progressive ces dernières années¹³. Son stock, évalué par l'INSEE à un peu plus de 2 000 logements, a néanmoins légèrement progressé depuis 1999, de près de 140 logements (soit 9 par an en moyenne). Dans l'hypothèse où le taux continue de diminuer légèrement (sur un rythme au « fil de l'eau » pour atteindre 9% en 2025, le stock progresserait d'un peu plus de **110 logements à l'horizon 2025**.
- **Le PLH table sur des objectifs ambitieux de remise sur le marché de logements vacants**. Cela répond à une volonté forte des Communes de mobiliser et requalifier le parc existant, et de contribuer ainsi au renouvellement urbain et à l'amélioration de l'attractivité de certains secteurs (centres anciens notamment). En établissant un objectif volontariste de réduction de la vacance, qui vise un taux de vacance de 7,5% en 2025 sur l'ensemble du territoire, le stock diminuerait d'environ 110 logements à l'horizon 2025. **On peut ainsi estimer la contribution du réinvestissement du parc vacant au sein de la production de logements à près de 220 logements sur 6 ans¹⁴, soit en moyenne 37 logements par an**. Ce qui constitue une offre substantielle complémentaire à la production neuve¹⁵. Cet objectif est en cohérence avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse, qui a fixé l'objectif de remettre sur le marché en moyenne 2%/an du stock initial de logements vacants dans le département (soit environ 500 logements par an).
- **À cela s'ajoute la production complémentaire de logements conventionnés, avec ou sans travaux, au sein du parc occupé, évalué à 160 logements sur les 6 ans du PLH, soit 27 logements en moyenne par an**. Cette offre, qui ne constitue pas une création de logements ex nihilo, permet de contribuer à l'effort de production de logements sociaux détaillé par la suite.

Les objectifs globaux de production de logements pour ce 2ème PLH de la CCPRO sont donc de :

- **construire 1 850 logements, soit 308 logements par an en moyenne ;**
- **mobiliser fortement le parc vacant, à hauteur de 10% des besoins, soit 220 logements au total et 37 logements par an en moyenne ;**
- **mobiliser fortement le parc privé occupé, pour le conventionner, via notamment les financements Anah avec ou sans travaux, soit 160 logements et 27 logements par an en moyenne.**

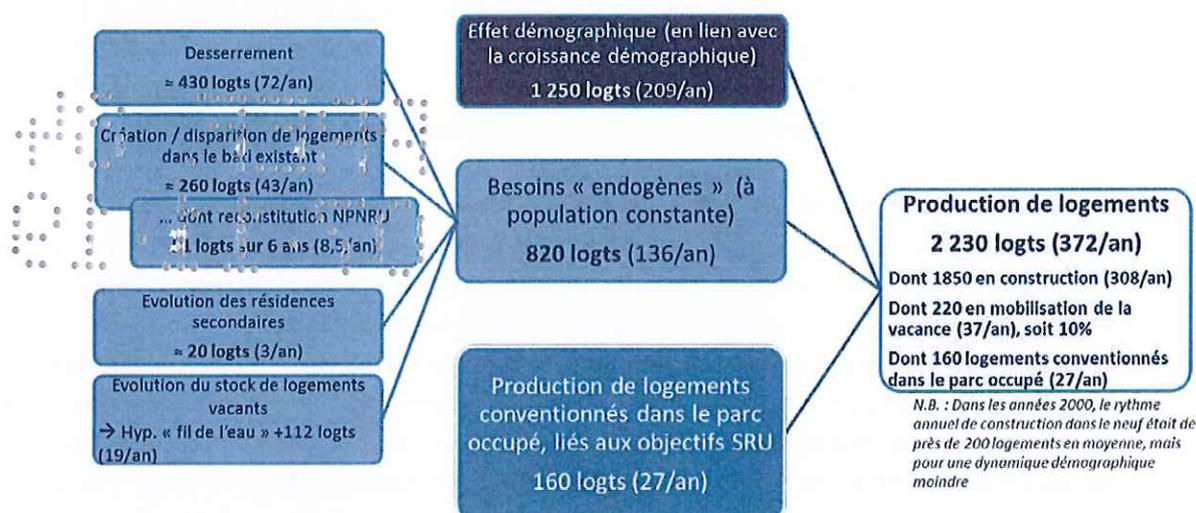
¹² Contre un peu moins de 8% au niveau national

¹³ 10,1% en 2010 et 9,9% en 2009

¹⁴ En intégrant la reprise des 110 logements vacants supplémentaires créés avec un taux de 9% (hypothèse fil de l'eau)

¹⁵ À noter que la reconquête de logements vacants suppose la mise en place d'interventions publiques fortes et d'outils opérationnels, permettant notamment un repérage fin du potentiel de logements vacants récupérables, un accompagnement soutenu des propriétaires dans leurs projets d'amélioration et de remise sur le marché de logements, et des moyens financiers adaptés pour mieux maîtriser et recycler les bâtiments dégradés.

Estimation des besoins en production de logements à l'horizon 2025 à l'échelle de la CCPRO



Éléments de méthode pour l'estimation des besoins globaux en logements :

- L'évaluation du nombre de logements à produire est nécessaire pour connaître le rythme de production le plus apte à répondre aux besoins.
- Elle est bâtie sur la base d'hypothèses de développement, les plus réalistes possibles, en référence à la structure et aux dynamiques d'évolution constatées précédemment sur le plan de la démographie et du parc de logement.
- Cet exercice prospectif détermine en particulier le niveau de production nécessaire pour continuer d'accompagner l'attractivité démographique, répondre aux besoins des résidents permanents, et tenir compte d'objectifs politiques en termes de lutte contre la vacance, de renouvellement du parc existant, et de maîtrise de l'étalement urbain.
- Cette évaluation à l'horizon 2025 est réalisée dans un premier temps à l'échelle intercommunale, puis ensuite déclinée par commune, sur la base d'hypothèses différenciées de développement qui tiennent compte des spécificités des communes.
- Cette estimation du besoin en logements doit être interprétée avec prudence. Il ne s'agit pas d'une prévision, mais d'une projection basée sur des objectifs et hypothèses reposant sur des données sur lesquelles l'incertitude subsiste.

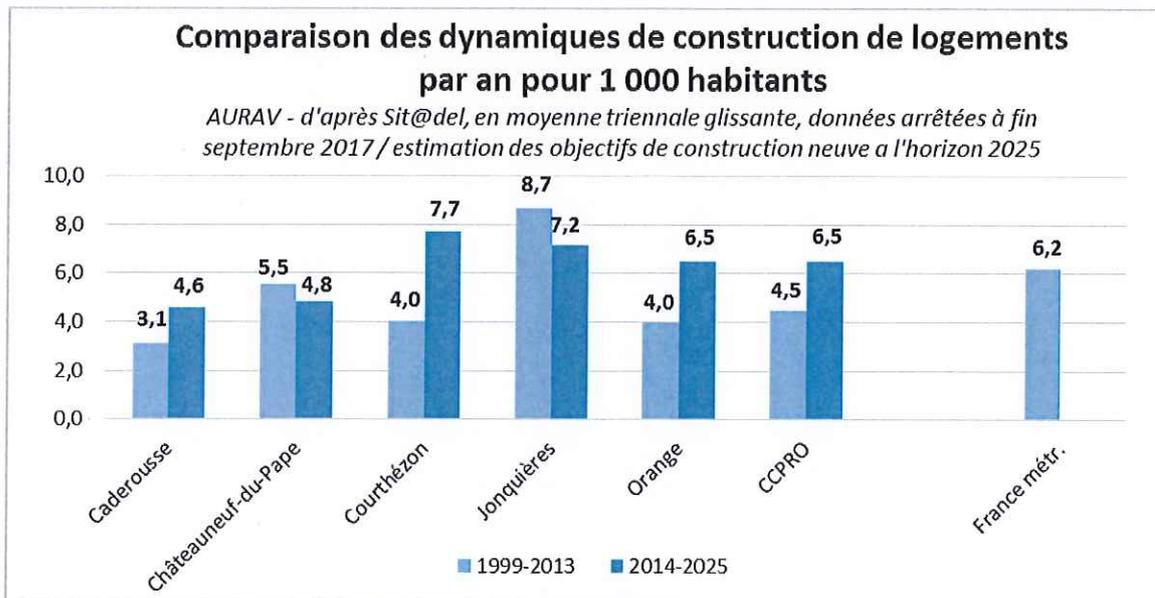
Déclinaison à l'échelle des communes

Pour estimer le besoin en production de logement à l'échelle des communes, les hypothèses préalablement présentées sont modulées en tenant compte des spécificités locales. Cela donne les résultats suivants :

Répartition par commune des objectifs de production de logements

Répartition de la production de logements	Production de logts		dont en construction		dont dans le parc vacant		dont en conventionnement du parc occupé	
	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an
Orange	1 403	234	1 213	202	Objectif global	Objectif global	Objectif global	Objectif global
Courthézon	383	64	270	45				
Jonquières	279	47	222	37				
Caderousse	93	16	78	13				
Châteauneuf-du-Pape	72	12	67	11				
CCPRO	2 230	372	1 850	308	220	37	160	27

Cette estimation fait apparaître un net renforcement de la production neuve sur le territoire, pour atteindre un rythme de construction de 6,5 logements par an pour 1 000 habitants¹⁶, globalement proche de celui estimé au niveau national, avec notamment une intensification du rythme de construction sur Orange et Courthézon. Avec 66% des objectifs de production neuve sur Orange¹⁷, cette répartition répond à l'enjeu recherché dans le SCoT de polariser une grande partie du développement sur les communes centre du cœur urbain.



À noter que l'effort de réduction de la vacance devra être priorisé sur les communes de Courthézon, et dans une moindre mesure de Châteauneuf-du-Pape et d'Orange, qui présentent un part élevée de logements vacants, estimée en 2014 autour de 11 à 12% pour les deux premières communes¹⁸, et à plus de 9% sur Orange, notamment dans leurs centres anciens.

¹⁶ Contre 4,5 entre 1999 et 2014

¹⁷ Pour 65% de la population en 2015

¹⁸ Le taux de vacance élevé affiché sur Châteauneuf-du-Pape est cependant à relativiser, car une partie concernerait des logements mobilisés ponctuellement pour loger les saisonniers des travaux agricoles.

→ Ce que prévoit le SCoT en vigueur approuvé en déc. 2011 en matière de production de logements

Le SCoT définit les conditions d'accueil des 31 000 nouveaux habitants attendus à l'horizon 2020, selon la répartition géographique déterminée par l'armature territoriale. Celle-ci donne les grands équilibres géographiques pour organiser le développement et l'aménagement du bassin de vie, tout en respectant l'identité des communes. Il s'agit d'assurer un développement proportionné des communes, tout en limitant la périurbanisation, par le recentrage du développement dans les territoires les mieux équipés, desservis en transports en commun et qui abritent les pôles d'emplois.

C'est en ce sens que le SCoT prévoit :

- un recentrage de l'accueil de ces nouveaux habitants sur les villes centre et le cœur urbain (60% des nouveaux habitants) ;
- les villes, dont font parties Jonquières et Courthézon, joueront un rôle d'appui pour le développement du territoire (soit 30% des nouveaux habitants), avec un développement plus significatif dans les villes relais comme Courthézon ;
- les pôles villageois, comme Châteauneuf-du-Pape et Caderousse, devront prévoir un développement plus modéré (10% des nouveaux habitants), en cohérence avec leur niveau d'équipement.

Le SCoT affiche un objectif de 24 000 nouveaux logements à créer à l'horizon 2020 à l'échelle du SCOT. Ces objectifs en matière de production de logements, permettent de fixer un cap. Les grands équilibres des besoins en logements sont similaires à ceux retenus pour la démographie. Les PLH affinent la programmation et le rythme de production de logements, selon un principe de compatibilité avec le SCoT (respect des grands équilibres).



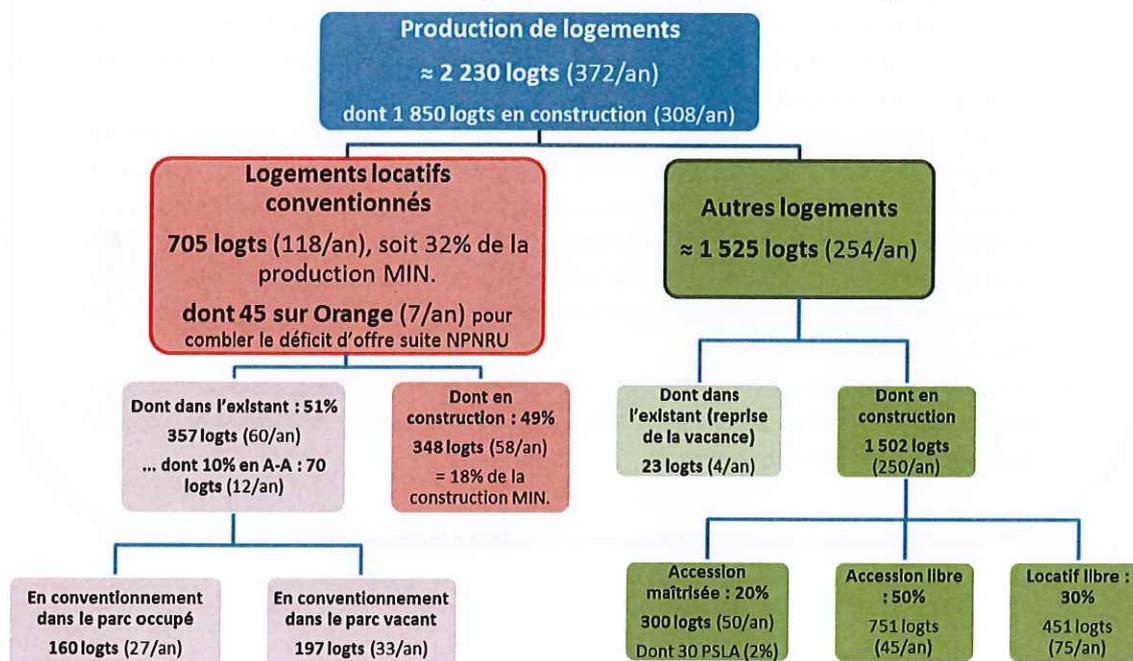
3.2. Détail de la programmation en logements pour le PLH 2020 – 2025

Déclinaison des objectifs globaux de production (tous logements confondus)

La déclinaison proposée ci-après des objectifs globaux de production de logement par type de produit a été établie avec le souci d'offrir une gamme diversifiée et adaptée à l'ensemble des besoins des ménages.

- **L'objectif de production de logement social est de 705 logements**, soit en moyenne 118 logements par an, ce qui correspond à **32% au minimum** de l'objectif global de production. Pour y répondre, le territoire poursuit l'ambition de mobiliser très fortement le parc existant, libre ou occupé, via le conventionnement du parc privé occupé et du parc vacant.
- **Les « autres logements »**, produits très majoritairement en neuf, relèvent du locatif libre, de l'accèsion libre et de l'accèsion à prix maîtrisé (comprenant la réalisation d'au moins 30 logements en PSLA).

Déclinaison des objectifs globaux de production de logements



Focus sur l'accèsion à prix maîtrisé / à prix abordable

- *Proposer une offre de logements abordables et attractifs en accession permet de capter et « fixer » la population active et des familles sur le territoire. Ce segment du marché de l'habitat joue un rôle fondamental dans la fluidification des parcours résidentiels sur le territoire, dans la mesure où il offre une catégorie intermédiaire complémentaire entre le logement social et l'accèsion libre.*
- *Pour mémoire, le diagnostic a démontré qu'une partie des ménages (le tiers des ménages aux revenus proches de la médiane) peinent à accéder à la propriété, dans le contexte du marché local de l'habitat, et sont solvabilisés par le Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou le Prêt Accession Sociale (PAS).*
- *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. » (www.adim.fr).*
- *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), ou de programmes en accession maîtrisée portés par des opérateurs privés aux prix de vente inférieurs aux prix du marché libre (via notamment la négociation en direct ou la cession de foncier public à prix réduit).*
- *Le PLH fixe notamment comme objectif la réalisation d'au moins 30 logements en PSLA, qui permet notamment de bénéficier de la TVA réduite et de sécuriser l'accèsion à la propriété (garantie de rachat et de relogement).*

Focus sur le logement locatif conventionné

- *Un niveau de production de logement social minimum est bien entendu nécessaire pour répondre aux objectifs règlementaires, mais aussi diversifier le parc et répondre aux besoins d'une population aux revenus modestes.*
- *Pour mémoire, le diagnostic a mis en avant qu'une part de la population aux revenus modestes de la CCPRO (environ 25 à 30% des ménages) peine à accéder à la propriété et à se loger dans le parc locatif privé. Il s'agit, en partie, de ménages jeunes et de familles monoparentales. Ces ménages constituent une part importante de la demande en logements sociaux.*
- *Par ailleurs, certains publics très défavorisés ne parviennent pas à se loger dans le parc social de droit commun et relèvent de l'offre d'hébergement et de logement adapté.*
- *Il convient de préciser que l'offre locative conventionnée recouvre une diversité de produits. La grande majorité correspond à des logements « familiaux » de droit commun ou adapté, avec des loyers plus ou moins élevés selon la catégorie de financement (du PLAI ou conventionné très social pour les publics très modestes au PLS pour des ménages aux revenus intermédiaires). Une partie de l'offre peut par ailleurs correspondre à des structures d'hébergement de type foyer, ou à des logements privés ayant fait l'objet d'une convention Anah avec l'État.*
- *Le parc social répond ainsi à des besoins divers, pour des jeunes ménages souhaitant décohabiter / en début de parcours professionnel, des ménages familiaux aux revenus modestes, des actifs en mobilité professionnelle, mais aussi des personnes âgées ou en situation de handicap.*
- *Il peut constituer une étape clé dans le parcours résidentiel des ménages, en offrant notamment un logement confortable et adapté à des ménages préalablement mal logés ou connaissant des difficultés particulières, ou une passerelle transitoire avant une démarche d'accession.*

→ Estimation des obligations légales de réalisation de logements locatifs conventionnés

Sur la CCPRO, les trois communes d'Orange, Courthézon et Jonquières relèvent des dispositions de l'article L302-5 du CCH. Au 1^{er} janvier 2017, ces communes comptaient 3 208 logements locatifs conventionnés, soit près de 18% du parc de résidences principales, et plus de 95% de l'offre du territoire. On y dénombrait ainsi en 2017 **1 254 logements locatifs conventionnés manquants pour atteindre le taux de 25%**.

Nombre de LLS manquants d'ici fin 2025 au 1er janvier 2017 sur les communes SRU	Rappel objectif triennal 2014-2016		Nb de LLS décomptés dans l'inventaire 2017 et notifiés	Tx estimé de LLS par rapport aux résidences principales 2017	Nb de LLS pour répondre à l'obligation 25% de LLS au 1er janv. 2017	Nb de LLS manquants au 1er janv. 2017 (d'ici fin 2025)
	Triennal	Annuel				
Orange	121	40	2 869	21,53%	3 332	463
Courthézon	134	45	103	4,37%	589	486
Jonquières *	*	*	236	10,92%	540	304
Total communes SRU	255	85	3 208	17,98%	4 462	1 254

Afin d'assurer un rattrapage progressif du retard des communes déficitaires, la loi Duflot fixe l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux à l'horizon fin 2025, et l'assorti d'objectifs triennaux intermédiaires, à savoir :

- 33% des logements manquants entre 2017 et 2019 ;
- 50% entre 2020 et 2022 ;
- 100% à l'issue de la période 2023-2025.

Les objectifs règlementaires estimés sur la période du PLH (calculés sur la période 2019-2024) sont de 1 035 logements locatifs sociaux, soit 173 logements en moyenne par an sur les trois communes SRU.

Evaluation des obligations légales de réalisation de logements locatifs sociaux	Objectif triennal 2017-2019		Estimation objectif triennal 2020-2022		Estimation objectif triennal 2023-2025		Estimation objectif SRU	
	Triennal (33% des LLS manquants au 1er janv. 2016)	Annuel	Triennal (50%)	Annuel	Triennal (100%)	Annuel	sur 6 ans	Annuel
Orange	144	48	177	59	222	74	373	62
Courthézon **	177	59	177	59	221	74	383	64
Jonquières *	*	*	152	51	190	63	279	46
Total communes SRU	321	107	506	169	633	211	1 035	173

* Commune exemptée (dérogation PEB)

** Objectif triennal 2017-2019 sur Courthézon = 177 logements sociaux (33% * nb de logements sociaux manquants au 1er janvier 2016, soit 535). A noter un report de 25 logements pris en compte dans le bilan 2014-2016 à faire valoir au titre du bilan 2017-2019.

Éléments de méthode pour l'estimation des objectifs règlementaires SRU sur la période du PLH :

- Le principe est de faire augmenter le parc de résidences principales (et le parc de LLS) des obligations triennales SRU pour chacune des périodes.
- Le parc de RP est sous-estimé, ne prenant pas en compte la construction neuve autre que locative sociale, ni la construction dans le diffus, ni les divisions, etc. Le parc de logements locatifs sociaux est au contraire surévalué, puisqu'il est calculé en prenant l'hypothèse que 100% des objectifs sont réalisés sur les périodes triennales précédentes : 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025.
- Le résultat correspond donc à un niveau plancher de production locative sociale.

→ Objectifs de réalisation de logements locatifs conventionnés et déclinaison par commune

Les obligations réglementaires en logements locatifs conventionnés apparaissent très ambitieuses sur Courthézon et Jonquières, au regard de leurs objectifs globaux de production de logements.

Aussi, afin d'être plus proche des réalités du territoire et de définir une programmation en logements équilibrée, un taux d'effort sur l'ensemble des objectifs de réalisation de logements a été défini pour chaque commune.

S'il est donc fort probable que les communes de Courthézon et Jonquières n'atteignent pas les 25% réglementaires d'ici fin 2025, les objectifs fixés de production de logements locatifs sociaux s'inscrivent dans une logique de rééquilibrage de l'offre sur le territoire intercommunal, avec un effort de développement plus conséquent sur les communes déficitaires les moins dotées. L'objectif est de rattraper progressivement le nombre de logements sociaux manquants, marquant en cela l'engagement des collectivités en faveur du logement social.

Sur la base des éléments discutés et validés en comité de pilotage du 28 mai 2018 :

- les taux retenus sur l'ensemble de la production de logements sont de : 40% minimum de logements locatifs conventionnés sur Courthézon et Jonquières (15% en cas d'exemption), de 30% minimum sur Orange, et de 10% sur les communes non obligataires ;
- avec au moins 50% de la production fléchée dans l'existant, et 100% de la production fléchée dans l'existant à Caderousse.

Cela correspond à un objectif global de 705 logements sur le territoire intercommunal, qui correspond à 32% de l'objectif de production de logements, dont 348 logements en construction neuve.

Cet objectif pourra être réévalué pour :

- être réajusté lors du bilan à mi-parcours du PLH, et notamment en tenant compte du rattrapage effectif constaté avec les services de l'État dans le cadre des procédures contradictoires d'évaluation du nombre de logements sociaux, des disponibilités foncières et des projets des communes, ou du bilan de l'OPAH-RU multisites avec un volet copropriétés de la CCPRO sur la mobilisation du parc existant ;
- introduire des objectifs de production d'une offre spécifique et d'hébergement adaptés aux seniors, personnes en situation de handicap ou défavorisées, en fonction des besoins qui auront été identifiés (Cf. fiches 10 et 11).

Répartition par commune des objectifs de production globale de logements

Production de logements	Production de logts		Dont logts loc. conv.					Dont autres logts	
			Total		dont déficit à combler suite aux démolitions sur le quartier de l'Aygues *		Part de la prod		
	Sur 6 ans	Par an	Sur 6 ans	Par an	Sur 6 ans	Par an		Sur 6 ans	Par an
Orange	1 403	234	418	70	45	7,4	30% MIN	985	164
Courthézon	383	64	156	26	0	0	40% MIN	227	38
Jonquières	279	47	114	19	0	0	40% MIN	165	28
Caderousse	93	16	9	2	0	0	10%	84	14
Châteauneuf-du-Pape	72	12	8	1	0	0	10%	64	11
CCPRO	2 230	372	705	118	45	7	32%	1 525	254

* Les objectifs de logements locatifs conventionnés sur Orange tiennent compte du déficit d'offre locative sociale qu'il faudra compenser sur la ville suite au projet de NPRU de l'Aygues. On estime ainsi le déficit sur Orange à 74 logements, suite aux démolitions de 114 logements et à la reconstitution d'une quarantaine de logements sur Orange (dans le secteur Violette), soit 7,4 logements par an sur les 10 ans du projet NPNRU, et 44 à 45 logements sur les 6 ans du PLH. Ces 45 logements viennent s'ajouter aux 373 logements à produire d'après l'estimation des objectifs réglementaires SRU (calculée sur la base d'un stock n'intégrant pas alors les démolitions liées au NPNRU), soit un objectif global de 418 logements sur la période du PLH.

Répartition par commune des objectifs de logements locatifs conventionnés

Objectifs de production en logements locatifs conventionnés	Objectif total de production		En construction		Dans le parc existant									
					Total mobilisation parc existant			Part acquisition-amélioration (10%)		... dont en conventionnement dans le parc occ.		... dont en conventionnement privé dans le parc vac.		
	Total	Par an	Total	Par an	Total	Part ds	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	
Orange	418	70	209	35	209	50%	35	Objectif global	Objectif global	Objectif global	Objectif global	Objectif global	Objectif global	
Courthézon	156	26	78	13	78	50%	13							
Jonquières	114	19	57	10	57	50%	9,5							
Caderousse	9	2	0	0	9	100%	2,0							
Châteauneuf-du-Pape	8	1	4	0,6	4	50%	0,6							
CCPRO	705	118	348	58	357	51%	60	70	12	160	27	197	33	

À noter : objectifs de production de logements locatifs conventionnés sur la commune de Jonquières en cas d'exemption :

En vertu de la loi n°201-86 relative à l'égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et de ses décrets d'application, et suite à la délibération du Conseil communautaire N°2019092 du 30 septembre 2019 relative à la procédure d'exemption des communes du dispositif SRU, la commune de Jonquières pourrait être exemptée de ses obligations de rattrapage et de prélèvement au titre de la loi SRU pour la période 2020-2022¹⁹. Un avis de la Commission nationale au Ministère sera rendu d'ici le 31 décembre 2019 par décret.

Le SCot en vigueur approuvé en 2011 prévoit que les communes SRU en dessous des 15% de logements locatifs sociaux « devront créer 30% de logements sociaux minimum sur l'ensemble des nouveaux logements à créer », ceci « de manière à démontrer la bonne volonté des communes à rattraper leur retard ». Cependant la question de l'exemption n'existait pas à l'époque. En cas d'exemption, si l'on prend l'hypothèse d'appliquer le taux indiqué dans le PLU de la Commune, à savoir celui de 15% dans les opérations de plus de 5 logements, l'objectif de production de logements locatifs conventionnés pour Jonquières serait alors de **42 logements** sur la durée du PLH, dont 21 logements (la moitié) en construction neuve. L'objectif serait ainsi minoré, avec le risque de cumuler un retard important pour la commune vis-à-vis de ses obligations SRU, la procédure d'exemption étant temporaire.

¹⁹ En effet, plus de la moitié du territoire urbanisé de la commune est rendu inconstructible du fait de l'application du Plan d'exposition au bruit de la base aérienne Orange Caritat, mais également du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents.

Objectifs de production de logements sur Jonquières en cas d'exemption

Production de logements	Production de logts		Dont logts loc. conv.			Dont autres logts	
			Total		Part de la prod		
	Sur 6 ans	Par an	Sur 6 ans	Par an			Sur 6 ans
Jonquières	279	47	42	7	15% MIN	237	40
CCPRO	2 230	372	633	106	28%	1 597	266

→ Des objectifs ambitieux au sein du parc existant

Le territoire s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de production de logements locatifs conventionnés au sein du parc existant, occupé ou vacant, à hauteur de 357 logements minimum sur la durée du PLH.

Cet objectif traduit la volonté des Communes de revitaliser les centres anciens, de lutter contre la vacance et l'habitat dégradé, et d'introduire plus de mixité sociale par la réalisation de petites opérations en diffus et bien intégrées dans le tissu urbain constitué. Ce type d'intervention présente aussi l'intérêt de limiter l'augmentation de l'assiette des résidences principales, qui constitue le dénominateur pour le calcul des obligations réglementaires SRU.

À noter que la CCPRO s'est engagée dans un dispositif d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. L'étude pré-opérationnelle a abouti à la rédaction d'une convention d'OPAH-RU multisites avec un volet copropriétés (2019-2024) approuvée lors de la délibération du CC du 15/04/2019. Elle définit des objectifs quantitatifs et qualitatifs et des enveloppes budgétaires qui traduisent notamment la volonté du territoire de mobiliser le parc existant pour développer l'offre locative conventionnée.

Par ailleurs, la Commune d'Orange travaille activement avec Grand Delta Habitat et les services de l'État sur un projet de conventionnement des 192 logements de la Croix Rouge, ce dernier viendra contribuer aux objectifs de conventionnement au sein du parc occupé.

La mobilisation du parc existant pour produire des logements locatifs conventionnés :

- La mobilisation du parc existant pour produire des logements locatifs conventionnés suppose pour les collectivités d'activer différents leviers, notamment via le conventionnement, avec ou sans travaux, de logements privés, ou le conventionnement de logements communaux (estimés à 190 logements sur le territoire, en grande partie non conventionnés), mais aussi via le développement de programmes en acquisition-amélioration ou en bail à réhabilitation portés par des opérateurs HLM, ou encore par le biais de dispositifs d'intermédiation locative portés par des opérateurs agréés.
- Il convient toutefois d'être vigilant sur le conventionnement sans travaux, et notamment sur les niveaux de loyers proposés suite au conventionnement (avec une offre ciblant les plus modestes). Le conventionnement sans travaux sera impulsé par l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, qui veillera dans ce cadre au respect de l'application du RSD.
- À noter par ailleurs que le conventionnement du parc privé s'inscrit dans une logique de flux, qui repose sur la **mobilisation temporaire** de logements à des fins sociales. Ce type d'offre est donc complémentaire à la constitution d'une offre sociale inscrite dans la durée, en lien avec l'approche patrimoniale des bailleurs sociaux.

→ La nécessaire prise en compte des logements concernés par le projet de renouvellement urbain sur le quartier de l'Aygues

Le projet NPNRU prévu pour être engagé sur le quartier de l'Aygues²⁰ constitue un des outils de mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat, tant sur la question du rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale, que sur celle du développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins des ménages, ou celle de l'amélioration de la qualité du parc existant et de la mise en place d'une politique concertée de peuplement.

Dans ce cadre, le règlement général de l'ANRU, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale, indique que la reconstitution de l'offre sera située en dehors :

- des quartiers prioritaires de la ville (QPV) ;
- des quartiers dont la part de logements locatifs sociaux est supérieure à 35%.

Elle doit également être réalisée à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité, et doit contribuer à limiter l'étalement urbain.

De plus, dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire intercommunal, il sera recherché un objectif d'au moins 60% de reconstitution de l'offre sous forme de logements financés en PLAI.

²⁰ Ce secteur compte 15 bâtiments et 260 logements, dont une partie vacants depuis plusieurs années.

Concernant le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Aygues, les points suivants ont été validés suite au dernier comité de pilotage du 24 avril 2019 :

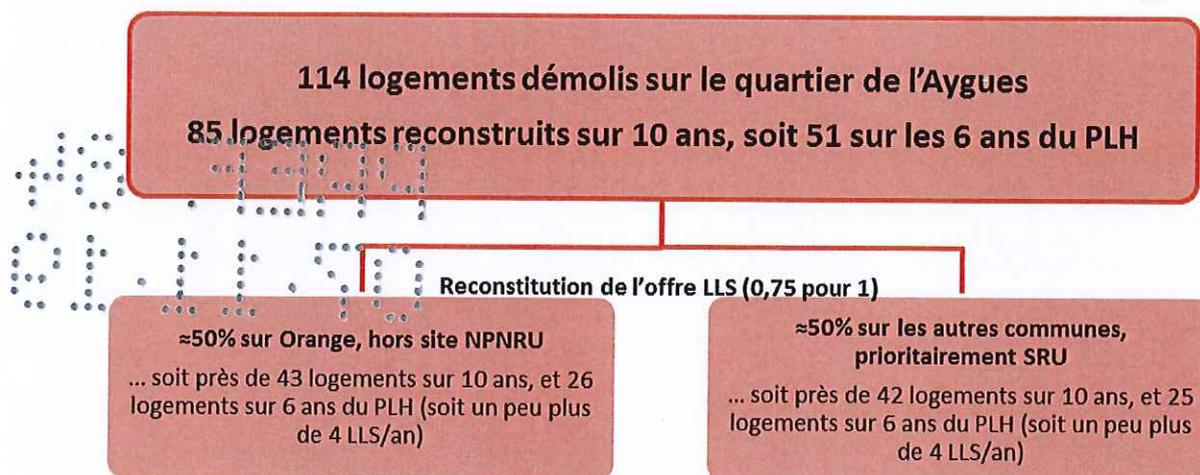
- la démolition de 114 logements à savoir : 96 logements des bâtiments G, J, L et M (vacants) et des 18 logements du bâtiment D (occupés) ;
- la reconstitution de l'offre à hauteur de 0,75 pour 1 logement démolit, soit 85 logements à reconstituer ;
- la reconstitution interviendra à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange, dont environ 50% des logements (une quarantaine de logements) sur la Commune d'Orange (potentiellement sur le secteur de la Violette). Sur les communes déficitaires SRU, ces logements contribueront au rattrapage nécessaire de l'offre locative sociale.

La stratégie de reconstitution des logements* devra être élaborée, avec une répartition de la programmation par commune et la définition d'un calendrier à travers la convention ANRU notamment. Elle devra par ailleurs s'articuler avec les objectifs de rééquilibrage de l'offre et les orientations de peuplement à définir dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

** Comme indiqué précisé lors du comité de pilotage du 24 avril 2019, les études en cours de réalisation, et notamment l'étude de projet urbain, prévoient par ailleurs, concernant l'habitat, la réhabilitation de 10 bâtiments (145 logements), la restructuration de bâtiments (création de terrasses), et la construction de 145 logements en accession. Ces éléments seront inscrits dans la convention prévue pour être signée fin 2019-début 2020. En outre, la charte relogement devra être finalisée pour le comité d'engagement prévu à l'hiver 2019-2020.*

Les objectifs de production neuve en logements locatifs conventionnés fixés dans le PLH regroupent les logements financés en droit commun et les logements prévus au titre de la reconstitution. Les logements neufs financés au titre de la reconstitution bénéficient d'une subvention de l'ANRU supplémentaire.

Principes de répartition de l'offre reconstituée dans le quartier du projet NPNRU de l'Aygues



Objectifs de production neuve de logements locatifs sociaux neufs sur la durée du PLH, intégrant l'offre reconstituée dans le cadre du projet NPNRU de l'Aygues

	Objectifs MIN. LLS construction	... dont LLS de droit commun	... dont LLS reconstitution NPNRU
Orange	209	183	26
Autres communes	139	114	25
CCPRO	348	297	51

Déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux par types de financements

L'offre locative conventionnée neuve et en acquisition-amélioration par type de financement se répartit de la manière suivante :

- Sur les communes SRU, et pour les logements familiaux, au moins 35% des logements seront financés en PLAI et 65% en PLUS.
- Le financement en PLS sera réservé prioritairement aux opérations dédiées à des publics ayant des besoins spécifiques (de type résidences pour personnes âgées ou résidences étudiantes), dans la limite de 20% maximum de la production de logements locatifs sur la durée du PLH, soit au total 83 logements.

Logements locatifs conventionnés	Total neuf et acquisition-amélioration	min. PLA1		max. PLS	
		Nb	%	Nb	%
Orange	232	81	35,0%	46	20,0%
Courthézon	101	35	35,0%	20	20,0%
Jonquières	80	28	35,0%	16	20,0%
Caderousse	0	veiller à la mixité sociale			
Châteauneuf-du-Pape	4				
CCPRO	418	145	35%	83	20%

Attentes en matière de rééquilibrage de la structure de l'offre locative sociale en fonction des financements :

- *Le Porter à Connaissance de l'État pour le PLH de la CCPRO précise que « la production de logements sociaux nouveaux devra être très majoritairement financée en PLUS et PLAI, au regard de la situation des demandeurs vis-à-vis des plafonds HLM, le produit PLS n'étant pas adapté à la demande et devant être utilisé pour le financement de structures spécifiques principalement ».*
- *L'article L302-I du CCH précise que les communes SRU doivent respecter une part des logements financés en PLAI au moins égale à 30% des LLS à produire.*
- *Dans le Vaucluse, un taux minimal de 40% de PLAI a été fixé pour l'année 2018 « pour toutes les opérations en droit commun, compte tenu des caractéristiques socio-économiques de la population vauclusienne » (source : modalités de financements de l'État pour la programmation de logements locatifs sociaux 2018).*
- *Cela est cohérent avec les besoins des ménages, puisque 80% des ménages demandeurs de logements sociaux sont éligibles au logement de type PLAI sur le territoire, et seulement 3% au PLS.*

Déclinaison des objectifs de production par typologie de logements

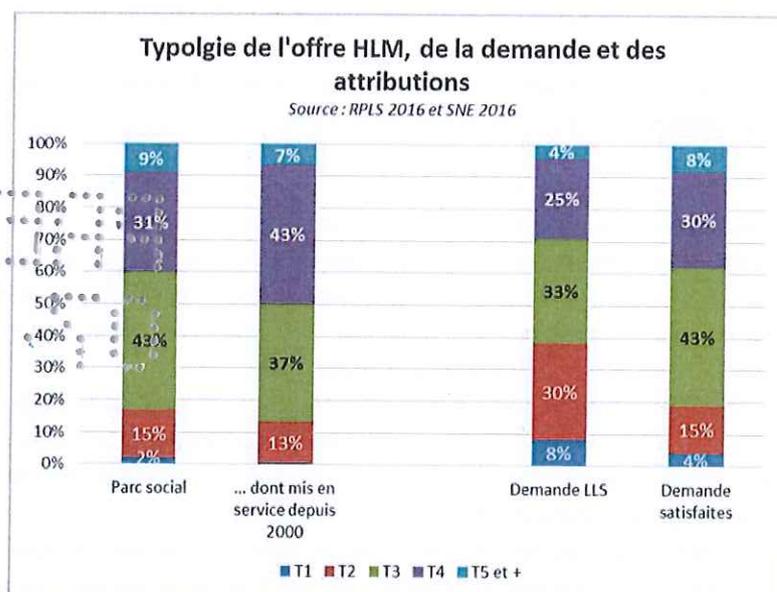
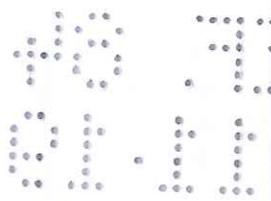
Dans le parc social neuf, il est proposé au regard de la structure de l'offre et des besoins :

- de maintenir le taux de T5 et + autour de 8% ;
- d'augmenter significativement la part de T2, pour tendre vers un taux de 20% ;
- et de maintenir une part élevée de logements familiaux, pour tendre respectivement autour de 40% et 30%.

Typologie de logements à privilégier au sein du parc social :

Pour mémoire, le diagnostic fait état :

- *d'une prépondérance des logements de type T3 et T4 dans le parc HLM : respectivement 43% et 31%, contre 37% et 29% en France métropolitaine / et un renforcement très net de l'offre en T4 depuis 2000, au détriment des petits et grands logements ;*
- *d'une offre limitée en petits logements de type T1-T2 : 17%, contre 25% au niveau national (dont 19% de T2) ou 21% en région (dont 16,5% de T2) ;*
- *d'une demande concentrée sur les T2 et T3 (30% et 33%) pour des petits ménages (41% des demandeurs sont des personnes seules) ;*
- *d'une tension de la demande forte sur les T1-T2 : 6,9 demandes pour 1 attribution, contre 3,4 sur l'ensemble du parc ;*
- *de l'absence de difficultés d'accès au parc sur les grands logements T5 et +, qui représentent 9% du parc, soit un taux équivalent à celui observé au niveau national.*



Dans le parc privé neuf, il conviendra plus généralement de veiller à la diversité des typologies, en offrant une part significative de petits logements (déficitaires sur le territoire²¹), qui tiennent mieux compte des dynamiques démographiques et des évolutions sociétales (vieillesse inéluctable, desserrement des ménages, etc.).

Offrir plus de petits logements permettra au territoire de mieux répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et à la politique nationale qui encourage le maintien à domicile. S'il est vrai que les personnes âgées souhaitent souvent rester dans leur maison où elles ont leurs souvenirs et leurs repères, certaines personnes âgées souhaitent se rapprocher des services et des commodités quotidiennes pour conserver leur autonomie. Il est donc important de leur proposer des logements adaptés (de plain-pied, avec des salles-de-bain adaptées, etc.), notamment dans les centres. Cette offre répond également aux besoins des jeunes couples sans enfants, à ceux liés aux évolutions des structures familiales (séparations, familles recomposées...), ou aux besoins spécifiques des ouvriers agricoles ou des étudiants.

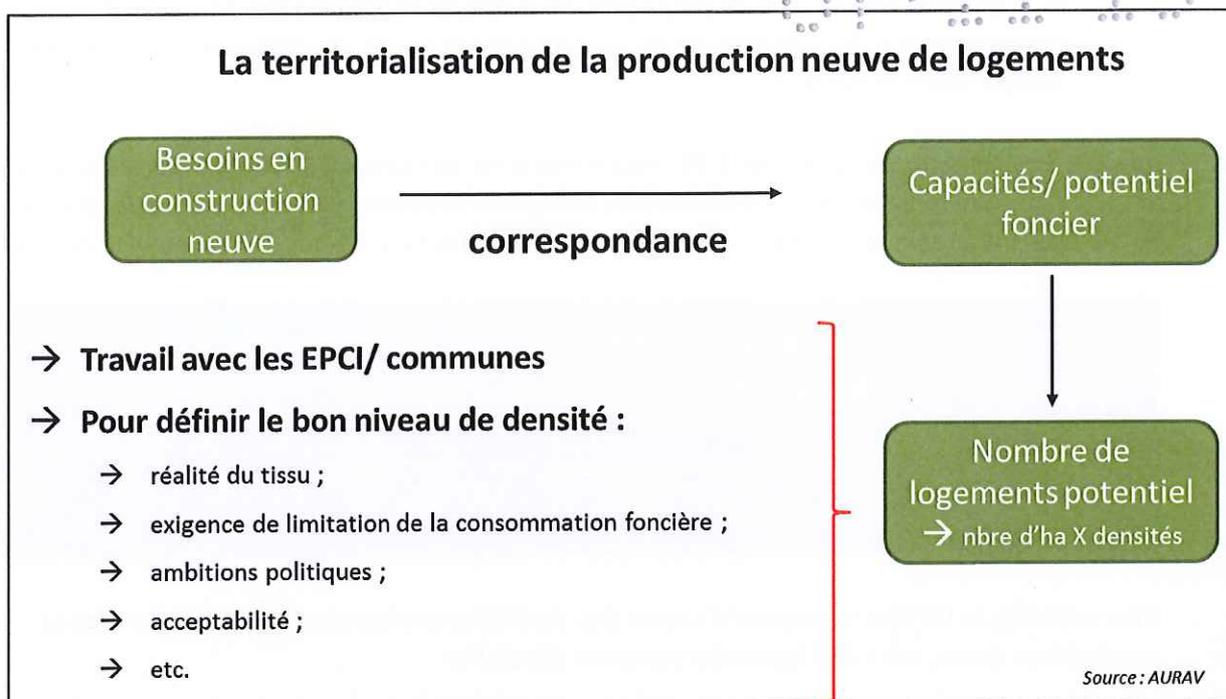
Il conviendra par ailleurs de maintenir une part de grands logements, en lien avec la volonté de maintien et d'accueil de familles sur le territoire, et de proposer une offre familiale attractive dans les centralités.

D'un point de vue qualitatif, des surfaces minimales à respecter par type de logement dans le parc social et le parc privé devront être définies dans le cadre de la charte de qualité de l'habitat (Cf. action N°2). Il convient en effet de veiller à la qualité de vie des futurs habitants des programmes neufs.

²¹ Les T1-T2 représentaient en 2014 d'après l'INSEE 12% des résidences principales, contre 18% à l'échelle communale.

4. Le programme territorialisé de la production neuve de logements

Le programme territorialisé de la production neuve vise à **estimer, à un instant « t », le potentiel de production de logements** dont disposent les communes et ainsi, à évaluer leurs capacités à réaliser les objectifs de production neuve de logements fixés dans le PLH (cf. partie 3 de ce document).



Le programme territorialisé de la production neuve repose sur :

- l'identification, à l'échelle parcellaire, de l'ensemble des gisements fonciers constructibles, associant outils géomatiques, travail de terrain et entretiens ;
- la définition d'objectifs de densité, afin de contribuer à la limitation de la consommation foncière ;
- le recensement de l'ensemble des opérations prévues ou à venir sur les 5 communes de la CCPRO.

Ce travail a été mené de manière itérative avec les communes. D'un potentiel foncier « brut », volontairement large dans un premier temps, les rencontres avec les Communes ont permis d'identifier un potentiel foncier davantage opérationnel, qui prend en compte notamment les **contraintes de mutabilité** des terrains. Plus précisément, ce travail avec les Communes a également permis :

- d'identifier des **secteurs d'intervention stratégiques**, où la collectivité suit les opérations et s'engage à ce qu'elles aboutissent ;
- de travailler sur le **phasage des opérations**, afin de repérer les gisements mobilisables dans la durée du PLH (0-6 ans) et les secteurs de veille foncière à plus long terme (au-delà de 6 ans) ;
- d'**ajuster**, le cas échéant, les **objectifs de densité et de programmation** (notamment de logements sociaux), par exemple lorsque les Communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU (cas de Courthézon et Orange).

Ce travail ne correspond donc ni à une liste de projets préétablis, ni à un recollement des PLU, mais bien à l'expression d'un programme porté par le PLH.

Ceci explique par ailleurs que ce programme territorialisé renvoie parfois à la nécessité d'élaborer une stratégie foncière (action 1 du programme d'actions), pour renforcer sa mise en œuvre.

Deux types de potentiels ont été identifiés :

- les « secteurs stratégiques », généralement couverts par un outil réglementaire ou opérationnel, de type OAP, l'aménagement du quartier gare, permis d'aménager, etc. ;
- les « autres secteurs », qui ne font l'objet d'aucune veille de la part de la collectivité, mais qui peuvent potentiellement être mobilisés par un particulier ou un professionnel. Une vigilance devra être apportée sur ces secteurs pour optimiser le foncier et produire une part de logements sociaux, notamment sur les secteurs situés à proximité des axes de transports en commun et des équipements/ commerces.

En définitive, un **potentiel global de 5 453 logements** a été identifié. La totalité de ce gisement ne pourra toutefois pas être mobilisé dans la durée du PLH. Une partie de ce potentiel, que l'on peut évaluer à environ 3 300 logements, est caractérisé comme secteurs de « veille foncière » à long terme (au-delà de 6 ans).

Le potentiel mobilisable sur la CCPRO, pour les six ans de mise en œuvre du PLH, s'élève donc à environ 2 100 logements, soit :

- **plus de 1 500 logements en « secteurs stratégiques » ;**
- **plus de 600 logements sur les « autres secteurs ».**

Pour mémoire, le PLH fixe un objectif d'un peu plus de 300 logements à produire annuellement en construction neuve, soit 1 850 logements sur les six ans du PLH.

Ce travail fin de territorialisation et d'analyse des gisements fonciers constitue les prémices de la stratégie foncière (cf. action 1) et de l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action 12).

Démarche d'identification des gisements fonciers et du potentiel de logements

Le travail d'identification du potentiel foncier se décompose en trois étapes.

1ère étape - définition du périmètre d'analyse du potentiel foncier à partir de 3 critères de constructibilité :

- les secteurs privilégiés d'urbanisation définis dans le cadre du SCoT ;
- les zones « Urbaines » (U) et « A Urbaniser » (AU) ouverte et fermées, à vocation « habitat » et « mixte », des PLU approuvés ou en cours d'élaboration ;
- les secteurs constructibles au regard des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRI) et Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

2ème étape - identification des gisements fonciers et des projets, en lien avec les Communes :

- pré-repérage géomatique au tènement (regroupement de parcelles par propriétaire), croisant contraintes environnementales, équipements, infrastructures, bâti, parcellaire, zonage et OAP des PLU. Cela permet d'identifier les terrains nus (situés en dents creuses ou en extension) et les terrains partiellement bâtis offrant des possibilités de densification (via la division parcellaire notamment) ;
- contrôle visuel et visites de terrains ;
- entretiens et échanges avec les services techniques et élus des Communes pour vérifier la pertinence des gisements identifiés, et intégrer les projets de renouvellement urbain connus par les Communes (friches, bâti à réhabiliter, etc.) ;
- recensement des projets en secteurs stratégiques.

3ème étape - estimation du potentiel de logements :

- application des densités moyennes préconisées par le PLH, en secteurs stratégiques et en-dehors, vérification de leur compatibilité avec les PLU (OAP notamment) et les objectifs des Communes (entretiens) ;
- évaluation du nombre de logements libres et sociaux potentiellement réalisables et échanges avec les Communes ;
- estimation de la compatibilité des résultats avec les objectifs du SCoT en matière de formes urbaines et de densités.

Deux types de potentiels sont finalement identifiés.

- **Un potentiel en « secteurs stratégiques »** : il se compose des projets en cours ou à venir envisagés par les Communes, qui font l'objet d'une vigilance particulière de la part de la collectivité, en raison de leur ampleur et/ou de leur localisation (quartier de gare par exemple). Cette vigilance est généralement traduite par la mobilisation d'outils réglementaires et opérationnels, tels que les OAP des PLU (approuvés ou en cours d'élaboration), permis d'aménager, etc. Ce potentiel stratégique a vocation à être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **Un potentiel foncier sur les « autres secteurs »** : ce foncier ne fait pas l'objet d'une vigilance particulière. Il correspond à un gisement mobilisable par des particuliers (qui souhaiteraient par exemple faire construire leur maison individuelle) ou par des opérateurs (notamment pour la réalisation d'opérations d'ensemble d'ampleur limitée). Il s'agit de terrains nus ou en densification pavillonnaire de plus de 500 m². Une veille d'ensemble sur ce potentiel doit toutefois être organisée à terme. Dans le cadre de la territorialisation de la programmation, une rétention de l'ordre de 50% a été attribuée aux gisements situés dans les zones aménagées et équipées (zones U et AU ouvertes des PLU) : on estime que la moitié de ces terrains ne seront pas construits à horizon 6 ans. La totalité des terrains situés en zones fermées à l'urbanisation ont, quant à eux, été identifiés comme relevant de la veille foncière (rétention de 100% en zone AU fermées).

Dans l'ensemble des « autres secteurs », la part de production en logements sociaux a été estimée à 10 %, compte tenu du fait que les projets concernés sont vraisemblablement, en grande partie, limités à la production

4.1. Préconisations en termes de densités et limitation de la consommation foncière

Les communes de la CCPRO ont historiquement connu un développement au coup par coup avec des opérations réalisées sur de grandes parcelles et peu denses : entre 5 et 15 logements/ ha en moyenne (cf. figure 1). Le PLH, qui vise un objectif d'un peu plus de 300 logements à produire annuellement en construction neuve, préconise des densités plus fortes et adaptées selon le secteur concerné.

Elles sont croissantes, depuis les secteurs en extension jusqu'aux centres-villes (cf. figures 2 et 3) :

- 15 logements/ ha en moyenne en habitat individuel diffus souvent construit sous la forme de lotissements. Historiquement, ce type de tissu était caractérisé par des densités entre 5 et 10 logements/ ha ;
- 25 logements/ ha en moyenne en habitat individuel aménagé. Cela correspond à des quartiers à dominante résidentielle, qui présentent parfois une mixité des fonctions et des formes urbaines plus compactes que les précédents (type maisons de ville/ habitat intermédiaire) ;
- entre 50 et 100 logements/ ha en petit collectif ou habitat intermédiaire, en centres de villages et centres-villes. Une densité autour de 50 logements/ ha, avec des hauteurs variant du R+1 au R+2, est préconisée en centres de villages. Dans le centre d'Orange, les densités préconisées sont entre 70 et 100 logements/ ha en moyenne, avec des hauteurs variant du R+1 au R+4.

Les opérations réalisées devront aussi respecter une répartition équilibrée entre les différentes formes urbaines : individuel pur, individuel groupé et collectif. Le Programme d'actions du PLH prévoit, à ce titre, une action d'accompagnement des projets d'habitat (Orientation n°1 – Action n°2).

L'encadrement des opérations, leurs insertions paysagère et architecturale visent à rendre les opérations les plus attractives possibles, qu'il s'agisse d'opérations libres ou à des prix plus abordables.

Figure 1 – Illustration de la tendance passée : quartier Le Coudoulet – Orange (10 logts/ ha)

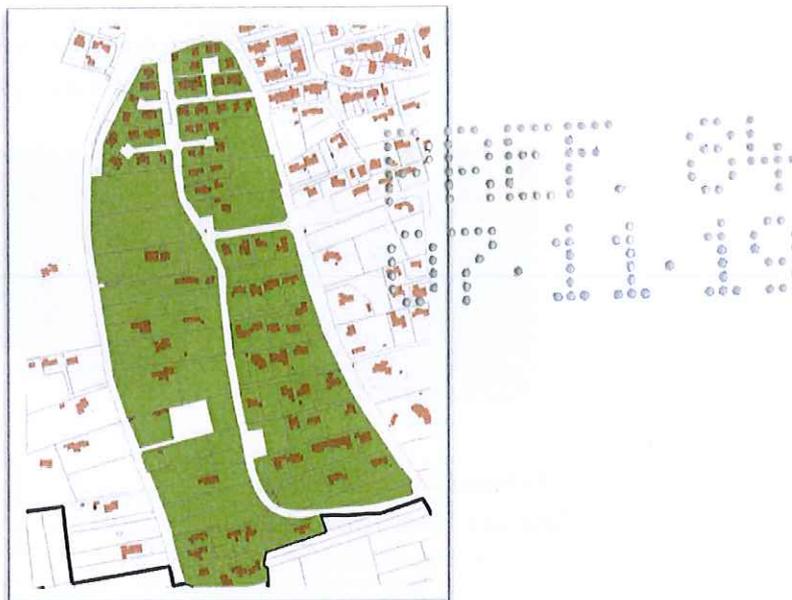


Figure 2 - Densités, formes urbaines et procédures opérationnelles

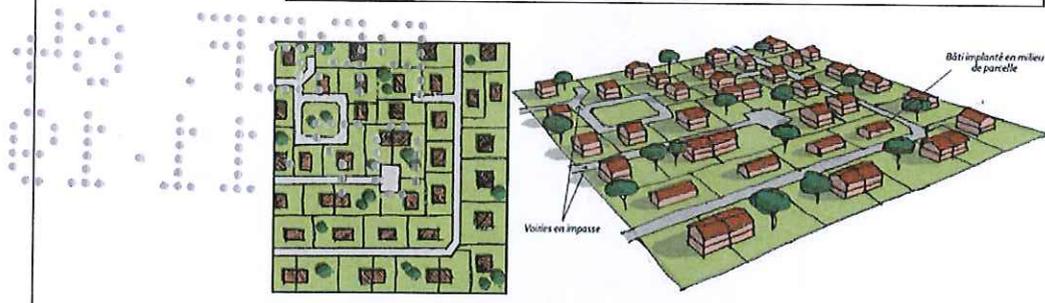
D'après Cete de Lyon, journée sur la densité résidentielle, 2006 et SCoT BVA

Formes urbaines	Individuel diffus	Individuel aménagé isolé	Individuel aménagé accolé/ habitat intermédiaire	Petit collectif/ habitat intermédiaire
Procédures	Hors procédure	En procédure : lotissements, ZAC, etc. (PC unique ou PC groupé)	Opération de promotion immo. (correspond au PC groupé)	Opération de promotion immobilière
Types de logements	Pavillon	Pavillon	Maison en bande Individuel intermédiaire	Appartements en immeuble (R+1 à R+4)
Densités	15 log/ ha	autour de 25 log/ ha	autour de 25 log/ ha	50 à 100 log/ ha

Figure 3 - Les niveaux de densité : une illustration en images

Tendance passée = moins de 15 logts/ ha

Tissu pavillonnaire lâche *parcelle de 800 à 3 000 m²*



15 logts/ ha en individuel

Tissu pavillonnaire peu dense

Parcelles de 400 à 600 m²



25 logts/ ha en individuel

Tissu pavillonnaire dense

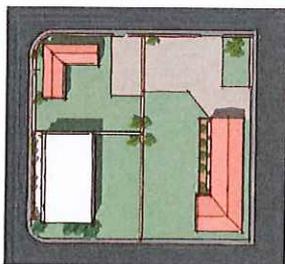
Parcelles de 200 à 400 m²



50 logts/ ha en collectif

Ambiance villageoise

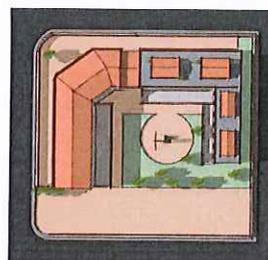
Hauteurs variant du R+1 au R+2



100 logts/ ha en collectif

Ambiance urbaine

Hauteurs variant du R+2 au R+3



Réalisation : AURAV, schéma de principe

→ Ce que prévoit le SCoT en matière de limitation de la consommation foncière et de densités afin de lutter contre l'étalement urbain

Le PLH s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SCoT en termes d'armature et de formes urbaines, avec des densités comprises entre 15 et 100 logts/ ha.

Afin de répondre à l'obligation de limiter l'étalement urbain et le mitage, le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon prévoit d'actionner deux principaux leviers :

- une mobilisation du potentiel foncier et immobilier en priorité dans le tissu urbain existant, avant que ne soient ouvertes de nouvelles zones en extension urbaine. Il s'agit de regrouper davantage l'urbanisation autour des centralités et zones déjà urbanisées ;
- des formes urbaines plus qualitatives, économes en foncier, et qui permettent de moduler davantage l'offre de logements.

En la matière, l'objectif du 1^{er} SCoT en vigueur (approuvé en 2011) est de **diviser par deux la consommation de l'espace**. Les Communes se sont engagées dans cet effort par le réinvestissement progressif des espaces ouverts urbains suivant les dynamiques d'aménagement impulsées par les lois Grenelle et ALUR.

Le SCoT a fixé des **objectifs de densités** à travers une typologie de formes urbaines (habitat groupé, individuel, collectif). Tout en veillant à favoriser une bonne insertion des logements dans le tissu urbain existant, celles-ci doivent permettre d'offrir des typologies de logements diversifiées et adaptées aux besoins des ménages.

Préconisation du SCoT BVA (approuvé en 2011), en matière de formes urbaines et densités

	Part maximum d'individuel pur	Individuel groupé	Part minimum de collectif
Cœur urbain Orange*	30%	30%	40%
Villes Jonquières, Courthézon	40%	40%	20%
Pôles villageois Caderousse, Châteauneuf-du-Pape	60%	30%	10%
Densité minimales**	15 logts/ ha	25 logts/ ha	50 à + de 100 logts/ ha

* La Commune d'Orange, non intégrée au périmètre du SCoT en 2011, est assimilée aux Communes du « cœur urbain » en raison de sa taille.

** Densités brutes intégrant les VRD et espaces verts sauf les équipements/ parcs/ voiries à dimension communale.

4.2. Territorialisation des besoins en logements

Plus de 2 100 logements peuvent être produits sur la durée du PLH. La CCPRO dispose donc d'un potentiel foncier suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements neufs (1 850 logements). Dans les secteurs stratégiques des communes, 539 logements sociaux sont prévus (soit 35% de la construction neuve estimée), auxquels peuvent s'ajouter 60 logements sociaux pouvant être réalisés sur les autres secteurs.

- Les opérations projetées, sur la base de la connaissance actuelle des projets, permettent d'envisager:
 - des densités moyennes qui varient entre 18 et 185 logements/ ha ;
 - **une majorité de logements réalisés en collectif (47%)** et, dans une moindre mesure, en individuel groupé (29%) et individuel pur (24%) dans les secteurs stratégiques.

Ces projections, en termes de formes urbaines et densités, prennent en compte :

- les caractéristiques historiques et intrinsèques à chacune des communes, notamment au vu de l'armature urbaine ;
- et le type de tissu urbain dans lequel s'insèrent les opérations.

Les objectifs, en termes de répartition des formes urbaines, dépassent même les ambitions du SCOT en vigueur du Bassin de Vie d'Avignon.

L'élaboration d'une stratégie foncière (cf. action 1) permettra de compléter et d'affiner la programmation prévue. L'action d'accompagnement des projets d'habitat, à travers notamment une charte des opérations de qualité (cf. action 2), permettra d'accompagner les opérations LLS dans le respect des objectifs de densité.

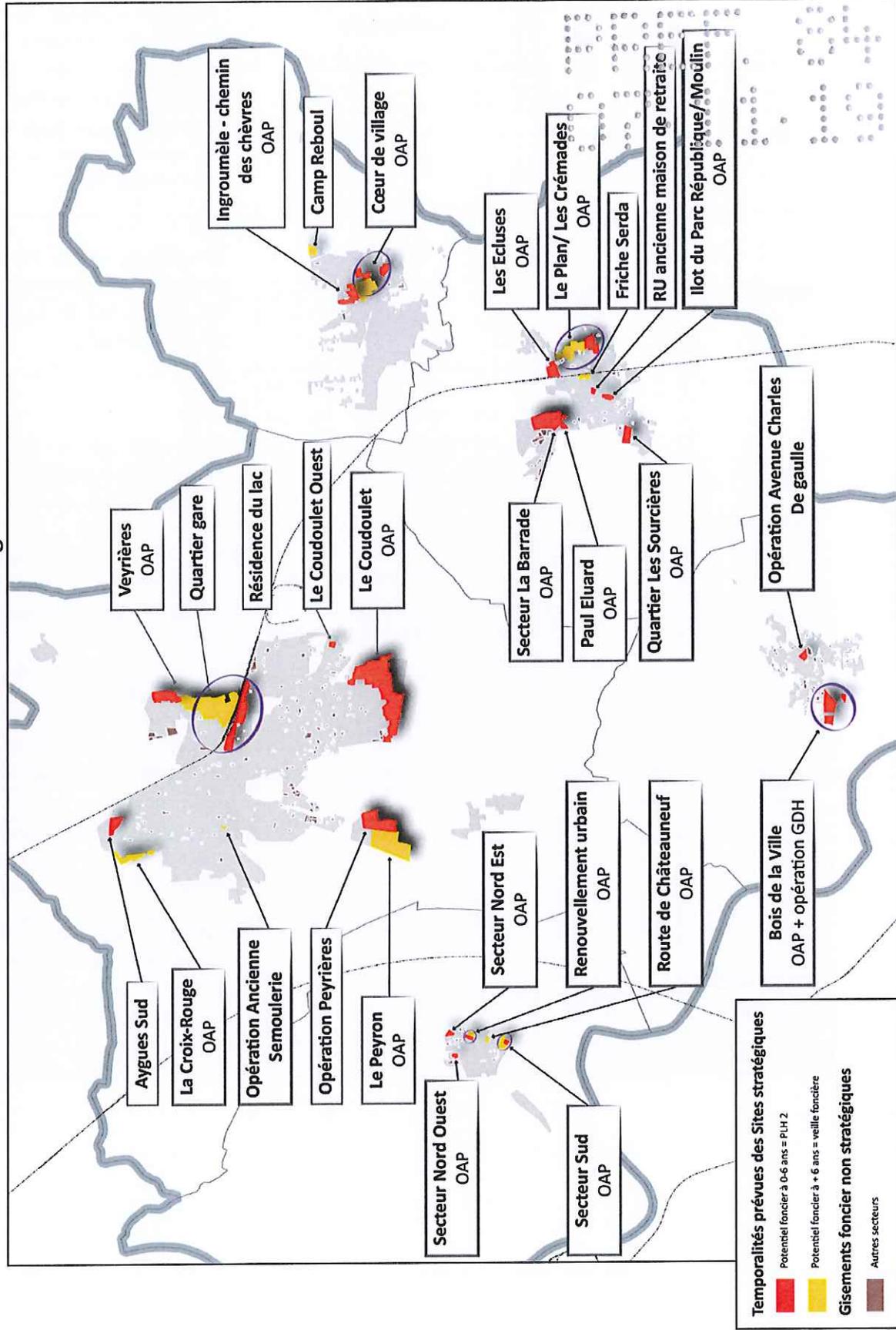
Programmation des logements sur la CCPRO

CCPRO - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Type de secteur	Programmation PLH (0-6 ans)				Veille foncière (+ 6 ans)			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	1 539	960	539	35%	2 464	1 631	835	34%
Autres secteurs	613	553	60	10%	837	753	84	10%
Total	2 152	1 513	599	28%	3 301	2 384	919	28%
Rappel estimation besoins en logements en construction	1 850	1 502	348					

Estimation LLS en secteurs non stratégiques = 10%.

Estimation avec hypothèse de fin d'exemption pour Jonquières (soit 71 LLS en secteurs stratégiques, représentant 40% de la programmation). Hypothèse pouvant être réduite en cas de maintien de l'exemption (représentant, par application du PLU actuel, 27 LLS, soit 15% de la programmation).

Territorialisation des besoins en logements sur la CCPRO



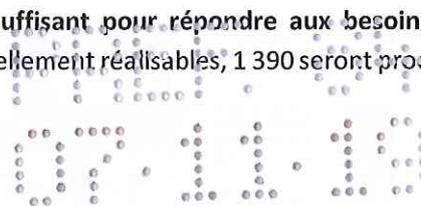
Incidences du PLH sur les PLU

	Incidence du PLH sur le PLU	Justifications	Points de vigilance pour la stratégie foncière
Orange	compatible		→ tendre vers les densités préconisées par le PLH et se conformer aux densités du SCoT en vigueur lors de la mise en œuvre des projets
Courthézon	compatible		→ tendre vers les densités préconisées par le PLH et se conformer aux densités du SCoT en vigueur lors de la mise en œuvre des projets
Jonquières	à réviser	→ dans le cas d'une fin d'exemption et/ ou de l'approbation du SCoT en cours de révision, la commune devra réaugmenter son taux minimum de LLS dans les opérations de plus de 5 logements, afin de répondre aux objectifs de production de LLS	<p>→ tendre vers les densités préconisées par le PLH et se conformer aux densités du SCoT en vigueur lors de la mise en œuvre des projets</p> <p>→ proposer des leviers pour une mobilisation plus forte et rapide des terrains privés (phasage)</p>
Caderousse	compatible		<p>→ tendre vers les densités préconisées par le PLH et se conformer aux densités du SCoT en vigueur lors de la mise en œuvre des projets</p> <p>→ proposer des leviers pour une mobilisation plus forte et rapide des terrains privés (phasage)</p>
Châteauneuf-du-Pape	compatible		→ tendre vers les densités préconisées par le PLH et se conformer aux densités du SCoT en vigueur lors de la mise en œuvre des projets

ORANGE

La commune d'Orange dispose d'un potentiel de logements suffisant pour répondre aux besoins en production neuve. Sur un total de près de 3 500 logements potentiellement réalisables, 1 390 seront produits sur la durée du PLH, soit :

- 928 logements en « secteurs stratégiques » ;
- 463 logements dans les « autres secteurs ».



Des logements sociaux sont prévus sur l'ensemble des secteurs stratégiques, soit 345 logements locatifs sociaux (LLS) représentant 37% de la programmation neuve de logements. À cela s'ajoutent les logements qui seront produits dans les « autres secteurs ». En considérant que 10% des logements qui y seront produits seront des logements locatifs sociaux, ce sont au total 390 LLS qui sont programmés sur les six ans du PLH (soit 28% de la production neuve totale).

La Commune d'Orange a identifié dans son PLU approuvé en février 2019 :

- un SMS (L151-15 CU) sur l'ensemble des zones urbaines (U et AU) avec 30% minimum de logements locatifs sociaux pour toutes opérations supérieures à 10 logements ;
- un emplacement réservé de mixité sociale (L151-41 4° CU) avec 50% de logements locatifs sociaux (secteur du Coudoulet).

ORANGE - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	928	543	345	37%	1 529	1 058	474	31%
Autres secteurs	463	417	46	10%	576	518	58	10%
Total	1 391	960	391	28%	2 105	1 576	531	25%
Rappel estimation besoins en logements en construction	1 213	1 004	209					

Les densités, projetées sur la base de la connaissance actuelle des projets et correspondant à la programmation, varient entre 24 et 185 logements/ ha. On distingue :

- les secteurs les moins denses, situés en extension, dans le tissu pavillonnaire dense (autour de 24 à 30 logts/ ha) ;
- le quartier gare et certaines opérations en collectifs, dont les densités varient entre 80 et 185 logements/ ha, bénéficient d'une meilleure insertion dans le tissu existant.

Concernant les formes urbaines :

- la part de logements individuels est de 20% ;
- les logements collectifs sont prévus sur quasiment tous les sites stratégiques (notamment OAP).

Densités et formes urbaines en secteurs stratégiques

La répartition entre les différentes formes urbaines dans les secteurs stratégiques d'Orange va au-delà des préconisations du SCoT en vigueur : l'individuel pur est minoré, au profit de l'individuel groupé/ intermédiaire ou du collectif. À noter que cette répartition est en cours de redéfinition dans le cadre de la révision du SCoT.

	Part d'individuel pur	Part d'individuel groupé	Part de collectif
Orange	20%	23%	57%
Rappel SCoT approuvé en 2011	30% max	30%	40% min

COURTHEZON

La commune de Courthézon dispose d'un potentiel de logements en adéquation avec les besoins en production neuve. Sur un total de 747 logements potentiellement réalisables, 413 seront produits sur la durée du PLH, soit :

- 341 logements en « secteurs stratégiques » ;
- 72 logements dans les « autres secteurs ».



Des logements locatifs sociaux (LLS) sont prévus sur l'ensemble des secteurs stratégiques, soit 98 LLS représentant 29% de la programmation neuve de logements²². A cela, s'ajoutent les logements qui seront produits dans les « autres secteurs ». En considérant que 10% des logements qui y seront produits seront des logements locatifs sociaux, ce sont au total 105 LLS qui sont programmés sur les six ans du PLH (soit 27% de la production neuve totale).

L'élaboration de la stratégie foncière permettra de consolider cette programmation en logements sociaux.

COURTHEZON - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	341	243	98	29%**	141	75	66	47%
Autres secteurs	72	65	7	10%	193	174	19	10%
Total	413	308	105	25%**	334	249	85	26%
Rappel estimation besoins en logements en construction	270	192	78					

Les densités, projetées sur la base de la connaissance actuelle des projets et correspondant à la programmation, varient entre 18 et 33 logements/ ha. À cela s'ajoute un site en renouvellement urbain avec une densité de 182 logements/ ha. On distingue :

- les secteurs les moins denses, situés en extension du tissu pavillonnaire peu dense : les densités sont comprises entre 18 et 23 logts/ ha (Les Sourcières, secteur Le Plan/ Les Crémades, Paul Eluard) ;
- le projet d'ensemble de La Barrade, qui comporte un enjeu de connexion avec le centre-ville, mais aussi d'insertion dans le tissu urbain existant à dominante pavillonnaire, présente une densité moyenne de 26 logts/ ha sur la partie Ouest restant à réaliser ;
- les opérations dans le prolongement du centre-ville : elles sont insérées dans le tissu urbain existant et permettent de réaliser des opérations plus denses (33 logts/ ha sur l'OAP de l'Ilot du Parc République ou 182 logts/ ha sur le site de l'ancienne maison de retraite).

Concernant les formes urbaines :

- la part de logements individuels est de 28% ;
- les logements collectifs sont prévus dans près de l'ensemble des sites stratégiques. Ils représentent parfois près de la moitié ou la majeure partie, de l'opération (Ilot du Parc République, Le Plan/ Les Crémades, site de l'ancienne maison de retraite, etc.), voire composent la totalité de l'opération (opération Friche Serda notamment). Leur part globale est de 31%.

²² Sans compter l'opération Les Ecluses, dont les logements sociaux ont été produits et livrés en 2018.

Densités et formes urbaines en secteurs stratégiques

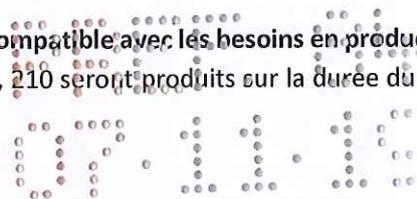
La répartition entre les différentes formes urbaines, dans les secteurs stratégiques de Courthézon, respecte les préconisations du SCoT en vigueur : la part de l'individuel pur est minorée au profit de l'individuel groupé/ intermédiaire ou du collectif. À noter que cette répartition est en cours de redéfinition dans le cadre de la révision du SCoT.

	Part d'individuel pur	Part d'individuel groupé	Part de collectif
Courthézon	27%	37%	36%
Rappel SCoT approuvé en 2011	40% max	40%	20% min

JONQUIERES

La commune de Jonquières présente un potentiel de logements compatible avec les besoins en production neuve. Sur un total de 487 logements potentiellement réalisables, 210 seront produits sur la durée du PLH, soit :

- 177 logements en « secteurs stratégiques » ;
- 33 logements dans les « autres secteurs ».



L'élaboration de la stratégie foncière permettra de proposer des leviers pour une mobilisation plus forte et rapide des terrains privés.

Le PLU de Jonquières, approuvé en 2014, prévoit un taux minimum de 15% de logements locatifs sociaux (LLS) à produire dans le cadre des opérations de plus de 5 logements, soit 27 LLS sur la durée du PLH, en raison d'une exemption de la Commune aux obligations et pénalités SRU, du fait du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Deux hypothèses sont proposées dans le PLH.

- Un scénario haut, dans l'hypothèse où l'exemption n'est plus maintenue, il est proposé d'appliquer un taux minimum de 40% sur les secteurs stratégiques, soit 71 LLS. A cela, s'ajoutent les logements qui seront produits dans les « autres secteurs ». En considérant que 10% des logements qui y seront produits seront des logements locatifs sociaux, ce sont au total 74 LLS qui sont programmés sur les six ans du PLH (soit 35% de la production neuve totale). Cela permettrait donc de répondre aux objectifs fixés, à hauteur de 57 LLS en construction neuve.
- Un scénario bas, dans l'hypothèse où l'exemption est maintenue, la Commune a fixé dans son PLU un taux de 15% sur les opérations de plus de 5 logements, soit 27 LLS. A cela s'ajoutent les logements sociaux qui pourraient être produits sur les « autres secteurs », soit au total 30 LLS. Dans cette hypothèse, la commune atteindrait les objectifs fixés dans le PLH, à hauteur de 21 LLS.

La question de la mise en compatibilité du PLU avec le PLH devra donc être étudiée dans le cas d'une fin d'exemption et/ ou de l'approbation du SCoT en cours de révision.

Pour mémoire, la Commune dispose d'un délai de 3 ans pour cette mise en compatibilité (art. L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, « ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat et nécessitant une modification du plan » (art. L. 123-1-9 CU).

L'élaboration de la stratégie foncière permettra de consolider cette programmation en logements sociaux.

JONQUIERES - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Hypoth. absence d'exemption = 40% LLS								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	177	106	71	40%	240	144	96	40%
Autres secteurs	33	30	3	10%	37	33	4	10%
Total	210	136	74	35%	277	177	100	36%
Rappel estimation besoins en logements en construction	222	165	57					

JONQUIERES - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Hypoth. maintien de l'exemption = 15% selon le PLU actuel								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	177	150	27	15%	240	186	36	15%
Autres secteurs	33	30	3	10%	37	33	4	10%
Total	210	180	30	14%	277	219	40	14%
Rappel estimation besoins en logements en construction	222	201	21					

Les densités, projetées sur la base de la connaissance actuelle des projets et correspondant à la programmation, varient entre 20 et 25 logements/ ha.

Excepté le secteur « Camp Reboul », situé au Nord-Est de la commune en bordure du tissu urbanisé, l'ensemble des secteurs stratégiques sont localisés dans les quartiers Est de la Commune, et s'inscrivent dans un tissu pavillonnaire dense. Séparées du centre-ville par l'ancienne voie ferrée, ces nouvelles opérations devront proposer des formes urbaines qui s'insèrent au mieux dans le tissu urbain existant et assurent la desserte de l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, l'ensemble de ces opérations sont contraintes par le risque inondation : des règles, relatives à l'élévation des constructions ou aux types de matériaux, devront donc être prises en compte.

Concernant les formes urbaines :

- la part de logements individuels est de 39% ;
- la part des logements individuels groupés est de 41%, correspondent à la typologie de logements la plus adaptée au tissu urbain sur lequel sont prévues les opérations ;
- les logements collectifs sont prévus dans les principales opérations de la commune (Cœur de village et Ingroumèle-chemin des chèvres) : ils représentent plus de 20% des typologies de logements programmés, ce qui correspond à la part minimale exigée par le SCoT.

Densités et formes urbaines en secteurs stratégiques

La répartition entre les différentes formes urbaines, dans les secteurs stratégiques de Jonquières, respecte les préconisations du SCoT en vigueur. À noter que cette répartition est en cours de redéfinition dans le cadre de sa révision.

	Part d'individuel pur	Part d'individuel groupé	Part de collectif
Jonquières	39%	41%	20%
Rappel SCoT approuvé en 2011	40% max	40%	20% min

CADEROUSSE

La commune de Caderousse présente un potentiel de logements compatible avec les besoins en production neuve. Sur un total de 125 logements potentiellement réalisables, 74 seront produits sur la durée du PLH (contre un objectif de 78 logements) soit :

- 43 logements en « secteurs stratégiques » ;
- 31 logements dans les « autres secteurs ».

L'élaboration de la stratégie foncière permettra de proposer des leviers pour une mobilisation plus forte et rapide des terrains privés.

Des logements locatifs sociaux (LLS) sont prévus sur une OAP située dans le centre historique extra-muros (OAP 1 - Renouvellement urbain), qui comprend 2 phases : une première, sur terrains nus, est programmée sur la durée du PLH, la seconde sera réalisée à plus long terme. Il y est prévu 15 logements, dont 5 LLS, pour chacune de ces tranches (soit 33% de l'opération).

À cela, s'ajoutent les logements qui seront produits dans les « autres secteurs ». En considérant que 10% des logements qui y seront produits seront des logements locatifs sociaux, ce sont au total 8 LLS qui sont programmés sur les six ans du PLH (soit 11% de la production neuve totale).

CADEROUSSE - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	43	38	5	12%	554	355	199	36%
Autres secteurs	31	28	3	10%	31	28	3	10%
Total	74	66	8	11%	585	383	203	35%
Rappel estimation besoins en logements en construction	78	/	/					

Les densités, projetées sur la base de la connaissance actuelle des projets et correspondant à la programmation, varient globalement entre 25 et 30 logements/ ha. Ces secteurs stratégiques s'inscrivent dans un tissu pavillonnaire dense. Seul le secteur situé au sud de la commune (OAP 3 – Secteur Sud) s'inscrit dans un tissu pavillonnaire peu dense (11 logts/ ha). Le secteur Nord-Est prévoit, quant à lui, une densité de 40 logts/ ha.

Concernant les formes urbaines, la programmation se répartit de la façon suivante :

- une part de logements individuels purs, représentant 3% de la construction neuve ;
- des logements individuels groupés, qui représentent près de la moitié des typologies de logements programmés ;
- des logements collectifs, prévus sur 2 opérations, qui représentent près de l'autre moitié des typologies de logements programmés.

Densités et formes urbaines en secteurs stratégiques

La répartition entre les différentes formes urbaines, dans les secteurs stratégiques de Caderousse, respecte les préconisations du SCoT en vigueur : l'individuel pur est minoré, au profit de l'individuel groupé/ intermédiaire ou du collectif. À noter que cette répartition est en cours de définition dans le cadre de la révision du SCoT.

	Part d'individuel pur	Part d'individuel groupé	Part de collectif
Caderousse	3%	49%	48%
Rappel SCoT approuvé en 2011	60% max	30%	10% min

CHATEAUNEUF-DU-PAPE

La commune de Châteauneuf-du-Pape dispose d'un potentiel de logements suffisant pour répondre aux besoins en production neuve. Sur un total de plus de 188 logements potentiellement réalisables, 64 seront produits sur la durée du PLH, répartis de la manière déclinée ci-après.

- 50 logements en « secteurs stratégiques » ;
- 14 logements sur les « autres secteurs » : ces secteurs comprennent de nombreuses parcelles ouvertes à l'urbanisation, mais classées AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) en lien avec la viticulture. La rétention sur ces parcelles a été évaluée à 90% en raison de la nature de l'activité agricole qui est à très forte valeur ajoutée. Ces parcelles devront toutefois faire l'objet d'une vigilance particulière dans le cadre notamment de l'observatoire du foncier et, par exemple, d'un suivi des DIA, afin d'anticiper tout mouvement d'urbanisation non souhaitée.

Des logements locatifs sociaux (LLS) sont prévus sur une OAP située dans le prolongement d'un quartier d'habitat social (secteur Bois de la Ville) : 44 logements sont programmés, dont 20 LLS (opération prévue avec Grand Delta Habitat). Ces 20 logements représentent la totalité de la programmation neuve en logements sociaux de la Commune sur les six ans du PLH (soit 31% de la programmation neuve).

CHATEAUNEUF-DU-PAPE - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	50	30	20	40%	0	0	0	/
Autres secteurs	14	14	0	0%	124	112	12	10%
Total	64	44	20	31%	124	112	12	10%
Rappel estimation besoins en logements en construction	67	63	4					

Les densités, projetées sur la base de la connaissance actuelle des projets correspondant à la programmation varient entre 25 et 30 logements/ ha.

Concernant les formes urbaines :

- aucun logement individuel est prévu ;
- les logements individuels groupés correspondent à la typologie intermédiaire sur le secteur Bois de la Ville : ils représentent 48% des typologies de logements programmés ;
- des logements collectifs sont prévus sur les 2 secteurs stratégiques, ce qui porte la part de la production en logements collectifs à 52%.

Densités et formes urbaines en secteurs stratégiques

La répartition entre les différentes formes urbaines, dans les secteurs stratégiques de Châteauneuf-du-Pape, respecte les préconisations du SCoT en vigueur : l'individuel pur est minoré au profit de l'individuel groupé/ intermédiaire ou du collectif. À noter que cette répartition est en cours de redéfinition dans le cadre de la révision du SCoT.

	Part d'individuel pur	Part d'individuel groupé	Part de collectif
Châteauneuf-du-Pape	0%	48%	52%
Rappel SCoT approuvé en 2011	50% max	30%	10% min